

## Wohnlotsen am Wattenmeer

**Cuxhaven hat ein Problem: Schon in wenigen Jahren könnte dort jedes vierte Haus leer stehen. Jetzt versucht die Stadt an der Nordsee gegenzusteuern. Neubürger werden kaum kommen, aber es soll zumindest der Bestand gesichert werden.**

*Von Rainer Müller*



Wohnen im Leuchtturm? Angebot und Nachfrage gehen in Cuxhaven auseinander

*20. Juni 2010*

Für Tanja Gohrbandt sind die Indizien eindeutig: der Vorgarten vernachlässigt, der Stellplatz neben dem Siedlungshäuschen ungenutzt. Hinter dem alten Küchenfenster sind weiße Gardinen und bunte Plastikblumen zu sehen. Ein typisches Witwenhaus. „Das Haus“, so formuliert es Stadtplanerin Gohrbandt, „wird wohl in absehbarer Zeit freigesetzt“ - also vererbt, verkauft oder verwaist.

„Wenn man erst mal einen Blick dafür entwickelt hat, erkennt man gleich, wo bald etwas frei werden könnte“, sagt Gohrbandt. Dabei ist Altenwalde ein ganz normales Wohngebiet von Cuxhaven, mit vielen Siedlungshäuschen aus der Nachkriegszeit. Eine Straße weiter sieht es auch das ungeübte Auge: tote Fenster und wild wuchernder Efeu an der Fassade. Hier hängt schon das „Zu verkaufen“-Schild am Zaun.

### **In Zukunft stehen immer mehr Häuser leer**

Früher war Altenwalde ein Dorf drei Kilometer südlich vom Stadtzentrum, heute ist es eingemeindet und zu einem typischen Vorort geworden. In den anderen Wohngebieten der 52000-Einwohner-Stadt sieht es ähnlich aus. Mehr als die Hälfte des Stadtgebietes besteht aus Bauten, die zwischen 1950 und 1975 errichtet wurden - und ein Großteil davon sind Einfamilienhäuser. Cuxhaven, das an der Elbmündung in die Nordsee liegt, ist von drei Seiten vom Wattenmeer umgeben. Im Süden des historischen Zentrums liegen die ausgedehnten Einfamilienhausgebiete wie ein zweites Watt, aus dem sich nicht das Meer, sondern die Bevölkerung langsam zurückzieht.

Noch wirkt die Situation nicht dramatisch, aber es sind doch erste Alarmzeichen. Die Stadt wurde hellhörig und bewarb sich für das Forschungsprogramm „ExWoSt“ (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) bei einem Institut des Bundesbauministeriums. Über ExWoSt erhielt Cuxhaven Geld zur genauen Erforschung der demographischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung. Vor wenigen Monaten endete die Untersuchung. „Was wir bis dahin eher als Bauchgefühl hatten, liegt jetzt schwarz auf weiß vor“, berichtet Tanja Gohrbandt als Projektverantwortliche bei der Stadt.

### **Cuxhaven ist kein Extremfall**

„Schauen sie“, sagt Architekt Ulrich Flägel und skizziert auf Papier eines der charakteristischen kleinen Cuxhavener Siedlungshäuschen: Nutzfläche 80 bis 100 Quadratmeter. Im Erdgeschoss die kleine dunkle Küche, Esszimmer, Wohnzimmer und sogar ein Badezimmer. Im Obergeschoss ein überdimensioniertes Elternschlafzimmer und ein kleines Schlafzimmer für die Kinder. Dazu vielleicht ein Gästeklo und eine Abstellkammer. „Das war's.“ Flägel kennt diesen Bautyp in- und auswendig. Seit einigen Jahren bearbeitet er vor allem Umbauprojekte und Sanierungen. „Die wirtschaftliche und strukturelle Situation ist hier in Cuxhaven so, dass im Wohnungsbereich kaum noch neu gebaut wird.“ Wozu auch?

Cuxhaven ist kein Extremfall. Arbeitslosigkeit und Abwanderung sind im Ruhrgebiet oder den ostdeutschen Ländern wesentlich stärker ausgeprägt. Was Cuxhaven von anderen Mittelstädten unterscheidet: Seine Bevölkerung ist bereits heute so alt, wie das für Deutschland in 30 Jahren erwartet wird. Cuxhaven ist in Zukunft überall.

### **Bedarf und Nachfrage besser zusammenbringen**

Was Cuxhaven außerdem von anderen Städten unterscheidet, ist die stadtbildprägende Dimension der Einfamilienhausgebiete und die Genauigkeit, mit der diese im Rahmen von „ExWoSt“ auch kleinräumig unter die Lupe genommen wurden. Auf präzise 2145 wurde der „Angebotsüberhang“ an Häusern im Jahr 2030 prognostiziert, von denen sich 1162 in Stadtrandlagen wie Altenwalde befinden. „Die Ergebnisse ermöglichen uns zielgerichtetes Gegensteuern“, sagt Tanja Gohrbandt. Erste Maßnahmen wurden entwickelt, um die zunehmend problematischen Objekte an die veränderten Marktanforderungen anzupassen. „Aktivierung von Bestandsimmobilien“ nennen das die städtischen Planer.

Anfang Juni wurde das Projekt „Cuxhavener Wohnlotsen“ gestartet, eine lokale Partnerschaft von Vertretern der Stadt, Maklern, Architekten, Handwerkskammer und der örtlichen Sparkasse. Für Bürgermeister Bernd Jothe sollen die Wohnlotsen dazu beitragen, „Menschen dahin zu lotsen, wo sie das finden, was sie suchen, wenn es um das Wohnen in der Stadt geht“. Bedarf und Nachfrage sollten besser zusammengebracht werden.

### **„Unsere Freunde haben uns für verrückt erklärt“**

Verschiedene Zielgruppen hat die Stadt ausgemacht, denen die Wohnlotsen Bestandsimmobilien schmackhaft machen sollen. Darunter „Schwellenhaushalte“, die prinzipiell gerne im eigenen Haus wohnen wollen, es sich aber nicht leisten können, oder „Rücksiedler“, die vor Jahren ins Umland gezogen sind - so wie Inke Karstens und Martin Stolle.

Vergangenes Jahr ist das Paar mit seinen Kindern Lasse und Per vom Stadtrand in ein zentrumsnahes Siedlungshäuschen gezogen, das Stollens Großmutter gehörte und das die Familie energetisch sanieren, umbauen und erweitern ließ. „Unsere Freunde haben uns für verrückt erklärt, dass wir über 100000 Euro in den Umbau eines alten Hauses stecken“, erzählt die Ergotherapeutin Karstens. Allgemein herrschte die Auffassung, für das Geld könne das Paar auch neu bauen. Doch Stolle und Karstens ging es nicht nur ums Geld, sondern auch um Erinnerungen. „Vorteile sind außerdem die gewachsene Nachbarschaft und natürlich die zentrale Lage“, ergänzt Stolle, der bei einem Projektentwickler für Windenergie arbeitet.

### **Neues Dach, neue Fenster, neue Mauern**

„Tatsächlich bringen Sanierung und Anbau keine Kostenersparnis gegenüber einem Neubau“, erläutert Architekt Flägel, der den Umbau des Rotklinkerbaus aus dem Jahr 1937 geplant hat. „Aber zumindest für Erben entfallen ja die Grundstückskosten.“ Mit 800 Quadratmetern war das Grundstück groß genug für den Anbau, der die Nutzfläche von 80 auf fast 150 Quadratmeter vergrößerte.

Das Dach wurde neu gedeckt und isoliert, die Fenster erneuert und das zweischalige Außenmauerwerk durch eine nachträgliche Kerndämmung isoliert. Jetzt genügt das Einfamilienhaus sogar der Energieeinsparverordnung, und die Hausherren können neben der Lage auch einen Energieausweis vorweisen, falls sie das Haus verkaufen wollen.

### **Ehrlicherweise rechnet niemand mehr mit Wachstum**

Es sind solche „Best Practice“- Beispiele, mit denen die „Wohnlotsen“ potentielle Häusleumbauer überzeugen wollen. Nachdem sich die beteiligten Architekten wie Ulrich Flägel und die anderen Akteure im Juni zu einer „Lokalen Projektpartnerschaft“ zusammengeschlossen und eine Geschäftsordnung unterzeichnet haben, soll im Herbst eine Internetseite als Service-Plattform gestartet werden. Die weiteren konkreten Maßnahmen sind noch nicht alle klar, aber es wird verschiedene Formen der Öffentlichkeitsarbeit und Beratung geben.

Energieberater sollen gezielt ältere Hausbesitzer ansprechen und kostenlose Erstberatung anbieten. Gedacht wird dabei auch an einen mobilen „Bauwagen“, der in die Wohnviertel kommt. Die Sparkasse informiert über Finanzierungsmöglichkeiten beim Umbau und hat gerade unter dem Namen „CuxVita - Häuser fürs ganze Leben“ ein Modellprojekt zum altersgerechten Umbau gestartet. Es soll dazu beitragen, die Nutzungsdauer der Häuser zu verlängern.

Ehrlicherweise geht Cuxhaven nicht mehr davon aus, Neubürger in nennenswerter Zahl gewinnen zu können, sondern konzentriert sich bei seinen Planungen auf Bestandsimmobilien und die Bevölkerung vor Ort, auf „Schwellenhaushalte“, „Rücksiedler“ und Senioren. Damit ist Cuxhaven gedanklich schon weiter als andere Städte.

Text: F.A.S.

Bildmaterial: picture-alliance/ dpa/dpaweb

## **MBI-Antrag an den Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung am 5.7.10**

TO: öffentlich

**Betr.: Beteiligung am Forschungsprogramms des Bundesbauministeriums mit dem Namen "ExWoSt" (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau)**

In der Frankfurter Sonntagszeitung FAZ vom 20.06.2010 fand sich unter "Immobilien" der Artikel mit dem Titel: *"Wohnlotsen am Wattenmeer"*. Berichtet wird über ein Projekt in der Stadt Cuxhaven, die unter Überalterung, Einwohnerschwund und in deren Folgen unter wachsenden Leerständen von Wohnungen und Häusern leidet; eine Entwicklung, wie sie auch in unserer Region sichtbar wird. Cuxhaven versucht nun das Problem nicht dadurch zu lösen, dass entgegen diesem Trend immer weitere Grün- und Waldflächen zur Bebauung freigegeben werden, sondern besinnt sich auf das, was vorhanden ist, den Bestand.

Die Stadt startete das Projekt **"Cuxhavener Wohnlotsen"** zur Aktivierung von Bestandsimmobilien im Rahmen eines von Berlin finanzierten **Forschungsprogramms des Bundesbauministeriums mit dem Namen "ExWoSt" (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau)**. Das bisherige Ergebnis des Forschungsprogramms bestätigt eindeutig, dass keine neuen Bauplätze geschaffen werden sollen und dürfen.

Der ganze FAZ-Artikel oben.

Die gesamte Fragestellung ist auch für unsere Stadt von großer Bedeutung, nicht zuletzt, weil Mülheim auf der Ebene der kreisfreien Städte und Kreise Nordrhein-Westfalens mit 45,4 Jahren in 2009 das höchste Durchschnittsalter aufwies, vgl. IT.NRW.

**Die Verwaltung möge deshalb zu folgenden Fragen Stellung beziehen:**

- 1. Ist das Programm „ExWoSt“ der Stadt bekannt?  
Wenn nein, warum nicht?  
Wenn ja, gibt es Überlegungen, sich daran zu beteiligen?**
- 2. Wie beurteilt die Verwaltung die Cuxhavener Vorgehensweise? Welche Aspekte sind auch für Mülheim von Relevanz?**

**Falls das Forschungsprogramm „ExWoSt“ bisher nicht bekannt ist, möge der Ausschuss beschließen, die Verwaltung zu beauftragen, sich kundig zu machen und in der nächsten Sitzung über Ziele und Ergebnisse des Programms zu berichten einschließlich der Frage, ob und wie eine Stadt wie Mülheim sich daran beteiligen könnte.**

Mülheim, 22. Juni 2010

L. Reinhard, MBI-Fraktionssprecher