

Revitalisierung von Altbaugeländen in polnischen Städten

Rahmenbedingungen, Herausforderungen, Erfolge

Dr.-Ing. Patrycja Bielawska-Roepke

TU Wien am 10.01.2012

Gliederung

- Gründe für den Verfall von Altbaugebieten
- Wohnungsmarkt in Polen
- Sanierungen der Wohnbestände
- Nationale Unterstützung der Sanierungen
- Kommunale Programme
- Beispiel Stettin
- Beispiel Zoppot
- Erfolgsfaktoren
- Empfehlungen

Gründe für den Verfall von Altbaugebieten

- Stadterweiterung versus Stadterneuerung
- Ideologie und Wohnungsmangel
- Segregation nach politischen Kriterien



Gründe für den Verfall von Altbaugebieten nach 1989

- Niedrige Mieteinkünfte
- Verdeckte Armut und soziale Ausgrenzung
- Suburbanisierung



Wohnungsmarkt in Polen

- Qualitativer und quantitativer Wohnungsmangel

351,8 Wohnungen / 1000 Einwohner (2010)

geschätztes quantitatives Defizit (2010) = 1.850.000 Wohnungen

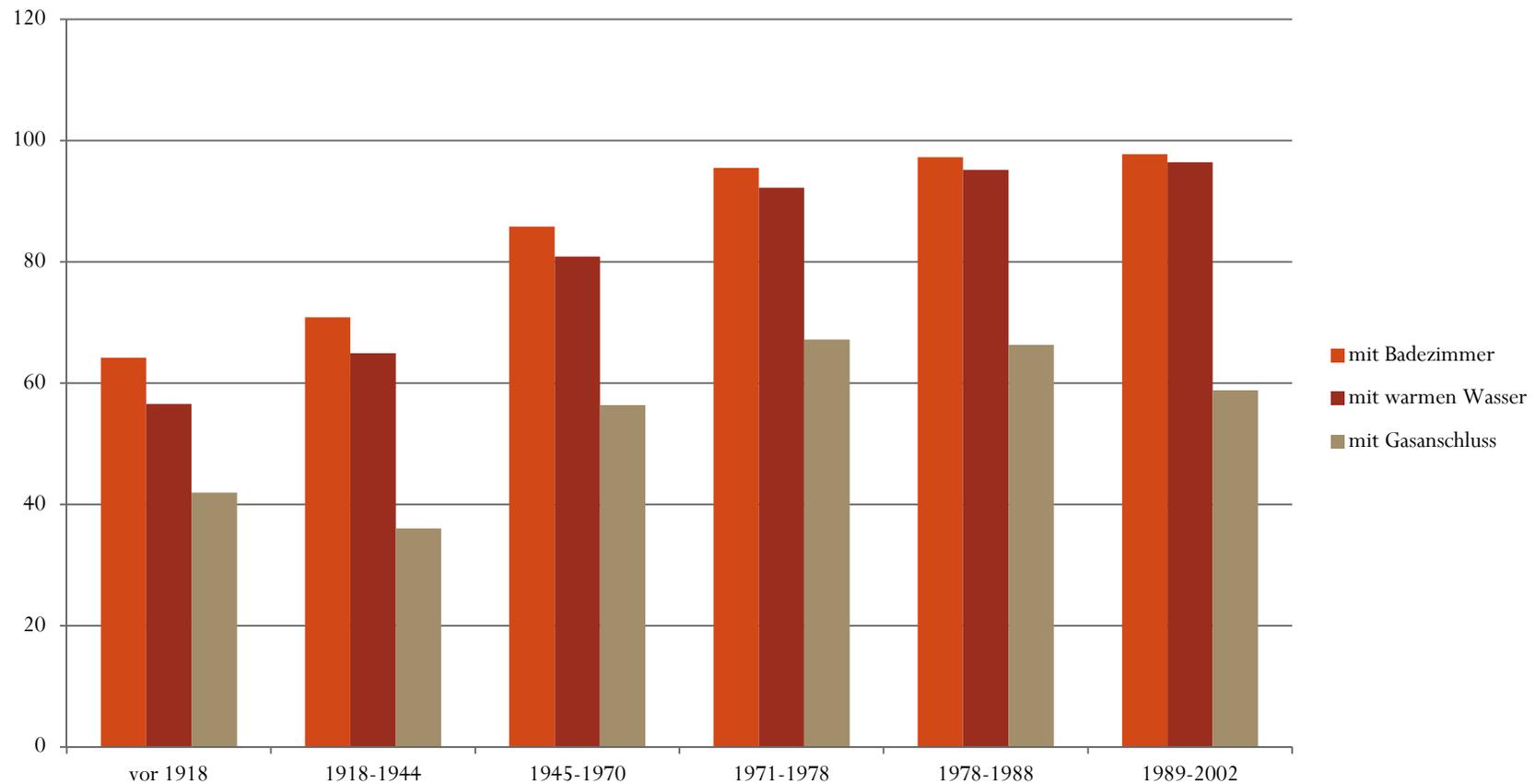
durchschnittlicher monatlicher Lohn = Kaufpreis für 0,5-0,6 m² Wohnfläche in der Stadt

Wohnungsmarkt in Polen

- Wohnungsmangel
- Niedriger Standard der Altbauwohnungen



Wohnungsmarkt in Polen



Bewohnte Wohnungen nach Ausstattungsgrad und Baujahr in Prozent (2002)

Quelle: www.stat.gov.pl

Wohnungsmarkt in Polen

- Wohnungsmangel
- Niedriger Standard der Altbauwohnungen
- Wohnungsbau als Aufgabe der Gemeinden
- Privatisierung der kommunalen Wohnbestände
- Mieten



Wohnungsmarkt in Polen

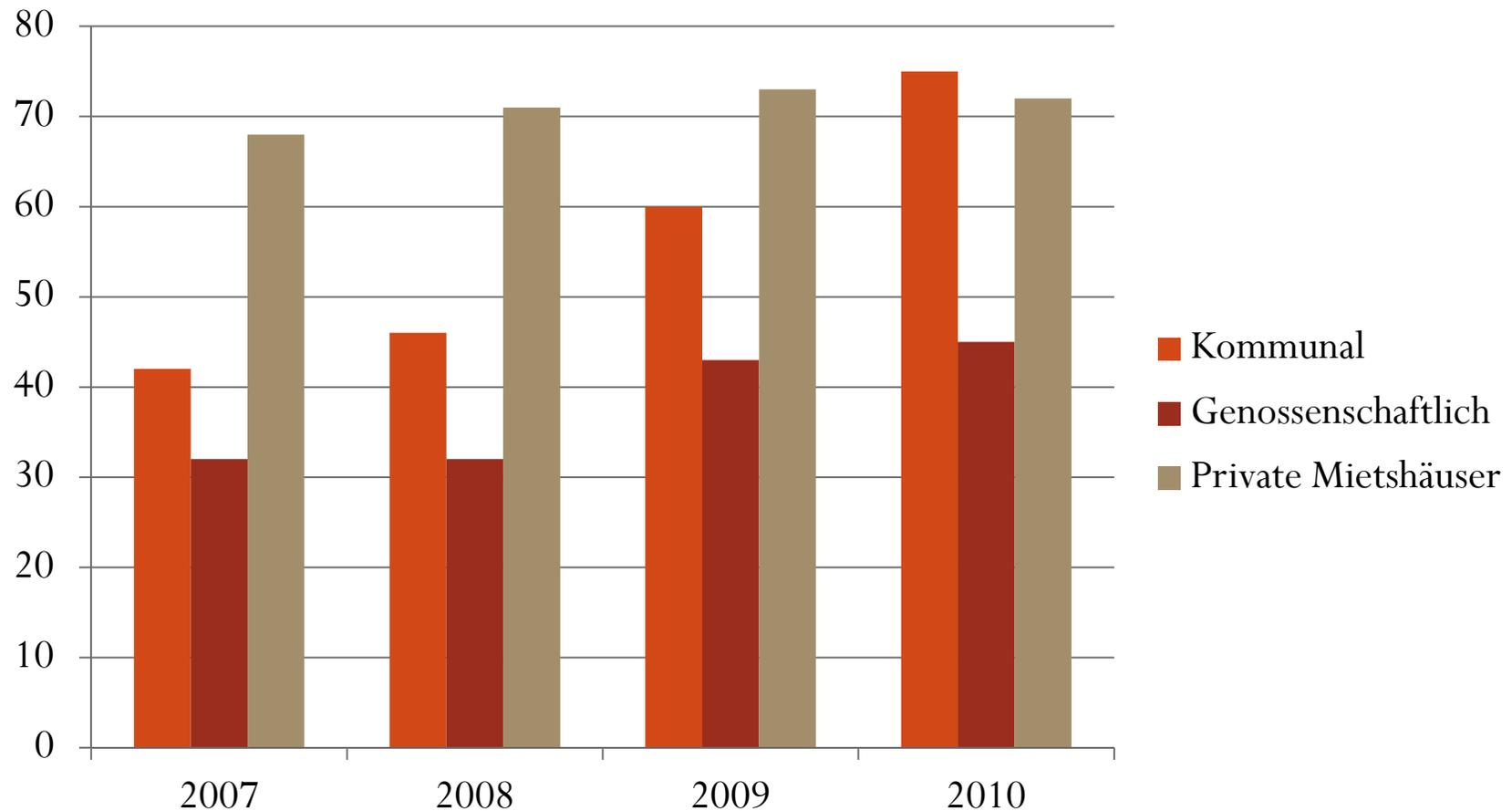
- 1994 – Gesetz über das Vermieten der Wohnungen und Wohnungszuzahlungen
 - regulierte Mieten = max. 3% des Wiederherstellungswertes p.a.
 - Mietverhältnisse geschlossen vor 1994 = regulierte Miete bis 2004 bzw. Ende 2006
- Strenger Kündigungsschutz
- Räumungsentscheidungen kaum umgesetzt (2010 in 5% der Fälle)

Wohnungsmarkt in Polen

- Wohnungsmangel
- Niedriger Standard der Altbauwohnungen
- Wohnungsbau als Aufgabe der Gemeinden
- Privatisierung der kommunalen Wohnbestände
- Mieten
- Sanierungen der Wohnbestände



Sanierungen der Wohnbestände



*Höhe der Sanierungslücke je nach Eigentumsform der Wohnbestände
Quelle: (IRM, 2011, S. 65, IRM, 2009, S. 78)*

Nationale Unterstützung der Sanierungen

- Steuererleichterungen
- Unterstützung des Wohnungsbaus:
 - Gesellschaften des Sozialen Bauens (TBS) seit 1995
 - Programm: Familie in eigenen vier Wänden

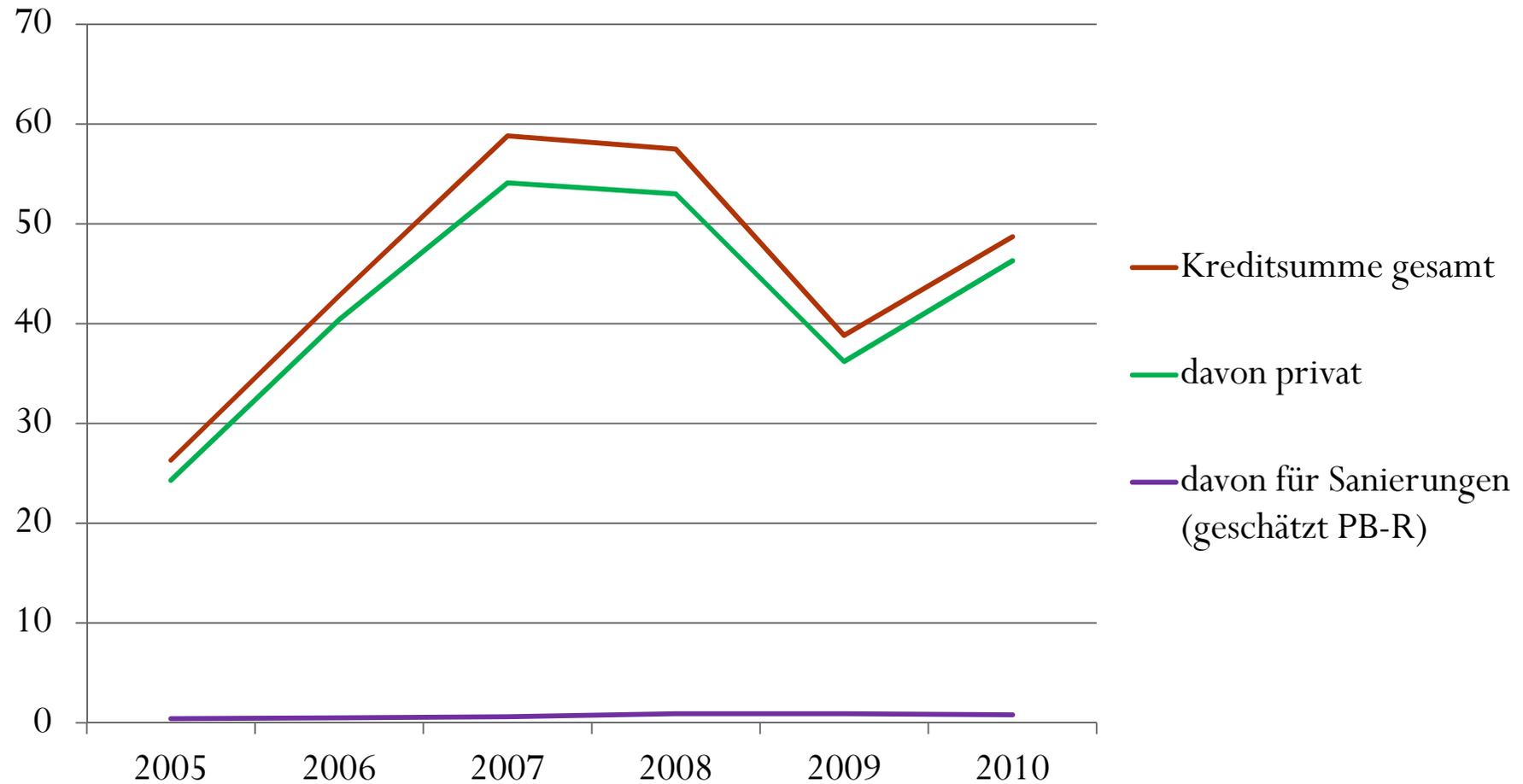
Nationale Unterstützung der Sanierungen

- Steuererleichterungen
- Unterstützung des Wohnungsbaus
- Fonds:
 - Thermoisolation, seit 1998
 - Teil- und Komplettsanierungen seit 2009
 - Ausgleichsprämie seit 2009

Nationale Unterstützung der Sanierungen

- Steuererleichterungen
- Unterstützung des Wohnungsbaus
- Fonds
- Präferenzkredite

Nationale Unterstützung der Sanierungen



Zahl und Summen der Kredite für Wohnzwecke 2005-2010 in Milliarden PLN, Quelle: (IRM, 2011, S. 29)



Bild 10



Bild 11



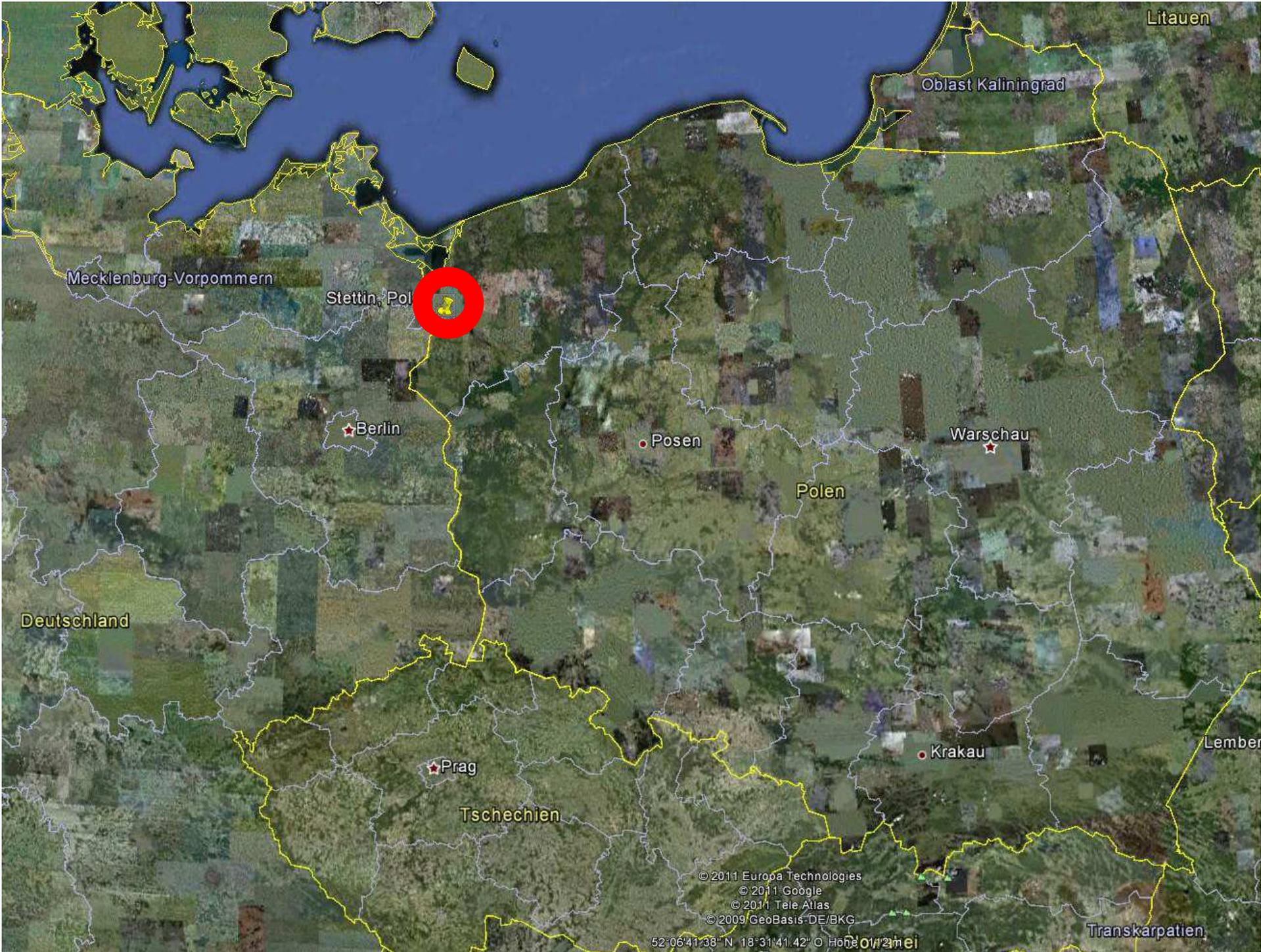
Bild 12



Bild 13

Kommunale Programme

- kleine nachbarschaftliche Projekte (**Stettin**)
- Selbsthilfe und lokale Initiativen (Lublin, Płock, **Sopot**)
- Kredite, Bezuschussung, Rückerstattung an Wohneigentümergeinschaften (Dzierżonów, **Sopot**)
- Bezuschussung bei Denkmälern (allgemein)



Stettin (Szczecin)



Image ©2011 MGCP Aero

Google earth

Bildaufnahmedatum: 4/1/2008

53°25'46.60" N 14°33'06.30" O Höhe: 24 m

Sichtöhe: 3.15 km

Stettin (Szczecin)

- komplexe Erneuerung finanziert durch die Stadt,
- komplexe Erneuerung finanziert durch den privaten Sektor,
- Programme „Kleine Verbesserungen“ und „Unser Haus“



Bild 14

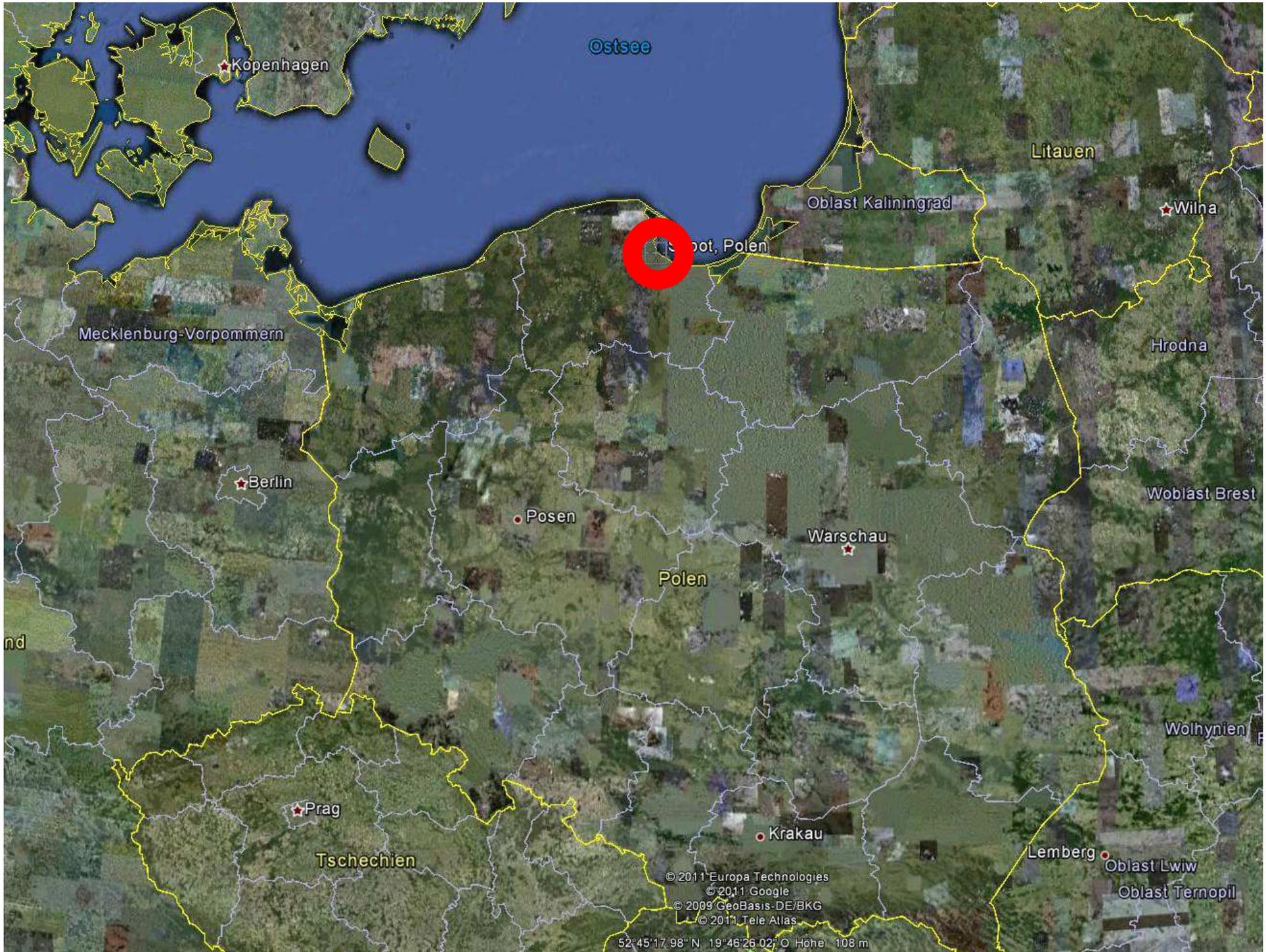


Bild 15

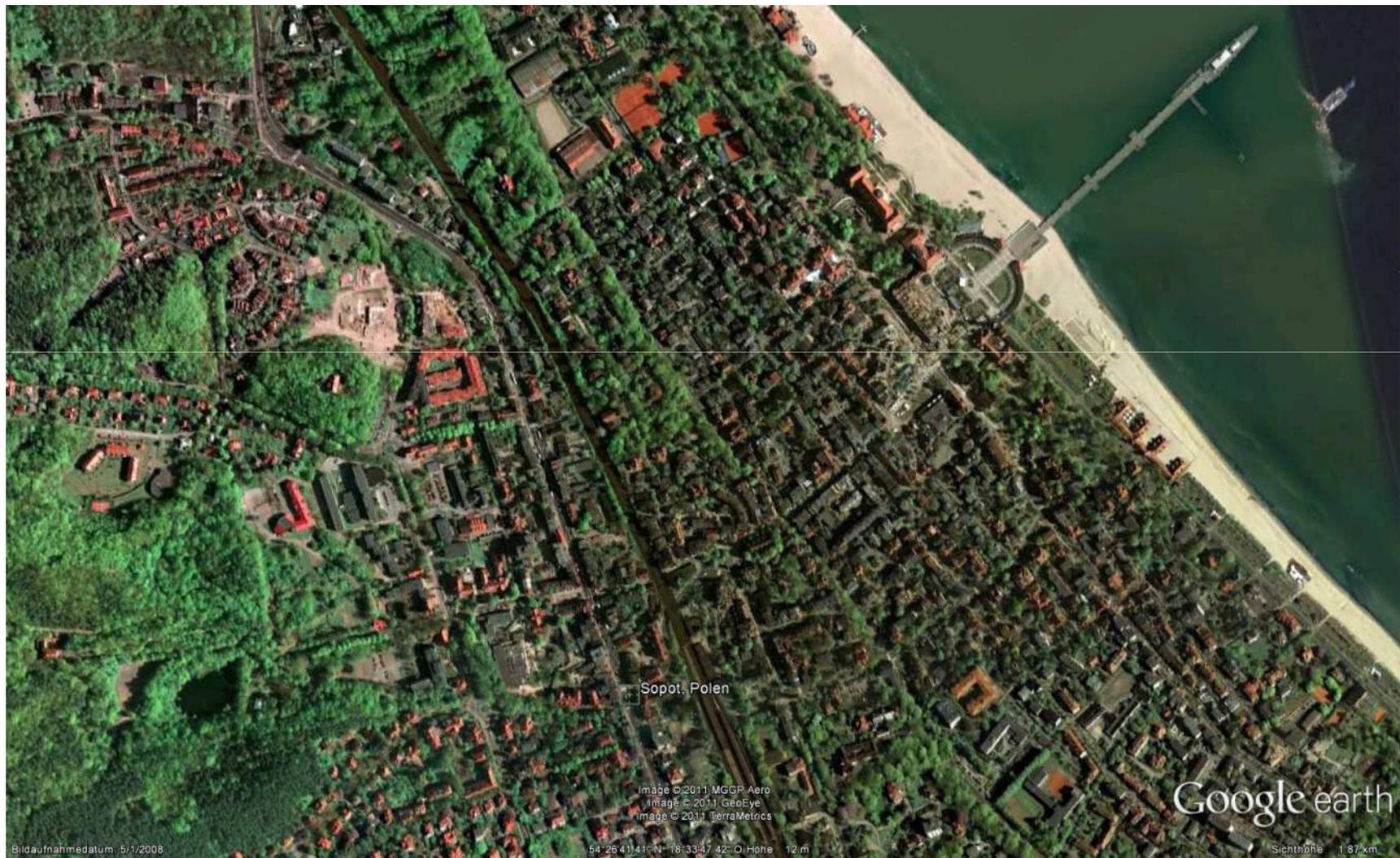
Stettin (Szczecin)

- Erfolgsfaktoren:
 - Innovative und integrierte Strategie,
 - Engagement und Begeisterung des OB und seiner Mitarbeiter
- Hemmnisse:
 - Fehlendes privates Kapital und Misstrauen,
 - Inkonsequenz in der Stadtpolitik,
 - Instabile rechtliche Situation auf nationaler Ebene





Zoppot (Sopot)



Zoppot (Sopot)

- Umfragen und detaillierte Analysen
- Kommunale Hilfsprogramme für die Eigentümergemeinschaften
- Privatisierung der Wohnungsverwaltung
- Aktivierung der Eigentümergemeinschaften



Zoppot (Sopot)

- Erfolgsfaktoren:
 - Präzise Diagnose des Ausgangszustandes
 - intensive Beteiligung von Bewohnern
 - Konsequente Umsetzung der Strategie



Bild 19

Erfolgsfaktoren

- Lokale Rahmenbedingungen entscheidend
- Verankerung im lokalen Kontext
- Vertrauen der Bewohner und der privaten Investoren
- Konsequenz in der lokalen Politik

Empfehlungen

- *„Notwendig sind rechtliche, organisatorische und finanzielle Instrumente, welche es erlauben, auf eine integrierte Weise an die Städte und Stadtteile heranzugehen, integrierte räumliche Ensembles zu bilden, diese zu revitalisieren und zu erneuern“* (Polska Rada Architektury, 2008, S. 31).
- Nationale Stadtentwicklungspolitik
- Revitalisierungsprogramme
- Stärkung der Bürgerbeteiligung
- Lokales Revitalisierungsprogramm als örtliches Recht
- (nationale) Hilfe für (kommunale) Selbsthilfe

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



www.dialog-urban.eu

Bildernachweis

Bild 1, 3, 6,10: Poznań, Łukasz Bartoszewski

Bild 2, 4,7, 8, 9, 10, 11, 12,14,15,16: Stettin, Patrycja Bielawska-Roepke

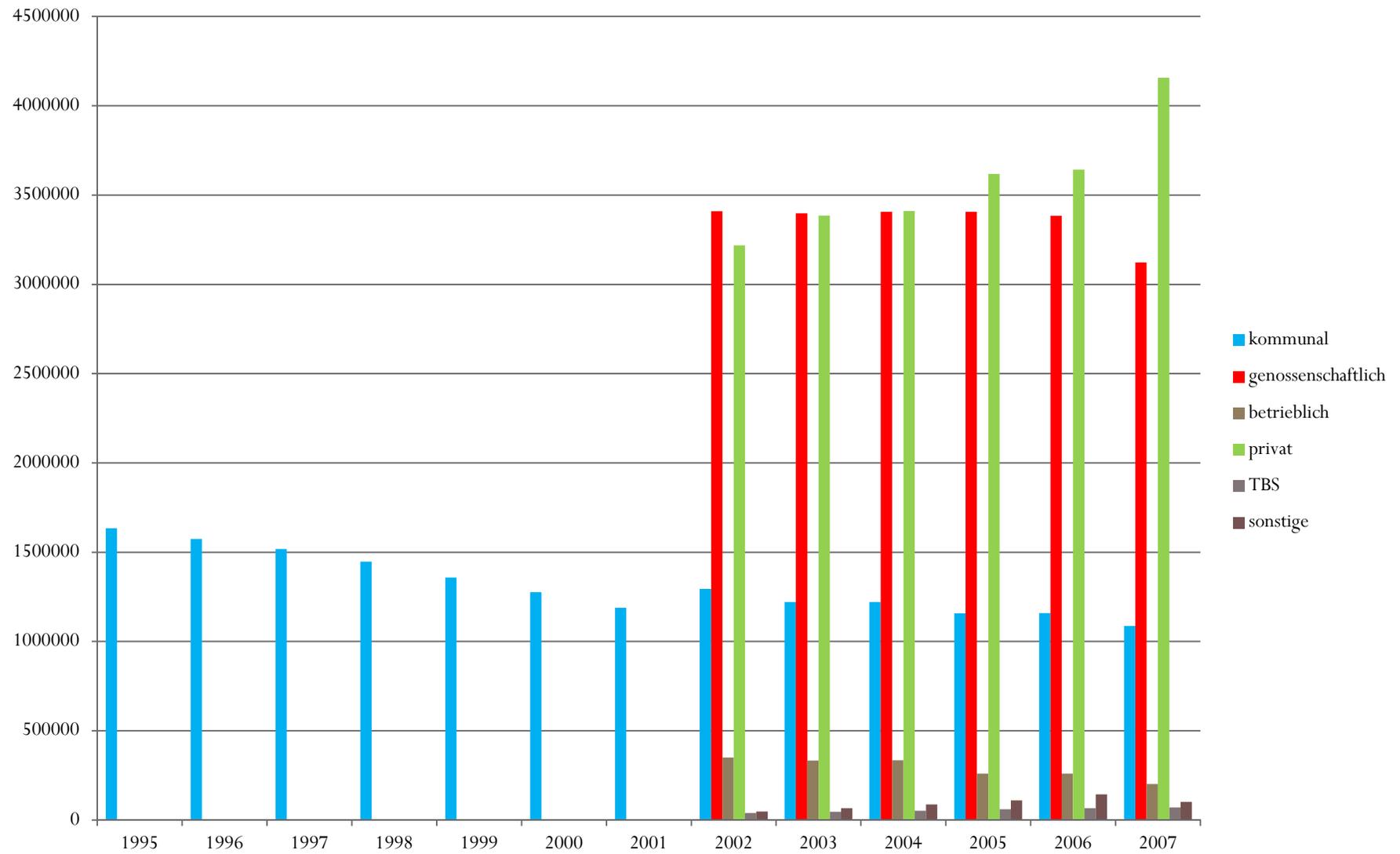
Bild 5,11: Breslau, Michał Ciesielski

Bild 13: Cfalk_pixelio.de

Bild 17, 18: Zoppot, Jerzy Sawluk_pixelio.de

Bild 19: Zoppot, Łukasz Bartoszewski

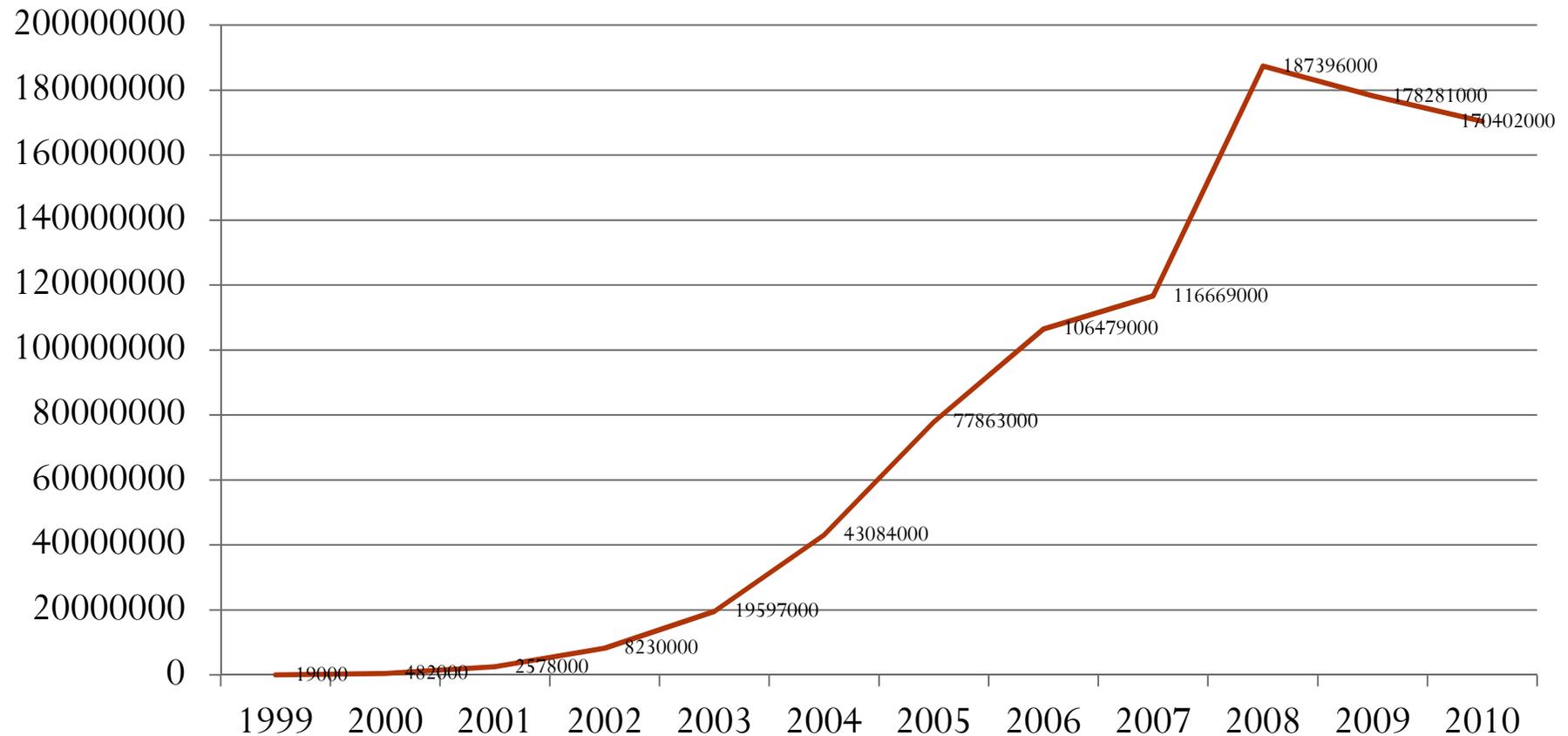
Bild 20: Paul-Georg Meister_pixelio.de



Wohneigentumsverhältnisse in den Städten 1995-2007

Quelle: www.stat.gov.pl am 10.11.2011

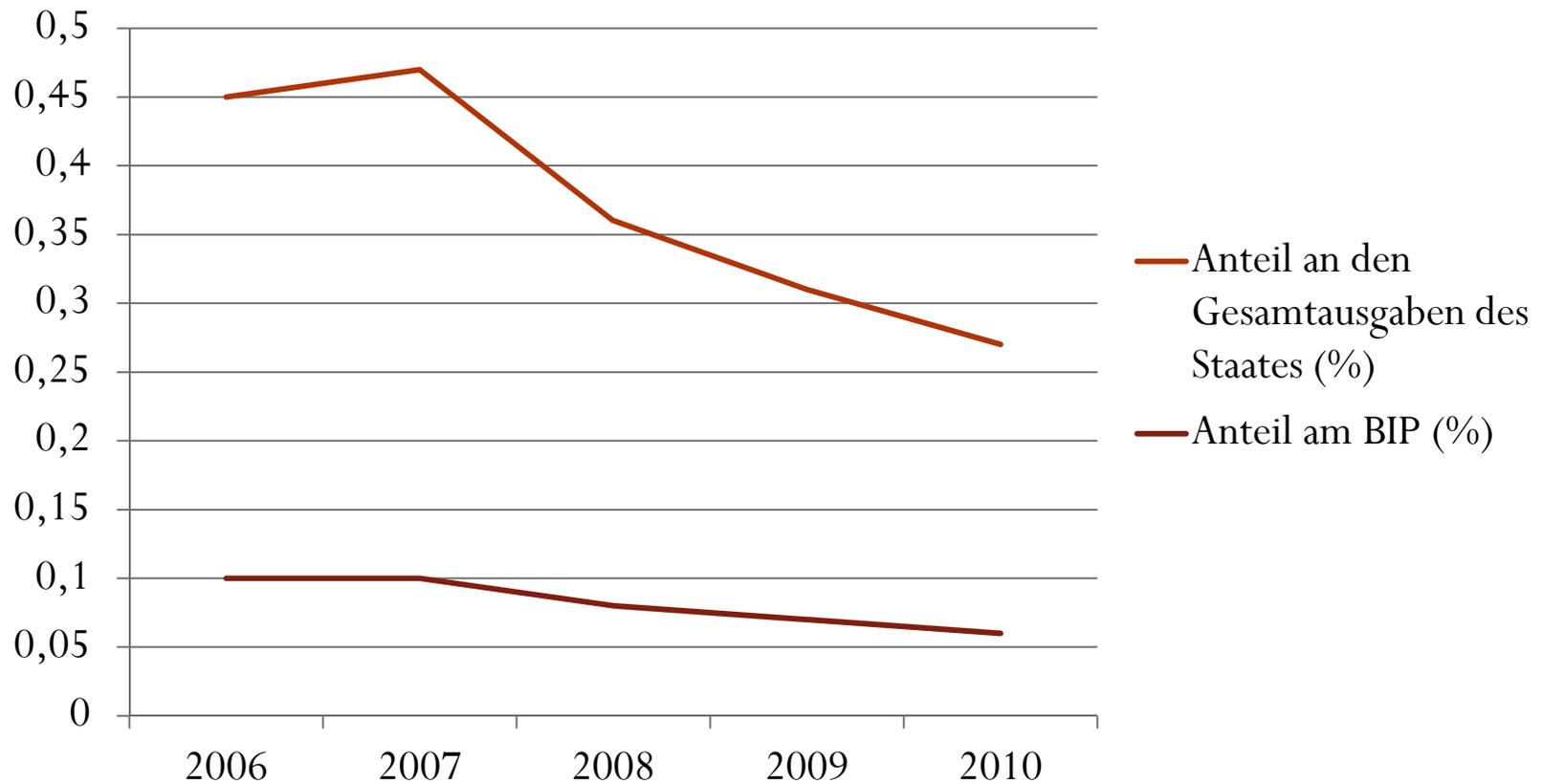
Nationale Unterstützung der Sanierungen



Summe der ausgezahlten Prämien für Thermoisolation und Sanierungen 1999-2010 in PLN

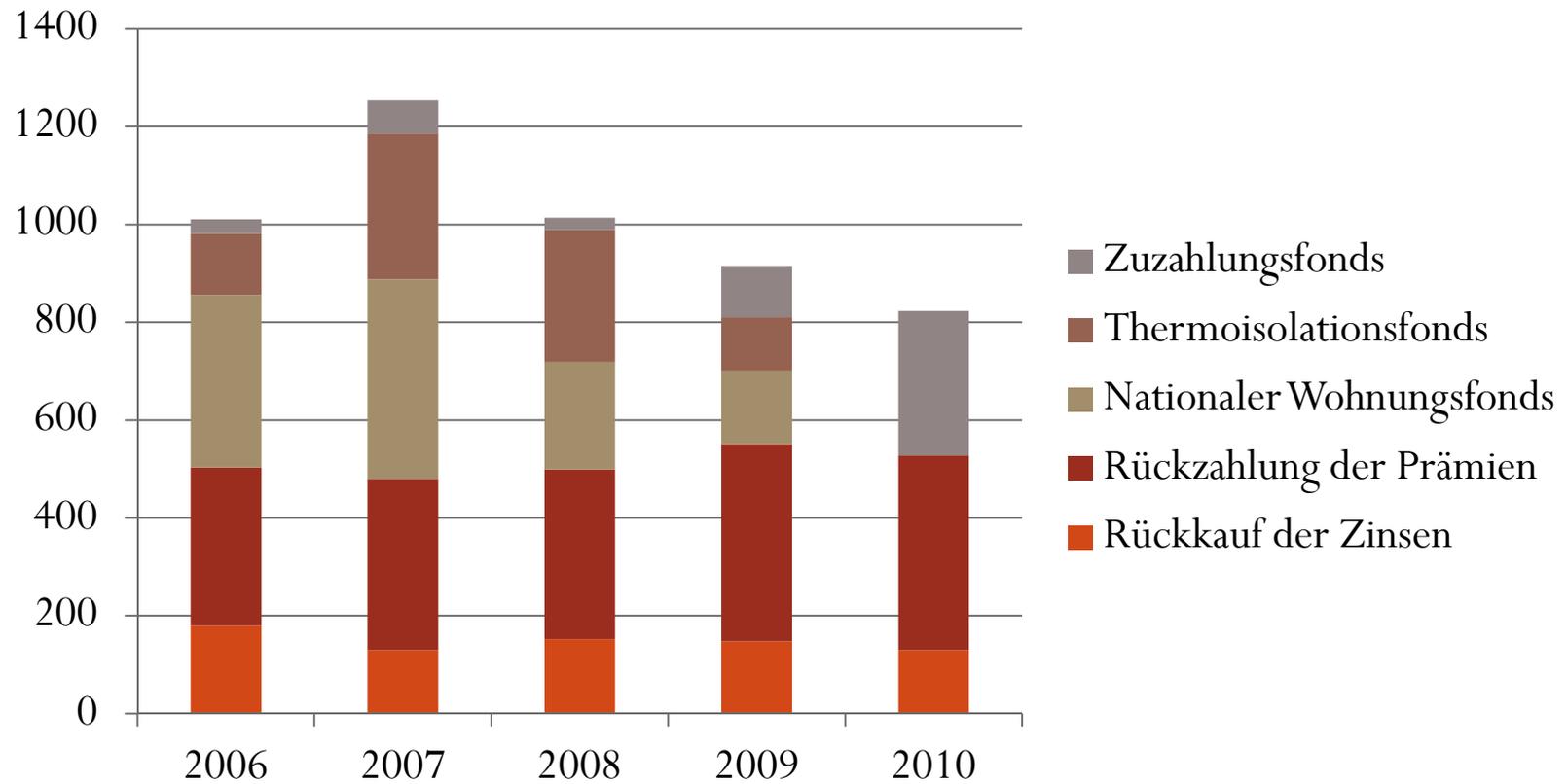
Quelle: www.bgk.com.pl am 05.12.2011

Staatliche Ausgaben für den Wohnungsbau



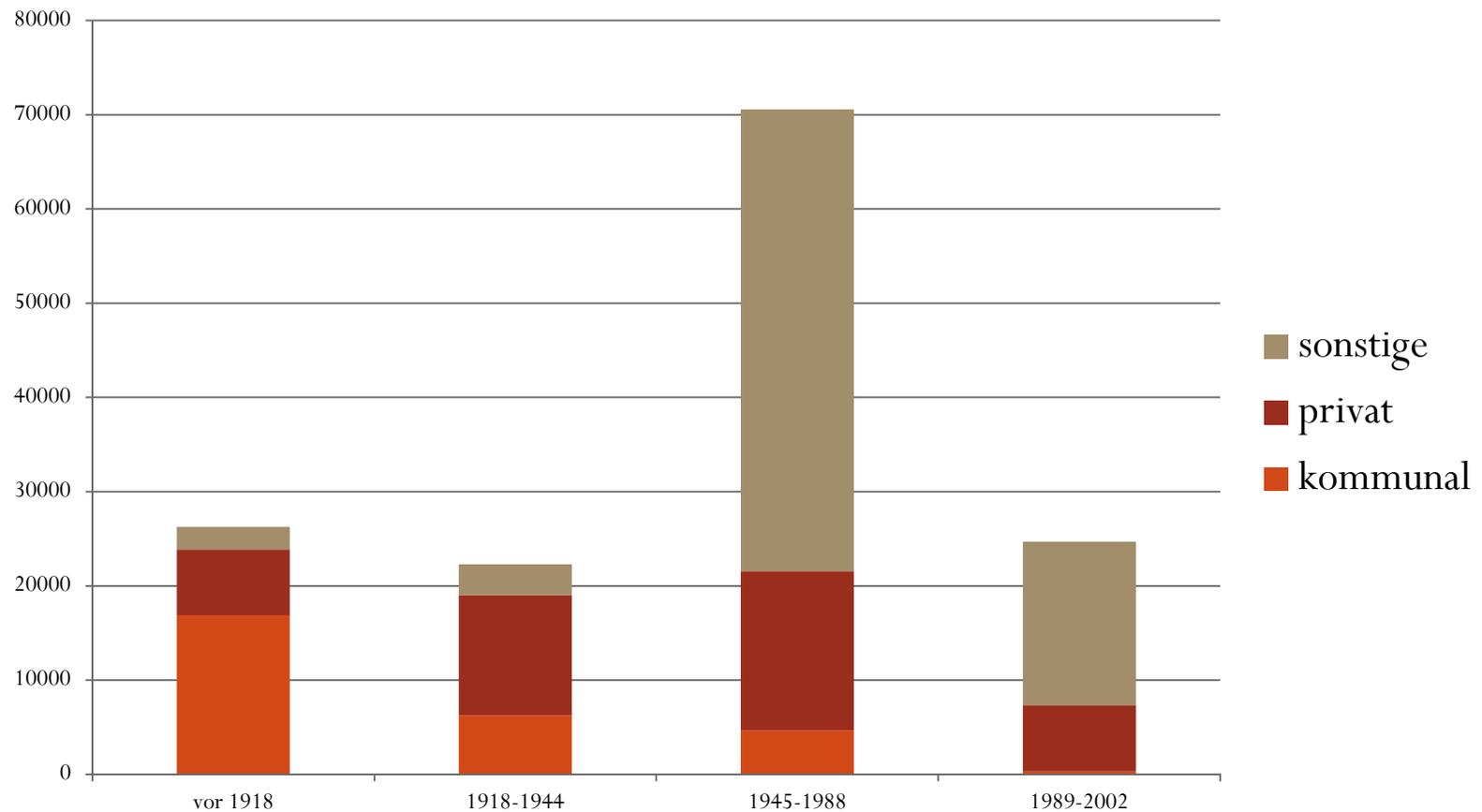
Ausgaben aus dem nationalen Budget für das Wohnungswesen 2006-2010, Quelle: (IRM, 2011, S. 28)

Staatliche Ausgaben für den Wohnungsbau



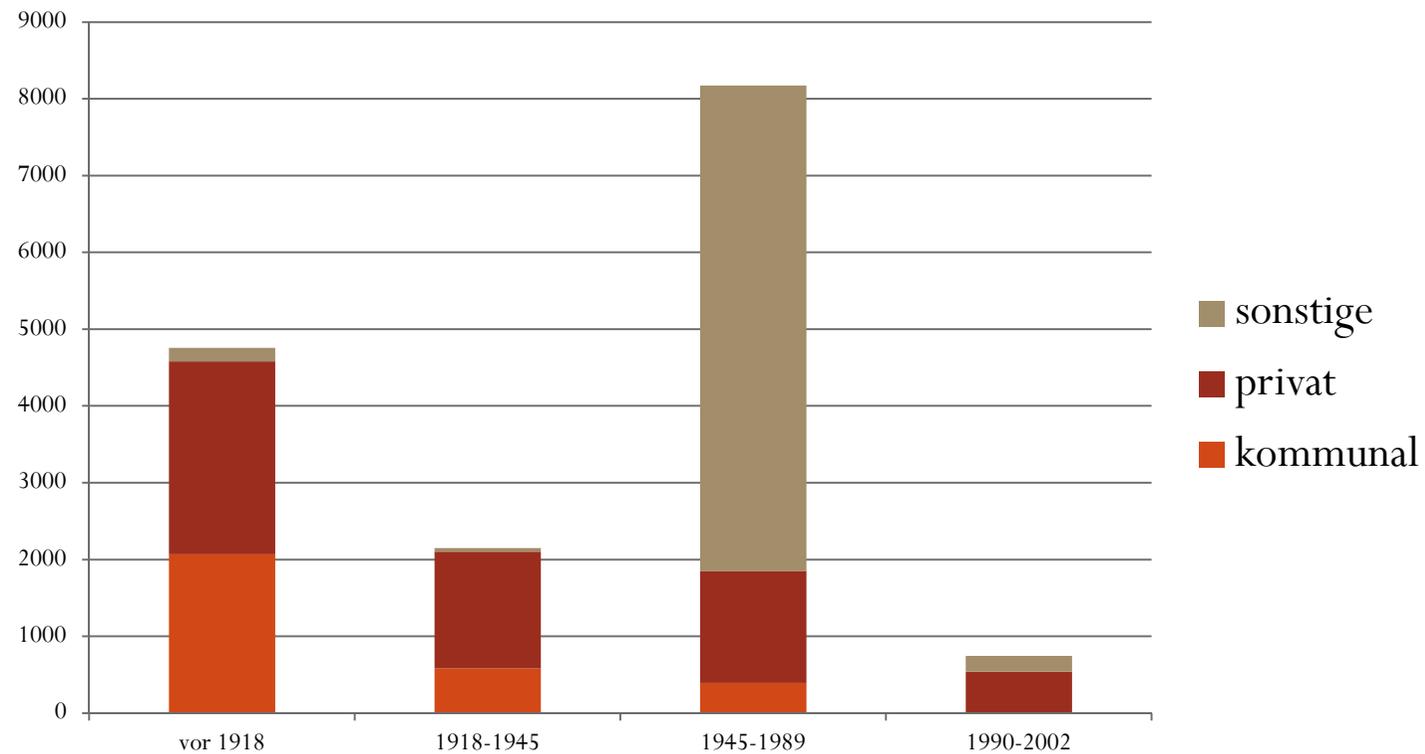
Ausgaben aus dem national en Budget für das Wohnungswesen 2006-2010 in Millionen PLN, Quelle: (IRM, 2011, S. 28)

Stettin (Szczecin)



Wohnungen in Stettin nach Bauzeit und Besitzer, Stand 2002
Quelle: eigene Berechnungen anhand von www.stat.gov.pl am 27.10.2011

Zoppot (Sopot)



Wohnungen in Zoppot nach Bauzeit und Besitzer, Stand 2002
Quelle: Eigene Berechnungen nach www.stat.gov.pl am 27.10.2011