

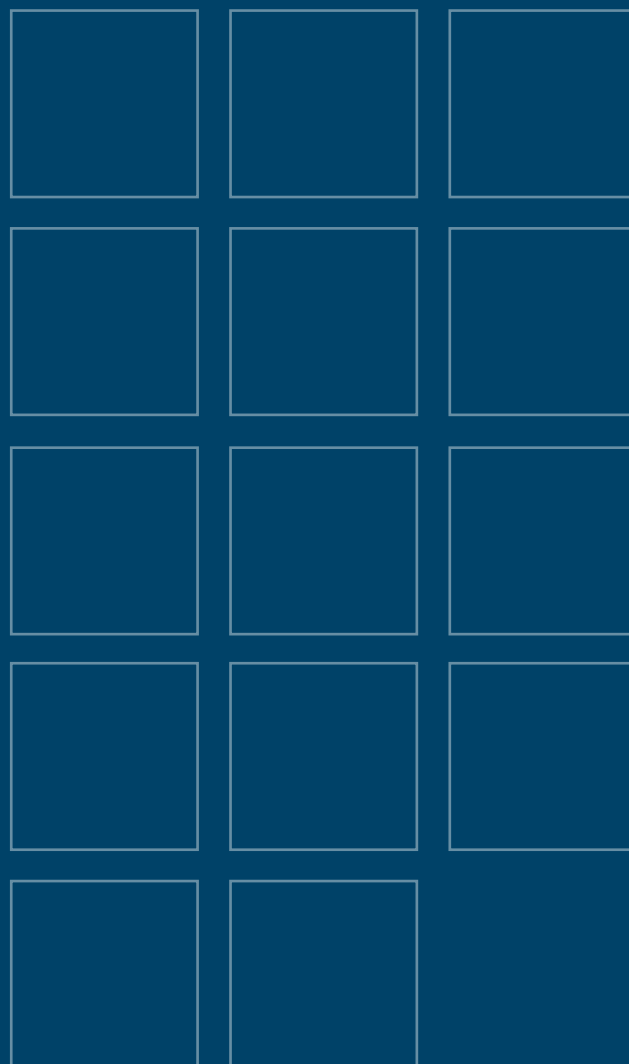


Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 37/1

# Eigentümer- standort- gemeinschaften im Stadtumbau

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

# Vorwort

## Liebe Leserin, lieber Leser,

mit dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen möchten wir Ihnen das Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ und seine „Familie“ der 15 beteiligten Modellvorhaben vorstellen. Das Forschungsfeld ist Anfang 2009 an den Start gegangen. Nun sind die Konturen der einzelnen Eigentümerstandortgemeinschaften deutlich sichtbar und mittlerweile liegen auch erste Erkenntnisse und praktische Erfahrungen vor.

Welche Ziele verfolgt das ExWoSt-Forschungsfeld? Es greift zum einen die Fachdiskussion um verschiedene Formen eines stärkeren Engagements von privaten Akteuren in der Stadtentwicklung auf. Sie hat unter anderem die Instrumente der Verfügungsfonds, Business Improvement Districts (BID) oder Housing Improvement Districts (HID) zum Gegenstand.

Zum anderen wird anhand der Modellvorhaben erprobt, wie das bislang kaum bekannte Instrument der Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) einen Beitrag für die Lösung von Stadtumbauaufgaben leisten kann. Der Bund möchte mit diesem ExWoSt-Forschungsfeld einen weiteren Impuls zur Stärkung von privaten, bürgerschaftlichen Initiativen in der Stadtentwicklung und nicht zuletzt zur Aktivierung der privaten Eigentümer im Stadtumbau geben. Die überwiegende Zahl der Modellvorhaben beschäftigt sich daher mit der Situation in innerstädtischen Quartieren, die nicht zu den „Selbstläufern“ der Aufwertung gehören und in denen mehr oder weniger deutlich ausgeprägte Stadtumbauaufgaben anstehen.

Dies bedeutet, dass unter eher schwierigen Rahmenbedingungen der örtlichen Wohnungs- und Immobilienmärkte die einzelnen Eigentümer versuchen, Stagnation und vielfältige Hemmnisse gemeinsam Stück für Stück zu überwinden. Der gemeinsame Standort entscheidet über die Perspektive der Immobilien am Markt und das gemeinsame Handeln kann zu besserem Image, zu klarem Auftreten nach „Außen“, zur Verbesserung der Werthaltigkeit der einzelnen Immobilien und vielleicht letztendlich auch zu einer Quartiersrendite beitragen.

ESG können – so die Ausgangsüberlegung – die Aufwertung solcher innerstädtischer Wohnquartiere befördern, in dem sie durch die Kooperation der einzelnen Eigentümer die Stagnation in den Quartieren und die Koordinationsdefizite am Markt überwinden. Unter welchen Markt- und Rahmenbedingungen ESG eine substantielle Verbesserung der Situation erreichen und welche Maßnahmen durch ESG sinnvoll angegangen werden können, ist eine zentrale Frage an das Forschungsfeld.

ESG, die ihren Schwerpunkt auf die Wohnnutzung legen, sind bislang (bis auf eine Ausnahme) weder gesetzlich normiert noch Gegenstand der Städtebauförderung von Bund und Ländern. Das Baugesetzbuch eröffnet allerdings den Ländern die Möglichkeit, private Initiativen der Stadtentwicklung auch auf eine öffentlich-rechtliche Grundlage zu stellen (§ 171 f). Im Hinblick auf die Umsetzung formeller wohnungsbezogener Standortgemeinschaften hat bislang nur Hamburg davon Gebrauch gemacht und ist daher mit einem entsprechenden Modellvorhaben im Forschungsfeld vertreten.

Damit ergibt sich die Chance, solche freiwillig angelegten Kooperationsformen anhand von Modellvorhaben in ihrem Entstehungsprozess und bei ihren Aktivitäten aktiv zu unterstützen und wissenschaftlich zu begleiten. Durch die Auswahl verschiedener Quartierstypen, unterschiedlicher städtebaulicher und wohnungsmarktbezogener Aufgaben sowie von unterschiedlichen Akteurskonstellationen und Rechtsformen einer verbindlichen Kooperation ist ein breites Spektrum von ESG-Modellen im Forschungsfeld versammelt. Auch die Verknüpfung mit der Städtebauförderung sowie den kommunalen Planungen und Maßnahmen variiert zwischen den Modellvorhaben und erlaubt einen Einblick in dieses Zusammenspiel.

Schon bei den Vorbereitungen für das Forschungsfeld war es – ExWoSt-typisch – wieder häufiger zu hören: „Wie soll denn das funktionieren?“ Sicherlich stellen ESG für Eigentümer eine ungewohnte Arbeitsweise und Herausforderung dar. Daher gilt es zu untersuchen, unter welchen Rahmenbedingungen ESG tatsächlich ein sinnvolles und Erfolg versprechendes Instrument im Stadtumbau bilden. Viele Modellvorhaben geben bereits ermutigende Signale und wir laden Sie ein, sie gemeinsam mit uns bis zum Jahr 2011 zu begleiten. Neben weiteren Publikationen und Veranstaltungen während der Laufzeit des Forschungsfeldes werden aktuelle Informationen im Internet unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) präsentiert.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre!

Mathias Metzmacher (BBSR)  
Michaela Hirschle (BBSR)  
János Brenner (BMBVS)

Ausgabe  
37/1 - 11/2009

**02 Vorwort**

**04 Das Forschungsfeld**

**10 Kurzportraits der Modellvorhaben**

10 Bremerhaven-Lehe: Eigentümerstandortgemeinschaft Lehe

11 Cottbus: Eigentümerstandortgemeinschaft Ostrow

12 Dresden: ESG Dresden-Friedrichstadt – Ideen sehen im Quartier 2!

13 Duisburg: Eigentümerstandortgemeinschaft Duisburg Eigenstraße/  
Gerokstraße

14 Görlitz: In der ESG gemeinsam Handeln in der Görlitzer Gründerzeit

15 Halle (Saale): ESG zur Aufwertung und Trendumkehr in Halle-Glauchau

16 Helmstedt: Forum Kybitzstraße/Schuhstraße

17 Hildesheim: Eigentümer. Standort. Gemeinschaft! Michaelisviertel

18 Leipzig: Eigentümerinitiative Bülowviertel Leipzig

19 Magdeburg: Magdeburger Eigentümerstandortgemeinschaften im  
Wettbewerb

20 Meiningen: ESG Schwabenberg/Töpfemarkt

21 St. Wendel: ESG – Wir sind die Brühlstraße

22 Viersen: ESG Mondhöfchen

23 Braunschweig: ESG Altstadt

24 Hamburg: Innovationsquartier Steilshoop

**25 Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften**

**26 Herausforderungen für die ESG in der Gründungsphase**

**28 Erste Lösungsansätze aus dem Forschungsfeld**

**32 Impressum**

## Das Forschungs- feld

*Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) das ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ eingerichtet. Anhand von 15 Modellvorhaben werden verschiedene Formen und Arbeitsweisen solcher Eigentümerstandortgemeinschaften sowie ihre Aktivitäten in verschiedenen Handlungsfeldern des Stadtumbaus, insbesondere bei der Aufwertung von innerstädtischen Quartieren, erprobt.*

### Ausgangslage

Ein Großteil der Altbaubestände, insbesondere in zentralen Lagen, ist in der Hand privater Einzeleigentümer. Diese Bestände leiden vor allem in den neuen Ländern häufig unter erheblichem Modernisierungsrückstau und hohen Leerständen. Dies gilt vor allem, wenn die Quartiere nicht zu den „guten Adressen“ zum Beispiel der aufgewerteten bürgerlichen Gründerzeit gehören oder eine durch Lagevorteile begründete stabile Entwicklung aufweisen. Sie sind vor allem durch eine allgemein schwache Marktsituation in ihrer Entwicklung benachteiligt. Auch in vielen innerstädtischen, häufig durch den Wiederaufbau sowie von heterogener Bausubstanz geprägten Quartieren der alten Länder sind vielfältige Phänomene von städtebaulichem Erneuerungsbedarf und wohnungswirtschaftlicher Stagnation zu beobachten. Die Aufwertung dieser Quartiere in Ost- wie in Westdeutschland stellt damit eine zentrale Stadtumbauaufgabe für die nächsten Jahre dar.

Für die Bewältigung der verschiedenen, im Einzelnen sehr differenzierten Herausforderungen wird die Aktivierung und Zusammenarbeit von Eigentümern immer wichtiger. In Form von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) können die unterschiedlichen Akteure mit kooperativen Lösungsansätzen die oftmals komplexen Problemlagen gemeinsam angehen.

Eigentümerstandortgemeinschaften sollen in diesem Forschungsfeld bewusst als Ergänzung zu den bekannten und bewährten Beteiligungsverfahren in der Stadterneuerung verstanden

Unter **Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG)** versteht man einen Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien mit dem Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen die Verwertungschancen ihrer Objekte zu verbessern. Dabei kann die ganze Vielfalt sinnvoller Maßnahmen zur Anwendung kommen (baulich, sozial, Marketing/Image etc.). Die ESG löst sich dabei ein Stück weit aus der einzelwirtschaftlichen Betrachtung des Einzeleigentümers (Rentabilität des individuellen Immobilieneigentums), um gemeinschaftlich die Quartiersrentabilität in den Blick zu nehmen.

werden und sich auch abheben von verschiedenen, bereits erfolgreich praktizierten (kommunalen) Aktivierungsstrategien, die das individuelle Engagement der einzelnen Eigentümer positiv beeinflussen sollen.

Die ESG löst sich dabei ein Stück weit aus der einzelwirtschaftlichen Betrachtung des Einzeleigentümers (Rentabilität des individuellen Immobilieneigentums), um gemeinschaftlich die Quartiersrentabilität in den Blick zu nehmen. Die Hoffnung, dass sich die Eigentümer sogar über ihre eigene Immobilie hinaus gemeinschaftlich aktiv für ihr Quartier einsetzen und in Eigentümerstandortgemeinschaften zusammenarbeiten, setzt insofern an der Erkenntnis an, dass der Wohnwert einer Immobilie nicht nur aus der Qualität der Immobilie selbst entsteht, sondern ganz entscheidend von der Qualität des Umfeldes bzw. des Quartiers beeinflusst wird. Eine Art „aufgeklärtes Selbstinteresse“ („enlightened self interest“) ist daher die Basis einer weitergehenden Eigentümerzusammenarbeit im Quartier.

Bislang sind derartige Initiativen vor allem aus dem Einzelhandels- und Zentrenbereich bekannt. Die ver-

gleichsweise klare und homogene Interessenslage in Einzelhandelsbereichen (höhere Frequentierung) führt dazu, dass hier die Motivation größer und die Organisationsfähigkeit besser ist als in Wohn- oder Mischquartieren, so dass bislang vornehmlich Eigentümerstandortgemeinschaften in Form von BIDs (Business Improvement Districts) in Deutschland entstanden sind. Eine wesentliche Frage des ExWoSt-Forschungsfeldes wird daher auch sein, ob eine Übertragbarkeit auf Wohn- oder Mischquartiere sinnvoll und realistisch ist.

### Gegenstand und Ziele des Forschungsfeldes

Angesichts der generellen Problematik in innerstädtischen Wohnquartieren im Stadtumbaukontext hat das Forschungsfeld als Hauptziel, einen wirksamen Beitrag zur Aufwertung dieser Quartiere zu leisten und modellhaft aufzuzeigen, welche Aufgaben hier die ESG übernehmen können. Es gilt, die verschiedenen Stadtumbauaufgaben und Fragestellungen im Einzelnen genauer zu fassen und zu klären, wie sie in der konkreten Arbeit von ESG umgesetzt werden können. Das Forschungsfeld hat daher mit

seinen Modellvorhaben verschiedene Aufgaben und berührt unterschiedliche methodische Ebenen. Der Bund möchte mit den Modellvorhaben sowohl einen Beitrag zur instrumentellen Weiterentwicklung im Stadtumbau leisten als auch durch konkrete Erprobung und Anschauung Impulse für ein stärkeres bürgerschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung vermitteln. Eigentümer sind hier nicht nur als „Betroffene“ und immobilienwirtschaftliche Akteure der klassischen Stadterneuerung in den Fördergebieten angesprochen, sondern auch als Bürger, die sich zusammenfinden, um zunächst einmal eigennützig ihren Standort zu sichern und zu stärken.

Vor diesem skizzierten Hintergrund kann das ExWoSt-Forschungsfeld dazu dienen,

- den Grundgedanken der Selbstorganisation von Eigentümern in ESG zu propagieren und dabei die Grundfragen der Selbstorganisation zu klären,
- die Notwendigkeit einer öffentlichen Förderung und Unterstützung von ESG zu diskutieren und verbunden damit auch die Möglichkeiten der Integration in die vorhandenen Förderstrukturen zu erörtern,
- die Grundprobleme des rechtlichen Rahmens, in denen sich ESG bewegen, zu diskutieren.

#### **Eigentümerstandortgemeinschaft im Stadtumbaukontext**

Die für die Arbeit von ESG in Betracht kommenden Stadtumbauaufgaben können zunächst grundsätzlich aus dem „klassischen“ Begriffsverständnis von Stadtumbau abgeleitet werden:

Reaktion auf städtebauliche Funktionsverluste, die durch ein vorhandenes oder zu erwartendes dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen (insbesondere Wohnungen) eintreten können.

Übersetzt in die Perspektive der privaten Eigentümer werden „Stadtumbauquartiere“ hier als solche Standorte definiert, die entweder in ihrer aktuellen Qualität nicht auf eine ausreichende Akzeptanz und Zahlungsbereitschaft seitens der Mieter stoßen oder es für die Investoren angesichts der absehbaren Marktentwicklung erwarten. Insofern ergibt sich der Handlungsbedarf primär aus der unzureichenden Verwertungsperspektive des Immobilienbestandes am Markt. Verantwortlich für diese ungünstige Situation sind verschiedene – häufig zusammenwirkende – Abwertungsprozesse in den Quartieren. Betroffen sind hier verschiedene Bereiche der Quartiersentwicklung: Die Rentabilität und der Zustand der Immobilien, die Qualität des privaten Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums, die Entwicklung von Einzelhandel und Gewerbe sowie nicht zuletzt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und soziale Stabilität der Bewohnerschaft im Quartier. Häufig, aber keineswegs durchgängig kommen städtebauliche Problemlagen im engeren Sinne und Lageprobleme hinzu.

Daher sind in vielen dieser stagnierenden Gebiete mehrere, sich überlagernde Defizite festzustellen, aber auch vielfältige Entwicklungspotenziale und Chancen, selbst wenn die allgemeine Marktsituation eher ge-

gen eine positive Tendenz spricht. In den einzelnen Modellvorhaben zeigen sich sehr deutliche multifunktionale Problemlagen mit ähnlicher, aber keineswegs identischer Ausprägung. Während in einigen Quartieren zu den Problemen in immobilienwirtschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht vor allem auch die sozioökonomischen Problemlagen der Bewohner die Situation prägen, sind in anderen Quartieren vor allem immobilienwirtschaftliche Defizite im engeren Sinne bestimmend.

Dieser kurze Aufriss verdeutlicht die besondere Ausgangslage, die für die Arbeit der ESG typisch ist. Es gibt nicht die „eine Stadtumbauaufgabe“, sondern höchstens das übergeordnete Leitziel einer angestrebten Aufwertung der innerstädtischen Quartiere durch die gemeinsame Überwindung von Koordinationsdefiziten.

#### **Grundsätze von Eigentümerstandortgemeinschaften**

Die Bildung und die Arbeit der ESG in den Modellvorhaben orientiert sich zunächst an dem Grundverständnis des Forschungsfeldes: eine strukturelle Offenheit für die Form der Zusammenarbeit und die Aufgaben der ESG. Dies gilt insbesondere auch für die Handlungsfelder, in denen die Mitglieder der ESG zusammenarbeiten und gemeinsame Aktivitäten umsetzen möchten. In diesem Sinne ist die Arbeit der ESG grundsätzlich ergebnisoffen angelegt.

Ergebnisoffenheit bedeutet aber nicht gleichzeitig eine völlige Beliebigkeit in der Form der Zusammenarbeit und

**„ESG-Charta“**

- Die gemeinsamen Interessen stehen im Mittelpunkt der Arbeit der ESG.
- Die Eigentümer selbst stehen im Mittelpunkt und arbeiten aktiv mit.
- Die Zusammenarbeit in einer ESG ist ein ergebnisoffener Willensbildungsprozess.
- Die ESG trifft ihre Entscheidungen autonom. Die Entwicklung von Zielen, Handlungsfeldern und konkreten Maßnahmen erfolgt durch die Eigentümer selbst und ggf. mit fachlicher Unterstützung durch Experten.
- Die Eigentümer setzen selbst – ggf. unterstützt durch externe Akteure und die Stadt – die gemeinsam beschlossenen Maßnahmen um.
- Die Form der Zusammenarbeit einer ESG ist grundsätzlich offen. Sie kann sich je nach Aufgabenart und Prozessfortschritt ändern. Angestrebt werden sollte aber eine Formalisierung (z.B. Verein, GbR).

in der Wahl der Aufgaben und Instrumente. Neben einer hinreichenden formellen Verfasstheit der ESG (z.B. als Verein) und der Implementation entsprechender Arbeitsformen und -strukturen ist von zentraler Bedeutung, dass sich die ESG intensiv mit der Situation im Quartier und den Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes auseinandersetzen. Durch die Übernahme von Verantwortung im Rahmen von ESG kommt auf die Eigentümer auch die Aufgabe zu, sich einen realistischen Überblick über die immobilienwirtschaftliche Situation am Standort unter Status-quo-Bedingungen und über die zu erwartenden Perspektiven am Wohnungs- und Immobilienmarkt zu verschaffen. Dies kann auch dazu führen, dass ein Bild davon entsteht, wie allenfalls eine weitere Abwärtstendenz vermieden und eine Stabilisierung eingeleitet werden kann und dass für einzelne Eigentümer und Immobilien eine koordinierte Rückzugsstrategie auch eine geeignete Lösung sein kann. Zu Beginn des Forschungsfeldes gilt daher

die Ausgangshypothese: Eine intensive Auseinandersetzung mit der Situation am Wohnungs- und Immobilienmarkt und ein zumindest perspektivisch gemeinsames Engagement bei Investitionen und Transaktionen ist für den Erfolg einer ESG zwingend, wenn sie tatsächlich eine positive, grundlegende Wende in der Quartiersentwicklung erreichen möchte.

**Zentrale Gegenstände für die Arbeit der Eigentümerstandortgemeinschaften**

Das Forschungsfeld zeigt ein sehr breites Spektrum an Handlungsfeldern und Aktivitäten auf, die sich typischen Aufgabenschwerpunkten zuordnen lassen. Beispielhaft seien hier genannt:

- Bestandsaufnahme der Eigentumsverhältnisse und der immobilienwirtschaftlichen Situation der Gebäude im Quartier
- Erfassung von städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Defiziten und Stärken sowohl im

öffentlichen Raum als auch bei den Gebäuden und den privaten Freiflächen, z.B. auch in den Blockinnenbereichen

- Bewertung der verkehrlichen Situation, z.B. im Hinblick auf Lagequalitäten, Beeinträchtigungen durch Hauptverkehrsstraßen, Organisation des ruhenden Verkehrs
- Einschätzung der aktuellen Nachfragesituation im Quartier (Art und Höhe der Nachfrage: Zielgruppen, Segmente, Zahlungsbereitschaft)
- aktive Beobachtung von Immobilientransaktionen im Quartier und Ansprache von (potenziellen) Verkäufern und Käufern
- Identifikation von Schlüsselimmobilien und zentralen immobilienwirtschaftlichen Akteuren
- Kontaktaufnahme zu und Einbindung von vorhandenen Netzwerken der Bewohner im Quartier
- Vernetzung mit anderen für das Quartier wichtigen Akteuren (z.B. Sanierungsträger, Haus&Grund)
- Erarbeitung eines Handlungskonzeptes basierend auf der Bestandsanalyse: Formulierung von gemeinsamen Zielen und Handlungsfeldern, Entwicklung einer Quartiersstrategie, Festlegung von Prioritäten und Verantwortungen
- Handlungsfeld Sicherheit und Sauberkeit im Wohnumfeld (z.B. Bewohnerverhalten bzgl. Ordnung, Müll und sozialer Verantwortung; Einstellung eines Quartiershausmeisters)
- Durchführung von Impulsprojekten im öffentlichen Raum, an privaten Grün- und Freiflächen sowie an Gebäuden
- abgestimmte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an

Gebäuden, gemeinsame Materialbeschaffung und Beauftragung von Firmen

- abgestimmtes Bewirtschaftungsverhalten (Investitionen, Vermietung an bestimmte Gruppen, Vermietung von Gewerberäumen)
- Organisation von gemeinsamen Makler- und Hausverwaltungstätigkeiten (z.B. Unterstützung bei der Vermietung mit gemeinsamer Anzeigenschaltung, gegenseitige Vermittlung von „guten“ Mietern, Übernahme von Wohnungsbesichtigungen, Unterstützung bei der Kaufpreis- und Mietwertschätzung)
- gemeinsame wirtschaftliche Betätigung der Eigentümer in der ESG durch gemeinsame Finanzierung von Maßnahmen bis hin zum gemeinsamen Erwerb von Schlüsselimmobilien
- Gründung eines lokalen Immobilienfonds, Poolung von Immobilien (Teilung von Risiken und Gewinnen)
- Entwicklung von Nutzungskonzepten (auch Zwischennutzung) für wichtige Immobilien und Branchen
- Tauschbörsen für Leistungen der Eigentümer (z.B. Beratung zu Bewirtschaftung, handwerkliche Aufgaben, Erfahrungsaustausch zu Sanierungsmaßnahmen)
- Interessenvertretung gegenüber anderen Akteuren (z.B. Kommune, Energieversorgern, Eigentümern von wichtigen Immobilien)
- Marketing, Öffentlichkeitsarbeit und Quartiersfeste

Inwieweit sich bestimmte Aufgabenschwerpunkte tatsächlich als relevant und vor allem als geeignet für die Ar-

beit von ESG im Kontext der Innenstadtquartiere mit Stadtumbauaufgaben erweisen, lässt sich erst nach Vorliegen entsprechender Ergebnisse aus den Modellvorhaben beurteilen. Hierzu wird in einer weiteren Ausgabe der ExWoSt-Informationen berichtet.

#### Forschungsleitfragen

Die zentralen Leitfragen des Forschungsfeldes sind:

- Welchen Beitrag können Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbaukontext für die Überwindung von Entwicklungshemmnissen in innerstädtischen Quartieren leisten?
- Welche Kooperationsformen eignen sich für die jeweiligen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen, Akteurskonstellationen und Entwicklungsziele?
- Welche instrumentellen Lösungen eignen sich für die Arbeit der Eigentümerstandortgemeinschaften?
- Wie sieht die Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften und deren Arbeit in der Praxis aus, welche Rahmenbedingungen und Einzelschritte sind in der Praxis hemmend oder förderlich und welche Erfolgchancen haben diese auf Dauer? Ist eine Anschubhilfe erforderlich? Wie können Prozesse gestaltet und Konflikte moderiert werden?
- Welcher Grad des immobilienwirtschaftlichen Problemdrucks muss vorliegen, um die erforderliche Mindestmotivation für die Selbstorganisation zu erzeugen?
- Wie verhalten sich koopera-

tive Lösungen im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften im Verhältnis und ggfs. im Zusammenspiel zu quartiersübergreifenden Aktivierungsstrategien und Beratungsangeboten?

- Wie verhalten sich kooperative Lösungsansätze in innerstädtischen Fördergebieten der Städtebauförderung zu vergleichbaren Lösungen außerhalb von Fördergebieten?
- Wie lassen sich bei Eigentümerstandortgemeinschaften Mittel der Städtebauförderung – auch in Bündelung – sinnvoll einsetzen?
- In welcher Weise eignen sich Eigentümerstandortgemeinschaften zur Erweiterung des städtebaulichen Instrumentariums in der Praxis?

#### Struktur und Ablauf des Forschungsfeldes

Der Einrichtung des Forschungsfeldes war zunächst eine intensive Vorbereitungs- und Qualifizierungsphase vorausgegangen. Ausgehend von der Grundkonzeption des BBSR (Forschungsfeldpapier) hatte eine vorbereitende Studie ([www.empirica-institut.de/kufa/emp1751b.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/emp1751b.pdf)) die Aufgabe, die relevanten Fragestellungen im ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ herauszuarbeiten, den baulich-räumlichen Kontext (Quartierstypen und Eigentümerkonstellationen) zu systematisieren und aus der Synthese dieser beiden Aufgaben das Forschungsfeld zu strukturieren. Die Empfehlungen zum Aufbau des Forschungsfeldes wurden zudem in einem Fachgespräch eingehend diskutiert.

Zentrale Ergebnisse aus der Vorbereitungsphase waren unter anderem die klare Ausrichtung auf ESG, die die Aufwertung von Wohnstandorten zum Gegenstand haben, wobei gewerbliche Funktionen nicht ausgeschlossen sind. Eine weitere Ausrichtung lag auf innerstädtischen Quartieren ohne andere Gebietskulissen grundsätzlich auszuschließen und die Einbeziehung von Klein- und Mittelstädten in das Forschungsfelddesign. Um die Verknüpfungsmöglichkeiten von ESG mit der Städtebauförderung untersuchen zu können, wurde empfohlen, nach Möglichkeit sowohl ESG in Fördergebieten der Städtebauförderung (Stadtumbau, Soziale Stadt, Sanierungsgebiete), als auch außerhalb der Gebietskulissen zu beachten. Weiterhin ergab die Vorbereitungsphase, dass die Konstruktion der ESG vorrangig auf freiwillige, aber verbindliche Kooperationen abzielt und von den Modellvorhaben eine entsprechende hinreichende Formalisierung (allerdings ohne weitere Vorgaben) erwartet wird. Ausdrücklich erwünscht ist ein Zusammenschluss verschiedener Eigentümergruppen in den ESG, so dass neben den in erster Linie adressierten privaten Einzeleigentümern auch Wohnungsunternehmen und andere Akteure gemeinsam arbeiten können.

Der Projektauftrag wurde im Sommer 2008 veröffentlicht und erbrachte einen hohen Rücklauf von 50 eingereichten Projektskizzen. Es zeigte sich, dass fast alle Projektskizzen von Kommunen eingereicht wurden, ohne dass bisher schon eine Eigentümergemeinschaft existierte. Letztlich wurden die Projekte als Modellvorhaben

ausgewählt, die aufgrund bereits vorhandener Eigentümerbeteiligung, gut durchdachter Konzepte und Verinnerlichung des ESG-Grundgedankens (vgl. ESG-Charta) am Erfolg versprechendsten sind.

Mit der Auswertung des Projektauftrags wurde das eigentliche Forschungsfeld eingerichtet. empirica betreut hierbei die Modellvorhaben als wissenschaftliche und organisatorische Forschungsassistenz. Das Forschungsfeld umfasst insgesamt drei Projektphasen: In der ersten Phase bis Februar 2009 wurden vor allem die zu fördernden Modellvorhaben ausgewählt und das Forschungsfeld weiter konkretisiert. In der zweiten Projektphase (März 2009 bis August 2011) werden die Modellvorhaben kontinuierlich von der Forschungsassistenz wissenschaftlich begleitet.

Parallel hierzu werden alle Modellvorhaben von Experten vor Ort inhaltlich und organisatorisch unterstützt und beraten. Das Forschungsfeld ist so konzipiert, dass im Idealfall die ESG selbst Projektträger ist und mit den jeweiligen Kommunen kooperiert. Da sich viele ESG noch in der Aufbauphase befinden, haben die Kommunen – oder andere Akteure wie z.B. Haus&Grund, Sanierungsträger – die offizielle Projektträgerschaft übernommen. Es ist vorgesehen, dass sich jede ESG regelmäßig in Arbeits-sitzungen und Workshops trifft, um gemeinsam über Ziele zu diskutieren, Handlungsfelder festzulegen und anschließend erste Maßnahmen umzusetzen. Zur Unterstützung dieses komplexen Diskussionsprozesses innerhalb der ESG gibt es in jedem Mo-

dellvorhaben i.d.R. einen „externen“ Moderator. Neben der Beratung steht auch der Erfahrungsaustausch zwischen den Modellvorhaben im Vordergrund, wozu unter anderem drei Projektwerkstätten für die am Forschungsfeld beteiligten Akteure durchgeführt werden.

In der dritten abschließenden Phase werden die Modellvorhaben im Querschnitt ausgewertet und die Forschungsleitfragen beantwortet. Darauf aufbauend werden schließlich Empfehlungen für die Initiierung und Durchführung von Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau erarbeitet. Wichtige, über die Modellvorhaben hinausgehende Spezial- und Vertiefungsthemen werden durch Sondergutachten bearbeitet (das Sondergutachten „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaorsten Immobilien (‘‘Schrottimobilien)’’ ist in der Reihe Werkstatt: Praxis Heft 65, Hrsg.: BMBVS/BBSR, Bonn 2009 erschienen, kostenfrei zu beziehen bei: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de), Stichwort: Werkstatt: Praxis 65).

Die Ergebnisse werden in einer Abschlussveranstaltung im Jahr 2011 der Fachöffentlichkeit vorgestellt und diskutiert.

### Modellvorhaben

Insgesamt umfasst das Forschungsfeld 15 Modellvorhaben. Dabei werden die Modellvorhaben Hamburg und Braunschweig als sogenannte Referenzprojekte mit einer etwas geringeren Förder- und Maßnahmenintensität bezeichnet.





Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau: Modellvorhaben (Quelle: BBSR)

Die ausgewählten Modellvorhaben befinden sich etwa zur Hälfte in den alten und neuen Bundesländern. Es sind überwiegend Groß- und Mittelstädte mit innerstädtischen und innenstadtnahen Quartieren ausgesucht worden. Zwar liegt der Schwerpunkt auf gründerzeitlichen Quartieren, jedoch gibt es auch mehrere Modellvorhaben mit his-

torischen Altstadtquartieren oder 1950er- bis 1970er-Jahre-Bebauung. Die meisten Modellvorhaben liegen innerhalb der Gebietskulisse der Städtebauförderung. Dabei handelt es sich überwiegend um Stadtumbaugebiete und Sanierungsgebiete. Die Modellvorhaben befinden sich aus immobilienwirtschaftlicher Sicht in schwierigen Quartieren mit

mittlerer bis schlechter Marktperspektive und Stadtumbaubedarf.

Im Frühjahr 2009 sind die Modellvorhaben an den Start gegangen und erhalten, orientiert an den zu bewältigenden Aufgaben, Zuwendungen des Bundes. Die Endergebnisse aus den 15 Modellvorhaben werden Ende 2011 vorliegen.

# Kurzportraits der Modell- vorhaben

## Bremerhaven-Lehe: Eigentümerstandortgemeinschaft Lehe



Altbaubestände in Lehe  
(Foto: empirica)

Stadt:	Bremerhaven (115.000 Einw.)
Quartier:	Lehe
Bundesland:	Bremen
Quartierstyp:	Altbauquartier (Gründerzeit) Blockrandbebauung Innenstadt
Fördergebiet:	Stadtumbau West
ESG-Status:	e.V.

### Ausgangssituation

Bremerhaven kämpft mit einem wirtschaftlichen Strukturwandel und einem erheblichen Bevölkerungsrückgang. Das innerstädtische, gründerzeitlich geprägte Altbauquartier Lehe-Goethestraße wird durch einen hohen Leerstand und überdurchschnittlich viele sozial benachteiligte Haushalte geprägt.

### Ziele

Als oberste Ziele stehen der städtebauliche Erneuerungsprozess und der Abbau der Wohnungsleerstände im Vordergrund. Ein Schwerpunkt zur Erfüllung der Ziele liegt in der Ansprache neuer Zielgruppen für den Stadtteil, um langfristig auch die Sozialstruktur zu stabilisieren. Hierfür ist geplant, verstärkt in die Wohnungsbestände zu investieren und neue Wohnformen zu implementieren.



Abgrenzung ESG-Quartier Lehe  
(Quelle: Stadt Bremerhaven)

### Maßnahmen

Mithilfe von Informationsveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit sollen der aktive Eigentümerkreis erweitert und zugleich neue Nachfragergruppen angesprochen werden. Auf diesen Informationsveranstaltungen wird die ESG u.a. zum Thema Finanzierung und Durchführung von Gebäudemodernisierungen qualifiziert. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Betrachtung der Marktfähigkeit von Bestandsimmobilien und die Erarbeitung modellhafter Sanierungs- und Vermarktungskonzepte. Konkrete geplante erste Maßnahmen sind eine gemeinsame Wohnungsvermarktung, ein gemeinsamer Vermietungsstandard, Wächterhäuser und die gezielte Ansprache von neuen Zielgruppen.

### Struktur und aktueller Projektstand der ESG

Die Eigentümerstandortgemeinschaft Bremerhaven-Lehe nahm – begünstigt durch bereits bestehende Kontakte zwischen Eigentümern – ihre Arbeit offiziell im Januar 2009 auf. Der Auftakt erfolgte im Rahmen einer großen Stadtteilkonferenz. Eine der ersten Handlungen war zunächst eine Bestandsaufnahme aller Gebäude im Quartier. Bereits frühzeitig wurde eine eigene Webseite und ein Flyer für die ESG erstellt. Die ESG besteht aktuell aus rd. 25 Eigentümern, davon bilden ca. zehn bis zwölf Personen eine feste Kerngruppe, die sich alle drei Wochen zu Arbeitssit-

Flyer der ESG  
Lehe (Quelle:  
ESG Lehe)



zungen trifft. Daneben gibt es regelmäßig größere Veranstaltungen mit Vorträgen und Diskussionen zu bestimmten Themen (z.B. Energetische Sanierung, Aufwertung von Höfen und Gärten, Wächterhäuser) sowie Eigentübertreffen zur vertieften Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen. Die Eigentümer haben sich mittlerweile als Verein zusammengeschlossen. Einen Schwerpunkt der Diskussionen bildet der Umgang mit sog. „verwaahlte Immobilien“ auf Basis vorhandener Rechtsinstrumente.

### Ansprechpartner:

**Stadt Bremerhaven**  
Stadtplanungsamt  
Sandra Levknecht  
Tel: 0471/5903267  
Email: Sandra.Levknecht@magistrat.bremerhaven.de

**ESG Lehe e.V.**  
Hans-Richard Wenzel  
Tel: 0471/47552  
Email: Hans-R.Wenzel@t-online.de  
www.esg-lehe.de

**Cottbus: Eigentümerstandortgemeinschaft Ostrow**

Industriebrache in Ostrow  
(Foto: DSK GmbH/RB Cottbus)

Stadt:	Cottbus (100.000 Einwohner)
Quartier:	Ostrower Platz
Bundesland:	Brandenburg
Quartierstyp:	Innenstadt gründerzeitliche Stadterweiterung heterogene Quartiersstruktur, Brachflächen
Fördergebiet:	Stadtumbau Ost (nicht aktiv), Vorranggebiet Wohnen
ESG-Status:	noch keine Formalisierung erfolgt

**Ausgangssituation**

Infolge des wirtschaftlichen und demographischen Wandels nach der Wiedervereinigung unterliegt der Wohnungsmarkt in der Stadt Cottbus enormen Anpassungsprozessen. In vielen innerstädtischen Gebieten wurden in der Vergangenheit auch durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln deutliche Aufwertungsprozesse initiiert.

Im Quartier Ostrow, einer gründerzeitlichen Stadterweiterung mit einem hohen Anteil von Industriebrachen und einer sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, gab es dagegen seit der Wende wenig planerische und konzeptionelle Entwicklungsimpulse. Die Entwicklung im Quartier stagniert und die Entwicklungsrückstände sind im Vergleich zu anderen Teilräumen der Cottbuser Innenstadt groß. Die Gründe dafür liegen z.B. in unzureichenden Investitionen in den öffentlichen Raum und großen Instandhaltungsdefiziten bei ehemaligen privaten Fabrikarealen. Der Ostrower Platz als ehemaliger Dorfanger bietet jedoch Ansatzpunkte für die Stärkung der gemeinsamen Identität und bildet den Kern des für die ESG ausgewählten Quartiers.

**Ziele**

Primäres Ziel der Gründung der Eigentümerstandortgemeinschaft ist die Durchbrechung der Stagnation im Quartier und in der Folge die Quartiersstabilisierung bzw. -aufwertung. Da der Einsatz von Städtebaufördermitteln in absehbarer Zeit nicht in größerem Umfang auf Ostrow verlagert werden kann, kann dieses Ziel nur durch die Bündelung von Eigentümerinitiativen

im Sinne einer gemeinsamen Standortstrategie erreicht werden. Gemeinsames und abgestimmtes Handeln der Eigentümer sollen dem Wertverlust des Einzeleigentums sowie dem Imageverlust des Quartiers entgegenwirken und Lösungsansätze für die Brachflächen- und Leerstandsproblematik entwickeln.

**Maßnahmen**

Im Mittelpunkt der Arbeit der ESG steht eine Konzepterarbeitung für die Aufwertung des öffentlichen Raumes (Ordnung und Sauberkeit im Quartier; Mitwirkung an der Konzepterstellung zum Ostrower Platz), Aktivierung der Brachflächen im Quartier (z.B. durch Zwischennutzungen) und die Erarbeitung und Umsetzung einer Marketing- und Kommunikationsstrategie, um das „negative“ Image des vergessenen Stadtteils abzulegen.

Einen zweiten Schwerpunkt des gemeinsamen Handelns bildet die Entwicklung und Umsetzung einer Standortstrategie. Hier möchte die ESG mit Partnern wie z.B. der BTU Cottbus zusammenarbeiten.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Die ESG-Aktivitäten in Cottbus begannen im Frühjahr 2009. In der ersten Jahreshälfte fanden mehrere Eigentübertreffen mit allen acht Großeigentümern statt, um die Ausgangssituation und die Ziele zu diskutieren. Kerninhalte waren dabei die Konkretisierung von Handlungs-



Unattraktives Wohnumfeld  
(Foto: DSK GmbH/RB Cottbus)

feldern und Maßnahmen sowie insbesondere die Abstimmungen zu den kommunalen Zielen und Planungen für das Quartier. Diese wurden durch verschiedenste Fachbereiche der Stadt Cottbus und der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) in einer gemeinsamen Gesprächsrunde vorgestellt. Zudem fanden themenspezifisch kleinere Arbeitskreise mit bis zu drei Eigentümern, jeweils ergänzt um Vertreter der Stadt und DSK, statt. Aufgrund einer lange Zeit ungeklärten Projektträgerschaft stockte der Arbeitsprozess, so dass sich die ESG Cottbus immer noch in der Anfangs- und Analysephase befindet.

**Ansprechpartner:****DSK GmbH**

Anja Schlensog  
Tel: 0355/7800217  
Email: anja.schlensog@dsk-gmbh.de

**ESG Cottbus**

Joachim Schultka  
Tel: 0355/7528152  
Email: aschultka@gwg-cottbus.de

**Dresden: ESG Dresden-Friedrichstadt – Ideen sehen im Quartier 2!**

Zentrale Achse im Quartier  
(Foto: empirica)

Stadt:	Dresden (507.000 Einwohner)
Quartier:	Friedrichstadt
Bundesland:	Sachsen
Quartierstyp:	heterogene Struktur, Nutzungsmischung Brachen Innenstadt
Fördergebiet:	Sanierungsgebiet
ESG-Status:	e.V.

**Ausgangssituation**

Das Quartier 2 in Dresden-Friedrichstadt ist geprägt durch eine heterogene und perforierte Struktur. Neben der vorhandenen Nutzungsmischung fallen vor allem die großen Brachflächen auf. Massive Vernachlässigungen zu DDR-Zeiten sowie Umweltbelastungen durch Industrie und Verkehr haben ein negatives Image bewirkt. Weitere Entwicklungshemmnisse sind die Lage des Quartiers im Überschwemmungsgebiet der Elbe und zahlreiche Flächen mit Altlastenverdacht. Die unmittelbar angrenzende Altstadt, die barocken Baustrukturen und die Nähe zur Elbe bieten jedoch gute Ansatzpunkte zur Aufwertung des Quartiers.



Brachfläche im Quartier 2 (Foto: Orangequadrat)

Derzeit umfasst das Quartier nur zehn Eigentümer. Es ist aber angedacht, das Quartier um weitere gründerzeitlich bebaute Straßenzüge auszuweiten.

**Ziele**

Als oberste Ziele stehen die Schaffung einer wahrnehmbaren Quartiersidentität und die generelle Aufwertung des Quartiers im Vordergrund. Ausschlaggebend hierfür sind die Wiedernutzung der großen Brachflächen z.B. mit Einfamilienhäusern und an-

deren Wohnformen oder kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen sowie eine bessere Anbindung des Quartiers an die Elbe und das Stadtzentrum. Gleichzeitig sollen die großen institutionellen Eigentümer zum (Teil-) Verkauf von Grundstücken bewegt werden, um mehr private Eigentümer und Investoren anzuziehen, ohne Spekulationseffekte zu verstärken.

**Maßnahmen**

Das Arbeitsprogramm der nächsten drei Jahre umfasst bspw. Ausstellungen, historische Stadtführungen und Kunstprojekte zur Förderung einer Quartiersidentität, eine Konzepterstellung zur inneren Quartierserschließung (z.B. Wegeverbindungen zur Elbe, Nahmobilität, Parkkonzept etc.) und die Entwicklung von Bebauungs- und Nutzungsvarianten sowie damit verbunden die Ansprache von neuen privaten Investoren. Alle Maßnahmen werden durch Öffentlichkeitsarbeit und Werbemaßnahmen begleitet.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Seit Anfang 2009 finden insbesondere auf Initiative einer Bauherrengemeinschaft in unregelmäßigen Abständen Eigentübertreffen statt. Sukzessive wurden in Einzelgesprächen weitere Eigentümer einbezogen. Die Interessengemeinschaft hat mittlerweile den Verein Quartier Friedrichstadt e.V. gegründet. Aktuell ist noch unklar, ob dem Verein die Gemeinnützigkeit anerkannt wird.

In der ersten Phase des Netzwerkaufbaus fanden in den letzten Monaten mehrere Treffen mit verschiedenen Abteilungen der Dresdner Stadtverwaltung, einem Kommunalpolitiker, einer potenziellen Investorin, Diplomanden der Universität Dresden und einer Künstlergruppe, die ebenfalls im Quartier wohnt und an einer Imageverbesserung des Stadtteils arbeitet, statt. Folgende Projekte werdend derzeit verfolgt:

- Die ESG hat mit finanzieller Unterstützung der TLG Immobilien GmbH (Eigentümer) einen verwilderten Zufahrtbereich entmüllt und revitalisiert. Aktuell wird über eine weitere Zwischennutzung der Fläche (z.B. Sitzgelegenheiten) verhandelt.
- Ein Verkehrsplanungsbüro wurde beauftragt, Ideen zur Wegeführung und Anbindung im Quartier zu entwickeln.
- Die ESG steht in Verhandlungen mit einem Eigentümer, statt einem riesigen Parkplatz auf seinem Grundstück eine Mischnutzung aus Stellplätzen, Grün- und Veranstaltungsflächen zu realisieren.
- Die ESG unterstützt potenzielle Investoren beim Ankauf von Brachflächen im Quartier, um die Entwicklung voranzutreiben.

**Ansprechpartner:**

**Orangequadrat Nikol | Umbreit | Langer Gbr**  
Tom Umbreit  
Tel: 0351/4943420  
Email: info@orangequadrat.de  
www.exwost-friedrichstadt.de  
(mit Wiki-Ereignisblog)

**Duisburg: Eigentümerstandortgemeinschaft Duisburg Eigenstraße/Gerokstraße**

Blick in die Eigenstraße  
(Foto: empirica)

Stadt:	Duisburg (497.000 Einwohner)
Quartier:	Hochfeld
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Quartierstyp:	Altbauquartier (Gründerzeit) Blockrandbebauung innenstadtnah
Fördergebiet:	Sanierungsgebiet
ESG-Status:	e.V.

**Ausgangssituation**

Hochfeld liegt am Rande der Innenstadt von Duisburg und entlang der industriell geprägten Rheinfront. Aufgrund des Niedergangs der Schwerindustrie kam es zu einem Downgrading-Prozess des ehemaligen Arbeiter- und Facharbeiterstadtteils. Heute ist Hochfeld und damit auch das ausgewählte Quartier durch hohe Anteile unsanierter Altbausubstanz aus der Gründerzeit und sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen gekennzeichnet. Das Quartier selbst besteht aus zwei „T-förmig“ angeordneten Straßenzügen mit überwiegend Wohnnutzung.

**Ziele**

Das übergeordnete Ziel der ESG ist es, engagierte Bürger im Stadtteil zu halten und neue, sozial stabilere Bevölkerungsgruppen zu gewinnen. Dazu sollen das Lebens- und Wohnumfeld attraktiver gestaltet werden und der Verantwortungssinn von Eigentümern und Mietern gestärkt werden. Auf den Markt kommende Immobilien sollen an verantwortungsvolle Käufer bzw. Mieter vermittelt werden.

**Maßnahmen**

Die ESG plant in ihrem Schwerpunkt die Umsetzung eines sog. „Quartiersmaklerkonzeptes“. Darunter sind sämtliche Maßnahmen zur Auseinandersetzung mit den Marktperspektiven für verschiedene Teilmärkte, zur Vermarktung von Immobilien, Imageaufwertung des Quartiers, Ansprache bestimmter Zielgruppen und einer Vielzahl von Nachbarschaftshilfen zu verstehen. Gegenseitige Leistungen von Eigentümern für Eigentümer sollen zum einen über einen fairen



Gründerzeitliche Bebauung in der Gerokstraße (Foto: empirica)

finanziellen Ausgleich und zum anderen auch über eine Art Quartiers-tauschbörse abgeglichen werden.

In diesem Zusammenhang soll auch ein Beratungsangebot zur Konzeption und Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen der Wohnungsbestände aufgebaut werden. Hinzu kommen Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und zur Einbeziehung der Hinterhöfe in das unmittelbare Wohnumfeld. Auf der Nachfrageseite soll ferner durch eine Werbestrategie das Augenmerk der Mietsuchenden auf das Quartier gerichtet werden. Insgesamt ist in diesem Modellvorhaben die Image- und Öffentlichkeitsarbeit ein überdurchschnittlich wichtiges Element.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Das Modellvorhaben Duisburg nahm Anfang Mai 2009 seine Arbeit auf. Es finden regelmäßig informelle Eigentübertreffen in kleiner Runde (ca. fünf bis zehn Eigentümer) statt. Die Duisburger ESG kann bereits auf langjährige persönliche Kontakte und Netzwerke zwischen Eigentümern und Bewohnern in Duisburg-Hochfeld

zurückgreifen (z.B. Eigentümerinitiative Klüngel-Klub Hochfeld und Förderverein Zukunftsstadtteil e.V.), so dass auch die jetzigen Eigentübertreffen in einem bekannten Eigentümerkreis und häufig kurzfristig, z.T. auch im Rahmen von anderen Netzwerkaktivitäten, stattfinden. Mit weiteren Eigentümern wurden Einzelgespräche zum kennen lernen geführt. Anfang August fand die erste Hinterhofparty mit Eigentümern und Bewohnern im Quartier statt. Derzeit werden eine konkrete Arbeitsstruktur und das Quartiersmaklerkonzept vorbereitet. In Kürze wird eine Bestandsanalyse zum Quartier erarbeitet und weitere Eigentümer angesprochen.

Aktuell in Sanierung/Modernisierung befindliche Objekte im ESG-Quartier werden im Sinne einer „Musterbaustelle“ mit Vorschlägen zur Umgestaltung für (neue) Nutzer entwickelt und dokumentiert.



Logo der ESG Duisburg  
(Quelle: Zukunftsstadtteil e.V.)

**Ansprechpartner:**

**Zukunftsstadtteil e.V.**  
Dr. Michael Willhardt  
Tel: 0203/75999999  
Email: exwost@eigenstrasse.de  
www.esg.zukunftsstadtteil.de

**Görlitz: In der ESG gemeinsam Handeln in der Görlitzer Gründerzeit**



Blockinnenbereich ESG Görlitz  
(Foto: Görlitzer Gründerzeitquartier e.V.)

Stadt:	Görlitz (56.000 Einwohner)
Quartier:	Landeskronstraße - Löbauer Straße - Krölstraße - Bahnhofstraße
Bundesland:	Sachsen
Quartierstyp:	Gründerzeitlicher Baublock Innenstadt, Blockrandbebauung Wohnnutzung, z.T. leer stehendes Gewerbe
Fördergebiet:	Stadtumbau Ost, teilweise Sanierungsgebiet
ESG-Status:	e.V.

**Ausgangssituation**

Der Baublock mit überwiegender Wohnnutzung und leer stehenden Geschäften in den Erdgeschossen stellt einen Teil der umfangreichen geschlossenen Stadterweiterung dar. Rund die Hälfte der Gebäude im Quartier wurde bereits saniert. Seit Ende der 1990er Jahre ist die Sanierung jedoch nahezu zum Stillstand gekommen. Der Leerstand beträgt rd. 45%. Hinzu kommt ein unattraktives Erscheinungsbild im Blockinnenbereich mit Resten gewerblicher Bauten und ungeordneten Freiflächen. Das schlechte Gesamterscheinungsbild und der Sanierungsstillstand wirken sich negativ auf das Image und die Mietnachfrage im Quartier aus.

**Ziele**

Das oberste Ziel der Eigentümergemeinschaft ist die Verbesserung der Wohnsituation und des Images des Quartiers. Die angestrebte Quartiersentwicklung soll unter dem Leitbild „Wiederbelebung einer normalen Stadtgesellschaft mit guter Nachbarschaft in einem funktionierenden Wohnumfeld zum Wohlfühlen,

von uns in Eigeninitiative selbst organisiert“ stehen.

Konkret stellt sich die ESG folgende Ziele:

1. Es muss sich lohnen, in dem Quartier eine Immobilie zu besitzen, die wirtschaftlich unterhalten werden kann und Raum für die Freude am Eigentum bieten muss!
2. Es muss sich lohnen, in dem Quartier zu wohnen und zu mieten, weil hier die Potenziale eines innerstädtischen Quartiers besser genutzt werden als in anderen Wohnlagen und weil es sich in guter Nachbarschaft gut leben lässt!
3. Der Innenraum des Quartiers soll als lebendig gestalteter Freizeitbereich zum Nutzen der Bewohner entwickelt werden!
4. In dem Quartier werden neue energetische Konzepte umgesetzt, die zu einer Unterbietung der ortsüblichen Wohnnebenkosten zugunsten der Bewohner und Eigentümer führen!

**Maßnahmen**

Drei konkrete Maßnahmen stehen im Mittelpunkt der Bearbeitung: Erstens ist vorgesehen ein Bewirtschaftungs- und Finanzierungskonzept für gemeinschaftlich genutzte Freiräume zu erarbeiten (z.B. Freizeitflächen für Mieter, Anwohner-

stellflächen für Pkw). Zweitens werden Konzepte zur energetischen Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden erarbeitet und beispielhaft Grundrissstrukturen für alters- und sozialdifferenzierte Mieteranforderungen entwickelt. Drittens wird eine Vermarktungsstrategie für Brachflächen, Gewerbeobjekte und Wohngebäude erarbeitet.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Im Mai 2009 fand auf Basis vorhandener Netzwerkstrukturen die offizielle Auftaktveranstaltung zum Modellvorhaben statt. Im Anschluss daran diskutierten die Eigentümer über die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Rechtsformen, so dass bereits im Juni 2009 die Vereinsgründung mit 14 Mitgliedern stattfand. Dazu wurde die ESG von einem Rechtsanwalt beraten, der auch die Satzung vorbereitete. Im Juni fand ein „Tag der offenen Sanierungstür“ im Quartier statt, der sehr gut angenommen wurde. Aktuell erfolgte eine Eigentümer- und Bewohnerbefragung. Die Vereinssitzungen finden einmal pro Monat statt. Momentan wird das Handlungskonzept der ESG diskutiert. Erste investive Maßnahmen (z.B. öffentlich genutzte Quartiersdurchwegung über private Grundstücke, gemeinschaftlich genutzte Freiräume und Parkplätze) werden vorbereitet. Im Dezember 2009 wird die Webseite der ESG online gehen.



Gründerzeitlicher Baublock als ESG-Quartier (Quelle: Görlitzer Gründerzeitquartier e.V.)

**Ansprechpartner:**

**Görlitzer Gründerzeit-Projekt GmbH**  
Andreas Lauer  
Tel: 03581/307049  
Email: [immolauergr@gmx.de](mailto:immolauergr@gmx.de)

**Halle (Saale): ESG zur Aufwertung und Trendumkehr in Halle-Glaucha**

*Straßensituation in Glaucha  
(Foto: empirica)*

<b>Stadt:</b>	Halle (Saale) (234.000 Einwohner)
<b>Quartier:</b>	Glaucha
<b>Bundesland:</b>	Sachsen-Anhalt
<b>Quartierstyp:</b>	Altbauquartier (Gründerzeit) Blockrandbebauung Innenstadt
<b>Fördergebiet:</b>	Stadtumbau Ost
<b>ESG-Status:</b>	e.V.

**Ausgangssituation**

Das Gründerzeitquartier Glaucha grenzt unmittelbar an die historische Altstadt von Halle. In Glaucha konzentrieren sich soziale und städtebauliche Probleme. Der Wohnungsleerstand liegt bei ca. 25%. Fast zwei Drittel der Wohnungen sind noch un- bzw. teilsaniert. Bislang konnte Glaucha nicht von den Aufwertungsstendenzen und dem leichten Nachfragewachstum im halleschen Innenstadtgürtel profitieren. Private Kleineigentümer verfügen in Glaucha über weit mehr als die Hälfte der Wohnungen. Das kommunale Wohnungsunternehmen hält die restlichen 30%, von denen zurzeit viele Immobilien veräußert werden.

Das ausgewählte Quartier umfasst einen größeren Teil des Stadtteils, jedoch gibt es maßnahmenbezogen kleinere räumliche Einheiten, wie z.B. einzelne Höfe und einen Straßenzug.



*Blick auf das ESG-Quartier  
(Foto: BBSR)*

**Ziele**

Ziel der ESG Halle ist die Erarbeitung und Umsetzung von Quartiers- und Sicherungsstrategien zur Aufwertung des Viertels, zur Steigerung des Wohnwertes für unterschiedliche Zielgruppen (insb. Studenten, junge Familien, Senioren) und zur Identitätsstiftung. Im Mittelpunkt des

Prozesses steht der städtebauliche Erneuerungsprozess mit dem Ziel der Sanierung des Wohnungsbestandes und der Leerstandsreduktion. Dieses Ziel geht über die Gebäudesanierung hinaus bis hin zu konkreten Vermarktungsstrategien. Hiermit wird das Ziel eines Imagewandels für Glaucha verfolgt, der langfristig zu einer Nachfragesteigerung führen soll.

Dabei soll strategisch eine duale Struktur aus einer „Groß-ESG“ Glaucha entwickelt werden, die sich auf Mitglieder im ganzen Kernraum Glaucha erstreckt und zunächst mit dem gegründeten Verein als Ganzem gleichgesetzt werden kann, und aus „Maßnahme-ESG“, die sich sehr spezifisch aus den Anforderungen geplanter Maßnahmen ergeben.

**Maßnahmen**

Die konkreten Arbeitsschritte der ESG werden sich auf eine gemeinsam zu entwickelnde Quartiersstrategie stützen und neben Öffentlichkeitsarbeit und Marketingmaßnahmen (z.B. Imagekampagne und Vermarktungskonzept) vor allem auch erste investive Maßnahmen vorbereiten. Hierzu zählt die Umgestaltung und gemeinsame Bewirtschaftung der Gemeinschaftshöfe oder die Wiederbelebung der Schwetschkestraße als repräsentativer Straßenraum. In Diskussion sind ferner die gemeinsame Beauftragung eines Quartiershausmeisters und -maklers, die Etablierung des Musikfestivals „Fête de la Musique“ in Glaucha, die Pacht von brach liegenden Flächen, die Neugestaltung von Vorgärten und eines Platzes sowie Sicherungsmaßnahmen an problembehafteten Gebäuden zum Erhalt der gründerzeitlichen Blockstruktur.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Auf Basis der IBA-Projekte „Sozialraumstudie Glaucha“ und „Eigentümermoderator“ lagen bereits gute statistische Grundlagen und Kontakte zu den Eigentümern vor, so dass in Halle schnell in die Erarbeitung der Ziele und Maßnahmen eingestiegen werden konnte. Nach einem intensiven Diskussionsprozess zu den Vor- und Nachteilen einzelner Rechtsformen hat sich die ESG nun als Verein gegründet. Die Gründungsphase verläuft sehr erfolgreich. Der eingetragene Verein ist bereits auf 27 Mitglieder angewachsen. Der ESG gehören 13 private Eigentümer, eine Wohnungsgesellschaft, Bewohner und Akteure im Quartier (z.B. Künstlerhaus, Mehrgenerationenhaus, Verein Postkult) an, die sehr gut miteinander vernetzt sind. Erste umgesetzte Maßnahmen sind die Durchführung eines „Gründertags“ in Verbindung mit einem Musikfestival, eine Aufräum- und Sperrmüllaktion, Führungen durch das Quartier, ein Kinderfest sowie die Entwicklung eines Kommunikationskonzeptes (Logo, Webseite, Visitenkarten, Briefpapier...).

**Ansprechpartner:**

**Stadt Halle (Saale)**  
Stadtplanungsamt  
Dr. Steffen Fliegner  
Tel: 0345/221 4741  
Email: steffen.fliegner@halle.de

**Standortgemeinschaft Glaucha e.V.**  
Alexander Hempel  
Tel: 0160/99187754  
Email: Alexander.Hempel@gmx.net  
www.standortgemeinschaft-glaucha.de

**Helmstedt: Forum Kybitzstraße/Schuhstraße**



Historische Altstadt Helmstedt  
(Foto: empirica)

Stadt:	Helmstedt (25.000 Einwohner)
Quartier:	Altstadt
Bundesland:	Niedersachsen
Quartierstyp:	historische Altstadt Blockrandbebauung City
Fördergebiet:	Sanierungsgebiet
ESG-Status:	e.V.

**Ausgangssituation**

Der Handlungsraum der ESG befindet sich in einem Baublock unmittelbar in der größtenteils sanierten Altstadt von Helmstedt angrenzend an den Marktplatz mit zahlreichen historischen Gebäuden. Das Quartier ist derzeit durch überdurchschnittlich hohe Instandsetzungs- und Ausstattungsdefizite in Zusammenhang mit einer schlechten Wohnumfeldqualität im Blockinnerbereich gekennzeichnet. Viele Gebäude stehen zumindest partiell leer, Hinterhöfe sind dicht bebaut und ungeordnet, viele Wohnungen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Der Baublock ist mit rd. 20 Eigentümern sehr überschaubar.

**Ziele**

Die zukünftige Eigentümerstandortgemeinschaft „Forum Kybitzstraße“ verfolgt das Ziel, das Wohnquartier gestalterisch, funktionell und bezogen

auf dessen Wahrnehmung von außen aufzuwerten. Ziel des Projektes ist, die Eigentümer in die Lage zu versetzen, gemeinsam eine kritische Bestandsaufnahme der Situation im Quartier vorzunehmen und an den Potenzialen orientiert eine gemeinsam getragene Strategie für die Aufwertung zu formulieren. Über gemeinsame Sanierungsstrategien sollen Leerstände verringert und die Vermarktungschancen erhöht werden.

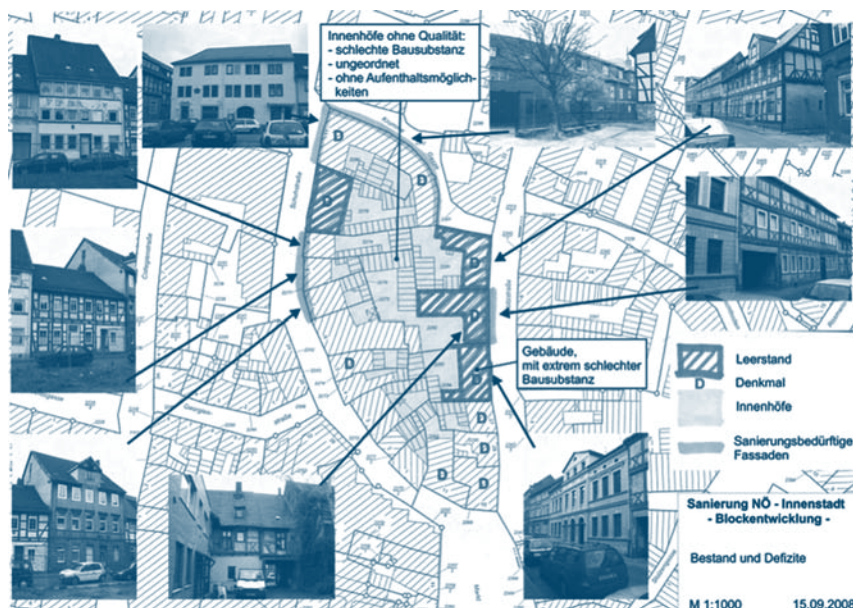
**Maßnahmen**

Die ESG plant die Durchführung einer Vortragsreihe zur Information über zentrale Themen und Handlungsfelder. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse und Entwicklung einer Quartiersperspektive sollen vorrangig die Handlungsfelder „Gebäudeübergreifende Nutzungsmöglichkeiten“, „Grundstücksübergreifende Freiraumnutzung“ und „Gemeinsame Vermark-

tung“ angegangen werden. Daneben stellen Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit einen wichtigen Baustein dar.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Der neutrale Eigentümermoderator hat zu Beginn des Projektes mit allen Eigentümern Einzelgespräche geführt mit der Zielsetzung, den aktuellen Sanierungsstand der Gebäude sowie die jeweiligen persönlichen Erwartungen und Zielvorstellungen (u.a. Umbau, Entkernung, Modernisierung, neue Nutzungen etc.) abzufragen. Bisher sind sechs der zehn Eigentümer in der ESG engagiert und treffen sich in regelmäßig stattfindenden Sitzungen. Die Eigentümer haben mittlerweile einen Verein gegründet, der allen Eigentümern und Bewohnern offen steht (Mitgliedsbeitrag 30 Euro/Jahr). Parallel hierzu erfolgt eine Aufnahme und Berechnung der Nutzflächen im Baublock. Auf dieser Basis werden verschiedene Nutzungsvarianten und Finanzierungskonzepte für die Sanierung der Gebäude und eine Konzeption für die Innenbebauung des Blocks erarbeitet.



ESG-Quartier mit Details zur Situation von Denkmalpflege und zum baulichen Bestand (Quelle: Stadt Helmstedt)

**Ansprechpartner:**

**Stadt Helmstedt**  
 FB Planen und Bauen  
 Andreas Bittner  
 Tel: 05351/173110  
 Email:  
 Andreas.bittner@stadt-helmstedt.de

**Forum Kybitzstraße/  
 Schuhstraße e.V.**  
 Günter Hertel  
 Tel: 05351/40186  
 Email: hertel@iap-netz.de



**Hildesheim: Eigentümer. Standort. Gemeinschaft! Michaelisviertel**

1950er-Jahre-Bestände im Michaelisviertel (Foto: empirica)

Stadt:	Hildesheim (104.000 Einwohner)
Quartier:	Michaelisviertel
Bundesland:	Niedersachsen
Quartierstyp:	1950er-Jahre-Quartier Blockrandbebauung Innenstadt
Fördergebiet:	Stadtumbau West, UNESCO-Welterbestätten
ESG-Status:	GbR

**Ausgangssituation**

Das Michaelisviertel ist ein nachgefragtes und aufgrund der innerstädtischen Lage günstig gelegenes Wohnquartier mit der speziellen Struktur geschlossener 1950er-Jahre-Wohnungsbestände. Beim Wohnungsbestand besteht allerdings ein grundsätzlicher Modernisierungsbedarf, der tendenziell zunimmt. Das aktuelle Wohnungsangebot im Michaelisviertel entspricht aufgrund der Wohnungsgrößen und -zuschnitte nur begrenzt den Nachfragepräferenzen der gewünschten Zielgruppen. Insbesondere für Familien und Komfort orientierte ältere Menschen fehlen Angebote. Erste Leerstände im Quartier sind sichtbar.

Zunächst bezieht die ESG ihre Arbeit nur auf einen Teilbereich eines größeren Baublocks, eine Erweiterung bzw. Übertragung des Ansatzes auf weitere Baublöcke ist aber geplant.

**Ziele**

Gemeinsam mit den Grundeigen-

tümern soll die Wohnqualität im direkten Umfeld des Weltkulturerbes St. Michaelis weiter verbessert und das Wohnungsangebot an zukünftige Zielgruppen angepasst werden, um die Wohnungen angemessen vermieten zu können und dauerhafte Leerstände zu vermeiden. Insgesamt geht es auch darum, dem Quartier ein identitätsstiftendes Image zu geben.

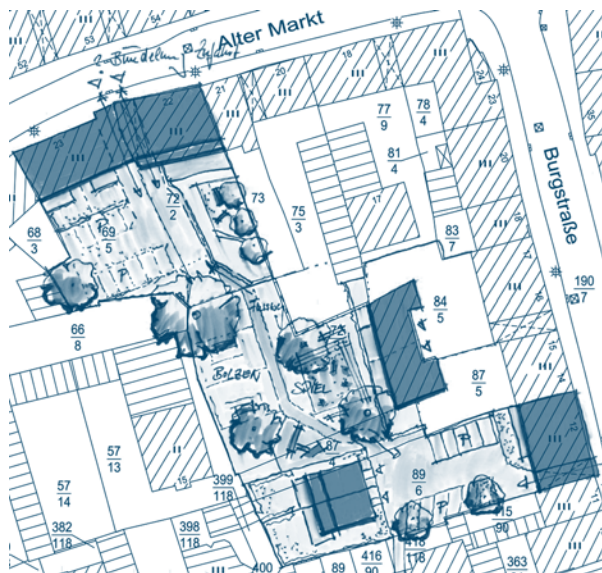
**Maßnahmen**

Die ESG beginnt mit der Neuordnung und Neugestaltung eines Blockinnenbereichs. Geplante Maßnahmen sind die koordinierte Durchführung von Abriss und Neubau eines Wohnhauses, die bessere Vermarktung eines Mehrfamilienhauses, Umnutzung eines Hinterhofgebäudes für Wohnzwecke, gemeinsame Verbesserung des städtischen Spielplatzes und der Stellplatzsituation, gestalterische Verbesserung der straßenseitigen Gebäudeteile und des Straßenraumes etc. Letztlich wird es ein Maßnahmen-Mix sein aus Maßnahmen an der eigenen

Immobilie und im öffentlichen Raum, die durch die Beratung von in Immobilienfragen unerfahrenen Eigentümern realisiert werden sollen.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Das aktuelle Projekt stellt eine Weiterentwicklung des bisherigen Modellvorhabens im Rahmen des auslaufenden ExWoSt-Forschungsfeldes „Kommunale Konzepte: Wohnen“ dar. Es wurden bereits mehrere Blockwerkstätten durchgeführt. Zusammen mit einer Kerngruppe von sechs Eigentümern wurde ein Entwurf für die Neugestaltung des Blockteilbereichs erstellt und diskutiert. Erste Maßnahmen einzelner Eigentümer sollen in Kürze begonnen werden. Im Juni 2009 wurde eine verbindliche Kooperationsvereinbarung als GbR – verbunden mit einer jährlichen finanziellen Beteiligung – zwischen den ersten Eigentümern des Baublocks unterschrieben. Derzeit werden weitere Eigentümer im Quartier angesprochen, eine Webseite der ESG und ein Flyer vorbereitet und die vorhandene Bestandsanalyse aktualisiert.



*Idee für ein Blockinnenbereichskonzept ESG-Quartier Michaelisviertel (Quelle: CONVENT Mensing beraten, planen, umsetzen, ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung)*

**Ansprechpartner:**

**Stadt Hildesheim**  
FB Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Christine Söhlke  
Tel: 05121/301829  
Email: c.soehlke@stadt-hildesheim.de

**ESG Michaelisviertel**  
Dr. Armin Ehlert  
Tel: 05121/919666  
Email:  
armin.ehlert@ehlert-immobilien.de

**Leipzig: Eigentümerinitiative Bülowviertel Leipzig**



Straßenansicht Bülowviertel  
(Foto: Stadt Leipzig)

Stadt:	Leipzig (512.000 Einwohner)
Quartier:	Bülowviertel
Bundesland:	Sachsen
Quartierstyp:	Altbauquartier (Gründerzeit) Blockrandbebauung innenstadtnah
Fördergebiet:	Stadtumbau Ost und Soziale Stadt
ESG-Status:	e.V.

**Ausgangssituation**

Das Altbauquartier Bülowviertel mit insgesamt 86 Wohnhäusern (ca. 860 WE) liegt in Leipziger Osten, in ca. 3,5 km Entfernung zum Stadtzentrum. Bereits 60% der Gebäude im Quartier wurden saniert, mehr als die Hälfte der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Trotz der städtebaulichen Qualitäten und Potenziale (großzügige Grundrisse, attraktive Fassadendetails, Vorgärten) ist das Bülowviertel stark von Leerstand betroffen. Der Leerstand konzentriert sich auf die unsanierten Gebäude. Die leer stehenden Objekte verwahrlosen zunehmend und verschlechtern das bereits negative Image des Leipziger Ostens. Ein Viertel der Gebäude ist im Besitz der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB).

**Ziele**

Ziele des Projektes sind die Profilierung des Bülowviertels als Wohnstandort für geeignete Nachfragergruppen, die Verbesserung individueller Marktchancen und die Aufstellung der Bestände als Gesamtensemble. Vor allem die für das Quartier allgemein prägende Stagnation bei der Sanierung und die automatische Assozia-

tion des Gebietes mit dem negativen Image des Leipziger Ostens sollen dadurch überwunden werden.

**Maßnahmen**

Die künftigen Maßnahmen werden den drei Handlungsfeldern bauliche Maßnahmen, Image und Nachfragegruppen zugeordnet. Den Ausgangspunkt bilden eine wohnungswirtschaftliche Bestandserfassung und eine Standortstrategie (u.a. Nutzungskonzept für Bestände entlang Bahntrasse, Strategie für leer stehende Ladenlokale, Grünraumkonzept). Aufbauend auf die Standortstrategie ist geplant, eine Kommunikations- und Marketingstrategie zu entwickeln. Eine Mobilisierungsoffensive soll desinvestierende Eigentümer mit Verkaufsinteresse mit potenziellen Neueigentümern zusammenbringen. Mit Hilfe eines Verfügungsfonds werden kleine Projekte im Quartier umgesetzt.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Anfang Juni 2009 wurde der Verein „Initiative Bülowviertel e.V.“ von neun Eigentümern gegründet. Im Vorfeld der Gründung haben viele kleinere

Aktionen zum kennen lernen stattgefunden, wie z.B. gemeinsame Aufräumaktionen. Im Rahmen der immobilienwirtschaftlichen Bestandsanalyse wurde eine Bewohnerbefragung (Eigentümer + Mieter) durchgeführt, welche nun Bestandteil einer ausführlichen Standortanalyse des Bülowviertels ist. Aufbauend hierauf sind zwei Workshops mit den Themen „Ein Leitbild für das Bülowviertel“ und „Ein Handlungskonzept für das Bülowviertel“ geplant. Auf einem Quartierssommerfest zur Stärkung der Identifikation stellten sich die Beteiligten der Initiative Bülowviertel e.V. dem Quartier vor, warben aktiv weitere Eigentümer sowie engagierte Akteure und präsentierten erste sichtbare Erfolge der Aufwertung: die Gestaltung des nördlichen Eingangsbereiches zum Bülowviertel. Parallel baut der Verein belastbare Netzwerke sowie Kommunikationsstrukturen auf und bereitet vor diesem Hintergrund einen Internetauftritt vor. Darüber hinaus wird in einem Block des Viertels die gemeinsame Innenhofgestaltung vorangetrieben. Neben der Stadt Leipzig wird die Initiative Bülowviertel e.V. insbesondere von Haus&Grund Leipzig beraten und unterstützt.



Das Bülowviertel (Quelle: Stadt Leipzig, Arbeitsgemeinschaft Bülowviertel, Büro für Urbane Projekte, stadt:plan:dialog)

**Ansprechpartner:**

**Stadt Leipzig**  
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung  
Julia Lerz  
Tel: 0341/1235462  
Email: julia.lertz@leipzig.de

**Bülowviertel e.V.**  
Asena Kahraman  
Email: buelowviertel-ev@web.de

**Magdeburg: Magdeburger Eigentümerstandortgemeinschaften im Wettbewerb**

Gnadauer Straße  
(Foto: empirica)

<b>Stadt:</b>	Magdeburg (230.000 Einwohner)
<b>Quartier:</b>	Buckau: Gnadauer Carré und Klosterbergstraße-Carré
<b>Bundesland:</b>	Sachsen-Anhalt
<b>Quartierstyp:</b>	Altbau (Gründerzeit) Blockrandbebauung, z.T. Rayonhäuser innenstadtnah
<b>Fördergebiet:</b>	Stadtumbau Ost und Sanierungsgebiet
<b>ESG-Status:</b>	noch keine Formalisierung erfolgt

**Ausgangssituation**

Der Stadtteil Buckau ist ein zumeist in der Gründerzeit errichteter Stadtteil, der unmittelbar an das Zentrum und die Elbe grenzt und viele Brachflächen aufweist. Es herrscht ein hoher Leerstand und eine instabile Sozialstruktur vor. Als Besonderheit wurden hier zwei Quartiere für einen Wettbewerbsansatz ausgewählt, um die Motivation und das Engagement der Eigentümer in den beiden ESG zu erhöhen.

Das **Quartier Gnadauer Carré** liegt peripher am Rand von Buckau und grenzt an Bahnanlagen. Die Mehrzahl der 12 Wohngebäude ist unsaniert. Neben dem hohen Leerstand beeinträchtigt vor allem der Lärm der Bahnanlagen das Quartier negativ.

Das Flächendenkmal „**Klosterbergstraße-Carré**“ liegt etwas zentraler in Buckau. Hier wurden bereits viele Gebäude saniert. Einzelne unattraktive Gebäude, mangelhafte Sauberkeit und die angrenzende Industriebrache

tragen zum negativen Image bei. Die Sozialstruktur ist schwierig, aber entwicklungsfähig (Studenten).

**Ziele**

Ziel des Projektes ist die Entwicklung einer gemeinsamen Bewirtschaftungsstrategie (Sauberkeit im Quartier, Abbau von Leerständen, Freiflächen und Parkraumkonzept, Bewirtschaftung von Brachflächen) zur Gewährleistung nachhaltiger Investitionen in die Wohnungsbestände. Dies soll durch eine Wettbewerbssituation zwischen den beiden Quartieren erreicht werden.

**Maßnahmen**

Im Quartier Gnadauer Carré steht die Entwicklung einer gemeinsamen Hinterhof- und Vorgartengestaltung im Vordergrund. Im Klosterbergstraße-Carré sollen die leer stehenden Ladengeschäfte in den Erdgeschossen revitalisiert („Kunstbaustelle“ und Ein-Euro-Läden) und ein Parkkonzept auf der angrenzenden Brachfläche entwickelt werden.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Initiator und zentraler Akteur des Modellvorhabens ist Haus&Grund Magdeburg e.V. Derzeit wird eine Eigentümer-Datenbank mit Informationen zu den Objekten, Leerständen und Eigentümern in den beiden Quartieren aufgebaut. Erste Vorbereitungen für Einkaufsgemeinschaften laufen. Daneben wurde die Quartierszeitung „Buckauer Quartiersjournal“ bereits dreimal herausgegeben. Im Juli 2009 fand das Straßenfest „Bizarres in der Klosterbergstraße“ statt, das auf große Resonanz gestoßen ist.

Im ESG-Quartier Klosterbergstraße-Carré ist ein Konzept zur Wiederbelebung der Ladenlokale in den Erdgeschossbereichen entwickelt worden. Die leer stehenden Ladenlokale werden aktuell von Design-Studenten als Atelier und Ausstellungsräume genutzt. Ein Konzept für einen Jugendfotowettbewerb ist derzeit in Planung. Ziel dieser Maßnahmen ist die Erhöhung der Attraktivität des Quartiers für die Mieterzielgruppe Studenten und Künstler. Des Weiteren haben fünf Eigentümer aus dem Klosterbergstraße-Carré gemeinsam einen Teil einer Brachfläche aufgekauft, um dort rd. 90 Stellplätze für ihre Mieter zu realisieren.



Klosterbergstraße (Foto: empirica)

Darüber hinaus ist geplant, Einkaufsgemeinschaften zu gründen, so dass durch eine gezielte Koordinierung und gemeinsame Ausschreibung von Leistungen an Einzelgebäuden privater Eigentümer die Kosten im Materialeinkauf und bei Handwerkerfirmen gesenkt werden können.

**Ansprechpartner:**

**Haus&Grund Magdeburg e.V.**  
Dr. Holger Neumann  
Tel: 0391/7316834  
Email: hugmma@gmx.de  
www.md-buckau.de

**Meiningen: ESG Schwabenberg/Töpfemarkt**

Nebeneinander historische Gebäude und Brachflächen (Foto: empirica)

Stadt:	Meiningen (21.000 Einwohner)
Quartier:	Schwabenberg/Töpfemarkt
Bundesland:	Thüringen
Quartierstyp:	historische Altstadt perforiertes Quartier City
Fördergebiet:	Stadtumbau Ost, Sanierungsgebiet
ESG-Status:	verbindliche Kooperation unter dem Dach des Töpfemarktvereins

**Ausgangssituation**

Das Quartier Schwabenberg/Töpfemarkt zeigt als Ergebnis jahrzehntelangen Sanierungsstaus ein überwiegend perforiertes und von Verfall gekennzeichnetes Gesamtbild eines einstigen Wohn- und Gewerbeviertels im Kernbereich der Altstadt. Neben den vielfältigen städtebaulichen und funktionalen Defiziten im Gebiet bestehen aber auch charakteristische und zukunftsfähige Potenziale: moderne und historische Objekte, erhaltene und sanierungsbedürftige Substanz, abwechslungsreiche Gastronomie, frei gestaltbare Flächen.

**Ziele**

Das übergeordnete Ziel der ESG ist, die Entwicklung des Quartiers Schwabenberg/Töpfemarkt zu einem zeitgemäßen Altstadtquartier mit historischem Hintergrund voranzutreiben und zukunftsfähig zu machen. Es soll sowohl ein Imagewandel eingeleitet und eine bessere Außenwirkung erzielt werden als auch dem demographischen Wandel entgegenwirken.

**Maßnahmen**

Im Rahmen des Modellvorhabens werden insbesondere die zahlreichen noch ungenutzten Brachflächen- und Freiraumpotenziale sowie die historischen Gebäude als konkrete Ansatzpunkte für ein gemeinsames und koordiniertes Handeln der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Meiningen genutzt. Vor allem die die Quartiersentwicklung hemmenden leer stehenden Gebäude, ungenutzten Gewerbeeinheiten und maroden Freiflächen sollen überwunden werden. Geplant



Der Töpfemarkt als zentraler Platz im Quartier (Foto: KOBEG)

sind u.a. die Entsiegelung privater Freiflächen, die Neugestaltung von Hinterhöfen, die Entwicklung eines Freiflächenkonzepts, die Lösung der Verkehrsprobleme (Parkplätze, Durchgangsverkehr) und die Beratung der Eigentümer in Bezug auf Sanierungsmaßnahmen.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

In Meiningen treffen sich etwa alle vier bis sechs Wochen rd. 15 bis 20 Eigentümer, die in der Eigentümerstandortgemeinschaft organisiert sind. Auf einer ersten Ideenwerkstatt Ende April 2009 wurden die Stärken und Schwächen des Quartiers zusammengetragen und anschließend Ziele und konkrete Projektideen formuliert. In der darauf folgenden Sitzung wurden zwei Arbeitsgruppen zu den

Themen Verkehr sowie Ordnung, Sauberkeit und Freiräume gebildet. Die Eigentümer haben daraufhin das Quartier analysiert und erste Lösungsvorschläge entwickelt. Anhand der Ideen der Eigentümer wurde ein Maßnahmen- und Forderungskatalog erstellt, der in der Folge mit dem Bürgermeister, den Fachverwaltungen und im Bauausschuss besprochen wurde.

17 Eigentümer haben mittlerweile ihre Mitwirkungsbereitschaft an der ESG per Unterschrift bekundet. Die ESG nutzt als Dachorganisation die Interessengemeinschaft Töpfemarkt e.V., die sich seit vielen Jahren für das Altstadtquartier engagiert. Als nächste Arbeitsschritte stehen die Umsetzung konkreter Projekte (z.B. Verkehrs-/Parkierungskonzept, Prüfung einer Quartiersgarage, „Aktion Bühnenbilder“ zur Lenkung der öffentlichen Aufmerksamkeit auf Brachflächen und leer stehende Gebäude) sowie eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit an. Die ESG wird von der kommunalen Wohnungsgesellschaft (WBG), deren Tochter für die Sanierungsbetreuung (KOBEG) und der Stadt unterstützt.

**Ansprechpartner:**

**Interessengemeinschaft Töpfemarkt e.V.**  
Rolf Baumann  
Tel: 03693/41014  
Email: sekretariat@nat-mgn.de

**Wohnungsgesellschaft mbH Meiningen**

Gudrun Kölsche  
Tel: 03693/815217  
Email:  
gudrun.koelsche@wbg-meiningen.de

**St. Wendel: ESG – Wir sind die Brühlstraße**

Einzelhandel und Wohnen in der Brühlstraße (Foto: empirica)

Stadt:	St. Wendel (26.500 Einwohner)
Quartier:	Innenstadt, Brühlstraße
Bundesland:	Saarland
Quartierstyp:	Gründerzeit und 1950/60er-Jahre-Bebauung Einkaufsstraße City
Fördergebiet:	Sanierungsgebiet
ESG-Status:	e.V.

**Ausgangssituation**

Das Quartier Brühlstraße ist eine Einkaufsstraße mit Wohnnutzung in Nebenlage der St. Wendeler Innenstadt. Das ausgewählte Quartier besteht aus einem Straßenzug und den rückwärtigen Hofflächen. Aufgrund von Funktionslücken, Mindernutzungen, Leerständen, hoher Fluktuation und einer geringen Passantenfrequenz stellt sich die Brühlstraße heute als klassische Nebenlage mit Attraktivitätsverlust und Imageschwäche für die Stadt St. Wendel dar. Die Einzelhandelsnutzung verliert zunehmend an Bedeutung.

**Ziele**

Ziel des Projektes ist die Umnutzung der ehemals vom Handel geprägten Brühlstraße zu einer attraktiven Mischung aus Wohnen und Dienstleistung. Der Abwärtsprozess soll umgekehrt und städtebauliche Missstände und Leerstände beseitigt werden. Gleichzeitig stehen die Imageverbesserung und die Stärkung der Funktionsvielfalt der Innenstadt im Vordergrund.

**Maßnahmen**

Geplant ist die Schaffung eines abgestimmten Angebotes von marktgerechten Innenstadtwohnungen und wohnungsnahen, barrierefreien Ergänzungsnutzungen durch Umbau von Ladenlokalen. Als mögliches Instrument ist die Entwicklung eines Brühlstraßen-Fonds z.B. zum gemeinsam finanzierten Rückbau von Schlüsselobjekten angedacht. Über die Konzeptionierung einer städtebaulichen Planung sind auch Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, Marketing und Werbung,



Prof. Eva Hartnack (Schule für Architektur Saarland an der HTW Saarbrücken) bei der Vorstellung der studentischen Entwürfe zur Fassadengestaltung vor der Koordinierungsgruppe (Foto: Kernplan)

Kultur und Veranstaltungen sowie Sicherheit und Sauberkeit geplant.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Die Initiative zur ESG kam von Seiten der Stadt, so dass die Hauptaufgabe in der Anfangsphase darin bestand, Kontakt mit allen Eigentümern aufzunehmen und diese über die Idee einer ESG zu informieren. Seitdem wurden mit allen Eigentümern sowohl Einzelgespräche geführt als auch mehrere Treffen in einer Koordinierungsgruppe sowie drei Workshops organisiert. Um das Interesse bzw. die Motivation der Eigentümer zu wecken, wurden kleine Projekte/Maßnahmen unmittelbar nach der gemeinsamen Abstimmung umgesetzt (z.B. Homepage, Newsletter, Schaukasten-Brühlstraße, Pflanzmaßnahmen). Eine Koordinierungsgruppe trifft die Entscheidungen in regelmäßigen Treffen. Die Gesamtheit der Eigentümer wird punktuell in Workshops und Eigentümerversammlungen einbezogen, auf denen grundsätzliche Ziele und Maßnahmen dis-

kutiert werden. Nachdem zunächst die Stärken und Schwächen der Brühlstraße und die daraus resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten diskutiert wurden, entwickelten zwei Arbeitsgruppen konkrete Projektideen: z.B. einen „Leerstandskordinator“, ein Studentenprojekt zum Thema Fassadengestaltung bzw. ein temporäres Bepflanzungskonzept des Straßenraumes. Bis Ende des Jahres 2009 ist es das Ziel von Eigentümern, Gewerbetreibenden und der Stadt St. Wendel, gemeinsam ein Maßnahmenhandbuch und eine städtebauliche Rahmenplanung für das Projektgebiet zu entwickeln. Beide Instrumente dienen als „Programm“ für die zukünftige Arbeit der ESG.

Die zahlreichen kleinen – aber in hohem Maße öffentlichkeitswirksamen – Aktionen haben mittlerweile dazu geführt, dass zwei Objekte von auswärtigen Eigentümern an Eigentümer vor Ort verkauft werden konnten. Hierdurch wird die Identifikation mit der Brühlstraße, aber auch die Pflege der Objekte deutlich erhöht. Für zwei weitere Schlüsselimmobilien (leer stehendes altes Kino) laufen derzeit Verhandlungen mit einem Projektentwickler.

**Ansprechpartner:**

**Kreisstadt St. Wendel**  
Stadtbauamt  
Hans-Peter Rupp  
Tel: 06851/809300  
Email: hprupp@sankt-wendel.de

**ESG - Wir sind die Brühlstraße e.V.**  
Werner Ost  
Tel: 06851/81290  
www.brühlstraße.de

**Viersen: ESG Mondhöfchen**

Historische Bausubstanz im Quartier Mondhöfchen (Foto: empirica)

Stadt:	Viersen (76.000 Einwohner)
Quartier:	Dülken
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Quartierstyp:	historische Altstadt Baublock mit halböffentlichem Innenhof City
Fördergebiet:	aktive Stadt- und Ortsteilzentren
ESG-Status:	noch keine Formalisierung erfolgt

**Ausgangssituation**

Die Region am linken Niederrhein befindet sich zwar nicht in einem rasanten Schrumpfungsprozess, ist aber dennoch von einer Entwicklungsschwäche betroffen, die auch zu einer Schwächung der Nachfrage und der Investitionstätigkeit führt. Der Stadtteil Dülken steht unter einem hohen Wettbewerbsdruck zu seinen benachbarten Kommunen. Die historische Bausubstanz und die Enge der Altstadt haben zwar einen pittoresken Charme, finden aber derzeit keine ausreichende Akzeptanz bei den Wohnungsnachfragern.

Die Investitionstätigkeit erlahmt, weil die Chancen auf eine Refinanzierung der Investitionen auch angesichts der schon sichtbaren Vermarktungsprobleme skeptisch beurteilt werden. Im Ergebnis dieser Investitionszurückhaltung entstehen Instandhaltungsmängel und in der Folge auch Negativimages.

Das Quartier Mondhöfchen ist ein kleiner innerstädtischer Baublock mit ca. 20 Objekten, vorwiegend Wohnnutzung, innerhalb der historischen Altstadt. Der Blockinnenbereich ist derzeit von leer stehender Gewerbebebauung, von seinem öffentlichen Charakter mit uneinsehbaren Bereichen und dementsprechend durch den Aufenthalt von Problemgruppen beeinträchtigt.

**Ziele**

Auf der Ebene der Altstadt Dülken geht es darum, den feststellbaren Attentismus der Eigentümer und Investoren auf der Basis eines Stimmungswandels zu durchbrechen,

um so die Qualitäten der Altstadt als Wohnstandort als Ergebnis kleinteiliger und sensibel auf den historischen Gebäudebestand abgestimmter Investitionsprozesse wieder stärker in Erscheinung treten zu lassen.

Die Altstadt ist angesichts der kleinteilig verzahnten Grundstücke und Immobilien bei einem insgesamt hohen Überbauungsgrad an vielen Stellen nur als Ergebnis einer intensiven Kooperation und eines damit verbundenen Interessenausgleichs der jeweils benachbarten Eigentümer aufzuwerten. Insofern ist das Quartier Mondhöfchen für die Stadt Viersen auch als Pionierfall eines länger anhaltenden und in der Folge an mehreren Stellen ansetzenden Stadtumbaus anzusehen. Das Quartier Mondhöfchen selbst soll in seiner Wohnqualität verbessert und letztlich in seiner Wertentwicklung stabilisiert werden.

**Maßnahmen**

Das zentrale Anliegen der ESG ist es, den Blockinnenbereich umzugestalten und dabei nach Möglichkeit unterschiedliche Bedürfnisse zu berücksichtigen und den öffentlichen Charakter aufzuheben, so dass die zur Verfügung stehenden Flächen wieder von den Bewohnern des Blocks genutzt werden können. Ferner geht es um eine Verbesserung der Blickbeziehung durch Beseitigung von heruntergekommenen und nicht mehr genutzter Bausubstanz und anschließender Begrünung. Soweit wie möglich werden auch die Stellplatzbedarfe und die Möglichkeiten der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke berücksichtigt.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Die ESG nahm im April 2009 die Arbeit auf. Seitdem wurden mehrere Eigentübertreffen durchgeführt, im Schnitt mit zehn Personen. Das erste Treffen diente dem Kennenlernen, der Sensibilisierung und Mobilisierung. Auf dem zweiten Treffen wurde basierend auf einem Kurzfragebogen (u.a. Einschätzungen zur Wertentwicklung und Investitionsabsichten für die eigene Immobilie) eine Diskussion zu Qualitäten und Defiziten des Baublocks durchgeführt. Darauf aufbauend wurden erste Ziele und Maßnahmen diskutiert. Das dritte Eigentübertreffen widmete sich der systematischen Diskussion von drei verschiedenen Lösungsansätzen zum Umbau des Baublocks, wobei sich ein eindeutiges Votum für eine gemeinschaftliche Nutzung des Blockinnenbereichs abzeichnet. Durch den Erwerb von Teilgrundstücken durch die Dülken Entwicklungs AG, eine bürgerschaftlich verankerte, stadtteilorientierte Entwicklungsgesellschaft, und deren Bereitschaft zur Kooperation ergibt sich hier die Chance für eine vergleichsweise umfassende Umgestaltung. Im nächsten Arbeitsschritt entwickelt ein Architekt alternative Entwürfe/Gestaltungskonzepte als Grundlage für die weitere Diskussion.

**Ansprechpartnerin:****Stadt Viersen**

FB Stadtentwicklung

Karen Krätschmer

Tel. 02162/101 284

Email: karen.kraetschmer@viersen.de

**Braunschweig: ESG Altstadt**

Eingangssituation zum Quartier  
(Foto: Stadt Braunschweig)

<b>Stadt:</b>	Braunschweig (246.000 Einwohner)
<b>Quartier:</b>	Altstadt
<b>Bundesland:</b>	Niedersachsen
<b>Quartierstyp:</b>	1950er bis 1970er Jahre Blockrandbebauung Cityrand
<b>Fördergebiet:</b>	kein Fördergebiet
<b>ESG-Status:</b>	e.V.

**Ausgangssituation**

Im Vergleich zu vielen anderen Modellvorhaben ist das Quartier durch eine (noch) relativ stabile Ausgangssituation gekennzeichnet. Die Entwicklung des Quartiers stagniert jedoch seit längerem. Modernisierungsdefizite und Entwicklungsrückstände aufgrund fehlender Investitionen der Eigentümer sind offenkundig. Das am Rande der Innenstadt gelegene Quartier „Altstadt“ wurde nach dem Zweiten Weltkrieg auf historischem Stadtgrundriss (z.B. Tweten), aber mit schlichter Nachkriegsbebauung wieder aufgebaut. Die Nutzung ist vor allem durch Wohnen geprägt, durchsetzt mit inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften und bürogebundenen Dienstleistungen.

**Ziele**

Die ESG Braunschweig strebt die Entwicklung eines modellhaften Vorgehens zur Eigentümer getragenen

strukturellen und gestalterischen Aufwertung des Quartiers an. Es soll eine quartiersbezogene Entwicklungs- und Umbauperspektive erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang werden real umsetzbare Vorschläge für die sukzessive Beseitigung von Defiziten im Wohnungsbestand und Blockinnenbereichen entwickelt, um die Wohnqualität zu verbessern. Die Akteure streben an, sich stärker an der gegenwärtigen und zukünftigen Nachfrage zu orientieren und sowohl ein positiveres Image des Quartiers als auch eine stärkere Identität der Bewohner zu befördern. Das Quartier soll in seiner Lagequalität stabilisiert werden und wieder Anschluss an die Qualität und Entwicklungsdynamik der übrigen Innenstadt finden.

**Maßnahmen**

Aufbauend auf einer Leitbild- und Konzepterarbeitung werden verschiedene Workshops zu Stadtumbau und Aufwertung von Baublöcken stattfinden. In diesem Rahmen können Maßnahmen zur Modernisierung der Gebäudesubstanz und Anpassung des Wohnungsangebotes an die zukünftige Nachfrage entwickelt werden. Weiterhin soll der Innenbereich eines noch auszuwählenden Baublocks neu geordnet und attraktiver gestaltet werden. Flankiert mit Öffentlichkeits-

maßnahmen, wie z.B. quartiersspezifische Veranstaltungen (z.B. Twetenfest) und Pressearbeit, soll der an den Rahmenbedingungen und Möglichkeiten der Eigentümer orientierte Stadtumbauprozess die Identifikation der Bewohner und Akteure mit ihrem Quartier erhöhen.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Die ESG hat sich bereits im November 2008 als Verein formell gegründet und seitdem regelmäßig getroffen. Allerdings kam es aufgrund unklarer Projektfinanzierung zu längeren Verzögerungen. Nachdem die offenen Fragen geklärt werden konnten, wird Braunschweig nun im Herbst 2009 auch offiziell als Modellvorhaben mit Status eines Referenzprojektes in das Forschungsfeld aufgenommen. Kurzfristig stehen die Fortsetzung der Ziel- und Maßnahmendiskussion und die Festlegung von Handlungsprioritäten an.



ESG-Quartier in der Braunschweiger Altstadt  
(Quelle: Stadt Braunschweig, Abt. Geoinformation)

**Ansprechpartner:**

**Stadt Braunschweig**  
Referat Stadtentwicklung und Statistik  
Hermann Klein  
Tel: 0531/4704100  
Email:  
stadtentwicklung@braunschweig.de

**„Die Altstadt Braunschweig e.V.“**  
Frank Pape  
Tel: 0531/2809744  
Email: pape@magnikueche.de

**Hamburg: Innovationsquartier Steilshoop**



Zentrale Fußgängerachse im Quartier (Foto: empirica)

Stadt:	Hamburg (1.774.000 Einwohner)
Quartier:	Steilshoop
Bundesland:	Hamburg
Quartierstyp:	Großwohnsiedlung (Baujahr 1969 bis 1975) innenstadtnah
Fördergebiet:	Senatsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung“ (Soziale Stadt)
ESG-Status:	Einrichtung eines Innovationsquartiers (sog. Housing Improvement District) in Vorbereitung

**Ausgangssituation**

Bei Steilshoop handelt es sich um eine nordöstlich der Innenstadt gelegene Großwohnsiedlung mit rd. 15.000 Einwohnern. Städtebaulich besteht die Siedlung aus weitgehend gleichförmigen Wohnringen, welche sich entlang einer zentralen Fußgängerachse aufreihen. Die rd. 6.400 Wohneinheiten befinden sich im Besitz von ca. 50 Grundeigentümern, v.a. größeren Wohnungsunternehmen. Nach Abschluss des Sanierungsgebietes im Jahr 2000 wurde in den letzten Jahren nach und nach wieder ein Abwärtstrend sichtbar: Steilshoop hat weiter ein schlechtes Image. Das Shopping-Center hat strukturelle Probleme, es treten vereinzelt wieder Anzeichen sichtbarer Verwahrlosung auf und die autofreie Siedlung erschließende zentrale Fußgängerachse erfüllt nicht ausreichend ihre Funktion.

**Ziele**

Dieses Modellvorhaben zielt auf die Verbesserung des öffentlichen Raums und eine Imagesteigerung, um die ursprünglich hohe Familienfreundlichkeit des Quartiers wieder zu stärken und ins Bewusstsein der Bevölkerung zu rücken. Darüber hinaus soll der in den letzten Jahren wieder einsetzende Abwärtstrend gestoppt und die langfristige Vermarktbarkeit des Wohnungsbestands sichergestellt werden.

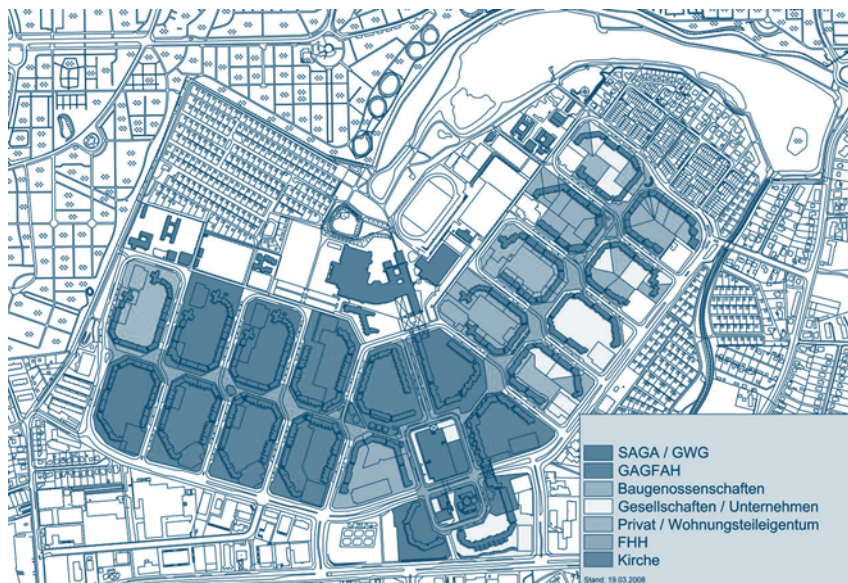
**Maßnahmen**

Das Besondere am Referenzprojekt Hamburg ist die geplante Anwendung des „Gesetzes zur Stärkung von Wohnquartieren durch private Initiativen“ und die Einrichtung eines sog. „Housing Improvement Districts (HID)“. Mit der Beantragung eines HID durch die Eigentümer kann über eine durch Senatsbeschluss erlassene Rechtsverordnung eine für alle Eigentümer

im Quartier verbindliche Umlage zur Finanzierung der gemeinsamen Maßnahmen eingeführt werden. Als Maßnahmen sind angedacht: die Aufwertung der zentralen Fußgängerachse in Steilshoop, die Koordinierung der Reinigungs-/Pflegeleistungen der Frei- und Grünflächen im Quartier, die Einführung eines Orientierungskonzeptes für Steilshoop und die Erarbeitung und Umsetzung eines Stadtteilmarketingkonzeptes.

**Struktur und aktueller Projektstand der ESG**

Das Projekt „Innovationsquartier Steilshoop“ läuft bereits seit rd. zweieinhalb Jahren und war bereits Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld „Kommunale Konzepte: Wohnen“. Seit Februar 2007 hat sich die Eigentümergruppe in einem Lenkungsausschuss rund 30-mal getroffen. In den letzten Monaten wurde die Umgestaltung der Mittelachse geplant, am Maßnahmen- und Finanzierungs-konzept gearbeitet, die Antragstellung auf Erlass der Rechtsverordnung vorbereitet und ein Kriterienkatalog für die Auswahl eines Aufgabenträgers erstellt. Die nächsten Arbeitsschritte sind die Auswahl des Aufgabenträgers und die Fertigstellung des Maßnahmen- und Finanzierungs-konzeptes.



Innovationsquartier Steilshoop nach Eigentumsverhältnissen (Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg)

**Ansprechpartner:**

**Freie und Hansestadt Hamburg**  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Frithjof Büttner  
Tel. 040/42 840 8020  
Email:  
Frithjof.Buettner@bsu.hamburg.de



## Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften

*Die Initiierung von Eigentümerstandortgemeinschaften hängt von der Erkenntnis ab, dass ohne eine aktive Zusammenarbeit von Eigentümern die Attraktivität der Quartiere und damit die Vermietungssituation und die Immobilienwerte im Quartier nicht zufrieden stellend sind bzw. sich sogar weiter verschlechtern.*

*Private Kleineigentümer haben allerdings wenig Erfahrung in immobilienwirtschaftlichen Zusammenhängen, so dass die Initiative für eine ESG in den seltensten Fällen von den Eigentümern selbst ausgeht. Häufig aktivieren Kommunen, Wohnungsunternehmen oder sonstige Akteure wie z.B. Haus&Grund-Ortsvereine Eigentümer für eine ESG. Auch in den Modellvorhaben zeigen sich unterschiedliche Wege der Initiierung.*

Die Gründung einer Eigentümerstandortgemeinschaft setzt zunächst die Erkenntnis voraus, nur durch gemeinsames Handeln bestimmte Herausforderungen und Problemlagen im Wohnquartier lösen zu können. Neben dem gemeinsamen Problembewusstsein stößt die Selbstorganisation schon in der Anfangsphase auf ganz praktische Hemmnisse. Initiatoren müssen vorhanden sein, die als Impulsgeber fungieren, die benachbarte Immobilieneigentümer ausfindig machen und einen Erstkontakt herstellen. Allein diese organisatorischen Arbeiten der Anfangsphase sind mit einem erheblichen Aufwand verbunden und kommen von daher nicht ohne weiteres in Gang. Für die Immobilieneigentümer ist es vielfach noch ungewohnt, sich zu organisieren. Auch die Stadtverwaltungen sind noch nicht darin geübt, mit solchermaßen organisierten Eigentümern als Partner in der Stadtentwicklung umzugehen.

Diese nicht einfache Ausgangslage zeigte sich auch in der Vorbereitungs- und Qualifizierungsphase des Forschungsfeldes: Da es bislang in Deutschland nur sehr wenige etablierte Eigentümerstandortgemeinschaften gibt, fehlen entsprechende Vorbilder, an denen sich die potenziellen Modellvorhaben orientieren konnten. Um wesentliche Forschungsfragen vertiefend zu untersuchen, kamen als Modellvorhaben aber nur Quartiere in Frage, deren Eigentümer sich zwar noch nicht im Rahmen einer formalen Kooperation zusammengefunden hatten, in denen gleichzeitig aber schon Kontakte zwischen bzw. zu den Eigentümern bestanden.

Insgesamt spiegelt das Forschungsfeld eine recht große Bandbreite möglicher Initiativen zur Kooperation von Eigentümern wider:

**Initiative von privaten Kleineigentümern:** Im Idealfall finden sich die Eigentümer aufgrund eines gemeinsamen Problemdrucks selbst zusammen. Häufig kennen sie sich untereinander schon vorher und haben bereits ein erstes Vertrauensverhältnis durch gemeinsame vergangene Aktivitäten aufgebaut. Dies ist z.B. in den Modellvorhaben Dresden (ausgehend von einer Bauherrengemeinschaft) und Duisburg (bestehende Stadtteilvereine) der Fall. Damit einher gehen eine starke Identifizierung mit der ESG und eine hohe Motivation.

**Initiative von Wohnungsunternehmen:** Auch ein vor Ort ansässiges Wohnungsunternehmen kann die Initiative zur Gründung einer ESG ergreifen (Bsp. Meinigen). Dies hat den Vorteil, dass ein Wohnungsunternehmen professionelles Know-how sowie personelle und materielle Ressourcen einbringen und damit die zu gründende ESG in kurzer Zeit schnell voranbringen kann. Hierbei gilt es jedoch, die privaten Eigentümer gleichwertig einzubeziehen und gemeinsame Ziele zu entwickeln.

**Initiative von Kommunen:** Auch Kommunen haben ein öffentliches Interesse am Zustandekommen von Eigentümerstandortgemeinschaften, weil die Chance besteht, dass sie den planerisch erforderlichen, aber oftmals schwierigen Interessenausgleich im Quartier teilweise selbst organisieren und mit ihrem Engagement die

gewünschte Reaktivierung eines Gebietes unterstützen. ESG bieten auch Möglichkeiten für Gebiete mit unklarer Perspektive, die aus unterschiedlichen Gründen nicht im Zentrum kommunalen Handelns stehen oder deren erwünschte Entwicklung mit kommunaler Initiative und durch Förderung alleine nicht mehr zu erzielen ist. Insofern können ESG aktiv an der Erreichung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen gerade auch in solchen Gebieten mitwirken (z.B. lang laufende Sanierungsgebiete mit noch nicht gelösten oder wieder neu auftretenden Problemlagen, wie in Bremerhaven, Helmstedt und Magdeburg). Geht die Initiative zur Gründung einer ESG von der Stadt (z.B. Viersen, St. Wendel, Halle, Bremerhaven, Helmstedt) aus, so besteht anfangs die Schwierigkeit, die häufig bestehenden Vorbehalte privater Eigentümer gegenüber der Stadtverwaltung zu überwinden, die Eigentümer von der Idee der Zusammenarbeit zu überzeugen und sie zu aktivem Engagement zu mobilisieren. Der Unterschied zu den z.T. bekannten üblichen Beteiligungsverfahren muss verdeutlicht werden, d.h. den Eigentümern muss klar sein, dass sie nicht nur den Prozess passiv begleiten, sondern aktiv mitgestalten.

**Initiative von sonstigen externen Akteuren:** Schließlich können auch andere Akteure (z.B. der Ortsverein Haus&Grund e.V. in Magdeburg, Sanierungsträger in Cottbus) versuchen, gemeinsam mit den Eigentümern eine ESG zu initiieren. Dies hat den Vorteil, dass dritte Akteure i.d.R. neutral bis positiv bei den Eigentümern besetzt sind und dass immobilienwirtschaftliches Know-how eingebracht werden kann.

## Herausforderungen für die ESG in der Gründungsphase

*Die 15 Eigentümerstandortgemeinschaften befinden sich derzeit in der ersten Projektphase, in der es im Wesentlichen um die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern, die Etablierung von Arbeitsstruktur und Organisationsform sowie die Erarbeitung von Handlungskonzepten geht. Diese Phase ist entscheidend für den Erfolg einer ESG. Hier zeigt sich, ob sich genügend engagierte Eigentümer zusammenfinden, sich auf gemeinsame Ziele einigen können und ob sie bereit sind, die ESG aktiv mitzugestalten. Dementsprechend ergeben sich in der Gründungsphase auch spezifische Herausforderungen.*

Die Initiatoren einer ESG stehen in der ersten Projektphase vor verschiedenen Herausforderungen und damit auch typischen (Anfangs-)Schwierigkeiten:

**Kontaktaufnahme und Ansprache von Eigentümern:** Am einfachsten gestaltet sich die Ansprache von im Quartier ansässigen und bereits in irgendeiner Form aktiven Eigentümern. Eine besondere Vorgehensweise erfordern auswärts lebende Eigentümer oder solche mit Migrationshintergrund. Diese Eigentümergruppen sind – entgegen einer häufig geäußerten Einschätzung – eher der Normalfall als die Ausnahme. Eigentümer von stark vernachlässigten Immobilien sind häufig schwer zu mobilisieren, gleichzeitig aber von zentraler Bedeutung für die Quartiersentwicklung. Dabei ist zu unterscheiden zwischen handlungsunfähigen Eigentümern (z.B. aufgrund von Alter, Krankheit oder finanziellen Gründen) und Eigentümern, die aus rationalen Gründen derzeit keine Investitionen in ihre Immobilien vornehmen. Inwiefern es tatsächlich auch handlungsunwillige Eigentümer gibt, ist im Forschungsfeld zu untersuchen.

**Dauerhafte Motivation der Eigentümer:** Nahmen die Eigentümer bereits an ersten Treffen teil, so kommt es darauf an, sie dauerhaft zu einer Mitarbeit zu motivieren und ein verbindliches Engagement zu erreichen. Viele Modellvorhaben haben jedoch die Erfahrung gemacht, dass Eigentümer passiv bleiben oder nach einem Erstkontakt kein weiteres Interesse haben. Auch das begrenzte Zeitbudget der Eigentümer

stellt sich als Hemmnis heraus. Die ersten Erfahrungen aus den Modellvorhaben zeigen, dass hier ein „langer Atem“ der Initiatoren und Moderatoren und die Bereitschaft der Kerngruppe, trotz der häufigen Rückschläge weiter an der ESG festzuhalten, von existenzieller Bedeutung sind.

**Überwindung alter Rollenmuster:** Bestehende Kontakte der Initiatoren zu Eigentümern im Quartier erleichtern einerseits den Projektstart deutlich, ebenso wie Vorläuferprojekte (z.B. ExWoSt „Stadtumbau West“ in Bremerhaven oder ExWoSt „Kommunale Konzepte: Wohnen“ Hamburg und Hildesheim). Andererseits ist dies auch gleichzeitig eine Herausforderung: Im Gegensatz zu der bisher steuernden Rolle der Kommune oder eines Moderators erfordert die Arbeit in einer ESG eine aktivere Rolle der Eigentümer und ggf. den Einsatz eigener finanzieller Mittel.

**Gewinnung weiterer Eigentümer:** Im weiteren Projektverlauf kommt es je nach Quartiersgröße und Maßnahmentyp (projektspezifische Maßnahme, die nur einen kleinen Teil an Eigentümern betrifft, z.B. Hofgestaltung, oder themenbezogene Projekte, wie z.B. Imagemaßnahmen für das gesamte Quartier) darauf an, zum richtigen Zeitpunkt weitere engagierte Eigentümer für die ESG und zur Umsetzung einzelner Maßnahmen zu gewinnen.

**Einbindung von professionellen Eigentümern (z.B. Wohnungsgesellschaften):** Die Herausforderung für die Modellvorhaben besteht darin,

auch professionelle Eigentümer in den Diskussions- und Arbeitsprozess einzubeziehen, ohne dass diese die Arbeit der ESG dominieren und ein Engagement von unerfahrenen privaten Eigentümern damit verhindert wird. Eine besondere Situation besteht in den neuen Bundesländern, in denen die kommunalen Wohnungsgesellschaften nicht selten an einer Verwertung ihrer gründerzeitlichen Bestände interessiert sind, die Privateigentümer dagegen vor allem die Zielsetzung einer Aufwertung verfolgen. Wichtig erscheint es dabei, trotz unterschiedlicher Ausgangslage gemeinsame Ziele und Interessenlagen zwischen den Eigentümern zu definieren.

**Einbindung externer Akteure und deren Bedeutung:** Die Modellvorhaben werden von unterschiedlichen externen Akteuren (z.B. Kommune, Moderator, Haus&Grund, Sanierungsträger) begleitet. Die Herausforderung für die ESG besteht darin, möglichst selbstverantwortlich zu handeln, dabei aber, wenn nötig die Hilfe und Unterstützung von externen Akteuren zu nutzen und gezielt einzusetzen. Im Forschungsfeld gilt es zu beobachten, ob es den externen Akteuren gelingt, sich langfristig zurückzuziehen, oder ob ohne die Unterstützung von externen Akteuren die Arbeiten in den ESG zum Stillstand kommen.

**Interessen verschiedener Akteure:** Sowohl unter den Eigentümern als auch zwischen Eigentümern und Stadt oder zwischen weiteren Akteuren können unterschiedliche Interessenlagen in Bezug auf das ausgewählte Quartier

vorhanden sein (z.B. Beibehaltung Einzelhandelsstandort versus Verlagerung zu mehr Wohnen, Schaffung von Parkplätzen auf Brachen versus Spiel- und Grünflächen). Eine wesentliche Herausforderung für die Arbeit in den ESG besteht darin, zunächst einmal mit begrenzten Mitteln und in einem überschaubaren Zeitraum eine konsensfähige Analyse der Situation im Quartier in Bezug auf verschiedene Handlungsfelder zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird dann auch deutlich, welche grundlegenden und konkreten Interessenlagen eigentlich existieren und ob und in welcher Weise diese für die Arbeit der ESG relevant sind. In einem weiteren Schritt gilt es dann, diese Interessen produktiv zu mobilisieren und daraus Energie für die Arbeit der ESG zu gewinnen (Beispiel Leipzig: Eine Wohnungsgesellschaft möchte ihre Wohnungsbestände im Quartier verkaufen, die privaten Eigentümer dagegen in ihr Quartier investieren. Von einer gemeinsam abgestimmten Strategie könnten beide Seiten profitieren). Eine wichtige Aufgabe besteht darin, sich einerseits im Sinne einer kooperativen, vertrauensvollen Zusammenarbeit auf gemeinsame Ziele zu einigen und andererseits die zentrale Idee des Forschungsfeldes des autonomen Handelns der ESG nicht aus den Augen zu verlieren. Dabei kommen den Akteuren unterschiedliche, z.T. neu zu erlernende Rollen zu: Während die Eigentümer selbst im Mittelpunkt stehen und aktiv und selbstbestimmt ihre Ziele verfolgen, begleiten die anderen Akteure (wie z.B. Stadt, Moderator, Experten, Sanierungsträger...) sie unterstützend, ohne selbst allzu großen Einfluss zu nehmen.

**Materielle und personelle Ressourcen für die Arbeit der ESG:** ESG sind immer auf ein gewisses Budget an frei verfügbaren Finanzmitteln und personellen Ressourcen angewiesen (z.B. Eigenleistungen, Mitgliedsbeiträge). Am Anfang eines Projektes – wenn der konkrete Nutzen für jeden Einzelnen noch nicht feststeht und sich das Vertrauen zwischen den ESG-Mitgliedern noch nicht gefestigt hat – scheuen die meisten Eigentümer verständlicherweise vor größeren finanziellen Zusagen zurück. Bereits in der ersten Projektphase werden jedoch schon finanzielle Mittel benötigt (Einladungsschreiben, fachliche Beratung etc.). Gleichzeitig hängen die in dieser Phase geplanten Ziele und Maßnahmen von der Zusage der Eigentümer ab, sich in Zukunft an der Umsetzung z.T. kostenintensiver Maßnahmen zu beteiligen.

**Organisationsform und Formalisierung der ESG:** Für die Zusammenarbeit von Eigentümern kann es sinnvoll sein – in diesem Forschungsfeld ist es sogar Voraussetzung –, sich als juristische, geschäftsfähige Person, z.B. Verein (e.V.), Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), Unternehmungsgesellschaft (UG), zusammenzuschließen. Dies ist beispielsweise zur Erreichung einer höheren Verbindlichkeit unter den Eigentümern und zur Umsetzung von Maßnahmen (insbesondere mit finanziellem Aufwand) notwendig. Viele Eigentümer scheuen jedoch diese Verbindlichkeit und die ggf. damit einhergehenden Verpflichtungen oder gar Haftungen („Vereinsmeierei“). Auch die Wahl der am besten geeigneten Rechtsform ist nicht immer einfach. Darüber hinaus

ist bei der Formalisierung der ESG auch der richtige Zeitpunkt von Bedeutung: Mit einer zu frühen Formalisierung können Eigentümer überfordert und ggf. abgeschreckt werden. Zu spät sollte es aber auch nicht sein, da eine Formalisierung sowohl die Außenwirkung einer ESG verbessert als auch unter den Eigentümern eine höhere Verbindlichkeit zur aktiven Mitarbeit erzeugt. Spätestens bei der Umsetzung von konkreten Maßnahmen (z.B. Ankauf von Immobilien, Grundstücken) ist eine Formalisierung notwendig, so dass der „passende“ Augenblick gemeinsam gefunden werden sollte.

Hinzu kommen weitere Herausforderungen, wie z.B. die für viele Eigentümer **ungewohnte Arbeitsweise** in – meist moderierten – Diskussionsrunden oder das Finden geeigneter Formen der Kommunikation und Information. So sind etwa ältere Menschen oft nicht per E-Mail erreichbar; Eigentümer mit Migrationshintergrund verstehen oft unzureichend Deutsch und haben Hemmungen an Treffen teilzunehmen; in großen Quartieren sind persönliche Gespräche mit allen Eigentümern unmöglich und postalische Anschreiben kostenintensiv.

## Erste Lösungsansätze aus dem Forschungsfeld

Mit der vorliegenden Ausgabe der ExWoSt-Informationen werden die ersten Erfahrungen aus dem Forschungsfeld aus dieser ersten Projektphase vorgestellt: Überblick über erste Lösungsansätze zur Gründung einer ESG und Ansätze für eine langfristige erfolgreiche Zusammenarbeit.

Die 15 Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld stehen noch am Anfang ihrer Eigentümerzusammenarbeit. In den vergangenen Monaten stand vor allem die Mobilisierung der Eigentümer und die gemeinsame Ziel- und Maßnahmendiskussion im Vordergrund. Für die zuvor angesprochenen Herausforderungen können noch keine abschließenden Lösungsansätze präsentiert werden, dennoch wurden in den einzelnen Modellvorhaben unterschiedliche Möglichkeiten zum Umgang mit den (Anfangs-)Schwierigkeiten entwickelt. Trotz der nach wie vor erheblichen Probleme im Einzelnen konnten sich in den weitaus meisten Modellvorhaben aber bereits die ESG gründen, hinreichend formalisieren (zumeist als e.V.) und verbindliche und belastbare Arbeitsstrukturen aufbauen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse der ersten Projektphase zusammengefasst.

### Kontaktaufnahme und Mobilisierung von Eigentümern

Häufig entscheidet sich am Erstkontakt, ob die Eigentümer Interesse haben, sich die Zeit für ein erstes Eigentübertreffen zu nehmen. Je nach Ausgangssituation bieten sich unterschiedliche Wege der Kommunikation zu Eigentümern an. Oft werden auch mehrere Vorgehensweisen miteinander kombiniert:

- **Persönliche Einzelgespräche** mit den Eigentümern gehören zu den am meisten Erfolg versprechenden Kontaktaufnahmemöglichkeiten (angewendet z.B. in St. Wendel, Helmstedt, Dresden, Duisburg und

Halle). Da häufig Vorurteile seitens der Eigentümer gegenüber der Stadt bestehen, bietet sich die Kontaktaufnahme durch einen neutralen Moderator, Haus&Grund oder bereits engagierte Eigentümer, an.

- Die **schriftliche Information und Einladung** ist besonders für große Quartiere als Erstkontakt (z.B. Bremerhaven, Meiningen) oder in Kombination mit persönlichen Einzelgesprächen (z.B. Dresden, St. Wendel, Magdeburg) geeignet. Eine rein postalische Ansprache zeigt allerdings eine vergleichsweise geringe Resonanz. Aus Datenschutzgründen (Adressen der Eigentümer) ist die ESG auf die Hilfe der Stadt angewiesen.
- Die **Schneeball- bzw. Netzwerk-methode** ist insbesondere geeignet, wenn erste Kontakte zu bzw. zwischen Eigentümern bestehen. Hierbei informieren bereits bekannte Eigentümer andere Nachbarigentümer bzw. vorhandene Netzwerke im Quartier, so dass sich die Arbeit der ESG im Quartier herumspricht (z.B. Bremerhaven, Cottbus).
- Eine zusätzliche **telefonische Kontaktaufnahme** – insbesondere bei auswärts lebenden Eigentümern – erhöht die Teilnahmebereitschaft

(z.B. Meiningen, Halle). Auch hier empfiehlt sich die Kontaktaufnahme durch neutrale Personen.

Erste Erfahrungen einzelner Modellvorhaben zeigen, dass es insbesondere in größeren Quartieren nicht darauf ankommt, möglichst viele Eigentümer zu mobilisieren. Vielmehr sollte eine Kerngruppe von wirklich engagierten Eigentümern gefunden werden, die als kleine Initiativgruppe eine gewisse Vorarbeit leistet und anschließend die Überzeugungsarbeit bei anderen Eigentümern übernimmt. Die Einbeziehung weiterer Eigentümer bietet sich erst zu einem Zeitpunkt an, wenn bereits konkrete Ziele und Maßnahmen vorbereitet sind. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Motivation vieler Eigentümer nicht aufrechterhalten werden kann oder sich die ESG zu lange an der Analyse der Problemsituation aufhält.

Für das Forschungsfeld ist von besonderem Interesse herauszufinden, welche Projekte die Eigentümer zur Beteiligung an einer ESG bzw. zu mehr Engagement motivieren. Da in dieser ersten Projektphase viele Maßnahmen bislang nur andiskutiert wurden, wird diese Frage im Mittelpunkt der nächsten ExWoSt-Informationen stehen.

### Aktivierung von Eigentümern über Aktionen in St. Wendel

In St. Wendel konnte mit zahlreichen kleineren Aktionen (wie Presseberichte, Homepage, Straßenbanner, Wettbewerb zur Fassadengestaltung, „Schaukasten“ im Schaufenster leer stehender Objekte, Pflanzmaßnahmen) die Aufmerksamkeit und das Engagement der Eigentümer geweckt werden. Diese kleinen Aktionen haben sogar dazu geführt, dass zwei bislang untergenutzte Schlüsselimmobilien von auswärtigen Eigentümern an engagierte Eigentümer aus der Brühlstraße verkauft wurden.

### Mobilisierung von auswärts lebenden Eigentümern am Beispiel Halle

Für auswärtige Eigentümer – Normalfall in den meisten innerstädtischen Quartieren in West- wie in Ostdeutschland – hat das Modellvorhaben Halle einen Erfolg versprechenden Lösungsansatz entwickelt: Nachdem der zur Aktivierung der Eigentümer eingesetzte „Eigentümmoderator“ anfangs auf verhärtete Fronten zwischen Stadtverwaltung und einigen auswärtigen Eigentümern stieß, ließ er sich zum besseren Verständnis der Ausgangssituation zunächst von der Stadt zu jedem einzelnen Eigentümer alle Objektunterlagen und den Schriftverkehr vorlegen. Anschließend nahm er telefonischen Kontakt zu den Eigentümern auf und versuchte über ein persönliches Gespräch, Vertrauen aufzubauen. Gleichzeitig bat er sie, ihm weitere Objektinformationen zu schicken. Anschließend wurde ein gemeinsamer Besichtigungstermin der Immobilie vereinbart, zu dem die Eigentümer auch von weiter her anreisten. Über dieses persönliche Kennenlernen und Wissen um die spezifische Objektsituation konnte schließlich eine Kommunikationsbasis geschaffen und die Eigentümer für die Arbeit der ESG interessiert werden. Positiv wirkte in diesem Zusammenhang, dass der Beauftragte



Schlüsselobjekt mit Leerstand in Halle (Foto: Stadt Halle)

selbst in der Altbausanierung als Architekt und Bausachverständiger tätig ist und in dieser neutralen Rolle eine erste Beratung für die Eigentümer anbieten konnte.

Zum jetzigen Zeitpunkt zeigen sich allerdings gute Erfolge mit kleineren Maßnahmen im Bereich Öffentlichkeitsarbeit und Imageaufwertung.

#### Dauerhafte Motivation der Eigentümer

Zur Umsetzung der gemeinsamen Ziele müssen die Eigentümer möglichst aktiv, regelmäßig und konstruktiv mitarbeiten und selbst Aufgaben übernehmen. Die Selbstverantwortung der Eigentümer sollte als durchgängiges Prinzip oder Leitbild der Zusammen-

arbeit verankert werden (vgl. „ESG-Charta“). Weiter fortgeschrittene Modellvorhaben haben zur dauerhaften Motivation und Aktivierung bereits Ideen und Arbeitsweisen entwickelt:

- **Klar definierte Ziele durch die Eigentümer selbst:** Die Ziele der ESG müssen klar herausgearbeitet werden und für jeden Eigentümer muss der (erwartete) Nutzen deutlich werden. Nur wenn die Ziele der ESG auch den Zielen der Eigentümer entsprechen, werden sich diese beteiligen und den Prozess als ihren eigenen annehmen.

- **Projektspezifische ESG-Gruppen:** Die Bildung von projektspezifischen Arbeitsgruppen mit den Eigentümern ist sinnvoll, um die Ziele bis auf die kleinste räumliche Ebene herunterzubrechen und konkrete Projektideen auszuarbeiten. Über diese Konkretisierung können die Eigentümer je nach ihren persönlichen Interessen an überschaubaren Projekten mitarbeiten und selbst den Vorteil aus der Zusammenarbeit mit anderen Eigentümern erkennen (z.B. Halle: Quartiers- und Maßnahmen-ESG).
- **Übertragung von Verantwortung auf einzelne Eigentümer:** Die Übertragung der Leitung z.B. einer Arbeitsgruppe oder konkreter Aufgaben an einen oder mehrere der beteiligten Eigentümer erhöht die Identifikation mit der ESG und die Selbstverantwortung (z.B. Bremerhaven: ESG-Sprecher benannt).
- **Einbindung unterschiedlicher Eigentümergruppen:** Die Integration unterschiedlicher Eigentümergruppen (z.B. Selbstnutzer, private (Klein-)Vermieter, kleine institutionelle Vermieter, Wohnungsgesellschaften) und insbesondere die Begegnung aller Eigentümer auf gleicher Augenhöhe sollte nicht nur zur Motivation der Eigentümer selbstverständlich sein. Dies gilt vor allem auch gegenüber Migranten sowie zwischen Wohnungsgesellschaften und privaten Eigentümern (z.B. Einbeziehung der Wohnungsgesellschaften in den Diskussionsprozess in Meiningen, Leipzig, Halle). Wichtig ist darüber hinaus auch die Einbindung von Kritikern, da deren „Besänftigung“ weniger aufwendig ist als der ansonsten durch sie verur-

sachte Schaden infolge negativer Beeinflussung anderer Eigentümer.

- **Identifikationsmerkmale für die ESG:** Wesentlich zur Motivation der Eigentümer tragen ferner auch Anreize und Symbole bzw. Identifikationsmerkmale bei (z.B. ESG-Logo zur Befestigung an den Häusern teilnehmender Eigentümer in Duisburg). Dadurch kann die ESG bekannt gemacht und über eine Gruppendynamik können neue Eigentümer ermutigt werden, in der ESG mitzuarbeiten.
- **Modernisierungstammtisch:** Ein regelmäßig stattfindender Stammtisch fördert das Kennenlernen der Eigentümer untereinander und damit deren Vertrauen und Motivation. In Bremerhaven wird dieser „Modernisierungstammtisch“ mit einem Coachingmodell verbunden, über das die Eigentümer an eine operative Haltung herangeführt werden sollen. Parallel hierzu ist beabsichtigt, Rentner mit fachlicher Berufserfahrung zu werben, die die Eigentümer ehrenamtlich beraten und begleiten.

Darüber hinaus können, wie im folgenden Abschnitt dargestellt, auch die Kommune selbst oder ein neutraler Moderator zur Motivation der Eigentümer beitragen.

#### Einbindung von und Unterstützung durch externe Akteure

Die Erfahrung aus den bereits existierenden Eigentümerstandortgemeinschaften zeigt, dass ESG zumindest in der Anfangsphase Unterstützung und Beratung durch externe Akteure benötigen (Anschubhilfe):

- **Moderator:** Seine Aufgaben liegen im Projektmanagement, in der Kontaktpflege zu allen Mitgliedern, in der Vorbereitung, Durchführung, Moderation und Protokollerstellung von Eigentübertreffen und idealerweise auch in einem fachlichen Input. Der Moderator hat über sein Auftreten und über seine Organisations- und Problemlösungskompetenz einen entscheidenden Einfluss auf die Motivation der Eigentümer. Das Vertrauen der Eigentümer kann am ehesten durch eine neutrale Person aufgebaut werden, die sich als Mittler zwischen verschiedenen Eigentümern und Stadt versteht.
- **Kommune:** In fast allen Modellvorhaben nimmt ein kommunaler Vertreter an den Eigentübertreffen teil, beantwortet Fragen der

Eigentümer oder gibt sie auf kurzem Weg an die Verwaltung weiter. Von Seiten der Kommune bietet es sich an, einen festen Ansprechpartner für die ESG zu benennen, der als Koordinator und partiell auch als eine Art „Verbündeter“ der ESG agiert. Dieser Ansprechpartner sollte nicht steuernd in die Arbeit der ESG eingreifen, sondern eine Schnittstellenfunktion zwischen ESG und Kommune einnehmen. Auf die Moderatorenrolle sollte die Kommune i.d.R. verzichten, da sie von den Eigentümern meist nicht als neutral angesehen wird. Gleichzeitig ist der politische Rückhalt durch die Kommune von großer Bedeutung für die ESG; die Anhörung und Unterstützung der Anliegen der ESG durch den Bürgermeister oder einen Dezernenten fördert die



ESG-Arbeitsgruppensitzung mit Eigentümern, Stadt, Wohnungsbaugesellschaft und Sanierungsbetreuer in Meiningen (Foto: FIRU mbH)

Motivation der Eigentümer. Die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Eigentübertreffen und -veranstaltungen durch die Kommune stellt ebenfalls eine wichtige Hilfe für ESG dar. ESG können eine Kommunalverwaltung aber auch herausfordern, indem sie als „starke Gemeinschaft“ eine hohe öffentliche Dienstleistungs- und Infrastrukturqualität einfordern.

- **Professionelle Eigentümer:** Aufgrund ihrer meist größeren Anzahl an Wohnungen im Quartier kann die Quartiersentwicklung nicht ohne sie erfolgen. Wohnungsunternehmen können ESG sowohl organisatorisch wie auch fachlich unterstützen und die Arbeit der ESG aufgrund ihrer finanziellen und personellen Kapazitäten vorantreiben.
- **Fachliche Berater:** Diese können für Spezialfragen, wie z.B. Beratung zu Förderprogrammen oder der geeigneten Rechtsform, hinzugezogen werden. Auch Haus&Grund als Hauseigentümergeverband (z.B. in Magdeburg und Leipzig) oder Sanierungsträger (z.B. in Meiningen und Cottbus) sind geeignete Partner und Berater von ESG.
- **Vorhandene Arbeitsstrukturen:** Die ESG-Quartiere haben oftmals eine Historie unterschiedlicher Programme und Bemühungen hinter sich, aus denen diverse Arbeitsstrukturen wie Bürgerbeteiligungen im Rahmen von anderen Planungsverfahren oder Kommunale Konzepte Wohnen in Hildesheim entstanden sind. Des Weiteren bieten vorhandene Arbeitsstrukturen wie z.B. Bürgervereine und -initiativen (Duisburg, Meiningen) weitere Anknüpfungspunkte. Die z.T.

ganz anderen Arbeitsweisen sind nicht immer mit dem Eigentümerengagement im Rahmen einer ESG zu verknüpfen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf ein finanzielles Engagement der Beteiligten, so dass in einer ESG genau abgewogen werden sollte, welche vorhandenen Arbeitsstrukturen eingebunden werden sollten und welche den Gesamtprozess eher erschweren.

- **Mieter und Einzelhändler:** Die Einbindung von weiteren Akteuren im Stadtteil steht ESG zwar als Option offen, allerdings sind die Interessen der Eigentümer meist andere als von Mietern oder Einzelhändlern. Beispiel Mietzahlungen: Während Eigentümer ihre Investitionen und Kosten im Rahmen der ESG auf die Mieten umlegen wollen, sind Mieter an möglichst niedrigen Mieten interessiert. Insofern stehen bei ESG eindeutig die Immobilieneigentümer im Mittelpunkt; Mieter sind dabei die Zielgruppe der Eigentümer. Punktuell kann es allerdings sinnvoll sein, Mieter aus dem ESG-Quartier einzubeziehen (z.B. als Fördermitglieder in einem Verein oder bei Maßnahmen zur Imageaufwertung der Quartiere).

#### Ausblick

Die ersten Erfahrungen aus den Modellvorhaben zeigen, dass die Gründung und Verfestigung von ESG langwierige Prozesse sind. Im weiteren Verlauf des Forschungsfeldes stehen die ESG vor der Herausforderung, die Gruppe zu stabilisieren, je nach Bedarf auch um weitere Eigentümer zu erweitern und kontinuierliche Arbeitsstrukturen aufzubauen. Für die

weitere Arbeit in den Modellvorhaben wird es auch darauf ankommen, genauer zu analysieren, ob es bestimmte Typen von Eigentümern gibt, die eher an einer Mitarbeit interessiert sind und sich intensiver an dem Prozess beteiligen als andere Eigentümer.

Die Mehrheit der ESG haben sich mittlerweile formalisiert, so dass sich in den Modellvorhaben nun noch zeigen muss, welche Art von Formalisierung sich für welchen Maßnahmentyp als am sinnvollsten erweist. Die Konkretisierung des Handlungskonzeptes und die Umsetzung von Ideen und gemeinsamen Projekten sind die Ziele der nächsten Projektphase. Bislang wurden in den ESG noch wenige „harte“ immobilienwirtschaftliche Aktivitäten durchgeführt, so dass sich noch herausstellen wird, welche Maßnahmen eine ESG bewältigen kann und wo sie an ihre Grenzen stößt. In diesem Zusammenhang spielt es auch eine Rolle, durch welche Maßnahmen die Eigentümer besonders motiviert werden.

Die Ergebnisse dieser weiteren Projektphase werden in einer weiteren Ausgabe der ExWoSt-Informationen (voraussichtlich im Herbst 2010) dokumentiert.

**Begleitforschung**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Deichmanns Aue 31–37 53179 Bonn

Mathias Metzmacher  
Referat II 12 „Wohnen und Gesellschaft, Soziale Absicherung“  
Tel.: (0228) 99 401-1422  
mathias.metzmacher@bbr.bund.de

Michaela Hirschle  
Referat II 12 „Wohnen und Gesellschaft, Soziale Absicherung“  
Tel.: (0228) 99 401-2213  
michaela.hirschle@bbr.bund.de

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist eine Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

**Forschungsassistenz**

empirica  
Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH  
Kaiserstraße 29  
53113 Bonn

Ludger Baba  
Tel.: (030) 884 795-85  
Fax: (030) 884 795-17  
baba@empirica-institut.de  
www.empirica-institut.de

**Herausgeber, Herstellung, Selbstverlag und Vertrieb**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

**Schriftleitung**

Prof. Elke Pahl-Weber  
Dr. Hans-Peter Gatzweiler  
Dr. Robert Kaltenbrunner

**Bearbeitung**

Mathias Metzmacher, BBSR  
Michaela Hirschle, BBSR  
Ludger Baba, empirica  
Iris Fryczewski, empirica  
Katrin Wilbert, empirica

**Gestaltung und Satz**

Cosima Aschinger, empirica

**Druck**

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

**Bildnachweis**

empirica außer  
S. 9, 15: BBSR  
S. 10: ESG Lehe, Stadt Bremerhaven  
S. 11: DSK GmbH/RB Cottbus  
S. 12: Orangequadrat  
S. 13: Zukunftsstadtteil e.V.  
S. 14: Görlitzer  
Gründerzeitquartier e.V.  
S. 16: Stadt Helmstedt  
S. 17: CONVENT Mensing beraten,  
planen, umsetzen, ELBBERG  
Stadt-Planung-Gestaltung  
S. 18: Stadt Leipzig  
S. 20: KOBEG

S. 21: Kernplan  
S. 23: Stadt Braunschweig  
S. 24: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg  
S. 29: Stadt Halle  
S. 30: FIRU mbH

**Zitierweise**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.),  
ExWoSt-Informationen  
„Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ 37/1 - 11/2009

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung von zwei Belegexemplaren gebeten.

**Alle Rechte vorbehalten**

© BBSR Bonn 2009