



Soziale Stadt – Investitionen im Quartier

## Rückbau einer Wohnanlage

Klein-von-Diepold-Straße 9/15/17

**in Emden-Barenburg**

**BauBeCon**

Sanierungsträger GmbH

Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

# Vorwort

Cornelia Rundt

Niedersächsische Ministerin für Soziales,  
Frauen, Familie, Gesundheit und Integration



Das Wort Palast lässt zunächst einmal an ein schönes, vielleicht sogar historisches, Gebäude denken. Aber manchmal ist es gerade der Abriss eines solchen Palastes, der, wie hier in Emden, einem Stadtteil neues Leben einhaucht. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Emden-Barenburg“ hat die Stadt Emden mit dem Abriss des sogenannten „westlichen Glaspalastes“ ein wichtiges Sanierungsziel erreicht. Dazu möchte ich ganz herzlich gratulieren.

Das Programm „Soziale Stadt“ verfolgt mehrere Ziele: Es geht nicht nur um den Abbau städtebaulicher Missstände, sondern auch darum, soziale Problemgebiete in Stadtteile mit einer positiven Zukunftsperspektive zu verwandeln. Dies erfolgt durch einen integrierten Ansatz, der städtebauliche und sozial-integrative Maßnahmen verknüpft.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Emden-Barenburg“ wurde bereits 1999 als eine der ersten Maßnahmen in dieses Programm aufgenommen. Land und Bund haben seither Fördermittel in Höhe von rund 9 Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Mit dem Abriss des „Glaspalastes“, zu dem viele Aktive – gerade vor

Ort – beigetragen haben, wurde so etwas wie der vorläufige Höhepunkt erreicht. Die vorliegende Dokumentation zeichnet dies eindrucksvoll nach.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Es ist gelungen, durch eine enge Verzahnung der städtebaulichen Investitionen mit den Investitionen in die soziale Infrastruktur, die Lebensqualität im Quartier deutlich zu steigern.

Dieses Beispiel zeigt einmal mehr, wie wichtig die Städtebauförderung ist. Sie hat in den zurückliegenden Jahrzehnten dazu beigetragen, Stadt- und Ortskerne zu qualitativ hochwertigen Lebensräumen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auszubauen oder umzugestalten. Damit ist die Städtebauförderung ein wichtiges Instrument für den regionalen Ausgleich genauso wie für die Unterstützung des wirtschaftlichen Strukturwandels. Von ihr gehen zudem beträchtliche Impulse für die regionale Wirtschaft und den Arbeitsmarkt aus, da die Erfahrung zeigt, dass die öffentlichen Finanzhilfen private Investitionen in bis zu achtfacher Höhe nach sich ziehen. Damit hat sich die Städtebauförderung zu einem herausragenden Investitionsprogramm entwickelt.

Die Niedersächsische Landesregierung hat sich deshalb für eine bedarfsgerechte Aufstockung der Bundesfinanzhilfen für das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ „stark gemacht“.

Als niedersächsische Bauministerin werde ich mich auch künftig dafür einsetzen, dass diese Querschnittsaufgabe, die städtebauliche, sozial- und wirtschaftspolitische, aber auch ökologische und kulturelle Ziele und Maßnahmen verbindet, weitergeführt und fortentwickelt wird, um den aktuellen städtebaulichen Herausforderungen Rechnung zu tragen.

Abschließend möchte ich allen danken, die dazu beigetragen haben, dass dieses Projekt mit vereinten Kräften umgesetzt werden konnte. Ich bin davon überzeugt, dass diese Sanierungsmaßnahme ein wichtiger Anstoß für die künftige Stadtentwicklung ist. Dafür wünsche ich der Stadt Emden und allen Bürgerinnen und Bürgern viel Erfolg.

# BauBeCon Sanierungsträger GmbH

## Sanierungsmanagement in Emden-Barenburg

Nach 40 Jahren – nun kommt das Ende für den elfstöckigen Wohnkomplex, der auch Symbol für die sozialen Probleme im Emdener Stadtteil Barenburg war. Das 120 Meter lange Gebäude mit 160 Wohnungen gilt seit 1973 als größter Wohnblock Ostfrieslands und als ehemaliges Vorzeigeobjekt für den sozialen Wohnungsbau. Optimistische Stadtplaner waren in den 1970er Jahren von einer drastischen Zunahme der Bevölkerung in der Seehafenstadt ausgegangen und hatten bei den großen Wohnungsbaugesellschaften für einen Bauboom gesorgt. Statt der erwarteten 72.000 Einwohner pendelte sich die Emdener Bevölkerungszahl jedoch bei rund 50.000 ein und Jahrzehnte später ist die Großwohnanlage nicht mehr gefragt. Seit zehn Jahren flankiert die Stadt mit einem groß angelegten Sanierungsprogramm den Umbau des Stadtteils, der stellenweise von sozialen Problemen geprägt ist.

Von Beginn an war der Abriss des westlichen Glaspalastes\* ein wichtiges Ziel der Stadtteilsanierung. Die beharrliche Vorarbeit der Stadt Emden und der BauBeCon Sanierungsträger GmbH hat schließlich dazu geführt, dass die Immobilie erworben und zurückgebaut werden konnte.

Die vorliegende Broschüre dokumentiert die Geschichte des Gebäudes, den Prozess des Umzugsmanagements und die Umsetzung des Rückbaus. Sie gibt einen Einblick über die Strukturen und beteiligten Akteure, mit deren Hilfe dieses Projekt erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Nicht zuletzt soll diese Dokumentation auch Mut machen, sich mit Hilfe der Städtebauförderung den Herausforderungen des strukturellen Wandels in den Städten zu stellen und gemeinschaftlich einen Stadtteil mit Zukunftsperspektive zu gestalten.

Wir sind stolz, Teil dieses spannenden und erfolgreichen Prozesses gewesen zu sein.



# Inhaltsverzeichnis

## Der Abriss des Glaspalastes\*

<b>Emden-Barenburg</b>	
Das Sanierungsgebiet /	
Das Quartier Klein-von-Diepold-Straße .....	4
<b>Auf ein Wort</b>	
Oberbürgermeister Bernd Bornemann .....	6
<b>Der Glaspalast</b>	
Die Entwicklung der Gebäude von 1974 – 2011 .....	8
<b>Umzugsmanagement</b>	
Die Ausgangssituation (Mai 2011) .....	10
Die Akteure .....	12
Der Verlauf .....	14
<b>Der Rückbau</b>	
Vorbereitung und Vorarbeiten für den Abriss .....	16
Die Bagger gehen ans Werk .....	18
<b>Nachnutzungsplanung</b>	
Der Bürgerbeteiligungsprozess .....	20
<b>Die Kosten des Rückbaus</b>	
Gesamtübersicht .....	23

\* Die Hochhäuser in der Klein-von-Diepold-Straße werden in Anspielung auf ihre Bauweise über die Stadtgrenzen gemeinhin als „Glaspaläste“ oder „Glaskästen“ bezeichnet. Mit der Verwendung des Begriffes „Glaspalast“ wird keine Wertung vorgenommen sondern ausschließlich dem Sprachgebrauch entsprechen.

# Emden-Barenburg

Das Sanierungsgebiet /

Das Quartier Klein-von-Diepold-Straße



*Trotz seiner geringen Ausdehnung besteht das „Quartier Klein-von-Diepold-Straße“ aus sehr heterogenen baulichen Strukturen. Neben dem elfgeschossigen Zwillingengebäude des „Glaspalastes“ und dem sechsgeschossigen U-Block im Norden gibt es kleine Einfamilienhausgebiete, eine Grundschule, einen Kindergarten/-hort, ein stillgelegtes Klärwerk, einen Bootshafen, und viele öffentliche und private Freiflächen.*

## Stadtteilprofil

Der Stadtteil Barenburg liegt im Nordosten Emdens und grenzt unmittelbar an die Wallanlagen an, die ringartig die Innenstadt umschließen. Mit einer Größe von ca. 200 ha und ca. 7.700 Einwohnern ist Barenburg nach der Innenstadt der größte und bevölkerungsreichste Stadtteil Emdens. Das Sanierungsgebiet wird im Norden durch die Autobahn A 31 und im Westen durch die Auricher Straße (B 70) begrenzt. Im Osten bilden das Treckfahrtstief und der Stadtteil Tholenswehr die Grenze. Das innere Haupterschließungsgerüst Barenburgs wird durch die Geibelstraße, die Gorch-Fock-Straße, die Hermann-Allmers-Straße und die Eggena- bzw. Bolardusstraße (Einbahnstraßen) gebildet. Die Klein-von-Diebold-Straße zweigt vom Haupterschließungsgerüst ab.

## Gebietscharakter und Ausgangslage

Der Stadtteil Barenburg ist in mehreren Entwicklungsstufen entstanden und bildet dadurch ein heterogenes Siedlungsgefüge aus Gebäuden, die in den 20er und 30er Jahren errichtet wurden (Einzelhäuser, Reihenhäuser, ein- bis zweigeschossige Bauweise, Satteldächer), in den 50er und 60er Jahren entstanden sind (überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser der „Neuen Heimat“, Satteldächer) oder in den 70er Jahren gebaut wurden (U-Block, Glaspaläste, sechs- bis elfgeschossig, Flachdächer). Prägend ist die fast durchgängige Verwendung roter Ziegel als Baumaterial.

2001 wurde ein ca. 60 ha großer Teilbereich Barenburgs in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Kennzeichnend für den

besonderen Entwicklungsbedarf war ein starkes soziales Ost-West Gefälle zwischen „Alt-Barenburg“ (historischer Kern), dem mittleren Teilgebiet der „Neuen Heimat“ (Dichterviertel) und dem östlichen Bereich mit dem U-Block und den beiden Glaspalästen (Klein-von-Diebold-Straße). In den beiden letztgenannten Bereichen zeigten sich Anfang der 90er Jahre deutliche Spuren der Verwahrlosung. Dies betraf sowohl den Zustand der Gebäude selbst als auch das Bild des Wohnumfeldes.

Durch den Verkauf der Neue Heimat-Bestände an private Investoren oder Fondsgesellschaften ohne Ortsbezug, durch den mehrfachen Wiederverkauf einzelner „Gebäudepakete“, durch die mangelnde Instandhaltung und Modernisierung sowie durch die Belegung der Wohnungen mit überproportional vielen Aus- und Übersiedlern, Migranten verschiedener Nationalitäten und sozial schwachen Familien wurden strukturelle Probleme im Stadtteil geschaffen und verfestigt. Zu Beginn der 90er Jahre führte dies zu einer Abnahme der Bevölkerung im Stadtteil Barenburg um ca. 25 %. Dieser Trend wurde noch durch die Schließung der Karl-von-Müller-Kaserne, die 1997 erfolgte, beschleunigt. Die starke Abwanderung aus dem Stadtteil zeigte sich an hohen Leerstandszahlen.

Mit Hilfe des Programms „Die Soziale Stadt“ wurde die Abwärts spirale unterbrochen und der immer größer werdende Entwicklungsrückstand und Imageverlust gegenüber anderen Stadtteilen in Emden gebremst. Durch Investitionen in die bauliche Infrastruktur (Straßen, Wege, Freiflächen, Gebäude) und in die soziale Infrastruktur (Leuchtturmprojekt Kulturbunker als Mehrgenerationenhaus und Begegnungsort für vielfältige Aktivitäten im Stadtteil und darüber hinaus, Sanierung/Erweiterung Kinder-

und Jugendhaus, Big Point und Sportpark Barenburg als sozialpädagogisch betreute Angebote an Jugendliche, Präventions- und Integrationsprojekte an den Schulen Barenburgs) wurde der Stadtteil deutlich aufgewertet. In Bezug auf die im Rahmen der Sanierung entstandenen Organisationsformen (gewählter Stadtteilbeirat, Projektteam mit unterschiedlichen Fachdisziplinen der Verwaltung, Quartiersmanager) hat der Stadtteil wirkungsvolle Instrumente zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger entwickelt.

Die im Zuge der Sanierung umgesetzten Projekte wurden auf Grundlage des vom Rat der Stadt Emden beschlossenen Rahmenplans und der Leitlinien zur Sanierung durchgeführt. In Form eines integrierten Handlungskonzeptes wurden die Ziele der Sanierung bis heute kontinuierlich fortgeschrieben.

## Glaspalast und Quartier Klein-von-Diebold-Straße

Der Abriss des westlichen Glaspalastes war von Beginn an ein wichtiges, in den Leitlinien und im Rahmenplan verankertes Sanierungsziel. Insgesamt wurden 3 Anläufe benötigt, um das Gebäude, das einer Berliner Fondsgesellschaft gehörte und für dessen Verkauf ein Umlaufbeschluss der ca. 5000 Anteilseigner erforderlich war (2/3 Mehrheit), aus dem Immobilienfonds herauszulösen.

Mit dem Beschluss des Rates, den westlichen Glaspalast zu erwerben und das Gebäude abzureißen, stand die Frage im Raum, was mit den erworbenen Flächen zukünftig geschieht. Eine Neuplanung sollte sich nicht isoliert nur auf die erworbenen Flächen, sondern auch auf die Nachbarschaft des Glaspalastes, das „Quartier Klein-von-Diebold-Straße“ beziehen.

# Auf ein Wort

Oberbürgermeister  
Bernd Bornemann

*Herr Bornemann, welchen Bezug haben Sie zum Stadtteil Barenburg?*

*Im Stadtteil Barenburg bin ich zuhause. Dort ist der Lebensmittelpunkt meiner Familie. Ich kenne dort viele Menschen und verbinde dies mit persönlichen Erlebnissen. Insofern kenne ich die Stärken, aber auch die Schwächen dieses Stadtteils. Ich kann dabei insbesondere auf eine langjährige Arbeit im Stadtteilbeirat, im Bürgerverein sowie im Sport- und Freizeitverein zurückblicken.*



*Warum wurde der Stadtteil 2001 in das Sanierungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ aufgenommen?*

*Die Struktur des Eigentums (Verkauf der Neue Heimat-Bestände an „anonyme“ Wohnungsbaugesellschaften oder Immobilienfonds), das Wohnumfeld und Erscheinungsbild, der Zustand der Straßen, Wege und Plätze und nicht zuletzt das schlechte Image Barenburgs trugen dazu bei, dass dieser Stadtteil zu Recht in das Programm aufgenommen wurde. Barenburg war und ist es zum Teil immer noch, ein Stadtteil mit einer besonderen sozialen Struktur. Dies beziehe ich z. B. auf die Zusammensetzung der Bevölkerung mit über 100 verschiedenen Nationalitäten. Die bauliche Struktur mit einigen großen, durch eine hohe Fluktuation der Bewohnerschaft geprägten Wohnkomplexen, die zudem noch einen zum Teil erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf haben, sind ebenfalls die Gründe dafür.*

*Welche Rolle nimmt der Bereich der Glaspaläste im Gefüge des Stadtteils Barenburg ein?*

*Insbesondere der westliche Glaspalast galt lange als Zeichen der Stigmatisierung eines ganzen Stadtteils. Der schlechte bauliche Zustand, dauerhaft hohe Leerstände und die abnehmende*

*Identifizierung der Bewohner mit dem Gebäude trugen zu einer Art Abwärtsspirale des Glaspalastes bei. Die große Mehrheit der BarenburgerInnen war sich deshalb einig: Der Glaspalast muss weg.*

*Warum wurde so viel Geld in den Abriss des Gebäudes gesteckt? Fehlen in Barenburg nicht günstige Wohnungen?*

*Nein, im Gegenteil: In Barenburg gibt es ein großes Angebot günstiger Wohnungen und die Sanierung dieser Wohnungen wird durch das Sanierungsprogramm unterstützt. Durch die vom Bund,*



*vom Land und von der Stadt Emden je zu einem Drittel zur Verfügung gestellten Sanierungsmittel soll verhindert werden, dass unverhältnismäßige Mietpreiserhöhungen durch die Sanierung um sich greifen.*

*Die demografische Entwicklung in Emden sorgt in Teilbereichen von Barenburg für dauerhaft leerstehende Wohnungen. Deshalb ist es aus meiner Sicht sinnvoll, Wohnungen „vom Markt zu nehmen“. Dazu war der Glaspalast geeignet, da dort eine Sanierung*

nicht wirtschaftlich gewesen wäre. Der Abriss des Glaspalastes war von Beginn der Sanierung an ein gemeinsames Ziel der meisten Bewohner, des Stadtteilbeirats, der Verwaltung und des Rates.

Vor der Umsetzung dieser Abrissmaßnahme wurden die noch im Glaspalast wohnenden, ca. 70 Mietparteien bei der Wohnungssuche und beim Umzug vom Quartiersmanagement des Stadtteils Barenburg unterstützt. Für alle Bewohner wurde eine zufriedenstellende, den besonderen Umständen angemessene Lösung gefunden. Der Abriss war aus meiner Sicht eine einmalige Chance. Nur im Rahmen des Sädtebauförderprogramms „Soziale Stadt“, durch welches die Stadt Emden nur 1/3 der Kosten des Abrisses trägt und die übrigen Mittel durch den Bund und das Land Niedersachsen erbracht werden, und nur durch die hartnäckigen Verhandlungen, die es ermöglicht haben, das Gebäude für einen symbolischen Kaufpreis von 1,- Euro zu erwerben, war dieses Ziel überhaupt erreichbar.

**Warum wurde das Gebäude erst jetzt, fast am Ende der Sanierung (2001 bis 2017) abgerissen?**

Das lag einfach an den schwierigen Eigentumsverhältnissen. Die Eigentümerin, die Thesaurus GmbH aus Berlin, hat ca. 5 000 Anteilhaber. Es gab immer wieder Gespräche über einen Verkauf des Glaspalastes. Die Schwierigkeit war, dass 75 % der Eigentümer einem Verkauf zustimmen mussten. Nach zwei vergeblichen Versuchen kam diese Zustimmung erst Ende 2010 zustande. Ab diesem Zeitpunkt gab es die realistische Perspektive eines Kaufs durch die Stadt. Der Rat der Stadt Emden hat die sich ihm bietende Chance genutzt und den Ankauf und Abriss im Juni 2011 mit großer Mehrheit beschlossen.



**Wird auch der zweite Glaspalast abgerissen?**

Nein, hier herrschen völlig andere Eigentümerstrukturen, mit privaten Einzeleigentümern und vielen Selbstnutzern. Insofern ist ein Abbruch unrealistisch. Städtische Mittel für eine Sanierung oder bauliche Umgestaltungen sind derzeit nicht vorhanden. Zumindest aber kann im Rahmen der Sanierung eine Unterstützung bei der Aufwertung des Wohnumfeldes erfolgen.

**Welche Vorstellung haben Sie bezüglich der Freifläche, die dort entstehen wird?**

Die BürgerInnen sollen mitentscheiden, was dort entstehen soll. Ich möchte aber vermeiden, dass Doppelstrukturen geschaffen werden. Ein Sportpark und Spielflächen sind an anderen Stellen in Barenburg bereits vorhanden.

**Wird die Fläche in Zukunft einmal wieder bebaut?**

Eine Bebauung wäre erst nach 10 Jahren möglich. Konkrete Planungen hierfür gibt es aber bisher nicht. Ob die Fläche einmal wieder bebaut wird, hängt von der Nachfragesituation in 10 Jahren und davon, was in der Zwischenzeit entstanden ist, ab.

**Wo steht Barenburg 2017 und wie ist die Perspektive des Stadtteils darüber hinaus?**

Der Stadtteil hat in den letzten 10 Jahren enorm gewonnen. Dies liegt nicht nur an den baulichen Verbesserungen, die in Form der umgestalteten Straßen, Wege, (Spiel)Plätze und Gebäude sichtbar sind. Auch viele soziale Einrichtungen, die im Rahmen des Sanierungsprogramms entstanden sind oder modernisiert wurden, tragen zu dieser Aufwertung bei. Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der Kulturbunker, der sich als Leitprojekt der Sanierung zu einem Treff- und Mittelpunkt entwickelt hat und weit über die Grenzen des Stadtteils hinaus wirkt. Durch die vielen Aktivitäten im Zusammenhang mit der Sanierung ist in Barenburg wieder ein Wir-Gefühl entstanden.

Aufgabe in der verbleibenden Zeit bis 2017 ist die Verstärkung einiger Einrichtungen und Institutionen, wie z. B. Kulturbunker, Sportpark oder Stadtteilbeirat. Mit dem Auslaufen des Sanierungsprogramms darf nicht Schluss sein mit den Bemühungen der Stadt, Barenburg weiter zu entwickeln und auf die Besonderheiten des Stadtteils einzugehen. Mit der jetzt auf den Weg gebrachten Entwicklung des Kasernengeländes, durch das dortige Baugebiet, durch eine hohe soziale Kompetenz verschiedener Akteure vor Ort, durch ein kluges Quartiersmanagement und nicht zuletzt durch das Engagement der Bürgerinnen und Bürger muss stetig weiter daran gearbeitet werden, die positive Entwicklung Barenburgs fortzusetzen. Ich bin optimistisch, dass dies gelingen wird.

Oberbürgermeister Bernd Bornemann im April 2013

# Der Glaspalast

Die Entwicklung der Gebäude  
von 1974 – 2011

westlicher Block

Als herausragend – im aus heutiger Sicht negativen Sinn – ist die Bebauung an der Klein-von-Diepold-Straße zu bezeichnen. Es wurden dort zwei zehngeschossige, etwa 80 m lange Wohnblöcke mit je 160 Wohneinheiten, die intern über jeweils zwei Treppenhäuser und Laubengänge erschlossen sind, errichtet.

Die Gebäude wurden Anfang der 70er Jahre teilweise in Leichtbauweise nach niederländischem Vorbild errichtet und waren seinerzeit die höchsten Wohngebäude Ostfrieslands. Im Volksmund erhielten sie wegen ihres Erscheinungsbildes schnell den wenig schmeichelhaften Spitznamen „Glaspaläste“.

Die beiden Gebäude unterscheiden sich in ihrer Eigentümerstruktur. Der östliche Block ist nach Wohnungseigentums-gesetz (WEG) aufgeteilt und auf viele private Eigentümer mit hoher Selbstnutzungsquote verteilt.

Der westliche Block war zuletzt im Besitz eines Berliner Immobilienfonds. Voreigentümer des Gebäudes waren die Neue Heimat Bremen und ihre Rechtsnachfolger. Bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs durch den Fonds in 2003 befand sich das westliche Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wies einen Wohnungsleerstand von bis zu 80 % auf.



östlicher Block

*Die Wohnungen im Glaspalast sind anfangs aufgrund der flexiblen Wohnungsaufteilung, der Balkone und der guten Aussicht insbesondere aus den oberen Stockwerken beliebter Wohnraum.*



*Inbesondere für Familien ist der Emders Stadtteil Barenburg mit Schulen, Kindergärten, Spielflächen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen ein idealer Wohnstandort.*







## Sanierung in Barenburg

Vorrangiges Ziel der 2001 begonnenen sozialen Stadtteilerneuerung im Sanierungsgebiet Emden-Barenburg war von Beginn an der Rückbau der Gebäude und damit die Verringerung der städtebaulichen und sozialen Defizite mit den Oberzielen:

- Verknappung des Wohnungsangebotes zur Stärkung der weiteren Wohnstandorte
- soziale Entflechtung
- Beseitigung eines stigmatisierenden Gebäudes

Der Abriss oder zumindest ein Teilabriss des Glaspalastes sollte einen erheblichen Beitrag zur Erreichung der Sanierungsziele in Emden-Barenburg beitragen.

Nachdem der Rückbau beider Gebäude aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar war, konzentrierten sich die

Gespräche und Planungen in späteren Jahren auf den westlichen Gebäudeteil, der von einer Berliner Immobilienfondsgesellschaft verwaltet wurde.

Ab 2003 führten die Stadt Emden und die BauBeCon Sanierungsträger GmbH als Treuhänder der Stadt Gespräche mit der Eigentümervertretung über die Möglichkeiten der Sanierung oder den Verkauf des Gebäudes an die Stadt Emden. Eine Sanierung wurde aufgrund der erheblichen Investitionen ausgeschlossen, so dass sich die Stadt Emden in den folgenden Jahren um den Erwerb des Gebäudes für einen Rückbau bemühte.



Aufgrund der Rechtsform des Eigentümers als geschlossener Immobilienfonds konnten Entscheidungen des Verkaufs jedoch nur mit Mehrheitsbeschluss der Gesellschafter getroffen werden (ca. 5000 Fondszeichner). Die in den Jahren 2004 und 2005 herbeigeführten Umlaufbeschlüsse, die das Ziel einer Veräußerung des Gebäudes an die Stadt Emden zu einem symbolischen Wert verfolgten, erreichten zunächst nicht die erforderliche Mehrheit von 75 % der Anteilseigner.

Erst im Jahr 2011 konnte die Fondsgesellschaft vor dem Hintergrund der einsetzenden Immobilienkrise und nachdem sie wesentliche Anteile zurückgekauft hatte den Verkauf des Gebäudes an die Stadt Emden realisieren. Die vielen über Jahre hinweg geführten intensiven Gespräche zwischen dem Eigentümervertreter, der Stadt Emden und dem Sanierungsträger führten damit letztendlich zum positiven Abschluss.

Das besondere Augenmerk bei den Vertragsverhandlungen legte die Stadt Emden darauf, dass sie keine Risiken übernimmt, die aus bestehenden Verträgen (Miet-, Pacht- und Versorgungsverträge) resultieren. Daher stand der Eigentumsübergang unter dem Vorbehalt, dass alle dementsprechenden Verträge aufgehoben oder gekündigt werden. Während sich der Eigentümer um die Belange des Vertragsmanagements kümmerte, übernahmen wegen der erheblichen sozialen Komponente die Stadt und das Quartiersmanagement der BauBeCon Sanierungsträger GmbH die Aufgabe, zusammen mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern geeignete neue Wohnungen zu finden.



Nach dem Freizug des Gebäudes sowie der Ablösung der noch bestehenden Versorgungsverträge durch die Eigentümervertretung in Kooperation mit der Stadt Emden und dem Sanierungsträger, konnte die Immobilie zum 01.01.2013 für den symbolischen Gegenwert von 1,- Euro in das Treuhandvermögen übertragen werden. Der Kaufpreis wurde auf Basis des Verkehrswertes, abzüglich des Instandhaltungstaus ermittelt und setzte voraus, dass keine bauliche Nachnutzung des Grundstückes erfolgt.

# Umzugsmanagement

## Die Ausgangssituation

(Mai 2011)



*Das Gebäude wurde durch zwei Treppenhäuser mit jeweils zwei Fahrstühlen erschlossen. Zu den Wohnungen gelangte man über einen außen liegenden Laubengang. Die einheitlich geschnittenen Wohneinheiten waren zwischen 82 und 84 qm groß und bestanden aus tragenden „Schotten“ sowie versetzbaren Innenwänden und hatten damit eine hohe Flexibilität in der Raumaufteilung. Durch das große Panoramafenster und den Balkon boten die Mietwohnungen einen vergleichsweise großen Komfort.*



*Besondere Ausstattungsdetails der Wohnungen des Glaspalastes sind die Müllschlucker (Foto links) auf jeder Etage und die getrennte Einrichtung von Toilette und Bad.*



## Gebäudenutzung

Nach Angaben des Verwalters wurden im Mai 2011 von den 160 Wohneinheiten noch 72 genutzt (44,5 %). 20 Mietparteien hatten ein direktes Mietverhältnis mit dem Eigentümer. Von den 60 Wohnungen, die ein Verein angemietet hatte, waren 52 untervermietet.

Von den 72 belegten Wohnungen waren 68 Wohnungen private Haushalte. Zwei Wohnungen wurden für soziale Zwecke genutzt: eine Wohnung durch den Kultur- und Bildungsverein Internationales Barenburg und eine Wohnung durch die Jugendförderung der Stadt Emden. Zwei Wohnungen wurden geschäftlich als sogenannte Monteurswohnungen genutzt.

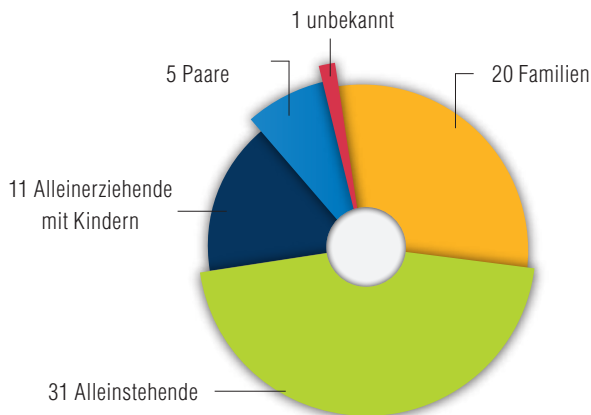


## Mieter- und Sozialstruktur

Bei einer umfassenden Bestandaufnahme der Mieter- und Sozialstruktur anhand der amtlichen Statistiken ergab sich folgendes Bild: In dem Haus wohnten insgesamt 161 Personen verschiedener Nationalitäten im Alter von 0–94 Jahren. Besonders auffällig war die große Zahl der hier lebenden alleinstehenden Personen und damit verbunden ein hoher Bedarf an kleineren Wohnungen. Die zahlenmäßig größte Bewohnergruppe (22 %) waren Kinder, überwiegend im Alter von 3–10 Jahren, die alle einen Kindergarten oder die Grundschule im Stadtteil besuchten.

Kennzeichnend für die soziale Lage der Mieter war die mit 81 % extrem hohe Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen. 49 Haushalte waren auf Harz IV und 7 Personen auf eine Grundsicherung durch das Sozialamt angewiesen. Nur in 10 Haushalten ging mindestens eine Person einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach und bezog ein regelmäßiges Arbeitseinkommen.

### Haushaltstypen

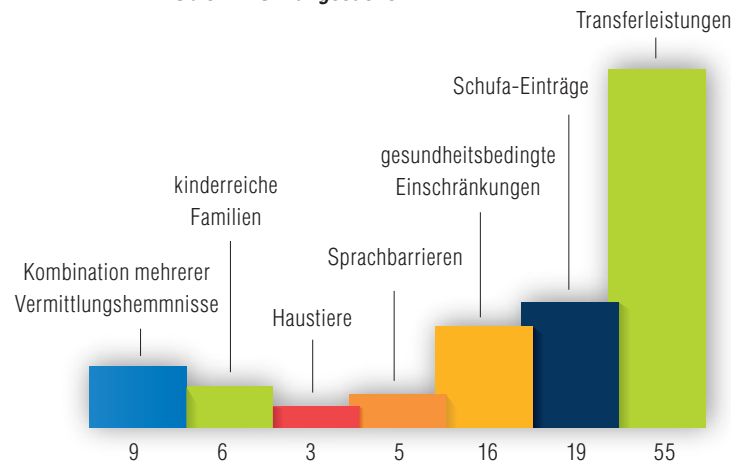


## Unterstützungsbedarf

Bei den Kontakt- und Beratungsgesprächen im Stadtteilbüro wurde auch die Lebens- und Bedarfssituation der Mieter im Einzelfall erfragt. Die große Mehrheit der Mieter sah einen Wohnungswechsel grundsätzlich als sehr schwierig oder gar als aussichtslos an. Die meisten Bewohner hatten in den vergangenen Jahren schon einmal (oder mehrmals) umziehen müssen und dabei nach eigenen Aussagen schlechte Erfahrungen gesammelt. Der „Glaspalast“ war für sie quasi die letzte Möglichkeit gewesen, unterzukommen.

Für mehr als die Hälfte aller Mietparteien war die Suche nach einer neuen Wohnung neben den Begrenzungen durch den Leistungsbezug durch mindestens ein weiteres Hindernis erschwert. Negative Schufa-Einträge spielten dabei eine Rolle oder fast ebenso häufig gesundheitliche Einschränkungen, die in der Regel mit besonderen baulichen Anforderungen an die neue Wohnung einhergingen. Andere markante Hindernisse waren Sprachbar-

### Problem Wohnungssuche



rieren oder der Mangel an großen Wohnungen für kinderreiche Familien. Im Verlauf der Beratung kristallisierten sich schließlich Härtefälle heraus, bei denen eine Kombination von mehreren Vermietungshindernissen vorlag. Vor diesem Hintergrund lag das Interesse der Mieter darin, überhaupt eine ausreichend große und finanzierbare Wohnung zu finden. Daneben bestand der Wunsch, im Stadtteil bleiben zu können. Hierbei spielten die vorhandenen Betreuungsangebote für Kinder sowie familiäre Netze und nachbarschaftliche Bindungen eine wichtige Rolle.



# Umzugsmanagement

## Die Akteure



Das Schaubild zeigt – stark vereinfacht – die Vielzahl der beteiligten Akteure auf den verschiedenen Ebenen in der Verwaltung, im Stadtteil und der privaten Wohnungswirtschaft. Ihre gezielte und systematische Vernetzung durch ein Stadtteil- und Sanierungsbüro war zwingend erforderlich für die erfolgreiche Umsetzung einer so vielschichtigen und aufwendigen Maßnahme.

**Andreas Docter**  
Stadtbaurat  
Stadt Emden

**Rolf Schütte**  
Prokurist  
BauBeCon  
Sanierungsträger GmbH

**Wilhelm Lücking**  
Projektleiter „Soziale Stadt“  
Fachdienst Stadtplanung  
Stadt Emden

**Bianca Matthes**  
Projektleitung  
BauBeCon  
Sanierungsträger GmbH

**Ulrich Fortmann**  
Ehemaliger Fachdienstleiter  
Fachdienst Stadtplanung  
Stadt Emden

**Johannes Amman**  
Freiraumplaner  
Fachdienst Stadtplanung  
Stadt Emden



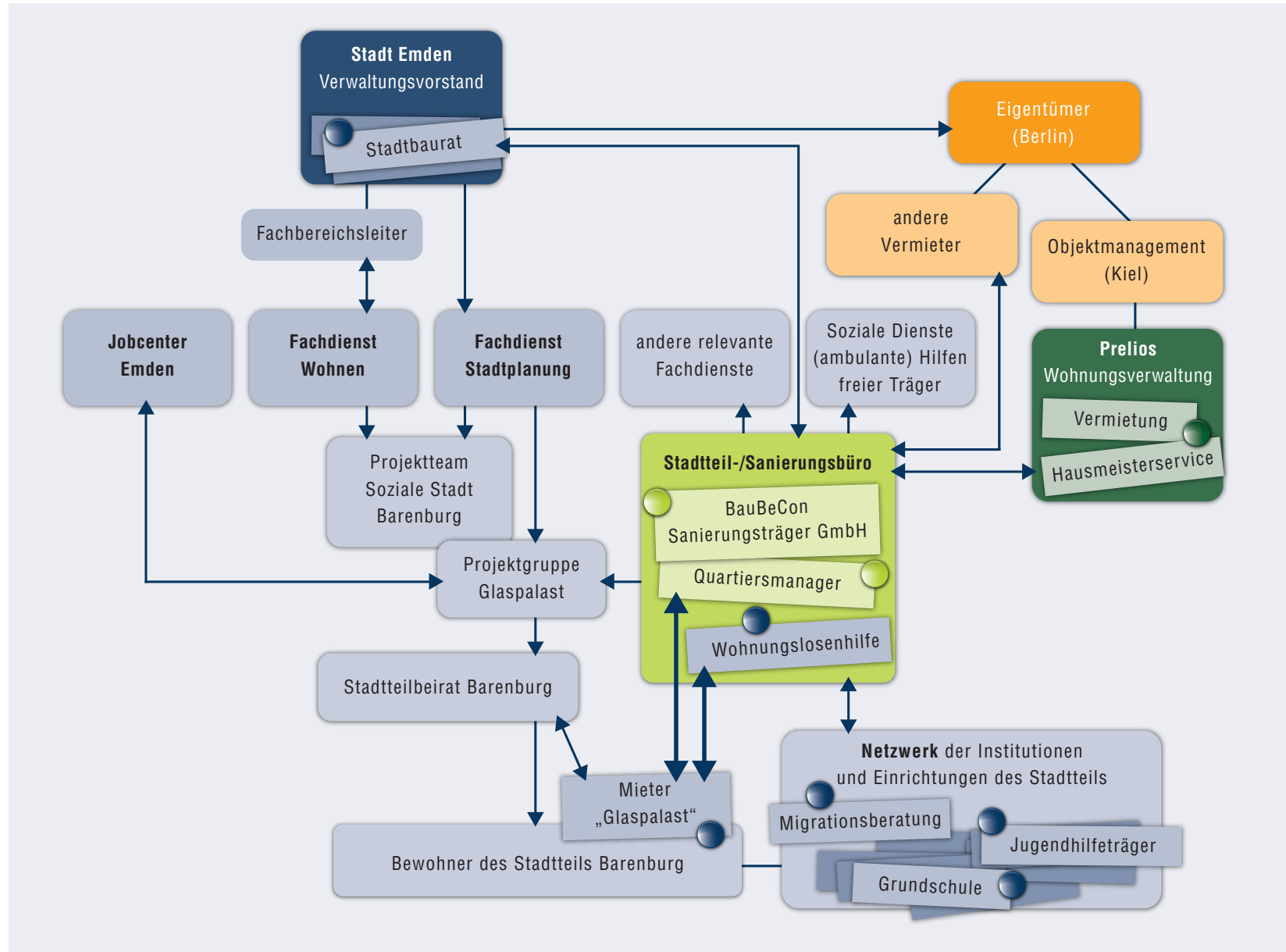
**Bernd Bornemann**  
Oberbürgermeister  
Stadt Emden

**Peter Bruns**  
Fachdienst Stadtplanung  
Stadt Emden

**Martin Schabler**  
Quartiersmanager  
BauBeCon  
Sanierungsträger GmbH

**Linda Sewzyk**  
ehemalige Quartiersmanagerin  
BauBeCon  
Sanierungsträger GmbH

**Anke Brenger**  
ehemalige Projektleiterin  
BauBeCon  
Sanierungsträger GmbH



## Steuerungsstruktur

Die Organisation und Koordinierung aller Teilaufgaben des Abrisses war Teil der Projektsteuerung durch das Projektteam Soziale Stadt, das sich monatlich trifft. Mit Blick auf den konkreten Beratungs- und Abstimmungsbedarf wurde für das Umzugsmanagement zeitlich befristet eine zusätzliche Projektarbeitsgruppe eingerichtet. Ihre Aufgabe war es, auf möglichst kurzem Weg alle Wohn- und Unterstützungsangebote sowie die Bewilligung finanzieller Leistungen zwischen der Projektleitung im Fachdienst Stadtplanung, dem Sanierungsträger, dem Quartiersmanagement, dem Fachdienst Wohnen und dem Jobcenter sowie mit den Wohnungsanbietern abzustimmen.

Die Berichterstattung erfolgte über den Stadtbaurat unmittelbar an den Verwaltungsvorstand, um hierüber Lösungen für komplexe Vermittlungsfälle im Zusammenwirken mit weiteren Hilfen und Diensten und der örtlichen Wohnungswirtschaft zu unterstützen.

## Informations- und Koordinierungsstelle Stadtteilbüro

Zentrale Informations- und Anlaufstelle für die Mieter und Knotenpunkt für alle Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Leerzug des Gebäudes war das Stadtteil- und Sanierungsbüro mit zwei halbtags beschäftigten Quartiersmanagern und der Projektleiterin des Sanierungsträgers. Durch aufsuchende Arbeit und in zusätzlich eingerichteten Sprechstunden wurden die Beratung vor Ort und alle fördertechnischen Fragen und Abläufe geregelt. Dabei standen die Mitarbeiter im Kontakt mit dem Eigentümer in Berlin und dem Verwalter mit verschiedenen Zuständigkeiten in Hannover, Delmenhorst und Kiel. Der für das Gebiet zustän-



dige städtische Mitarbeiter im Fachdienst Wohnen fungierte als Schnittstelle zwischen den unterstützungsbedürftigen Bewohnern, dem Stadtteilbüro und der Sachbearbeitung bei der Leistungsbewilligung im Jobcenter und dem Sozialamt.

Von September 2011 bis März 2012 wurde mit der Wohnungslöshilfe des Diakonischen Werkes ein zusätzlicher Dienstleister für Einzelfallhilfen in das Quartiersmanagement eingebunden. Der Mitarbeiter erhielt im Stadtteilbüro einen Arbeitsplatz und begleitete von hier aus Mieter mit besonderen Vermittlungsproblemen bei der Wohnungssuche. In dieser Zeit bestand ein regelmäßiger persönlicher oder telefonischer Kontakt zu allen größeren Wohnungsgesellschaften und weiteren Anbietern im und außerhalb des Stadtteils. In mehreren Fällen wurde der Kontakt zu betreuten Wohneinrichtungen aufgenommen.



*Jens Peter Brokamp begleitete alle noch wohnungssuchenden Mieter des Glaspalastes bei den weiteren erforderlichen Schritten.*

## Informationsaustausch und Öffentlichkeitsarbeit

Der Stadtteilbeirat stellte in seinen monatlichen Sitzungen sicher, dass zwischen den Mietern, den nicht unmittelbar betroffenen Bewohnern und den Projektverantwortlichen ein regelmäßiger öffentlicher Austausch über offene Fragen, Ängste und Probleme der Wohnungssuchenden sowie über notwendige Handlungsschritte und Zwischenergebnisse stattfand.

Mit Geld aus dem Verfügungsfond half der Stadtteilbeirat in Einzelfällen unbürokratisch bei der Organisation und Finanzierung einfachster Hilfen und nicht förderfähiger Arbeiten im Haushalt. Über alle Entwicklungsschritte wurde regelmäßig in der Stadtteilzeitung berichtet.



# Umzugsmanagement

## Der Verlauf



### Information und Aufklärung

Die Beratungstätigkeit in den ersten Wochen nach Bekanntgabe der Abrisspläne bestand darin, immer wieder über die Rahmenbedingungen eines Wohnungswechsels aufzuklären. Grundsätzlich sollten die Mieter sich zunächst selbst um die Wohnungssuche kümmern und auch bei allen weiteren Schritten eigenverantwortlich handeln. Als erste Hilfestellung wurden Listen mit Wohnungsanbietern im gesamten Stadtgebiet an die Hand gegeben. Die Prelios GmbH bot den alteingesessenen Mietern besondere Hilfestellungen an und vereinbarte zusammen mit dem Sanierungsträger separate Informationsgespräche. Für den Umzug in Eigenleistung gewährte die Stadt Emden zur Milderung der Belastungen eine Umzugsbeihilfe von 500 Euro. Bei älteren, kranken und anderen hilfsbedürftigen Mietern, die nicht in der Lage waren den Umzug selbst zu organisieren, wurden auf Antrag die Gesamtkosten übernommen.

### Eigenständige Wohnungssuche

Die Mieter reagierten auf die Kündigungen und die Unterstützungsangebote sehr unterschiedlich. Die meisten Bewohner des Hauses waren grundsätzlich bereit umzuziehen, aber das Fehlen eines konkreten Mietangebotes und die Rechtslage erzeugten bei vielen Untermietern eine große Verunsicherung oder Angst bzw.

Wut. Während ein Teil dieser Mieter, überfordert mit der eigenständigen Wohnungssuche, regelmäßig in das Stadtteilbüro kam, zeigten sich die speziell angesprochenen Altmietler eher desinteressiert an einem neuen Mietangebot und einer Zusammenarbeit. Nichts desto trotz begannen schon nach sechs Wochen Unterstützung die ersten Umzüge. Die persönliche Vermittlung des Stadtteilbüros trug dazu bei, dass Mietverträge zustande kamen und Sozialleistungen bewilligt wurden. Das hatte zur Folge, dass Ende August bereits 20 Wohnungen leer gezogen, weitere 13 Mietparteien sich erfolgreich um eine neue Wohnung beworben und die Umzugspauschale beantragt hatten. Dann stagnierte der Prozess.

Ausgabe 35 • Dezember 2011 ... **wir in Barenburg**

### Zu Besuch bei umgezogenen Glaspalast-Bewohnern

#### Nur Balkon und Müllschlucker fehlen

Bojohann Priet und Beate Fall haben beide Wohnungen im Glaspalast gehabt. „Rund zweieinhalb Jahre habe ich dort zusammen mit zwei meiner drei Kinder gewohnt“, sagte Beate Fall, die gebürtig aus Pforzheim stammt und vorher in Bunde wohnte. Dort lebt auch ihr zweiter Sohn. „Somit war ich eher ländliches Wohnen gewohnt als in einem Block mit vielen Nachbarn.“

Doch das Wohnen in Barenburg hatte für sie mehrere Vorteile: „Mein Sohn Leon (8) und meine Tochter Sarah (15) konnten zu Fuß beziehungsweise mit dem Rad zur Schule und wir hatten einen Balkon“, sagte Beate Fall. Während des Wohnens im Glaspalast lernte sie Bojohann Priet näher kennen und die beiden wurden ein Paar.

„Als die Stadt Emden den Kauf und Abriss des Glaspalastes ankündigte, habe sie bei ihrem Vermieter „Bless the Nations“ immer wieder nachgefragt, doch dort wurden sie immer verbrölet. „Als dann im April die Räumungsklage kam, war für uns klar, dass wir

zusammen ziehen wollten“, sagte Bojohann Priet. Daher bemühten sie sich schnellstmöglich um eine neue Wohnung. In der Auricher Straße sind sie fündig geworden. Die Umzugshilfe von zweimal 500 Euro nutzten sie für den Umzug beziehungsweise die Mietkaution. „Ohne das Geld wäre es für uns finanziell etwas eng geworden“, sagte Bojohann Priet. „Das Treppenhaus hier riecht sauber, es herrscht Ruhe, keine Polizei, die ständig im Haus ist“, sagte Beate Fall. Außerdem

haben sie nette Nachbarn. Bevor sie Mitte August in die neue 120 Quadratmeter große Wohnung umziehen konnten, haben sie zwei Monate renoviert - alles tapeziert und mit Laminat ausgelegt. Doch es gibt zwei Sachen, die sie in ihrem neuen Heim vermissen: zum einen den Müllschlucker („Jetzt müssen wir alles richtig trennen“) und den Balkon. „Aber der Vermieter überlegt hier einen nachträglich anbringen zu lassen“, sagte Bojohann Priet, „dass wäre das Sahnehäubchen.“

**Leben in der neuen Wohnung jetzt als Familie zusammen: Bojohann Priet und Beate Fall.**

*Die Stadtteilzeitung besucht bereits umgezogene Mieter des Glaspalastes in ihren neuen Wohnungen und macht den noch nicht ausgezogenen Mietern Mut, die Veränderung anzugehen.*

## Einzelfallhilfen

Ab September 2010 wurde das Unterstützungsangebot um eine Hilfe bei der Wohnungssuche erweitert. Eine zusätzliche Fachkraft arbeitete aufsuchend im Gebäude, um auch zu schwer erreichbaren Bewohnern einen persönlichen Kontakt herzustellen. Für jeden verbliebenen Mieter wurden Wohnangebote recherchiert und gemeinsam entsprechende Anfragen gestellt. Außerdem wurden Bewerbungsgespräche begleitet und mit Blick auf die spezifische Lebens- und Bedarfssituation individuelle Vertragsabsprachen zwischen den Mietparteien und mit den Bewilligungsstellen ausgehandelt.

„Niemand wird auf der Straße landen, alle bekommen die Hilfe, die sie brauchen.“

*(Zusicherung des Stadtteilbeirates in der Sitzung vom 9.6.2011)*

Die Unterstützung bei den „Härtefällen“ reichte von der Beauftragung und Finanzierung der Umzugsfirma bis zu kompletten Lösungen. Sie umfassten die stellvertretende Wohnungssuche, die Übersetzung oder Erläuterung von Vertragsinhalten, das Stellen von Anträgen, die Beauftragung und Begleitung der handwerklichen Arbeiten und des Umzuges sowie die Prüfung zusätzlicher Fördermöglichkeiten.

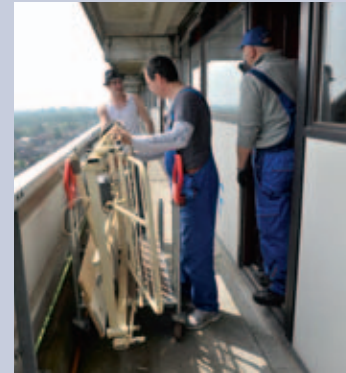
## Mit allen Bewohnern wurden Lösungen gefunden

Ab Januar 2012 nahm die Zahl der Auszüge wieder deutlich zu. Im Juni 2012 stand das Gebäude vollständig leer. Insgesamt wurden 64 Umzüge finanziell unterstützt. Die meisten Mieter hatten die einmalige pauschale Förderung in Anspruch genommen, 9 Mietparteien wurden als Härtefall eingestuft. In 59 Fällen wurde der Wohnungswechsel durch das Stadtteilbüro persönlich begleitet, darunter waren 36 Mieter, die letztendlich auch bei der Wohnungssuche individuell betreut werden mussten.



Nach einem Jahr der Zusammenarbeit hatten die Mieter bei 12 größeren Wohnungsanbietern und 15 kleineren Privatvermietern eine neue Wohnung bezogen. 71 % der ehemaligen Bewohner des „Glaspalastes“ sind im Stadtteil umgezogen, 20 % wohnen heute in einen anderen Stadtteil Emdens.

## Der letzte Umzug: Elisabeth D.



Elisabeth D. war die zweitälteste Mieterin des Hauses. Geboren in der Stadtmitte Emdens blickt die ausgebildete Krankenschwester auf ein bewegtes Leben zurück, das sie über Berlin und Frankfurt bis nach München und wieder nach Emden zurückgeführt hat. Im Jahr 1998 bezog sie ihre Wohnung im 10. Stockwerk. Frau D. lebt ohne familiäre Kontakte und wird seit Jahren vom ambulanten Dienst der Diakonie und einer Nachbarin versorgt. „Ich brauchte sechs Tage, um mich von der Nachricht des Abrisses zu erholen.“ Dann sah sie durch die offene Wohnungstür ihre Wunschwohnung im obersten Stockwerk des Zwillingengebäudes auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Durch die Hilfestellung im Stadtteilbüro und die tatkräftige Unterstützung der Nachbarin konnte der Umzug zu ihrer Zufriedenheit realisiert werden.

# Der Rückbau

Vorbereitung und Vorarbeiten  
für den Abriss



*Um den großen Baggern den Zugang zum Gebäude zu erleichtern wurde zunächst das zur Straße liegende Nebengebäude abgerissen.*



Seit Ankündigung der Stadt Emden, den Glaspalast zu erwerben und abzureißen, waren verschiedene Fachdienste, der Sanierungsträger und das Quartiersmanagement damit beschäftigt, zusammen mit dem Eigentümer, dem Verwalter, den Hausmeistern und dem begleitenden Ingenieurbüro zahlreiche finanzielle, rechtliche, soziale, technische und organisatorische Detailfragen zu klären.

Nach der Einigung über den Verkauf der Immobilie wurde im Kaufvertrag vereinbart, dass der Abriss innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Eigentumsübergang erfolgen muss. In einem Abstimmungsgespräch zwischen Noch-Eigentümer und der Stadt Emden wurde ein beidseitiges Interesse ausgesprochen, den Rückbau so schnell wie möglich nach Auszug des letzten Bewohners zu beginnen. Nicht zuletzt die Gewährleistung der allgemeinen Sicherheit lag im Interesse aller Beteiligten.

Als Grundlage für die weitere Planung des Abrisses diente ein Abbruch- und Entsorgungskonzept. Dieses bildete die Informationsbasis für die Ausschreibung und Erteilung des Auftrages an eine Abbruchfirma. Das Konzept beinhaltete Informationen zu Schadstoffen und der Bauweise des Gebäudes sowie der Umge-

## Eine Antenne bringt den Zeitplan ins Wanken

Da das Gebäude mit bestehenden Nutzungsverträgen belegt war (u. a. war eine Mobilfunkantenne auf dem Dach des Hauses angebracht), konnte das Eigentum gemäß Kaufvertrag nicht unmittelbar in das Treuhandvermögen übergehen. In enger Zusammenarbeit mit dem ehemaligen Eigentümer gelang es schließlich, eine vorzeitige Aufhebung der bestehenden Verträge mit den Nutzern zum Ende des Jahres 2012 auszuhandeln.

Um mit den Entkernungsarbeiten dennoch zeitnah beginnen zu können – das Gebäude stand bereits seit dem Spätsommer leer – wurde einer Gestattungsvereinbarung seitens des Noch-Eigentümers zugestimmt. Somit konnten die ersten Reinigungs- und Entkernungsarbeiten in den Herbstferien beginnen. Im Januar des darauf folgenden Jahres konnte endlich mit dem maschinellen Rückbau begonnen werden.



*Für den Abriss ist das Gebäude zunächst vollständig entkernt worden. Bedenkliche und unbedenkliche Baustoffe wurden getrennt und fachgerecht entsorgt.*



## Wann und wie wird abgerissen? Informationsveranstaltung für Bewohner zum Abriss

Das Projektteam Soziale Stadt und der Stadtteilbeirat luden zu einer ersten Informationsveranstaltung über den bevorstehenden Abriss des „Glaspalastes“ in die Grundschule Grüner Weg ein. Der Fachdienst Stadtplanung, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH und die begleitende Firma Sack + Temme erläuterten, wie die Abrissarbeiten zeitlich geplant waren und praktisch durchgeführt werden sollten. Dabei hatten die unmittelbar betroffenen Anwohner, aber auch alle interessierten Barenburger und Emdener Bürger die Gelegenheit, ihre Fragen und Anliegen einzubringen und sich umfassend über die Auswirkungen der Maßnahme zu informieren.



*Das leerstehende Gebäude wurde aus Sicherheitsgründen vollständig abgeriegelt, um Gefahren für die anliegenden Bewohner oder Passanten auszuschließen.*



*Neben der Neugierde auf den bevorstehenden Abriss und einem allgemeinen Informationsbedürfnis gab es unter den zahlreichen Besuchern in der Aula der Grundschule auch konkrete Fragen zur Baustelleneinrichtung und -sicherung, zum Baustellenverkehr und möglichen Gefahrenpunkten für die Kinder oder zur unvermeidlichen Lärm- und Staubbelastung. Für unplanbare oder besondere Beeinträchtigungen wurde vereinbart, das Stadtteilbüro als Mittler zu nutzen.*



# Der Rückbau

Die Bagger gehen ans Werk



Die Arbeiten zum Rückbau des Hochhauses in der Klein-von-Diebold-Straße 9/15/17 haben am 5. November begonnen, zu Weihnachten bestand der westliche „Glaspalast“ nur noch als Gerippe.



Der Rückbau begann mit der Einrichtung der Baustelle. Dazu wurde das Grundstück freigeräumt und vollständig eingezäunt. Unmittelbar danach begannen die Arbeiten im Gebäude mit der Entrümpelung einiger Wohnungen und dem Ausbau der Leichtbauelemente. In Zweiertrüps sind – Wohnung für Wohnung – alle Holzrahmen und Bretterwände abgetragen worden, die Rigipsplatten ausgebaut, die Dämmwolle entfernt sowie die Einbauten in den Bädern und Toiletten demontiert worden. Die schadstoffhaltigen Teile, wie imprägnierte Hölzer oder Asbestmaterial, wurden herausgetrennt und fachgerecht entsorgt.



*Nach der vollständigen Entkernung begannen die Abbrucharbeiten mit „schwerem Gerät“. Alle Interessierten konnten über eine Baustellenkamera, die auf dem gegenüberliegenden Gebäude angebracht war, den Fortschritt der Bauarbeiten im Internet verfolgen.*



*Die Einladung zum ersten „großen“ Abbruchtage wurde sowohl von der Bevölkerung als auch von den Medien rege wahrgenommen. Die Kinder des naheliegenden Kindergartens hatten sich sicherheitstechnisch ausgerüstet.*

Nach dem Abklemmen der aufsteigenden Rohre und dem Ausbau von Elektrokabeln waren die Wohnungen im Rohbauzustand. In einem letzten Schritt wurden mit Hilfe eines Minibaggers die Außenwände mit den Fensterfronten herausgebrochen.

Jetzt warteten das Gebäude und viele neugierige Personen auf den maschinellen Abbruch. Der große Bagger nahm seine Arbeit am 15. Januar 2013 auf. An diesem Tag organisierte das Stadtteil- und Sanierungsbüro zusammen mit dem Stadtteilbeirat ein beheiztes Zelt als Treffpunkt für alle Schaulustigen aus Nah und Fern.

Der Rückbau des Gebäudes vollzog sich innerhalb eines Zeitraums von ca. 4 Monaten. Mit einem Greifarm wurden die Bauteile Stück für Stück „abgeknabbert“. Diese Technik wurde aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse, die Erschütterungen besonders in die unmittelbare Nachbarschaft übertragen, gewählt. Der Bauschutt wurde vor Ort aufbereitet und als Recyclingmaterial an Baufirmen veräußert, so dass ab dem Sommer 2013 – ca. 1 Jahr nachdem der letzte Bewohner das Gebäude verlassen hatte – die Baustelle vollständig freigeräumt war.



*Unter fachkundiger Anleitung ließ es sich Oberbürgermeister Bernd Bornemann nicht nehmen, die Abbrucharbeiten mit dem Bagger persönlich einzuleiten.*



# Nachnutzungsplanung

## Der Bürgerbeteiligungsprozess

### Quartier im Blick

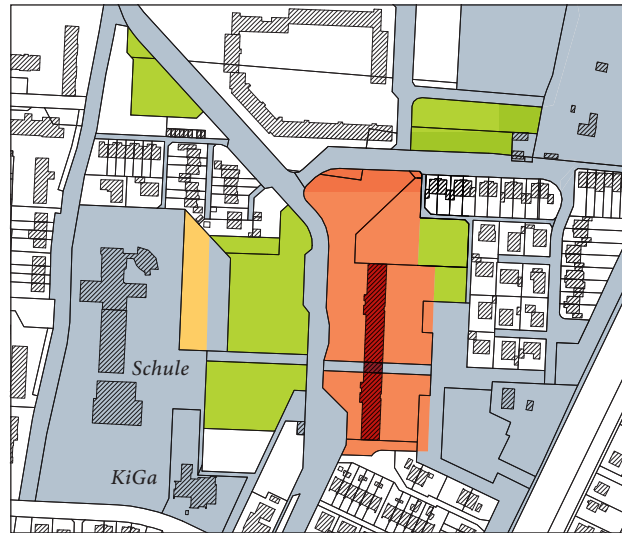
Mit der Nachnutzungsplanung für die freigeräumte Fläche wurde bereits während des Gebäudeabrisses begonnen. Dabei wurde schnell deutlich, dass sich die Nachnutzungsplanung nicht nur auf die Fläche des Glaspalastes selbst beziehen sollte, sondern auf das gesamte Quartier Klein-von-Diepold-Straße Bezug zu nehmen war. Deshalb wurden die aktuellen sozial-strukturellen Gegebenheiten, konkrete Handlungsbedarfe und die nutzbaren Potentiale dieses Teilgebiets noch einmal erfasst und die wichtigen strategischen Überlegungen abgestimmt.

### Rahmenbedingungen

Im Kaufvertrag zwischen der Thesaurus GmbH und der Stadt Emden war vereinbart worden, dass die erworbenen Flächen 10 Jahre lang nicht bebaut werden darf. Deshalb musste ein Konzept für die Freifläche entwickelt werden, das möglicherweise eine Zwischenlösung darstellt, zumindest jedoch die Möglichkeit bietet, die Ziele für die Fläche zu einem späteren Zeitpunkt nach zu justieren. Da sich die erworbenen Flächen bruchstückhaft über das Quartier verteilen, wurden Gespräche mit der Eigentümervertretung und dem Verwalter des benachbarten, baugleichen zweiten Glaspalastes über einen Flächentausch geführt. Der Flächentausch hat das Ziel, für die Stadt Emden zusammenhängende,



Die Grundstücksflächen im Quartier vor dem Flächentausch



Die Grundstücksflächen im Quartier nach dem Flächentausch



leichter zu pflegende Flächen zu erhalten und den Eigentümern des östlichen Glaspalastes zu ermöglichen, unmittelbar an das Gebäude angrenzende Flächen zur Instandsetzung der Fassade in ihr Eigentum zu bekommen.

Durch ein Kooperationsprojekt zwischen dem Kindergarten der Paulusgemeinde und der Grundschule Grüner Weg werden weitere Flächen für einen Campus und für einen Kinderwald zur Verfügung gestellt. Die Kooperation hat das Ziel, die Besonderheit der unmittelbaren Nachbarschaft zu nutzen, um den Übergang Kindergarten–Schule zu erleichtern. Durch die zusätzlichen Flächen können sich Hort und Schule stärker als bisher zueinander öffnen.

### Bürgerausstellung zur Nachnutzung der Fläche

Der Prozess der Bürgerbeteiligung wurde durch eine in Emden erstmalig durchgeführte neue Form der Bürgerbeteiligung – die Bürgerausstellung – eingeleitet. Im Mittelpunkt stand die Frage „Was machen wir nach dem Abriss des Glaspalastes mit den freien Flächen?“. Anhand von Interviews mit unterschiedlichen Bewohnern (Alter, Herkunft, unmittelbar betroffene oder indirekte Nachbarschaft, Vertreter unterschiedlicher Einrichtungen, etc.) wurden Plakate mit dem gedruckten „O-Ton“ der ca. 20-30 minütigen Interviews erstellt und mit passendem Bildmaterial kombiniert. Die Plakate wurden zwei Wochen lang im Stadtteil öffentlich ausgestellt und konnten auf der Internetseite der Stadt Emden eingesehen werden.

Am häufigsten wurde bei den Interviews von den Bürgern der Wunsch nach einer offenen, parkähnlich gestalteten Grünfläche



geäußert, die Raum für unterschiedliche Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten bietet und zu einem Treffpunkt für Jung und Alt entwickelt wird. Ein breiter Konsens wurde dahingehend sichtbar, dass zurückhaltend geplant werden und Übergangslösungen entwickelt werden sollten, die sich etablieren können, die aber auch andere zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten offen halten.

### Bürgerversammlungen

Nach einer ersten Informationsveranstaltungsversammlung, auf der Fragen zum zeitlichen und organisatorischen Ablauf des Gebäudeabrisses im Mittelpunkt standen und nach der Bürgerausstellung wurden auf einer Bürgerversammlung Ziele über die Nachnutzung der Fläche formuliert. Vorstellungen der Bewohner und fachliche Gesichtspunkte wurden zusammengebracht. Auf Grundlage der Ergebnisse der Bürgerausstellung wurden erste skizzenhafte Entwürfe präsentiert.

Planungsziele im Rahmen der Quartiersentwicklung

Folgende Ziele einer Nachnutzung der Grünfläche sowie einer Aufwertung des Quartiers Klein-von-Diebold-Straße wurden in der zweiten Bürgerversammlung benannt:

#### Verkehr, räumliche Vernetzung

- Erhalt der Klein-von-Diebold-Straße, aber Schaffung eines „wohnlicheren“ Charakters (z. B. durch punktuelle Veränderungen des Querschnitts, zusätzliche Grünelemente, etc.)
- Erhalt der Bushaltestellen und der Linienführung für den Busverkehr
- Erhalt des engmaschigen Fußwegenetzes und sinnvolle Verknüpfung der Wege im Bereich der neu entstandenen Grünfläche
- Entsiegelung der Parkplatzflächen (inklusive Dreiecksfläche)
- Reparaturen im Bereich der vorhandenen Wege
- Schaffung einer zusätzlichen Anbindung an Tholenswehr (Fußgängerbrücke)
- Verbesserung der Anbindung an den Stadtwald

#### Infrastrukturangebote im Umfeld und im Stadtteil

- Vermeidung von Doppelstrukturen (vorhandene Spielplätze, Nutzungen im Zusammenhang mit dem Sportpark ...)
- sinnvolle Ergänzungen, z. B. durch eine bessere Ausstattung/Möblierung öffentlicher Flächen für die selbstorganisierte Freizeitgestaltung und Naherholung (z. B. Grillen ...)
- Bereitstellung ausreichender Freizeitangebote und Treffpunkte für alle Altersgruppen im Stadtteil
- zeitgemäße Bewegungs-, Spiel- und Sportmöglichkeiten
- Entwicklung nachbarschaftlicher Treffpunkte für Jung und Alt
- Sicherung informeller Spielbereiche mit hohem Erlebniswert



# Nachnutzungsplanung

## Der Bürgerbeteiligungsprozess



### Ziele Wohnumfeld und öffentlicher Raum

- Aufwertung Klein-von-Diebold-Straße („wohnlicherer“ Charakter)
- Schaffung einer (temporären) Grünfläche im Bereich des abgerissenen Gebäudes und der zu entsiegelnden Dreiecksfläche; angemessener Herstellungs- und Pflegeaufwand
- teilweise Reparatur vorhandener Wege
- Aufwertung der Außenbereiche des östlichen Glaspalastes (ab 2014)
  - Gestaltung der Hauseingangsbereiche
  - Gestaltung der Parkplätze vor dem Haus
  - Gestaltung der Freibereiche hinter dem Haus
  - Charakter des „Durchgangs“
- Erneuerung des Bushalteshäuschens
- weniger Müll im öffentlichen und privaten Raum
- Verbesserung des Erscheinungsbildes der privaten Garagen und Zufahrten im Bereich der Dreiecksfläche



### Ziele Nachbarschaft

- Stabilisierung der Situation im östlichen Glaspalast/Verringerung der Mieterfluktuation
- Stärkung der sozialen Kontakte zwischen den kleinteiligen Wohnbereichen
- Unterstützung gemeinschaftlicher Aktivitäten
- Ziele Bildungseinrichtungen im nahen Umfeld
- Ausbau der Zusammenarbeit zwischen Grundschule Grüner Weg und Pauluskindergarten
- Gemeinsame Betreuungsangebote ab Sommer 2014
- Öffnung und Verknüpfung des Schul- und des KITA Geländes
- Klare Abgrenzung zum öffentlichen Raum während der Schul- und Kindergartenzeit
- Erweiterung des Schulhofes durch einen naturnah gestalteten Erlebnisraum für Kinder
- Durchlässigkeit des Schulgeländes und öffentliche Nutzung der Spielbereiche am Nachmittag und Abend

### Weiterer Planungsablauf

Die ersten Skizzen, die in der zweiten Bürgerversammlung vorgestellt wurden und die parkartige Grünfläche in mehrere Nutzungszonen unterteilten (denen verschiedene Funktionen und Pflegeintensitäten zugeordnet sind), wurden noch einmal überarbeitet und mit weiteren Ideen der Bewohner angereichert. Über den Stand der Planung wurde regelmäßig im Stadtteilbeirat öffentlich informiert. Im Oktober 2013 wurde die abschließende Planung letztmalig der Öffentlichkeit im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats vorgestellt. Anschließend erfolgte ein Beschluss im Verwaltungsausschuss. Die Realisierung der Planung erfolgt 2014.

Mit der Gestaltung der neu dazu gewonnenen Flächen können im Quartier neue räumliche und soziale Qualitäten geschaffen werden. Der Dialog mit den Bürgern und den weiteren Akteuren vor Ort hat deutlich gemacht, wie wichtig darüber hinaus ein abgestimmtes Pflegekonzept ist. Nur durch eine regelmäßige Instandhaltung der Fläche kann die positive Außenwirkung des Stadtteils nachhaltig verbessert werden.



# Die Kosten des Rückbaus

## Gesamtübersicht

Für den Rückbau des Objektes Klein-von-Diepold-Str. 9/15/17 werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 600.000 € (brutto) anfallen. Diese setzen sich wie folgt zusammen (ca. Angaben nach Kostenschätzung):

Gutachterliche Begleitung .....	18.000,00 €
Baustellenkoordination .....	70.000,00 €
Rückbau (inkl. Vorarbeiten der Entrümpelung, Reinigung usw) .....	415.000,00 €
Sicherheits- und Gesundheitskoordinator .....	2.500,00 €
Beweissicherung .....	12.000,00 €
Trennung Gasleitung und Stromversorgung .....	1.500,00 €
Notarkosten .....	2.000,00 €
Wachdienst .....	1.000,00 €
Bauschild .....	1.000,00 €
Entmietung .....	30.000,00 €
Grunderwerbssteuer .....	42.000,00 €
Kampfmittelbegleitung .....	5.000,00 €

---

**Summe .....** **600.000,00 €**

---

## Impressum:

### Herausgeber:

Stadt Emden  
Frickensteinplatz 2  
26721 Emden

BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Anne-Conway-Straße 1  
28359 Bremen

### Konzept | Texte | Redaktion:

Wilhelm Lücking, Stadt Emden  
Martin Schabler + Bianca Matthes,  
BauBeCon Sanierungsträger GmbH

### Layout:

Petra Kamerowski

### Fotos:

Rosi Radecke  
Carsten Temme  
Stadtteilbüro Barenburg  
Stadt Emden

Das Titelbild ist der Fotodokumentation „Abriss Glaspalast“ von Birgit Cullmann und Alfred J. Spletstößer entnommen, die vom 11. 11. 2013 – 31. 01. 2014 im Großen Saal des Kulturbunkers in Emden-Barenburg ausgestellt war.

