Stabilisierungsstrategien für Innenstadtlagen

Prof. Dr. Holger Schmidt

Stadtplaner AKLSA /SRL
Fachgebiet Stadtumbau+Ortserneuerung I Technische Universität Kaiserslautern

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Gliederung

Teil 1 **Diagnose + räumliche Auswirkungen**

Teil 2 **Perspektivenwechsel – Eigentümer + Immobilie im Fokus**

Teil 3 **Ausgewählte Stabilisierungsstrategien**

Teil 4 **Resümee**

Teil 1

Diagnose + räumliche Auswirkungen

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Erhaltung der Europäischen Stadt

URBANITÄT DURCH DICHTE

FLÄCHENWACHSTUM BREMSEN, INNEN- VOR AUSSENENTWICKLUNG

Stadt der kurzen Wege

Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes als Teil der Energiewende

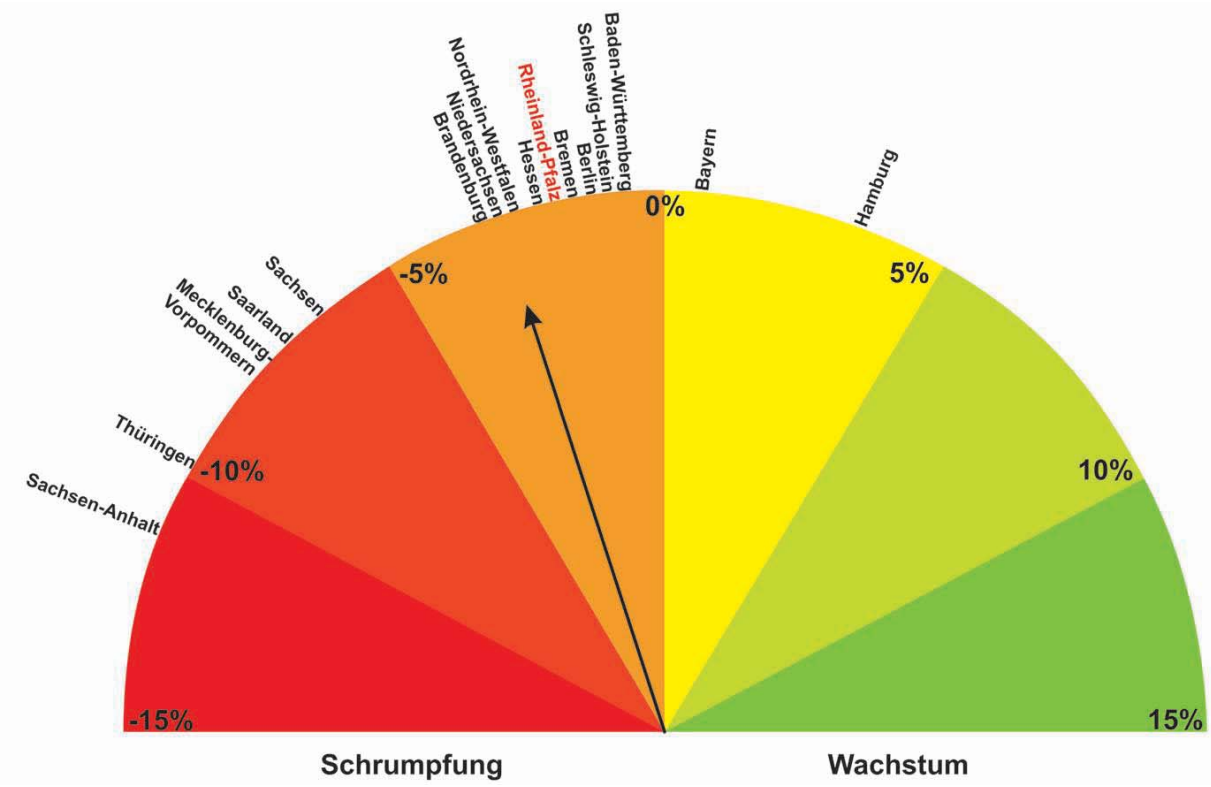
Stärkung von Innenstadtlagen...

Die Innenstadt soll als Wohnstandort erhalten werden

- **Demografischer Wandel**
- **Schrumpfende oder stagnierende Wohnungsmärkte**
- **Veränderungen im Handel**
- **Fehlende politische Lobby**
- **Förderung + Finanzkrise**

Teil 1 - Viefältige Herausforderungen

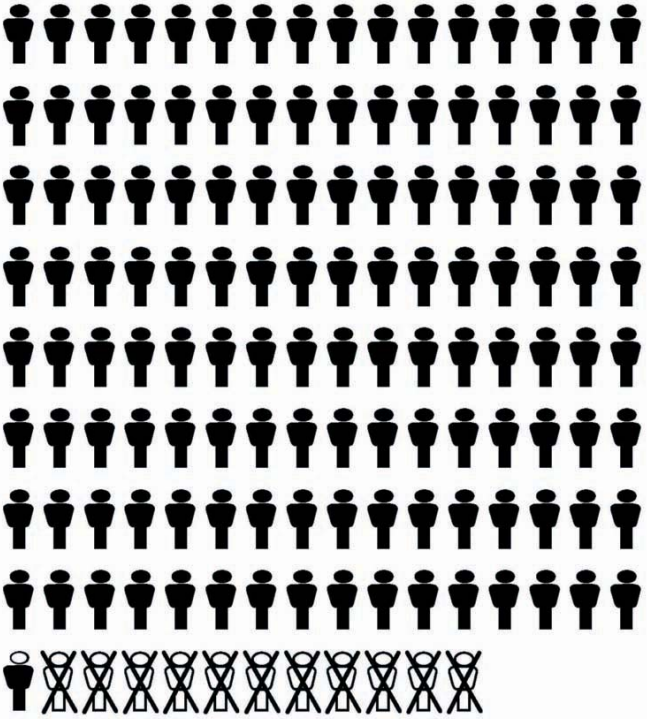
S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern



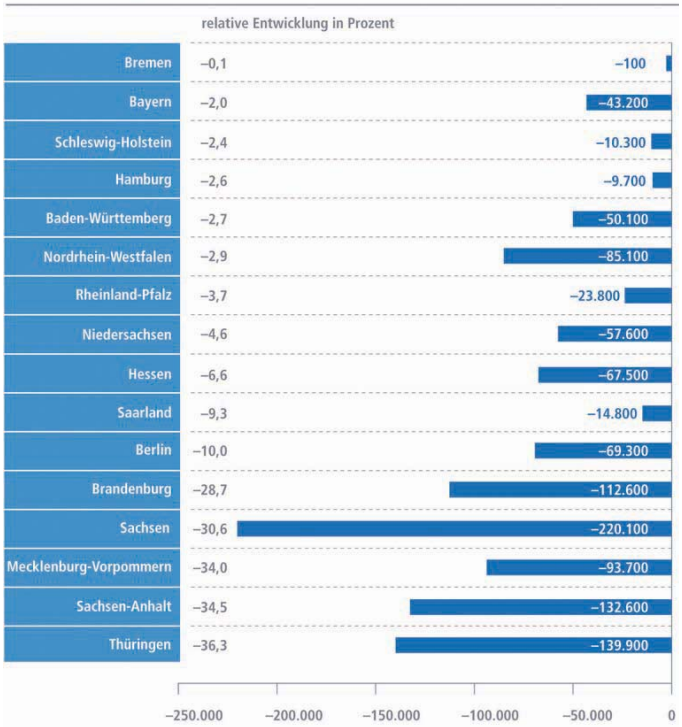
Quelle: Statistisches Bundesamt/eD

Teil 1 - Einwohnerprognose alle Bundesländer 2020

Entwicklung der Elterngeneration (22- bis 35-Jährige) in der Bundesrepublik (2006 bis 2025)



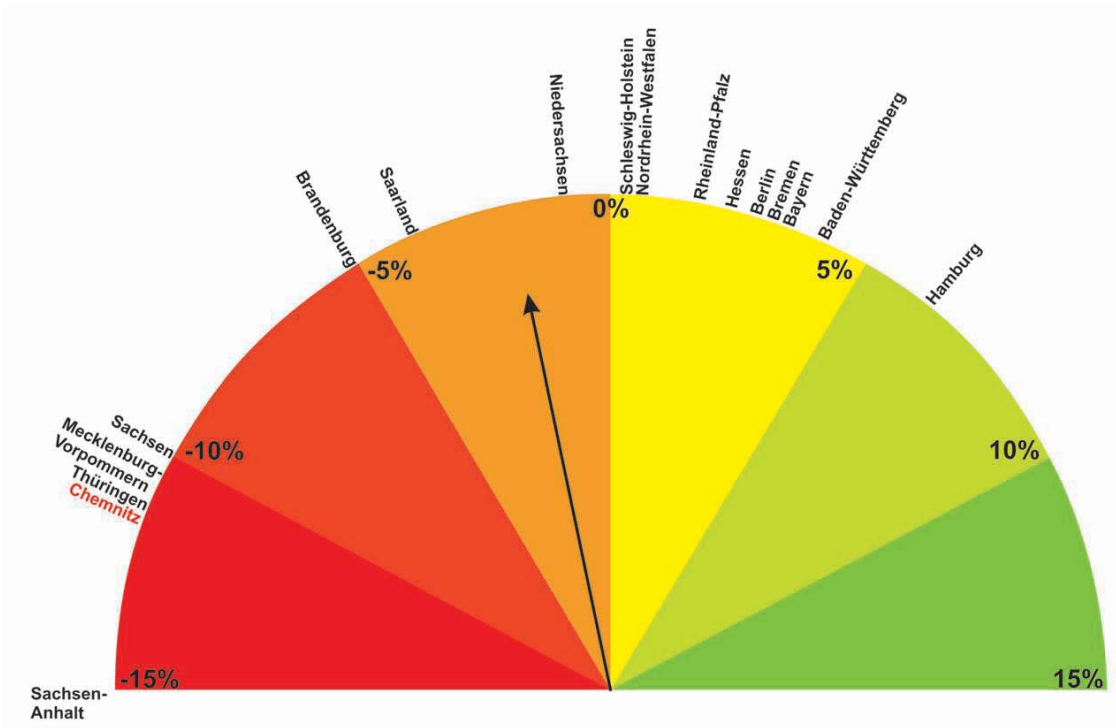
Entwicklung der Elterngeneration (22- bis 35-Jährige) in den Bundesländern (2006 bis 2025)



Quelle: Bertelsmann

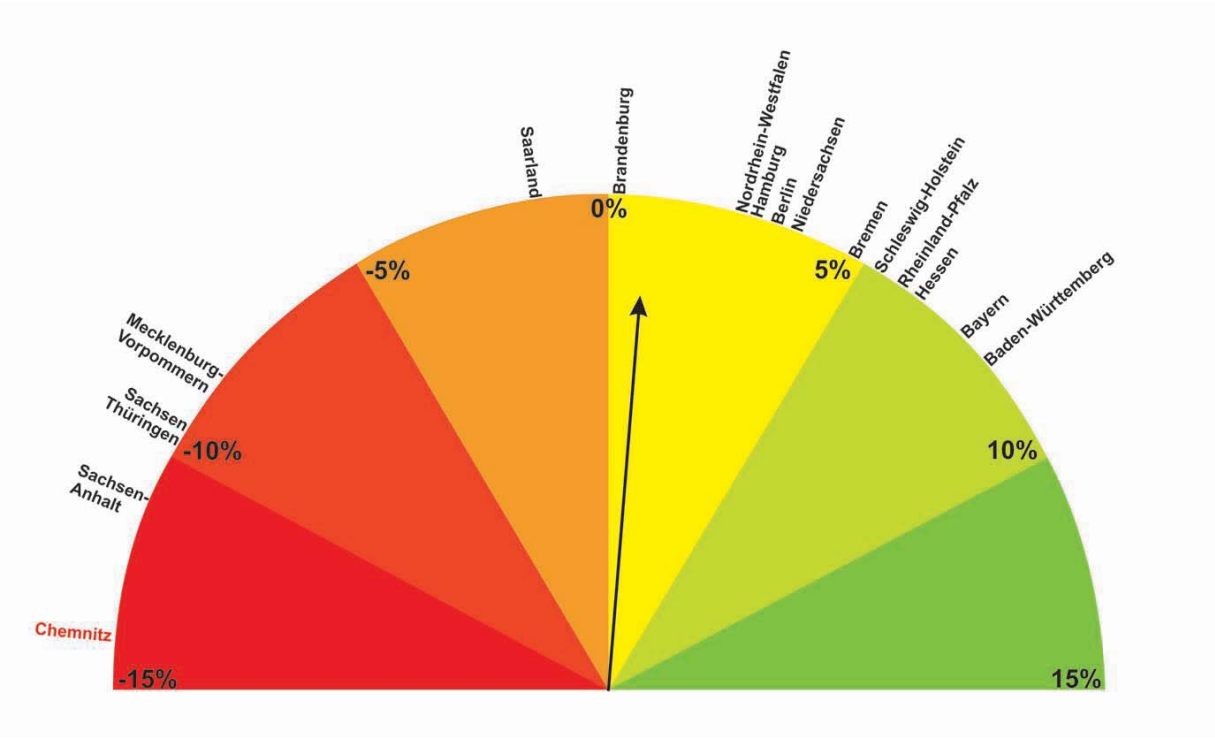
Teil 1 - Veränderungen der Elterngeneration

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern



Quelle: BBSR 2010

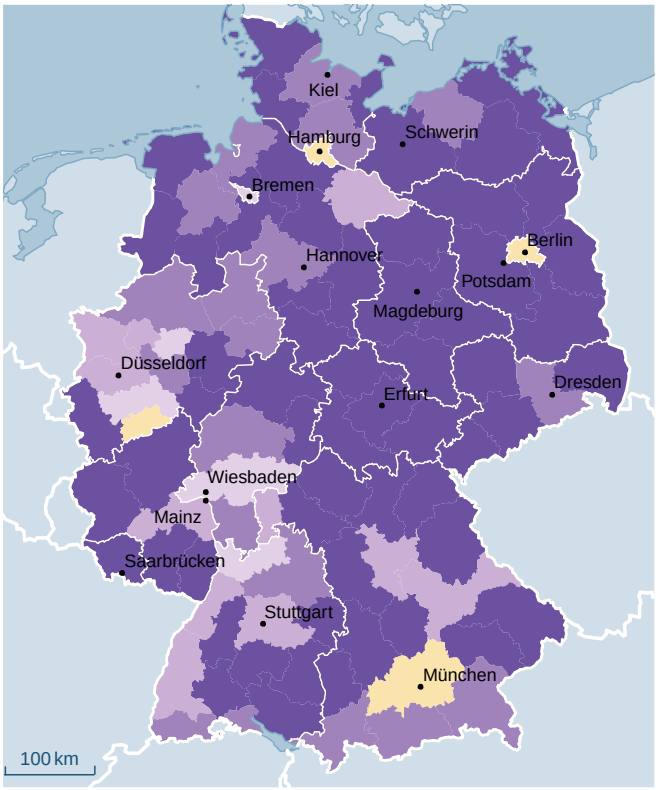
Teil 1 - Haushalte in den Bundesländern 2010-2025 untere Variante



Quelle: BBSR 2010

Teil 1 - Haushalte in den Bundesländern 2010-2025 obere Variante

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern



	sehr hoch	(Nachfrageentwicklung > - 10%)
	hoch	(Nachfrageentwicklung > - 5%)
	mitte	(Nachfrageentwicklung > - 1%)
	gering	(Nachfrageentwicklung - 1% bis + 1%)
	sehr gering	(Nachfrageentwicklung > + 1%)

Quelle: BBSR 2008 untere Variante

Teil 1 - Leerstandsrisiko vermieteter Geschoßwohnungsbau

Gebietstypen

Historische Stadtkerne

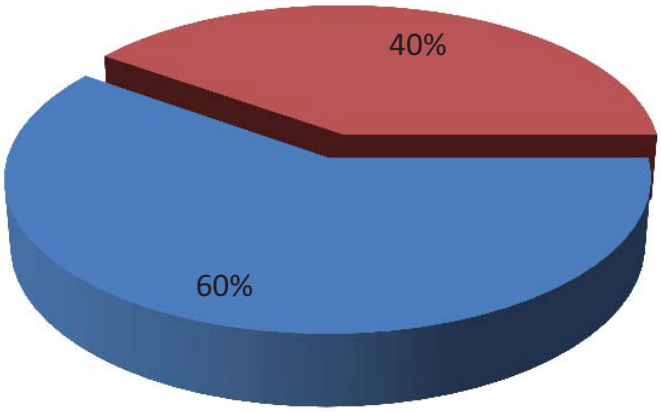
Bürgerlich geprägte Gründerzeitgebiete

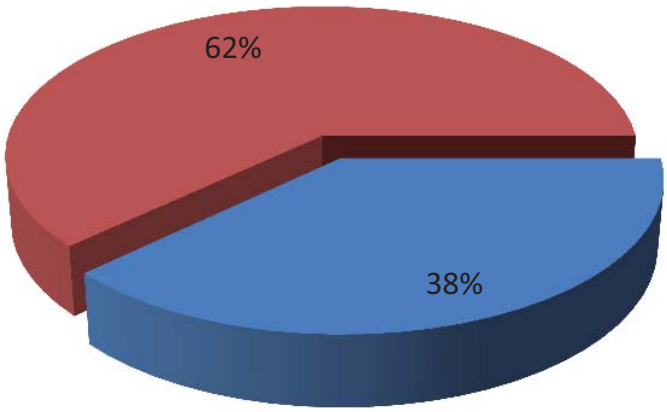
Gründerzeitliche Arbeitergebiete

Wohngebiete der 1920er und 1930er Jahre

Innerstädtische Wohngebiete der Nachkriegszeit

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

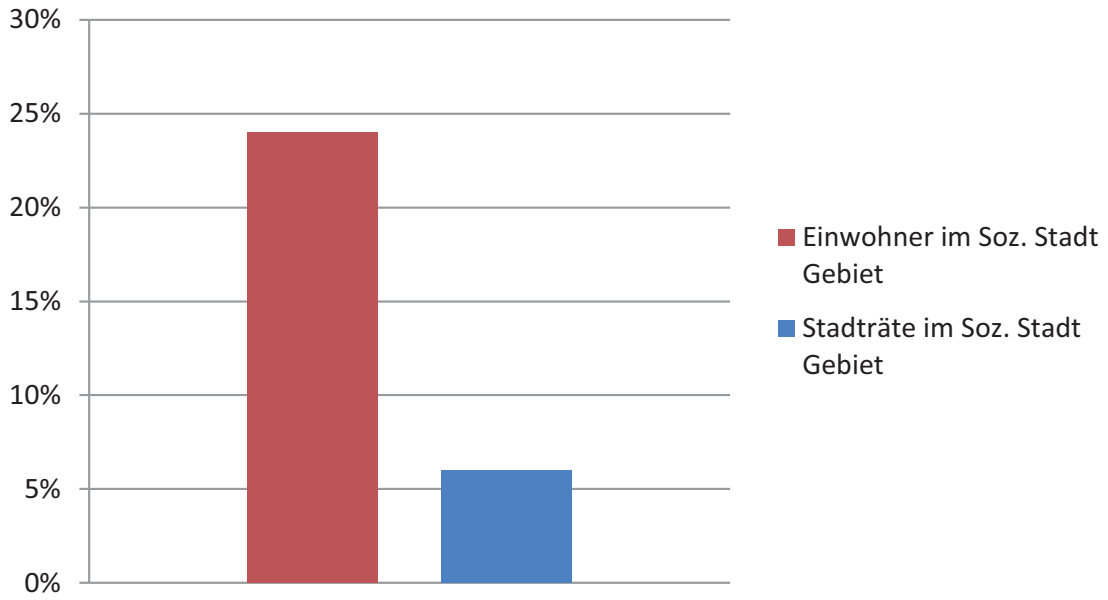




- Einwohner in Mehrfamilienhäusern
- Einwohner in 1+2-Familienhäusern

- Stadträte in Mehrfamilienhäusern
- Stadträte in 1+2-Familienhäusern

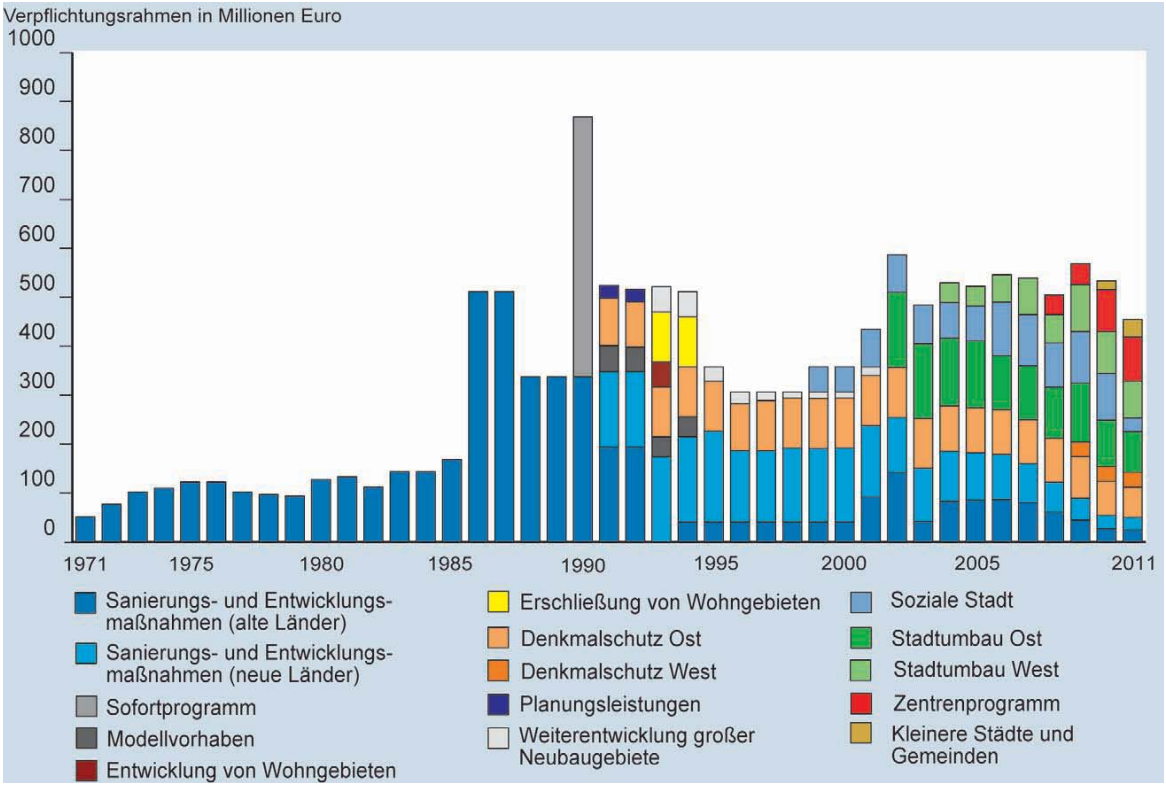
Quelle: Stadt Dessau, Stand 31.12.2006



Quelle: Stadt Dessau, Stand 31.12.2006

Teil 1 - Fehlende politische Lobby

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern



Quelle: BBSR 2011

Teil 1 - Förderung + Finanzkrise

1. Sehr **komplexe Gemengelage** an Chancen und Risiken.

2. Der **Strukturwandel** findet in Städten sein räumliches Abbild.

3. **Wandel** an Konzepten und Strategien erforderlich.

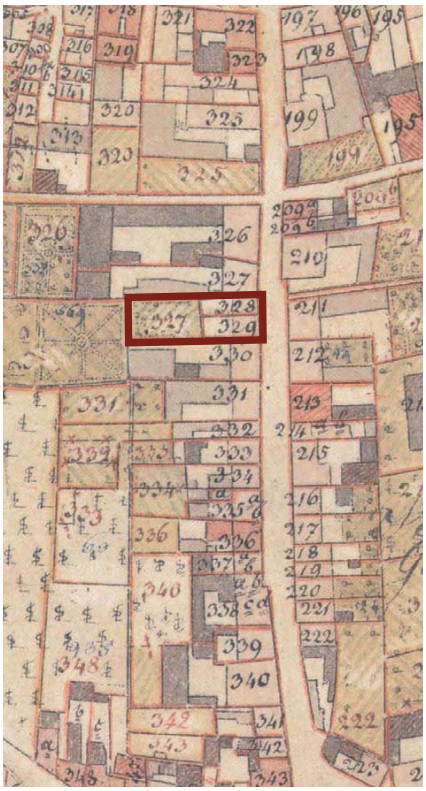
4. Zunehmende Anzahl an **Interessenslagen** und Akteuren.

Teil 1 - Zwischenfazit

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Teil 2

Perspektivenwechsel - Eigentümer + Immobilie im Fokus



Quelle: Stadt Neustadt a. W.

Teil 2 - Perspektivenwechsel - Stadthaus NW

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

- Professionelle Bestandshalter
- Selbstnutzer
- Ertragsoptimierer
- Hobbyvermieter
- Überforderter Eigentümer
- Eigentümer aus Tradition
- Exit- Strategen

Teil 2 - Perspektivenwechsel - Eigentümerkategorien (Motivation)

- **Lebensalter** der Eigentümer
- **Binnenverhältnis** der Eigentümer untereinander
- Räumliche **Nähe** zur Immobilie
- Eigener **Nutzwert** der Immobilie
- **Migration**shintergrund
- Wirtschaftliche **Potenz**

Teil 2 - Faktoren - die Entscheidungen bestimmen

Refinanzierung von Investitionen

BAUTECHNIK + BAUKOSTEN

GESAMTBETRACHTUNG / EINMALIEGR +LAUFENDER AUFWAND

Beleihbarkeit der Immobilie

Bonität von Kreditrahmen

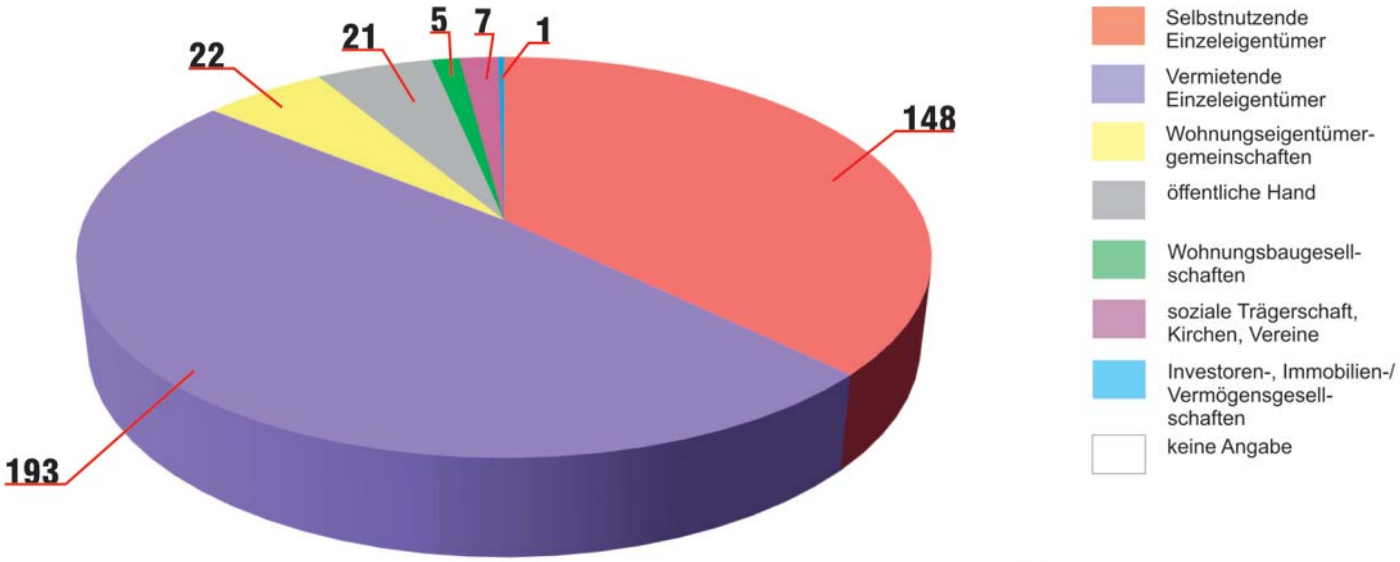
Mietrecht + Gewerbeaufsicht

Tendenziell Werteverluste in stagnierenden oder schrumpfenden Regionen

Teil 2 - Perspektivenwechsel - Immobilie als Wirtschaftsgut

Teil 2 - Beispiel Neustadt/Weinstraße - Weststadt

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern



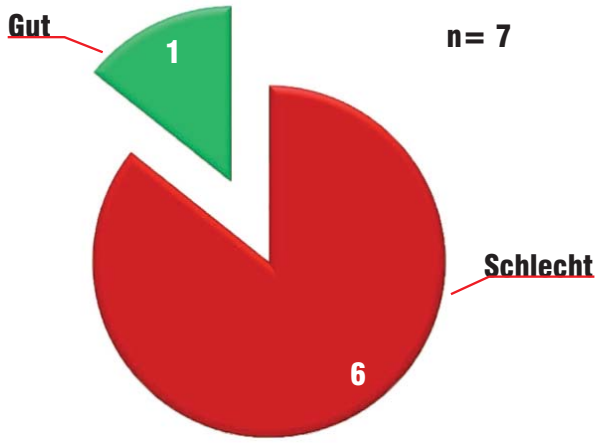
*n= Anzahl der Eigentümergruppen bezogen auf die Bebauung.

n= 397

Quelle: DA Nicole Braun 2011

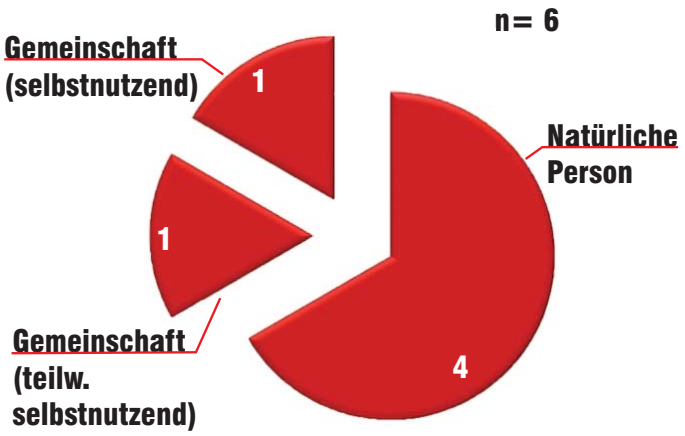
Teil 2 - NW_Weststadt - Verteilung der Eigentümergruppen

Gebäudesubstanz



* n= Anzahl der Gebäude der Eigentümer (<30).

Eigentümergruppen der Gebäude mit Mängeln



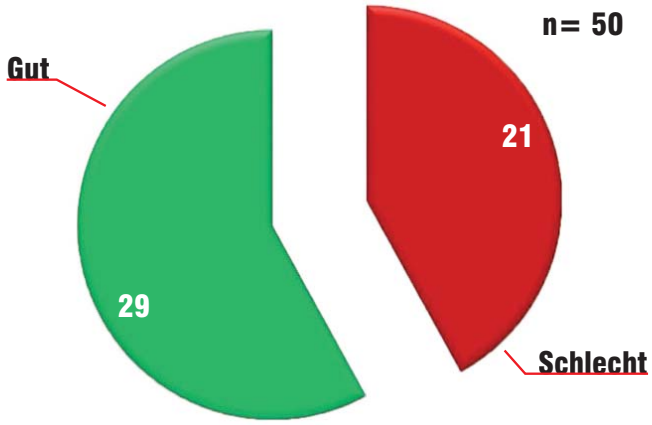
* n= Anzahl der Gebäude mit Mängeln der Eigentümer (<30).

Quelle: DA Nicole Braun 2011

Teil 2 - NW_Weststadt - Selbstnutzer < 30 Jahre vs. Gebäudezustand

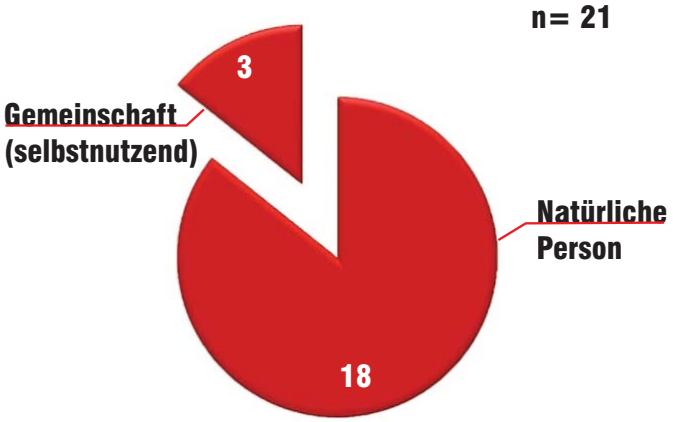
STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Gebäudesubstanz



* n= Anzahl der Gebäude der Eigentümer (>60).

Eigentümergruppen der Gebäude mit Mängeln

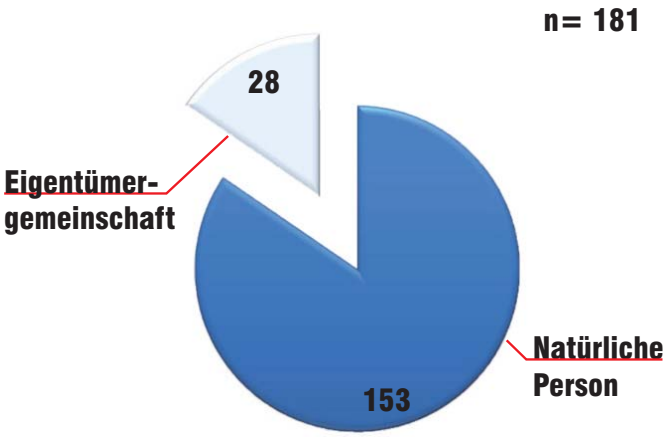


* n= Anzahl der Gebäude mit Mängeln der Eigentümer (>60).

Quelle: DA Nicole Braun 2011

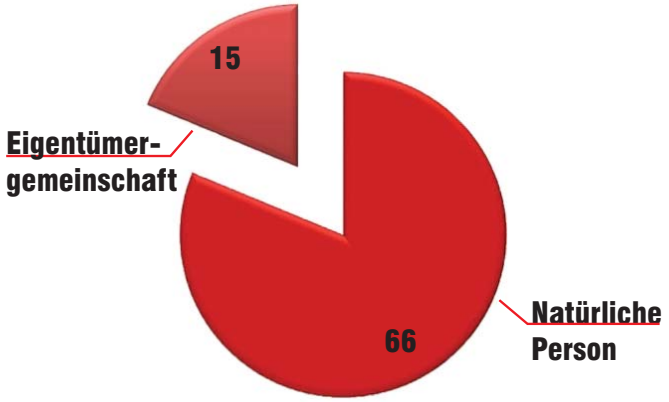
Teil 2 - NW_Weststadt - Selbstnutzer > 60 Jahre vs. Gebäudezustand

Eigentümergruppen



* n= Anzahl der Gebäude vermietender Einzeleigentümer.

Eigentümergruppen der sanierungsbedürftigen Gebäude



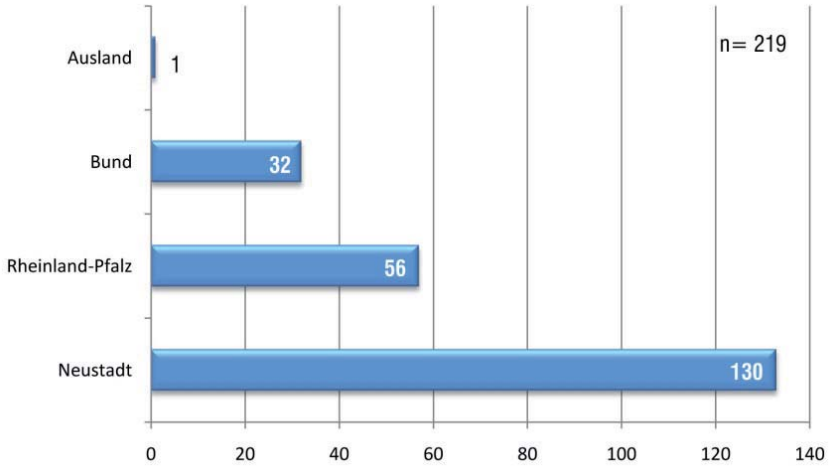
* n= Gebäude mit Mängeln der vermietenden Einzeleigentümer.

Quelle: DA Nicole Braun 2011

Teil 2 - NW_Weststadt - Vermieter vs. sanierungsbedürftige Gebäude

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Räumliche Verteilung der vermietenden Eigentümer



* n= Gesamtzahl aller vermietenden Eigentümer der 181 Objekte.

Quelle: DA Nicole Braun 2011

Teil 2 - NW_Weststadt - Räumliche Verteilung der vermietenden Eigentümer

- Haus + Eigentümer als Einheit sehen

„Der Zustand eines Hauses ist für jedermann sichtbar - der Eigentümer bleibt unsichtbar."

- angesichts knapper Kassenlage ist die öffentliche Förderung zielgenauer auszurichten

„So viel wie nötig - sowenig wie möglich."

- Planung + Entwicklung sind mehr als gut-gemeinte Planwerke

„Planung muß problemadäquate, aber realistische Strategien entwerfen."

- Standortbewertung aus gesamtstädtischer Perspektive

„Diese Frage muß offen und transparent behandelt werden."

Teil 2 - Zwischenfazit

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Teil 3

Ausgewählte Stabilisierungsstrategien

Quelle: SEK Wurzen

Teil 3 - Kommunale Handlungsfelder - Planung + Strategie

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Aus der Region — DIE Donnerstag, 19. Juni 2008 – 8

Der Erläuterungsbedarf zu den Planungen rund um das Bauhaus war groß. Und so kamen viele am späten Dienstagnachmittag zu der Begehung des Plangebiets, die vom Landschaftsarchitekten Tobias Mann und Vertretern der Stadtverwaltung geführt wurde. MZ-Fotos (3): L. Sebastian

Kompromiss nach der Kritik

Bürgeranhörung zur Neugestaltung des Bauhausumfelds findet große Resonanz

Von unserer Redakteurin
Sylke Kaufhold

Dessau/MZ. An der finsiten und letzten Station der mehr als zweistündigen Begehung vom Westausgang des Bahnhofs zum Bauhausplatz entzündeten sich schließlich die Gemüter. War bis dahin die punktuelle Kritik an den Planungen für das Bauhausumfeld nur an einer Stelle laut geworden, hatten sie vorwiegend, artikulierten die Anwohner am Bauhausplatz ihren Unmut laut. Zu radikal war ihnen das, was Landschaftsarchitekt Tobias Mann in seinem präsentierten Wettbewerbsentwurf für die Neugestaltung „Warum muss alles umgehauen werden, warum können etwa die alten Kastanien nicht stehen bleiben?", äußerte Manfred Makow seinen Unmut und erntete damit den Beifall seiner Mitbewohner vom Bauhausplatz.

> *„Warum muss alles umgehauen werden?"*
> Manfred Makow zum Bauhausplatz

Das Modell, das Tobias Mann präsentierte, zeigte eine große Rasenfläche mit Bäumen am Rand. Zustimmung bekamen er dafür nicht. Im Gegenteil: Sein Beteiligen, die gewählte Gestaltung zu begründen, fand kaum Gehör. „Es ist alles gepflanzt, was wir hier haben", entgegnete zweifelte an, dass dies von Gruppen so gewollt war. „Wir wohnen und leben hier, der Bauhausplatz ist das Herz unseres Wohngebietes", gab sie zu bedenken. Die lauten Zwischenrufe einer Anwesenden, diese Bürgerbeteiligung sei eine reine Farce, unterstreichung, die nichts bringt, kommen am Ende resultiert werden.

Der Planer und die Vertreter der Stadt sicherten zu, eine andere Lösungsvariante für den Bauhausplatz zu suchen. Vorgeschlagen Pavillon wie eine „gedankliche Klammer" um den Platz herum, ermöglicht mit großer Wiese und damit der Anbindung zum Bauhaus und einem hinteren Teil, der als lauschiger Nachbarschaftstreff mit den großen Bäumen gestaltet sein könnte. „Dieses Zeichen war für die Anwohner wichtig", sagte Tobias Mann der Schmidt von der Verkehrsamt für Stadtumbau etc, die im Auftrag der Stadt zu dieser Begehung eingeladen hatte.

Mit Skepsis waren die rund 80 Anwohner den Ausführungen der Planer zu den Umgestaltungen des Umfeldes des Bundesgangs gefolgt. Die angekündigte Verkehrsberuhigung des Seminarplatzes und ein Durchfahrtsverbot von der Kleist- in die Johnstraße, das Parkverbot in der Bauhauszentrale hatten im Vorfeld für Verdruss gesorgt.

Anhand mitgebrachter Pläne und Modelle konnten viele Zweifel beseitigt werden. Was aber immer wieder laut wurde, war die Sorge der Anwohner um das wenige Grün. So rief die Ankündigung Tobias Manns, auf dem Seminarplatz eine Wiese anzulegen, bei einigen auch heftigen Protest hervor. Ihnen so die Tatsache, dass sich ein Fliederstrauch vor dem Lyceum – mindestens genau so alt wie die Platanen – in den Planungen nicht wiederfinde. Dieser Hinweis wurde zum Anlass genommen, die Gestaltung des Platzes vor dem Lyceum nachmals geprüft, sicherte Mann zu. Gehör fand auch die Kritik an der „sehr plattigen Gestaltung" des Platzes am Westausgang.

„Ich denke, wir konnten bei den Anwohnern das Verständnis für die Planungen wecken", resümiert Holger Schmidt und bestätigt sich dabei auf Anfragenden Beteiligter, die eine solche Art der Bürgerinformation ausdrücklich hätten. „Wir haben jetzt ein ganz anderes Bild von den Planungen", so der Tenor am Ende. Die Anwohner wollen sich am 8. Juli mit der Bauverwaltung der während des Bundesgangs aufgeworfenen Fragen und Kritiken fortgesetzt.

Kommentar

Heftige Diskussionen am Modell. Besonders das Grün interessierte.

Komplizierte Deichbereiche werden im Luisium saniert

Arbeiten am Fuße des Schlosses laufen bis zum Spätsommer

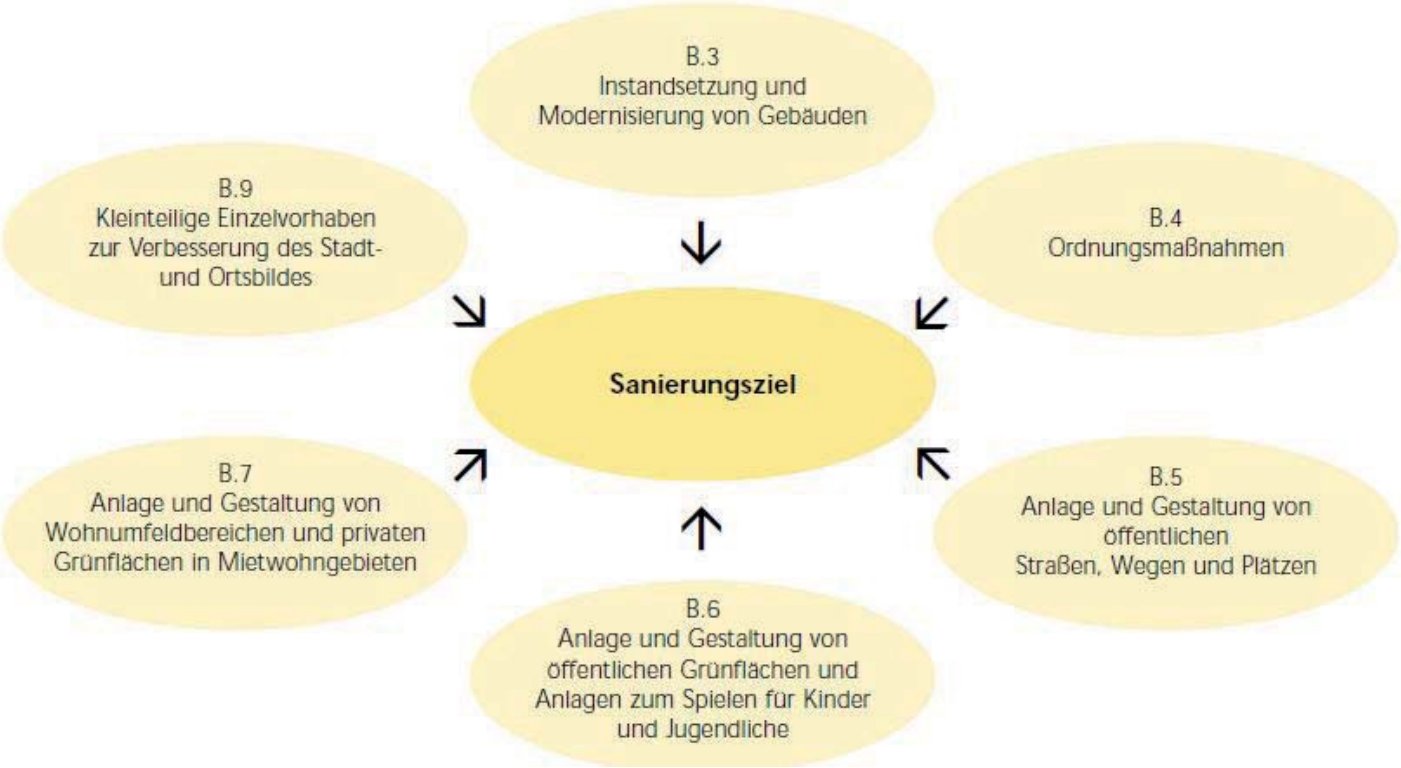
Dessau/MZ/mm. Gräben, Erdaufschüttungen, Baucontainer, Bagger und andere Baufahrzeuge bestimmen derzeit das Bild am Fuße des Schlosses Luisium nahe der Wörlitzer Brücke. Baustellen stört die Idylle im Park. Bis zum Spätsommer noch. So lange dauert der Deichsanierungsarbeiten erfolgen.

Zwar ist nach der Flutkatastrophe 2002 der in der Verantwortung der Kulturstiftung Dessau-Wörlitz stehende Hauptdeich um das Luisium mit Flutschlitzen versehen, Land und Bund haben investiert. Laut Kulturstiftungsvorstand Ludwig Trauzettel, leiten der Gartendenkmalpfleger der Kulturstiftung. Die kompletten Bereiche an der Wörlitzer Brücke am Südtor sowie der Deichscharfeit am Auge im Nordwesten des Luisiums jedoch seien dazum bisher ausgenommen gewesen.

Im Luisium werden derzeit komplizierte Deichsanierarbeiten abgeschlossen und ebatisch gesichert. Hier ist Mike Hampel im Einsatz. Foto: Thomas Kunze

Vorgesehen sind jetzt hier Abdichtungsmaßnahmen und die statische Sicherung der Deiche, damit bei Extremhochwassern die mobilen Deichsystemen zu Form von wasergefüllten Schläuchen aufgebracht werden können. „Der Bestand der nach dem Hochwasser 2002 im Luisium nach verfüllenden Altbäume im Wallbereich soll dabei weitestgehend erhalten werden", erklärt Trauzettel.

Mitteldeutsche Zeitung
Verantwortlich im Sinne des Presserechts:
Anhalt Kurier
Redaktion Dessau-Roßlau:
Friedrichstraße 8, 06844 Dessau-Roßlau,
Telefon: 0340/2511-0, Telefax: 0340/2511-99 01 00,
E-Mail: redaktion.dessau.mz@madsack.de
Sachbereiche (nach Redaktionsschluss): Zentrale,
Telefon: 0340/2511-0, E-Mail: redaktion.dessau.mz@madsack.de
Stellvertretende Leitung: Andreas Schmidt,
Telefon: 0340/2511-0, E-Mail: andreas.schmidt@madsack.de
Chefredakteur (verantwortlich): Jan Sternberg,
E-Mail: redaktion@mitteldeutsche-zeitung.de
Anzeigenleitung (verantwortlich): Ulrike Kaiser,
Telefax: 0340/2511-99 01 00 01 14,
E-Mail: anzeigen@mitteldeutsche-zeitung.de
Anzeigenverkauf (verantwortlich): Ulrike Kaiser,
Telefax: 0340/2511-99 01 00 01 14,
E-Mail: anzeigen@mitteldeutsche-zeitung.de
Anzeigenpreisliste: Nr. 1 vom 1.1.2008
Vertrieb (verantwortlich): Ulrike Kaiser,
Telefax: 0340/2511-99 01 00 01 14,
E-Mail: vertrieb@mitteldeutsche-zeitung.de
Abonnentenverwaltung (verantwortlich): Ulrike Kaiser,
Telefax: 0340/2511-99 01 00 01 14,
E-Mail: vertrieb@mitteldeutsche-zeitung.de
Bezugspreis (monatlich): Frei Haus 35,00 Euro
Bezugspreis (monatlich): Frei Haus 35,00 Euro
Bezugspreis (monatlich): Frei Haus 35,00 Euro



Quelle: DA Nicole Braun 2011

Teil 3 - Kommunale Handlungsfelder - kleinteilige Förderung

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Teil 3 - Kommunale Handlungsfelder - Beratung + Unterstützung

Teil 3 - Kommunale Handlungsfelder - Kulturelle Belebung + Imagewandel

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Teil 3 - Kommunale Handlungsfelder - Netzwerkarbeit (Quartiersidentität)

Teil 3 - Kommunale Handlungsfelder - Experimente wagen

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

Quelle: Stadt Neustadt a. W.

Teil 3 - Innenstadtoffensive Neustadt an der Weinstraße

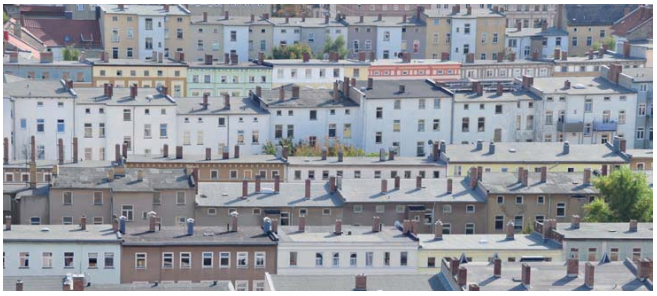
- **Immobilienberatung**
  (Nutzung und Sanierung, Optimierung)

- **Immobiliendialog**
  (Veranstaltungen + Wissensvermittlung + Konsensbildung)

- **Immobilienmanagement**
  (Vermietung, Verpachtung, Verkauf)

Teil 3 - Innenstadtoffensive Neustadt an der Weinstraße

S+O STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern



Teil 3 - Eigentümermoderator in Halle an der Saale

- **Kontakt** zu ansprechbaren und verhandungswilligen Eigentümer

- **Individuelle Klärung** der Rahmenbedingungen, Hemmnisse, individuelle „Vergangenheitsbewältigung“, etc.

- Vorschlag für eine **Entwicklungsstrategie** der Immobilie

- **Hilfe** beim Einsatz von Fördermitteln (Sicherung)

- Vermittlung zur Stadtverwaltung, **verwaltungsinterne Moderation**

- Kontakt Verkäufer – Käufer, **Nutzersuche + Zwischennutzungen**

- **Quartiersmanagement** + kulturelle Aufwertung des Standortes als begleitende Strategie

- Persönliche Kontinuität ist wichtig (**Vertrauensbasis**)

Teil 3 - Eigentümermoderator in Halle an der Saale

- **Zusammenschluss** von Eigentümern benachbarter Immobilien, um durch gemeinsame Aktivitäten/Maßnahmen die Verwertungschancen der **Objekte** zu **verbessern**

- **vielfältige Maßnahmen** anzustreben (baulich, sozial, Marketing/Image etc.)

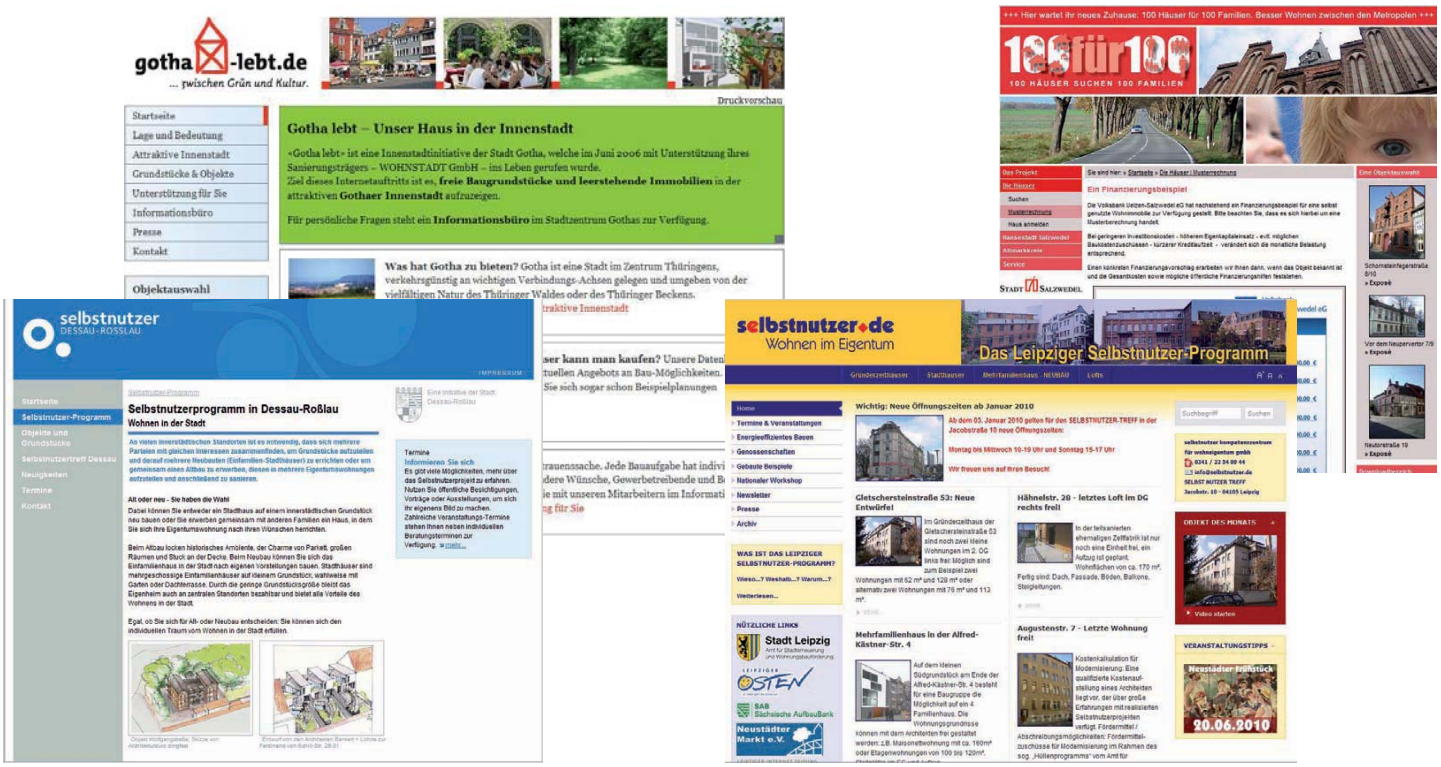
- **gemeinschaftliche Quartiersrentabilität** statt einzelwirtschaftlichen Betrachtung des Einzeleigentümers

Ziel

Aktivierung von Eigentümern

ESG Lehe

Teil 3 - Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG)



Teil 3 - Selbstnutzer

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

1. Bereitstellung freier (innerstädtischen) Flächen/Gebäude für neue Wohnformen

- Urbanes Eigenheim
- Baugruppen
- Gemeinschaftliches Wohnen
- themenbezogene Wohnprojekte („Wohnen ohne Auto“)
- Seniorenwohngruppen
- Nachhaltiges Wohnen (Passivhaussiedlung)

2. Bildung und Betreuung von Bauherren oder Baugruppen

3. Werbung und Marketing für das Wohnen in der Stadt

- Internetseite
- Flyer und Plakate
- regelmäßige Stammtische
- Messen und Veranstaltungen

Teil 3 - Selbstnutzer

Hintergrund + inhaltliche Eckpunkte

- Handlungs- und Entwicklungskonzept mit Maßnahmen
- Mehrheitliche Zustimmung der Grundstückseigentümer nötig
- Satzungsbeschluss der Gemeinde
- Finanzielle Beteiligung aller Eigentümer (über Steueramt erhoben)
- Umsetzungsmanagement + Aufgabenträgerschaft
- zeitliche Befristung

DOWN TOWN DC
Business Improvement District

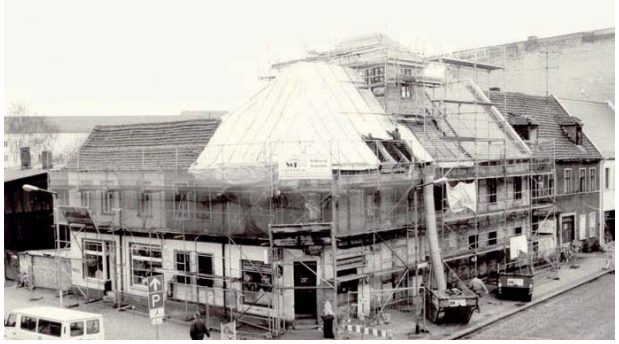
Wasington DC - Logo

Teil 3 - Business Improvement District (BID/HID)

Hintergrund + inhaltliche Eckpunkte

- Instrument zur Sicherung und Stabilisierung städtebaulich wichtiger Gebäude
- zeitlich befristet auf Basis eines Nutzungsvertrages
- Eigentümer übergibt nutzbares Objekt (sicher + trocken)
- Nutzer übernehmen die Betriebskosten und kleinere Reparaturen
- denkbar sind kulturelle und soziale Initiativen oder Existenzgründer
- keine Wohnnutzung!!
- Überführung von Zwischennutzung in dauerhafte Nutzung denkbar

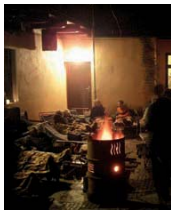
Teil 3 - Zwischennutzungen / Wächterhäuser



Quelle: Schwabehaus e.V. Dessau

Hintergrund + inhaltliche Eckpunkte

- Bürger übernehmen Verantwortung für ihre Stadt
- Identifikation und Stabilisierungsfaktor
- Einheit von Trägerschaft+Betreibung, Sanierungskonzept, Finanzierungskonzept
- finanzielle Förderung der Sanierungskosten aus öffentlichen Mitteln
- nach Fertigstellung selbst tragender Betrieb ohne Zuschüsse



Quelle: Schwabehaus e.V. Dessau

Teil 4

Resümee / Denkanstöße

STADTUMBAU + ORTSERNEUERUNG
Prof. Dr. Holger Schmidt • Technische Universität Kaiserslautern

1. **Wirtschaftlicher Strukturwandel und demografischer Wandel stellt Kommunen vor neue Herausforderungen**
   > Schrumpfung als längerfristiges Phänomen

2. **Neue Planungskonzepte erforderlich**
   - handlungsorientiert
   - akteursorientiert
   - konsensorientiert
   - prozessorientiert
   - offen & transparent
   - Planen + Umsetzung parallel

3. **Vermittlung der Veränderungsprozesse als zentrale Kernaufgabe für den komplexen Stadtwandel**

4. **Eigentümer mit seiner aktuellen persönlichen wie wirtschaftlichen Situation, seinen Restriktionen und Potentialen sollte in den Fokus der Betrachtung stehen.**

5. **Eigentümer können langfristig nur als Gemeinschaft eines Standortes bestehen.**

Aber: **Die Eigentümerinteressen sind ganz verschieden: Ertragsoptimierer, Exit- Strategen, Selbstnutzer, Professionelle, Eigentümer aus Tradition, Hobbyvermieter, Überforderter Eigentümer**

6. **Es gibt einen riesigen Bedarf an Weiterbildung und Qualifizierung.**

Teil 4 - Fazit - Denkanstöße

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

FG Stadtumbau+Ortserneuerung
Technische Universität Kaiserslautern

stadtumbau@rhrk.uni-kl.de
+49-631-205-5150
stadtumbau@uni-kl.de
www.uni-kl.de/stadtumbau

Dank + Kontakt