



Vortragsreihe  
im Rahmen der Wiederbelebung des  
Innenstadtquartiers Kybitzstraße/Schuhstraße

# Campus - Gespräche

## NACHLESE

Thema 2

**Neues Wohnen in der historischen Innenstadt - Möglichkeiten in Helmstedt**

Mittwoch, 19.01.2011



Vortrag

**Familien und Jungsenioren - die neuen Zielgruppen für die Innenstadt?**

Referent: Herr Dr. Albrecht Göschel, Soziologe, Berlin



## Leere Altstadt soll belebter werden

HELMSTEDT Planer: Wohnen am Stadtrand wird unbeliebter

Von Wiebke Schwarze

Wer am Stadtrand lebt, hat zwar meist viel Natur um sich, aber auch lange Wege zur Arbeit, zum Einkaufen oder ins Kino. Deshalb wird das Wohnen im Grünen immer unbeliebter, die Innenstädte sind dagegen angesagt.

Vor allem Familien und junge Senioren, die Gruppe „50 plus“, schätzten kurze Wege in den Innenstädten, sagte der Stadtplaner und Soziologe Professor Albrecht

Göschel während seines Vortrags in der Vereinsgaststätte der alevitischen Gemeinde in Helmstedt.

Eingeladen hatte ihn der Verein Forum Kybitzstraße/Schuhstraße im Rahmen der Campus-Gespräche. Bei der Vortragsreihe sollen Möglichkeiten zur Wiederbelebung des Innenstadtquartiers vorgestellt und diskutiert werden. Denn viele der Fachwerkhäuser stehen leer oder müssen saniert werden.

Die Familien gäben lieber etwas

mehr für die Wohnung aus, wenn sie dafür am Auto sparen.

„Das eigentliche Alter, also die Zeit, in der man auf Hilfe angewiesen ist, beginnt erst mit 75 Jahren“, erklärte der Soziologe. Deshalb sei eine barrierefreie Innenstadt zwar gut, Ältere könnten sich aber sehr lange ohne Hilfsmittel über Bordsteinabsätze und Kopfsteinpflaster bewegen, antwortete Göschel auf den Einwand eines Besuchers, ob die Bauweise von Altstädten nicht abschreckend sei.

Braunschweiger Zeitung, 21.01.2010

## Zweite Campusgespräche fanden in Helmstedt statt

# Thema: „Wie werden unsere Innenstädte bewohnt sein?“

HELMSTEDT (nj). Am Mittwoch fand in den Räumen des türkischen Kulturvereins in der Schuhstraße 10 das zweite Campusgespräch statt. Thematisiert wurde dabei vor allem, wie Innenstädte in Zukunft bewohnt werden.

In einer kurzen Einleitung durch den ersten Vorsitzenden des Vereins „Forum Kybitzstraße/Schuhstraße“, Andreas Schattanik, merkte dieser an: „Hier soll Information auf der einen Seite und die Möglichkeit für Diskussion auf der anderen Seite gegeben werden.“ Bereits zwei weitere Termine für die Campusgespräche seien in Planung.

Danach stieg Dr. Albrecht Göschel, Stadtplaner und Soziologe, direkt in seinen Redebeitrag ein. Dieser drehte sich vornehmlich um die Frage, wie Innenstädte in Zukunft bewohnt werden – und zwar mit dem Blick auf die dort anzutreffenden Milieu-Gruppierungen.

Dabei gäbe es grundsätzlich zwei Annäherungsweisen an das Thema Leben in der Innenstadt: „Politiker begründen die Attraktivität in ihren Sonntagsreden gerne mit Stichwort ‚Identität‘, welche eine historische Innenstadt zwar zweifelsohne besitzt; die dort Wohnenden sehen dies aber unter Umständen ganz anders.“ Für viel wahrscheinlicher hält es Göschel, dass die historische Innenstadt einen Gegenpol zum „beschleunigten Leben“ darstellt – als Manifestation, die sie nun einmal ist. „Modernität veraltet schnell“, ein Punkt den Göschel ins Feld führte – alte Bausubstanz hingegen könne in diesem Sinne kaum

noch (ver)altern. Aus dieser Perspektive heraus „gibt es also durchaus Gründe dafür, dass alte Gebäude einen neuen Wert bekommen.“

Die potenziellen Bewohner dieser neuen alten Innenstadt teilte Dr. Göschel in drei grobe Gruppen, von denen zwei auch

für Helmstedt relevant sind. Allen voran dabei die Generation „50+“, die durch ein stets längeres Leben auch Anteil an der Gesellschaft in höherem Alter haben will. Der andere Teil seien junge Familien, für die das Wohnen am Ortsrand oder im Vorort schlichtweg nicht mehr finanzierbar ist. Bei zwei Berufstätigen biete sich ein Wohnen in der Innenstadt einfach an, um die Kinder näher an ihren Orten des Interesses zu haben.

Helmstedter Blitz, 26.01.2011



Dr. Albrecht Göschel referierte zum Thema Leben in der Innenstadt und wie dieses in Zukunft aussehen könnte.





Textauszüge  
Vortrag

## Baugruppenmanagement - eine Chance auch für Helmstedt?

Referentin: Frau Constance Cremer, Architektin, Berlin

Eine Baugruppe ist eine Gemeinschaft von Bauwilligen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ein Grundstück zu kaufen und als Baugemeinschaft Reihen- und Mehrfamilienhäuser zu bauen oder zu sanieren. Als Rechtsform kommt in der Regel eine Gemeinschaft bürgerlichen Rechts in Frage. Neben wirtschaftlichen Gründen (Gesamtkosten ca. 10% bis 20% unter den ortsüblichen Preisen, Einfluss auf Kosten und ökologische Qualität) sprechen gestalterische Gründe (Frühes Kennenlernen der Mitbewohner, Mitbestimmung in Planung und Ausführung, Besondere Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnen usw.) für die Gründung von Baugruppen.

# Mehr Wohnqualität durch Innenhöfe

Verein lud zur Diskussion über Möglichkeiten, das Altstadtquartier Kybitzstraße/Schuhstraße zu sanieren

Von Wiebke Schwarze

HELMSTEDT. Wissenschaftler stellen fest, dass Menschen wieder in den Innenstädten leben wollen. Doch warum sollten sie ausgerechnet nach Helmstedt kommen und wie könnte das Quartier Kybitzstraße/Schuhstraße davon profitieren?

Diese Fragen waren am Mittwochabend Gegenstand der Diskussion beim zweiten Campus-Gespräch, das der Verein Forum Kybitzstraße/Schuhstraße organisiert hatte.

Der Abend unter dem Motto „Neues Wohnen in der Historischen Stadt - Möglichkeiten für Helmstedt“ zog etwa 40 Besucher in die Gaststätte der alevitischen Gemeinde in der Schuhstraße, eines der unsanierten Häuser. Die Gastgeber beschränkten sich allerdings darauf, Getränke zu reichen. An der Diskussion beteiligten sie sich nicht. Constance Cremer von der Berliner Beratungsstelle Netzwerkagentur Generationenwohnen stellte Möglichkeiten alternativen Wohnens im Bestand vor. Die vom Senat der Hauptstadt beauftragte private Firma berät etwa Baugenossenschaften und Baugruppen. Also Menschen, die gemeinsam ein Haus bauen oder sanieren wollen, um darin als Gemeinschaft zu wohnen.

„Es braucht eine kritische Masse, nicht die ganz große Lösung.“

Mathias Metzmacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung



Die Frage, wie es mit dem Quartier Kybitzstraße/Schuhstraße weitergehen soll, interessierte etwa 40 Besucher. Foto: Schwarze



Die Gestaltung der Innenhöfe ist wichtig für das Quartier. Grafik: privat

stärken und miteinander zu verbinden. So könnten die Bewohner einander leicht begegnen. „Daraus ergibt sich eine ganz neue Qualität“, beurteilte Cremer. Ein Besucher wies darauf hin, dass bei solchen Projekten Menschen in eine Stadt ziehen wollten. In Helmstedt sei das Gegenteil das Problem. Ein anderer Zuhörer stellte klar, dass aus seiner Sicht fehlende Arbeitsplätze der Grund dafür sind, dass immer weniger Menschen in Stadt und Landkreis Helmstedt wohnen wollen.

Wito Johann, Geschäftsführer der Kreis-Wohnungsbaugesellschaft (KWG) Helmstedt, plädierte dafür, alle bedürftigen Gebäude gleichzeitig zu sanieren. Dafür könnten alle Eigentümer ihren Besitz in einen Topf werfen, um dann gemeinsam zu investieren. Er könne sich vorstellen, dass die KWG einen größeren finanziellen Aufwand übernimmt. Auch um den Wert der eigenen Immobilien zu stützen. „Ich sage das jetzt, ohne dass ich schon die Rückendeckung dafür habe“,

schränkte Johann ein. Die Teilnehmer der Versammlung nahmen seinen Vorstoß zum einen mit Verwunderung, zum anderen mit Beifall auf. Mathias Metzmacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung sah den spontanen Vorschlag Johanns mit ein wenig Skepsis: „Es braucht eine kritische Masse, aber nicht die ganz große Lösung“, sagte er. Seiner Erfahrung nach sei es ausreichend, wenn eine bestimmte Anzahl von Häusern saniert werde. Das stärke die Wohnqualität des gesamten Quartiers und sporne weitere Eigentümer an, ihre Häuser in einen attraktiveren Zustand zu versetzen.

## Das Modell Baugruppe

### Orientierungsphase

- Interessengruppe
- Mitstreitersuche
- Expertensuche
- Objekt- bzw. Grundstückssuche
- Konzeptskizzen
- Kostenüberschläge
- Organisations- und Rechtsform



6-12 Monate

### Planungsphase

- Planungsrechtliche Vorgaben
- Architekten-/Fachplanerauswahl
- Auswahl Baubetreuer
- Grundstückssicherung
- Planung Bauvorhaben
- Optimierung Entwurf
- Kostenberechnung
- Sicherstellung Finanzierung



3-6 Monate

### Kauf/Bauvorbereitung

- Grundstückskauf
- Leistungsverzeichnis Baumaßnahmen
- Ausschreibung Bauaufträge
- Bauversicherung
- Vergabe



4-6 Monate

### Bauphase

- Bauleitung/-überwachung
- Finanzkontrolle
- Abrechnung Modernisierung/ Eigenleistung/ Bau
- Schlussabnahme



12-15 Monate

### Wohnphase

- Bewirtschaftung
- Hauptverwaltung
- Gruppenprozess



## Das Modell Einsickern

„Wer wir sind und was wir wollen  
Wir sind eine **stabile Gruppe** mit integrativem und generationsübergreifendem Ansatz, die sich **seit zwei Jahren** regelmäßig trifft. Derzeit sind wir 5 Erwachsene und zwei Kleinkinder. Uns verbindet der Wunsch nach einem intensiven **sozialen Miteinander**, gegenseitiger Unterstützung und ehrlicher Kommunikation. Sollte es die Wohnraumsituation in dem Haus zulassen, streben wir eine Erweiterung der Gruppe auf 10 bis 15 Erwachsene an und sind dazu bereits mit andern Menschen, die auch in Gemeinschaft leben möchten, in Kontakt. Diese Option ist eine Möglichkeit, stellt jedoch keine Bedingung für uns dar.

Konkret: Wir suchen **Wohnraum** folgender Größe **zur Miete**:

- Eine WG-Wohnung mit mindestens 6 Zimmern und ca. 120 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Die Miete Warmmiete incl. sollte 1300,-€ nicht übersteigen.
- Eine Wohnung mit mindestens 3 Zimmern und ca. 80 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Die Warmmiete incl. sollte 550,-€ nicht übersteigen.“

