

Kleine Projekte mit großer Wirkung

Sabine von der Beck

Vorausschauendes Handeln von Immobilieneigentümern und abgestimmte Aktivitäten im Stadtteilmanagement können in benachteiligten Stadtteilen nicht nur präventiv wirken, sondern auch privaten Kooperationspartnern von Nutzen sein. Wie eine solche Kooperation ganz praktisch funktioniert, zeigt das Beispiel aus der Stadt Brühl. Hier setzt das Management der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Gebausie ganz entschieden auf eine direkte Zusammenarbeit mit dem Stadtteilbüro - zum Nutzen des gesamten Quartiers.

„Uns war klar, dass wir in unseren Gebäudebestand in Brühl-Vochem massiv investieren müssen, um Leerständen mit den bekannten negativen Folgen - wie Ertragsausfällen und entsprechenden Auswirkungen auf die Mieterklientel - vorzubeugen“, erklärt Manfred Jungels, Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH der Stadt Brühl die Ausgangslage der Gebausie. Im Stadtteil Vochem stehen mit insgesamt 900 Wohnungen, die ältesten Immobilien der Gesellschaft. Sie wurden in der Nachkriegszeit ab 1949 errichtet und hatten 2009 „große bauliche Aufmerksamkeit verdient“. So startete die Wohnungsbaugesellschaft damit, die Bestände umfassend zu modernisieren und zu sanieren. Unter dem Motto „Bauliche Erosion bedeutet soziale Erosion“ blieb es nicht bei punktuellen Einzelmaßnahmen. Wärmedämmung, neue Fassaden, Balkone, Außenanlagen sowie kombinierte Abriss- und Neubaumaßnahmen geben dem insgesamt rund 5.300 Einwohner starken Stadtteil ein neues Gesicht. Rund 13 Mio. Euro investiert die Gebausie. Weitere 3,7 Mio. Euro beträgt das Gesamtbudget für das Projekt Soziale Stadt Brühl-Vochem, das den Wandel im Stadtteil flankiert.

„Wohnungswirtschaft bedeutet heute mehr als nur Wohnungen zu vermieten“, ist Jungels überzeugt. Service, Sicherheit, Vereinsleben und soziale Projekte steigern aus seiner Sicht das Mietinteresse. Daher steht die Gebausie in einem stetigen Kontakt und Informationsaustausch mit der Stadtteilmanagerin Isabel Vela Sanchez.



dort einen Raum. Eine Bildungslotsin sorgt an mehreren Stunden in der Woche dafür, dass Familien die richtigen Bildungsmaßnahmen für den sozialen Aufstieg finden.

Das besondere Engagement der Gebausie wird aus Sicht der Stadtteilmanagerin gerade auch bei Kleinigkeiten deutlich. „Wir finden - ob bei Geschäftsführung oder bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern - stets offene Ohren, denn wir werden auf Augenhöhe - und nicht als Bittsteller

- empfangen. Auch für kleinere Anliegen gibt es Hilfe auf dem kleinen Dienstweg“, sagt Vela Sanchez. Wenn beispielsweise die Beete für eine Blumenzwiebel-Pflanzaktion der Kindergartenkinder von der Wohnungsbaugesellschaft zur Verfügung gestellt werden, dann werden die Anlagen auch termingerecht umgegraben. Die Kleinen können später mühelos zur Tat schreiten. Von der Blütenpracht im Frühjahr profitiert die gesamte Siedlung. So kann sich ein Gemeinschaftsgefühl bei den Menschen entwickeln,



Small Projects with Big Impact

Sabine von der Beck

When landlords act with foresight and neighbourhood activities are well-coordinated, this not only has a preventive effect in disadvantaged neighbourhoods but, also, benefits private co-operation partners. The city of Brühl is an example of how such a cooperation can work in practice. Here the management of the municipal housing development company Gebausie consciously chose direct cooperation with the neighbourhood office - for the benefit of the entire local area.

“It was clear to us that we would have to massively invest in the existing buildings in Brühl-Vochem, if we were to avoid vacancies and the accompanying well-known negative consequences—like loss of earnings and the corresponding impact on the tenants structure”, says Manfred Jungels, CEO of Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH (company for building and housing) of the city of Brühl with regard to the initial situation faced by Gebausie. The neighbourhood of Vochem is home to the company’s oldest buildings with a total of 900 flats. Built in the post-War period, starting from 1949, by 2009 they “deserved major building attention”. So the housing development company started to comprehensively remodel and rehabilitate the existing buildings. Under the motto “Erosion of the buildings means social erosion” the activities were not limited to selective isolated interventions. Providing thermal insulation, new façades,

balconies, outside facilities and a combination of dismantling and new construction measures gave this neighbourhood of 5,300 inhabitants a thorough facelift. Gebausie invested round about €13m. Another €3.7m is budgeted all in all for the Socially Integrative City project in Brühl-Vochem that accompanies the changes in the neighbourhood.

“Today housing development is much more than renting out flats”, is what Mr Jungels firmly believes. Services, security, community life and social projects draw tenants in his opinion. Therefore Gebausie keeps in constant contact and exchanges information with the neighbourhood manager Isabel Vela Sanchez. She manages the neighbourhood office as a central contact point for the residents with manifold educational and meeting offers that are continually expanded due to the large demand.

A sufficient and suitable infrastructure is key for the success of social projects. Gebausie substantially supports the success of the neighbourhood-related work by providing an office. On the neighbourhood’s northern border the housing development company made available a free office to Brühl-Vochem’s Socially Integrative City project. This classic win-win situation brings advantages for both the company and the neighbourhood. Here tenants can not only directly contact the local service staff of the property management and of Gebausie’s technical department, but also meet the project staff and volunteers engaged in the project. Moreover, a large garden is available for free. “The opportunity to set up a meeting point in this neighbourhood with many children and families, where people can commit to voluntary work, is extremely helpful for us”, states Isabel Vela Sanchez, neighbourhood manager of the urban

aus dem auch die Erkenntnis wachsen kann, dass gemeinsam vor Ort viel Positives möglich ist. Die Gebausie engagiert sich für Vereine, vom Trikotsponsoring bis zum Brauchtum bei traditionellen Umzügen. „Neulich hatten Jugendliche die Idee einen Stempel „Made in Vochem“ für eigene Produkte aus dem Stadtteil - wie Kalender und Taschen - zu entwerfen. Die Gebausie spendierte die Rohlinge, die nun im ganzen Stadtteil von Kindern, Jugendlichen, Frauengruppen

bemalt und gestaltet werden können“, ergänzt Vela Sanchez ein weiteres praktisches Beispiel, das über enge Kommunikation entstanden ist. „Wir haben unsere Mitarbeiter für dieses Engagement rechtzeitig sensibilisiert. Wir nehmen an Treffen der Projektgruppe und des Stadtteilbeirates regelmäßig aktiv teil“, sagt Jungels. So sind auch Vorschläge für die Kooperation mit dem Stadtteil aus den Reihen der Mitarbeiter bei der Gebausie stets willkommen.

Inwieweit sich das Miteinander auf die lokale Ökonomie auswirkt, kann derzeit noch nicht abschließend beurteilt werden. Zur Verbesserung der Nahversorgung und für die Belebung vorhandener kleiner Ladenlokale wird derzeit mit Investoren aus dem Lebensmittel Einzelhandel verhandelt. Das Engagement im Stadtteil wird sich positiv in den Verhandlungen niederschlagen, davon ist die Stadtteilmanagerin überzeugt. Denn mit einem starken Partner wie der Gebausie an der Seite kann

auch anderen Investoren die Kontinuität der begonnenen Aufwertung im Stadtteil sehr glaubhaft vermittelt werden. „Ich kann mir nicht vorstellen, dass Ende 2014, wenn das Stadtteilprojekt beendet ist, das Engagement der handelnden Akteure aufhört. Ganz im Gegenteil, dann tritt die Phase des Erhalts und der Pflege ein“, bestätigt der Gebausie-Geschäftsführer diese Einschätzung.



and property development company DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG. Thus voluntary facilitators introduce children from the neighbourhood to cultural and nature-related issues by farming the garden plot with them, instilling them with both an understanding for nature and social skills. A project for poverty prevention and the promotion of education is also housed here. For several hours each week an education counsellor makes sure that families find the right education schemes for their social advancement. Gebausie's level of commitment is also visible in smaller details, according to the neighbourhood manager. "We always find a sympathetic ear—whether dealing with the management or with the ordinary staff—because we are seen as partners, and not as applicants.

Also, in the case of smaller requests, quick turnarounds have been used to help us", states Ms Vela Sanchez. If, for example, the housing company makes beds available for a bulb planting activity involving the nursery school children, the soil is dug over in time. The kids can later get into action without any complications. The following spring the entire neighbourhood can enjoy the blooms. This fosters a feeling of belonging among the people, along with a conviction that, joining hands at the local level opens up many possibilities for positive change. Gebausie also supports clubs, from sponsoring sweat-shirts to traditional parades. "Recently some youngsters had the idea to design a stamp with a 'Made in Vochem' logo for products from the neighbourhood, like calendars and bags. Gebausie donated the blank parts that are

now painted and designed in the entire neighbourhood by children, youth and women's groups", adds Ms Vela Sanchez as another practical example that once again illustrates the effective communication. "We sensitised our staff at an early stage for this commitment. We actively take part in the regular meetings of the project group and the neighbourhood advisory board", says Mr Jungels. Proposals regarding cooperation with the neighbourhood from among the staff of Gebausie are also always welcome.

The impact of this cooperation on the local economy cannot yet be finally assessed. In a bid to improve local supply and revive existing small shops, negotiations are currently going on with investors from the food retail industry. The neighbourhood manager

is convinced that the commitment in the neighbourhood will have a positive effect on the negotiations. Alongside a strong partner like Gebausie, it is easier to convince other investors that the recent upgrading process in the neighbourhood will continue. "I cannot imagine that the players involved will stop their commitment at the end of 2014 when the neighbourhood project ends. On the contrary, the preservation and maintenance phase will then start", states Gebausie's CEO in confirmation of this assessment.