



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

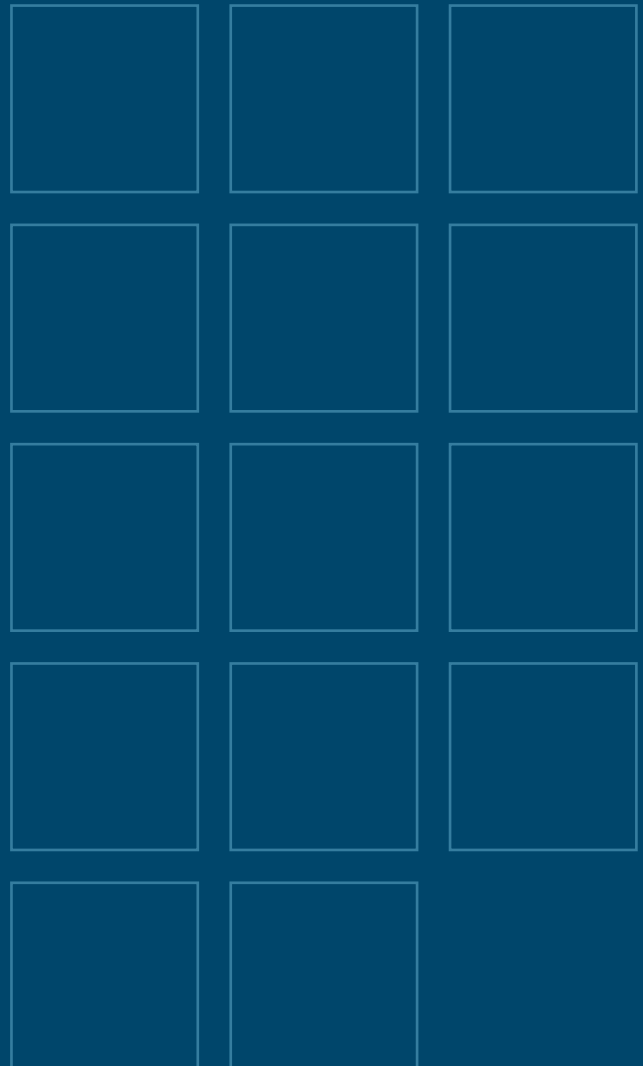


ExWoSt-Informationen 43/2

Kooperation im Quartier

**mit privaten Eigentümern
zur Wertsicherung inner-
städtischer Immobilien**

**Zwischenbilanz zum
ExWoSt-Forschungsfeld**



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Ausgabe 43/2 05/2014

Vorwort Inhalt

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dieser zweiten Ausgabe der ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld KIQ geben wir Ihnen einen Werkstattbericht aus der Arbeit der 15 Modellvorhaben. Bundesweit haben sich Eigentümervereine, überwiegend Haus & Grund-Ortsvereine, und die jeweiligen Kommunen zusammengefunden, um gemeinsam aktiv für Ihre Quartiere einzutreten und Eigentümer darin zu unterstützen, ihre Bestände an die heutigen Anforderungen anzupassen. Gemeinsam ist ihnen die Erkenntnis, dass für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung die Beteiligung der privaten Einzeleigentümer notwendig ist und ihrem Engagement für die Wohnungsbestände eine Schlüsselrolle zukommt. Viele Quartiere weisen in der Infrastruktur, im Wohnumfeld und in Teilen des Wohnungsbestandes erhebliche Defizite auf oder haben ein schlechtes Image. Manchmal sind umfangreiche Investitionen erforderlich, um eine substanzielle Verbesserung zu erreichen. Auch die Wohnungsbestände bedürfen vielfach einer Modernisierung. Im Idealfall greifen Maßnahmen der öffentlichen Hand und privates Engagement ineinander.

Die Modellvorhaben liegen sowohl innerhalb der Gebietskulissen der Städtebauförderung mit entsprechenden Fördermöglichkeiten, als auch außerhalb der Gebietskulissen. Für alle gilt jedoch, dass insbesondere auch die kleinen Schritte, die zur Mobilisierung von Aufwertungsmaßnahmen führen, wichtig sind. Hier setzt KIQ an: Mit gemeinsam verantworteter Information, Beratung und konkreter Unterstützung von Eigentümerverein und Kommune wird auf

die Eigentümer in ihrer individuellen Situation zugegangen.

In den Modellvorhaben haben sich individuell ausgestaltete Kooperationen gefestigt. Die „Zusammenarbeit auf Augenhöhe“ wird vor Ort tagtäglich praktiziert. In einigen Städten gab es schon vor Beginn des KIQ-Prozesses einen Austausch und gemeinsame Aktivitäten. Einige Modellvorhaben betreten mit der neuen Partnerschaft echtes Neuland.

Wie bereits in der ersten ExWoSt-Info zum Forschungsfeld KIQ (43/1) finden Sie alle 15 Modellvorhaben jeweils mit den wesentlichen Informationen zum Quartier, zur Kooperation und zu ihren Aktivitäten in einzelnen Portraits dargestellt. Darin enthalten sind beispielhaft auch konkrete Ergebnisse der bisherigen Arbeit.

Die einführende Querschnittsbetrachtung gibt einen Überblick über die wesentlichen Elemente von KIQ. Der Schwerpunkt der Betrachtung liegt bei den Erfahrungen der Modellvorhaben in der Sensibilisierung, Aktivierung und Beratung der Eigentümer. Verschiedene Instrumente und Formate werden vorgestellt und anhand von Beispielen illustriert.

Wir hoffen, dass Sie auf diese Weise weitere interessante Einblicke in die vielfältigen Herausforderungen, Arbeitsweisen und Ergebnisse in den Modellvorhaben gewinnen können. Im Frühjahr 2015 werden wir die Ergebnisse zusammengetragen haben und sie in einer Veranstaltung vorstellen. Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre,

für das KIQ Team:
Mathias Metzmacher,
Anna Maria Müther

02 Vorwort

03 Das Forschungsfeld – Aktueller Stand

06 Aktivitäten und Projekte im Forschungsfeld

16 Erfahrungen und Aktivitäten vor Ort

- 16 Arnsberg
- 17 Braunschweig
- 18 Bremen
- 19 Bruchsal
- 20 Chemnitz
- 21 Düsseldorf
- 22 Felsberg
- 23 Göppingen
- 24 Grafenau
- 25 Hof
- 26 Husum
- 27 Luckenwalde
- 28 Lünen
- 29 Magdeburg
- 30 Wurzen

31 Stadtentwicklung – Ein wichtiges Politikfeld für Haus & Grund

32 Impressum

Das Forschungsfeld – Aktueller Stand

Bereits seit Ende 2011 besteht das ExWoSt-Forschungsfeld KIQ - Kooperation im Quartier, in dem 15 Modellvorhaben neue Kooperationsformen zwischen lokalen Eigentümervereinen und Kommunen erproben. Gefördert und wissenschaftlich begleitet werden diese Modellvorhaben durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Nach zwei Jahren und etwas mehr als der Hälfte der Laufzeit werden die Herangehensweisen, Herausforderungen und erste messbare Erfolge deutlicher, die als Zwischenergebnisse und in Form von aktualisierten Portraits zu den Modellvorhaben zusammengefasst sind.

Ziele des Forschungsfeldes

Das Hauptziel des ExWoSt-Forschungsfeldes besteht in der Erprobung verschiedener Kooperationsformen von Eigentümervereinen und Kommunen, um gemeinsam innerstädtische Wohnquartiere und die Wohnungsbestände aufzuwerten. Anhand der Modellvorhaben wird untersucht, worin die wichtigsten Aufgaben bei den Beständen und Quartieren liegen und welche Investitionen bei Kommune und Eigentümerverein realistisch im Rahmen

der Kooperation angestoßen und umgesetzt werden können. Die in diesen ExWoSt-Informationen konkret vorgestellten Aktivitäten und Projekte zeigen bereits ein erstes belastbares und realistisches Bild von den Aufgaben, die innerhalb der Kooperation übernommen werden können.

Das Forschungsfeld dient auch dazu herauszufinden, wie die Kooperationsstruktur in die Städtebauförderung sowie weitere Fördermaßnahmen eingebettet werden kann, welche Synergien sich zwischen Förderung

und den umgesetzten Kooperationen ergeben können und welche eigenen Profilierungen die Modellvorhaben diesbezüglich entwickeln. Immerhin überlagert sich in elf der Modellvorhaben der Handlungsraum von KIQ mit mindestens einer Gebietskulisse der Städtebauförderung. Darüber hinaus ist die Frage zu klären, welche weiteren Partner sich für ein Netzwerk kooperativer Zusammenarbeit eignen und welche Leistungen sie einbringen können.

Die Grundgedanken von KIQ, die Struktur des Forschungsfeldes und der 15 Modellvorhaben wurden bereits in den ersten ExWoSt-Informationen 43/1 vorgestellt. Aufbauend darauf werden in dieser zweiten ExWoSt-Informationen 43/2 die durchgeführten Aktivitäten und Maßnahmen in den Modellvorhaben vorgestellt und nur zur Ergänzung wird gezielt auf die Kooperationsstruktur und die Bestandsanalyse eingegangen.

Überblick über Struktur, Arbeitsweise und Stand der Bestandsaufnahme in den Modellvorhaben

In der ersten Projektphase haben die Modellvorhaben arbeitsfähige Organisationsstrukturen aufgebaut und Kooperationsvereinbarungen abgeschlossen. In den meisten Modellvorhaben stellen die Kommunen und der örtliche Haus & Grund-Verein die Kerngruppe der Kooperation dar. Sie bilden gemeinsam eine Lenkungsgruppe und steuern zusammen das Projekt „KIQ“. In einem Teil der Modellvorhaben wird die Lenkungsgruppe durch weitere Partner (z.B. Banken, Vereine, Sanierungsträger, Handwerkskammer, kommunale Wohnungsunternehmen) ergänzt.

Innerhalb der Modellvorhaben hat sich eine vergleichbare Arbeitsteilung zwischen Eigentümervereinen und

Kommunen herausgebildet. Neben der Beteiligung in der Lenkungsgruppe und damit der gemeinsamen Koordination und Steuerung von KIQ übernehmen viele Eigentümervereine Aufgaben der Netzwerkarbeit, wie z.B. Aufbau von Kontakten zu weiteren Akteuren, Moderation von Sitzungen und Ansprache von Eigentümern. Die Durchführung von Veranstaltungen und die Beratung von Eigentümern erfolgt meist in Zusammenarbeit mit den Kommunen und ggf. weiteren Fach- oder Netzwerkpartnern. Die Kommunen übernehmen darüber hinaus analytische und planerische Aufgaben (Quartiersanalysen, Pläne/ Gestaltungsentwürfe). In rund der Hälfte der Modellvorhaben übernehmen sog. beauftragte Dritte (KIQ-Kümmerer, KIQ-Office-Manager, Quartiersarchitekten etc.) für und

im Auftrag der entsprechenden Eigentümervereine vor allem Aufgaben auf der operativen Ebene, in Teilen aber auch die Projektsteuerung und inhaltliche Beratungsaufgaben. Insgesamt variiert das zeitliche und inhaltliche Leistungsspektrum dieser Beauftragten erheblich. Das Aufgabenspektrum orientiert sich immer an den individuellen Bedarfen vor Ort sowohl hinsichtlich der Kommunen und Eigentümervereine als auch der Eigentümer.

Darüber hinaus werden die Lenkungsgruppen häufig von weiteren Akteuren (u.a. Architekten, Handwerker, Energieberater, Gewerbevereine) insbesondere in der Beratung von Einzeleigentümern unterstützt. Zum Teil verstehen sich diese Partner explizit als Beratungsnetzwerk. Maßgebend hierfür ist die Erkenntnis, dass

Merkmale von KIQ in Kürze

- Verbindliche Kooperation von Eigentümerverein und Kommune in der Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung (mit Kooperationsvereinbarung) auf Augenhöhe
- Übernahme von Aktivitäten in der Quartiersentwicklung durch Eigentümervereine im Rahmen der Kooperation
- Aktivierung und Beratung von privaten Immobilieneigentümern
- Anstoß von Investitionen in Einzelimmobilien (Objektbezug)
- Engagement und Aktivitäten über die Einzelimmobilie hinaus (Quartiersbezug)
- Investitionen und Aktivitäten der Kommune zur Steigerung der Quartiersattraktivität

Eigentümervereine in Kooperation mit den Kommunen nicht alle relevanten Beratungsthemen rund um die Immobilie und das Wohnumfeld abdecken können.

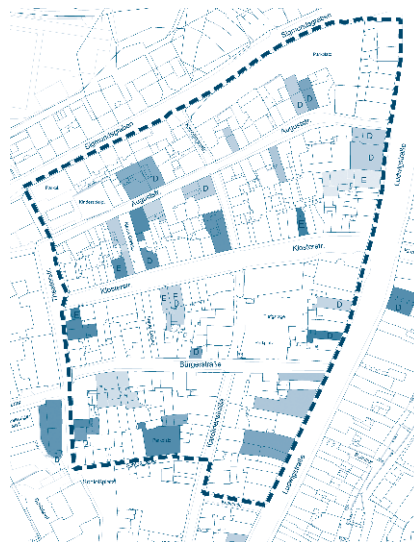
Bestandsaufnahme als Basis für die Arbeit im Quartier und mit den Eigentümern

Nach dem Aufbau arbeitsfähiger Arbeitsstrukturen haben die Modellvorhaben eine Bestandsanalyse in unterschiedlicher Intensität durchgeführt. Die Analyse der Ausgangssituation, Entwicklungen und Strukturen im vorgesehenen Quartier dient als Grundlage für die weitere Beratungstätigkeit.

So verschieden wie die Quartiere und die Verhältnisse am Wohnungsmarkt sind auch die Herangehensweisen bei der Bestandsaufnahme. Hier zeigt sich auch, wie unterschiedlich der Informationsstand zu den Eigentümern und ihren Beständen ausfällt. In einigen Quartieren kann auf eine relativ breite Basis von Informationen zu den Beständen aus der Stadterneuerung zurückgegriffen werden und zudem liegen bereits städtebauliche Rahmenpläne vor. Dies kann auch die Eigentümerstruktur mit umfassen. Häufig fehlt aber ein Überblick über die Zusammensetzung der Eigentümer und vor allem über deren konkrete Situation und die Bewirtschaftung sowie die Vermarktungsperspektiven der Immobilien. Hier setzt dann die „Graswurzelerarbeit“ der Akteure in den KIQ-Modellvorhaben an, die mit verschiedenen Methoden erst einmal die notwendigen Grundlageninformationen über die Zusammensetzung der Immobilien und der Eigentümer in den Quartieren erheben und in Datenbanken oder

Kartierungen aufbereiten. Wichtige Merkmale sind hier unter anderem Nutzungsart, Leerstand, Bauzustand, Angaben zum Eigentümer, Informationen über Verkaufsabsichten oder Investitionshemmnisse.

Beispiel Hof: Kartierung der aktuellen Pläne der Eigentümer für ihre Immobilie (z.B. Verkauf, Sanierung, Umbau, keine Veränderungen)



Basis der Kartierung sind persönliche Eigentümergespräche auf Grundlage eines Fragebogens

Hinweis zur Legende: Aus Datenschutzgründen wird die Bedeutung der Farben an dieser Stelle nicht angezeigt.

Quelle: Modellvorhaben Hof

Zu den Methoden gehören die eigene Begehung der Quartiere, schriftliche und mündliche Befragungen von Eigentümern und auch Bewohnern sowie die Verbindung anderer bereits vorliegender Informationen zum Beispiel aus der Stadterneue-

rung. Teilweise erfolgte diese „Graswurzelerarbeit“ mittels aufwendiger Haustürgespräche, mit welchen aber auch nur die vor Ort ansässigen Eigentümer erreicht werden konnten. Aber gerade über diese persönlichen Gespräche kann der individuelle Handlungs- und Beratungsbedarf der Eigentümer erfasst und eine Vertrauensbasis aufgebaut werden. Diese eigenen Erhebungen stellen eine unverzichtbare Ergänzung zur Auswertung von vorhandenen statistischen Informationen zum Wohnungs- und Immobilienmarkt oder zu zentralen Indikatoren zur Bewohnerschaft der Quartiere dar.

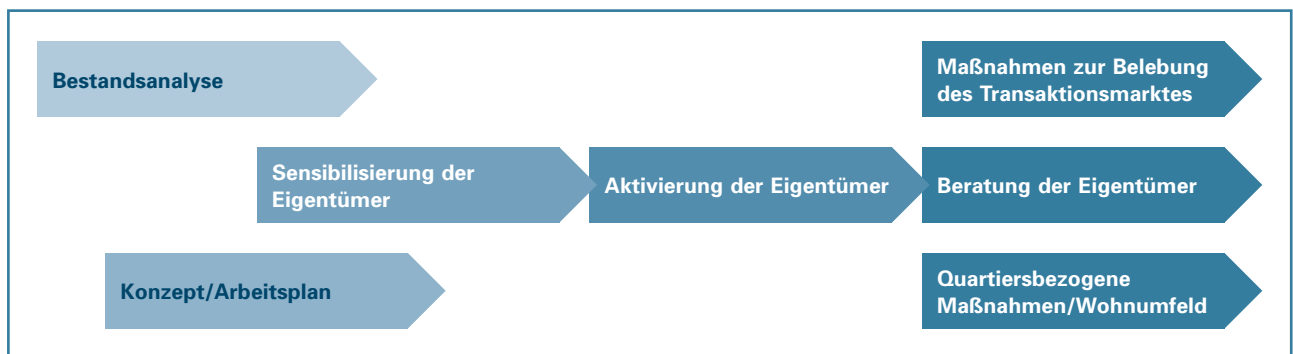
Neben der Erhebung von Eigentümer-, Objekt- und Quartiersbezogenen Informationen ist es auch wichtig, das KIQ-Quartier in den gesamtstädtischen Kontext einzuordnen. Hierzu zählt insbesondere die allgemeine Wohnungsmarktentwicklung, wie z.B. aktuelle und zukünftige Einwohnerentwicklung und Wohnungsnachfrage, und die Position des Quartiers im Vergleich zum gesamtstädtischen Mietpreisniveau oder bei sozialen Indikatoren.

Die Ergebnisse der Bestandsanalysen dienen den Modellvorhaben in erster Linie zur Ableitung von an den Interessen der Eigentümer orientierten Bedarfen und Aktivitäten im Rahmen von KIQ. Im Idealfall wurden auf Basis der Ergebnisse die KIQ-Ziele definiert und die strategische Grundausrichtung in den Modellvorhaben erarbeitet sowie konkrete Maßnahmen formuliert.

Aktivitäten und Projekte im Forschungsfeld

Die Modellvorhaben befinden sich derzeit – wenn man eine idealtypische Abfolge zugrunde legt – im Übergang von der Aktivierungs- zur Beratungs-/ Umsetzungsphase. In Wirklichkeit überlagern sich diese Phasen natürlich, weil viele Eigentümer nach und nach erst von KIQ erfahren und aktiviert werden. Dieses Kapitel gibt einen Überblick über die Aktivitäten in den Modellvorhaben. Die Aktivitäten werden in einer zeitlichen Abfolge nach den Phasen Sensibilisierung, Aktivierung und Beratung unterschieden. Für jede Phase haben die Modellvorhaben individuelle Vorgehensweisen entwickelt. In den nachfolgenden Portraits zu den Modellvorhaben stehen „Leitprojekte“ oder auch mehrere ineinandergreifende Aktivitäten und erste Erfolge im Vordergrund der Beschreibung.

Idealtypische Phasen der Vorgehensweise in den Modellvorhaben



Quelle: Eigene Darstellung, empirica

Nachfolgend werden die Vorgehensweisen und Erfahrungen der Modellvorhaben zur Sensibilisierung, Aktivierung und Beratung der Eigentümer überblicksartig vorgestellt.¹ Grundlage für die Ausführungen ist folgendes Begriffsverständnis:

Sensibilisierung: Erzeugen von Aufmerksamkeit für die Handlungsbedarfe im Quartier

Aktivierung: Ansprache der Eigentümer mit dem Ziel, sie zu Engagement für das Quartier und möglichst Investitionen – soweit sinnvoll – in ihre Immobilie zu motivieren

Beratung: Weitergabe von fachspezifischen Informationen und/oder individuellen Problemlösungen mit dem Ziel, konkrete Investitionen auszulösen sowie einem konkreten Informationsbedarf der Eigentümer zu entsprechen

Sensibilisierung der Eigentümer

Die Sensibilisierung der Eigentümer dient dazu, Aufmerksamkeit für die Handlungsbedarfe im Quartier und an den Immobilien zu erzeugen und bildet somit die Basis für alle weiteren Aktivitäten und Projekte in den Modellvorhaben. Die Handlungsbedarfe in den Modellvorhaben sind dabei inhaltlich und in ihrer Intensität sehr unterschiedlich. Die Sensibilisierung der Eigentümer in den Modellvorhaben baut auf der Bestandsanalyse auf und basiert im Wesentlichen auf folgenden Aktivitäten:

- **Erstansprache**

Alle Modellvorhaben sprechen die Eigentümer im Quartier an, um mit ihnen ins Gespräch zu kommen und über das Forschungsvorhaben KIQ zu informieren. Häufig ist die Erstansprache der Eigentümer verbunden mit der Erhebung von wichtigen Informationen zu den Problemen und Handlungsbedarfen im Quartier, aber auch zu den Stärken des Quartiers und seinen Entwicklungschancen, jeweils aus Sicht der Eigentümer. Um in dieser Phase eine möglichst

hohe Breitenwirkung zu entfalten, erfolgt die Ansprache mehrheitlich in Form eines Anschreibens verbunden mit einer schriftlichen Befragung. Vor der Ansprache der Eigentümer steht in vielen Modellvorhaben erst einmal die Recherche nach den Kontaktdaten der Eigentümer.

¹Der Aufbau der Kooperationsbeziehungen sowie die Herangehensweise der Modellvorhaben in der Bestandsanalyse und Konzepterarbeitung wurden bereits in der ExWoSt-Informationen 43/1 beschrieben. Daher beginnt die nachfolgende Darstellung direkt mit der Phase der Sensibilisierung der Eigentümer.

Bremen: Sprechstunden mit der KIQ-Beraterin im Quartier

Bereits Ende 2012 hat Haus & Grund Bremen einen Raum im Quartier stundenweise als KIQ-Büro angemietet. Seit Februar 2013 bietet die beauftragte KIQ-Beraterin dort einmal wöchentlich Beratungsgespräche an.

Die Kontaktaufnahme der Eigentümer erfolgt telefonisch bei Haus & Grund Bremen oder per E-Mail bei der KIQ-Beraterin. Vereinzelt kommen Eigentümer auch ohne Termin in die Sprechstunde. Insgesamt fanden bisher ca. 50 Beratungen statt. Die Hauptthemen waren u.a. Fördermöglichkeiten von Modernisierungen, Fragen zur energetischen Sanierung, Durchführung von Thermografie und Informationen zum Dachausbau. Je nach Thema leitet die KIQ-Beraterin die Fragen an die beteiligten Netzwerkpartner weiter und hakt dann bei den Netzwerkpartnern und Eigentümern nach. Teilweise folgen im Anschluss auch Vor-Ort-Beratungen in der Immobilie. Es konnten bereits zahlreiche Investitionen angestoßen werden (siehe auch Bericht der KIQ-Beraterin auf Seite 9).

- **Veranstaltungen**

Eine weitere Möglichkeit zur Sensibilisierung bieten Veranstaltungen. Neben einer Auftaktveranstaltung oder Veranstaltungen zum Thema Wohnungsmarktentwicklung haben die Modellvorhaben vorrangig Workshops und Quartiersspaziergänge durchgeführt, die einen intensiven Austausch mit Eigentümern ermöglichen.

- **Öffentlichkeitsarbeit**

Es ist sinnvoll, die Aktivitäten zur Sensibilisierung der Eigentümer durch Presseartikel zur Wohnungsmarktsituation, zukünftigen Entwicklungen sowie entsprechenden Handlungsbedarfen zu begleiten.

- **Objektzustandserfassung**

Die Modellvorhaben nutzen die Erfassung der baulichen Zustände der Immobilien im Quartier als weiteren Grund zur Kontaktaufnahme mit den Eigentümern. Die Präsentation dieser Ergebnisse auf Veranstaltungen veranschaulicht die konkreten Handlungsbedarfe.

Die Sensibilisierung der Eigentümer übernimmt i.d.R. die Lenkungsgruppe in den Modellvorhaben, d.h. die Kommune gemeinsam mit dem örtlichen Eigentümerverein. Die Intensität der Sensibilisierungsphase variiert sehr stark in den Modellvorhaben. Allerdings sind die Aktivitäten nicht immer klar einer Phase zuzuordnen, da der Übergang fließend ist. Einige Modellvorhaben haben auch Elemente der Sensibilisierung mit der Aktivierung verknüpft (z.B. Auftaktveranstaltung mit Informationen zur immobilienwirtschaftlichen Ausgangssituation verbunden mit der Vorstellung erster

Paul Kirstein, Kümmerer im Modellvorhaben Lünen-Brambauer, angestellt bei Haus & Grund Lünen e.V. als 400-Euro-Kraft

„Ich bin Kümmerer in Lünen-Brambauer und von Anfang an im Projekt dabei. Meine Hauptaufgabe sind die Kontakte mit den Eigentümern hier vor Ort, ich unterstütze aber auch unseren Haus & Grund Vorsitzenden, Klaus Stallmann. Ich komme selbst aus Brambauer, daher kannte ich einen Teil der Eigentümer bereits, das war für den Erstkontakt sehr wichtig. Das persönliche Gespräch hat dabei eine Schlüsselfunktion. Wir haben auch versucht, mit auswärtigen Eigentümern in Kontakt zu kommen, aber das funktionierte weniger gut bzw. ist eben aufwändiger.“



Für die Ansprache braucht man viel Geduld. Ich spreche sowohl mit Eigentümern, die sich an unserer Befragung zu Projektbeginn beteiligt haben, aber auch mit denjenigen, bei denen ich z.B. Leerstände sehe oder deren Immobilie in schlechtem Zustand ist. Wichtig bei der Ansprache ist Kontinuität: Ich gehe immer wieder bei Eigentümern vorbei und nutze dabei auch andere Aktionen im Rahmen von KIQ, um in Kontakt zu kommen. Wenn ich Ladenlokale aufsuche, um Plakate für eine unserer Veranstaltungen aufzuhängen, dann frage ich auch immer wieder nach, wie die Situation und Pläne der Eigentümer sind. Umgekehrt nutzen auch die Eigentümer solche Gelegenheiten, um mit mir zu sprechen, z.B. über die Planungen zum Umbau der Waltroper Straße. Ich versuche dann immer, die Eigentümer zu bewegen, zunächst einmal in unserer Sprechstunde vorbeizukommen. Daraus ergeben sich dann die weiteren Vor-Ort-Termine, die ich dann mit Herrn Stallmann und weiteren Netzwerkpartnern nach Bedarf durchführe.

Wenn man so oft mit den Eigentümern spricht, bekommt man natürlich auch viel von der Stimmung vor Ort mit. Am Anfang war die Skepsis recht groß, viele haben nicht daran geglaubt, dass sich etwas ändern würde. Mittlerweile hat sich das verändert. Ich weise Eigentümer auch bewusst darauf hin, was im Quartier passiert und welche anderen Eigentümer sich bereits entschlossen haben, an ihren Immobilien zu arbeiten. So entsteht eine Aufbruchsstimmung im Quartier.“

Husum: Individuelle „Standortberatungen“ in der Immobilie

Das Modellvorhaben Husum bietet eine individuelle themenspezifische Beratung in der Immobilie in Kooperation mit Netzwerkpartnern an. Als Themen wurden definiert: „Modernisierung/energetische Sanierung“, „Finanzierung und Förderung“ und „Steuern und Recht“. Zunächst konnten sich interessierte Eigentümer bei der Lenkungsgruppe melden, die dann einen Vor-Ort-Termin mit den beteiligten Netzwerkpartnern organisierte. Nach den ersten acht Beratungen hat das Modellvorhaben eine Selbstevaluation durchgeführt und ist zu dem Schluss gekommen, dass die Beratungen noch spezifischer an den individuellen Bedürfnissen der Eigentümer ausgerichtet sein muss. Entsprechend führt jetzt der örtliche Haus & Grund-Verein vor der eigentlichen Standortberatung individuelle Gespräche mit den interessierten Eigentümern, um zunächst die Bedarfe genau zu erfassen. Bislang wurden 21 Standortberatungen durchgeführt.

Beratungsangebote und Netzwerkpartner).

In vielen Modellvorhaben zeigt sich bisweilen nicht die erhoffte Resonanz bei den Eigentümern auf die Aktivierungs- und Beratungsaktivitäten. Dies ist zum Teil auf eine zu starke Standardisierung der Beratungsinstrumente, die nicht hinreichend genug auf die individuellen Problemlagen und Bedarfe der jeweiligen Eigentümer eingehen, zurückzuführen. Die in der Bestandsanalyse und der Sensibilisierungsphase aus Sicht der Eigentümer gewonnenen Erkenntnisse über die immobilien- und quartiersbezogenen Defizite finden sich in diesen Fällen nur unzureichend im Umsetzungskonzept wieder.

Da an dieser Stelle die Aktivitäten im Bereich der Sensibilisierung und in der nachfolgend beschriebenen Aktivierung der Eigentümer ansetzen, ist die Ausrichtung der Erstansprache ein entscheidender Gesichtspunkt für den Erfolg der Eigentümerkooperation, so dass einige Modellvorhaben hier noch einmal „nacharbeiten“ (müssen).

Aktivierung der Eigentümer

Die Aktivierung der Eigentümer hat zum Ziel, die Eigentümer zu einem Engagement für das Quartier und Investitionen in die eigene Immobilie zu motivieren. Im Mittelpunkt steht dabei die persönliche Ansprache und Erstinformation der Eigentümer. Die Modellvorhaben haben hierzu eine Vielzahl an unterschiedlichen Aktivitäten entwickelt:

- **Ansprache**

In der Aktivierungsphase konzentriert sich die Ansprache der Eigentümer auf die aktive Motivation zum Engagement und zur Inve-

stitution. Während sich schriftliche Einladungen zu Veranstaltungen oder Beratungsangeboten an alle Eigentümer im Quartier richten, liegt der Schwerpunkt bei den persönlichen Ansprachen häufig auf „ausgewählten“ Eigentümern. Dabei kann es sich um Eigentümer mit einem offensichtlichen oder bekannten Handlungsbedarf, um Eigentümer von definierten Schwerpunktobjekten oder auch handlungswillige Eigentümer handeln. Der Vertrauensbonus der örtlichen Haus & Grund-Vereine hilft bei der Ansprache der Eigentümer. Als hilfreich hat sich ebenfalls die Einbeziehung von örtlichen Institutionen/Vereinen gezeigt.

- **Veranstaltungen**

Auch im Bereich der Aktivierung spielen Veranstaltungen eine große Rolle. Im Gegensatz zu den Veranstaltungen in der Sensibilisierungsphase liegt der Fokus hier auf der Vorstellung der neuen Beratungs- und Hilfsangebote für die Eigentümer. Die größte Resonanz erzielen die Modellvorhaben, die alle Eigentümer schriftlich einladen, Multiplikatoren (z.B. Verwalter, Vereine, Integrationsbeauftragte) einbinden und eine begleitende kreative Öffentlichkeitsarbeit realisieren.

- **Aktionen und Investitionen im öffentlichen Raum**

Auch Aktionen (z.B. Quartiersfeste) und Investitionen im öffentlichen Raum (z.B. Einweihung von Infrastruktur) bieten gute Gelegenheiten, um in Kontakt mit den Eigentümern zu kommen. Zudem führen diese „Vorleistungen“ der Kommune häufig zu einer posi-

tiveren Grundstimmung im Quartier und leisten einen Beitrag zur Motivation der Eigentümer selbst aktiv zu werden.

- **Öffentlichkeitsarbeit**

Die meisten Modellvorhaben betreiben auch eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit. Diese reicht von Flyern, Plakaten über den Versand von Newslettern und den Aufbau einer KIQ-Homepage bis hin zur Teilnahme an Messen oder die Durchführung von medienwirksamen Fotowettbewerben. Eine kontinuierliche Pressearbeit begleitet diese Maßnahmen. Die Öffentlichkeitsarbeit basiert häufig auf einem neu entwickelten Corporate Design. Sie soll die Wahrnehmung der KIQ-Beratungsangebote verbessern. Zudem sollen eine positive Berichterstattung verbunden mit der Kommunikation von Potenzialen, Chancen und Erfolgen mit dem Signal „Hier tut sich was!“ langfristig einen Imagewandel und somit die Aufwertung der Quartiere unterstützen.

Die Aktivierung der Eigentümer ist mühsam und mit einem hohen zeitlichen Aufwand verbunden. Die Bewältigung dieser Aufgaben ist für viele Modellvorhaben für beide Seiten, den Eigentümerverein und die Kommune, eine große Herausforderung. Viele Modellvorhaben engagieren daher für die Durchführung der Aktivierungsmaßnahmen einen externen Dritten, den sogenannten „KIQ-Kümmerer/-Berater“ (siehe auch Abschnitt zu Beratung von Eigentümern).

Die Kriterien einer erfolgreichen Aktivierung liegen in der aktiven persönlichen Ansprache der Eigentümer,

Magdeburg: Individuelle Service- und Beratungsleistungen

Das Modellvorhaben konzentriert seine Ressourcen vorrangig auf individuelle Service- und Beratungsleistungen, die fast ausschließlich durch den örtlichen Haus & Grund-Verein übernommen werden. Das Engagement fokussiert sich auf 50 Schwerpunktobjekte. Die Eigentümer erhalten in Abhängigkeit von ihren Zukunftsplanungen eine „Rund-um-Betreuung“, die von der Beschaffung von Unterlagen (z.B. Bauaktenarchiv) über die Erstellung von Wertgutachten und Online-Inseraten bis hin zur Übernahme von Besichtigungsterminen mit Investoren und notariellen Vertretung von Eigentümern bei Verkäufen reicht. Begleitet wird dies mit Vorschlägen zu Fördermöglichkeiten. Eine besondere Herausforderung stellt der Umgang mit herrenlosen Grundstücken dar. Hier steht das Modellvorhaben im engen Kontakt mit dem Bau- und Liegenschaftsmanagement der Stadt Magdeburg und den Gläubigern, um das Objekt neuen Eigentümern mit Sanierungsabsichten zuzuführen.

bei denen die individuellen Bedürfnisse, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen umfassend aufgenommen werden, und einem regelmäßigen „nachhaken“ nach Bedarfen und Unterstützungsmöglichkeiten. Die persönliche Kontaktaufnahme erfolgt i.d.R. durch den örtlichen Eigentümerverein oder den beauftragten „Kümmerer“. Im Modellvorhaben Braunschweig wird diese Aufgabe von den Eigentümern selbst übernommen, die sich bereits in einer Eigentümerstandort- und Interessengemeinschaft zusammengeschlossen haben. Idealerweise können in den persönlichen Gesprächen bereits erstes Fachwissen zu notwendigen Investitionen und weitere Fachpartner vermittelt werden. Als besonders hilfreich zur Identifizierung und Strukturierung der anstehenden Aufgaben haben sich unter Beachtung des Datenschutzes die Zusammenfassung aller erhobenen Daten und Informationen zu Eigentümern und Immobilien in einer Art „Datenbank“ und/oder die kartografische Darstellung bestimmter Merkmale im Quartier (z.B. unsanierte Objekte, Schlüsselobjekte, verwahrloste Immobilien, Eigentümerstruktur, Brachflächen, Defizite und Planungen im öffentlichen Raum) erwiesen. Zugleich ermöglicht diese aggregierte Darstellung und Visualisierung eine bessere Verdeutlichung der Handlungsbedarfe und Aufgaben im Quartier und darauf aufsetzend eine bedarfsgerechte Entwicklung von Beratungsangeboten. Des Weiteren kann das Instrument der Datenerfassung, -analyse, -auswertung und -visualisierung als Prozessdokumentation genutzt werden und bietet bei kontinuierlicher Fortschreibung

auch einen schnellen Überblick zum Informations- und Sachstand für alle Mitglieder der Lenkungsgruppe. Die Informationen aus der „Datenbank“ können gleichzeitig – mit Einverständnis der Eigentümer – als Immobilien- und Leerstandsbörse genutzt werden.

Beratung der Eigentümer

Anders als in der Abbildung zu den idealtypischen Phasen der Vorgehensweise dargestellt, zeigt sich in der Praxis der Modellvorhaben, dass sich insbesondere die Phasen Aktivierung und Beratung überlappen bzw. eine kontinuierliche Aktivierung von Eigentümern im Quartier erforderlich ist.

Kooperation, Aktivierung und Beratung von Einzeleigentümern sind für viele Kommunen und Eigentümervereine eine neue Tätigkeit, so dass keine bzw. kaum diesbezügliche Erfahrungen vorliegen. Die Modellvorhaben befinden sich in einem Lernprozess. In vielen Modellvorhaben wird das eigene Tun permanent hinterfragt. Auf Basis der gesammelten Erfahrungen im Verlauf der Zeit werden deshalb sowohl die Maßnahmen der Aktivierung als auch die Beratungsangebote immer wieder den spezifischen Bedarfen der Eigentümer angepasst.

In der Beratungsphase geht es um die Weitergabe von fachspezifischen Informationen und/oder individuellen Problemlösungen mit dem Ziel, konkrete Investitionen auszulösen und auch umzusetzen. Hierzu haben die Modellvorhaben eine Vielfalt an Beratungsangeboten und Aktivitäten entwickelt (siehe auch Abbildung „Instrumente nach Phasen“, Seite 13).

- Individuelle Beratung**

Alle Modellvorhaben bieten individuelle persönliche Beratungen für die Eigentümer an. Die persönliche Beratung lässt sich unterscheiden in „passive“ Beratungsangebote wie z.B. regelmäßige Sprechstunden (z.B. im Quartiersbüro) und in „aktive“ Angebote, wie zugehende Beratungen, bei denen Eigentümer in ihrer Immobilie aufgesucht und vor Ort beraten werden. Die Basis für die Beratungen bilden die Ergebnisse der Sensibilisierungs- und Aktivierungsphase (u.a. Ergebnisse der schriftlichen Befragung und persönlichen Gespräche). Für die aktive Beratung vor Ort können sich Eigentümer anmelden oder es werden Eigentümer mit konkreten Problemlagen oder Schlüsselimmobilien ausgewählt und aktiv aufgesucht. Die Beratungen werden entweder durch die Lenkungsgruppe selbst, den beauftragten KIQ-Kümmerer/-Berater, Architekten (u.a. Architektenberatung in Braunschweig) oder weitere Netzwerkpartner (u.a. Standortberatung in Husum) durchgeführt. Häufig werden die Eigentümer nach der Erstberatung an fachspezifische Netzwerkpartner weitervermittelt. Die Koordination der Termine übernimmt i.d.R. die Lenkungsgruppe. Der hohe Koordinationsaufwand bringt derzeit die Mehrheit der Modellvorhaben an ihre Kapazitätsgrenzen.

Zwar ist der Arbeitsaufwand für z.B. feste Sprechstunden überschaubar, allerdings ist die Inanspruchnahme der Sprechstunden durch die Eigentümer auch häufig

Arnsberg: Vortragsreihe kombiniert mit Sprechstunden

Seit Januar 2013 werden in einem vierwöchigen Turnus Vorträge sowie zeitlich und thematisch zugeordnete Sprechstunden im Quartiersbüro angeboten. Die Vortragsreihe und Sprechstunden liefern den Eigentümern konkrete Informationen und Anregungen, sich mit Themen ‚rund um ihre Immobilie‘ auseinander zu setzen. Beide Beratungsangebote werden kostenlos angeboten. Die Vortragsreihen informierten zu den Themen Barrierefreiheit, Wärmedämmung, Stromspartipps, Nutzung der Sonnenenergie, energetische Sanierung sowie Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Die organisatorische Vorbereitung der Vorträge übernimmt die Lenkungsgruppe. Die Fachvorträge und Beratungen in den Sprechstunden werden von den Netzwerkpartnern durchgeführt. Die Vorträge wurden unterschiedlich gut angenommen (zwei bis 38 Teilnehmer). Die zum selben Thema jeweils kurz darauf stattfindenden individuellen Sprechstunden hatten bisher nur eine geringe Nachfrage.

unbefriedigend. Vor-Ort-Beratungen in der Immobilie hingegen werden i.d.R. besser angenommen und weisen auch eine höhere Erfolgsquote hinsichtlich Investitionen auf.

- **Veranstaltungen**

Auch Vortragsreihen oder themenbezogene Workshops und Stammtische zählen in vielen Modellvorhaben zu den zentralen Beratungsaktivitäten. Der Schwerpunkt der Veranstaltungen liegt auf der Vermittlung von fachlichen Informationen und dem Aufzeigen erster Schritte hin zur Investition. Die Akzeptanz dieser Angebote hängt stark von den spezifischen Themen und Bedarfen in den Quartieren ab. Der Erfolg in Form von Investitionen lässt sich nicht messen, da zu vielen Teilnehmern keine weiterführenden Kontakte bestehen. Allerdings bilden diese Veranstaltungen häufig den Einstieg in eine persönliche Beratung und dienen demnach auch zur Aktivierung der Eigentümer. Die Organisation dieser Veranstaltungen wird i.d.R. von der Lenkungsgruppe gemeinsam übernommen. In einigen Modellvorhaben übernehmen die Eigentümervereine den überwiegenden Teil der organisatorischen Arbeiten, in anderen die Kommunen. Die inhaltliche Ausgestaltung übernimmt häufig der örtliche Eigentümerverein mit Unterstützung von Netzwerkpartnern als Referenten.

- **Optionen aufzeigen/Gute Beispiele**

Das Aufzeigen von Guten Beispielen wird von einigen Modellvorhaben als Beratungsinstrument

Dipl.-Ing. Ulrike Brilling, KIQ-Beraterin im Modellvorhaben Bremen

„Ich bin als Architektin seit rund einem Jahr als Beraterin in den KIQ-Quartieren Hohentor und Flisseviertel tätig. Dienstags habe ich für zwei Stunden eine offene Sprechstunde in einem zentral gelegenen Hausgemeinschaftsraum, einem ehemaligen Laden. Dort findet oft ein erstes Kennenlernen und Kontaktaufnahme statt. Darüber hinaus bin ich stundenweise im Quartier unterwegs, berate auch in der Immobilie der Eigentümer und bin über das Telefon bei Haus & Grund erreichbar. Erst-Anfragen werden zeitnah an mich weitergeleitet. Nachfragen gehen per E-Mail oder über mein Mobil-Telefon.“

Ein Beispiel meiner Arbeit: Unsere Musterbaustelle hatte im Dezember Richtfest. Inzwischen sind die Fenster eingesetzt und der Ausbau beginnt. Hier haben wir von Anfang an eng begleitet: Die Eigentümer kamen vor fast einem

Jahr mit der ganzen Familie in die Sprechstunde. Das Bauherren-Ehepaar mit erwachsener Tochter und deren Sohn. Die Tochter sollte mit ihrer Familie in der Aufstockung der Baulücke nebenan ein Zuhause finden. Sie wollten genau wissen, wie das Bauen vor sich geht. Beauftragt man Firmen, braucht man einen Bauleiter, was vereinbart man mit einem Architekten und was kostet der, ist ein Energieberater sinnvoll? Darüber hinaus kamen wir auf die verschiedenen Förderprogramme und den Antragsmodus zu sprechen. Auch das Bauantrags-Procédere haben wir besprochen. Manches ging am Telefon, manchmal kam das Ehepaar zur Sprechstunde mit Fragen gut vorbereitet und teilweise nahmen sie auch an den Stammtischrunden teil. Wenn Anträge positiv beschieden wurden, bekam ich eine Nachricht, und als einmal alles nicht weiter ging, haben wir einen gemeinsamen Termin beim Bauordnungsamt gemacht. Insgesamt sind die Bauherren sehr entschieden an ihr Projekt herangegangen und haben sich bei Fragen immer gleich Unterstützung geholt. Sie empfinden das KIQ-Projekt als sehr hilfreich.“



Musterbaustelle

gezielt eingesetzt. Die Bandbreite reicht von Infoflyern über Leitfäden bis hin zu Musterbaustellen und Exkursionen. Als schwierig erweist sich, Eigentümer zu finden, die bereit sind, ihre Vorgehensweise, Kosten und umgesetzten Maßnahmen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Falls dies gelingt, ermöglicht das Aufzeigen von guten Beispielen eine anschauliche und anregende Möglichkeit, um weitere Eigentümer zu Investitionen anzuregen. Die textliche und grafische Aufbereitung von guten Beispielen wird i.d.R. von den Modellvorhaben als Auftrag an externe Dritte vergeben. Die Führungen und Exkursionen werden durch die Lenkungsgruppe übernommen.

Konkrete Erfolge wurden bisher vor allem mit individuellen Nutzungskonzepten, Modernisierungsoptionen oder mehrere Themenbereiche umfassenden Grobchecks erreicht. Für die Erarbeitung der professionellen Konzepte beauftragen die Modellvorhaben externe Fachexperten (u.a. Architekten). Diese Konzepte bilden die Basis für die Investitionen der Eigentümer oder für Transaktionsvorbereitungen. Im Modellvorhaben Braunschweig wurden z.B. bereits zwei Objekte in Anlehnung an die Gestaltungsentwürfe aufgewertet.

- **Belebung des Transaktionsmarktes**

Bei gut einem Drittel der Modellvorhaben stellt der Transaktionsmarkt, d.h. die aktive Beobachtung und Einflussnahme auf den Verkauf und Kauf von Immobilien

im Quartier, ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen von KIQ dar (Bremen, Chemnitz, Felsberg, Göppingen, Hof, Luckenwalde, Lünen, Magdeburg). Zur Förderung von Transaktionen haben die Modellvorhaben sowohl individuelle Beratungsformen für Eigentümer (u.a. Wertermittlungen, Exposés, Werbebanner, Grobchecks) als auch übergeordnete Aktivitäten auf Quartiersebene (u.a. Investorenkonferenz, Immobilienbörsen, Messeteilnahmen) oder gezielte Ansprache potentieller Investoren (z.B. örtliche Handwerker) entwickelt. Die Basis der Aktivitäten bilden die Ergebnisse der Bestandsanalyse, bei der die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer abgefragt wurde. Die Lenkungsgruppe unterstützt die Eigentümer bei der Erstellung von Vermarktungsexposés und deren Präsentation über unterschiedliche Kanäle. Die systematische Suche nach Investoren und deren Vermittlung an verkaufsbereite Eigentümer wird nur in wenigen Modellvorhaben umgesetzt, so z.B. im Modellvorhaben Magdeburg, das bereits vier erfolgreiche Transaktionen mit anschließender Sanierung vorweisen kann (vgl. „Individuelle Service- und Beratungsleistungen im Modellvorhaben Magdeburg“). In Felsberg wurden gezielt örtliche Handwerker angesprochen und in Chemnitz die IHK zur Gewinnung potentieller Investoren eingeschaltet. In Göppingen konnten aufgrund aktiver Bewerbung von Brachflächen und Vermittlungen zwischen Eigentümer und Investor zwei Baulücken verkauft werden.

In Hof vermitteln die Projektpartner gezielt den Kontakt zwischen verkaufswilligen oder verkaufsbereiten Eigentümern und potentiellen Käufern. Auf diese Weise ist es bislang zumindest gelungen, Interessenten zusammenzubringen, die sich ansonsten über die üblichen Wege nicht gefunden hätten.

Derzeit ist noch kein abschließendes Ergebnis zu den Erfolgen der einzelnen Beratungsinstrumente möglich. Während ein Beratungsinstrument in einem Modellvorhaben sehr gut angenommen wird, stößt es in einem anderen Modellvorhaben nur auf wenig Resonanz. In manchen Fällen hängt der Erfolg eines Beratungsinstruments auch von dem jeweiligen Beratungsthema ab: Während das Modellvorhaben Bruchsal beispielsweise gute Erfahrungen mit persönlichen Einzelberatungen zu den Themen Nachtspeicherheizungen und Vererben von Immobilien gemacht hat, ist dies im Modellvorhaben Husum nicht der Fall. Dies zeigt wiederum deutlich wie wichtig es ist, bedarfsorientierte Beratungsangebote für die Eigentümer anzubieten. Eine bedarfsgerechte Beratung kann nur auf Basis einer Bestandsanalyse und Eigentümerbefragung abgeleitet werden. Selbst auf Basis einer vorherigen Analyse lassen sich zwar die Beratungsbedarfe abbilden und ein Bündel an geeigneten Instrumenten ableiten, der Erfolg der einzelnen Aktivierungs- und Beratungsinstrumente lässt sich allerdings nicht im Voraus bestimmen. Somit müssen die eingesetzten Instrumente und Maßnahmen regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden.

Dipl.-Ing. Peter Sauer, KIQ-Stadtteilkordinator im Modellvorhaben Wurzen

„Ich bin seit Anfang 2013 als KIQ-Berater in Wurzen aktiv. Da ich auch als Koordinator im Bereich Stadtmarketing tätig bin, habe ich mein Büro in der Stadtverwaltung in Wurzen und bin somit täglich erreichbar. Für das KIQ-Projekt bin ich durchschnittlich 25 Stunden pro Monat tätig.“

Als erste Maßnahme wurde eine Eigentümerbefragung anhand eines Fragebogens durchgeführt. An dieser Befragung haben sich rund 20% der Eigentümer beteiligt. In einer Auftaktveranstaltung mit allen Interessierten wurde diese Befragung ausgewertet und in der Folge wurden erste Maßnahmen umgesetzt. Dies waren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Verbesserung der Parkplatzsituation im betroffenen Gebiet. Die weiteren Tätigkeiten umfassten konzeptionelle Arbeiten aber noch viel wichtiger Einzelgespräche und vor Ort Termine mit den Eigentümern. Es wurden bisher folgende Maßnahmen initiiert bzw. durchgeführt:

1. Bestandserfassung der Objekte bzgl. Sanierungs- und Vermietungsstand
2. Beratung und Unterstützung beim Immobilienerwerb hinsichtlich Fördermittel in einem konkreten Fall
3. Mithilfe bei der Konzepterstellung für die angestrebte Weiterführung der Förderung des Quartiers aus dem Programm Stadtumbau Ost
4. Vorbereitung eines Thermografie-Rundganges im Quartier
5. Hilfestellung für einen Eigentümer, der sein unsaniertes Objekt verkaufen möchte
6. Entwickeln einer städtischen Freifläche im Quartier als Treffpunkt für Jugendliche
7. Einzelgespräche mit Eigentümern mit dem Ziel, Partner für die Öffnung der Innenhöfe zu finden

Im letzten halben Jahr hat sich schon einiges Positives im Quartier getan. Neben den von mir genannten Maßnahmen, sind an sieben weiteren Objekten mittlerweile Sanierungsmaßnahmen zu beobachten (Beispiel: siehe Bilder rechts). Das hat sicherlich zu einem Teil etwas mit dem KIQ-Projekt und der damit einhergehenden positiven Berichterstattung zu tun aber im Wesentlichen hängt es sicher mit der derzeitigen Zinssituation sowohl am Kapitalmarkt als auch bei den Bauzinsen zusammen. Des Weiteren haben sich zwei Investoren zum Kauf einer sanierten Immobilie entschlossen als auch einer zur Ersteigerung einer unsanierten Immobilie. Es bleibt also weiter spannend in der Ostvorstadt.“



vorher



nachher

Instrumente nach Phasen

Sensibilisierung der Eigentümer

Erstansprache	Veranstaltungen	Öffentlichkeitsarbeit	Zustandserfassung
Anschreiben per Post mit Informationen zur Wohnungsmarktsituation und Handlungsbedarfen Schriftliche Eigentümerbefragung Persönliche Gespräche mit Eigentümern zur Abfrage von Handlungsbedarfen	Auftaktveranstaltungen/ Informationsveranstaltungen zur Wohnungsmarktsituation und Perspektiven Workshops zum Handlungsbedarf Quartiersspaziergänge zum Handlungsbedarf	Presseartikel zur Wohnungsmarktsituation und zum Handlungsbedarf in lokalen Medien	Individuelle Objektzustandserfassung Wertgutachten

Aktivierung der Eigentümer

Ansprache	Veranstaltungen	Aktionen und Investitionen im öffentlichen Raum	Öffentlichkeitsarbeit
Persönliche Einladung per Post zur Teilnahme an Veranstaltungen/ Beratungsangeboten Gezielte persönliche Ansprache von Multiplikatoren Netzwerktreffen mit Fachleuten/Multiplikatoren Aktive persönliche Ansprache einzelner Eigentümer	Auftaktveranstaltungen Treffen spezieller Zielgruppen (z.B. ESG, Sanierungsgemeinschaft, Arbeitskreis Gewerbetreibende) Messestände	Einweihung von Infrastruktur (z.B. Spielplatzfest) Straßen-/Quartiersfeste	Corporate Design (Logo) Flyer Werbemaßnahmen (z.B. Plakate, Aufkleber) Hauswurfsendung Pressearbeit Newsletter KIQ-Homepage Messestand/ Immobilienstage Fotowettbewerb

Beratung der Eigentümer und Belebung des Transaktionsmarktes

Individuelle Beratung	Veranstaltungen	Optionen aufzeigen/ Gute Beispiele	Belebung des Transaktionsmarktes
Vor-Ort-Büro/ Sprechstunde Beratung in der Immobilie Kümmerer/ Quartiersarchitekt Gutscheine (z.B. für Dachcheck, Zukunftsscheck)	Fachveranstaltungen/ Vortragsreihen Themenspezifische Stammtische Themenworkshops	Nutzungs-/Gestaltungskonzepte Musterbaustellen Exkursionen Quartiersspaziergang Dokumentation guter Beispiele (u.a. Leitfäden, Handbücher) Merkmale, Infolyer Ausstellungen Filme	Direkte Ansprache von potentiellen Investoren Immobilien-/ Leerstands Börse Erstellung von Exposés/ Bannern Anzeigen bei Immobilienportalen Wertermittlung (Gutachten) Zwischennutzungen initiieren

Es zeichnet sich aber deutlich ab, dass individuelle und aktive Beratungsformen zwar erheblich aufwändiger, dafür aber auch umso erfolgreicher sind. Je standardisierter und passiver der Kontakt und die Beratungsinstrumente angelegt sind, desto geringer fallen Resonanz und Nachvollziehbarkeit von möglichen Investitionen aus. In diesem Zusammenhang wird zudem auch aus einigen Modellvorhaben berichtet, dass der unmittelbare persönliche Kontakt durch die Eigentümervereine selbst oder die im Auftrag der KIQ-Partner arbeitenden Personen ein wichtiges Moment darstellt. Dies zeigt sich insbesondere dort, wo für die Eigentümer mit der Immobilie auch persönliche und emotionale Aspekte verbunden sind; hier wird eine möglichst neutrale, auf die persönlichen Umstände des Eigentümers ausgerichtete Information und Beratung viel eher akzeptiert als ein anonymes Beratungsangebot.

Beratungsangebote, die sich an eine große Anzahl von Eigentümern zu einem spezifischen Thema richten (z.B. Quartiersspaziergänge, Vortragsreihen, Stammtische), sind weniger Erfolg versprechend als individuelle persönliche Beratungen. Dennoch liefern sie einen wichtigen Beitrag zur Aktivierung und dienen als Ansatzpunkte für weitere individuelle Beratungen. Komplementäre laufende Angebote, die eher eine Breitenwirkung entfalten, sind in Ergänzung zu den individuellen Beratungen erforderlich. Sie sind „Schmiermittel“ für eine erfolgreiche Quartiersentwicklung, weil sie das Projekt mit Leben füllen und der Öffentlichkeit permanent signalisieren „Hier passiert etwas!“.

Im weiteren Verlauf des Forschungsfeldes wird es darum gehen, die Beratungsangebote noch stärker den Bedarfen der Eigentümer anzupassen. Darüber hinaus gibt es Probleme und Handlungsbedarfe, für die bislang noch kein passendes Beratungsangebot entwickelt wurde. Beispielsweise beklagen viele Modellvorhaben die mangelnde Kreditwürdigkeit der Eigentümer und die geringen Beleihungswerte von Objekten. Die zurückhaltende Investitionsbereitschaft von Kreditinstituten in einzelnen Quartieren hemmt die gesamte Projektentwicklung. Hierzu befinden sich einige Modellvorhaben in Gesprächen mit Banken und Sparkassen, allerdings bislang zumeist noch erfolglos.

Quartiersbezogene Maßnahmen und Aktivitäten im Wohnumfeld

Der Quartiersbezug ist ein wesentliches Merkmal von KIQ. Der Schwerpunkt in den meisten Modellvorhaben liegt zwar auf der Aktivierung und Beratung von Eigentümern, dennoch steht neben der Einzelimmobilie auch das gesamte Quartier im Mittelpunkt der Kooperation. Zentrale Handlungsfelder sind die Umgestaltung und Aufwertung öffentlicher Straßen, (Spiel) Plätze und Freiflächen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Verkehrsregelung in den Quartieren wichtig, selbst wenn sie zunächst ohne größere bauliche Umgestaltungen umgesetzt werden.

Ein weiteres quartiersbezogenes wie auch unmittelbar immobilienwirtschaftliches Handlungsfeld ist dem Themenkomplex „Städtebauliches Erscheinungsbild und Baukultur“ zuzuordnen. In einigen konkreten Fällen ist es hier bereits zu einer

Einigung unter benachbarten Eigentümern über die Neugestaltung und Herrichtung ihrer Fassaden gekommen und es wurden entsprechende Investitionen vorgenommen, die sich unmittelbar positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Im Rahmen verschiedener Maßnahmen der Städtebauförderung werden Anreizprogramme mit Zuschüssen an die Eigentümer angeboten, die städtebaulich wichtige Gebäude aufwerten. Im Rahmen von KIQ bestehen solche Anreizprogramme in Felsberg (Stadtumbau West) oder in Düsseldorf (ab Sommer 2014; Soziale Stadt-Investitionen für das Quartier). In Bremen wird im Fläseviertel gezielt auf die Möglichkeiten hingewirkt, die energetische Sanierung in Einklang mit den prägenden Fassaden und Stilelementen der sogenannten Bremer Häuser zu bringen. Damit wird eine wichtige Sensibilisierung und Beratung der Eigentümer im Gesamtinteresse sowohl des Klimaschutzes wie auch des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Quartier erreicht. Ähnliche Ziele verfolgt auch das Modellvorhaben Bruchsal, das bewusst auf die städtebaulichen Qualitäten des Wiederaufbaus nach dem Krieg an den Gebäuden aufmerksam machen und diese möglichst wieder besser zur Geltung bringen möchte, wenn Sanierungsmaßnahmen anstehen.

Im Modellvorhaben Arnsberg wird in einem städtebaulich wichtigen Teilbereich eine Hilfestellung zur Umgestaltung von Fassaden und Ladenlokalen an den prägenden Wohn- und Geschäftshäusern angeboten, die vielfach durch unmaßstäbliche oder nicht mehr zeitgemäße Umbauten ihren eigenständigen Charakter verlo-

ren haben. Dabei werden von einem Architekten anhand eines speziellen Visualisierungsprogramms unter Einbezug alter Bauakten und Fotos drei Neugestaltungsvarianten für verschiedene Budgets erarbeitet, die den Eigentümern an die Hand gegeben werden. Die Maßnahmen sind so konzipiert, dass sie auch im Rahmen von kleineren und mittleren, ohnehin erforderlichen Instandhaltungs- oder Umbaumaßnahmen mit vergleichsweise geringem Aufwand umgesetzt werden können.

Eine ganz wichtige Aufgabe für das heutige und künftige Engagement von Eigentümervereinen, Kommunen und Eigentümern in der Quartiersentwicklung dürfte darin bestehen, gemeinsam auch die städtebaulichen Rahmenplanungen und die Anwendung der städtebaulichen Instrumente untereinander zu erörtern und an der Umsetzung mitzuwirken. Dies bedeutet konkret, dass sich die Kommunen bereit erklären, im Rahmen einer Kooperation im Quartier bestimmte Instrumente anzuwenden und die Eigentümer im Gegenzug sich zu Aufwertungsmaßnahmen an ihren Objekten bereit erklären. Im Einzelnen geht es um die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, um die Gewährung von bestimmten Rechten (u.a. Wegerechte) oder um die kleinteilige Neuordnung von privaten Grundstücken auf freiwilliger Basis zur besseren Erschließung von privaten Immobilien und ihrer Grundstücke und Freiflächen. Mit kommunaler Hilfestellung können überbaute und schlecht zugängliche Hofbereiche neu geordnet werden und nicht mehr benötigte und störende Hintergebäude abgebrochen

werden. Weiterhin können gemeinsam mit Eigentümern Strategien im Umgang mit einzelnen verwahrlosten Immobilien oder Schlüsselimmobilien entwickelt werden. Beispiel: Die Kommune betreibt die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen einen Eigentümer, der seine Immobilie bewusst verwahrlosen lässt, die Grundsteuern und Abgaben nicht mehr zahlt und mit seinem Verhalten die angrenzenden Gebäude und das Quartier schädigt. Hier kann man im Rahmen einer Kooperation vorab gezielt nach Interessenten aus dem Kreis der Eigentümer suchen und Hilfestellungen für den Erwerber anbieten. Im Rahmen von KIQ gibt es zudem bereits Initiativen aus den Quartieren und der Eigentümerschaft heraus, auf Problemimmobilien aufmerksam zu machen und Bewegung in die Stagnation zu bringen.

Auch in weniger problematischen Situationen kann es sehr wichtig sein, die Entwicklung von Schlüsselimmobilien aktiv im Rahmen von quartiersbezogenen Kooperationen mit zu beeinflussen. Hierfür gibt es eine Vielzahl von guten Beispielen, die von der Organisation von Zwischennutzungen über die Vermittlung von Mietern oder neuen Eigentümern, der Förderung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bis hin zum Erwerb und der Bewirtschaftung in eigener Regie gehen. Im Modellvorhaben hat die Gemeindefürsorge eG als Projektträger eine solche Schlüsselimmobilie erworben. Auch in den vorangegangenen ESG-Modellvorhaben gab es einige konkrete Vorhaben (ESG Meinigen; Erwerb und Sanierung eines eigenen Gebäudes als Pionierinvestition).

Konsequent weiter gedacht, ist es unbedingt notwendig, dass die Eigentümer und die Gemeinden auch außerhalb von umfangreichen Maßnahmen der Städtebauförderung die erforderlichen Neuordnungs- und Umstrukturierungsbedarfe in den Quartieren viel stärker als bislang gemeinsam aushandeln und umsetzen. Die lokalen Eigentümervereine können hier perspektivisch eine weitaus größere aktive Rolle spielen als bislang. Letztlich trägt diese Form der Zusammenarbeit auch zu einer Qualitätssteigerung der Planungs- und Investitionsprozesse bei und kann knappe Mittel und Planungsressourcen gezielt auf die Bedarfsschwerpunkte in Quartieren lenken.

Soweit ist es in der Breite der KIQ-Modellvorhaben bislang noch nicht gekommen. Aber erste Grundlagen für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und gegenseitige Synergien sind bereits gelegt.

Überwiegen wird derzeit die Aufwertung des Quartiers vorrangig als öffentliche Aufgabe angesehen und findet meist parallel zu den sonstigen KIQ-Aktivitäten statt. In einem Teil der Modellvorhaben haben die Kommunen bereits vor Beginn der KIQ-Aktivitäten größere Investitionen in den öffentlichen Raum vorgenommen (u.a. Umgehungsstraße und Neugestaltung der Hauptachse in Arnsberg, Neugestaltung von Plätzen und Einkaufsstraßen in Bruchsal oder Umgehungsstraße in Husum) und damit eine gute Ausgangsbasis für die Aktivierung der privaten Eigentümer geschaffen. Andere Kommunen setzen bereits seit längerer Zeit geplante Maßnahmen innerhalb der KIQ-Laufzeit um (u.a. Neugestaltung

Straßenbeläge in Felsberg, Masterplankonzeption und Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie der privaten Freiflächen in Chemnitz). Durch KIQ werden einige der geplanten Projekte auch priorisiert umgesetzt (u.a. Neugestaltung Spielplatz in Lünen) oder neu aufgenommen (u.a. Straßenneugestaltung in Lünen, Verkehrsplanung in Göppingen). Das Modellvorhaben Wurzen nutzt wenig kostenintensive Maßnahmen zur Umgestaltung bzw. Aufwertung des öffentlichen Raumes für die Aktivierung der Eigentümer. Für die von Eigentümern auf der Auftaktveranstaltung kommunizierten Schwachstellen im öffentlichen Raum insbesondere bezüglich des fließenden und ruhenden Verkehrs wurden von der Stadt bereits Lösungsmöglichkeiten erarbeitet und auch in Teilen schon umgesetzt (Umsetzung Tempo-30-Zone, Einführung Rechts-vor-Links-Regelung, Schaffung von mehr Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum). In Hof ist aktuell die Gestaltung einer im Quartier gelegenen Abrissbrachfläche als öffentliche Grünfläche (Minipark) vorgesehen und es wird die Möglichkeit der Umsetzung auch bei eng bemessenen Haushaltsmitteln geprüft.

Trotz guter Beispiele kommt bislang meist die strategische Verknüpfung der Investitionen in den öffentlichen Raum mit den Bedarfen der Eigentümer sowie eine intensive Auseinandersetzung mit komplementären kleinen Maßnahmen zu kurz. Aufgrund von fehlenden finanziellen Mitteln in den Kommunen ist davon auszugehen, dass in den meisten Modellvorhaben trotz erkannter Interventionsbedarfe keine umfassenden neuen Umgestaltungs-

prozesse umgesetzt werden können. Die Modellvorhaben müssen verstärkt diskutieren, welche kleinteiligen Maßnahmen mit vergleichsweise geringem Finanzierungsbedarf umgesetzt werden können, um erste sichtbare Verbesserungen zu erreichen. Auch niederschwellige Maßnahmen stärken das Engagement von privaten Eigentümern und können zudem spätere größere Maßnahmen vorbereiten. Temporäre Projekte können z.B. die Eignung und Akzeptanz späterer langfristiger Umsetzungen ausloten. Positive Erfahrungen liegen hierzu aus anderen Projektzusammenhängen vor, so u.a. aus der temporären oder provisorischen Umgestaltung von überdimensionierten und umgestalteten Straßenräumen an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen in Leipzig oder Saarbrücken.

Arnsberg: Kooperationen im Quartier Hüsten



Stadt/Quartier:

Arnsberg (74.000 Einwohner)/
Hüsten

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Projektträger: Haus & Grund
Neheim-Hüsten e. V.

Projektpartner:

Stadt Arnsberg

Quartierstyp:

Ortsteilzentrum mit gemisch-
ter Baustruktur und Nutzung

Fördergebiet:

z.T. Stadtumbau West

Ausgangssituation und Ziele

Der Arnsberger Stadtteil Hüsten wird durch zwei zentrale Achsen mit Geschäftsbesatz und im rückwärtigen Bereich durch Wohnquartiere geprägt. Es handelt sich um eine kleinteilige Nutzungsstruktur mit partiellem Ladenleerstand und Trading-down-Effekten. Die Baustruktur wird von einfachen gründerzeitlichen Immobilien und solchen aus den 1950/60er-Jahren geprägt. Die Wohnquartiere bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern, welche etwas in die Jahre gekommen sind. Zum Teil zeigt sich ein größerer Sanierungstau und Defizite im öffentlichen Raum.

Mit KIQ-Hüsten sollen private Investitionen in den Immobilienbestand sowie privates Engagement für das Wohnumfeld angestoßen werden. Ziel ist die Stärkung Hüstens als Wohnstandort für alle Generationen. Hierzu soll das Wohnungsangebot entsprechend den aktuellen und zukünftigen Bedarfen angepasst werden.

Kooperation

Zur Aktivierung privater Investitionen und Unterstützung der Immobilieneigentümer wurde mit KIQ-Hüsten zunächst eine Lenkungsgruppe aus Stadt und Haus & Grund Neheim-Hüsten gegründet. Die Zusammenarbeit ist sehr eng und besteht aus wöchentlichen Arbeitssitzungen, regelmäßigen Lenkungsgruppensitzungen und einem darüber hinausgehenden ständigen informellen Austausch.

Die Lenkungsgruppe wird unterstützt durch ein Beratungsnetzwerk aus rund 15 Experten (z.B. Architekten, Banken, Handwerkern, Verbraucherzentrale...). Haus & Grund übernimmt die Ansprache der Eigentümer, die Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungen sowie Sprechstunden und schließlich als Zuwendungsnehmer im Forschungsfeld auch alle Formalitäten.

Maßnahmen und erste Erfolge

Das Modellvorhaben Arnsberg zeichnet sich vor allem durch eine **professionelle Öffentlichkeitsarbeit** aus. Hierzu zählen folgende Elemente:

- Einbindung eines Journalisten
- regelmäßige Presseberichte
- KIQ-Flyer, -Postkarten, -Plakate, -Aufkleber und -Logo
- Schriftliche aktivierende Eigentümerbefragung
- Einrichtung eines Quartiersbüros vor Ort
- Aufstellen eines Werbeanhängers in der Ortsmitte
- KIQ-Anzeigen-Schaltung auf Bankautomaten
- Verteilung von Programmkarten mit Veranstaltungshinweisen an alle Haushalte
- KIQ-Newsletter

- Kunst-Ausstellungsevents in leerstehenden Ladenlokalen

Als Ergebnis dieser umfassenden Öffentlichkeitsarbeit ist KIQ mittlerweile bei allen Eigentümern bekannt und kamen zur Auftaktveranstaltung im Herbst 2012 rund 170 Eigentümer (jeder 2. Eigentümer aus dem Quartier).

Daneben bietet das Modellvorhaben Arnsberg auch „klassische“ Beratungsangebote an, wie z.B. **Vorträge, objektbezogene Beratungen und Sprechstunden**. Allerdings zeigt sich, dass passiv vorgehaltene Beratungsangebote, wie z.B. Sprechstunden weniger gut angenommen werden. Deshalb wurde im Herbst 2013 ein **Gutscheinheft** für eine kostenlose Erstberatung durch die Netzwerkpartner in der Immobilie des Eigentümers herausgegeben. Eine weitere Besonderheit im Modellvorhaben Arnsberg sind **Architektenentwürfe** (Fotomontagen) für ausgewählte Immobilien, welche eine Diskussionsgrundlage für Gespräche mit den Eigentümern bilden. Diese Entwürfe kamen sehr gut bei den Eigentümern an. Weitere Beratungsangebote sind **Energieparties** in privaten Immobilien, privat organisierte Eigentümerstammtische sowie **Quartiersspaziergänge**.

In mindestens sechs Immobilien wurden explizit aufgrund der KIQ-Aktivitäten Investitionsmaßnahmen (z.B. Ankauf, Umbau, Fassadenerneuerung, Ausbau) – finanziert durch Eigenmittel – durchgeführt.

Ansprechpartner

Haus & Grund Neheim-Hüsten e. V.
Gerd Schulte (Vorsitzender)
02932/22544, hausundgrund@cityweb.de
www.arnsberg.de/KIQ

Braunschweig: Westliche Innenstadt – Zentrales Wohn- en & Arbeiten



Stadt/Quartier:

Braunschweig (250.000 Einwohner)/Westliche Innenstadt

Bundesland: *Niedersachsen*

Projekträger: *Haus & Grund Braunschweig e. V.*

Projektpartner:

Stadt Braunschweig, Die Altstadt Braunschweig e. V., IG Friedrich-Wilhelm-Viertel e. V.

Quartierstyp:

City-Rand, Gründerzeit sowie Wiederaufbau der 1950/70er Jahre, Nutzungsmischung

Fördergebiet:

Kein Fördergebiet der Städtebauförderung

Ausgangssituation und Ziele

Die beiden Quartiere Altstadt und Friedrich-Wilhelm-Viertel liegen in der westlichen Innenstadt Braunschweigs. Nutzungsschwerpunkte sind vor allem Wohnen und Einzelhandel. Beide Quartiere leiden unter einem schlechten Image. In der Altstadt liegt dies vor allem an geringen bis mittleren Wohnstandards. Das Friedrich-Wilhelm-Viertel leidet hingegen an einem Trading-down-Effekt, der auf eine zunehmende Nutzung als Vergnügungsviertel zurückzuführen ist. Ziel ist eine langfristige Stabilisierung der beiden Innenstadtquartiere als attraktive Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandorte.

Kooperation

Es wurden verbindliche Kooperationsstrukturen zwischen Haus & Grund Braunschweig e. V., der Stadt Braunschweig und den bereits aktiven Quartiersinitiativen „IG Friedrich-

Wilhelm-Viertel e. V.“ und „Die Altstadt Braunschweig e. V.“ aufgebaut. Das Team wird um einen beauftragten Quartierskümmerer ergänzt, der sich um die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Betreuung der „Raumbörse“ (s.u.) kümmert. Haus & Grund unterstützt die Stadtverwaltung organisatorisch und liefert persönliche Kontakte zu Eigentümern. Die direkte Ansprache und Beratung der Eigentümer übernehmen vorrangig die beiden Quartiersinitiativen.

Maßnahmen und erste Erfolge

Die Sensibilisierung und Aktivierung der Eigentümer und Gewerbetreibenden erfolgt auf den vierteljährlichen **Quartiersforen**. Fünf Quartiersforen zu unterschiedlichen Themen wurden bisher an wechselnden Orten durchgeführt. Mit regelmäßig mehr als 70 Besuchern erfreuen sich diese Foren einer großen Resonanz. Neben fachlichen Impulsen bieten sie eine wichtige Plattform für den Ideenaustausch und gegenseitiges Kennenlernen der Akteure.

Die „**Raumbörse**“ ist seit Herbst 2012 online (www.kultviertel.de/raeume). Sie dient der Unterstützung von Eigentümern, um Leerstände in neue Nutzungen zu überführen. Hierzu werden Exposés erstellt, Umbaualternativen angeregt sowie Zwischennutzungen, wie z. B. Ausstellungen vermittelt. Insbesondere durch die Ausstellungen und Zwischennutzungen – vorrangig durch Kunststudenten – konnten fünf neue Mieter gefunden werden. Parallel wird mit der Braunschweiger Wirtschaftsförderung zusammengearbeitet, die Jungunternehmer an die Raumbörse vermittelt.

Um Eigentümer zu Investitionen anzuregen, wurde ein Architekturbüro beauftragt, das für acht Gebäude Gestaltungsentwürfe für Fassaden erarbeitet hat. Die Auswahl der Gebäude hat die Lenkungsgruppe in eigener Regie getroffen. Die fertigen Entwürfe wurden anschließend mit den Eigentümern diskutiert. Danach wurde die **Architektenberatung** als offenes Angebot für alle Eigentümer im Quartier bekannt gemacht. Drei Eigentümer haben bereits ihre Gebäude anscheinlich umgestaltet.

Parallel erfolgen mehrere **Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum**, wodurch sich die Stadt Braunschweig weitere Impulse erhofft. Die Neugestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes sowie zweier Tweten ist weitgehend abgeschlossen. Zudem wurden mehrere Sponsoren für Baumkübel in der Friedrich-Wilhelm-Straße gefunden. Eigentümer und Anwohner haben sich verpflichtet die Bäume in der zweijährigen Anwuchs-Phase zu pflegen.

Flankiert werden die Maßnahmen durch eine **Image- und Öffentlichkeitsarbeit** (u.a. Newsletter, Flyer, Plakate, Facebook) sowie Feste im Quartier (Tag der Altstadt, Tag der SitzGelegenheit, Kultviertelnacht).

Ansprechpartner

Haus & Grund Braunschweig e. V.
meist@hug-bs.de
 Stadt Braunschweig
kiq@braunschweig.de
 IG Friedrich-Wilhelm-Viertel e. V.
info@kultviertel.de
 Die Altstadt Braunschweig e. V.
info@magnikueche.de

www.braunschweig.de/kiq

Bremen: Standort- Initiative- Neustadt (S.I.N.)



Stadt/Quartier:

Stadtgemeinde Bremen
(550.000 Einwohner)/Neustadt
(Hohentor und Flüsseviertel)

Bundesland:

Freie Hansestadt Bremen

Projektträger:

Haus & Grund Bremen e. V.

Projektpartner:

Stadtgemeinde Bremen

Quartierstyp: Innerstädtisches
Quartier, gemischte Baustruktur
und Nutzung

Fördergebiet:

Hohentor: Sanierung und
Entwicklung, Städtebaulicher
Denkmalschutz;

Flüsseviertel: Kein Fördergebiet
der Städtebauförderung

Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen. Ein Netzwerk mit unterschiedlichen Fachpartnern wird für eine weiterführende Beratung von Eigentümern eingebunden (Bremer Energie-Konsens GmbH, bauraum Bremen e.V., kom.fort e.V., GfS - Gesellschaft für Stadtentwicklung, Bremer Aufbaubank GmbH, Zwischennutzungsagentur ZZT, Architektenkammer, Polizei Bremen). Es finden regelmäßig Netzwerk- und Arbeitsgruppentreffen statt. Haus & Grund übernimmt dabei als Projektträger vorrangig die Koordination von KIQ (u.a. Abstimmung zwischen den verschiedenen Partnern, Organisation von Veranstaltungen).

Maßnahmen und erste Erfolge

In Bremen liegt der Schwerpunkt in einer individuellen Beratung durch eine eigens dafür angestellte Architektin (**KIQ-Beraterin**). Neben wöchentlichen Sprechstunden in einem stundenweise angemieteten Büro führt die KIQ-Beraterin auch „Hausbesuche“ in Form einer kostenlosen Erstberatung durch. Je nach Bedarf werden die Eigentümer dann an entsprechende Netzwerkpartner für eine Folgeberatung weitergeleitet. Insgesamt konnten bisher rund 50 kleinere und größere Maßnahmen an Immobilien angestoßen werden (z.B. energetische und/oder altersgerechte Sanierung, Aufstockung, Grundrissumgestaltung, Vorgartengestaltung in Kombination mit Kanalsanierung).

Zur Sensibilisierung und Aktivierung der Eigentümer werden zudem **themenbezogene Quartiersrundgänge** und **Stammtische** angeboten. Am Thermografie-Rundgang nahmen 60 Personen teil, die über die Netz-

werkpartner Bremer Energie-Konsens GmbH und bauraum Bremen e.V. zunächst allgemeine Informationen erhielten. Anschließend fanden während des Rundgangs thermografische Betrachtungen einzelner Immobilien statt. Im Zuge eines Demografie-Rundgangs wurden die Eigentümer sowie die Ortsamtsleiterin von dem Netzwerkpartner kom.fort e.V. für ein barrierefreies Wohnumfeld sensibilisiert (u.a. Aufzeigen von Barrieren und Stolperfallen). Die monatlich stattfindenden thematischen Stammtische richten sich an Eigentümer und Bewohner. Während Haus & Grund die Organisation übernimmt, sind die Netzwerkpartner und die KIQ-Beraterin für die fachlichen Vorträge und Informationen zuständig. An den Stammtischen nehmen i.d.R. fünf bis zwölf Personen teil.

Begleitet werden die Maßnahmen durch eine vielfältige **Öffentlichkeitsarbeit**. Hierzu wurden Flyer, Plakate, Roll-Up-Banner, eine Homepage sowie ein Imagefilm entwickelt. Der Flyer beschreibt KIQ und benennt erste Ansprechpartner, Roll-Up-Banner erläutern die Hintergründe von KIQ auf Messen und Veranstaltungen und dienen gleichzeitig als Schaufenstergestaltung im KIQ-Büro. Die Homepage informiert über aktuelle Termine und Aktionen, ein Imagefilm unterstützt die Vermittlung der KIQ-Inhalte.

Ansprechpartner

Haus & Grund Bremen e. V.
Ingmar Vergau
0421/36804-0
ingmar.vergau@hug-hb.de
www.kiq-bremen.de

Ausgangssituation und Ziele

Die beiden Quartiere Hohentor und Flüsseviertel in der Bremer Neustadt entwickeln sich sehr unterschiedlich. Während Hohentor durch bauliche Missstände und Funktionsmängel im öffentlichen Raum und im Wohnungsbestand geprägt ist, liegen die Herausforderungen im nachgefragteren Flüsseviertel vor allem in der energetischen Sanierung und barrierearmen Gestaltung der zahlreichen „Bremer Häuser“.

Das Projekt zielt darauf ab, die Eigentümer zu Investitionen in ihre Immobilien anzuregen, um diese im Hinblick auf energetische, altersgerechte und baukulturelle Ansprüche zukunftsfähig zu machen.

Kooperation

Hierzu kooperieren Haus & Grund Bremen e.V. und der Senator für

Bruchsal: Netzwerk für eine lebendige Innenstadt Bruchsal



Stadt/Quartier: Bruchsal
(43.000 Einwohner)/Innenstadt
Bundesland:
Baden-Württemberg
Projekträger: Haus & Grund
Bruchsal-Philippsburg e. V.
Projektpartner:
Stadt Bruchsal
Quartierstyp: Mehrfamili-
enhäuser der 1950/60er Jahre
Jahre, City, Mischnutzung
Fördergebiet: Teilbereich:
Attraktive Stadt- und Ortsteile
(ASP) (seit 11/2013)

Ausgangssituation und Ziele

Das KIQ-Quartier umfasst einen Großteil der Bruchsaler Innenstadt mit Fußgängerzone und angrenzenden Wohngebieten. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Gebiet mit vorwiegender Bausubstanz aus den 1950/60er Jahren. Auf dem Wohnungsmarkt gibt es einen Nachfrageüberhang, so dass auch weniger attraktive Wohnungen problemlos vermietet werden können. Dementsprechend gering ist der derzeitige Handlungsdruck für Eigentümer.

Ziel ist es, die besondere Qualität eines Wiederaufbau-Quartiers herauszustellen sowie die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufs- und Wohnstandort zu erhöhen.

Kooperation

Der Lenkungskreis besteht aus Haus & Grund und der Stadt Bruchsal. Ihre Zusammenarbeit ist mittlerweile sehr eingespielt. Neben regelmäßigen Treffen der Lenkungsgruppe gibt es einen laufenden mündlichen Austausch. Darüber hinaus werden

weitere Fachpartner hinzugezogen. Der Kooperationsschwerpunkt mit externen Partnern liegt im Bereich „KIQ-Immo“ bei Beratungsangeboten für Eigentümer. Parallel wird versucht über die Bausteine „KIQ-Commerz“ den Einzelhandel attraktiver zu gestalten und über „KIQ-Public“ Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Bereichs anzustoßen. Haus & Grund übernimmt in der Kooperation folgende Aufgaben:

- Bestandsaufnahme Mietpreise
- Ansprache und Beratung von Eigentümern
- zentrale Anlaufstelle
- Aufbau des Beratungsnetzwerks
- Organisation von Messteilnahmen, Vortragsreihen und Beispieldokumentationen

Maßnahmen und erste Erfolge

In Bruchsal wurden **Vortragsreihen, Beiträge für Messen und Merkblätter** mit Kurzinformationen für Eigentümer zu einer Vielzahl von Themen rund um die Immobilie, wie z.B. zu Fördermitteln, Erneuerbaren Energien, altersgerechtem Umbau, Verkauf der Immobilie oder Erhöhung der Wohnqualität erarbeitet. Ein besonderer Schwerpunkt der Vorträge, Merkblätter und der weiteren Beratungsangebote ist der **Umgang mit der Immobilie im Alter**. Eigentümer erhalten z.B. Informationen zum Vererben, Verkauf auf Rentenbasis, umgekehrte Hypothek, Immobilienübertragung zu Lebzeiten oder Teilverkauf der Immobilie.

Eine persönliche Beratung erhalten Eigentümer im **KIQ-Büro**, welches im Haus & Grund-Büro in der Innenstadt angesiedelt ist. Darüber hinaus hat das Modellvorhaben **KIQ-Cou-**

pons entwickelt, welche Gutscheine für unterschiedliche Beratungen u.a. auch vor Ort in der Immobilie anbieten. Mit weiteren Kooperationspartnern werden zusätzliche Angebote geschaffen, so bspw. ein kostengünstiger Thermografie-Check, der von den Stadtwerken angeboten wird.

Zu den weiteren Aktivitäten des Modellvorhabens Bruchsal zählen z.B. **Quartiersrundgänge** mit Immobilienneigentümern, ein kurzer **Filmbeitrag** über das Projekt und Treffen mit einzelnen Gruppen.

Das Thema Baukultur bildet einen zunehmend wichtigen Schwerpunkt im Modellvorhaben. Derzeit wird ein **Fassadenhandbuch** mit Gestaltungsvorschlägen für die typischen Immobilien des Wiederaufbaus entwickelt.

Auch das Thema Parken ist in der Bruchsaler Innenstadt akut. Hierzu wird eine Untersuchung zu Potentialen und notwendigen Maßnahmen für private Parkieranlagen (z.B. durch Neuorganisation von Innenhöfen) durchgeführt.

In 2014 soll zudem mit dem Thema „Stadtgrün statt grau“ das Wohnumfeld stärker in den Mittelpunkt rücken und Eigentümer Anregungen für entsprechende Aktivitäten erhalten.

Ansprechpartner

Stadt Bruchsal – Stadtplanungsamt
Charlotte Klingmüller
07251/79387
charlotte.klingmueller@bruchsal.de

Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg e. V.
Harry Mühl
07251/3042777
hug-bruchsal-philippsburg@t-online.de
www.buchsal.de/kiq

Chemnitz: Reaktivierung Brühl- Boulevard Chemnitz



Stadt/Quartier:

Chemnitz (243.000 Einwohner)/Brühl-Boulevard

Bundesland: Sachsen

Projektträger:

Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft Chemnitz und Umgebung e. V.

Projektpartner:

Stadt Chemnitz

Quartierstyp: Innenstadt, Gründerzeitbebauung

Fördergebiet: Sanierung und Entwicklung (auslaufend), Stadtumbau Ost, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)

Ausgangssituation und Ziele

Das Gründerzeitquartier Brühl liegt in unmittelbarer Nähe der Chemnitzer Innenstadt. Im Zentrum des Wohn- und Geschäftsquartiers liegt der Brühl-Boulevard, eine in den 1970er Jahren entwickelte, bis Anfang der 1990er Jahre beliebte Fußgängerzone. Seitdem verlor der Brühl an Attraktivität und ist heute durch zunehmende Funktionsverluste, hohen Sanierungsstau, baulichen Verfall vieler Häuser und massiven Leerständen (50% bis 70%) gekennzeichnet.

Das KIQ-Modellvorhaben ist eigenständiger aber integraler Bestandteil einer umfassenden Revitalisierungsstrategie des Quartiers „Brühl-Boulevard“ der Stadt Chemnitz. Grundlage der Aufwertungsstrategie bildet eine städtebauliche Planungsstudie. Im Rahmen dieser Gesamtstrategie obliegt dem Modellvorhaben vor allem die Ansprache, Aktivierung sowie Interessenbündelung der Eigentümer.

Kooperation

Durch die Einbettung des KIQ-Projektes in die Aufwertungsstrategie der Stadt hat sich im Modellvorhaben eine Kooperation auf zwei Ebenen etabliert. Die Lenkungsgruppe, die durch Haus & Grund Chemnitz und Umgebung e. V., Stadtplanungsamt, Immobilienverband Deutschland Regionalverband Mitte-Ost e. V., Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH und Kreishandwerkerschaft Chemnitz gebildet wird, steuert das Vorhaben. Bei den Lenkungsgruppensitzungen anwesend ist auch immer der von der Stadt eingesetzte Brühlmanager. Das Brühlbüro mit dem Brühlmanager ist zentrale Koordinierungsstelle zur Bündelung der Aktivitäten (u. a. SOP und KIQ). Formell ist KIQ als Mitglied der Steuerungsrunde bei der Oberbürgermeisterin sowie des Brühlgremiums, das u. a. über die Verwendung der Gelder aus dem Verfügungsfonds entscheidet, auch in die übergeordnete Organisationsstruktur der Brühlentwicklung eingebunden.

Haus & Grund übernimmt die Ansprache und Aktivierung der Eigentümer und führt zusammen mit der Stadt die Eigentübertreffen und Workshops in den Karrees durch. Eine von Haus & Grund im Rahmen des Modells eingestellte Projektkoordinatorin unterstützt den Verein bei den operativen Tätigkeiten.

Maßnahmen und erste Erfolge

Am Anfang von KIQ wurde der gesamte Gebäudebestand erfasst und mit allen Eigentümern **persönliche Gespräche** geführt, um Interessen sowie Probleme aus Sicht der Eigentümer kennenzulernen. Diese Ergebnisse flossen in die Fortschreibung der

städtebaulichen Planungsstudie für den Brühl ein.

Im Fokus standen die Treffen auf Karree-Ebene („**Hofkonferenzen**“), um zusammen mit den jeweiligen Eigentümern abgestimmte Karreekonzepte zur Entwicklung der Innenhöfe zu erarbeiten. In sechs Karrees wurden Auftaktbesprechungen durchgeführt, die in drei Karrees zu abgestimmten **Gestaltungskonzepten** in jeweils zwei Varianten führten. Zur Umsetzung wurden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvereinbarungen erarbeitet, die auf die konkreten Gegebenheiten in den Karrees anzupassen sind. Im Karree 1 steht der zweite Bauabschnitt vor der Ausführung.

Seit Jahresbeginn 2014 werden monatlich private **Eigentübertreffen** veranstaltet, die jeweils eine bestimmte Thematik aufgreifen und zu denen Experten eingeladen werden.

Im Rahmen der Gesamtstrategie für die Revitalisierung des Brühl-Boulevards ist es gelungen, für 26 Objekte von 7 Eigentümern einen neuen Käufer/Investor zu finden, davon 18 mit Sanierungsverpflichtung. Seit Beginn von KIQ wurden im Quartier 10 Sanierungen abgeschlossen, weitere 5 Sanierungen begonnen und 8 Sanierungen sind noch in diesem Jahr geplant. An weiteren 11 Objekten ist eine Sanierung in den kommenden zwei Jahren geplant.

Ansprechpartner

Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft Chemnitz und Umgebung e. V., Bernd Weber
0371/631305
info@hausundgrundchemnitz.de
www.chemnitz-bruehl.de/news/kiq-kooperation-im-quartier-1

Düsseldorf: Kooperationen im Stadtteil- zentrum West- falenstraße



Stadt/Quartier: Düsseldorf
(590.000 Einwohner)/Rath

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Projektträger: Haus & Grund
Düsseldorf und Umgebung e. V.

Projektpartner:

Stadt Düsseldorf

Quartierstyp: Nebenzentrum,
gemischte Baustruktur (Grün-
derzeit, Nachkriegsbebauung)

Fördergebiet: Soziale Stadt –
Investitionen für das Quartier

Ausgangssituation und Ziele

Der Wohnungsmarkt in Düsseldorf ist durch eine hohe Nachfrage und steigende Immobilienpreise gekennzeichnet. Dies prägt auch das KIQ-Quartier im Stadtteil Rath. Der Handlungsdruck für Immobilieneigentümer ist somit niedrig, so dass viele Immobilien durch einen Sanierungsstau geprägt sind. Immobilien des Wiederaufbaus sowie gründerzeitliche Immobilien dominieren die Baustruktur in Rath, hinzukommen vereinzelte Industriebauwerke. Als Nahversorgungszentrum prägen i.d.R. Ladengeschäfte die Erdgeschosszonen, während in den oberen Stockwerken Wohnen vorherrscht. Neben den oft nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen weist auch das Wohnumfeld Handlungsbedarf auf.

Insofern verfolgt das Modellvorhaben Düsseldorf das Ziel, das Quartier städtebaulich und sozial zu stabilisieren. Einen großen Impuls bietet die Neuerrichtung eines Quartiersplatzes mit Neubau-Immobilien für Wohn- und gewerbliche Nutzungen. Für eine merkliche Aufwertung des Quartiers

ist aber auch eine Beteiligung privater Eigentümer unerlässlich.

Kooperation

Das Modellvorhaben Düsseldorf-Rath wird durch eine Lenkungsgruppe aus Stadtplanungsamt, Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., Serviceagentur Altbausanierung (SAGA), und IHK Düsseldorf gesteuert, die sich monatlich trifft.

Haus & Grund ist für die Ansprache der Eigentümer sowie die Pressekontakte und die stundenweise Anstellung einer Quartierskümmerin (Architektin) verantwortlich, die ebenfalls an den Sitzungen der Lenkungsgruppe teilnimmt. Die Stadt Düsseldorf übernimmt organisatorische Aufgaben (z.B. Vorbereitung von Veranstaltungen) und unterstützt das Vorhaben mit ihrem Know-how im Bereich der Stadtplanung. Die SAGA berät Eigentümer fachlich zu Sanierungsfragen. Die IHK ist vor allem für die Stärkung des Einzelhandels zuständig und hat eine Standortbroschüre herausgegeben.

Maßnahmen und erste Erfolge

Auf besonders großes Interesse bei privaten Eigentümern stieß im Modellvorhaben Düsseldorf die Durchführung eines Erfahrungsaustausches in Form einer **Objektführung** durch ein in Sanierung befindliches Mehrfamilienhaus. Hierzu öffnete ein privater Eigentümer seine Immobilie und stellte die Maßnahmen am Objekt vor. Geplant sind regelmäßige Führungen sowie eine Fotodokumentation während der gesamten Sanierungszeit. Mit 22 Teilnehmern war die Veranstaltung gut besucht und wurde auch in der Presse anschließend positiv

dargestellt. Die umfassende Sanierung dieses Objektes stellt den ersten Erfolg im Modellvorhaben Düsseldorf dar. Der Eigentümer plant durch die Beratungen im Rahmen von KIQ eine deutlich größere Investition vorzunehmen als ursprünglich geplant.

Initiiert wurde die Objektführung durch die **Quartierskümmerin**. Sie berät alle Eigentümer im Quartier, hält wöchentliche Sprechstunden ab, organisiert **Quartiersrundgänge**, kümmert sich um die KIQ-Webseite und ist mit Infoständen regelmäßig im Quartier präsent.

Mittlerweile fanden zahlreiche **Workshops** zu den Themen „Energetische Gebäudesanierung“, „Wohnen ohne Barrieren“ und „Imagewandel und Marketing“ statt. Aus letzterem Themenfeld heraus hat sich die Aktionsgruppe „Rath & Tat“ mit Eigentümern und anderen Aktiven im Quartier gegründet, die regelmäßige Aktionen im Wohnumfeld und leerstehenden Ladenlokalen in Abstimmung mit der Quartierskümmerin durchführt, darunter **Kunstaktionen in Ladenlokalen** und Aktionen zur Verbesserung der Sauberkeit im Wohnumfeld.

Darüber hinaus organisierte die Gruppe Anfang Februar ein stark frequentiertes Netzwerktreffen für alle Vereine und Initiativen aus dem Projektgebiet, das die Grundlage für eine vielversprechende intensive Zusammenarbeit der Akteure bildet.

Ansprechpartner

Haus & Grund Düsseldorf und Umgebung e. V., Ingo Apel
0211/1690525
apel@hausundgrunddddf.de
www.kiq-duesseldorf.de

Felsberg: Nachbarschaften am Fuß der Burg



Stadt/Quartier: Felsberg
(10.500 Einwohner)/Altstadt

Bundesland: Hessen

Projektträger:

Gemeindenützliche Genossenschaft Felsberg (GeGeFe e. G.)

Projektpartner:

Stadt Felsberg, Haus & Grund-Verein Felsberg-Gensungen

Quartierstyp:

Historisches Altstadtquartier

Fördergebiet: Stadtbau West

Ausgangssituation und Ziele

Die denkmalgeschützte Felsberger Fachwerk-Altstadt leidet zum Teil unter einer hohen Verkehrsbelastung und einer nicht mehr zeitgemäßen Wohnqualität. Hinzu kommt die geringe Identifikation der Felsberger mit ihrer Altstadt, was sich vor allem in einem schlechten Image niederschlägt. Zunehmender Leerstand und Verfall der historischen Gebäude sind die Folge. Viele Gebäude stehen bereits zum Verkauf oder der Generationenwechsel steht kurz bevor. Die Immobilienpreise befinden sich auf einem sehr geringen Niveau.

Die 2009 von Felsberger Immobilieneigentümern gegründete gemeindenützliche Genossenschaft GeGeFe möchte in Eigeninitiative die Sanierung der Fachwerksubstanz in der Altstadt angehen. Hierzu nutzt sie die finanziellen Einnahmen aus den im eigenen Betrieb befindlichen Photovoltaikanlagen. Weitere Impulse liefern kommunale Investitionen im öffentlichen Raum: ein erheblicher Teil der Straßen wurde bereits umgebaut und neu gestaltet. Gemeinsam mit der Kommune werden den Eigen-

tümern neue Nutzungs- und Handlungsperspektiven für ihre Immobilien aufgezeigt.

Kooperation

Die GeGeFe hat einen Kooperationsvertrag mit der Stadt Felsberg und Haus & Grund Felsberg-Gensungen e.V. abgeschlossen. In gemeinsamen Lenkungsgruppensitzungen werden zentrale Entscheidungen getroffen und die weitere Vorgehensweise abgestimmt. Haus & Grund stellt Räumlichkeiten für die Sitzungen bereit und unterstützt die GeGeFe bei Rechtsfragen. Ein Mitglied der GeGeFe wurde als Koordinator beauftragt und strukturiert und bündelt das bestehende Engagement.

Maßnahmen und erste Erfolge

Mit einem aus dem Programm Stadtbau West finanzierten **Anreizförderprogramm** unterstützt die Stadt Felsberg seit 2013 mit Zuschüssen private Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in der Felsberger Altstadt. Derzeit liegen der Stadt Felsberg 14 Anträge vor (u.a. für energetische Fassadensanierungen, aber auch Grundrissänderungen und Badumbau). Die GeGeFe unterstützt die Eigentümer bei der Antragstellung. Drei Anträge sind bereits bewilligt.

Anfang 2013 konnte die GeGeFe ihre erste **Immobilie erwerben** (Untergasse 34). Das leerstehende Ladenlokal wurde bereits saniert und dient nun als Quartiersbüro, indem die GeGeFe verschiedene Dienstleistungen und Beratungen anbietet (u.a. zu den Themen Energieeinsparung, alternative Nutzungen, Kontakte zu Handwerkern). Das restliche Gebäude wird zu drei Wohneinheiten

umgebaut, eine davon barrierefrei. Der Umbau wird finanziert mit Überschüssen aus dem Geschäft mit den Photovoltaikanlagen, Mitteln aus dem Anreizförderprogramm und einem Bankkredit. Anfang 2014 hat die GeGeFe ihre zweite Immobilie erworben,

Im Rahmen von KIQ wurden für fünf sanierungswillige Eigentümer Ideen und **Entwürfe für deren Immobilien** erarbeitet. Die Planungen umfassen neue Nutzungsmöglichkeiten und die dazu notwendigen baulichen Veränderungen. Beauftragt wurde hierzu ein Architekt, der Mitglied der GeGeFe ist.

In einer **Zukunftswerkstatt** wurden die Stärken und Schwächen der Altstadt zusammengetragen, das Anreizförderprogramm vorgestellt und Ideen für weitere Projekte gesammelt (u.a. Wohnkonzepte für Senioren und Gästewohnen). Im Ergebnis wurden regelmäßige, moderierte Folgetreffen in Form eines „Stammtisches“ zur Vertiefung der angedachten Ideen vereinbart.

Ferner wurde ein **Fotowettbewerb** zum Motto: „So sehe ich die Altstadt von Felsberg“ durchgeführt. In 64 Beiträgen wurden die Schönheiten der Altstadt hervorgehoben, aber auch die Verkehrsbelastung und der Sanierungsbedarf ins Bild gesetzt. Diese Aktion rückt die Altstadt wieder in das Bewusstsein der Bevölkerung und regt einen Austausch über die Perspektiven an.

Ansprechpartner

Gemeindenützliche Genossenschaft Felsberg (GeGeFe e. G.), Ralf Dötig
05662/838414, ralfdoetig@web.de
www.gegefe.now4all.com/kiq-kooperation-im-quartier

Göppingen: Karlstraßen- quartier – Wohnqualität ist Lebensfreude



Stadt/Quartier:

Göppingen (57.000 Einwohner)/Karlstraßenquartier

Bundesland:

Baden-Württemberg

Projekträger:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Göppingen und Umgebung e. V.

Projektpartner:

Stadt Göppingen, Kreissparkasse Göppingen, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Quartierstyp: Innenstadttrand, Wohngebiet mit Mischnutzung

Fördergebiet: Kein Fördergebiet der Städtebauförderung

Ausgangssituation und Ziele

Das innenstadtnahe KIQ-Quartier wird von einer historischen Allee und einer Freifläche mit Spielbereich geprägt. Das Quartier wird gemischt genutzt durch überwiegend Wohnen und in Teilbereichen auch Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie. Die Baustruktur ist sehr heterogen und reicht von historischen Handwerkerhäusern über gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser bis hin zu vereinzelt Immobilien aus den 90-er Jahren. Es gibt einen großen Sanierungsstau, Leerstand sowie Baulücken.

Ziel des Modellvorhabens ist es, über eine Aktivierung der Immobilieneigentümer und Investitionen in den öffentlichen Raum das Quartier als Wohn- und Gewerbestandort zu stärken und seine bauhistorischen und städtebaulichen Besonderheiten zu wahren.

Kooperation

Der örtliche Haus & Grund-Verein, die Stadtverwaltung und die Kreissparkasse bilden zusammen die Lenkungsgruppe, welche sich ca. alle 3 Monate trifft. Haus & Grund übernimmt die Gesamtkoordination sowie die rechtliche Immobilienberatung und die persönliche Ansprache der Eigentümer. Für die Koordinationsaufgaben wurde die Stelle einer Mitarbeiterin um acht Stunden/Woche aufgestockt, die im Moment jedoch nicht besetzt ist. Die Stadt Göppingen ist im Rahmen von KIQ verantwortlich für die Gestaltung des öffentlichen Raums, für die Vorbereitung städtebaulicher Entwicklungen, die Öffentlichkeitsarbeit, die Organisation der Quartiersveranstaltungen und der technischen Beratungen, bei denen Experten hinzugezogen werden (z.B. Architektenkammer, Energieberater). Darüber hinaus führt die Stadt bei ausgewählten Eigentümern von Schrottimmobilen und Baulücken gemeinsam mit Haus & Grund die Gespräche. Die Kreissparkasse führt die sehr gut angenommene kaufmännische Immobilienberatung durch. Die Lenkungsgruppe wurde anfänglich durch die Hochschule Nürtingen-Geislingen bei der Prozessentwicklung unterstützt und zwischenzeitlich fachlich begleitet.

Maßnahmen und erste Erfolge

Der Schwerpunkt liegt unter anderem in Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums und zur Imageverbesserung des Quartiers, um Immobilieneigentümer zu eigenen Investitionen zu motivieren. Zur Identitätssteigerung, zur Erlebbarkeit der Freiflächen und Integration von Bürgern

mit Migrationshintergrund wurde 2013 ein **interkulturelles Sommerfest** (Stadtoasen) in der Allee durchgeführt. Zudem wurde eine **Neukonzeption der Allee** mit einer geänderten Verkehrsführung, Verkehrsberuhigung und einer Neugestaltung des Freibereichs, die 2015 umgesetzt werden soll, erarbeitet. 2012 konnte bereits ein Spielplatz im Quartier saniert und mit einem Ballspielfeld erweitert werden. Um die Attraktivität des Quartiers weiter zu steigern, wird die Spielfläche im Bereich der Mittleren Karlstraße 2014 erneuert. Zur besseren Anbindung an die Innenstadt wurde zudem für einzelne Grundstücke ein kommunales Vorkaufsrecht beschlossen.

Die in Göppingen eingesetzten Beratungsinstrumente sind eine kostenlose **kaufmännische, technische oder rechtliche Erstberatung** zur Sanierung der Gebäude, ein **Runder Tisch für Gewerbetreibende**, die Aktivierung von Baulücken und der Abriss von Schrottimmobilen über **persönliche Gespräche** mit den Eigentümern vor Ort.

Hinsichtlich privater Aktivitäten kann das Modellvorhaben Göppingen bereits erste Erfolge aufweisen. So konnten bspw. zwei private Immobilieneigentümer durch KIQ motiviert werden, ihre Immobilien in 2013 zu sanieren. Darüber hinaus wurden über KIQ bereits mehrere Zwei- bis Dreifamilienhäuser verkauft.

Ansprechpartner

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Göppingen und Umgebung e. V., Jürgen Schaile
07161/923980
info@hausundgrundgoeppingen.de
www.kiq-gp.de

Grafenau: Kooperationen im Quartier Stadtkern Nord



Stadt/Quartier:

Grafenau (8.500 Einwohner)/
Stadtkern Nord

Bundesland: Bayern

Projektträger: Stadt Grafenau

Projektpartner:

Haus & Grundbesitzerverein
Passau e. V.; ESG Stadtkern
Nord Grafenau e. V.

Quartierstyp: Innerstädtisches
Quartier, gemischte Baustruktur
und Nutzung

Fördergebiet:

Stadtumbau West

Ausgangssituation und Ziele

Grafenau ist eine der wichtigen zentralen Orte im Bayerischen Wald. Als Kleinstadt in der peripheren Region ist Grafenau seit längerem von Einwohnerrückgang betroffen und es zeigen sich typische Phänomene von städtebaulichen Funktionsverlusten und einer instabilen Wohnsituation in zentraler Lage. Das KIQ-Quartier besteht aus einem gemischt genutzten Baublock in der Innenstadt. Die Immobilien sind überwiegend unsaniert, z.T. stehen sie leer.

Als prägender Innenstadtbereich soll der Baublock aufgewertet und Leerstand sowie Sanierungsstau behoben werden. Hierzu soll dem Quartier eine neue Perspektive gegeben und private Eigentümer aktiviert werden.

Kooperation

Das Modellvorhaben wird durch eine Lenkungsgruppe bestehend aus Stadtverwaltung, Bürgermeister, Haus & Grund und dem Vorstand einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) gesteuert. Neben offiziellen

Lenkungsgruppentreffen in größerem zeitlichem Abstand erfolgt die Abstimmung in einer Kleinstadt wie Grafenau vor allem bilateral auf „kurzen Dienstwegen“.

Der Bürgermeister bringt sich persönlich in KIQ ein, indem er über vorhandene Kontakte zahlreiche Gespräche mit den Eigentümern im Quartier führt. Die Stadtverwaltung übernimmt die Koordination der Lenkungsgruppe und aller Aktivitäten. Der ehrenamtlich geführte Verein Haus & Grund Passau bringt sich über fachliche Vorträge und die Herstellung von Kontakten zu Eigentümern ein.

Daneben wird das Modellvorhaben unterstützt durch einen Moderator und einen Planer. Diese übernehmen sowohl Aufgaben des Projektmanagements, der Aktivierung und Kommunikation mit den Eigentümern als auch planerische Entwürfe als Diskussionsgrundlagen.

Maßnahmen und erste Erfolge

Das KIQ-Modellvorhaben verfolgt einen planerisch ausgerichteten Ansatz. Für das Quartier und die angrenzenden Bereiche wurden planerische Grundlagen in Kartenform erarbeitet, welche eine **mögliche Neugestaltung des Baublocks visualisieren**. Gleichzeitig dienen die Pläne, welche auch größere Investitionsmaßnahmen der Kommune wie z.B. die Neugestaltung eines angrenzenden Parks darstellen, als Anreiz für private Investitionen. Die Eigentümer nehmen den planerischen Ansatz positiv auf, da über diese **Visionen** Diskussionen über die Verwertung der einzelnen Immobilien wie auch des Gesamtquartiers angestoßen werden. Es finden sowohl **Einzelgespräche** mit allen Eigentümern

als auch **gemeinsame Treffen** statt. Zudem versucht das Modellvorhaben über anschauliche Praxisbeispiele Anregungen für Sanierungsmaßnahmen und innovative Projekte zu geben. Hierzu wurden **Exkursionen** mit Eigentümern und Vertretern der Lenkungsgruppe nach Straubing und Freyung durchgeführt.

Über **Wertgutachten** sollten den Eigentümern realistische Preisvorstellungen für ihre Immobilien vermittelt werden. Bereits vier Wertgutachten wurden erstellt, zwei weitere sind beauftragt. Diese sollten den Eigentümern als Entscheidungsgrundlage für eigene Investitionen oder einen Verkauf der Immobilie dienen und den Entwicklungsprozess beschleunigen. Hintergrund ist, dass für die jeweiligen Grundstücke Verhandlungen mit der Technischen Hochschule Deggendorf und dem Finanzamt München bestehen. Die Stadt schließt die Neu-Ansiedlung eines Technologie-Campus im südlichen Bereich des KIQ-Gebietes (Entwicklung des Geländes nach Abriss durch die Stadt) und den Neubau für eine Außenstelle des Finanzamtes im nördlichen Bereich des Gebietes (Verkauf an Immobilien Freistaat Bayern) nicht aus. Solange hierzu Verhandlungen mit den potentiellen Verkäufern, Käufern und Mietern geführt werden, ruhen zunächst die weiteren KIQ-Aktivitäten, da in diesem Falle das gesamte Areal einer neuen Nutzung zugeführt würde.

Ansprechpartner

Stadt Grafenau
Michael Pradl
08552/9623-13
pradl.michael@grafenau.de

Hof: Haus und Hof



Stadt/Quartier:

Hof (46.000 Einwohner)/Biedermeier- und Bahnhofsviertel

Bundesland: Bayern

Projekträger:

Haus & Grund Hof e. V.

Projektpartner: Stadt Hof, Verein „Bürger am Zug e. V.“

Quartierstyp: Historische Altstadt, Gründerzeitgebiet

Fördergebiet: Stadtumbau West, Soziale Stadt – Investitionen für das Quartier

Ausgangssituation und Ziele

In Hof wurden das gründerzeitliche Bahnhofsviertel am Innenstadtrand und das zentral gelegene Biedermeierviertel als Modellvorhaben ausgewählt. Beide Quartiere verfügen mit ihrer historischen Bausubstanz über architektonische und städtebauliche Potentiale. Allerdings ist ein größerer Sanierungstau und Leerstand vorhanden und zeitgemäßer Wohnraum knapp.

Insofern zielt das Modellvorhaben auf die verstärkte Aktivierung von Privateigentümern zur Aufwertung des Wohnungsbestands und der Hof- und Freiflächen. Zudem soll das bürgerschaftliche Engagement gestärkt werden. Wohnen in der Innenstadt soll wieder attraktiv werden.

Kooperation

Das Modellvorhaben wird durch eine Lenkungsgruppe gesteuert, welche aus folgenden Mitgliedern besteht: Haus & Grund Hof e.V., Stadt Hof, Bürgerverein des Bahnhofsviertels „BÜRGER am Zug e.V.“ sowie zwei externe Honorarkräfte. Die Lenkungs-

gruppe trifft sich ein- bis zweimal pro Monat. Hinzu kommt ein darüber hinausgehender informeller Austausch.

Die Koordination sowie organisatorische Aufgaben erfolgen ehrenamtlich über Haus & Grund Hof. Bei der Ansprache der Eigentümer wird Haus & Grund durch einen externen Beauftragten unterstützt. Ein weiterer Beauftragter ist für die Öffentlichkeitsarbeit zuständig. Alle weiteren Aufgaben werden gemeinsam durch die Lenkungsgruppenmitglieder durchgeführt.

Maßnahmen und erste Erfolge

Anfangs standen vor allem fachliche Vorträge und die Teilnahme an Messen im Vordergrund. Aufgrund begrenzter Resonanz seitens der Eigentümer ist das Modellvorhaben zu einer zunehmend **persönlichen Ansprache und Beratung** der Eigentümer übergegangen. Einzelgespräche haben sich häufig über Veranstaltungen und die Öffentlichkeitsarbeit ergeben. Zusätzlich werden **Wertgutachten** und **Nutzungskonzepte** für Immobilien angeboten, um realistische Preiseinschätzungen und Impulse für neue Nutzungen zu erhalten und damit Transaktionen und Investitionen zu erleichtern. Ein weiteres Angebot sind **Quartiersführungen** durch das Biedermeierviertel in Kooperation mit der Agenda21-Arbeitsgruppe, um die Potentiale des Quartiers wieder in den Blickwinkel der Bevölkerung zu rücken. Hierüber haben sich bereits Kontakte zu kaufinteressierten Bürgern ergeben. Die Projektpartner bemühen sich, ganz individuell potentielle Anbieter und Nachfrager nach Immobilien zusammenzubringen, um die Stagnation insbesondere im

Biedermeierviertel zu überwinden. Um auch die Leerstandsproblematik anzugehen, fand im Januar 2014 eine **Veranstaltung** mit dem Titel „Leere Läden, unbewohnte Häuser in der Stadt – was tun?“ statt. Auf dieser Veranstaltung wurden gute Beispiele zum Umgang mit Leerstand aus anderen Städten vorgestellt und mögliche Handlungsansätze mit Eigentümern diskutiert.

Nach einem Jahr Arbeit stellte sich heraus, dass ohne einen systematischen Überblick über die Immobilien und Eigentümer im Quartier und ihre Investitionshemmnisse keine bedarfsgerechte Beratung stattfinden kann. So war auch die Resonanz der Eigentümer auf die bestehenden Beratungsangebote bisher begrenzt. Deshalb wird seit Herbst 2013 an einer verbesserten Informationsbasis in Form von einer aufsuchenden Befragung von Eigentümern und Mietern gearbeitet. Die Ergebnisse hinsichtlich geplanter Verwertung der Immobilien und Handlungsbedarfen werden u.a. auch in einer Karte aufbereitet.

Im Rahmen des Programms Soziale Stadt werden parallel weitere Aktivitäten durchgeführt, wie z.B. ein Quartiersfonds, der für private Sanierungsmaßnahmen oder einen Geschichtsweg eingesetzt wurde. Die Aktivitäten im Rahmen von KIQ werden eng mit den weiteren Aktivitäten in den beiden Quartieren verknüpft.

Ansprechpartner

Haus & Grund Hof

Peter Gutowski

09281/84619

haus-und-grund-hof@gmx.de

www.kiq-hof.de

Husum: Obere Neustadt – Unser Stadtquartier



Stadt/Quartier:

Husum (23.500 Einwohner)/
Obere Neustadt

Bundesland:

Schleswig-Holstein

Projektträger: Stadt Husum

Projektpartner: Haus & Grund
Husum e. V., BIG Städtebau

Quartierstyp: Innenstadt-
rand, heterogene Baustruktur,
gemischte Nutzung

Fördergebiet: Soziale Stadt
– Investitionen im Quartier,
Antrag zum 31.03.14

Ausgangssituation und Ziele

Die Bau- und Nutzungsstruktur im Quartier Obere Neustadt ist sehr heterogen. Im südlichen Teil überwiegt eine mehrgeschossige Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern aus unterschiedlichen Baupochen mit gastronomischen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Nach Norden lockert die Bebauungsstruktur auf und geht in überwiegend selbstgenutzte Einfamilienhäuser, teilweise im historischen Siedlungsstil, über. Im gewerblichen Teil steigen die Leerstände und greifen zunehmend auf den Wohnbereich über. Die Mischung führt zu Nutzungskonflikten. Im Quartier besteht ein Sanierungsrückstau. Die Wohnungsausstattungen entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen Anforderungen. Potentiale bietet das Quartier aufgrund seiner innerstädtischen Lage, der teilweise hohen Identifikation der Eigentümer und auch durch die Reduzierung der Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße nach Bau der Umgehungsstraße.

Ziel ist es einerseits die Immobi-

lienbestände instandzusetzen und den heutigen Anforderungen entsprechend zu modernisieren und andererseits das Image des Standortes zu stärken, um Trading-down-Effekte vor allem im gewerblichen Nutzungsbe- reich entgegenzuwirken.

Kooperation

Die Lenkungsgruppe besteht aus Haus & Grund Husum e.V., der Stadt Husum sowie dem örtlichen Sanierungsträger BIG Städtebau. Der Turnus der Lenkungsgruppensitzungen ist anlassbe- zogen. Vor größeren Projekten oder Veranstaltungen finden Sitzungen mehrmals im Monat statt. Im Durch- schnitt trifft sich die Lenkungsgruppe alle ein bis zwei Monate.

Im Rahmen der Maßnahmen Modernisierungsleitfaden und Stand- ortberatung unterstützen die Netz- werkpartner Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. sowie die Investitionsbank Schleswig-Holstein das Modellvorhaben.

Im bisherigen Projektverlauf ließ die anfänglich hohe Dynamik et- was nach und die durchgeführten Maßnahmen zeigen noch nicht die erhofften Wirkungen. Daraufhin hat die Lenkungsgruppe in einer internen Werkstatt den bisherigen Projektver- lauf evaluiert und zum Teil inhaltlich und organisatorisch (klare Arbeitstei- lung zwischen den Projektpartnern) auf eine neue Grundlage gestellt.

Haus & Grund obliegt insbeson- dere die Ansprache und Aktivierung sowie in Verbindung mit den Partnern die Beratung der Eigentümer. Die Stadt unterstützt Haus & Grund vor allem bei der Organisation und über- nimmt die Aufgaben im öffentlichen Raum.

Maßnahmen und erste Erfolge

Im Fokus der inhaltlichen Arbeit stan- den bislang folgende Maßnahmen:

- Konzipierung und Umsetzung einer **Standortberatung**, bei der Eigentümer zu den Themen Sanierung und Modernisierung, Fi- nanzierung sowie Recht und Steuern individuell und kostenlos beraten werden. Bislang wurden 23 Beratungsgespräche geführt.
- Mit der Eigentümerin einer Schlüs- selimmobilie werden Sanierungs- maßnahmen ausgewählt und ab- gestimmt. Ziel ist es, an einem Beispielobjekt Ausgangslage, Sa- nierungsfortschritt und Ergebnisse für Interessierte zu verdeutlichen. Die Sanierung des Objektes be- ginnt im 2. Quartal 2014.
- Die ARGE SH erstellt auf Grund- lage der Gebäudetypologie Nord- friesland für zwei Objekte in Hu- sum einen **Modernisierungsleit- faden** zu den Themen energetische Sanierung und Barrierefreiheit.
- Durch Infoveranstaltungen, Fra- gebogenaktion, Interviews, Flyer, Fotowettbewerb und Internetauf- tritt wurde der Fokus auf das Quar- tier gelenkt. Einzelne Objekte wur- den inzwischen renoviert

Ansprechpartner

Stadt Husum, Bauverwaltung
Jörg Schlindwein
04841/666-620
joerg.schlindwein@husum.de

Haus & Grund Husum e. V.
Dr. Ingrid Gilles
04841/65107
info@haus-und-grund-husum.de
www.kiq-husum.de

Luckenwalde: Altbauinitiative Zentrum/ Dahmer Straße



Stadt/Quartier: Luckenwalde
(20.500 Einwohner)/Zentrum
und Dahmer Straße

Bundesland: Brandenburg

Projekträger:

Stadt Luckenwalde

Projektpartner: Haus &
Grundeigentümerverschein Lu-
ckenwalde und Umgebung e. V.

Quartierstyp:

Innerstädtisches Altbauquar-
tier, Nutzungsmischung

Fördergebiet: Zentrum:

Sanierung und Entwicklung,
Aktive Stadt- und Ortsteilzen-
tren, Stadtumbau Ost; Dah-
mer Straße: Stadtumbau Ost,
Soziale Stadt, KfW-Pilotprojekt
Energetische Stadtansanierung

Ausgangssituation und Ziele

Das KIQ-Gebiet umfasst mit den Quartieren „Zentrum“ und „Dahmer Straße“ zentrale Bereiche der Luckenwalder Innenstadt. Das Quartier Dahmer Straße steht exemplarisch für an das Zentrum angrenzende Gründerzeitquartiere ostdeutscher Mittelstädte. Es ist geprägt durch ein direktes Nebeneinander von sanierten Altbauten und teils ruinösen Beständen mit hohen Wohnungsleerständen.

Ziel ist die Aufwertung des Quartiers und der Werterhalt der Immobilien. Voraussetzung ist eine breite Ansprache von privaten Eigentümern.

Kooperation

Die zentralen Akteure sind Haus & Grund Luckenwalde und der über das Projekt finanzierte Altbaumanager. Die Stadt unterstützt Haus & Grund in Beratungsfragen sowie in der Pro-

zessorganisation. Die Arbeits- und Entscheidungsebene von KIQ bildet die kleine Lenkungsgruppe, bestehend aus Haus & Grund, dem Altbaumanager, dem externen Stadtumbaubeauftragten der Stadt sowie der Stadt Luckenwalde. Diese Lenkungsgruppe trifft sich 14-tägig im für das Projekt eingerichteten Altstadtbüro, gleichzeitig Sitz von Haus & Grund. Die große Lenkungsgruppe besteht zusätzlich aus dem Leiter des Stadtplanungsamtes und übernimmt die Steuerungsfunktion. Der Koordination von KIQ mit weiteren Projekten im Quartier dienen Workshops mit Vertretern aller im Quartier laufenden Projekte.

Maßnahmen und erste Erfolge

Grundlage der Maßnahmenentwicklung sind die Erkenntnisse aus **persönlichen Gesprächen** des Altbaumanagers, der täglich im **KIQ-Büro** anwesend ist, mit Eigentümern sowie die schriftliche Eigentümerbefragung. Hieraus haben sich mit Verkauf, Finanzierung, Bautechnik, Gestaltung und Vermietung fünf Beratungsthemen herauskristallisiert. Ein bereits erprobtes Instrument ist der **Gebäude-Grobcheck**, der von einem externen Dienstleister durchgeführt wird. Ziel ist die Ermittlung der individuellen Entwicklungsperspektiven wichtiger Gebäude, insbesondere zur Darstellung von Handlungsoptionen im Dialog mit Eigentümern und potentiellen Kaufinteressenten. Der Check dient als Aktivierung von Sanierungen oder der Transaktionsvorbereitung. Inhalte sind: Aufnahme und Bewertung von Gebäudezustand, notwendiger baulicher Maßnahmen und damit verbundener Kosten, (alternative) Nutzungskonzepte sowie För-

der- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bislang wurde für fünf Gebäude ein Grobcheck erstellt.

Drei bebaute Grundstücke konnten durch Beratungsgespräche im Zuge von Verkäufen durch die Städtische Wohnungsgesellschaft in eine zeitnahe Sanierung gebracht werden. Davon werden zwei Gebäude im Rahmen der Spitzenfinanzierung des Landes Brandenburg (als Kombination von Wohnungsbauförderung des Landes und Städtebauförderung des Programms Stadtumbau Ost) generationengerecht und mit teilweise belegungsgebundenen Wohnungen umfassend saniert.

Ein wichtiges Eckgebäude wurde aufgrund umfangreicher Vorbereitungen an einen neuen Eigentümer verkauft. Es wird mit Mitteln aus dem Teilprogramm Sanierung, Sicherung, Erwerb (SSE) des Programms Stadtumbau Ost saniert. Einen weiteren Arbeitsschwerpunkt bildet die **Klärung und Aktivierung von verwahrlosten Grundstücken** in exponierter städtebaulicher Lage bzw. mit deutlich negativer Ausstrahlung auf Nachbar-Immobilien. Hier wird im Zuge eines Anhörungsverfahrens zur Durchsetzung eines Städtebaulichen Gebotes die Beräumung und Neuordnung eines solchen Grundstücks angestrebt.

Ansprechpartner

Stadt Luckenwalde, Torsten Esch

03371/672-354

bauplanung@luckenwalde.de

Haus & Grund Luckenwalde

Petra Kretschmann

0151/15047975

haus-grund-luckenwalde@t-online.de

www.luckenwalde.de/index.

htm?stadtentw/st_koopq.htm

Lünen: Brambauer im Aufbruch – Stadtteilzentrum Waltroper Straße



Stadt/Quartier: Lünen (87.500 Einwohner)/Brambauer

Bundesland:
Nordrhein-Westfalen

Projektträger:
Haus & Grund Lünen e. V.

Projektpartner: Stadt Lünen

Quartierstyp:
Stadtteilzentrum mit gemischter Baustruktur und Nutzung
Fördergebiet: Kein Fördergebiet der Städtebauförderung

Ausgangssituation und Ziele

Die Waltroper Straße ist die Haupteinkaufsstraße im Zentrum Brambauers. Sie ist geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel und eine gemischte Baustruktur. Erste Trading-down Tendenzen betreffen sowohl den Einzelhandel als auch die Wohnfunktion. Zunehmende Leerstände in Läden (ca. 10 %) und Wohnungen, Neuansiedlung von Billigläden und ein ungepflegtes Erscheinungsbild im öffentlichen Raum prägen die Einkaufsstraße.

Hauptziel ist die Waltroper Straße als lebendiges Stadtteilzentrum zu erhalten. Hierzu sollen lokale Akteure stärker vernetzt und private Eigentümer unterstützt werden.

Kooperation

Die Steuerung erfolgt durch die Lenkungsgruppe, bestehend aus der Stadt Lünen und Haus & Grund Lünen e.V.. Wichtige Entscheidungen und strategische Überlegungen werden gemeinsam mit den Netzwerkpartnern besprochen. Das Netzwerk deckt neben der Interessengemeinschaft der Einzelhändler („Bramis“) und der

Freien Handwerkerschaft Brambauer auch Banken, Feuerwehr, Energieberater und die Verbraucherzentrale ab. Darüber hinaus wird über KIQ eine personelle Unterstützung für die persönliche Ansprache und Beratung von Eigentümern finanziert (KIQ-Kümmerer).

Maßnahmen und erste Erfolge

Die Aktivierung und Beratung der Eigentümer in Brambauer basiert auf einer allgemeinen Information und individuellen Einzelberatungen. Regelmäßige **Info-Abende** mit 40-50 Teilnehmern im Bürgerhaus Brambauer informieren zu spezifischen Themen (u.a. „Finanzierung durch KfW“, „Was ist meine Immobilie Wert?“) und weiteren Angeboten von KIQ.

Interessierte Eigentümer können telefonisch einen Termin für eine **individuelle Beratung** vereinbaren. Die Beratung erfolgt auf Wunsch in der Immobilie des Eigentümers, sonst bei Haus & Grund oder im Bürgerhaus. Der ehrenamtliche Vorsitzende von Haus & Grund führt die Gespräche selbst durch. Bei Eigentümern mit Migrationshintergrund und Sprachschwierigkeiten werden die Gespräche durch die Integrationsbeauftragte der Stadt Lünen begleitet. Bei Terminengpässen wird Haus & Grund von dem beauftragten KIQ-Kümmerer unterstützt. Gegenstand der Beratung sind Fragen rund um die Bewirtschaftung sowie Handlungsbedarfe und konkrete Optionen. Im Falle von weitergehendem Beratungsbedarf wird ein Folgetermin mit dem fachlich zuständigen Partner des Beratungsnetzwerks vereinbart. Diese Erstberatung durch die Netzwerkpartner ist kostenfrei für die Eigentümer. Darüber hinausge-

hende Leistungen werden direkt mit dem Netzwerkpartner abgerechnet. Einige Objekte wurden bereits saniert (energetische Fassadensanierung sowie Anstrich und Stuckarbeiten).

Um das Erscheinungsbild der leerstehenden Ladenlokale zu verbessern und die Aufmerksamkeit für potentielle neue Mieter zu erhöhen, wurden neun **Schaufenster** durch örtliche Vereine gestaltet. Als Anreiz spendeten die Banken im Netzwerk Preisgelder. Haus & Grund organisierte eine Sammelpolice zur Versicherung.

Zur Minderung der Ladenleerstände wurde eine **Kooperation zwischen drei Hausverwaltern** initiiert. Diese verpflichten sich, für Eigentümer die Vermittlung der leerstehenden Ladenlokale für einen bestimmten Zeitraum kostenfrei zu übernehmen. Hierzu werden alle Daten zu gemeldeten Leerständen zentral bei Haus & Grund gesammelt und auch Veränderungen dokumentiert. Diese Daten werden den Verwaltern zur Verfügung gestellt. Die Erreichbarkeit wird über eine einheitliche Telefonnummer sichergestellt.

Darüber hinaus hat die Stadt Lünen die Umgestaltung der Waltroper Straße und die Aufwertung des Quartiersspielplatzes als prioritäre städtische Aufgabe eingestuft.

Ansprechpartner

Haus & Grund Lünen e. V.
Klaus Stallmann
0231/876313
verein@hug-luenen.de
www.brambauer-im-aufbruch.de

Magdeburg: Den Magde- burger Südost- ten in Koope- ration stärken



Stadt/Quartier: Magdeburg
(231.500 Einwohner)/SüdOst

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Projekträger: Eigentümer-
schutz-Gemeinschaft Haus &
Grund Sachsen-Anhalt e. V.

Projektpartner:
Landeshauptstadt Magdeburg,
Haus & Grund Magdeburg e. V.

Quartierstyp:
Ortsteilzentrum, gemischte
Baustuktur und Nutzung,
teils historische Bausubstanz

Fördergebiet:
SüdOst: Soziale Stadt, Stadt-
umbau Ost; Historischer Dorf-
kern Salbke: Sanierungsgebiet
im vereinfachten Verfahren

Ausgangssituation und Ziele

Das Magdeburger KIQ-Gebiet, bestehend aus den Stadtteilen Fermersleben, Salbke und Westerhüsen, steht exemplarisch für Gebiete in Regionen mit (lange Zeit) rückläufiger Nachfrage. Die historischen Gründerzeitgebiete mit dörflichem Ursprung liegen an einer stark befahrenen Landesstraße. Die in den 1990er Jahren getätigten Investitionen in die Bestände sowie die in den letzten Jahren eingeleiteten Maßnahmen im öffentlichen Raum reichten nicht aus, um die Gebiete in ihrer Entwicklung zu stabilisieren. Mittlerweile besteht eine Gemengelage aus verwahrlosten Industriebrachen und einem Nebeneinander von sanierten, unsanierten oder ruinösen Gründerzeitgebäuden mit z.T. sehr hohen Leerständen.

Ziel ist die Aufwertung vor allem im Quartier Alt-Salbke durch eine intensive Aktivierung der Eigentümer

auf der individuellen Ebene gekoppelt mit gebietsbezogenen Aktivitäten, die der Imageverbesserung dienen.

Kooperation

Die Steuerung erfolgt durch regelmäßige Lenkungsgruppentreffen. Mitglieder der Lenkungsgruppe sind Haus & Grund Magdeburg, die Stadt Magdeburg sowie der im Rahmen von Soziale Stadt eingesetzte Quartiersmanager.

Die Konzipierung und Umsetzung erfolgt durch Haus & Grund und Stadt, wobei Haus & Grund die gesamten Aktivitäten rund um die Aktivierung der Eigentümer übernimmt und die Stadt bei Bedarf unterstützt (Fördermittel, Bauarchiv). Lösungsmöglichkeiten der immobilienwirtschaftlichen Handlungserfordernisse werden von Haus & Grund bei Bedarf in Kooperation mit Partnern entwickelt. Gebietsbezogene Aktivitäten werden von den Kooperationspartnern gemeinsam mit der Stadt entwickelt und umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt auch hier größtenteils durch Haus & Grund.

Maßnahmen und erste Erfolge

In einer **Datenbank** werden unter Beachtung des Datenschutzes alle erhobenen und verfügbaren Objektdaten erfasst und ausgewertet. Sie bilden die Grundlage für die individuelle Investitionsaktivierung. Dafür wurden durch die Lenkungsgruppe 50 **Schwerpunktobjekte** festgelegt. Haus & Grund spricht alle Eigentümer dieser Objekte einzeln an, um die Interessen und Absichten zu erörtern. Auf dieser Grundlage werden, soweit vom Eigentümer gewünscht, **individuelle Entwicklungsstrategien** für die Objekte erarbeitet. Lösungs-

möglichkeiten werden bei Bedarf mit der Stadt (z.B. Fördermöglichkeiten, Erlass von Grundschulden) oder mit anderen Partnern (insb. bei der Thematik von herrenlosen Grundstücken) zusammen entwickelt. Auf diese Weise wurden bislang zwei Objekte verkauft, bei zwei Objekten erfolgt z.Zt. Hilfestellung beim Verkauf und 25 Objekte sind in der Sanierung bzw. in konkreter Planung. Eine wichtige Maßnahme seitens der Stadt Magdeburg besteht darin, für die Sicherung und Sanierung von Altbauten aus dem Programm Stadtumbau Ost ein bestimmtes **Kontingent an Fördermitteln für die KIQ-Quartiere** und die Schwerpunktobjekte gezielt vorzuhalten. Auf diese Weise können die individuellen Beratungsangebote auch mit einem zusätzlichen Förderangebot unterlegt werden.

Parallel dazu arbeitet das Modellvorhaben an gebietsübergreifenden Themen (Information, Imageverbesserung, strategische Gebietsentwicklung) mit folgenden Maßnahmen: Veranstaltungen, Teilnahme an der Landesbaumesse, Erstellung einer Imagebroschüre und eines Imagefilms, Erarbeitung von zwei Informationsbroschüren (Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im einfachen Sanierungsgebiet), „Fenster mit Haus & Grund“ sowie Entwicklung einer städtebaulichen Entwicklungsvision (u.a. Gespräche mit industriellen Flächenbestandshaltern).

Ansprechpartner

Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V.
Dr. Holger Neumann
0391/7316832
hugsa@onlinehome.de
www.magdeburg-suedost.de

Wurzen: Impulse für die Ostvorstadt



Stadt/Quartier:

Wurzen (16.900 Einwohner)/
Ostvorstadt

Bundesland: Sachsen

Projektträger:

Haus & Grund Muldentale e.V.

Projektpartner: Stadt Wurzen

Quartierstyp:

Innenstadt, Gründerzeitgebiet

Fördergebiet:

Stadtumbau Ost (bis 2016),
auslaufend

Ausgangssituation und Ziele

Die Ostvorstadt steht für ein typisches, an die Altstadt angrenzendes Gründerzeitgebiet mit erheblichen strukturellen Problemen auf der einen Seite, aber auch hohen städtebaulichen und lagebezogenen Qualitäten auf der anderen Seite. Das Quartier ist durch Wohnnutzung geprägt, gewerbliche Nutzungen sind vereinzelt eingestreut. Ein sehr hoher Anteil der Gebäude ist denkmalgeschützt. Die bislang getätigten Investitionen sowohl im öffentlichen Raum als auch in den Immobilienbestand haben das Gebiet noch nicht hinreichend stabilisiert. Der Wohnungsleerstand liegt bei rd. 30 %. Es besteht insgesamt ein erheblicher Investitionsrückstau, bei einigen Immobilien sind aber in jüngster Zeit wieder Instandsetzungen und Modernisierungen zu beobachten.

Ziel des Modellvorhabens ist es, diese gründerzeitliche Struktur durch eine positive Quartiers- und Immobilienentwicklung mittels einer gestalterischen und funktionellen Aufwertung und einer Imageverbesserung zu erhalten. Dabei setzt das Modellvorhaben an drei zentralen

Punkte an: Steigerung der Attraktivität des Quartiers bzw. des Wohnumfeldes, Imageverbesserung und immobilienwirtschaftliche Stärkung.

Kooperation

In Wurzen steuert der Lenkungs-kreis das Modellvorhaben. Ihm gehören Haus & Grund Muldentale e.V., die Stadt Wurzen, vertreten durch den Oberbürgermeister und den Fachbereich Service und Bauwesen (Stadtplanung), der Kulturbetrieb, die kommunale Wohnungsgesellschaft, der Stadtumbaubeauftragte, der KIQ-Stadtteilkordinator und zwei Privatpersonen (Architekt und Eigentümer aus dem Quartier) an. Im Lenkungs-kreis wird die strategische und inhaltliche Grundausrichtung des Projektes abgestimmt.

Der KIQ-Stadtteilkordinator ist im Auftrag von Haus & Grund verantwortlich für die operative Projektumsetzung. Die Stadt unterstützt das Modellvorhaben im Rahmen der Organisation und setzt parallel Aufwertungsmaßnahmen im Quartier um.

Maßnahmen und erste Erfolge

Im Gegensatz zu anderen Modellvorhaben hat sich Wurzen zunächst auf die **Umsetzung von (niederschweligen) Maßnahmen im öffentlichen Raum** bzw. im Wohnumfeld konzentriert, um das Vertrauen in die Quartiersentwicklung unter den Eigentümern zu stärken und um Anreize für komplementäre Investitionen in den Immobilienbestand zu setzen. Zur Erfassung der Defizite im öffentlichen Raum in der Ostvorstadt hat das Modellvorhaben eine schriftliche Eigentümerbefragung und eine erste Auftaktveranstaltung durchgeführt.

Danach wurde in der Lenkungsgruppe sondiert, welche der angesprochenen Defizite und Maßnahmen sich relativ leicht und zügig umsetzen lassen. Mittlerweile wurden eine Tempo-30-Zone und eine Änderung der Vorfahrtsregelung im Quartier umgesetzt sowie zusätzliche Parkplätze im öffentlichen Raum geschaffen. Weitere Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Sanierung zentraler Platz, Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche) sind angedacht.

Die über die Eigentümerbefragung, Quartiersbegehung und anderen Quellen gewonnenen Erkenntnisse sollen in einer Datenbank zusammengefasst und kartografisch als Arbeits- und Strukturierungsinstrument ausgewertet werden. Auf dieser Grundlage erfolgt künftig eine **individuelle Ansprache** von Eigentümern im Quartier.

Im letzten halben Jahr zeigt sich eine positive Entwicklung im Quartier. Es wurden mittlerweile einige Objekte saniert. Des Weiteren konnte KIQ in einem Fall Unterstützung beim Kauf einer Immobilie geben. Hier wurde die Finanzierung über die SAB mit dem Programm „Innerstädtisch Wohnen“ dargestellt. Hinzukommen erste Gespräche mit Eigentümern bzgl. der Öffnung von Innenhöfen. Geplant ist darüber hinaus ein Thermografie-Rundgang im Quartier.

Ansprechpartnerin

Haus & Grund Muldentale e.V.
Manuela Ehrlich
03437/94850
info@kanzlei-ehrich.com
www.kiq-wurzen.de

Stadtentwicklung – Ein wichtiges Politikfeld für Haus & Grund

Historisch betrachtet ist die Haus & Grund-Organisation als Selbsthilfeorganisation für Wohnungseigentümer und -vermieter entstanden. Im Zuge der industriellen Revolution und des starken Anwachsens der Stadtbevölkerung, bot die Vereinigung ihren Mitgliedern rechtliche Hilfe an. Bis in die jüngere Vergangenheit wurde neben der Rechtsberatung der bereits damals vorhandene Fokus auf die Einzelimmobilie und deren Bewirtschaftung aufrechterhalten. Dies war bei einer wachsenden Wohnungsnachfrage und „funktionierenden“ Quartieren hinreichend. Insgesamt gab es von Seiten der Politik im Bereich Stadtentwicklung wenig Aufmerksamkeit für die Privaten und die Privaten engagierten sich lediglich in begrenztem Umfang.

Sich ändernde Grundlagen in der Stadtentwicklung, wie die immer spürbarer werdenden Auswirkungen des demografischen Wandels, erzeugten einen Handlungsdruck, dem sich sowohl Politik als auch private Eigentümer stellten. In den neuen Bundesländern beteiligten sich Haus & Grund-Vereine an der Entwicklung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten und dem Stadtumbau Ost. Diese Entwicklungen waren das Startsignal für alle Ebenen der Haus & Grund-Organisation, sich in Sachen Stadtentwicklung zu Wort zu melden und die Interessen der Privaten auch auf diesem Gebiet verstärkt zu vertreten. So ging eine Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) im gleichnamigen ExWoSt-Forschungsfeld auf die Initiative eines Haus & Grund-Vereines zurück, die Beteiligung weiterer Vereine folgte und die Haus & Grund-Organisation wurde verstärkt auf die

Herausforderungen aufmerksam.

Ein weiterer großer Impuls für Haus & Grund war die damalige Koalitionsvereinbarung von 2009, in der das Ziel, private Eigentümer in die Stadtentwicklung einzubeziehen, ausdrücklich genannt wurde.

Dies erregte große Aufmerksamkeit und sorgte dafür, dass das für Eigentümervereine ausgelobte ExWoSt-Forschungsvorhaben KIQ über 50 Bewerbungen von Haus & Grund-Vereinen erhielt. Es sorgte vor allen Dingen dafür, dass viele Haus & Grund-Vereine ein starkes Interesse am Thema Stadtentwicklung entwickelt haben und Kontakte zu den jeweiligen Kommunen suchen. Die Erfahrungen, die Teile der Haus & Grund-Organisation in den letzten Jahren daran anschließend gemacht haben, werden seit dem wiederholt auf Tagungen der Landesverbände und des Zentralverbandes in Berlin und den immer zahlreicher werdenden Vertretern aus allen Landesteilen dargestellt. Für größere Diskussionen sorgt dabei innerverbandlich das Thema der Finanzierung des Engagements von Haus & Grund-Vereinen im Bereich Stadtentwicklung. Bisher stehen hierfür bei Haus & Grund keine Budgets für derartige Projekte zur Verfügung. Und bei der Fremdfinanzierung – beispielsweise durch die Kommune – befürchten die Vereine, ihre Eigenständigkeit und die Möglichkeit zur „Arbeit auf Augenhöhe“ mit der Kommune zu verlieren.

Der wichtigste Baustein beim Wissensaufbau zum Thema Stadtentwicklung bei den Haus & Grund-Vereinen und Landesverbänden außerhalb deren unmittelbaren Engagements in den genannten Forschungsfeldern

ist dabei die Seminarreihe des Zentralverbandes „Private Eigentümer als Partner in der Stadtentwicklung – PEP“. Diese wurde in den Jahren 2012 und 2013 in enger Zusammenarbeit mit der Konrad-Adenauer-Stiftung und der empirica AG durchgeführt. Die Seminarreihe umfasste vier jeweils dreitägige Seminare, deren Inhalte aufeinander aufbauten. Vermittelt wurde Wissen zu allen Bereichen, die notwendig sind, um Haus & Grund-Funktionsträger zunächst sprechfähig und darüber hinaus gegebenenfalls auch für die Durchführung eigener Projekte bereit zu machen. Vermittelt wurden unter anderem Aspekte des demografischen Wandels, die Grundzüge der Stadt- und Quartiersentwicklung, eine Einführung in die Epochen der Stadtentwicklung sowie die Programme der Städtebauförderung. Ebenso wurde der Aufbau von und die Zusammenarbeit mit kommunalen Verwaltungen diskutiert, um den Funktionsträgern die Rolle und Perspektiven von Haus & Grund in der Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Forschungsfelder ESG und KIQ zu vermitteln. Zusammen mit den Vereinen, die Erfahrungen in den beiden genannten Forschungsfeldern sammeln oder gesammelt haben, bilden die bei der Seminarreihe PEP Geschulten gewissermaßen innerhalb der Haus & Grund-Organisation eine Keimzelle, die das Wissen an andere Interessierte weitergeben. Haus & Grund Deutschland wird die Seminarreihe PEP ab 2014 mit leicht verändertem Konzept erneut anbieten. Darüber hinaus wird Haus & Grund auch nach dem Wechsel des Bauressorts in das BMUB den Dialog fortsetzen.

Herausgeber

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

Wissenschaftliche Begleitung

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

Mathias Metzmacher

Anna Maria Müther

Eva Korinke

Haus & Grund Deutschland, Berlin
Torsten Weidemann

Bearbeitung

empirica, Berlin/Bonn

Ludger Baba (Leitung)

Iris Fryczewski

Katrin Wilbert

Tel.: 0228 91489-0

E-Mail: bonn@empirica-institut.de

Bildnachweis

S. 6 empirica

S. 10 empirica

Haus & Grund Bremen e.V.

S. 12 Peter Sauer

S. 16 Stadt Arnsberg

empirica

S. 17 KIQ Braunschweig

S. 18 empirica

S. 19 empirica

egghead Medien GmbH

S. 20 Haus & Grund Chemnitz e.V.

empirica

S. 21 empirica

S. 22 empirica

S. 23 empirica

S. 24 empirica

S. 25 empirica ag

S. 26 Stadt Husum

Brückner

S. 27 empirica

S. 28 Stadt Lünen

S. 29 Haus & Grund Magdeburg e.V.

S. 30 empirica

Gestaltung und Satz

Ronja Bender-Praß, Nannhausen

Druck

Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de

Stichwort: ExWoSt-Info 43/2

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Nachdruck nur mit genauer

Quellenangabe gestattet.

Bitte senden Sie uns zwei Beleg-
exemplare zu.