

Fragen und Antworten zu den Abriss-Vorhaben im WK I Stand: 21.09.23

Die MiMaH-Verteter, die am 14.09. am „Vermittlungsgespräch“ teilgenommen haben, sind den Fragenkatalog nochmals durchgegangen und haben Antworten zu den Fragen „rekonstruiert“. Dazu haben wir die drei ursprünglichen Fragenkomplexe aufgelöst und in eine **laufende Nummerierung** umgewandelt.

1. Frage:

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKo) 2016/17 beinhaltet ein Abriss-Tabu für den WK 1 ab 2020¹. 2021 wurde im WK1 ein Block abgerissen. 2024 sollen zwei weitere Blöcke dazukommen:

a) Wie kam es dazu, dass dem SEKo-Stadtrats-Beschluss vom 27.02.2018 (Beschluss-Nr. 0639-I-18/411/40) nicht Folge geleistet wurde?

Antwort:

Im SEKo wurden die beiden Großvermieter LebensRäume eG und Wohnungsgesellschaft sowie bedeutsame Großmieter (wie z.B. die AWO) konzeptionell in diesen Prozess nicht eingebunden. Von vornherein wurde also durch die damalige Stadtverwaltung ein methodischer Fehler zugelassen, der - angetrieben durch das nachvollziehbare Eigeninteresse der nicht einbezogenen Akteure - zwingend zu Verstößen führen konnte.

2. und 3. Frage:

b) Wer war der Genehmigungsträger?

c) Aufgrund welcher Argumente wurde eine Genehmigung erteilt?

Antwort:

Die MiMaH-Vertreter erfuhren im Vorfeld: Bei Abriss ist in Deutschland keine Genehmigung nötig. Er muss nur angezeigt werden. Die MiMaH-Vertreter leiten ab, die WH hat den Abriss im Fall der Otto Damerau-Straße nur angezeigt. Und wird das auch künftig so tun. Unklar ist den MiMaH-Vertretern: Wurde ein Fördermittelantrag zum Abriss gestellt – ja oder nein? Wäre die Abrissanzeige dann nur noch ein formaler Akt?

4. Frage:

Was bewog die WH keine anderen Blöcke z.B. alternativ in Stadtrandlage auszuwählen - gemäß des Rückbau-Prinzips von außen nach innen?

Antwort:

*Die MiMaH-Vertreter können sich an keine Ausführungen und Fakten aus der Präsentation des GF erinnern, die diese Frage beantworteten. Bei den Abrissentscheidungen sind die Festlegungen aus dem SEKO **nicht** eingeflossen.*

5. Frage:

Gibt es für den Abriss der geplanten Blöcke staatliche Zuschüsse bzw. Förderungen? Wenn ja, in welcher Höhe und sind diese Gelder an Bedingungen geknüpft?

Antwort:

Die MiMaH-Vertreter leiten aus dem Vortrag des GF diese Antwort ab: Ja, es gibt Förderung. An die Summe können sich MiMaH-Vertreter in der Vortrags-Schwemme der Zahlen nicht mehr erinnern.

6. Frage:

Welche Kosten sind beim Abriss des Wohnblocks Damerau Str. 1-7 im Vergleich zum Abriss eines adäquaten Blocks im WK4 - 9 angefallen?

Antwort:

Fakten kamen in der der Präsentation des GF nicht zur Sprache.

7. Frage:

Welche konkreten Versuche wurden unternommen, die Blöcke gemäß SeKO 2016/17 zu erhalten?

Antwort:

Die MiMaH-Vertreter leiten aus dem Vortrag des GF diese Antwort ab:

Da die WH in der konzeptionellen Planung des SEKo kein Verhandlungspartner war, fühlte sie sich an diesen Beschluss nicht gebunden. Der Aufsichtsrat der WH hat nicht ausdrücklich auf die Berücksichtigung des SEKo-Beschlusses bestanden. Somit setzten sich die Argumente der GF für Abriss-Vorhaben durch.

8. Frage:

Wie wurde mit folgendem baulichen „Anpassungs“-Argument der Blöcke umgegangen:
„Vorhandene Bauten können in ihrem konstruktiven Gerüst erhalten werden, veränderte Nutzung an die Substanz an- und in sie eingepasst werden. Es gibt bereits viele gute Beispiele in unserer Stadt wie durch sinnvolle Sanierungen und Umgestaltungen, moderne Grundrissänderungen und schicke Außenanlagen die Wohnansprüche der Mieter in den vorhandenen Wohngebieten richtungsweisend und zufriedenstellend gelöst wurden.“²

Antwort:

Die WH hat dieses Prinzip bei der Sanierung beachtet. Bei welchen Gebäuden dies angewendet wurde, wurde nur allgemein aber nicht konkret benannt.

In Anbetracht der gewachsenen hohen Sanierungskosten kam dies aber für die betroffenen Abriss-Kandidaten nicht in Betracht.

9. Frage:

Welche alternativen Formen der Nutzung für die Blöcke wurden erwogen, geprüft und getätigt? Wann, mit wem genau und mit welchen Resultaten?

Die Blöcke wurden auf einer Immobilien-Messe angeboten.

Es kam zu keinem Verkauf.

Welche Messe dies genau war, daran können sich die MiMaH-Vertreter nicht erinnern.

Die MiMaH-Vertreter können sich auch nicht daran erinnern, ob und welche weiteren konkreten Verkaufs-Versuche unternommen wurden.

Es wurden allgemeine, sehr lobenswerte Anstrengungen dargelegt, die Vermietungsquote zu erhöhen. (z.B. Unterkünfte Maja-Möbel-MA). Dabei ging es aber nicht konkret um diese Wohnungen.

10. Frage:

Wann wurde der Erhalt der Blöcke aufgegeben?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

11. Frage:

Wann wurden die Wohnungen vom Angebotsmarkt heruntergenommen?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

12. Frage:

Ist das kursierende Argument (Gerücht?), es gäbe keinen „Wohnraum“-Bedarf (3-Raum-Wohnungen à 72 qm) in dieser Wohnlage korrekt und nachweisbar?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

13. Frage:

Welche präzise benennbaren Kosten stehen für den Leerstand der Blöcke an?

Antwort:

Es wurden in der Präsentation des GF ca. 20 allgemeine Leerstandskosten-Posten vorgetragen. Die Leerstandskosten wurden nicht auf den Quadratmeter umgelegt benannt. Allgemein hieß es: 1.000 € monatlich pro Wohnung.

14. Frage:

Welche Kosten entstehen für die Bewirtschaftung einer (gestalteten) Abrissfläche an?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

15. Frage:

War der WH die eventuelle Schutzwürdigkeit des WK1 als Flächendenkmal bekannt?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

16. Frage:

Was bewog den Aufsichtsrat der WH im Prozess der Abriss-Abwägung keine frühzeitige, breite Bürgerbeteiligung³ gemäß des SeKO 2016/17⁴ einzuberufen? Wer wäre für eine solche Einberufung zuständig gewesen?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

17. Frage:

Der **Baukulturbericht 2022/23** https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/BKB-22/BBK_BKB-22-23.pdf ruft zu einem Paradigmenwechsel in der Baupolitik auf: „Umbau statt Neubau!“

Frage: Könnte sich die WH kommunalpolitisch auf diesen Paradigmenwechsel einlassen und - verbunden z.B. mit einem dafür eigens aufgesetzten Kommunalen Entwicklungsbeirat (KEB) „Umbau statt Abriss“ - nach neuen/originellen für sie wirtschaftlich akzeptablen Lösungen suchen?

(Projekt-Skizze für einen KEB könnte gemeinsam erstellt, potentielle Förderkulisse gemeinsam durchforstet werden)

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den Workshops des neugegründeten Thinktank neuSTADT diese Frage beantwortet wird.

18. Frage:

Wir haben es mit der **Paradoxie** zu tun: Wachsende **Wohnungsnot** in Dresden **vs. Abriss** von überschüssigem Wohnraum in Hoyerswerda.

Fragen:

Wie schätzt die WH die „strategische“ Wertigkeit folgender Fragestellungen ein:

a) Wenn es eine schnelle S-Bahn zwischen Hoy und DD geben würde, wie stünde die Aussicht, dass Wohnungssuchende in Dresden bereit wären, sich hier anzusiedeln?

b) In welchen Summen könnte DD davon profitieren und damit den Unterhalt solcher Streckenverbindungen mit fördern?

c) Ist es für die WH vorstellbar, aus dieser Paradoxie und ihrer möglichen Auflösung ein infrastrukturelles Modell-Projekt Hoy-DD zu entwickeln - mit wissenschaftlich-interdisziplinärer Begleitung?

Antwort:

Der Oberbürgermeister verwies auf einen politischen Fehler der sächsischen Landesregierung, die bei der Planung des Bundes eine Elektrifizierung der Strecke Hoyerswerda - Kamenz - Dresden erst für 2036 vorsieht.

Einen konzertierten Protest sämtlicher städtischer und regionaler Akteure dagegen hält er für aussichtslos.

19. Frage:

Das **NewCityConcepts-Projekt** der Stadtverwaltung fokussiert auf das Thema der „partizipativen Lebensmittelproduktion in Stadt und Wasser“ und setzt dabei auf drei Aspekte: Vertical Farming, Urban Gardening und Aquaponik.

Frage: Inwieweit könnte sich die WH mit ihrer „grauen“ Infrastruktur im Sinne des Paradigmenwechsels „Umbau statt Neubau!“ in dieses Thema kreativ einbringen?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den Workshop des neugegründeten Thinktank neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

20. Frage:

Die MiMaH hat Kontakt zum **Verein bauforum Dresden**, der im Auftrag des Sächsischen Staatsministeriums für Regionalentwicklung Beratung mit seinem **Beraternetzwerk dezentrale** ein kostenfreies Angebot für **Wohnprojektinitiativen**, **Grundstückseigentümer**, **Kommunen** und **Wohnungsunternehmen** in den Landkreisen Sachsens anbietet:

<https://www.dezentrale-sachsen.de>

Frage: Wäre die WH bereit, sich auf ein Arbeitstreffen mit diesem Netzwerkpartner einzulassen, um nach wirtschaftlich tragfähigen Alternativen zum Abriss-Vorhaben zu suchen?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

C. Fragen zu Alternativen zum Abriss der Wohnblöcke

21. Frage:

Ist eine Prüfung von „**Bauherrengemeinschaften**“⁵ vorstellbar?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

22. Frage:

Ist eine Prüfung der **Option „Objektwechsel“** und/oder „Bauherrengemeinschaft“ z.B. mit der Wohnungsgenossenschaft „LebensRäume Hoyerswerda eG“ vorstellbar?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

23. Frage:

Ist eine **Prüfung des Bedarfs folgender Nutzungsformen** vorstellbar:

- a) **Betriebswohnungen** (Stichwort „Pendler“) für neuangesiedelte Unternehmen z.B. in Schwarze Pumpe?
- b) **Openspace für Startups / Home-Office-Gewerbe?**

Antwort:

Es wurde eine allgemeine Vermietung von freiem Wohnraum der WH im Fall des Angebots an Maja-Möbel-MA angesprochen. Dabei wurden nicht konkret die Wohnungen des WK1 angesprochen. Der GF erklärte allgemein gäbe keinen Bedarf, da die Wohnungen von polnischen Staatsbürgern nicht genutzt werden. Sie bevorzugen stattdessen entsprechende Fahrzeiten in Kauf zu nehmen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

24. Frage:

Thematik **Communities**: Wie steht es um das von Dagmar Steuer angeregte Projekt „Raumpionierstation Hoyerswerda“, das zu einem Verkauf der unsanierten Wohnungen für eine Community (z.B. aus Großstädten) ermutigt und das mit dem Geschäftsführer der WH besprochen wurde?⁶

Antwort:

Der Verkauf unsanierter empfindet der GF als nicht seriös, da entsprechend der Kaufsumme eine schätzungsweise gleiche Summe an Sanierungskosten anfallen würde.

25. Frage:

Thematik **behindertengerechter Umbau**: Der Bedarf ist da - breite Eingänge, Aufzugseinbau möglich, keine Schwellen usw. Hier könnten Fördergelder zu akquirieren sein. Für diese Menschen ist die Lage zudem perfekt - Bereich Klinikum und Lausitzcenter. Ist eine Prüfung dahin gehend vorstellbar?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

26. Frage:

Thematik Nachhaltigkeit: Umbau zum **Passivhaus**. Warum nicht ein "**Vorzeigeobjekt**" initiieren?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

27. Frage:

Thematik Wohnen der Zukunft: Die **Digitalisierung** (inklusive Robotik) ist nicht aufzuhalten. Warum nicht wiederum ein "**Vorzeigeobjekt**" entwickeln, wo modernste Technik zur Verfügung steht (z.B. kleine Roboter durch die Wohnung, durchs Haus zu schicken). Ist eine Prüfung dahin gehend vorstellbar?

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

28. Frage:

Ist eine Prüfung der Projekt-Idee „**Museums-Ringpark**“⁷ der Kufa-Herbstakademie *Grüne Zukunft* - unter der Maßgabe das WK 1 als räumlicher Ausgangspunkt - vorstellbar? Hier könnte - angesichts der wachsenden internationalen Reputation von Brigitte Reimann - ein Brigitte-Reimann-Haus vorstellbar und integrierbar sein, welches über die Schriftstellerin hinaus, die besondere städtebauliche, industriegeschichtliche, kulturelle und zivilgesellschaftliche Geschichte der Neustadt thematisiert.

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

29. Frage:

Ist eine Prüfung der Idee eines **Vereinshaus** (Zwischenutzung?) für die Neustadt vorstellbar? Angesichts ~~stagnierender Planung des Neustadtforums und~~ des so dringenden Raumbedarfs für Vereine und Kulturinitiativen in der Neustadt (Hip-Hop, Graffiti, Probenräume für den Fanfarenzug u.v.a.)

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

30. Frage:

Ist eine Prüfung der **Idee eines Campus-Modell nach dem Beispiel der Stadt Herzberg** vorstellbar? Für Studierende, deren Hochschule ca. 30-60 Kilometer entfernt liegt: Günstige, möblierte Zimmer, mit einem Kino, einem Fitnessstudio und einem Waschsalon, auf dem begrünten Dach Photovoltaikanlagen für Strom.⁸

Antwort:

Der GF machte dazu keine Aussagen.

Die MiMaH-Vertreter hoffen, dass auf den geplanten Workshops der neugegründeten Denkfabrik neuSTADT diese Frage gestellt und beantwortet wird.

(Generell gilt für alle Ideen: Projekt-Skizzen könnten gemeinsam erstellt, die potentielle Förderkulisse gemeinsam durchforstet werden)

31. Frage:

Stimmt die Wohnungsgesellschaft einem Moratorium (Aufschub) der Abriss-Planungen in der gesamten Neustadt zu, um die unter B. und C. aufgezählten Themen, im gerade gestarteten bürgerbeteiligten GeREHK-Prozess neu zu bearbeiten?

Antwort:

Der Oberbürgermeister informierte darüber, dass der bürgerbeteiligte GeREHK-Prozess, der am 31.05.23 startete, durch einen internen fachlichen Prozess von drei Workshops ergänzt wird, startend am 17.10.23. Dazu wird eine Denkfabrik neuSTADT in einem (zunächst) kleinen Kreis aus städtischen Akteuren und involvierten Unternehmen (Vermieter und Infrastruktur), gebildet mit dem Ziel, Input für einen ersten Masterplan-Entwurf zu generieren. Inhaltlich betreut und moderiert wird die neue Denkfabrik durch den externen GeREHK-Prozess-Leiter Jens Gerhardt-Strahl vom Büro |u|m|s| STADTSTRATEGIEN aus Leipzig. Die Ergebnisse dieser Denkfabrik werden dann auch der Öffentlichkeit zur Diskussion vorgestellt.

Unklar bleibt den MiMaH-Vertretern, welche konkreten Vorgänge und Verfahren von Einspruchs- und Ergänzungs-Möglichkeiten dann noch bestehen.

Quellen

¹ Quelle: SEKo 2016/17, S. 59

² Quelle: „Märchenhafte Zeichen in der Neustadt“ (HY Wochenkurier, 20.5.2023)

³ es sei daran erinnert, dass es fünf Stufen (Formen) der Bürgerbeteiligung gibt: 1) Information, 2) Konsultation, 3) Einbeziehung, 4) Kooperation, 5) Ermächtigung (Quelle Wikipedia, Stichwort „Bürgerbeteiligung“)

⁴ das SEKo 2016/17 empfahl die Bürgerbeteiligungsstufe „Kooperation“, siehe S. 54ff

⁵ zum Begriff siehe: <https://www.forum-baugemeinschaften.de/baugemeinschaften-infos/was-ist-eine-baugemeinschaft/>

⁶ siehe: <https://mima-hoy.de/stadtentwicklung/alternatives-wohnen/>

⁷ siehe: „Hoywoy Neustadt - Landschaft Hoyerswerda“, S. 43

⁸ Neue Lausitz Briefing #80 / 25. Juli 2023