

Wohnungsbau GmbH der Stadt Schmalkalden

DER MIETER

Informationsblatt
der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH

9. Ausgabe · Dezember 2002



INHALT:

- Stadtentwicklungskonzept Schmalkalden – für die Zukunft des Wohnens
- Schöne alte Stadt – Aufgabenvielfalt, wenn Fördermittel fließen
 - Stadtumbau muss sich auf das Wohngebiet Walperloh konzentrieren
 - Investitionstätigkeit bevorzugt Sanierung von Einzelobjekten
 - Gestiegene Heizkosten erhöhen die Umlagen
 - Weihnachtsstimmung

Das Sanierungsobjekt Hoffnung 17 bewahrt die unübersehbare Erinnerung an den ursprünglichen Hausherrn schon im vorzüglich gestalteten Eingangsbereich.

Zur nachhaltigen Verbesserung und Entwicklung unserer Städte und Wohnungsmärkte hat das Bundeskabinett am 15. August 2001 das Programm »Stadtumbau Ost« in Höhe von 2,7 Milliarden EURO für die Jahre 2002 bis 2009 auf den Weg gebracht.

Der beschlossene Förderzeitraum bis zum Jahr 2009 bietet wesentlich bessere Voraussetzungen für die notwendige Realisierung der Stadterneuerung vornehmlich in den neuen Ländern. Kernpunkt des Programms für die Kommunen und Wohnungsunternehmen sind die vorgesehenen finanziellen Hilfen für den Abriss der dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungsbestände sowie die Aufwertung der Stadtquartiere. Das »Stadtumbauprogramm Ost« in der genannten Größenordnung stellt – über die im Rahmen der Altschuldenerverordnung von Bund und Ländern bereitzustellenden Mit-

tel hinaus – einen wesentlichen Beitrag zur Bewältigung der Leerstandsprobleme und damit zur Stabilisierung und Zukunftsfähigkeit der ostdeutschen Städte und Gemeinden dar.

Für die Stadt Schmalkalden hat das beauftragte Architektur- und Stadtpla-



Stadtentwicklungskonzept Schmalkalden – für die Zukunft des Wohnens



Die Wohnungsmärkte in den neuen Ländern sind zwischenzeitlich flächendeckend nicht mehr funktionsfähig. In zahlreichen Kommunen gibt es mehr Wohnungen als Menschen. Ausgehend von den derzeitigen Bevölkerungsprognosen wird es trotz der geplanten Abrissmaßnahmen über Jahre einen deutlichen Angebotsüberhang geben.

Das Stadtentwicklungskonzept für Schmalkalden wurde am 10. Juni 2002 in einer öffentlichen Sitzung des Stadtrates und des Bauausschusses vorgestellt. Die teilnehmenden Wohnungsunternehmen – die Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG (WGS), die Wohnungsbau GmbH (WBG) und die Wohnen und Service GmbH (WSHG) – erklärten ihre Zustimmung unter der Voraussetzung, dass das Stadtentwicklungskonzept jährlich fortgeschrieben und die kommunalen Bevölkerungsprognosen gewissenhaft überprüft werden. In den Fortschreibungsprozess werden die Wohnungsunternehmen rechtzeitig eingebunden. Die im integrierten »Stadtentwicklungskonzept Schmalkalden« festgehaltenen Maßnahmen, einschließlich der Fortschreibung,

nungsbüro Helk (Mellingen) ein solch umfassendes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet – die wichtigste Voraussetzung zur Genehmigung jener Fördergelder, ohne die eine derartig komplexe Aufgabe keinesfalls zu bewältigen ist. Insgesamt arbeiten gegenwärtig

an diesen »integrierten Stadtentwicklungskonzepten« zirka 200 Kommunen mit dem Bestreben, die wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekte in sinnvoller und effektiver Weise zusammenzubringen. Patentregelungen für die zeitgemäße Gestal-





tung der schrumpfender Städte in Ostdeutschland gibt es freilich nicht; zu unterschiedlich sind die Betroffenheiten und Probleme der einzelnen Kommunen. Gemeinsam ist ihnen aber der drastische Bevölkerungsschwund sowie der allgemein wachsende Leerstand, der in manchen Städten schon bei 30 Prozent liegt. Mit dem Abriss

hen. Nach wie vor ungelöst ist aber das Problem der Altschulden, das viele ostdeutsche Wohnungsunternehmen wirtschaftlich belastet, ja sogar die Teilnahme mancher Wohnungsunternehmen am Stadumbauprogramm verhindert.

Die Frage, weshalb integrierte Stadtentwicklungskonzepte die gewünschten

Bevölkerungszahlen & Wohneinheiten & Rückbaubedarf

| | | |
|---------------|------|---------------------|
| Einwohner | 2010 | 17 620 Personen |
| Einwohner | 2020 | 16 910 Personen |
| Wohneinheiten | 2010 | 9 183 bestehend |
| Wohneinheiten | 2010 | 1 101 leerstehend |
| Rückbaubedarf | 2010 | 1 002 Wohneinheiten |

Prognose für Schmalkalden

(9 Prozent Fluktuationsrate, da keine schnelle Sanierung des Bestandes möglich ist.)

von 340 000 Wohnungen will man in den nächsten 10 bis 15 Jahren den Umbau der Städte und damit deren Aufwertung vollzie-

Lösungsansätze liefern, beantworten die sich in der Praxis auswirkenden wohnungspolitischen und gesellschaftlichen Prozesse.

Die notwendige Entwicklung und Qualifizierung der Bestände ist die unternehmerische Aufgabe der Zukunft. Die Wohnungspolitik kann die Wohnungsunternehmen dabei unterstützen, indem sie verlässliche Rahmenbedingungen über einen längeren Zeitraum schafft und unvertretbare Hemmnisse der unternehmerischen Tätigkeit, soweit es in ihrer Macht steht, aus dem Wege räumt. Ein herausragendes Beispiel dafür wäre die überfällige Umorientierung zur Neuregelung des Altschuldenhilfegesetzes.

So zwingt der »Trend ins Umland« zu Planungsvorlagen, wie sich die Kommunen gemeinsam mit den sie umgebenden Regionen in den Entwicklungskonzepten wiederfinden. Darin einbezogen ist die Forderung an private Wohnungsvermieter, sich wie die städtischen und genossenschaftlichen Unternehmen an den Abrissvorhaben und / oder an der Aufwertung des Wohnumfeldes zu be-

teiligen. Aus ostdeutscher Sicht strikt abzulehnen ist mit Blick auf auch erhaltenswerte Großsiedlungen die da und dort zu beobachtende Mentalität, die Sanierung von Altbauten massiv zu bevorzugen. Auf den folgenden Seiten fasst DER MIETER wichtige Inhalte zusammen, die dem Stadtentwicklungskonzept Schmalkalden mit Stand vom 30. August 2002 entnommen sind.

können allerdings nur insoweit umgesetzt werden, wie es die wirtschaftliche Entwicklung der Wohnungsunternehmen gestattet. Ein entscheidender Punkt ist hierbei die Lösung der Altschuldenproblematik. Als weitere Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahmen definierten die Wohnungsunternehmen ihren Willen, die zu leistenden Beiträge gemeinsam festzulegen. Wegen Differenzen im Bevölkerungsbestand waren im ersten Schritt zunächst die Prognosen neu zu entwickeln – der Ausgangsbestand der Bevölkerung, bezogen auf den 31. Dezember 2001, betrug 18259 Einwohner. Um deren Anzahl für die Jahre 2010 und 2020 mit hoher Wahrscheinlichkeit zu berechnen, wurden Szenarien zugrunde gelegt und in unsere Prognose-Tabelle eingearbeitet.



Ohne ausgiebige statistische Unterlagen und sorgfältig recherchiertes Zahlenmaterial ist das vorzustellende »Stadtentwicklungskonzept Schmalkalden« nicht darstellbar. Das Mellinger Architektur- und Stadtplanungsbüro Helk hat seine gewonnenen Erkenntnisse in vier Abschnitte untergliedert, von denen wir nachfolgend die wichtigsten Aussagen veröffentlichen.

Das Vorwort erfasst die Daten unserer Stadt, beschreibt deren Lage und Gebietsabgrenzungen sowie die Größe, Fläche und Bedeutung Schmalkaldens innerhalb der Südthüringer Region. Stadtplanerische Grundlagen geben einen Überblick zu den vorhandenen Fachplanungen wie Verkehrsentwicklung, Flächennutzung oder Bebauungsplänen. In den Abschnitten A, B. und C. handeln die Autoren das »Gesamtstädtische Entwicklungskonzept« ab, um in den sich anschließenden Stadtteilkonzepten 1 und 2 (Altstadt + Wohngebiet Walperloh) die wesentlichsten Aufgaben zu nennen, zu begründen und zur Realisierung zu empfehlen.

Das Image erhalten – Fachwerk und »High-tech« prägen das Stadtbild



Schmalkalden hat das Image einer Fachwerkstadt mit bekannten geschichtlichen Bezügen und Traditionen sowie das eines Fachhochschulstandorts mit »Technologieschmiede«. Sie verfügt über eine über Jahrhunderte geachsene Altstadt mit unverwechselbarem Stadtbild.

Vorwort

Nahezu alle ostdeutschen Städte haben seit Beginn der 90er Jahre in unterschiedlicher Ausprägung die gleichen Probleme zu bewältigen. Der Trend der Bevölkerungsabwanderung in das Umland und in andere Bundesländer wurde durch den einsetzenden Geburtenknick in seinen negativen Auswirkungen verstärkt. Mit dem Ziel

diese Entwicklung aufzuhalten und umzukehren, wurde das Programm »Stadtumbau Ost« gestartet. Durch Fördermittel des Landes Thüringen und des Bundes werden Maßnahmen zur Aufwertung der In-

nenstädte und Plattenbausiedlungen finanziert. Um nachhaltig Fehlentwicklungen und Fehlinvestitionen zu vermeiden, ist es erforderlich, künftige Investitionen im Rahmen der politischen Möglichkeiten bewusst zu steuern.

Die vorliegende Entwicklungskonzeption stellt, aufbauend auf den Erkenntnissen der vergangenen Jahre, ein Leitbild für die weitere Entwicklung der gesamten Stadt dar. In zusammenhängender Betrachtungsweise werden alle Fachbereiche einbezogen. Die allgemein formulierten Ziele bieten genügend Spielraum für das Ermessen im Einzelfall; sie sind konkret genug, um wichtige Rahmenbedingungen zu definieren und langfristige Aufgaben festzuschreiben.

Betrachtet wird ein zusammenhängender Untersuchungsraum, in dessen Kernbereich die Altstadt als Sanierungsgebiet liegt. Für die Bearbeitung erfolgte eine Unterteilung der Stadt in 20 Quartiere (Tab. links).

Daten »Stadtumbau Ost« – Stadt Schmalkalden (Auswahl)

| Kenndaten | | Gesamtstadt | Stadtteil 1 Innenstadt | Stadtteil 2 Walperloh |
|---|--------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| Flächengröße | in km ² | 72,06 | ./. | ./. |
| Einwohner 2000 | absolut | 18 551 | 2 462 | 2 579 |
| EW-Entwicklung 1989 bis 2000 | in % | - 12,6 | - 14,0 | - 41,1 |
| EW-Prognose 2000 bis 2010 | in % | - 4,9 | ± 0 | - 20,0 |
| Entwicklung der Beschäftigten (versicherungspfl.) 1996 bis 2001 | in % | - 17,2 | ./. | ./. |
| Arbeitslosenquote 2000 | in % | 14,5 | ./. | ./. |
| Wohnungsbestand 2001 | absolut | 8 866 | 1 477 | 1 735 |
| Wohnungsleerstandsquote 2001 | in % | 8,6 | 20,2 | 19,4 |
| Wohnungsleerstandsquote 2001 | absolut | 762 | 299 | 338 |
| Steuereinnahmen 2001 / EW | in TEUR | 0,26 | ./. | ./. |

./ . Daten liegen nicht vor.

Alle 20 Quartiere

| | |
|-------------|-------------------|
| Quartier 1 | Innenstadt |
| Quartier 2 | Walperloh |
| Quartier 3 | Damenviertel |
| Quartier 4 | Wilhelmsburg |
| Quartier 5 | Südstadt – W'tal |
| Quartier 6 | Röthberg |
| Quartier 7 | Weidebr. Landstr. |
| Quartier 8 | Weidebrunn |
| Quartier 9 | Reichenbach |
| Quartier 10 | Asbach |
| Quartier 11 | Rohrhammer |
| Quartier 12 | Näherstille |
| Quartier 13 | Mittelstille |
| Quartier 14 | Breitenbach |
| Quartier 15 | Grumbach |
| Quartier 16 | Mittelschmalk. |
| Quartier 17 | Haindorf |
| Quartier 18 | Möckers |
| Quartier 19 | Aue |
| Quartier 20 | Volkers |

Schwerpunkte: Innenstadt und Walperloh – ohne Abriss geht es nicht



In den Jahren 1989 bis 2001 sank die Einwohnerzahl um 2966 Personen und verzeichnet somit einen Bevölkerungsrückgang von 14 Prozent. Das Stadtentwicklungskonzept reagiert darauf aber nicht nur mit der Empfehlung zu Rückbau und Abriss. 318 Wohnungen sollten bis 2010 neu gebaut werden.

Flächennutzung

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Bauflächen | 702 ha |
| Verkehrsflächen | 84 ha |
| Ver- und Entsorgungsflächen | 3 ha |
| Grünflächen | 401 ha |
| Land- und Forstflächen | 5 993 ha |
| Wasserflächen | 23 ha |
| Gesamtfläche | 7 206 ha |

und Wanderungsszenario. Aufgrund dieser erfassten und der weiteren eingeflossenen Daten (Geburtenrate und Sterbefälle, Zunahme der 60-jährigen und älteren BürgerInnen, Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation inkl. Anzahl der Arbeitsplätze, Tendenzen im Eigenheimbau, Anzahl der Studenten an der Fachhochschule, infrastrukturelle Besonderheiten etc.) prognostizieren die Mellinger Experten im Maßnahmenzeitraum einen Rückgang der Bevölkerung um 639 Personen; der daraus resultierende Wohnungsleerstand wird sich um 339 Wohneinheiten erhöhen. Andererseits könne man den Bedarf an neu zu errichtenden Wohnungen mit 318 Einheiten beziffern. Diese werden jedoch nicht nur im Einfamilien-, sondern auch im Mehrfamilienwohnhaus benötigt, wobei als Baugrundstücke auch die Neubauf Flächen im Innern der Stadt zur Verfügung stehen. Als vorrangiges Ziel für die Gesamtstadt definieren die Planer die Erhaltung und Aufwertung des Innenstadtbereichs und damit einhergehend die Verbesserung der Wohnbedingungen. Das mehr als 60seitige Konzept erklärt darüber hinaus die betriebswirtschaftliche Notwendigkeit, auf den schon angestauten überschüssigen Wohnungsbestand konsequent zu verzichten.

Gesamtstädtisches Konzept

Für die weitere Entwicklung der Stadt, insbesondere bezüglich des Wohnungs-



Für die »Gesamtstadt« ergeben sich zur Durchsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes eine Vielzahl konkreter Maßnahmen: Neuanbindung der Recklinghäuser Straße an Bahnhofstraße und Obertor · Entwicklung eines Freizeitbandes als Rad- und Wanderweg entlang des alten Gleisbettes · Errichtung einer flussläufigen Grünachse zwischen Innenstadt und Fachhochschule · Errichtung eines Geländes nördlich des Wohngebietes Walperloh zur Ansiedlung eines Technologieparkes · Aufwertung der angrenzenden Waldflächen zur Verbesserung touristischer Wanderungen

Einwohner Stadtgebiet

| | |
|---|--------|
| Stadt | 14 468 |
| davon Innenstadt und Wohngebiet Walperloh | 2 468 |
| Reichenbach | 130 |
| Grumbach | 228 |
| Mittelschmalkalden | 883 |
| Asbach | 1425 |
| Möckers | 401 |
| Mittelstille | 605 |
| Breitenbach | 203 |

Angaben aus dem Jahre 2001

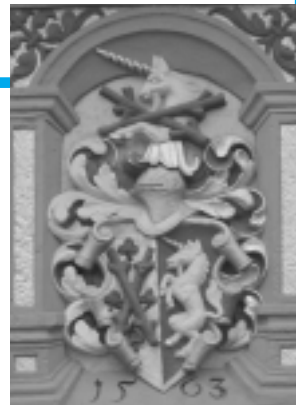
marktes, ist die Prognose über den zu erwartenden Bevölkerungsschwund ein elementares Kriterium. Die Anzahl von bis zum Jahre 2010 in drei Schritten rückzubauenden 1002 Wohneinheiten wurde mit Hilfe vier angenommener Szenarien ermittelt – dem Trend- und Relationsszenario sowie dem Stabilisierungs-



Schöne alte Stadt – Aufgabenvielfalt, wenn die Fördermittel fließen



Die heutige Stadtgestalt wird trotz aller Erweiterungen und Veränderungen durch das historische Stadtbild bestimmt. Im Untersuchungsgebiet herrschen Fachwerkhäuser vor. Man bezeichnet Schmalkalden als »Fachwerkstadt Thüringens«. Aus Brandschutzgründen war jedoch ein Großteil lange verputzt.



Erdgeschossene belebt aber zahlreiche Gebäude. Die Belegung von Alt- und

Innenstadt erhält entscheidende Impulse durch angesiedelte öffentliche Einrichtungen. Dennoch ist die Leerstandsquote von 20,2 Prozent eine Tatsache, die die Innenstadt belastet.

Das Entwicklungskonzept enthält als Lösungsansatz Analysen zum Verkehrssystem, Empfehlungen zur Schaffung eines Grüngürtels oder Maßnahmen für ein studentenfreundlicheres Umfeld. Aus den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes fallen unter das Förderprogramm »Stadtumbau Ost« die Aufwertung des Obertores, die Umnutzung des Gebäudes »Alte Wäscherei« in der Hofstadt, die Sanierung des ehemaligen Gebäudes »Stadt Schmalkalden«, die Aufwertung der innerstädtischen Plätze, die Erweiterung des Stellplatzangebotes, das Entkernen der Innenhöfe oder die Lückenschließung in der Innenstadt (Auswahl!). Davon nicht betroffen ist eine lange Liste von Gebäuden, die über das Bund-Länder-Programm Denkmalschutz gefördert werden.

Stadtteilkonzept 1 – Altstadt

Der sehr geschlossen wirkende Stadtkern wird bis auf wenige Ausnahmen durch eine homogene Dachlandschaft aus ziegelgedeckten Steindächern geprägt. Das Straßen- und Platzgefüge bestimmen zwei unterschiedliche Charakteristika: die organisch unregelmäßig gewachsenen Siedlungen des 12. Jahrhunderts um Altmarkt, Hofstadt, Schloßberg und Pfaffendorf; die Erweiterungen des 14. Jh. nach Trockenlegung der Flussauen. Der Gesamteindruck des Stadtkerns ist gekennzeichnet von rhythmischem Wechsel enger Straßen, Gassen, Plätze bzw. von platzartigen Aufweitungen. Hofbildende Strukturen finden sich fast ausschließlich nur im Stadtkern. Sie haben unterschiedliche Größen und sind teilweise ganz geschlossen, teilweise als Dreiseithöfe auch nach einer Seite geöffnet. Geschlossene Höfe findet man

zum Beispiel am Rathaus, In der Hoffnung / Kothersgasse sowie in Auergasse und Schmiedhof. Offene Hofsituationen sind an der Großen Kemenate, in der Pfaffengasse 14 sowie am Hessenhof zu finden. Letztere sind jedoch mit Mauern eingefasst.

Der heutige Innenstadtbereich unterliegt darüber hinaus zwei bedeutsamen Nutzungsarten – nämlich der Nutzung als Wohn- und als Versorgungsstandort. Als Wohnstandort wird die Altstadt nach Umsetzung der verschiedenen Sanierungsmaßnahmen schon besser von der Bevölkerung angenommen. Dennoch existieren viele leerstehende Gebäude, die aufgrund ihrer Ausstattung oder wegen starker Lärmimmissionen nicht mehr akzeptiert werden. Fehlende PKW-Stellflächen bilden für die Anwohner ein permanentes Problem, die gewerbliche Nutzung in der

| Einwohnerzahl & Wohneinheiten & Leerstandsquote | | | |
|---|------------|-------------|------------|
| Stand 2000 | Innenstadt | Gesamtstadt | anteilig * |
| Einwohner | 2 701 | 18 259 | 13,5 % |
| Wohneinheiten | 1 477 | 8 866 | 16,6 % |
| Leerstand | 299 | 762 | 20,2 % |

* bezogen auf die Gesamtstadt

| Einwohnerzahl & Wohneinheiten & Leerstandsquote | | | |
|---|------------|-------------|------------|
| Prognose 2010 | Innenstadt | Gesamtstadt | anteilig * |
| Einwohner | 2 701 | 16 956 | 13,5 % |
| Leerstand (1) | 425 WE | 1 449 WE | 20,2 % |
| Leerstand (2) | 299 WE | 1 449 WE | 20,6 % |
| Leerstand (3) | 50 WE | 1 449 WE | 3,4 % |

* bezogen auf die Gesamtstadt – (1) ohne Rückbau in Altstadt (2) Leerstand in Altstadt verharret (3) Rückbau im Wohngebiet Walperloh

Stadtumbau muss sich auf das Wohngebiet Walperloh konzentrieren



Als größter Wohnstandort in Geschossbauweise ist das Wohngebiet Walperloh neben der Innenstadt am stärksten durch Bevölkerungsrückgang betroffen. Gesamtstädtisch gesehen sind Rückbau und Abriss in Walperloh unerlässlich. Erreicht wird damit auch eine Stabilisierung aller anderen Wohngebiete.



Stadtteilkonzept 2 – Walperloh

Mit 1735 Wohneinheiten und 2838 Einwohnern aus dem Jahre 2001 macht das zu betrachtende Wohngebiet Walperloh etwa ein Sechstel des gesamten Wohnungsbestandes und etwa ein Sechstel der Schmalkaldener Bevölkerung aus. Eine bewegte Topographie und die technologisch bedingte Terrassierung charakterisieren die Flächenstruktur. Innerhalb des Wohngebietes ergeben sich erhebliche Höhendifferenzen mit qualitätsvollen Blickbeziehungen auf Innenstadt und Landschaftsraum. Die Bebauung gliedert sich in den parallel zur Straße errichteten Block am Grenzweg (Anfang der 70er), in heterogen-dichte Strukturen im Bereich Martin-Luther-Ring (1972 bis 1984) sowie in homogenhangorientierte Zeilenbebauung im Bereich Am Walperloh / Dr.-Salvador-Allende-Straße (1989). Vereinzelt schon vorhandene

Rückbau / Abriss von Wohnungen bis zum Jahre 2010

| | vollständiger Rückbau | Reduzierung durch studentisches Wohnen | Teilrückbau von zwei Geschossen | Abbau WE gesamt |
|------------------------|-----------------------|--|---------------------------------|-----------------|
| 1. Abschnitt | 72 WE | 168 | | 240 WE |
| 2. Abschnitt | 288 WE | | | 528 WE |
| 3. Abschnitt | 376 WE | | 172 WE | 904 WE |
| 1. + 2. + 3. Abschnitt | | | | 1076 WE |

Gebäude wurden in die damalige Stadtteilplanung einbezogen, so dass sich am Standort auch einige Einfamilienhäuser befinden.

Trotz positiver Elemente – augenfälliger Landschaftsbezug, funktionierende Infrastruktur, Nähe der Fachhochschule, Freiflächen zur Errichtung eines Technologieparks – ist das Image des Wohngebietes problematisch. Dadurch verringert sich die Wohnungsnachfrage generell. Die demografische Entwicklung kopelt sich im Wohngebiet Walperloh mit einer langen sowohl »hausgemachten«

wie auch der gesellschaftlichen Entwicklung geschuldeten Mängelliste, deren Abbau sich das Stadtentwicklungskonzept mit Konsequenz zuwendet. Die Entscheidung, welche Gebäude rückgebaut werden sollen, macht eine Reihe von Vorüberlegungen erforderlich. Für die Rückbaumentcheidung maßgebend kann dabei nicht nur der aktuelle Leerstand der Blöcke sein. Übergeordnete Aspekte wie städtebauliche Strukturen (Erhalt von Wohnhöfen), Sichtbeziehungen zum Landschaftsraum, Orientierung zur Hauptwind- und Haupt-

sonnenscheinrichtung, bereits getätigte Investitionen sowie das Vorhandensein von Balkonen und Aufzügen sind verantwortlich zu bedenken. Im ersten Abschnitt werden Baukörper ohne städtebauliche Bedeutung beseitigt; der im zweiten Abschnitt vorgesehene Abbruch verringert gleichwohl die Bebauungsdichte und führt im Zuge von der in der Nachbarschaft geplanten Sanierungstätigkeit zur Auflockerung und Aufwertung des Wohnumfeldes. Schließlich wird im dritten Abschnitt die Bebauung am Rande des Wohngebietes abgebrochen und für die Flächen des Technologieparks genutzt. Allein durch Abbruchmaßnahmen werden zunächst 736 leerstehende Wohneinheiten vom Markt genommen. Ein weiterer Abbau von Mietwohnungen erfolgt durch den Rückbau in Bereichen des Martin-Luther-Rings.

Und was passiert noch?

1. Abriss von 72 Wohnungen

Umnutzung von 168 WE für das studentische Wohnen
 Umbau der Dr.-Salv-Allende-Str. in eine Allee mit Reduzierung des Straßenquerschnitts auf 6,25 m
 Fortsetzung der Fußgängerachse
 Entschärfung von Parkraumsituationen »Am Walperloh« und am Studentenwohnheim
 Nutzungskonzept Postgebäude
 Rückbau / Neuordnung Schule

2. Abriss von 288 Wohnungen

Sanierung von 172 WE
 Nutzung / Gestaltung f. Gebäude und Freifläche Kaufhalle

3. Abriss von 376 Wohnungen

Aufenthaltsfläche Berufsschule Kreuzungsbereich Näherstiller / Dr.-Salv.-Allende-Straße

Stadtteilmanagement

zur Imageaufwertung / Bürgerberatung



Rückblick 2002

1 Technik

✓ 2002 blieb der Anteil der Eigenmittel an der Gesamtsumme der Investitionen mit insgesamt zirka 1,5 Millionen EURO gegenüber dem Vorjahr in etwa konstant, nachdem in den vorangegangenen Jahren die Beträge kontinuierlich verringert worden sind.

✓ Nach heutigem Planungsstand soll das Investitionsvolumen in dieser Größenordnung beibehalten werden, vorausgesetzt, die zu erwartenden Aufwendungen für die öffentliche Erschließung (Beiträge für den Straßen- und Gehwegausbau, Kosten für Trinkwasseranschlüsse sowie den Ausbau bzw. den Anschluss / die Umbindung an das Abwassersystem) bleiben vertretbar; außerdem müssen auch die Einnahmen auf dem gegenwärtigen Niveau verharren, das heißt, die Probleme wie Leerstand und Mietschulden dürfen sich nicht gravierend erhöhen.

✓ In diesem Zusammenhang spielt die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes eine wichtige Rolle, in welchem die langfristige Reduzierung des Bestan-

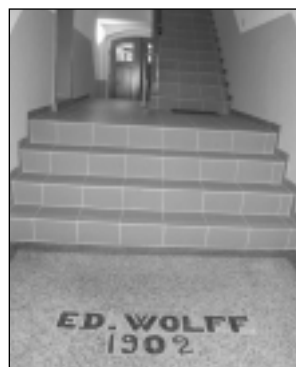
Investitionstätigkeit bevorzugt Sanierung von Einzelobjekten

Rück- und Ausblick auf 2002 / 2003

Verringerung der Mietschulden sowie Ordnung und Sauberkeit bleiben wichtige Themen

des entsprechend der zu erwartenden demographischen Entwicklung festge-

schrieben ist. Inwieweit sich die Problematik Abriss bzw. Rückbau von Woh-



nungen kostenseitig als auch auf die Einnahmen auswirkt und welche Folgen dies auf die Investitionstätigkeit haben wird, ist u. a. Gegenstand der Untersuchung einer jährlich zu erstellenden bzw. fortzuschreibenden betrieblichen Entwicklungskonzeption.

✓ Wegen dieser Gesichtspunkte werden auch im nächsten Jahr die Schwerpunkte bei der Sanierung kleinerer Einzelobjekte liegen (Fenster, Dach, Heizungs- und Sanitärinstallation / Wasseruhren usw.), wobei wir in diesen Bereichen eine komplexere Vorgehensweise favorisieren.

✓ 2002 lag diesbezüglich der Schwerpunkt in der Fortführung und Beendigung begonnener Maßnahmen sowie in der Sanierung vorwiegend leerstehender Einzelwohnungen.

• **Hoffnung 17:** Komplexsanierung von 6 WE + Gewerbe = Fertigstellung

• **Hedwigsweg 44–46: und 48–50:** Weiterführung der Sanierung einzelner Wohnungen sowie des Gesamtobjektes (Dach, Lüftungseinbau usw.) – insgesamt 40 WE

• **Herrentälchen 23:** Sanierung des Gesamtgebäudes und einzelner leerstehender Wohneinheiten

✓ Im Innenstadtbereich wird geprüft, inwieweit unter den geänderten Bedingungen bei Bereitstellung von Fördermitteln die Sanierung von Einzelobjekten wirtschaftlich vertretbar fortgeführt werden kann. Hierzu bedarf es Entscheidungen von Stadt- bzw. Aufsichtsrat.

Ausblick 2003

– Weiterführung bzw. Fertigstellung begonnener Objekte (zum Beispiel Hedwigsweg 44–46 / 48–50).

– Teilsanierung / Modernisierung an neuen Objekten entsprechend Bedarf und Dringlichkeit (zum Beispiel Herrentälchen).

– Fortführung der Wohnumfeldgestaltung Neubaugebiet, wenn Bereitstellung von Fördermitteln.

– Anteil der laufenden Instandhaltung und Reparaturen an der genannten Gesamtsumme bleibt unverändert hoch; hierzu zählen die komplette malermäßige Instandsetzung einzelner leerstehender Wohnungen sowie deren Modernisierung bezüglich Heizung / Sanitär und Fenster.

2 Wohnungsverwaltung

– Hauptaufgabe bleibt die Verringerung der Mietschulden (verstärkte Aktivitäten zu Überwachung / Durchsetzung der Forderungen) sowie die Reduzierung des Leerstandes (insbesondere im sanierten Bereich).

– Das soll erreicht werden durch noch größere Mieternähe, um deren Wün-



Seite links – OBEN: Mit Sanierung der Wohnanlage im Hedwigsweg 44–46 und 48–50 wurde im Sommer 2002 begonnen; deren Fertigstellung ist für 2003 vorgesehen. – UNTEN: Endlich verschönt das Objekt Hoffnung 17 die Innenstadt. . . . Bild OBEN: Das erste sanierte WBG-Haus im Herrentälchen kündigt von weiteren Vorhaben. – Bild UNTEN: »Am Boden« herrschen schon lange perfekte Zustände; darüber Gerüst im Hedwigsweg.

schen und Bedürfnissen besser nachzukommen; teilweise wurden Anpassungen des Mietzinses vorgenommen, um die Vermietbarkeit zu verbessern.

– Noch engere Zusammenarbeit zwischen Vermietung und Technik zum

Zweck der Bedarfsorientierung (Komplexsanierung / Neuausbau) mit dem Ergebnis, dass zumeist relativ zeitnah eine 100prozentige Vermietung der neugeschaffenen bzw. sanierten Wohnungen erreicht wurde (Hoffnung Nr. 17, Suhler Straße 15 usw.).

– Natürlich können auch in Zukunft nicht alle Wünsche in Erfüllung gehen, denn das Verhältnis zwischen Aufwand, Nutzen und Ergebnis muss stärkere Beachtung finden.



– Service vor Ort mit eigenen Handwerkern (Bereitstellungsdienst) hat sich bewährt und wird beibehalten. Die verstärkte Information der Mieter über das richtige Wohnverhalten ist als positiv zu werten (Heizen und Lüftung zur Vermeidung von Schimmelbildung).

n Nebenkosten: Stabilisierung der Heizkosten auf relativ hohem Niveau zu erwarten. Weitere Maßnahmen zur Energieeinsparung sind wichtig!

n Thema Ordnung und Sauberkeit: Fragen des geregelten Zusammenlebens (Hausordnung, Ruhestörung, Vandalismus, Tierhaltung usw.) sind nach wie vor ein großes Problem, dass die Wohnungsbaugesellschaft nicht alleine lösen kann. Die Mitarbeit der Mieter ist gefragt; eventuell Übertragung der Pflichten an gewerbliches Unternehmen erforderlich, doch erhöhen sich dadurch die Mietnebenkosten.

n Studenten: Unser Unternehmen ist auf die Vermietung von Studentenwohnungen angewiesen und froh, dass die Studentenzahlen steigen. Diese Entwicklung unterstützt unser Bestreben, größere Leerstände zu vermeiden und kommt durch die Reduzierung der Heiz- und Wasserkosten auch den »Alteingesessenen« zugute. Probleme im Zusammenleben sind bekannt und können nur im gegenseitigen Dialog unter Einbeziehung aller Partner geklärt werden (zum Beispiel Fragen der Parkordnung). Längerfristig ist eine verstärkte räumliche Trennung zwischen »normalen Mietwohnungen« und dem sogenannten »Studentischem Wohnen« angedacht.



Partnerfirma »Favorit« leistet gute Arbeit

Hohes Niveau von Technik und Sicherheit

Seit dem 1. Juli 2001 hat die Betreiberfirma »Favorit« die Wärmeversorgung aller WBG-Abnehmer übernommen. Das Unternehmen sanierte nach Auftragsübernahme zunächst die technischen Anlagen im Heizhaus an der Steineren Wiese und veranlasste den Einbau fünf komplett neuer Hausanschlussstationen. WBG-Vorstand und Geschäftsführung sind mit dem neuen Partner sehr zufrieden: »Das technische

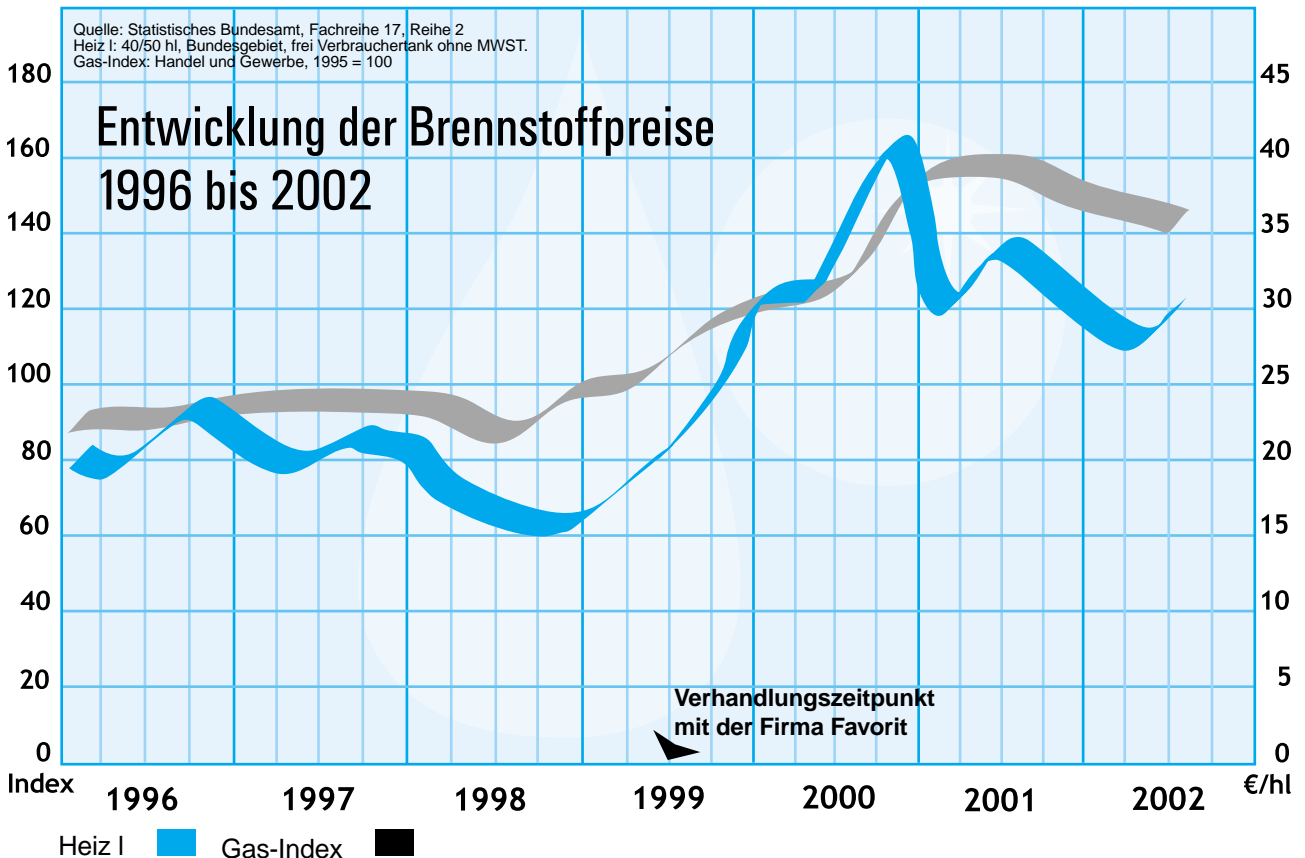
Niveau sowie die Sicherheit haben sich trotz kostenminimierender Maßnahmen stark verbessert. Geschäftsführer Bernd Gättinger betont des weiteren, dass die ultrahohen Öl- und Gaspreise »nicht in Verantwortung der Favorit GmbH liegen«. Tatsächlich ist das Gegenteil der Fall: Ohne die die Kosten optimierenden Favorit-Betreiber hätten die Preissteigerungen ein noch größeres Ausmaß angenommen.

Gestiegene Heizkosten erhöhten die Umlagen

Grundsteuern werden vermehrt fällig

Die Abrechnung der Heizkosten für das Jahr 2001 zeigte, dass diese deutlich höher ausfielen als in den vergangenen Jahren. Aufgrund der seit Sommer 2000 drastisch gestiegenen Energiekosten – unsere Grafik verdeutlicht diesen Prozess – ist der befürchtete überdurchschnittliche Mehrbetrag leider auch eingetreten. Zu berücksichtigen ist, dass die Höhe der insgesamt zu verteilenden Heizkosten durch die uns vorliegende Rechnungslegung der Energielieferanten bestimmt und von uns nicht etwa willkürlich festgelegt wird. Generell übrigens reichen Wohnungsvermieter solche Zahlungen nur durch und verdienen

daran keinen Cent. Dennoch waren die anteiligen Kosten zwangsläufig höher als in der Vergangenheit. Selbst die von uns vorsorglich vorgeschlagene und von vielen Mietern angenommene Erhöhung der Vorauszahlungen um monatlich 15,34 Euro konnte die Kostensteigerung nicht in allen Fällen abfangen. Im Ergebnis dieser Situation hatten viele Kunden mit den einzufordernden Nachzahlungen ein unliebsames Problem. Wir hoffen aber – durch die vorgenommene Anpassung der Vorauszahlungen – spätestens ab der Abrechnung für 2003 für ausgeglichene und geordnete Verhältnisse gesorgt zu haben. >>>



Betriebskostenabrechnung**- Termine für das Jahr 2003 -****n Monat Mai**

Schmiedhof 14, Schmiedhof 24, Schmiedhof 26, Renthofstraße 64 – 70, Stiller Tor 33, Quellenweg 6, Gothaer Str. 18, Schloßküchenweg 13, Soldatensprung 3, Herrentälchen 23, Herrentälchen 25, Herrentälchen 27, Herrentälchen 29, Herrentälchen 31

n Monat Juni

Hedwigsweg 44–46, Hedwigsweg 48–50, Näherstiller Straße 7, Näherstiller Straße 25, Steinerner Wiese 29, Bahnhofstraße 38, Bahnhofstraße 35, Kasseler Straße 3, Kasseler Straße 3, Kasseler Straße 5, Weidebrunner Gasse 6, Künkelsgasse 11, Suhler Straße 8, Suhler Straße 15, Diemersgraben 1, Waldhaus, Wilhelm-Külz-Straße 22, Wilhelm-Külz-Straße 20, Stillergasse 6, Teichstraße 13, Kirchhof 10, Geschwister-Scholl-Straße 6, Lutherplatz 9, Karlstraße 56, Salzbrücke 7, Neumarkt 4, Neumarkt 3, Neumarkt 1, Renthofstraße 5, Straße der Einheit in Mittelstille, Hauptstraße 2 in Breitenbach, Herrentälchen 33, Herrentälchen 35, Herrentälchen 43

n Monat Juli

Auerweg 17, Rentenmarkstraße 7–9, Sophienweg 3, Am Walperloh 1–1g, Martin-Luther-Ring 25–37, Asbacher Straße 3, Pfaffenbach 41 c+d, Hoffnung 11, Hoffnung 22 / 24, Hölzergasse 14, Klostergasse 2, Steingasse 2

n Monat August

Näherstiller Straße 13, Kasseler Straße 93, Stumpfelsgasse/Braugasse, Haargasse 1–9, Haargasse 2–12 / Weidebrunner Gasse 1, Haargasse 15–25, Haindorfsgasse 2–10, Auergasse 11–19, Am alten Graben 9, Auergasse 1

n Monat September

Marienweg 2–8, Marienweg 20–28, Hedwigsweg 43–47, Hedwigsweg 41–41 b, Helenenweg 3–9, Helenenweg 2–18 a, Helenenweg 23–33, Grenzweg 12–34, Schmiedhof 19 / 19 a, Näherstiller Straße 15–17 b, Weidebrunner Gasse 2, Am Boden 1–3, Martin-Luther-Ring 30–36, Kanonenweg 34, Kirchhof 17

n Monat Oktober

Marienweg 1, Stiller Tor 39, Allendestraße 24 a–d, Allendestraße 26–40, Allendestraße 42, Allendestraße 44–52, Asbacher Straße 1–11 d, Klostergasse 3–4 a, Salzbrücke 8, Hoffnung 17, Hauptstraße 12 in Mittelstille, Näherstiller Straße 7 in Asbach, Hauptstraße 10 in Mittelschmalkalden

Bereitschafts- und Havariedienst**01 72 / 3 48 80 36**

(Fortsetzung von Seite 10)

Eine andere Kostenart, die für einige Mieter eine unerwartete Steigerung mit sich brachte, ist die Erhebung der Grundsteuer. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen waren einige Objekte, die zur Zeit der Wende gebaut oder fertiggestellt wurden, für zehn Jahre von der Zahlung der Grundsteuer befreit. Diese Zeit ist nun abgelaufen, der anteilige Grundsteuerbetrag muss fortan jährlich erhoben werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass auch Sanierungsmaßnahmen oder der Einbau einer Heizung zur Erhöhung der Grundsteuer führen, so dass zukünftig objektbedingte Steigerungen dieser Kostenart zu erwarten sind. Wir gehen aber davon aus, dass die Annehmlichkeiten und der verbesserte Wohnkomfort, die aus Sanierungstätigkeiten oder aus dem Einbau

einer Heizung resultieren, die zu zahlenden höheren Kosten rechtfertigen.

Bei vielen Mietern treten Fragen auf, wenn sie in ihrer Abrechnung eine Betriebskostenposition zweimal vorfinden, so zum Beispiel die Schornsteinfegerkosten. Diese beinhalten zum einen Positionen, die meist den gesamten Hausaufgang betreffen. Darunter fallen beispielsweise die Kehr- sowie die Überprüfungsgebühren; zum anderen solche Kosten, die für jede einzelne Wohnung zu berechnen sind. Das betrifft in der Regel die Abgasmessung. Hierbei sollte aber auf die exakte Kostenverteilung geachtet werden, da aus der Wohnfläche, aus der sich die Kostenverteilung ergibt, oftmals zu erkennen ist, ob die genannten Aufwendungen das ganze Haus, den Hausaufgang oder nur die eigene Wohnung betreffen.

Wohnungsbau GmbH
der Stadt Schmalkalden

Sprechzeiten:
Dienstag 9.00-12.00
Donnerstag 9.00-12.00
13.00-18.00

Impressum „DER MIETER“

Herausgeber: Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden mbH · Steinerner Wiese 6, 98574 Schmalkalden · Tel. (0 36 83) 6 90 30, Fax (0 36 83) 6 90 26. n Organisation / Anzeigen: Detlev Gerlach · Tel. (0 36 82) 4 65 83 + 0 175 / 32 39 93 90 n Layout und Text: Rolf Thieme · Tel. + Fax (0 36 81) 76 28 05 + 30 45 06 + 0 171 / 6 95 43 38 E-Mail über suhltime@aol.com n Satz und Druck: Resch-Druck GmbH · Klostergasse 2, 98617 Meiningen · Telefon (0 36 93) 50 22 69, Fax (0 36 93) 50 22 68

Zum nahenden Fest:

**Es
weihnachtet sehr.**

Zur Weihnachtszeit entfaltet die auch ansonsten reizvolle Landschaft des Erzgebirges ihren eigentlichen Charme.

In den malerisch verschneiten Dörfern erstrahlen die Fenster im Glanz zahlloser Lichterbögen, und meterhohe Pyramiden künden vom nahenden Fest. Aber auch die vielen Läden mit den typischen Erzeugnissen erzgebirgischer Handwerkskunst haben an der festlichen Stimmung Anteil.



Dabei sind es vor allem die kleinen Holzfiguren mit ihren überlieferten Grundformen, die unverwechselbar die Wohnstuben verzaubern und weihnachtliche Atmosphäre schaffen. Zwar sind Farbgebung und Musterung immer wieder dem Zeitgeschmack angepasst worden, die stilistisch gedrechselte Figur hat aber stets ihren ursprünglichen Charme bewahrt – zumal die Artikel im Gegensatz zur industriellen Massenproduktion nach wie vor in akribischer Handarbeit die Werkstätten der Meisterschnitzer verlassen.



wünscht allen Mieterinnen und Mietern der Wohnungsbaugesellschaft Schmalkalden



Frohe Weihnachten und ein glückliches neues Jahr 2003



Der Vorstand
Die Geschäftsführung