



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

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)



Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB; vormals BMVBS) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).



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

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Ansprechpartner

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Mathias Metzmacher (Projektleitung)
mathias.metzmacher@bbr.bund.de
Eva Korinke (Projektbetreuung)
eva.korinke@bbr.bund.de
Anna-Maria Mütter (Projektbetreuung)

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Berlin
Referat SWI5
Thomas Hartmann
Gina Siegel
SWI5@bmub.bund.de

Auftragnehmer

empirica ag, Berlin
Ludger Baba, Iris Fryczewski, Katrin Wilbert, Meike Heckenroth, Katrin Kleinhans

Bezugsquelle

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: KIQ-Forschungsbericht

Stand

März 2015

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bildnachweis

Titelbild: Stadt Lünen
Fotos Innenteil: Nachweis direkt am Bild

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

ISBN 978-3-87994-155-1

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist
nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.



Liebe Leserinnen und Leser,

innerstädtisches Wohnen ist wieder attraktiv. Wenn das städtebauliche Erscheinungsbild, das Wohnumfeld und das Wohnungsangebot stimmen, dann ist auch die Nachfrage da. Viele innerstädtische Wohnquartiere und ihre Immobilienbestände zeigen aber deutliche Anpassungs- und Qualifizierungsbedarfe. Bei der Stärkung dieser Quartiere spielen die privaten Immobilieneigentümer eine Schlüsselrolle. Eine koordinierte Ansprache und Beratung der Eigentümer können dabei diesen Prozess wirksam unterstützen. Hier bieten lokale Eigentümervereine, vor allem die Ortsvereine der Haus & Grund-Organisation eine ideale Plattform für eine quartiersbezogene Zusammenarbeit mit der Kommune.

Das BBSR hat daher die Initiative des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) gerne aufgegriffen, standortbezogene Kooperationen von Kommunen und Eigentümervereinen anhand von Modellvorhaben praktisch zu erproben und das ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ kurz: KIQ konzipiert. In 14 Modellvorhaben sind die Kommunen mit Haus & Grund-Ortsvereinen und einer quartiersbezogenen Genossenschaft eine verbindliche Kooperation eingegangen und haben vielfältige Aktivitäten zur Aufwertung ihrer Quartiere umgesetzt.

Nach über drei Jahren intensiver Arbeit liegen nun die Ergebnisse vor. Ich freue mich, sie Ihnen mit dieser Publikation vorstellen zu können. Sie erfahren, wie die Kooperationsbeziehungen und die konkreten Aktivitäten in den Modellvorhaben aussehen. Die Ergebnisse sind sowohl auf der Kooperationsebene als auch im Hinblick auf die Situation in den Quartieren ermutigend: In vielen Kommunen gab es bislang nur wenige Berührungspunkte mit den Eigentümervereinen in der Stadtentwicklung. Hier hat KIQ dazu beigetragen, dass man mittlerweile vertrauensvoll und professionell zusammenarbeitet.

Die Modellvorhaben konnten in der gemeinsamen Arbeit viel bewegen: Das Image der Quartiere hat sich verbessert. Nicht selten kam mit KIQ Bewegung in eine von Stagnation geprägte Situation. Leer stehende Immobilien konnten an neue, handlungsbereite Eigentümer vermittelt werden. Viele Eigentümer wurden gezielt beraten und ihre Häuser erstrahlen wieder in neuem Glanz. Auch das städtebauliche Erscheinungsbild hat sich vielerorts verbessert.

Daher gilt mein herzlicher Dank allen Akteuren im Forschungsfeld. Sie haben gezeigt, dass es sich lohnt, gemeinsam die Herausforderungen in den Quartieren anzugehen. Wir hoffen, dass sich auch in Ihrem Quartier viele Nachahmer finden.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen eine anregende Lektüre

Direktor und Professor Harald Herrmann, BBSR

Inhalt

Kurzfassung	8
Teil 1: Das Forschungsfeld und Gesamtergebnisse im Querschnitt	13
1 Anlass und Ziele	14
2 Kooperation im Quartier	16
2.1 Eigentümervereine als neue Partner in der Quartiersentwicklung	16
2.2 Merkmale von KIQ	16
2.3 Warum Kooperationen? Vorteile aus Sicht der Akteure	17
3 Das Forschungsfeld	20
3.1 Ziele und Forschungsfragen	20
3.2 Zusammensetzung der Modellvorhaben	23
4 Quartierstypen und Handlungsfelder	24
4.1 Quartiersmerkmale und -typen	24
4.2 Städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Situation im Überblick	27
4.3 Handlungsfelder für KIQ	30
5 Akteure und Kooperationsformen	32
5.1 Steuerung der Kooperation durch Eigentümervereine und Kommunen	32
5.2 Das Beratungsnetzwerk – fachliche Unterstützung	38
5.3 Der KIQ-Kümmerer als fachlich-organisatorische Unterstützung	41
6 Aktivitäten und Instrumente in den KIQ-Modellvorhaben	44
6.1 Eigentümer- und immobilienorientierte Aktivitäten und Instrumente	44
6.2 Quartiersbezogene Maßnahmen	58
6.3 Verknüpfung der KIQ-Aktivitäten mit Instrumenten der Städtebauförderung und weiteren Förderinstrumenten	63
6.4 Planerische und baurechtliche Instrumente	70
7 Erfolge, Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren	71
7.1 Erfolge in den Modellvorhaben	71
7.2 Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Kooperation im Quartier	74
7.3 Erfolgsfaktoren	78
8 Vom Modellvorhaben zur Alltagspraxis	82
9 Handlungsempfehlungen	85
9.1 Handlungsempfehlungen an Kommunen, Länder und Bund	85
9.2 Handlungsempfehlungen an Haus & Grund	87
Teil 2: Dokumentation der Modellvorhaben	89

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld KIQ	23
Abbildung 2:	Typen von Modellvorhaben/Quartierstypen	27
Abbildung 3:	Typische Problemlagen und Handlungsfelder	29
Abbildung 4:	Idealtypische Darstellung der Akteure und Organisationsformen	32
Abbildung 5:	Typisierung der Lenkungsgruppen	33
Abbildung 6:	Aufgabenverteilung	34
Abbildung 7:	Mögliche Fachpartner	38
Abbildung 8:	Aufgaben der KIQ-Kümmerner in den Modellvorhaben	42
Abbildung 9:	Idealtypische Phasen der Vorgehensweise in den Modellvorhaben	44
Abbildung 10:	Fassadenkartierung im Modellvorhaben Düsseldorf	46
Abbildung 11:	Sanierungsbedarf im Flusseviertel in Bremen	46
Abbildung 12:	Aktivitäten und Instrumente in der Sensibilisierungsphase	47
Abbildung 13:	Aktivitäten und Instrumente in der Aktivierungsphase	48
Abbildung 14:	Aktivitäten und Instrumente in der Beratungsphase	52
Abbildung 15:	Gebietskulissen der Städtebauförderung in den Modellvorhaben im Überblick	64
Abbildung 16:	Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Kooperation im Quartier	74
Abbildung 17:	Erfolgsfaktoren	77
Abbildung 18:	Prinzipielle Möglichkeiten der Verstetigung	83

Kurzfassung

Innerstädtische Wohnquartiere und ihre Immobilien befinden sich in einem ständigen Wandel mit vielfältigen Anpassungserfordernissen. Diese beziehen sich sowohl auf die städtebauliche Struktur und das städtebauliche Erscheinungsbild als auch auf die Qualität und die Bewirtschaftung der Immobilienbestände. Diese Herausforderungen lassen sich zusammengefasst als Qualifizierungs- und Anpassungsbedarfe, manchmal auch als Stadumbaubedarfe charakterisieren.

Ein Quartier ist niemals „fertig“. In allen Wohnungsmarktlagen von schrumpfend bis wachsend sind aktives Handeln und Investitionen erforderlich, die der Lebensqualität der Bewohner dienen und den langfristigen Werterhalt der Immobilien sichern. Es besteht Konsens darüber, dass die privaten Eigentümer eine Schlüsselrolle für die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere spielen.

Dabei zeigt sich, dass die Teilhabe einer Vielzahl von privaten Eigentümern an den Prozessen im Quartier nicht einfach zu organisieren ist. Die Vielfalt der Eigentümer und ihrer Immobilien stellt aber auch eine große Chance dar. Sie macht einen guten Teil der Stärke innerstädtischer Quartiere und gewachsener Ortskerne in den Städten und Gemeinden aus. Zudem ist innerstädtisches Wohnen wieder gefragt, wenn das Umfeld und die Wohnungsangebote stimmen. Die Erfahrungen zeigen, dass es sich lohnt, diese Chancen aktiv zu nutzen. Auch zahlreiche erfolgreiche Maßnahmen der Städtebauförderung belegen die positiven Effekte der Unterstützung privater Immobilieneigentümer.

Der KIQ-Ansatz

Das ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ (KIQ) erweitert die Kooperation mit privaten Eigentümern in der Stadtentwicklung um eine zusätzliche Dimension: Lokale Eigentümervereine, insbesondere Haus & Grund-Vereine, übernehmen dabei eine wichtige Bündelungsfunktion für die privaten Eigentümer und arbeiten quartiersbezogen mit der Kommune im Rahmen einer verbindlichen Kooperation auf Augenhöhe zusammen.

Einen solchen Ansatz für eine Kooperation im Quartier erprobten 14 Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes im Zeitraum von Anfang 2012 bis Ende Mai 2015. Gemeinsames Ziel war es, private Eigentümer in die Quartiersentwicklung

einzubinden, Investitionen anzustoßen und mit gebündeltem Engagement eine Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere zu erzielen.

Der KIQ-Ansatz einer Kooperation im Quartier zeichnet sich dabei durch folgende Merkmale aus:

- 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

Die gemeinsame Aufwertung von Wohnquartieren und Wohnungsbeständen erfordert in den meisten Quartieren sowohl Investitionen in die Immobilien durch die Eigentümer als auch Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation und des städtebaulichen Erscheinungsbildes. Dahinter steht der idealtypische Leitgedanke, dass sich im Rahmen der Kooperation von Kommune und Eigentümerverein die Aktivitäten und Investitionen der Gemeinde und der privaten Eigentümer in Synergie ergänzen.

Modellvorhaben mit breitem Spektrum an Quartierstypen, Handlungsbedarfen und Kooperationsmodellen

Das Forschungsfeld verfolgte insgesamt das Ziel, sowohl die von den Modellvorhaben definierten Aufgaben und Lösungen für die Aufwertung der Quartiere als auch die jeweils eingeschlagenen Kooperationsmodelle und die Arbeitsweisen in der Zusammenarbeit der Partner zu betrachten. Die hohe Resonanz auf den Projektauftrag ermöglichte es, die für die Untersuchung wichtigen Konstellationen im Sinne von „Reallaboren“ abzudecken.

Die 14 Modellvorhaben spiegeln eine große Bandbreite an Quartieren in unterschiedlichen Regionen wider. Bei der Auswahl der Modellvorhaben wurde darauf geachtet, dass Quartiere in Mittel- und Kleinstädten sowie verschiedene Wohnungsmarktkonstellationen von wachsenden bis zu stagnierenden Märkten abgebildet wurden. Die Modellvorhaben umfassten zudem Gebietskulissen in verschiedenen Programmen der Städtebauförderung wie auch Quartiere ohne Förderkulissen.

Modellvorhaben entwickelten individuell ausgestaltete Kooperationsmodelle

Die Kerngruppe der Kooperation bildeten in der Regel die Kommune und der Eigentümerverein (im Rahmen von KIQ: überwiegend örtliche Haus & Grund-Vereine). Sie übernahmen gemeinsam die Projektsteuerung und Koordination des Vorhabens in einer Lenkungsgruppe. Meist bestand ein wöchentlicher informeller Austausch innerhalb der Lenkungsgruppe sowie regelmäßige Treffen. Spezifische Fachthemen wurden in einigen Modellvorhaben in Arbeitsgruppen vertieft. Häufig wurden Kommune und Eigentümerverein durch weitere Fachpartner und aktive Quartiersinitiativen und/oder einen Kümmerer unterstützt.

Besonders bewährt hat sich eine kleine Lenkungsgruppe, die bei Bedarf punktuell durch ein Beratungsnetzwerk aus Fachpartnern unterstützt wird. Auch der Kümmerer nahm in vielen Modellvorhaben eine zentrale Funktion ein. Je nach Rahmenbedingungen und Qualifikation konnte diese unterschiedlich ausgestaltet sein: So gab es einerseits die Variante des Kümmerers, der örtlich persönlich verankert war, eine Türöffnerfunktion einnahm und die Eigentümer bei Fachfragen an die anderen Experten weitervermittelte. Andererseits gab es die Variante eines fachlich qualifizierten Kümmerers (z. B. Architekt), der selbst die inhaltliche Beratung durchführte. Beide Formen haben sich bewährt.

Obwohl die Arbeitsteilung zwischen den Partnern häufig klar getrennt war, bedeutet dies noch lange keine bloße Aufteilung von Zuständigkeiten, sondern KIQ beinhaltet immer die gemeinsame Planung und Übernahme von Verantwortlichkeit von Kommune und Eigentümerverein für eine positive Quartiersentwicklung. Deshalb können Eigentümervereine das kommunale Engagement in der Quartiersentwicklung auch nicht ersetzen und selbstständig die Quartiersentwicklung übernehmen – vielmehr bringen beide Partner eigene Qualifikationen mit, die erst in ihrer Ergänzung das bestmögliche Ergebnis erzielen.

Vielfältige Lösungsansätze und Instrumente zur Bewältigung der immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Aufgaben im Quartier

Die Konzeption des Forschungsfeldes verzichtete bewusst auf fachliche Vorgaben zur Umsetzung von Aktivitäten im Rahmen der Kooperation. Erwartet wurde lediglich, dass eine gemeinsame Verständigung und Entscheidungsfindung über die Aufgaben und Projekte stattfand und dass sowohl immobilienwirtschaftliche, als auch städtebauliche Aufgaben im Quartierskontext angegangen wurden.

Je nach spezifischer Ausgangssituation vor Ort gingen die Modellvorhaben im Rahmen der Kooperation unterschiedliche Aufgaben an. Die Ergebnisse zeigen im Querschnitt über das gesamte Forschungsfeld hinweg eine sehr große Bandbreite von immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Handlungsfeldern und konkreten Aufgaben, die durch die Modellvorhaben bearbeitet wurden. Exemplarisch seien genannt:

- Erarbeitung von Quartierskonzepten
- Aktivierung besonders schwieriger Immobilien
- Aufbau einer zugehenden Beratung kombiniert mit verschiedenen Aktivitäten (z. B. Stammtische, Vorträge, Quartiersspaziergänge, Musterbaustellen, Gestaltungskonzepte)
- Gezielte Fördermittelberatung zur Sanierung städtebaulich wichtiger Objekte
- Neugestaltung und Aufwertung von Spielplätzen
- Begrünung von Straßen und Plätzen
- Vermittlung von leerstehenden Immobilien an handlungsbereite Eigentümer
- Optimierung der Verkehrssituation
- Umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit

Idealtypisch steht am Anfang der Kooperation im Quartier zunächst eine Bestandsanalyse der Ausgangssituation als Basis für eine bedarfsgerechte Beratung und gezielte quartiersbezogene Aufwertungsmaßnahmen. Auf dieser Grundlage wird ein Handlungskonzept oder zumindest ein Arbeits- und Zeitplan entwickelt, der das weitere Vorgehen in KIQ festlegt und jederzeit angepasst werden kann.

Bei den auf die Ansprache und Unterstützung der Eigentümer ausgerichteten Aktivitäten lassen sich verschiedene Phasen im Ablauf unterscheiden. In der Sensibilisierungsphase geht es darum, Aufmerksamkeit für die Handlungsbedarfe im Quartier

und der Immobilien zu erzielen. Darauf baut die Aktivierung der Eigentümer auf, d.h. die Ansprache der Eigentümer mit dem Ziel, sie zu Engagement für das Quartier und möglichst Investitionen – soweit sinnvoll – in ihre Immobilie zu motivieren. Schließlich erfolgt die Beratungsphase, in der fachspezifische Informationen weitergegeben und/oder individuelle Problemlösungen entwickelt werden mit dem Ziel, konkrete Investitionen auszulösen sowie einem konkreten Informationsbedarf der Eigentümer zu entsprechen.

Dabei sind allerdings nicht alle Instrumente für Selbstnutzer und Vermieter gleichermaßen geeignet, da sich sowohl die Motivation als auch die Rentabilität von Investitionen unterscheiden.

Gerade die aktive Ansprache und persönliche, individuelle Beratung und Problemlösung haben sich als unerlässlich erwiesen, um private Investitionen anzustoßen. Darüber hinaus gibt es jedoch keine Beratungsinstrumente, die in allen Quartieren gleichermaßen sinnvoll und erfolgreich waren. Die Beratungsthemen hängen stark von dem individuellen und quartiersbezogenen Handlungsbedarf ab. Eine bedarfsgerechte Beratung kann nur auf Basis einer Bestandsanalyse und Eigentümerbefragung abgeleitet werden. Ferner zeigt sich, dass Resonanz und Nachvollziehbarkeit von möglichen Investitionen umso geringer ausfallen, je standardisierter und passiver der Kontakt und die Beratungsinstrumente angelegt sind. Dennoch sind auch komplementäre Angebote mit Breitenwirkung, wie z. B. Veranstaltungen, wichtig, weil sie der Öffentlichkeit permanent signalisieren „Hier passiert etwas!“.

Diese verschiedenen Phasen überschneiden sich in der Praxis häufig. Parallel zur immobilienbezogenen Beratung der Eigentümer sollten immer auch Maßnahmen im Wohnumfeld und zur Belebung des Transaktionsmarktes stattfinden um das gesamte Quartier aufzuwerten. Idealerweise sollten dabei solche Maßnahmen im öffentlichen Raum

durchgeführt werden, die Investitionshemmnisse der Eigentümer darstellen. Häufig reichen schon kleine, kostengünstige Maßnahmen, sofern sie Aufmerksamkeit erzeugen und Eigentümer motivieren. Öffentliche Investitionen entfalten vor allem dann Anstoßwirkungen auf private Investitionen, wenn Planung und Umsetzung in Kooperation mit den Eigentümern erfolgen und wenn die Eigentümer von den positiven Zukunftsaussichten des Quartiers überzeugt sind. Eine solche Verknüpfung öffentlicher und privater Maßnahmen ist ein wesentliches Element von KIQ, fand allerdings nicht in allen Modellvorhaben statt.

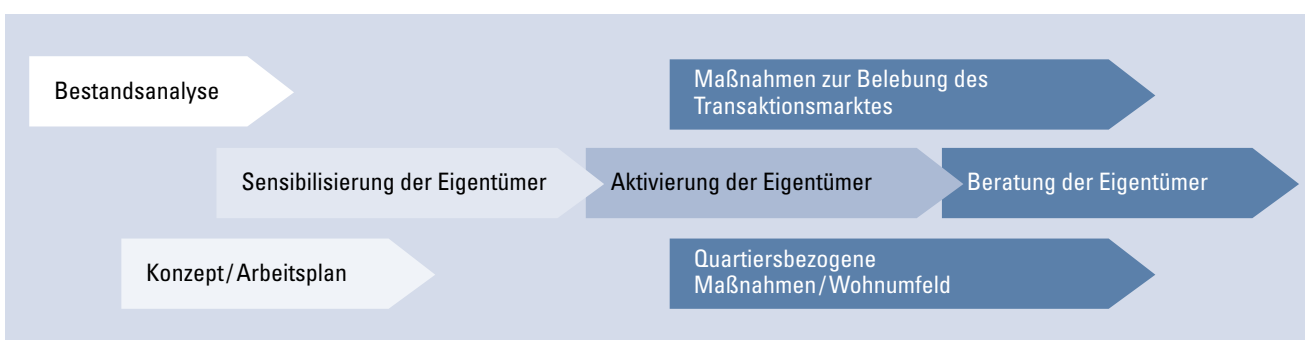
Die Erfahrungen aus dem Verlauf der Modellvorhaben zeigen auch, dass vielfach nach einer gewissen Zeit ein Strategiewechsel im Arbeits- und Zeitplan vorgenommen wurde. Bestimmte Instrumente, wie allgemeine Informationsangebote an die Eigentümer, wurden nicht wie erhofft angenommen. Deshalb wurden sie teilweise durch andere Aktivitäten ersetzt, die eine höhere Wirkung erzielten. Und nicht selten wurden zunächst andere Erwartungen und konkrete Veränderungsbedarfe bei den Eigentümern in Bezug auf das Wohnumfeld vermutet, als sich im weiteren Verlauf zeigten. Diese individuellen Anpassungen in der Strategie und im Arbeitsplan sind damit auch Ausdruck der Qualifizierung von Entscheidungs- und Planungsprozessen durch KIQ.

250 sanierte Immobilien – KIQ führt zu Erfolgen auf der Kooperations- und Quartiersebene

Die Modellvorhaben haben im Querschnitt bemerkenswerte Erfolge auf folgenden Ebenen erzielt:

- a. Immobilienwirtschaftliche Erfolge im Quartier (Quartiersebene):** Die immobilienwirtschaftlichen Erfolge in den Modellvorhaben sind sehr unterschiedlich ausgeprägt und meist nicht nur auf KIQ zurückzuführen. Insgesamt wurden in

Idealtypische Phasen der Vorgehensweise in den Modellvorhaben



allen Modellvorhaben während der Forschungsfeldlaufzeit rd. 150 Immobilien saniert (mindestens Außenfassade). Bei weiteren knapp 100 Immobilien ist eine Sanierung im Jahr 2015/2016 geplant. Hierbei gibt es Modellvorhaben, in denen keine Immobilie saniert wurde und Modellvorhaben, in denen über 30 Immobilien saniert wurden. Bei rund 25 % der sanierten Immobilien fand im Vorfeld ein Eigentümerwechsel statt, was die Bedeutung von Transaktionen aufzeigt. Insgesamt wechselten bei mehr als 100 Immobilien die Eigentümer. Einige Modellvorhaben bestätigen sowohl ein deutlich gestiegenes Kaufinteresse für Immobilien als auch erkennbare Mietpreissteigerungen in den KIQ-Quartieren. Zum Teil konnten auch Ladenleerstände dauerhaft oder zumindest über Zwischennutzungen behoben werden. In der überwiegenden Zahl der Modellvorhaben verbesserten sich auch die wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten wie Mietpreise, Wohnungsleerstände und Kaufinteressenten für Immobilien und Anzahl verkaufter Immobilien. Diese Entwicklung in den Modellvorhaben ist natürlich auch Ausdruck der allgemein günstigen Wohnungsmarktentwicklung in vielen Wohnungsmarkregionen. Gleichwohl ist der positive Beitrag von KIQ für die Akteure – wenn auch nicht quantitativ messbar – nicht von der Hand zu weisen.

b. Erfolgreiche Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein (Kooperationsebene): In den meisten Modellvorhaben kann die Kooperation als erfolgreich bewertet werden bzw. ist erkennbar, dass die Kooperation auf einem guten Weg ist und es kann erwartet werden, dass diese mit der Zeit noch wächst. Auch die Beteiligung von Haus & Grund-Vereinen an kommunalen Gremien und Stadtentwicklungsthemen ist in den meisten Modellvorhaben durch KIQ erst gewachsen bzw. intensiver geworden.

c. Aufwertung des Wohnumfelds und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (Quartiersebene): Alle Modellvorhaben geben an, dass während der Laufzeit des Forschungsfeldes der öffentliche Raum bzw. die Infrastruktur im KIQ-Quartier zumindest zum Teil aufgewertet wurde. Die Bandbreite reicht von kostengünstigen aber sehr wirksamen Maßnahmen (z. B. Einführung einer Tempo-30-Zone und einer Rechts-vor-Links-Regelung) über kleinere Vorhaben (z. B. neue Verkehrsführung, Umgestaltung von Spielplätzen, Aufstellen von straßenbegleitenden Baumkübeln inkl. Sitzgelegenheiten) bis hin zu großen Projekten (z. B. Sanierung einer Hauptstraße, Bau einer Umgehungsstraße). In Teilen erfolgte die Planung

oder Aufwertung aber schon vor KIQ. Ein direkter Zusammenhang besteht nicht immer, wobei die Aufwertung trotzdem zum Anlass genommen wurde, die Eigentümer im Rahmen von KIQ ebenfalls zu Aufwertungsmaßnahmen zu aktivieren. Darüber hinaus ist es mehreren Modellvorhaben gelungen, im Rahmen von KIQ durch die Verknüpfung von Aufwertungsmaßnahmen im Straßenraum mit der gezielten Unterstützung von Eigentümern das städtebauliche Erscheinungsbild in wichtigen Bereichen des Quartiers zu verbessern und damit auch eine Impulswirkung für andere Akteure und Teile des Quartiers zu erreichen.

d. Verbessertes Image und Identität (Quartiersebene): Alle Modellvorhaben geben an, dass sich das Image des KIQ-Quartiers verbessert hat. Damit einher gehen in der Regel eine Stärkung der quartiersbezogenen Identität und eine Aufbruchstimmung im Quartier. Ein verbessertes Image und eine stärkere Identität wiederum wirken umgekehrt auch positiv auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer und das Interesse von Investoren.

Diese Erfolge hängen einerseits natürlich von externen Rahmenbedingungen und der Ausgangssituation vor Ort ab. Andererseits sind die modellvorhabeninternen Erfolgsfaktoren viel entscheidender, also solche Faktoren, die in der Kooperation selbst begründet liegen und von den Akteuren beeinflusst werden können. Zu unterscheiden sind hier die Kooperationsebene und die Handlungsebene.

Erfolgsfaktoren

Kooperationsebene (Eigenschaften der Kooperation)	Handlungsebene (Strategie, Instrumente, Maßnahmen und Aktivitäten)
• Vertrauen, Akzeptanz, Respekt und Gleichberechtigung • Gleichgerichtete Ziele, Erfolge und Nutzen • Organisationsgrad und Verbindlichkeit (u. a. gemeinsame Absprachen in Lenkungsgruppentreffen) • Klare Aufgabenteilung und Verantwortungsbereiche je nach vorhandenen Kompetenzen • Fachliches Know-how und gegebenenfalls Einbindung von weiteren Fachpartnern (Beratungsnetzwerk) • Engagement und Leistungsbereitschaft	• Bedarfe (Eigentümer, Gebäude und Quartier) analysieren • Handlungsfelder in Abhängigkeit von verfügbaren Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten festlegen (gegebenenfalls Prioritätenbildung) • Strategien- und Aktivitätsbündel definieren • Vertrauen auf Seiten der Eigentümer aufbauen, Schaffung von Anlässen zum Kennenlernen, Ernsthaftigkeit signalisieren • Bedarfsgerechter Mix an Instrumenten • Individuelle und aktive Beratung / KIQ-Kümmerer • Profilierung und Imagebildung, Erfolge sichtbar machen • Komplementäre Investitionen in den öffentlichen Raum • Handlungsmöglichkeiten erweitern: Verknüpfung von KIQ gegebenenfalls mit Städtebauförderung und weiteren Förderinstrumenten • Selbstevaluierung: Hinterfragung des eigenen Handels und der Effektivität und Effizienz der Instrumente und Aktivitäten

Quelle: empirica

Verstetigung von KIQ ist sinnvoll und geplant

In den meisten Modellvorhaben ist eine längerfristige Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein vorgesehen. Eine solche Kooperation kann einerseits quartiersbezogen stattfinden und – nach Erreichen der gemeinsamen Ziele im Quartier – abgeschlossen werden. Es hat sich jedoch im Ex-WoSt-Forschungsfeld gezeigt, dass hierfür 3 Jahre meist zu kurz sind. Andererseits hat KIQ auch eine gesamtstädtische Dimension. Die gesamtstädtische Kooperation sollte auf Dauer angelegt sein, selbst wenn KIQ in einem bestimmten Quartier nur zeitlich befristet ist.

Etablierung der Kooperation im Quartier durch verstärkten Austausch und neue Kompetenzen

Im Ergebnis des Forschungsfeldes zeigt sich, dass sich Eigentümervereine als Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung bewährt haben und beide Seiten von einer Kooperation profitieren. Die Modellvorhaben stehen dabei im Rahmen der gemeinsamen Merkmale des KIQ-Ansatzes für ganz unterschiedliche lokale Akteurskonstellationen, Rahmenbedingungen und Quartiere. Sie zeigen in ihrer Gesamtheit, wie vielfältig die Aufgaben und Instrumente sein können, die im Rahmen einer Kooperation zwischen Eigentümervereinen und Kommunen angegangen werden können.

Für die Zukunft ist es daher überaus empfehlenswert, solche Kooperationen zwischen Kommunen und Eigentümervereinen angepasst an die jeweiligen Bedarfe und Möglichkeiten aufzubauen und

fest zu etablieren. Bereits während der Anbahnung einer konkreten Kooperation im Quartier ist es wichtig, die Eigentümervereine systematisch in Fragen der Stadt- und Quartiersentwicklung einzubinden (z. B. über Gremien und Arbeitsgruppen, gemeinsame Veranstaltungen, Beteiligung an Stadtentwicklungskonzepten). Sowohl auf Seiten der Kommune als auch auf Seiten der Eigentümervereine sind ein neues Verständnis der jeweils anderen Seite, die Bereitschaft vertrauensvoll zusammenzuarbeiten und neue Wege der Eigentümeransprache zu gehen sowie neue Qualifikationsanforderungen notwendig. Dies erfordert auf Seiten der Kommune eine Unterstützung durch die Verwaltungsspitze, die Zeitkontingente für neue Aufgaben und Handlungsfreiräume einräumen muss, und einen politischen Rückhalt für das Erproben von neuen Kooperationen.

Die Bundesländer können die Zusammenarbeit von Kommunen und Eigentümervereinen unterstützen, indem sie die grundsätzlich bestehenden Möglichkeiten in der Städtebauförderung und Wohnraumbeförderung sowie bei landeseigenen Initiativen im Hinblick auf KIQ gezielt im Dialog mit den lokalen Akteuren erörtern und bei Bedarf die Richtlinien anpassen. Bei Eigentümervereinen wie Haus & Grund kann eine solche Kooperation durch Haus & Grund Deutschland und die Landesverbände weitergetragen und entsprechende Angebote zur Qualifizierung der Ortsvereine in Themen der Stadtentwicklung weiter ausgebaut werden. Ein engerer Kontakt und vertrauensvoller Austausch der Partner ist auf allen drei Ebenen – Bund, Länder und Kommunen – sinnvoll, um erfolgreiche Kooperationen im Quartier umzusetzen.

Teil 1: Das Forschungsfeld und Gesamtergebnisse im Querschnitt



KIQ-Banner für ein unsaniertes Verkaufsobjekt, Quelle: BIG-Städtebau GmbH

1 Anlass und Ziele

In vielen Quartieren gibt es ein breites Spektrum der Handlungserfordernisse, die sich zusammenfassend als Stadterneuerungs- und Qualifizierungsbedarfe beschreiben lassen. Diese beziehen sich sowohl auf die strukturelle und funktionale Situation im Quartier, auf das städtebauliche Erscheinungsbild und den Zustand des öffentlichen Raums als auch auf die Immobilienbestände. Sowohl bei der städtebaulichen Situation als auch bei den Häusern und Wohnungen gibt es vielfältige Qualifizierungsbedarfe. Nicht in jedem Quartier ist dies der Fall und keineswegs durchgängig. Für die Situation in den meisten Städten ist aber prägend, dass es diese Bedarfe in den unterschiedlichsten Ausprägungen immer wieder gibt. Damit sind nicht nur die Probleme angesprochen, sondern auch die vielfältigen Chancen, die mit einer Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere verbunden sind. Innerstädtisches Wohnen ist eine gefragte Wohnform, wenn das Wohnumfeld und die Infrastruktur sowie die Qualität der Immobilien und der Wohnungsangebote stimmen. Die derzeitigen günstigen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die gestiegene Akzeptanz innerstädtischer, funktional vielfältiger Quartiere bieten grundsätzlich gute Möglichkeiten für ein aktives Handeln im Quartier.

Die Bilder dürften vertraut sein: Die alten Geschäftsstraßen in den Nebenzentren mit den vielen kleinen Ladengeschäften, von denen nur noch wenige zu den inhabergeführten Fachgeschäften gehören und an deren Stelle Filialen, unerwünschte Nutzungen oder Leerstand getreten ist.

Häufig ist das städtebauliche Erscheinungsbild an wichtigen Stellen unbefriedigend, weil ungeordnete Brachen oder vernachlässigte Fassaden eine ansonsten durchaus ansprechende Situation stören. Fehlende Parkmöglichkeiten oder ungeordnetes Parken, unzureichende Beleuchtung und fehlendes oder ungepflegtes Grün kennzeichnen vielfach das Bild.

Viele Wohnungen entsprechen nicht den nachgefragten Qualitäten, weil die Modernisierung schon zu lange zurückliegt oder der Standard insgesamt nicht mehr akzeptiert wird. Schlechte Wohnungszuschnitte, veraltete Bäder, fehlende Balkone und ungestaltete Hinterhöfe sind typisch für einen erheblichen Teil der innerstädtischen Mietwohnungsbestände, gerade in den großen Wiederaufbaubereichen und gemischten Wohnquartieren in Westdeutschland.

Insgesamt bestehen für die weitaus meisten Quartiere mehr oder weniger ausgeprägte Bedarfe der Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und Anforderungen. Auch in grundsätzlich intakten städtebaulichen Strukturen zeigen sich vielfältige Probleme im Einzelnen, die mit dazu beitragen, dass sie in einer Wettbewerbssituation bei ausgeglichenen oder entspannten Märkten tendenziell zurückfallen. In der Folge bleiben die privaten Investitionen in die Bestände aus, der Wert der Immobilien sinkt.

Manchmal sind die Erneuerungsbedarfe im Sinne von Stadtumbauaufgaben sehr weitreichend und nur mit der Städtebauförderung zu beheben. Vielfach kann es aber auch schon mit einem Bündel von überschaubaren Aktivitäten und Investitionen gelingen, die Situation spürbar zu verbessern und die Eigentümer wieder zu Investitionen anzuregen.

Diese aktuellen Herausforderungen und die Wahrnehmung von Chancen in der Quartiersentwicklung können aber nur bewältigt werden, wenn viele unterschiedliche Akteure zusammenarbeiten. Private Eigentümer verfügen mit rund 80 % über den weitaus größeren Teil des Immobilienbestandes in Deutschland und insbesondere in den Innenstädten kommt ihnen damit eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung zu. Viele Kommunen setzen daher zunehmend auf eine Einbeziehung der privaten Akteure und Eigentümer in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Die Entwicklung der letzten Jahre ist hier ausgesprochen ermutigend. Beispielhaft seien hier die vielfältigen erfolgreichen Projekte mit privaten Immobilieneigentümern in den Maßnahmen der Städtebauförderung genannt oder die positiven Erfahrungen aus der modellhaften Erprobung von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG).

Die Modellvorhaben des Forschungsfeldes Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) im Stadtumbau lösten einen wichtigen Impuls aus:¹ Eigentümervereine, und hier insbesondere Haus & Grund Deutschland, möchten sich mehr und mehr über die bewährte Interessenvertretung in rechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Fragen hinaus auch im Handlungsfeld Quartiers- und Stadtentwicklung engagieren und sind auf dem Weg, eine systematische eigene Qualifizierung aufzubauen. Auf Bundesebene zählen hierzu unterschiedliche Seminar- und Weiterbildungsangebote zum Thema Quartiers- und Stadtentwicklung für die einzelnen lokalen Haus & Grund-Vereine. Darüber hinaus sind einige lokale Eigentümervereine

in diesem Feld durchaus schon seit Längerem aktiv, andere nähern sich nun schrittweise diesem Handlungsfeld und weitere Vereine sehen es als zukünftig wichtiges Gebiet an, um aktiv zu werden.

Dies gab den Anstoß, in einem neuen Forschungsfeld private Eigentümer direkt sowie über ihre Eigentümervereine stärker zu aktivieren und in die Quartiersentwicklung und Bestandsaufwertung einzubinden. Hierzu haben BMUB und BBSR das neue ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertesicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ eingerichtet.

Mit KIQ wird die Kooperation mit privaten Eigentümern in der Stadtentwicklung nun um eine weitere Dimension erweitert: Lokale Eigentümervereine, insbesondere Haus & Grund-Vereine, übernehmen eine wichtige Bündelungsfunktion für die privaten Eigentümer und arbeiten quartiersbezogen mit der Kommune im Rahmen einer verbindlichen Kooperation zusammen. Diese „Kooperation im Quartier“ wird anhand von 14 Modellvorhaben im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsfeldes im Zeitraum von Anfang 2012 bis Mai 2015 erprobt.

Es gibt bereits zahlreiche Erfahrungen mit der Aktivierung von einzelnen Eigentümern, jedoch wenig systematische Erfahrungen in der Nutzung von Kooperationsstrukturen zwischen Eigentümervereinen und Kommunen für diesen Zweck. Insofern werden mit diesem Forschungsfeld für viele Akteure noch ungewohnte, aber für eine zukunftsorientierte Quartiersentwicklung wichtige Wege beschritten.



Sanierungsmaßnahmen im Modellvorhaben Chemnitz, Quelle: empirica

(1)
Zu weiterführenden Informationen zum Forschungsfeld siehe www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVB/Sonderveroeffentlichungen/2012/Gemeinsam-QuartierESG

2 Kooperation im Quartier

2.1 Eigentümervereine als neue Partner in der Quartiersentwicklung

Im Forschungsfeld „Kooperation im Quartier“ kooperieren Eigentümervereine und Kommunen auf Augenhöhe, um gemeinsam quartiersbezogen zu handeln. Eigentümervereine etablieren sich zunehmend als neue Partner in der Quartiersentwicklung. Sie vertreten private Immobilieneigentümer, die in der Summe über den weitaus größten Teil des Immobilienbestandes in Deutschland verfügen. Damit kommt ihnen eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung zu.

Eigentümervereine haben zumeist bislang nur wenig Erfahrung mit Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung. Historisch betrachtet ist die Haus & Grund-Organisation als Selbsthilfeorganisation für Haus- und Wohnungseigentümer und insbesondere Vermieter entstanden. Im Schwerpunkt bietet sie ihren Mitgliedern traditionell Mietrechtsberatung an. Damit liegt bis heute der Fokus auf der Einzelimmobilie und deren Bewirtschaftung und noch mehr bei den Belangen des Eigentümers in der Ausgestaltung seiner vertraglichen Beziehungen. Deshalb wird die Mehrheit der örtlichen Haus & Grund-Vereine in der Regel von Juristen geführt. Einzelne größere Haus & Grund-Vereine leisten sich mittlerweile auch Fachexperten für bautechnische Beratungen – dies ist aber eher noch die Ausnahme. Insgesamt ist die Beratungspraxis der Haus & Grund-Vereine sehr stark auf die individuelle Beratung der Eigentümer konzentriert.

Eine wesentliche Herausforderung besteht demnach darin, die Betrachtungsweise der Eigentümervereine von der individuellen auf die kollektive bzw. quartiersbezogene Ebene zu lenken und die darin liegenden Chancen für die Eigentümer zu erkennen und zu nutzen. Auch die Zusammenarbeit mit Kommunen gehört bei vielen Eigentümervereinen nicht zum Erfahrungsspektrum. In der Praxis zeigt sich, dass Eigentümervertreter und Kommunen häufig nicht dieselbe „Sprache sprechen“ und andere Arbeits- und Sichtweisen haben.

Allerdings besitzen die Eigentümervereine auch viele Eigenschaften, die sie als neue Partner in der Quartiersentwicklung qualifizieren. Eigentümervereine verfügen als Interessenvertretung der privaten Immobilieneigentümer in größerem Maße über deren Vertrauen als dies gegenüber Kommunen der Fall ist. Die Chancen liegen darin, dass mit Hilfe der Eigentümervereine gegebenenfalls bestehende Vorbehalte bei der Einbindung von Privaten in die Stadt- und Quartiersentwicklung auf beiden Seiten,

der öffentlichen Hand und der Privateigentümer, schneller überwunden werden können. Darüber hinaus sind Eigentümervereine für die Kommunen ein wichtiger „Türöffner“ zu den Einzeleigentümern und eignen sich aufgrund ihrer Struktur und langjährigen Erfahrungen als solide und zuverlässige Kooperationspartner für Kommunen. Dabei bewahren die Haus- und Grund-Vereine aber ihre Unabhängigkeit und beraten die Eigentümer in deren Interesse.

Dies ist auch insofern eine günstige Voraussetzung, als dass die Zusammenarbeit mit lokalen Vereinen und verschiedenen privaten Akteuren in der Stadtentwicklung für die weitaus meisten Kommunen kein Novum, sondern vielfach eingeübte Praxis ist. Die Haus & Grund-Ortsvereine und andere Eigentümervereine gehören mit in diesen Kreis von Akteuren für eine partnerschaftlich ausgerichtete Stadtentwicklung.

2.2 Merkmale von KIQ

Vor diesem Hintergrund sind die Aufgaben der Kooperation im Quartier durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Übergeordnete Ziele sind die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und die zukunfts-gerechte Anpassung der Wohnungsbestände. Hierbei sollen die beiden Komponenten Quartiersbezug und Investitionen in Einzelimmobilien berücksichtigt werden.
- Erreicht werden soll dies über die Kooperation von Kommune und Eigentümerverein. Dabei geht es nicht nur um eine Arbeitsteilung, sondern explizit um eine gemeinsame Entwicklung von Ideen und Zielen und Durchführung von Investitionen und Projekten. Hierzu ist eine laufende Abstimmung z. B. in Form einer Lenkungsgruppe notwendig, die sich mithilfe einer Kooperationsvereinbarung den erforderlichen Rahmen setzt und Verbindlichkeiten einfordert.
- Die Kooperation soll „auf Augenhöhe“ erfolgen, d. h. die Partner Kommune und Eigentümerverein sind gleichberechtigt.
- Der Eigentümerverein soll insbesondere bei der Aktivierung der Immobilieneigentümer die zentrale Rolle übernehmen. Aber auch Beratungsleistungen und andere Aufgaben können von ihm übernommen werden.
- Bereits während der Laufzeit des Forschungsfeldes sollen selbsttragende Strukturen für eine Verstetigung aufgebaut werden.

- Investive Maßnahmen der Kommunen im öffentlichen Raum oder der Infrastruktur sollen die privaten Investitionen ergänzen und synergetische Wirkung entfalten.

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

Gerade der letzte Punkt ist ein wesentliches Merkmal von KIQ, weil – zumindest im Forschungsfeld – idealtypisch unterstellt wird, dass im Rahmen der Kooperation von Kommune und Eigentümerverein sich die Investitionen der Gemeinde und der privaten Eigentümer in Synergie ergänzen, wobei nicht nur „jeder seines übernimmt“, sondern im Sinne einer echten Kooperation eine bewusste gemeinsame Analyse, Bedarfsanalyse und Entscheidung über die öffentlichen Investitionen in das Wohnumfeld stattfinden.

Durch KIQ erhoffen sich alle Beteiligten neben der baulichen Aufwertung von innerstädtischen Wohnquartieren auch eine fachliche und methodische Weiterentwicklung von Eigentümervereinen in Fragen der Stadt- und Quartiersentwicklung, um damit den Kommunen einen neuen starken Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung an die Seite stellen zu können. Denn die aktuellen Herausforderungen der Quartiersentwicklung können in Zukunft nur gemeinsam gemeistert werden.

2.3 Warum Kooperationen? Vorteile aus Sicht der Akteure

Sowohl die Kommunen als auch die Eigentümervereine profitieren von der Kooperation und den Erfahrungen im Forschungsfeld. Im Folgenden werden beide Sichtweisen vorgestellt.



Quelle: Hoffotografen

Vorteile aus Sicht von Eigentümern – Interview mit Torsten Weidemann, Haus & Grund Deutschland

Warum ist das Thema Stadt- und Quartiersentwicklung für Haus & Grund-Vereine von Bedeutung und mit welcher Motivation beteiligen sich Haus & Grund-Vereine an der Kooperation?

Als das Forschungsvorhaben KIQ im politischen Berlin vom heutigen BMUB (damals noch BMVBS) und Haus & Grund Deutschland gemeinsam mit dem BBSR aus der Taufe gehoben wurde, war auf beiden Seiten zumindest eine leichte Unsicherheit ob des neuen und beide Seiten vor Herausforderungen stellenden Konzepts zu spüren. Für Haus & Grund Deutschland stand anfänglich die Frage im Raum, ob genügend Vereine, die ja Träger des Projektes sein sollten, für die Aufgabe motiviert werden könnten.

Diese Sorgen erwiesen sich schnell als unbegründet. Die Erwartungen des Ministeriums und des Eigentümerverbandes wurden nicht nur hinsichtlich der Anzahl gut qualifizierter Bewerber, sondern hinsichtlich deren Motivation übertroffen. Als eine wesentliche Ursache hierfür kann das bereits seit mehreren Jahren in der Haus & Grund-Organisation spürbar aufkommende Interesse an der Stadt- und Quartiersentwicklung genannt werden. Viele für einen Haus & Grund-Verein engagierte Vertreter wollen auf diesem Gebiet sprechfähig werden. Den Bewerbern für die KIQ-Modellvorhaben war das nicht genug. Sie wünschten und wünschen sich, eigene Erfahrungen zu sammeln und sich mit und für ihre Mitglieder in die Entwicklung ihres Quartiers einzubringen. Für diese Vereine, die mehrheitlich in Städten mit Quartieren mit Aufwertungspotential ansässig sind, ist die Quartiersentwicklung ein neues Tätigkeitsfeld, um für ihre Mitglieder als Mittler und Dienstleister aktiv zu sein. Ein weiterer Anreiz ist es, dass der Verein mit der Kommune zu einem Thema ins Gespräch kommt, bei dem beide Seiten mit der Quartiersaufwertung ein in weiten Teilen identisches Ziel verfolgen. So entsteht ein Klima des Miteinanders und des Vertrauens, das Gespräche zu vielen anderen Themen

möglich macht und erleichtert.

Gleichzeitig ist die Quartiersarbeit ein Schaufenster, in dem sich die beteiligten Haus & Grund-Vereine auch Nicht-Mitgliedern anbieten und ihre auf Eigentümerunterstützung ausgelegten Angebote präsentieren können. Damit verbunden ist die positive Begleiterscheinung auf diesem Weg neue Mitglieder gewinnen zu können. Dies ist auch eine der Motivationen für Haus & Grund-Vereine, sich an Quartiersentwicklungsprojekten – innerhalb und außerhalb von KIQ – zu beteiligen.

Inwiefern profitieren die Haus & Grund-Vereine konkret von der Kooperation?

Im Rahmen der durchgeführten Modellvorhaben haben sich viele – aber nicht alle – der Motive, sich bei Projekten der Quartiersentwicklung einzubringen, als richtig erwiesen und führten zu positiven Effekten für Haus & Grund-Vereine. Der einhellig von allen Beteiligten genannte Punkt, die Beziehungen zur Kommune und dem dortigen Ansprechpartnern zu intensivieren, ist dabei besonders hervorzuheben. Der Umstand, dass die beteiligten Vereine nun aktiv an der Aufwertung des Stadtbildes mitwirken und dabei eine oftmals unersetzliche Position im Netzwerk der Kooperationspartner einnehmen, macht es auch den Kommunen leichter, einen Gesprächswunsch zu weiteren Themen anzunehmen. Dabei sei angemerkt, dass sowohl Haus & Grund-Vereine als auch die Kommunen im Zuge der Modellvorhaben gelernt haben, dass ihre Positionen zu anderen immobilienwirtschaftlichen Fragestellungen häufig kompatibel waren. Dies hat zu einer begrüßenswerten und stärkeren Einbindung der Vereine in weitere Fachgremien der Kommunen geführt.

Auf der anderen Seite ist die aus Sicht der Vereine größte Enttäuschung die geringe Anzahl an hinzugewonnenen Mitgliedern. Diese ist entweder nicht messbar, unterscheidet sich also nicht wesentlich von der Mitgliedergewinnung in der Zeit vor der Beteiligung am Quartiersvorhaben, oder aber ist nicht mit Sicherheit dem neuen „tätig werden im Quartier“ zuzuordnen. Dies wird von den Vereinen als Problem wahrgenommen, da dieses neue Engagement Ressourcen in Anspruch nimmt und vor den Mitgliedern zu rechtfertigen ist. Eine positive Ausnahme ist Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg mit 36 neuen Mitgliedern allein aus dem KIQ-Quartier. Dennoch ist zumeist zu bemerken, dass es zumindest zu einer gefühlt stärkeren Bindung der Mitglieder an den Verein gekommen ist. Und daher überwiegen die positiven Aspekte deutlich. Unzweifelhaft wird der Verein durch seine aktive Rolle in der Quartiersentwicklung positiver wahrgenommen. Daneben ist die fachliche Weiterbildung der

Mitarbeiter des Vereines unübersehbar; Wissen zu Themen wie den Programmen der Städtebauförderung, der Wohnraumförderung, der Stadtplanung, den Programmen der KfW oder im bautechnischen Bereich erhöhen ebenso die Zukunftsfähigkeit des Vereins, wie neue Arbeitsweisen oder Kommunikationsformen. Dazu gehört auch das verstärkte Zugehen auf Mitglieder und Eigentümer im Quartier.

Und wie würden Sie weitere Haus & Grund-Vereine zur Beteiligung an einer Kooperation im Quartier ermutigen?

Aus Sicht von Haus & Grund Deutschland wird die Stadt- und Quartiersentwicklung für die allermeisten Vereine in absehbarer Zeit von großer Bedeutung sein. Die genannten positiven Effekte einer Beteiligung an derartigen Projekten sprechen für sich. Um weitere Interessierte, die einen Eindruck gewinnen möchten, an das Thema heran zu führen, wird Haus & Grund Deutschland seine bisherigen Anstrengungen in Form von Weiterbildungsmöglichkeiten, vor allem das seit Jahren gern genutzte Seminar PEP – Private Eigentümer als Partner in der Stadtentwicklung, ausbauen.



Quelle: Stadt Bruchsal

Vorteile aus Sicht der Kommunen – Interview mit Prof. Dr. Hartmut Ayrlé, Stadtbauamtsleiter Stadt Bruchsal

Prof. Dr. Ayrlé ist einer der Initiatoren des KIQ-Modellvorhabens Bruchsal. Als Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Bruchsal ist er maßgeblich an der Projektsteuerung beteiligt und arbeitet eng mit Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg zusammen.

Warum sind Haus & Grund-Vereine geeignete Partner für die Stadt- und Quartiersentwicklung?

Man kann sich fragen, wer eigentlich Städte und Quartiere entwickelt. Als Stadtplaner könnte man sagen: natürlich sind wir es, die die Stadt entwickeln. Aber das wäre zu kurz gegriffen. Planer, Architekten, Investoren bauen Stadt. Die Bewohner und Nutzer einer Stadt füllen sie mit Leben. Das Zusammenspiel zwischen gebauter Stadt und deren Benutzung ist es, was die Quartiersentwicklung ausmacht. Der Planer hat nur begrenzt Einfluss auf die Stadtentwicklung. Er kann Rahmenbedingungen schaffen und ein Bühnenbild für das gesellschaftliche Miteinander entwerfen. Wie sich eine Stadt oder ein Quartier dann tatsächlich entwickelt, hängt entscheidend von denjenigen ab, die diese Bühne bespielen. Hierbei spielen die

privaten Eigentümer eine ganz wesentliche Rolle. Mit ihren Immobilien haben sie Einfluss auf das Bild der Stadt. Ihre Grundstücke können entscheidende Puzzleteile für die Umsetzung von größeren Entwicklungsstrategien sein. Eigentümervereinen kommt dabei eine besondere Rolle zu: In Eigentümervereinen sind mehrheitlich private Immobilieneigentümer vertreten, die als Vermieter und weniger als Eigennutzer auftreten. Und das Mietwohnungsangebot, das diese privaten Eigentümer anbieten, kann sich wiederum auf die soziale Zusammensetzung der Bewohner in einem Quartier auswirken. Damit sich ein Quartier im positiven Sinne weiterentwickeln kann, brauchen wir die Unterstützung dieser Eigentümer. Damit Bühnenbild und Akteure ein stimmiges Stück ergeben.

Mit welcher Motivation beteiligen sich Kommunen an der Kooperation?

Die Interessen der Kommune und der privaten Eigentümer sind ähnlich: Beide möchten ein funktionierendes Quartier mit stabilen sozialen Beziehungen, mit Bewohnern und Mietern, die sich mit ihrem Quartier identifizieren. Das schafft ein angenehmes und attraktives Wohnumfeld, schafft Stabilität im Quartier und sichert den Werterhalt der Immobilie. Die Kommune oder der Stadtplaner und der Eigentümer bewegen sich nur auf unterschiedlichen Wegen zu diesem Ziel. Die Kommune betrachtet das Quartier aus der Gesamtentwicklung heraus, der Eigentümer hat den Blick auf seine Immobilie und das direkte Umfeld gerichtet. Beides unter einen Hut zu bringen, ist die Motivation von Kommunen sich an der Kooperation zu beteiligen. Wenn eine Kommune die Eigentümer erreichen möchte, um mit ihnen über Entwicklungsziele für ein Quartier zu sprechen und sie für Aktionen und Investitionen zu motivieren, ist dies nur über die direkte Einzelansprache möglich. Oder eben über Eigentümervereine, in denen die Eigentümer organisiert sind. Im Umweltbereich ist es bereits üblich, dass Umweltschutzorganisationen als Interessenvertreter an Planungen beteiligt werden. Auch private Eigentümer oder die Eigentümervereine als ihre Interessenvertreter sollten sich als feste Partner in der Stadtentwicklung quasi als Träger öffentlicher Belange etablieren (z. B. bei der Erstellung integrierter Stadtentwicklungskonzepte). Die Kooperation erleichtert es, die Eigentümer über ihre Interessenvertretung, den Eigentümerverein, anzusprechen und zu erreichen. Der Eigentümerverein kann als Türöffner und Mediator wirken und kann helfen, kommunale Entwicklungsstrategien und Planungen zu vermitteln. Gleichzeitig kann der Eigentümerverein der Kommune die Interessen der privaten Eigentümer näher bringen und auch auf dieser Seite für ein besseres „Verstehen“ sorgen.

Inwiefern profitieren Kommunen konkret von der Kooperation?

Die Kooperation mit den Eigentümervereinen hilft der Kommune, die privaten Eigentümer zu erreichen und ihre Entwicklungsziele und Planungen verständlicher zu machen. Dadurch wird die Umsetzbarkeit erleichtert. Es geht aber um mehr, als nur die eigene Planung unkomplizierter und schneller durchzuführen. Die Kommune kann z. B. durch die Kooperation einen besseren Einblick in immobilienwirtschaftliche Zusammenhänge bekommen. Aber auch ganz allgemein die Entwicklung eines Quartiers aus einem anderen Blickwinkel, in diesem Fall aus Sicht des Eigentümers, sehen. Sie kann dadurch leichter nachvollziehen, warum Eigentümer städtebauliche Planungen und Vorstellungen ablehnen. Beiderseitige Blockadehaltungen oder Unverständnis über die jeweiligen Interessen können hierdurch abgebaut werden. Anstatt sich im schlimmsten Falle vor Gericht zu streiten, können durch die Kooperation Lösungswege entwickelt werden, die die Quartiersentwicklung voranbringen und von der alle profitieren: Kommune, Eigentümer aber auch Nutzer des Quartiers.

Wie würden Sie weitere Kommunen zur Beteiligung an einer Kooperation im Quartier ermutigen?

Eine intensivere Kooperation und Beteiligung der Eigentümervereine an städtebaulichen Planungen und Entwicklungsabsichten ist wichtig und sinnvoll. Dabei darf man jedoch nicht zu viel erwarten. Nicht jeder interessiert sich für die abstrakte Gesamtstadtentwicklung. Wenn aber vor der eigenen Haustüre eine Veränderung erfolgen soll, regt sich schnell Interesse. Die Eigentümervereine können hierbei helfen zu entscheiden: Wie wollen wir beteiligt werden? Wann macht die direkte Ansprache einzelner Eigentümer Sinn? Wann genügt eine allgemeine Beteiligung des Vereins als „Träger öffentlicher Belange“? Neben den Eigentümern gibt es noch viele andere Sichtweisen und Blickwinkel, aus denen die Quartiersentwicklung betrachtet werden muss. Jeder hat einen anderen Hut auf und vertritt seine Interessen. Das ist gut und richtig so. Daher sollte sich die Kommune am Anfang immer fragen: Auf wen wirkt sich meine Planung aus? Wen brauche ich für die Umsetzung der Planungs-idee? Und wen muss ich folglich mit ins Boot nehmen, damit die Planung keinen Schiffbruch erleidet? Gemeinsam kann dann nach Wegen gesucht werden, wie die unterschiedlichen Interessen in die Quartiersentwicklung einfließen können.

3 Das Forschungsfeld

3.1 Ziele und Forschungsfragen

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) das ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ im Jahr 2011 eingerichtet. Die Modellvorhaben begannen zwischen Anfang und Mitte 2012 mit ihrer Arbeit. Die Laufzeit des Forschungsfeldes umfasst den Zeitraum bis Ende Mai 2015. Zunächst nahmen 15 Modellvorhaben ihre Arbeit auf, nach etwa der Hälfte der Zeit schied jedoch ein Modellvorhaben (Grafenau) aus.

Das Hauptziel des ExWoSt-Forschungsfeldes besteht in der Erprobung verschiedener Kooperationsformen von Eigentümervereinen und Kommunen, um gemeinsam innerstädtische Wohnquartiere und die Wohnungsbestände aufzuwerten. Die Modellvorhaben sollen sowohl einen Beitrag zur instrumentellen Weiterentwicklung im Stadtbau leisten als auch durch konkrete Erprobung Impulse für ein stärkeres Engagement von Eigentümervereinen in der Quartiers- und Stadtentwicklung liefern. Dabei geht es sowohl um Fragen der Arbeitsweise, Akteurskonstellationen und Steuerung als auch um die Aufgaben, die sich konkret in den Quartieren stellen, die Handlungsfelder und Lösungen. Anders ausgedrückt: Im Rahmen von KIQ soll untersucht werden, wie die Kooperationen funktionieren und welche konkreten Projekte und Aktivitäten sie für die Quartiersentwicklung umsetzen können.

Die gemeinsame Aufwertung von innerstädtischen Wohnquartieren und Wohnungsbeständen erfordert in den meisten Quartieren sowohl Investitionen in die Immobilien als auch Investitionen in quartiersbezogene Maßnahmen. Hiermit ist auch die bereits in Kapitel 2.2 beschriebene Komplementarität privater und öffentlicher Investitionen angesprochen. In diesem Zusammenhang ist auch der Quartiersbezug ein wesentliches Merkmal von KIQ. Nicht nur die Aktivierung und Beratung von Eigentümern bezogen auf die Einzelimmobilie, sondern auch quartiersbezogene Handlungsfelder stehen im Mittelpunkt der Kooperation. Im Hintergrund steht dabei der Leitgedanke, durch die Kooperation nicht nur Fehlinvestitionen auf Seiten der Privaten oder der öffentlichen Hand zu vermeiden, sondern auch die Wirkungen der Komplementarität öffentlicher und privater Investitionen zu stärken. Nicht umsonst ist ein Ziel des Forschungsfeldes möglichst viele gemeinsame (öffentliche) und individuelle (private) Aufwertungsinvestitionen im Quartier

anzustoßen. Die Bedeutung des Zusammenspiels von öffentlichen Investitionen in das Wohnumfeld und von privaten Investitionen in die Gebäudebestände für die Quartiersentwicklung ist in anderen Zusammenhängen, aber auch in den Modellvorhaben selbst, vielfach thematisiert worden. Bezüglich der Komplementarität von öffentlichen und privaten Investitionen sind im Forschungsfeld zwei Fragestellungen verbunden:

- Einerseits geht es implizit um das Austarieren öffentlicher und privater Verantwortung und Einflussphären. Forderungen von Seiten der Eigentümer bezüglich der Erfüllung von gewünschten Qualitätsstandards richten sich zunächst immer an die Kommune. Auch die Städte und Gemeinden selbst haben in der Vergangenheit die Gestaltung des öffentlichen Raums als hoheitliche Aufgabe verstanden und Anlieger sowie Eigentümer zumeist in den Planungsprozess mit eingebunden. Neben dem ob, stellt sich im Forschungsfeld auch die Frage nach den Möglichkeiten und der Reichweite von Kooperation im Bereich quartiersbezogener Maßnahmen und Investitionen in den öffentlichen Raum.
- Andererseits konzentrierte sich die Diskussion in der Vergangenheit vielfach auf die Anstoßeffekte der öffentlichen auf die privaten Investitionen im Sinne von: „zuerst die Straße und das Straßenbegleitgrün und dann folgen schon die Investitionen in die Sanierung und Modernisierung der Gebäudesubstanz“. Die Erfahrungen in vielen Sanierungs- und Stadtbaugebieten in schrumpfenden Märkten mit erheblichen Funktionsverlusten und Wohnungsleerständen zeigen allerdings, dass diese Wirkungskette kein Automatismus ist. Anstoßeffekte öffentlicher Investitionen reichen nicht mehr aus, weil sie die Erwartungen von Eigentümern oder potentiellen Eigentümern über die Zukunftsperspektiven des Quartiers nicht nachhaltig positiv ändern. Die beschriebene Komplementarität ist entsprechend keine Einbahnstraße. Private Investitionen sind zwar immer auch von öffentlichen Investitionen abhängig. Umgekehrt gilt aber auch, dass eine öffentliche Investition oftmals nur in den Quartieren sinnvoll ist, wo auch die privaten Eigentümer und Investoren eine wirtschaftliche Perspektive sehen. Erst in diesem Kontext verhalten sich öffentliche und private Investitionen komplementär zueinander. Gerade in Marktsituationen mit rückläufiger Nachfrage entsteht das Problem, dass die Perspektiven eines Quartiers in der privaten und in der öffentlichen Sphäre möglicherweise unterschiedlich beurteilt werden.

Forschungsleitfragen:

Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

- Welchen Einfluss hat die Ausgangssituation (z. B. wachsende/schrumpfende Region, Quartierstyp, Wohnungsmarktsituation, Problemlagen) auf die Ausgestaltung und den Erfolg der Kooperationsstrukturen?
- Wie beeinflusst die Quartiersgröße die Kooperation im Quartier?
- Welche Rolle spielen öffentliche Investitionen/Anreize in das Quartier (u. a. Städtebauförderung)?

Bedarflagen und städtebauliche sowie immobilienwirtschaftliche Aufgaben

- Welche städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Aufgaben bestehen bei der Aufwertung der innerstädtischen Quartiere und der Bestände privater Eigentümer?
- Worin bestehen die wichtigsten Aufgaben in der Verbesserung der Bewirtschaftung und der Anpassung der Wohnungsbestände der einzelnen privaten Eigentümer?
- Worin liegen die wichtigsten Bedarfe und Aufgaben der Aufwertung von Wohnumfeld und Infrastruktur?
- Welche Handlungsfelder und Aktivitäten eignen sich bzw. welche dieser Aufgaben lassen sich durch Kooperationen im Quartier lösen und umsetzen, welche Aufgaben sind weniger geeignet?
- Welche Maßnahmen sind für schnell sichtbare Erfolge (als weitere Motivation) geeignet, welche benötigen eine längere Beratung und Begleitung?

Kooperationsstrukturen und Arbeitsweisen

- Wie sehen geeignete Kooperationsbeziehungen aus? Welche Arbeitsschritte sind erforderlich, um eine Kooperation im Quartier aufzubauen?
- Welche Aufgaben nehmen die verschiedenen Akteure – insbesondere Eigentümerverein und Kommune – innerhalb der Kooperation ein?
- Welche Rolle können ESG hierbei möglicherweise spielen?

Aktivierungs- und Beratungsleistungen

- Wie sehen geeignete Aktivierungsstrategien aus? Wie können anfangs skeptische oder nicht handlungsfähige Eigentümer aktiviert werden?
- Wie können Investitionen angestoßen und vorbereitet werden?
- Welche Beratungsleistungen gibt es in der Regel schon vor Ort und wie können diese zusammengeführt und transparent vermittelt werden?
- Welche neuen Beratungsleistungen wurden angeboten? Welche haben sich als erfolgreich/zielführend herausgestellt, welche nicht? Warum?
- Wie kann man möglichst einen großen Kreis von Eigentümern mit den Beratungsleistungen erreichen? Wie aktiv müssen Beratungsleistungen angeboten werden?
- In welcher Form und Häufigkeit werden die Beratungsleistungen angeboten?
- Welche Akteure übernehmen welche Art und welchen Umfang von Beratungsleistungen?
- Gibt es ein Standardset von Beratungsleistungen für unterschiedliche Eigentümertypen/-gruppen? Oder sind Beratungsleistungen immer individuell auf die entsprechende Person zuzuschneiden?

Eigentümervereine in der Quartiersentwicklung

- Welche Aufgaben kann ein Eigentümerverein übernehmen? Inwiefern kann er langfristig selbständig die Quartiersentwicklung mit privaten Eigentümern übernehmen?
- Welches Know-how ist dazu notwendig? Wie kann dies erreicht werden (z. B. Schulungen oder Unterstützung durch externe Experten)?
- Wie unterscheidet sich die Rolle des Eigentümervereins aufgrund seiner Personalstruktur (personalstarke vs. ehrenamtliche Vereine)? Welche Art von Unterstützung benötigen kleinere Vereine?

Ergebnisse und Kosten

- Welcher Aufwand ist für den Aufbau von Kooperationsstrukturen und für die Aktivierung und Beratung der Immobilieneigentümer notwendig (Personal, Kosten, Sachleistungen...)?
- Welcher Zeithorizont ist von dem Start der Kooperation bis zur Umsetzung von Investitionen notwendig?
- Welche Ergebnisse (direkte und indirekte Wirkungen) können kurz-, mittel- und langfristig erzielt werden (hierbei sollte zwischen Mitnahmeeffekten, schon zuvor ohne KIQ geplanten Investitionen und tatsächlich neu angestoßenen Investitionen unterschieden werden)?
- Wie verändert sich die Quartiersrentabilität² durch Kooperationen im Quartier?

Finanzierung von Kooperationsstrukturen und Beratungsleistungen

- Welche Finanzierungsmodelle sind denkbar? Welche Leistungen können die Kooperationspartner kostenfrei (für Eigentümer) einbringen? Wofür sind Eigentümer bereit zu zahlen?
- Welche alternativen Wege der Finanzierung entwickeln die Modellvorhaben? Welche Möglichkeiten der Integration in die Städtebauförderung gibt es?

Erfolgsfaktoren, Hemmnisse und Lösungsansätze

- An welchen konkreten Projekten und Aktivitäten lassen sich die Erfolge am deutlichsten beobachten? Welche Erfolgs- und Hemmnisfaktoren lassen sich daraus ableiten? Worin bestehen typische Erfolgsfaktoren für den Aufbau von Kooperationen im Quartier und die Einbindung von privaten Immobilieneigentümern in die Quartiersentwicklung?
- Wo gibt es Grenzen der Kooperation? Wo bestehen Hemmnisse in der Umsetzung der Maßnahmen? Welche Lösungsansätze gibt es hierzu?

Verstetigung

- Wie können langfristig funktionsfähige Kooperationsstrukturen unabhängig von externer Beratung/Moderation und Fördermitteln aufgebaut werden? Was ist hierfür notwendig?
- Wie können diese selbsttragenden Strukturen aussehen? Wie unterscheiden sie sich bei personalstarken und ehrenamtlichen Eigentümervereinen?

(2)

Quartiersrentabilität = Rentabilität aller Investitionen und Engagement in einem Quartier; Annahme: der Wohnwert einer Immobilie entsteht nicht nur aus der Qualität der Immobilie selbst, sondern wird ganz entscheidend von der Qualität des Quartiers und damit auch durch Maßnahmen im Wohnumfeld beeinflusst

3.2 Zusammensetzung der Modellvorhaben

Vier der 14 ausgewählten Modellvorhaben befinden sich in den neuen und zehn in den alten Ländern (vgl. Abbildung 1). Unter den KIQ-Modellvorhaben finden sich Kleinstädte wie Großstädte, historisch gewachsene Altstädte wie Wiederaufbauquartiere, Straßenzüge wie auch ganze

Stadtviertel, wachsende wie schrumpfende Wohnungsmarktregionen. In den KIQ-Modellvorhaben zeigen sich somit die typischen städtebaulichen wie auch immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen die zusammen die Realität in vielen Quartieren ausmachen.

Abbildung 1

Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld KIQ



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

4 Quartierstypen und Handlungsfelder

4.1 Quartiersmerkmale und -typen

Die Modellvorhaben spiegeln eine sehr große Bandbreite an Quartieren in unterschiedlichen Regionen mit unterschiedlichen Handlungsfeldern und -bedarfen wider. Dabei spielen nicht nur Quartiersmerkmale eine Rolle, sondern auch die Eigentümerstrukturen im Sinne von Vermietern/Kapitalanlegern und Selbstnutzern. Gerade Selbstnutzer haben eine hohe Bedeutung für die Stabilisierung eines Quartiers. Das bedeutet, dass Handlungsfelder und Instrumente nicht nur nach Quartiersmerkmalen, sondern auch nach den Eigentümertypen auszurichten sind. Nach Merkmalen differenziert stellt sich die Situation in den Modellvorhaben wie folgt dar (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3):

- **Quartiersmerkmale:** Bei den Quartieren handelt es sich städtebaulich gesehen sowohl um historische Alt- oder Neustädte (Felsberg, Hof, Husum) bzw. um Reste von historischen Dorfkernen (Magdeburg) als auch um überwiegend Gründerzeitquartiere (Chemnitz, Hof, Luckenwalde, Magdeburg, Lünen und Wurzen), Wiederaufbauquartiere (Braunschweig und Bruchsal) oder durch den Wiederaufbau überformte, sehr gemischte Quartiere (Arnsberg, Bremen, Düsseldorf, Göppingen und Husum). Entsprechend der zeitlichen Entstehungsepoche liegen die Quartiere zumeist innenstadtnah. In den eher kleineren Städten bilden die Ortskerne das KIQ-Quartier, teilweise auch die gründerzeitlichen Stadterweiterungen direkt im Anschluss an die historische Innenstadt (Hof, Wurzen). Auch die Größe der KIQ-Quartiere unterscheidet sich zwischen den Modellvorhaben. Teilweise wurden ganze bzw. Kernbereiche ganzer Stadtviertel unterschiedlicher Größe als KIQ-Handlungsraum definiert (z. B. Braunschweig, Bruchsal, Hof, Husum, Felsberg, Arnsberg, Magdeburg oder Wurzen). Bei einigen Modellvorhaben setzt sich der KIQ-Handlungsraum aus Teilen eines oder mehrerer Stadtteile zusammen (z. B. Bremen, Göppingen und Luckenwalde) und teils bilden nur Straßenzüge bzw. kleinere Teilquartiere oder Karrees den KIQ-Handlungsraum (Chemnitz, Düsseldorf und Lünen).
- **Stadtgröße und Wohnungsmarktregionstyp:** Die Modellvorhaben sind sowohl hinsichtlich der Stadtgröße als auch der prognostizierten Nachfragenentwicklung in den Wohnungsmarktregionen in etwa gleichverteilt. Fünf Modellvorhaben liegen in einer Großstadt, davon zwei in einer Stadt mit mehr als 500.000 Einwohnern (Düsseldorf, Bremen), weitere sieben Modellvorhaben liegen in einer Mittelstadt und zwei in

einer Kleinstadt mit weniger als 20.000 Einwohnern (Felsberg und Wurzen). Fünf Modellvorhaben befinden sich in wachsenden Wohnungsmarktregionen, fünf weitere in stagnierenden und vier in schrumpfenden Regionen.

- **Fördergebietskulisse:** In nur vier Modellvorhaben (alle in den alten Bundesländern) gehört der KIQ-Handlungsraum zu keiner Fördergebietskulisse der Städtebauförderung. In einzelnen Modellvorhaben überlagern sich dagegen gleich mehrere Gebietskulissen (Bremen, Hof und Luckenwalde).
- **Problemlagen und Handlungsbedarfe:** Nach Selbsteinschätzung der Modellvorhaben liegen die größten Handlungsbedarfe im Bereich wohnungswirtschaftlicher Problemlagen und hier vor allem im Bereich der nicht mehr zeitgemäßen Angebotsqualitäten, der Leerstände und des allgemeinen Sanierungsrückstaus. Die städtebaulichen Probleme sind in der Mehrzahl der Modellvorhaben virulent, werden aber anfangs von den Modellvorhaben selbst nicht in dem Ausmaß als Handlungsbedarf gesehen. In Verbindung mit den kumulierten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Handlungsbedarfen stehen vielfach die beiden weiteren Problemlagen: schlechtes Quartiersimage und schwache Sozialstruktur der Bewohner. Die Problemlagen definieren im Kontext der regionalen und lokalen Marktsituation ein gemeinsames (Abgrenzungs-)Merkmal aller Modellvorhaben. In den westdeutschen Modellvorhaben mit zumeist noch relativ stabiler oder sogar steigender Wohnungsnachfrage liegen die Handlungsfelder häufig im Bereich der Wohnqualitäten und der Ladenleerstände (Trading-Down des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes). Eine Ausnahme bilden die Modellvorhaben Felsberg und Hof, in denen Wohnungsleerstände in den KIQ-Handlungsräumen bereits deutlich sichtbar sind. Die Kombination von relativ unattraktiven Wohnungsbeständen, vorhandenen Belastungsfaktoren der Mikrostandorte (z. B. stark befahrene Durchgangsstraßen) und stagnierender Nachfragesituation führen zu ersten Wohnungsleerständen, die sich durch die Investitionszurückhaltung noch verstärkt. Selbst im Vergleich zu diesen drei Modellvorhaben sind die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen in den ostdeutschen Modellvorhaben aufgrund der zurückliegenden Umbrüche weitaus stärker ausgeprägt, auch wenn teilweise derzeit die Nachfragesituation relativ günstig und Einwohnerzahlen steigend sind (Magdeburg,

Chemnitz). Der Wohnungs- und Ladenleerstand ist in diesen Modellvorhaben sehr hoch. Gleiches gilt für den Anteil der unsanierten Objekte und die Anzahl verwahrloster Immobilien. Im Querschnitt der Modellvorhaben wird als größtes Problem die nicht mehr zeitgemäße Wohnungsausstattung/-qualität genannt, gefolgt vom Ladenleerstand und einem allgemeinen Sanierungsstau der Gebäude im Quartier. An vierter Stelle folgt der Wohnungsleerstand und das schlechte Quartiersimage bzw. die Profillosigkeit.

Die große Bandbreite unterschiedlicher KIQ-Handlungsräume erschwert eine mögliche einheitliche und vor allem eindeutige Typisierung von Modellvorhaben nach bestimmten städtebaulichen, quartiers-, regions- oder handlungsfeldbezogenen Kriterien. Je nach Merkmal lassen sich die Modellvorhaben selten einheitlich klassifizieren. Es gibt immer wieder Überschneidungen. Am ehesten lassen sich die Modellvorhaben vier unterschiedlichen Typen zuordnen (vgl. Abbildung 2):

Typ 1: Innerstädtische Gründerzeitquartiere

mit überwiegender Wohnfunktion am Rande der Innenstädte, Zentren mit vielschichtigen, teils schon stark kumulierten Problemlagen. Dazu zählen der Brühl-Boulevard in Chemnitz, das Bahnhofsviertel in Hof, die Dahmer Vorstadt in Luckenwalde und die Ostvorstadt in Wurzen.



Luckenwalde, Quelle: BBSR



Chemnitz, Quelle: empirica

Typ 2: Städtebaulich und funktional gemischte Quartiere,

die unterschiedliche Baupochen und Funktionen, in der Regel Versorgungs-, Freizeit- und Wohnfunktionen, im Quartier vereinen. Dazu gehören das Hohentor und Flüsseviertel in Bremen und die Obere Neustadt in Husum.

Das Karlsstraßenquartier in Göppingen als Wohngebiet mit Mischnutzung und heterogener allerdings überwiegend gründerzeitlicher Bausubstanz, lässt sich sowohl Typ 1 als auch Typ 2 zuordnen.



Bremen, Quelle: empirica



Husum, Quelle: BIG-Städtebau

Typ 3: (Stagnierende) innerstädtische Geschäftszentren mit Wohnfunktion in Wiederaufbauquartieren

sind die westliche Innenstadt in Braunschweig und die Innenstadt Bruchsal. Sowohl die Wohnungen als auch die Ladeneinheiten entsprechen häufig nicht mehr heutigen Anforderungen. Stagnierende Entwicklung und Verschärfung der Angebotssituation haben zu Ladenleerständen geführt (Braunschweig, Arnsberg und Lünen).

Die Quartiere Hüsten in Arnsberg und Brambauer in Lünen übernehmen als Ortsteilzentren eine Versorgungsfunktion für die Stadtteile, sind aber städtebaulich eher keine Wiederaufbauquartiere, sondern durch die Gründerzeit geprägt. Sie ordnen sich, ebenso wie das Stadtteilzentrum Westfalenstraße in Düsseldorf mit sehr heterogener Bausubstanz, den Typen 2 und 3 zu.



Bruchsal, Quelle: empirica



Braunschweig, Quelle: empirica

Typ 4: Die historischen Innenstädte und ältere Stadterweiterungen

in Felsberg und Hof (Biedermeierviertel) stehen für zahlreiche historische Ortskerne in Klein- und Mittelstädten in den alten Bundesländern, die zunächst eine Aufwertung erfahren haben, mittlerweile aber unter erheblichen immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen leiden.

Der Magdeburger Südosten (Typ 1 und 4) umfasst als KIQ-Handlungsraum gleich drei Stadtteile (Salbke, Westerhüsen und Farmersleben) mit teils historischer Bausubstanz in den Dorfkernen, die in der Gründerzeit städtebaulich zusammengewachsen sind.

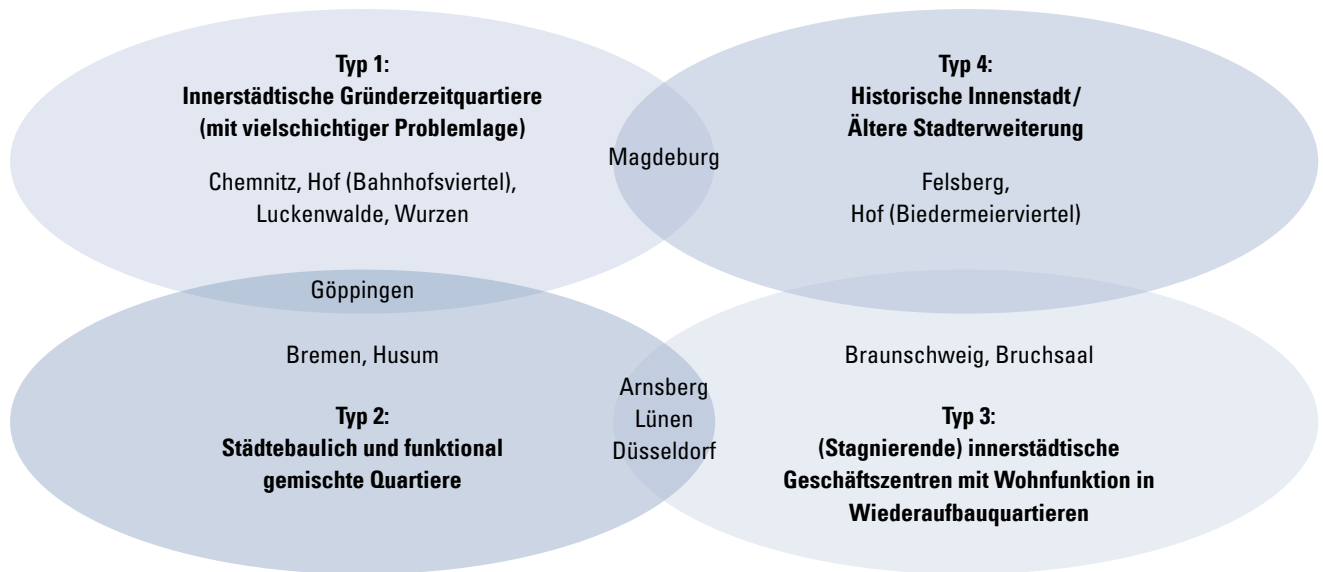


Hof, Quelle: ©Tobias Ott - tobiasott.de



Felsberg, Quelle: empirica

Abbildung 2

Typen von Modellvorhaben/Quartierstypen

Quelle: empirica

4.2 Städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Situation im Überblick

Die städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Situation in den KIQ-Quartieren ist einerseits durch die oben dargestellten städtebaulichen Grundkonstellationen und die Rahmenbedingungen der lokalen und regionalen Wohnungsmärkte bestimmt. Die funktionale Stellung und der Grundcharakter der Gebiete innerhalb der jeweiligen Kommunen sind damit bis zu einem gewissen Grad festgelegt und bieten nur in einem begrenzten Rahmen auch Veränderungspotentiale im Rahmen einer KIQ-Kooperation. Andererseits ist hinsichtlich der städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Situation in einigen Quartieren auch eine erhebliche Veränderungsdynamik zu beobachten, die den Charakter und die Qualitäten der Quartiere deutlich verändert.

Wie oben dargestellt, lassen sich die Quartiere immer auch nach verschiedenen Merkmalen klassifizieren, so dass eine eindeutige Zuordnung weder sinnvoll noch möglich ist. Die Typisierung soll vielmehr den Zweck erfüllen, das breite Spektrum an unterschiedlichen Voraussetzungen, Problemen, Aufgaben und Handlungsräumen zu beschreiben. Über die 14 Modellvorhaben mit ihren Quartieren hinweg kann die Situation insgesamt nur als sehr vielfältig und heterogen bezeichnet werden.

In städtebaulicher Hinsicht sind die meisten Quartiere durch unterschiedliche Qualitäten und Probleme in zum Teil kleinräumigem Zusammenhang geprägt. Der öffentliche Raum ist teilweise bereits aufgewertet und wird als attraktiv bewertet, teilweise ist er aber auch ohne sichtbare Qualitäten und Aufwertungsimpulse, wird aber in seinem Standard überwiegend noch akzeptiert.



Zentrale Quartiersachse mit gemischter Baustruktur in Arnberg,
Quelle: empirica



Einkaufsstraße mit altem Baumbestand in Düsseldorf,
Quelle: Dorothee Linneweber



Zur Umgestaltung vorgesehene Allee in Göttingen,
Quelle: empirica

Teile der Quartiere zeigen auch deutliche Vernachlässigungstendenzen im öffentlichen Raum und weisen eine Vielzahl von einzelnen städtebaulichen Defiziten auf. Eine besondere Problemlage stellt für einige Quartiere die hohe Verkehrsbelastung dar, während in anderen Quartieren die größten Probleme in dieser Hinsicht in den letzten Jahren durch Umgehungsstraßen deutlich gemildert wurden. Im Hinblick auf die halböffentlichen Bereiche und das private Wohnumfeld sowie die Blockinnenbereiche ist das Bild sehr heterogen. Insgesamt zeigen sich hier erhebliche Defizite, aber auch sehr hohe Potentiale für eine Aufwertung. Dies gilt insbesondere auch für das Handlungsfeld „Grün in der Stadt“.

Im Hinblick auf die baukulturellen Qualitäten und Belange zeigen die KIQ-Quartiere im Querschnitt ein breites Spektrum sowohl an Qualitäten als auch an Handlungserfordernissen. In einigen Quartieren besteht offensichtlich Handlungsbedarf, um die gefährdeten oder tendenziell „verschütteten“ baukulturellen Qualitäten wieder in Wert zu setzen. Diese Aufgabenstellung wird auch explizit als Ziel formuliert (zum Beispiel Baukultur der 50er Jahre in Bruchsal) oder im Rahmen verschiedener Aktivitäten mit aufgegriffen und kleinmaßstäbig operationalisiert (Arnsberg, Braunschweig, Bremen). Insgesamt bestehen in allen KIQ-Quartieren interessante und erhaltenswerte, identitätsstiftende und prägende städtebauliche Strukturen und Gebäudeensembles, an die im Rahmen von KIQ angeknüpft werden kann; unterschiedlich sind hier nur die baulichen Themen und Formate, mit denen dieses Handlungsfeld umgesetzt werden kann. Mit anderen Worten: Alle KIQ-Quartiere haben individuelle und prägende städtebauliche Qualitäten.

Die Quartiere bieten damit überwiegend gute Potentiale für eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne von „Stadtreparatur“ oder städtebaulicher Qualifizierung und Weiterentwicklung. Nur wenige Teilbereiche der KIQ-Quartiere sind in ihrer Grundstruktur und funktional so stark gestört, dass nur mit größeren Neuordnungsmaßnahmen eine Weiterentwicklung möglich ist. Eine gewisse Ausnahme bilden einige Teilquartiere in Magdeburg,

bei denen aber im Verlauf des Modellvorhabens entgegen den Erwartungen eine deutliche immobilienwirtschaftliche Stabilisierung und bei einigen Immobilien auch umfangreiche Investitionen stattgefunden haben.

In immobilienwirtschaftlicher Hinsicht ist in den meisten Quartieren eine typische Gemengelage von marktgängigen und weniger marktgängigen Wohnungsangeboten im unteren bis mittleren Preisbereich vorhanden. Je nach Wohnungsmarktlage können dabei die Mieten und Kaufpreise im absoluten Niveau deutlich zwischen den einzelnen Modellvorhaben variieren. Die meisten Quartiere sind durch eine Mischung der Bestände von Selbstnutzern und Vermietern geprägt, wobei sich die Gebäudetypen je nach Quartier unterscheiden. Auch wenn einzelne Teilbereiche der KIQ-Modellvorhaben einen hohen Wohnungsstandard und eine weitgehend unproblematische Situation aufweisen, überwiegen in der Summe deutlich solche Wohnungsbestände, bei denen mehr oder weniger umfangreiche Investitionen erforderlich sind, um neuzeitliche Standards zu erreichen.

Damit hat nur ein kleiner Teil der über KIQ repräsentierten Bestände wirklich eine Qualität, die von Mittelschichten und einer zahlungskräftigeren Klientel auch nachgefragt wird. Ausnahmen bilden in dieser Hinsicht z. B. das Fläseviertel in Bremen mit einer hohen Nachfrage bei einer attraktiven Grundstruktur. Damit handelt es sich um die typischen Phänomene von innerstädtischen Quartieren im weiteren Sinne, die in unterschiedlicher Intensität einer deutlichen Aufwertung und Stabilisierung bedürfen. Für die Ableitung von konkreten



Typische Bremer Häuser, Quelle: empirica



Brachflächen in Magdeburg, Quelle: Haus und Grund Magdeburg



Fachwerkhausquartier mit Aufwertungspotential in Felsberg,
Quelle: empirica



Gründerzeitliches Bahnhofsviertel in Hof, Quelle: empirica

Aufgaben und Handlungsfeldern für KIQ kann man diese Ausgangslage unterschiedlich interpretieren. Es kann grundsätzlich das Ziel verfolgt werden, die Wohnungsbestände und das Wohnumfeld so weit aufzuwerten, dass es auch für neue und zahlungskräftige Zielgruppen attraktiv wird. Dieses Ziel wird aber nur in einem kleinen Teil der Quartiere sinnvoll und möglich sein. Eine wesentliche Aufgabe wird vermutlich darin bestehen, mit marktgerechten Modernisierungen und ergänzenden Neubauvorhaben das Wohnungsangebot so zu gestalten, dass sich eine Mischung von Qualitäten einstellt, die für ein breites Spektrum von Wohnungsnachfragern interessant ist und von diesen akzeptiert wird. Im Ergebnis bedeutet dies die Sicherung der Stabilität und Wettbewerbsfähigkeit der Quartiere.

Für einen anderen Teil der Quartiere besteht der Bedarf an einer durchgreifenden Erneuerung, Sanierung und Modernisierung der Immobilien, damit

überhaupt erst wieder ein akzeptables Angebot und eine Stärkung der Wohnfunktion geschaffen werden. So prägen in Magdeburg, Chemnitz, Wurz und Luckenwalde zahlreiche völlig leer stehende und baulich zum Teil schwer geschädigte Immobilien das Bild. Gerade an diesen Standorten finden derzeit aber vor dem Hintergrund einer allgemein günstigen Nachfrageentwicklung, einer teilweise attraktiven und wirksamen Fördergebietskulisse sowie einer umfassenden Aufwertungsstrategie für die Quartiere auch im Rahmen von KIQ zahlreiche Sanierungen von Immobilien statt. In Kontrast dazu stehen solche Quartiere, bei denen früher bestimmte Erneuerungsinvestitionen stattfanden, heute aber eine erneute Erosion der Qualitäten zu beobachten ist (unter anderen Hof, Felsberg). Hier bestehen erhebliche bauliche, funktionale und in der Folge auch soziale Probleme, die dringend einer Lösung bedürfen. Auch hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Abbildung 3

Typische Problemlagen und Handlungsfelder

Einzelobjekt-Ebene	Quartiers-Ebene
Sanierungsstau, Schrottimmobilen, Wohnungsangebot entspricht nicht der Nachfrage Schwierige Mietersuche, hohe Fluktuation, überforderte Eigentümer Ladenleerstände, unattraktives Erscheinungsbild der Erdgeschosszonen (trading down) Schwierige Rentabilität von Investitionen, Unkenntnis über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten Investitionsunfähige Alteigentümer, schwieriger Verkauf von Immobilien	Unklare Quartiers-/ Wohnungsmarktperspektive Unattraktives städtebauliches Erscheinungsbild Ungeordnete Hinterhöfe, unattraktives Wohnumfeld Parkplatzmangel, Verkehrsbelastung Schlechtes Image des Quartiers

Quelle: empirica

4.3 Handlungsfelder für KIQ

Aus den identifizierten Problemlagen und Potentialen heraus haben die Modellvorhaben Handlungsfelder definiert, in denen sie künftig agieren wollen.

Betrachtet man in der Rückschau die von den Modellvorhaben tatsächlich umgesetzten Aktivitäten und ordnet diese verschiedenen städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Aufgaben und Handlungsfeldern zu, dann ergibt sich eher noch eine Erweiterung des Spektrums im Vergleich zu den von den Modellvorhaben anfänglich skizzierten Bedarfen. Die größere Bandbreite ist auch Ausdruck der im Rahmen der Bestandsanalyse gewonnenen Erkenntnisse der Modellvorhaben. Die durch die Befragung der Eigentümer gewonnenen Ergebnisse zu den wesentlichen Problemlagen und Handlungsfeldern im KIQ-Handlungsraum waren ein wesentlicher Input für die Definition der Handlungsfelder.

Zentrale Handlungsfelder in den Modellvorhaben sind demnach:

- **Auf der Ebene städtebaulicher Handlungsfelder:** Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Quartiers insgesamt, Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation und Umgestaltung / Aufwertung von zentralen Straßen oder Plätzen durch kleinere Maßnahmen.
- **Auf der Ebene immobilienwirtschaftlicher Handlungsfelder:** Aufwertung des Erscheinungsbildes an den Gebäuden im Quartier, Sanierung und Modernisierung von Immobilien, Reduzierung des Ladenleerstandes und die Förderung von Transaktionen.
- **Auf der Ebene sonstiger Handlungsfelder:** Verbesserung von Wahrnehmung und Image des Quartiers.

Eine wichtige Fragestellung im Rahmen des Forschungsfeldes war, ob sich bestimmte Problemlagen in den Quartieren nicht als KIQ-Handlungsfelder eignen.

Im Ergebnis des Forschungsfeldes wurde die Mehrzahl der definierten KIQ-Handlungsfelder in den Modellvorhaben auch tatsächlich bearbeitet. Einige Modellvorhaben waren sogar in allen vorher festgelegten Handlungsfeldern aktiv.

Mehrere Modellvorhaben bearbeiteten auch Handlungsfelder, die zuvor nicht identifiziert worden waren. Das geschah beispielsweise als Ersatz, wenn ein ursprünglich geplantes Handlungsfeld nicht umgesetzt werden konnte, oder wenn ein Handlungsfeld erst im Laufe der Bearbeitung relevant

wurde (z. B. Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation in Luckenwalde).

Wenn geplante Handlungsfelder in den Modellvorhaben nicht bearbeitet wurden, lag dies vor allem an folgenden Gründen:

- Das Handlungsfeld stellte sich als wenig relevant für das Quartier heraus. Das war beispielsweise in Bremen, Düsseldorf und Göppingen beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien der Fall.
- Oder das Handlungsfeld wurde von den Akteuren als nicht problematisch erachtet oder es fanden sich keine Eigentümer, die im Handlungsfeld tätig werden wollten. In Luckenwalde war beispielsweise die Umgestaltung und Aufwertung von zentralen Straßen und Plätzen als Handlungsfeld identifiziert worden. Da die Eigentümer die Erscheinung des öffentlichen Raums nicht als Missstand wahrnahmen, wurde auf eine Bearbeitung verzichtet. In Bruchsal konnten dagegen keine Eigentümer für die Aufwertung von Freiräumen und Innenhöfen gefunden werden, in Düsseldorf gelang die Mobilisierung der Eigentümer für das Handlungsfeld „Alternative Finanzierungsmöglichkeiten“ nicht.
- Die Finanzierung der Maßnahmen durch die Eigentümer war nicht möglich. Das betrifft beispielsweise die Sanierung der privaten Musterbaustelle in Düsseldorf, die aufgrund finanzieller Engpässe bisher nur teilweise durch den Eigentümer fertiggestellt werden konnte.
- Das Handlungsfeld wurde nicht (nur) im Rahmen von KIQ, sondern (auch) innerhalb des Alltagsgeschäfts oder mit Unterstützung anderer Finanzierungsquellen bzw. Akteure bearbeitet. Das war z. B. in Lünen (die Förderung der Transaktionen wurde implizit bei den laufenden Beratungen von Haus & Grund mitgedacht, ohne dass gesonderte Instrumente entwickelt wurden) oder in Bremen (Umgestaltung/Aufwertung zentraler Straßen und Plätze durch Investitionen der Kommune, Musterlösung für die Modernisierung eines Bremer Hauses) der Fall.

Bei der Frage, welche Handlungsfelder sich prinzipiell für die Bearbeitung in KIQ nicht eignen, ist das Meinungsbild zwischen den Modellvorhaben unterschiedlich. Während einige Modellprojekte (fast) alle Handlungsfelder als geeignet einstufen (Braunschweig, Hof), werden manche Handlungsfelder von mehreren Modellprojekten explizit als nicht geeignet für KIQ beurteilt.

Dazu zählen insbesondere:

- Verbesserung der sozialen und wohnortnahen Infrastruktur: Dieses Handlungsfeld wurde teilweise als zu komplex und zu investitionsintensiv für KIQ eingestuft, so dass für eine Bearbeitung zusätzliche Mittel notwendig seien (z. B. Chemnitz, Luckenwalde). Demgegenüber berichten aber auch zwei Modellvorhaben von einer erfolgreichen Maßnahmendurchführung in diesem Handlungsfeld im Rahmen von KIQ.
- Behebung von Freiraumdefiziten: Das Handlungsfeld wurde ebenfalls in einigen Modellvorhaben als zu zeit- und investitionsintensiv eingestuft, um im Rahmen eines KIQ-Projekts bearbeitet zu werden (z. B. Bremen). Für diese Einschätzung spricht, dass das Handlungsfeld zwar in sechs Projekten bearbeitet wurde, aber lediglich in zwei Fällen die Ziele zumindest zum Teil erreicht wurden.
- Ein Modellvorhaben schätzt die Bearbeitung von Handlungsfeldern, deren Problemlagen sich überwiegend aus exogenen Rahmenbedingungen, z. B. Ladenleerstand aufgrund schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und geändertes Konsumentenverhalten, als schwer beeinflussbar durch KIQ ein.
- Die Eignung des Handlungsfelds „Alternative Finanzierungsmöglichkeiten“ wird ebenfalls kritisch eingeschätzt. In Luckenwalde war beispielsweise eine erfolgreiche Bearbeitung nur durch die Überlagerung des KIQ-Gebiets mit den Kulissen der Städtebauförderung möglich.

Zwischenfazit

Die Frage nach der Eignung von Handlungsfeldern für KIQ lässt sich pauschal nicht beantworten, sondern hängt von mehreren Rahmenbedingungen ab:

- Verfügbarkeit von Ressourcen: Wenn die Ressourcen beschränkt sind, erscheint es sinnvoll, sich auf ausgewählte Handlungsfelder, die gegebenenfalls einen geringen personellen und finanziellen Ressourceneinsatz benötigen, zu konzentrieren.
- Willen der Akteure: Im Rahmen der Kooperation liegt es an den Akteuren, Kompetenzen abzutreten bzw. zu teilen.
- Verständigung über wichtige Handlungsfelder und Ziele zwischen den Kooperationspartnern: So sinnvoll eine Arbeitsteilung ist, sollte kein Kooperationspartner in der Bearbeitung der Handlungsfelder von dem anderen Partner allein gelassen werden.

- Veränderbarkeit der Situation durch Maßnahmen der Kooperationspartner: Ist absehbar, dass sich über einen längeren Zeitraum beispielsweise bestimmte wichtige städtebauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum nicht umsetzen lassen (z. B. wegen fehlender Mittel), eignet sich das Handlungsfeld nicht für eine Kooperation.

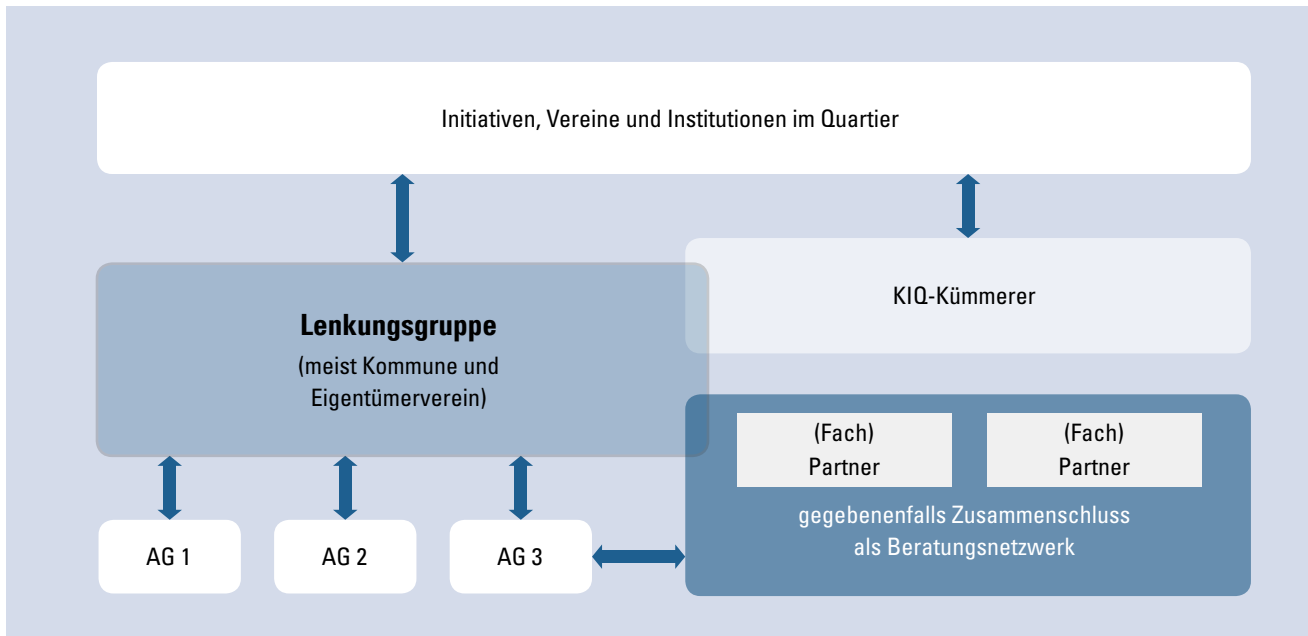
In der Praxis haben sich gleichwohl Diskrepanzen zwischen den Erkenntnissen über die Notwendigkeit bestimmter Handlungsfelder und dem tatsächlichen Wirken in diesen Handlungsfeldern gezeigt. Das betrifft in erster Linie die wohnungswirtschaftlichen Problemlagen. Immerhin zwei Drittel aller Modellvorhaben sahen in dem nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsangebot und -standard im Quartier eines der wesentlichen Problemlagen. Beratungsangebote an die Eigentümer konzentrierten sich aber häufig auf Fragestellungen der energetischen und altersgerechten Modernisierung. Welche darüber hinausgehenden Maßnahmen sinnvoll für die Verbesserung der Bewirtschaftungssituation und damit einer nachhaltigen Wertsicherung der eigenen Immobilienbestände sinnvoll und notwendig sind, wurde eher selten thematisiert: Welche Zielgruppe kann und sollte man ansprechen, welche Maßnahmen sind dafür erforderlich, welche Kosten sind damit verbunden und wie stellt sich die Gesamtmaßnahme wirtschaftlich dar? Gerade Fragen der Wirtschaftlichkeit und damit auch der Wertsicherung haben die Modellvorhaben, wenn überhaupt, primär unter den Aspekten Kosten und Liquidität (z. B. Bruchsal, Magdeburg und Luckenwalde), aber selten in seiner Gesamtheit betrachtet.

Andererseits hat sich in vielen Modellvorhaben die große Bedeutung des Transaktionsmarktes für die Aufwertung der Gebäude und des Quartiers herausgestellt. Ergebnis vieler Eigentümerbefragungen war häufig die hohe Verkaufsbereitschaft von Eigentümern gerade unsanierter Bestände. Im Wissen um die Bedeutung von Transaktionen haben viele Modellvorhaben intensiv dieses Handlungsfeld bearbeitet und vielfach neue Eigentümer mit Investitionsabsichten für das Quartier gewinnen können.

5 Akteure und Kooperationsformen

Abbildung 4

Idealtypische Darstellung der Akteure und Organisationsformen



Quelle: empirica

Eine Kooperation im Quartier lebt von dem Engagement der beteiligten Akteure. Abbildung 4 zeigt, welche Akteure sich im Rahmen von KIQ engagieren und in welcher Organisationsform sie zusammenarbeiten.

Die Kerngruppe der Kooperation bilden in der Regel die Kommune und der Eigentümerverein (im Rahmen von KIQ: überwiegend örtliche Haus & Grund-Vereine). Sie übernehmen gemeinsam die Projektsteuerung und Koordination des Vorhabens in einer Lenkungsgruppe.

Spezifische Fachthemen werden in einigen Modellvorhaben in Arbeitsgruppen vertieft. Häufig werden Kommune und Eigentümerverein durch weitere Fachpartner (u. a. Vereine, Handwerker, Sanierungsträger, Banken, Architekten), aktive Quartiersinitiativen (u. a. Eigentümerstandortgemeinschaften, Bürgerinitiativen, Arbeitskreise) und/oder einem Kümmerer unterstützt. Die beteiligten Fachpartner – manchmal auch als Beratungsnetzwerk zusammengeschlossen – unterstützen bei der Umsetzung ausgewählter Instrumente. Der KIQ-Kümmerer übernimmt in der Regel die Aktivierung und Erstberatung der Eigentümer. In einzelnen Modellvorhaben nehmen Fachpartner auch an den Lenkungsgruppensitzungen teil.

Dabei werden in den Modellvorhaben je nach Arbeitsstand und Projektfortschritt unterschiedliche Arbeitsstrukturen etabliert und miteinander kombiniert.

5.1 Steuerung der Kooperation durch Eigentümervereine und Kommunen

Steuerung der Kooperation im Rahmen einer Lenkungsgruppe

In den meisten Modellvorhaben stellen Eigentümervereine und Kommunen die Kerngruppe der Kooperation dar. Sie bilden gemeinsam eine Lenkungsgruppe und steuern zusammen das Projekt „KIQ“.

Die Lenkungsgruppe steuert und koordiniert die Arbeit im Rahmen von KIQ. In der Lenkungsgruppe werden zentrale Entscheidungen getroffen und Ziele sowie die strategische Ausrichtung des Modellvorhabens festgelegt. Gemeinsame und verbindliche Beschlüsse erfolgen zur Vergabe von Aufträgen an Dritte, Planung von Aktivitäten sowie Koordination des Projektes. Darüber hinaus werden immer wieder konkrete Fälle von Eigentümern und mögliche Lösungsansätze in der

Lenkungsgruppe diskutiert. Sofern ein KIQ-Kümmerer eingestellt ist und an den Lenkungsgruppensitzungen teilnimmt, übernimmt die Lenkungsgruppe auch die Rolle der Supervision, Steuerung und Unterstützung der Person.

Diese Aufgaben der Lenkungsgruppe erfolgen in der Regel auf der Grundlage einer gemeinsamen schriftlichen Vereinbarung (Kooperationsvereinbarung), die Aussagen zur Mitgliedschaft, zum Turnus der Treffen, den Zielen und Verfahrensweisen der Zusammenarbeit sowie zur Aufgabenverteilung enthält.

Die Lenkungsgruppen sind unterschiedlich zusammengesetzt. Es lassen sich grob zwei Typen von Lenkungsgruppen unterscheiden (vgl. Abbildung 5):

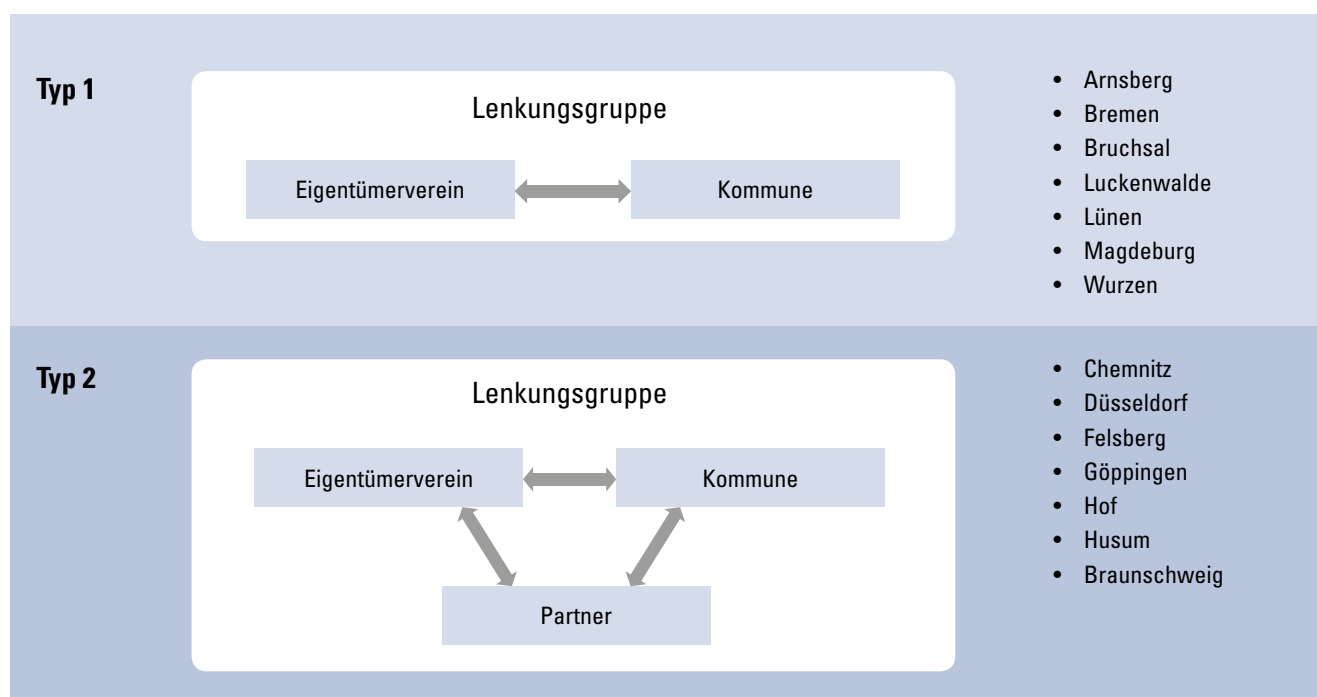
- a. Kleine Lenkungsgruppen bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung und Eigentümerverein (2–4 Personen).
- b. Größere Lenkungsgruppen bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, Eigentümerverein sowie mehreren weiteren Akteuren (3–8 Personen).

Bei den weiteren Partnern in den Lenkungsgruppen handelt es sich vorrangig um ortsansässige Personen, Initiativen oder Unternehmen aus dem KIQ-Quartier. Beispiele hierfür sind Vereine, Bürgerinitiativen, Banken, IHK oder Sanierungsträger.

Während in einigen Modellvorhaben die weiteren Partner in der Lenkungsgruppe gleichberechtigt sind, die mitentscheiden und auch nennenswerte Aufgaben übernehmen (z. B. IHK und SAGA in Düsseldorf, die Kreissparkasse in Göppingen, die beiden Quartiersinitiativen in Braunschweig), werden die weiteren Partner in anderen Modellvorhaben in der Lenkungsgruppe teilweise nur über den aktuellen Arbeitsstand informiert und gegebenenfalls werden gemeinsame strategische Entscheidungen getroffen (z. B. Felsberg, Chemnitz). In der Praxis hat sich gezeigt, dass es wichtig ist, die Rollen und Aufgaben der Partner in der Lenkungsgruppe von Beginn an klar zu formulieren, damit es im Prozessverlauf nicht zu Unstimmigkeiten und falschen Erwartungen kommt.

Grundsätzlich haben sich in den Modellvorhaben die kleineren Lenkungsgruppen als praktikabler erwiesen. Viele Entscheidungen im Arbeitsalltag können zwischen wenigen Partnern schneller – auch mal auf kurzem informellem Wege – abgestimmt werden, als in einer großen Gruppe. So hat sich in einigen Modellvorhaben auch eine Art „zweistufiges Lenkungsgremium“ etabliert (z. B. Arnsberg, Lünen, Luckenwalde), damit werden die zentralen (auch alltäglichen) Entscheidungen in der eher kleinen Lenkungsgruppe getroffen, die sich regelmäßig trifft (ein bis mehrmals pro Monat). Hier werden auch Projekte und Ideen vorbereitet. Diese Projektideen werden anschließend einem

Abbildung 5

Typisierung der Lenkungsgruppen

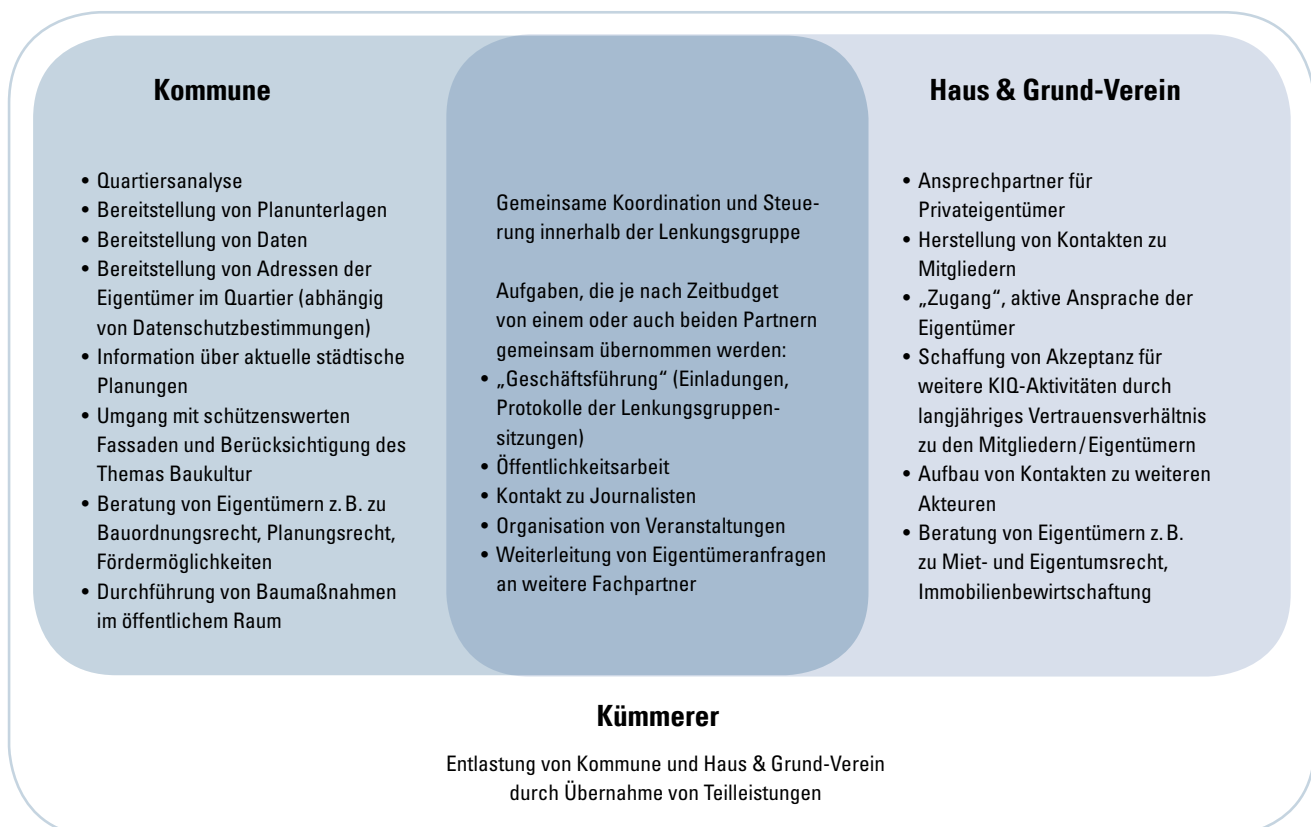
größeren Gremium (der großen Lenkungsgruppe oder dem Beratungsnetzwerk) vorgestellt. Dort werden auch gemeinsam Strategien und das weitere Vorgehen diskutiert. Es haben sich aber beide Grundmodelle der Lenkungsgruppen als geeignet erwiesen. Etwaige Probleme in der Kooperation oder in der Umsetzung von Aktivitäten sind – soweit überhaupt aufgetreten – nicht der Konstruktion der Lenkungsgremien zuzurechnen.

Die meisten Lenkungsgruppen treffen sich mindestens einmal pro Monat, so dass sie die laufenden Aktivitäten zeitnah steuern können. In einzelnen Modellvorhaben (z. B. Felsberg, Göppingen, Wurzen, anfangs auch Düsseldorf, gegen Ende Bremen) kommt die Lenkungsgruppe seltener zusammen. Während die Abstimmungstreffen meist zu Projektbeginn sehr eng getaktet waren, wurden die Zeiträume zwischen den Lenkungsgruppentreffen gegen Ende länger. Hier zeigte sich, dass zu Beginn eine enge Abstimmung erforderlich war, um gegenseitiges Vertrauen sowie die organisatorische und inhaltliche Arbeitsfähigkeit aufzubauen. Anschließend erfolgte die Abstimmung zunehmend auf informellen Wege oder auf Zuruf.

Aufgabenverteilung zwischen Eigentümerverein und Kommune

Innerhalb der Modellvorhaben hat sich mittlerweile eine relativ einheitliche Arbeitsteilung zwischen Eigentümervereinen und den Kommunen herausgebildet (vgl. Abbildung 6). Über die gemeinsame Koordination und Steuerung der KIQ-Aktivitäten im Rahmen der Lenkungsgruppe hinaus gibt es spezifische Aufgaben je Kommune und Eigentümerverein, aber auch Aufgaben, die beide Partner gleichermaßen übernehmen (können).

Abbildung 6
Aufgabenverteilung



Die Arbeit in den Modellvorhaben ist nach beruflichen Erfahrungen und Stärken der einzelnen Beteiligten aufgeteilt. Jeder Beteiligte tut das, was er am besten kann. In der alltäglichen Zusammenarbeit ergänzen sich die Aktivitäten sinnvoll.

Den Kommunen obliegen damit weiterhin die originär kommunalen Aufgaben wie beispielsweise bau- und planungsrechtliche Fragestellungen und die Durchführung von Baumaßnahmen im öffentlichen Raum. Die örtlichen Haus & Grund-Vereine weiten ihre alltägliche Beratungspraxis auf alle Eigentümer im KIQ-Quartier aus. Darüber hinaus profitieren alle KIQ-Maßnahmen von dem Vertrauen, dass Eigentümer zu den Haus & Grund-Vereinen haben.

Während einzelne Haus & Grund-Vereine auch aktiv in die Aktivierung und Beratung der Eigentümer einsteigen (z. B. Arnsberg, Bruchsal, Göppingen, Lünen, Magdeburg, Hof, Husum), beauftragen hierzu viele andere den sogenannten KIQ-Kümmerer zur Unterstützung (z. B. Bremen, Düsseldorf, Felsberg, Wurzen, Luckenwalde). Darüber hinaus werden tiefergehende Detailfragen an die beteiligten Netzwerkpartner weitervermittelt (z. B. Arnsberg, Bremen, Lünen).

Obwohl die Arbeitsteilung häufig klar getrennt ist, bedeutet dies noch lange keine bloße Aufteilung von Zuständigkeiten, sondern KIQ beinhaltet immer die gemeinsame Planung und Übernahme von Verantwortlichkeit von Kommune und Eigentümerverein für eine positive Quartiersentwicklung. Deshalb können Eigentümervereine das kommunale Engagement in der Quartiersentwicklung auch nicht ersetzen und selbstständig die Quartiersentwicklung übernehmen – vielmehr bringen beide Partner je eigene Qualifikationen mit, die erst in der Summe das bestmögliche Ergebnis erzielen.

Struktur der Eigentümervereine und Strategien zur Bewältigung der neuen Aufgaben

Für Eigentümervereine bedeutet KIQ einen deutlichen zeitlichen Mehraufwand, der bisweilen an die Belastungsgrenze der Beteiligten führt. Die Vereine im Forschungsfeld haben unterschiedliche Strategien entwickelt, um mit diesem zeitlichen Mehraufwand an Aufgaben umzugehen. Die gewählte Strategie hängt auch von der Struktur der örtlichen Haus & Grund-Vereine ab, die sich vorrangig in hauptamtlich³ und ehrenamtlich geführte Haus & Grund-Vereine unterscheidet. Unabhängig von der Vereinsstruktur kann in fast allen Modellvorhaben der gesamte KIQ-Aufwand nur durch erhebliche ehrenamtliche Tätigkeiten und persönliches Engagement aufgefangen werden. Hauptamtliche Haus

& Grund-Vereine mit festem Personal können dabei eher einen Großteil der anfallenden KIQ-Aufgaben während der normalen Arbeitszeiten erledigen, als ehrenamtlich geführte Vereine. Darüber hinaus zeigen sich folgende unterschiedlichen Strategien, zur Erfüllung der zusätzlichen Aufgaben von KIQ:

- Zwei Modellvorhaben haben die Wochenarbeitszeit von vorhandenem Haus & Grund-Personal aufgestockt (Göppingen, Magdeburg).
- Etwa die Hälfte der Modellvorhaben hat zusätzliches Personal für eine begrenzte Anzahl von Stunden pro Woche neu eingestellt, damit diese sich ausschließlich KIQ widmen (=KIQ-Kümmerer) (z. B. Braunschweig, Bremen, Chemnitz, Düsseldorf, Felsberg, Lünen). Die Finanzierung erfolgte dabei über die Mittel aus dem Forschungsfeld.
- Darüber hinaus engagieren vier Modellvorhaben externe Büros oder Honorarkräfte über einen Werkvertrag zur Unterstützung vor allem beim durch die Teilnahme am ExWoSt-Forschungsfeld verursachten Mehraufwand, der Bestandsanalyse oder Moderation von Veranstaltungen (z. B. Arnsberg, Lünen, Hof, Husum).

Besonderheiten bei der Kooperation mit anderen Eigentümervereinen

Neben großen Eigentümervereinen ist auch eine Kooperation mit anderen quartiersbezogenen Gemeinschaften, Netzwerken oder Initiativen wie Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) möglich.⁴ Allerdings gibt es Unterschiede zwischen den quartiersbezogenen Initiativen und Eigentümervereinen, die es bei einer möglichen Zusammenarbeit zu beachten gilt. So kann beispielsweise im Gegensatz zu Eigentümervereinen nicht vorausgesetzt werden, dass Mitglieder einer ESG über einen speziellen immobilienwirtschaftlichen oder -juristischen Hintergrund oder über Erfahrungen mit der Arbeit in Lenkungs- und Arbeitsgruppen verfügen. Insofern ist eine andere Vorgehensweise und Zusammenarbeit notwendig und es können nicht dieselben Erwartungen an eine ESG wie an einen Eigentümerverein gestellt werden. Dennoch können ESG oder andere Initiativen eine wichtige Gruppe in der Quartiersentwicklung darstellen und einen eigenen Beitrag hierzu leisten, wie das Vorgängerforschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ gezeigt hat. Im aktuellen Forschungsfeld „Kooperation im Quartier“ liegen hingegen nur wenige Erfahrungen mit ESG vor.

Im Gegensatz zu den anderen Modellvorhaben übernimmt in Braunschweig nicht der örtliche Haus & Grund-Verein die Türöffner- und

(3) Hauptamtlich bedeutet in diesem Fall, dass es einen hauptamtlich beschäftigten Geschäftsführer gibt.

(4) vgl. BMVBS (Hrsg.): Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften. – Berlin 2012

Aktivierungsfunktion bei den privaten Eigentümern, sondern zwei bereits langjährig aktive quartiersbezogene Eigentümerinitiativen. Durch die gute Vernetzung der beiden Quartiersinitiativen mit der Stadt Braunschweig und Haus & Grund Braunschweig im Rahmen der Lenkungsgruppe funktioniert diese Arbeitsweise sehr gut. Haus & Grund erleichtert den Quartiersinitiativen die Ansprache der Eigentümer insofern, dass sie als gemeinsame Kooperationspartner nach außen auftreten. Das Modellvorhaben zeigt, dass Eigentümerinitiativen wie ESG, die in diesem Fall als Verein institutionalisiert sind, ebenfalls wie Haus & Grund-Vereine wichtige Partner für Kommunen in der Quartiersentwicklung sein können. Allerdings stoßen diese – genauso wie Haus & Grund-Vereine – schnell an personelle Kapazitätsgrenzen.

Im Modellvorhaben Felsberg agieren private Eigentümer als Kooperationspartner der Kommune in Form einer Genossenschaft. Die Genossenschaft, wie die 2009 gegründete Gemeindefürsorge Genossenschaft Felsberg e. G., ist dabei eine weitere Form der in Frage kommenden Rechtsformen für einen Zusammenschluss von Eigentümern mit einem bestimmten quartiers- und immobilienbezogenen Aktivitätsspektrum und Geschäftsfeld. Ein weiteres Beispiel ist die ebenfalls 2009 gegründete Quartiersgenossenschaft Ölberg eG in Wuppertal, die auch quartiersbezogene, immobilienwirtschaftliche Ziele verfolgt. Die Beispiele zeigen, dass auch Genossenschaften als institutionalisierte Eigentümervereinigung für Kommunen einen wichtigen Partner in der Quartiersentwicklung darstellen können.

Eine andere Variante bietet das Modellvorhaben Düsseldorf: Hier hat sich aus den ersten KIQ-Workshops eine Arbeitsgruppe Image und Marketing gebildet, aus der später das Netzwerk „Rath und Tat“ hervorging. Dabei handelt es sich um einen Zusammenschluss von Eigentümern und anderen Aktiven im Quartier, die gemeinsam Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit und des Erscheinungsbildes des Quartiers umsetzen. Das Netzwerk ist nicht in der Lenkungsgruppe vertreten, aber über die Quartierskümmerin mit dieser verknüpft. An diesem Modell angelehnt spielen neben den Eigentümervereinen in einigen Modellvorhaben auch Quartiersvereine und ähnliche bürgerschaftlich getragene Zusammenschlüsse eine gewisse Rolle. Sie sind aber im Sinne der Kooperation zu unterscheiden von den oben genannten Eigentümervereinen. So gibt es in Hof den Verein „Bürger am Zug“ im Bahnhofsviertel, dem auch Eigentümer angehören, der aber nicht als Eigentümerverein im engeren Sinne zu werten ist. Darüber hinaus plant in Hof die lokale Agenda-21-Initiative sich um heruntergekommene Immobilien zu kümmern und hierzu

einen Verein zu gründen. In Felsberg spielt der seit langem bestehende Burgverein eine wichtige Rolle im Netzwerk der Akteure, die sich für die Altstadt einsetzen.

Grundsätzlich eignen sich demnach auch andere Formen von Eigentümervereinen als Haus & Grund-Vereine für eine Kooperation, allerdings erfordern diese gegebenenfalls eine längerfristige Vorlaufzeit, um den Vertrauensvorsprung von Haus & Grund-Vereinen aufzuholen.

Merkmale einer erfolgreichen Kooperation

Das zentrale Merkmal von KIQ ist die Kooperation zwischen Kommunen und Eigentümervereinen. Eine funktionierende, vertrauensvolle und idealerweise langfristig tragfähige Kooperationsstruktur aufzubauen, ist oberstes Ziel in allen Modellvorhaben. Anhand der Erfahrungen in den Modellvorhaben basiert eine erfolgreiche Kooperation auf folgenden Merkmalen:

- es erfolgt frühzeitig eine offene Aussprache über die Erwartungen, Leistungen und Aufgaben, die jeder Partner in die Kooperation einbringen kann (sowohl fachlich als auch zeitlich)
- anfänglich regelmäßige Lenkungsgruppentreffen ermöglichen ein gegenseitiges Kennenlernen und die Erarbeitung eines gemeinsamen Verständnisses zu Zielen und Vorgehensweisen
- nach einem Vertrauensaufbau (der je nach Ausgangssituation unterschiedlich lange dauern kann) ist auch eine informellere Zusammenarbeit möglich, die Abstimmungen auf kurzem Wege erlaubt
- die Intensität der Abstimmungen (also Anzahl der formellen und informellen Treffen) ist kein ausschlaggebendes Kriterium für eine erfolgreiche Kooperation
- die Umsetzung gemeinsamer Maßnahmen schafft Vertrauen
- die Partner informieren sich gegenseitig frühzeitig über anstehende KIQ hinausgehende Aktivitäten und Planungen
- wichtige Entscheidungen werden gemeinsam getroffen (arbeiten „auf Augenhöhe“)

Grenzen einer erfolgreichen Kooperation

Sowohl Eigentümervereine als auch Kommunen stoßen immer wieder an die Grenzen der Kooperation. Die Grenzen der Kooperation werden durch fünf Rahmenbedingungen beeinflusst:

- a. Zeit (Personaleinsatz)
- b. Geld (Übernahme von Kosten)
- c. Fachwissen
- d. Legitimation (Vereinsgelder)
- e. Verhältnis von Aufwand zu Nutzen

a) Nicht nur Kommunen, sondern auch Eigentümervereine verfügen nur über eine beschränkte Anzahl an Personal, das für KIQ eingesetzt werden kann. Dies ist allerdings innerhalb der beteiligten Kommunen und Eigentümervereine sehr unterschiedlich. Während gerade in Großstädten Haus & Grund-Vereine über umfangreiche Personalkapazitäten in Festanstellung verfügen, werden viele kleinere Ortsvereine vorwiegend ehrenamtlich geführt. Entgegen den ursprünglichen Erwartungen erweist sich die personelle Besetzung des örtlichen Haus & Grund-Vereins allerdings nicht als ausschlaggebendes Kriterium für Engagement und Projektfortschritt. Das Forschungsfeld umfasst zehn rein ehrenamtlich geführte Vereine und vier hauptamtliche Vereine. Gerade die ehrenamtlich geführten Vereine fallen durch ein besonders hohes personelles Engagement und eine hohe Identifizierung mit KIQ auf. Hier ist allerdings zu unterscheiden zwischen den ehrenamtlich geführten Haus & Grund-Vereinen mit einem Vorsitzenden im Ruhestand und einem Vorsitzenden, der parallel noch hauptamtlich seine Kanzlei führt oder einer anderen beruflichen Tätigkeit nachgeht. Insbesondere die ehrenamtlichen Vorsitzenden, die hauptberuflich noch eine Erwerbstätigkeit ausüben, kommen schneller an ihre personellen Kapazitätsgrenzen. Eine positive Ausnahme ist der Haus & Grund-Verein in Hof, dessen Vorsitzender ebenfalls eine Kanzlei betreibt und trotzdem ein sehr hohes Engagement für KIQ aufweist. Häufig fehlt es zudem an einer klaren Regelung und Delegation von Aufgaben an einzelne Haus & Grund-Mitarbeiter. Viel entscheidender als die Personalstruktur sind demnach das persönliche Engagement und die Identifikation des Haus & Grund-Vertreters mit KIQ und dem Quartier und das Interesse an Stadtentwicklungsthemen.

Auch die Kommunen stoßen an ihre personellen Kapazitäten. Während in einigen Kommunen gleich mehrere Verwaltungsmitarbeiter (teilweise aus unterschiedlichen Fachabteilungen) den KIQ-Prozess begleiten, fällt diese Aufgabe in anderen Kommunen nur einem einzigen Mitarbeiter zu. Als

vorteilhaft hat sich die Einbindung unterschiedlicher Fachressorts gezeigt, um die Wege innerhalb der Verwaltung möglichst kurz zu halten. Auch die Ansiedlung in Stabsstellen ermöglicht mehr Spielraum. Obwohl auch die Verwaltungsmitarbeiter an ihre zeitlichen Grenzen stoßen, steht der Mehrwert durch KIQ für Kommunen doch deutlich im Vordergrund. Ohne die Unterstützung der örtlichen Haus & Grund-Vereine wären die kommunalen Verwaltungen noch weitaus stärker personell belastet, da dann alle Aufgaben zur Quartiersaufwertung an der Kommune selbst hängen bleiben würden. Insbesondere die Ansprache und Aktivierung der Eigentümer wäre in dieser Intensität alleine durch die Kommunen nicht leistbar.

b) Sowohl bei den Kommunen als auch bei den Eigentümervereinen fehlt es in der Regel an finanziellen Spielräumen zur Übernahme von zusätzlichen Kosten (insbesondere bei KIQ-Quartieren, die in keiner Gebietskulisse der Städtebauförderung liegen, und in Kommunen in der Haushaltssicherung). Bei Haus & Grund-Vereinen würde die Finanzierung von KIQ-Aktivitäten zu Lasten anderer Beratungs- und Lobbytätigkeiten für die Mitglieder führen. Zukünftig ist hier ein noch stärkeres Umdenken bei den Vereinen – aber vor allem auch bei den Mitgliedern – erforderlich, da über Stadtentwicklung auch die Interessen der Eigentümer verfolgt werden (z. B. Werterhalt der Immobilien).

c) Im Rahmen der fachlichen Eigentümerberatung stoßen sowohl Kommunen als auch Eigentümervereine an ihre Grenzen. Während Haus & Grund-Mitarbeiter in der Regel als Juristen die Beratung im Bereich Miet- und Eigentumsrecht sowie Immobilienbewirtschaftung übernehmen, übernehmen die Kommunen in der Regel Beratungen im Bereich Bau- und Planungsrecht, Baukultur oder auch Förderberatung. Darüber hinausgehende Beratungen in anderen Fachbereichen übernehmen die einbezogenen Fachpartner – oft auch zusammengeschlossen als Beratungsnetzwerke.

d) Einige wenige Modellvorhaben berichten von negativem Feedback einzelner Haus & Grund-Mitglieder bezüglich der räumlichen Konzentration der Tätigkeiten auf ein bestimmtes Quartier im Rahmen von KIQ. Das Handeln von Haus & Grund-Vereinen in bestimmten räumlichen Grenzen auch gegenüber Nicht-Mitgliedern muss natürlich legitimiert sein. Eine Legitimationsgrundlage ist dabei sicherlich die thematische Ausweitung der Haus & Grund-Aktivitäten in den Bereich Stadt- und Quartiersentwicklung. Dies erfordert langfristig jedoch noch ein Umdenken bei den Vereinen und Mitgliedern.

e) Vielfach wird von den KIQ-Akteuren ein vermeintlich ungünstiges Verhältnis vom eingebrachten Aufwand zum Nutzen der Kooperation angeführt, welches sich auf die Motivation niederschlägt. Während der Aufwand gerade am Anfang besonders hoch ist, wird der Nutzen in Form einer Quartiersaufwertung und Wertsicherung der Immobilien erst zeitversetzt sichtbar. Ferner fällt er auch nicht in jedem Modellvorhaben so hoch wie erwartet aus. Zum Projektende relativiert sich diese Befürchtung allerdings wieder etwas, da sich gezeigt hat, dass bereits mit einem überschaubaren Aufwand deutliche immobilien- und quartiersbezogene Veränderungen erzielt werden können (vgl. Kapitel 7.1).

5.2 Das Beratungsnetzwerk – fachliche Unterstützung

Kooperation im Quartier wird in vielen Modellvorhaben als eine über Eigentümervereine und die Kommune hinausgehende Gemeinschaftsaufgabe unterschiedlicher Experten praktiziert. Maßgebend

für diese gewählte Kooperationsform ist die Erkenntnis, dass auch Kommune und Eigentümerverein in Teamarbeit die Bandbreite aller relevanten Themen rund um die Immobilie und das Wohnumfeld nicht alleine abdecken können. Hierzu ist die Einbeziehung weiterer Experten notwendig. Die Bandbreite der möglichen weiteren Partner ist sehr vielfältig (vgl. Abbildung 7).

Es gibt keine allgemeingültige Empfehlung, welche Fachpartner sich am besten für ein Beratungsnetzwerk eignen. Letztendlich muss dies immer individuell vor Ort entschieden werden. Neben fachlichen Kompetenzen zählen mindestens genauso viel die vorhandenen (persönlichen) Kontakte sowie das persönliche Engagement der Fachpartner. Darüber hinaus gibt es nach Erfahrungen der Modellvorhaben Folgendes bei der Auswahl der Fachpartner zu bedenken:

- Institutionen bzw. übergeordnete Kammern/Innungen verfolgen im Gegensatz zu einzelnen Wirtschaftspersonen (Architekten, Handwerker) keinen unmittelbaren persönlichen Mehrwert (z. B. in Form eines konkreten Auftrages).

Abbildung 7
Mögliche Fachpartner

Politik, Verwaltung, Behörden und Organisationen	• Kommunalpolitiker • Ortsvorsteher • Vertreter des Landes, Regierungsbezirk • Feuerwehr • Polizei • Kirche
Bürgervereine, Initiativen und Quartiersbeauftragte	• Eigentümerstandortgemeinschaften • Gewerbevereine • Werbegemeinschaften, Stadtmarketing • Stadtteilvereine • Seniorenrat • Sanierungsträger • Quartiersmanager • Vorhandene Arbeitsgruppen
Wirtschaft	• Banken • Industrie- und Handelskammer • Handwerker(-innung) • Architekten(-kammer) • Energieagentur • Stadtwerke, Energieversorger • Verbraucherzentrale • Wohnungswirtschaft • Makler • Immobilienverwalter
Wissenschaft	• Beratungsunternehmen • Universitäten und Fachhochschulen

- Partner mit Sitz im Quartier oder einem anderweitigen persönlichen Bezug zum Quartier engagieren sich oft stärker und übernehmen auch nicht-lukrative Aufgaben, da sie ebenfalls an der Quartiersentwicklung interessiert sind.
- Spezifische Handwerkerleistungen sind in dem Stadium der Erstberatung meist zu konkret, häufig sind grundlegendere fachlichere Beratungen notwendig (z. B. verschiedene nutzungs- und/oder bautechnische Optionen aufzeigen), deshalb empfiehlt es sich, Handwerker erst bei konkretem Bedarf einzubinden.
- Es sollte den Partnern freigestellt werden, inwiefern sie beim Aufbau der Arbeits- und Beratungsstrukturen auch konzeptionell mitwirken (d. h. an regelmäßigen Sitzungen teilnehmen) oder – mangels Zeitbudget oder Interesse – erst später bei Bedarf einbezogen werden möchten.
- Es sollten nur Fachpartner ausgewählt werden, deren fachliche Kompetenzen auch wirklich nachgefragt werden (abhängig von den Bedarfen im Quartier)
- Aus Wettbewerbsgründen sollten alle Unternehmen einer Berufsgruppe (z. B. Architekten) dieselbe Chance auf eine Mitarbeit bei KIQ haben. Deshalb empfiehlt sich die Einbeziehung z. B. der Architektenkammer bzw. der Verbände, die wiederum alle Mitglieder informieren.

Die Fachpartner führen vorhandene Beratungsangebote zusammen. Sie bringen jeweils unterschiedliche Kompetenzen ein:

- Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, Generationenberatung (z. B. Verkauf, Vererbung, Verrentung) (insbesondere Banken)
- Sanierung und Modernisierung mit den Schwerpunkten altersgerechter Umbau und energetische Optimierung (insbesondere Architekten, Handwerker, Energieagenturen, Verbraucherzentralen)
- Gestaltung der Außenanlagen und des Wohnumfeldes (insbesondere Architekten, Landschaftsplaner)
- Zusammenleben im Quartier (insbesondere Sozialverbände)
- Baukultur und Planungsrecht (neben den Kommunen insbesondere Architekten)
- Zwischennutzungen, Ladenleerstände

Dies ermöglicht den Kommunen und Eigentümervereinen auf einen breiten Erfahrungshintergrund zurückgreifen zu können. Während einzelne Modellvorhaben die Kompetenzen der Fachpartner nur für tiefergehende Beratungen für

Immobilien Eigentümer nutzen, binden andere Modellvorhaben die Fachpartner auch in die konzeptionelle Entwicklung der Beratungsinstrumente ein. Die beteiligten Fachpartner übernehmen in der Regel folgende Aufgaben:

- Unterstützung der Kommunen und Eigentümervereine bei der konzeptionellen Entwicklung von Beratungsinstrumenten
- Themenspezifische persönliche Einzelberatung der Immobilieneigentümer (in der Regel ist die erste Beratung durch die Fachpartner kostenfrei)
- Themenspezifische Beratung der Immobilieneigentümer in verschiedenen Veranstaltungsformaten (z. B. Stammtische, Vortragsreihe)
- Aufbau von spezifischen Beratungsangeboten für Eigentümer (z. B. beispielhafte Sanierung einer Immobilie durch ein Wohnungsunternehmen, Auflegen eines Sonderkreditprogramms durch Banken)
- Unterstützung bei der Verbesserung der Rahmenbedingungen im Quartier (z. B. durch Polizei, soziale Träger, andere kommunale Ämter)
- Multiplikatorenfunktion (u. a. Kontaktvermittlung, Werbung für KIQ)
- Gesellschaftlicher und politischer Rückhalt (z. B. Politik, Seniorenrat, Mieterbund)

Zum Teil verstehen sich die Partner explizit als Beratungsnetzwerk mit klaren Arbeitsstrukturen und einem gemeinsamen Grundverständnis, gegebenenfalls sogar einer Kooperationsvereinbarung (z. B. Arnsberg, Lünen, Husum). In einer zweiten Gruppe von Modellvorhaben werden externe Experten nur bei Bedarf und für spezifische Beratungsangebote hinzugezogen (z. B. Bruchsal, Bremen, Magdeburg). Es gibt aber keine formalisierte Struktur der Zusammenarbeit. Und schließlich gibt es die bereits in Kapitel 5.1 dargestellte Konstellation, dass Fachpartner in der Lenkungsgruppe selbst beteiligt sind (z. B. Chemnitz, Düsseldorf, Göppingen).

Der Aufwand zur Koordination dieser Vielzahl von Akteuren und Interessen ist hoch, hat aber den Vorteil, dass sowohl Angebote als auch Fachwissen gebündelt und damit in integrierter Quartiersperspektive an die Eigentümer weitergegeben werden können. Insbesondere für kleine und ehrenamtlich organisierte Eigentümervereine bieten diese Beratungsnetzwerke eine große Chance und Unterstützung bei der quartiersbezogenen Beratung von privaten Immobilieneigentümern.

Das NRW-weite „Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“

Das „Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“ richtet sich an Privateigentümer von Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Ziel ist es, Immobilieneigentümer, insbesondere private Wohnungsvermieter, in ihrem Engagement für ihre Wohnimmobilie und bei künftigen immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen zu unterstützen. Im Mittelpunkt steht ein handlungsorientierter Dialog mit Immobilieneigentümern über die Chancen einer gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung. Diese Aufgabe sollte in der kooperativen Verantwortung des örtlichen Haus & Grund-Vereins und der jeweiligen Kommune stehen, unterstützt durch örtliche Netzwerkpartner. Beim Aufbau örtlicher Beraternetze können interessierte Kommunen und örtliche Haus & Grund-Vereine auf die Strukturen des landesweiten Beratungsnetzwerks IdEE zurückgreifen.

Das Beratungsnetzwerk IdEE basiert auf einer gemeinsamen Initiative des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und Haus & Grund NRW.

Weitere Informationen: MBWSV NRW, Innovation durch EinzelEigentümer – Ratgeber zur Initiierung örtlicher Beraternetze für Immobilieneigentümer, 2011

Das Beratungsnetzwerk in Lünen

Die Lenkungsgruppe – bestehend aus der Stadt Lünen und Haus & Grund Lünen e.V. – arbeitet eng mit dem Beratungsnetzwerk Brambauer zusammen. Die Lenkungsgruppe hat gemeinsam mögliche Partner für das Netzwerk ausgewählt. Hierbei wurde auch auf das Beratungsnetzwerk IdEE zurückgegriffen. Insgesamt besteht das Beratungsnetzwerk aus 13 Partnern.

Die Lenkungsgruppe trifft sich regelmäßig mit dem Beratungsnetzwerk. Dort werden gemeinsam strategische Entscheidungen und insbesondere die konkreten nächsten Projekte/Beratungsinstrumente diskutiert. Die Partner haben wichtige Impulse in die Diskussion eingebracht. Die Beratungsangebote der Netzwerkpartner wurden in einem Flyer zusammengefasst und auf der Internetseite www.brambauer-im-aufbruch.de veröffentlicht. Darüber hinaus wurde ein Gutscheineheft mit Angeboten der Netzwerkpartner entwickelt und an alle Eigentümer verschickt. Die persönliche Erstberatung übernahm in der Regel der örtliche Haus & Grund-Verein. Dieser konnte aber bei spezifischen Fachfragen auf das Beratungsnetzwerk verweisen. Einzelne Netzwerkpartner haben Haus & Grund-Lünen bei vor Ort Beratungen begleitet. Darüber hinaus haben die Netzwerkpartner Fachvorträge innerhalb der Vortragsreihe übernommen. Das Beratungsnetzwerk profitierte durch frühzeitige Informationen durch die Stadt Lünen zu anstehenden städtischen Planungen in Lünen-Brambauer. Ferner agierte das Netzwerk als Multiplikator im Quartier.



Quelle: Stadt Lünen, erstellt durch WEB MEDIEN CRM

Das Beratungsnetzwerk in Bremen

Zum Bremer Netzwerk gehören neben der Freien Hansestadt Bremen und Haus & Grund Bremen:

- Bremer Energie-Konsens GmbH (gemeinnützige Klimaschutzagentur),
- bauraum Bremen e.V. (kostenlose Erstberatung „Rund ums Haus“),
- kom.fort e.V. (Beratung für barrierefreies Bauen und Wohnen),
- GfS – Gesellschaft für Stadtentwicklung (Sanierungsbeauftragter im Quartier Hohentor),
- Bremer Aufbaubank GmbH,
- Zwischenzeitzentrale ZZZ (Zwischennutzungen),
- Architektenkammer.

Im Gegensatz zu Lünen werden die Netzwerkpartner in Bremen nicht so eng in die strategische Planung von KIQ einbezogen. Darüber hinaus sind die Netzwerkpartner nicht unmittelbar mit dem KIQ-Quartier verbunden, sondern agieren im gesamten Stadtgebiet.

Die Netzwerkpartner wurden für Vorträge auf den Stammtischen sowie für die Quartiersrundgänge eingesetzt. Darüber hinaus hat die KIQ-Beraterin Eigentümer für eine Folgeberatung an die Netzwerkpartner weitergeleitet.

5.3 Der KIQ-Kümmerer – als fachlich-organisatorische Unterstützung

Viele Modellvorhaben sind schnell an ihre personellen Kapazitätsgrenzen gestoßen und haben sich Unterstützung durch einen sogenannten „KIQ-Kümmerer“ geholt. Die Bezeichnung ist in den Modellvorhaben unterschiedlich und reicht von Kümmerer über Koordinator, Kooperationspartner bis hin zum Berater. Im Folgenden werden alle Bezeichnungen unter „KIQ-Kümmerer“ zusammengefasst.

Das Aufgabenspektrum der KIQ-Kümmerer ist sehr differenziert und orientiert sich an den individuellen Bedarfen in den Modellvorhaben. D. h. es gibt nicht das Idealbild eines Kümmerers, sondern die Ausgestaltung hängt beispielsweise von den Handlungsfeldern im Quartier und bereits vorhandenen Kompetenzen der Lenkungsgruppe und Netzwerkpartner ab.

Folgende Aufgaben werden von KIQ-Kümmerern übernommen (vgl. Abbildung 8):

- Persönliche Ansprache und Aktivierung der Immobilieneigentümer
- Individuelle Beratungen von Immobilieneigentümern (u. a. vor Ort in der Immobilie, in der regelmäßigen Sprechstunde im KIQ-Büro, telefonisch)
- Organisatorische Aufgaben (u. a. Veranstaltungsmanagement)
- Unterstützung bei der Öffentlichkeitsarbeit

- Betreuung von einzelnen Beratungsinstrumenten
- Teilnahme an Lenkungsgruppensitzungen
- Koordinationsaufgaben und Bündelung von Aktivitäten

Während einzelne KIQ-Kümmerer die gesamte operative Abwicklung von KIQ übernehmen, sind andere nur für die persönliche Ansprache und Aktivierung der Eigentümer verantwortlich. Je nach beruflichem Know-how (z. B. Architekten) übernehmen KIQ-Kümmerer auch die fachliche Beratung von Eigentümern. Alle KIQ-Kümmerer stehen in engem Kontakt mit der Lenkungsgruppe (nehmen auch an Lenkungsgruppensitzungen teil) und berichten regelmäßig über ihre Aktivitäten.

Die Zusammenarbeit mit einem KIQ-Kümmerer hat sich in allen Modellvorhaben als Erfolgsfaktor herausgestellt. Insbesondere die intensive aktive und persönliche Ansprache von Eigentümern wäre ohne einen KIQ-Kümmerer in vielen Modellvorhaben nicht umsetzbar gewesen. Dies trifft sowohl auf haupt- als auch auf ehrenamtliche Haus & Grund-Vereine zu. Da die KIQ-Kümmerer derzeit über Ex-WoSt-Mittel finanziert werden, ist es für diese Modellvorhaben allerdings besonders schwierig eine Verstetigung von KIQ zu ermöglichen. Dies gilt vor allem für die Modellvorhaben, die in keiner Gebietskulisse der Städtebauförderung liegen. In Düsseldorf hingegen wird die Quartierskümmerin voraussichtlich über Soziale-Stadt-Mittel weiterfinanziert, die Anstellung erfolgt dann nicht mehr über Haus & Grund, sondern über die Stadt Düsseldorf.

Abbildung 8

Aufgaben der KIQ-Kümmerer in den Modellvorhaben

Modellvorhaben	Bezeichnung und fachliche Qualifikation	Aufgaben
Braunschweig	Quartierskümmerer (Medien & Kommunikation)	• Öffentlichkeitsarbeit • Betreuung der Raumbörse • Teilnahme an Lenkungsgruppensitzungen
Bremen	KIQ-Beraterin (Architektin)	• 1x/Woche offene Sprechstunde im KIQ-Büro • Telefonische Erreichbarkeit über Haus & Grund Bremen e.V. • Individuelle Eigentümer-Erstberatung vor Ort
Chemnitz	KIQ-Office-Manager	• Verantwortlich für operative Projektumsetzung • Berichtswesen • Aktivierung und Beratung von Eigentümern gemeinsam mit dem Vorsitzenden von Haus & Grund Chemnitz und Umgebung e.V.
Düsseldorf	Quartierskümmerin (Architektin)	• Aktive Ansprache der Eigentümer • Wöchentliche Sprechstunden • Organisation von Quartiersrundgängen und Kunstevents in leeren Ladenlokalen • Verantwortlich für KIQ-Webseite + Flyer • Mit Infoständen regelmäßig im Quartier präsent • Teilnahme an Lenkungsgruppensitzungen
Felsberg	KIQ-Koordinator (Mitglied der GeGeFe, Sozialarbeiter)	• Verantwortlich für operative Projektumsetzung • Persönliche Ansprache der Eigentümer • Organisation und Durchführung einer Zukunftswerkstatt und regelmäßigen „Stammtischen“
Hof	Kooperationspartner (zwei Beauftragte)	• Berichtswesen • Recherchearbeiten • Öffentlichkeitsarbeit • Finanzierungsplanung, Fördermittelabruf • Projektmanagement • Veranstaltungsmanagement • Kontaktaufnahme und -pflege zu Eigentümern
Luckenwalde	Altbaumanager BIG Städtebau	• Tägliche Präsenz im KIQ-Büro • Aktivierung der Immobilieneigentümer (Kontaktaufbau, Netzwerkpflege), persönliche Ansprache • Z. T. operative Projektumsetzung
Lünen	KIQ-Kümmerer (Rentner, in Brambauer aufgewachsen, persönliche Kontakte zu Eigentümern)	• Aktivierung der Immobilieneigentümer (Kontaktaufbau, Netzwerkpflege), persönliche Ansprache • Organisatorische Unterstützung von Haus & Grund Lünen e.V. • Teilnahme an den Info-Abenden, um Kontakte zu knüpfen • Sprechstunde zusammen mit dem Vorsitzenden von Haus & Grund Lünen e.V. • Teilnahme an Lenkungsgruppensitzungen
Wurzen	KIQ-Stadtteilkordinator	• Verantwortlich für operative Projektumsetzung • Organisatorische Unterstützung von Haus & Grund Muldentale e.V. • Aktivierung der Immobilieneigentümer (Kontaktaufbau, Netzwerkpflege), persönliche Ansprache

Quelle: empirica

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



Quelle: KIQ Bremen

„Ich bin als Architektin seit rund zwei Jahren Beraterin in den KIQ-Quartieren Hohentor und Flösseviertel. 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 erfolgen per E-Mail oder mein Mobil-Telefon.“

Ein Beispiel meiner Arbeit: Unsere Musterbaustelle hatte im Dezember 2013 Richtfest. Hier haben wir von Anfang an eng begleitet: Die Eigentümer kamen vor zwei Jahren mit der ganzen Familie in die Sprechstunde.

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.“

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



Quelle: empirica

„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.“

6 Aktivitäten und Instrumente in den KIQ-Modellvorhaben

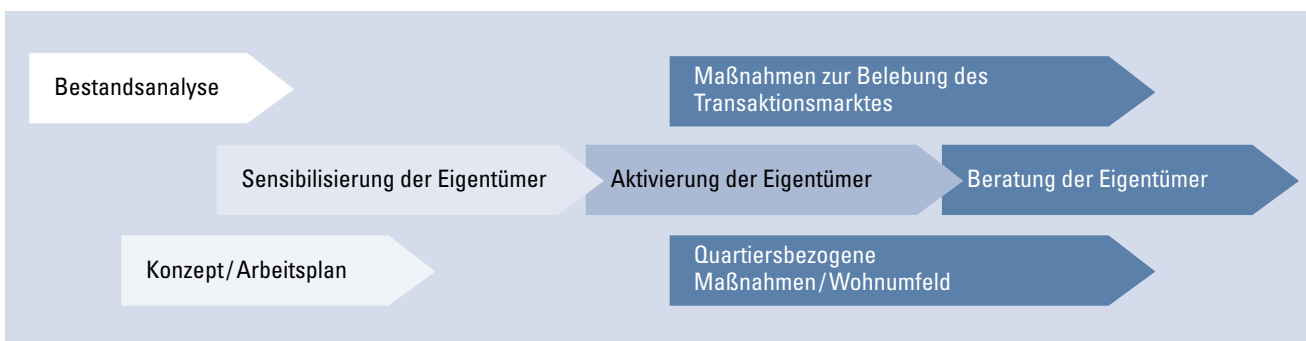
Die Akteure in den Modellvorhaben setzen insgesamt ein sehr breites Spektrum an Aufgaben und Lösungsansätzen in den in Kapitel 4.3 dargestellten immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Handlungsfeldern um. Dies ist auch ein Resultat des KIQ-Grundkonzepts, das einen bestimmten, eher weit gefassten Rahmen für die verschiedenen Handlungsfelder und Arbeitsformate definiert hat. Im Prinzip und zunächst vereinfacht dargestellt beziehen sich die Vorgaben und Erwartungshaltungen neben der Erprobung einer verbindlichen Kooperation (vgl. Kapitel 5) einerseits auf die Ansprache und Beratung der Eigentümer (Kapitel 6.1) vor allem zur Erreichung der Ziele in den immobilienwirtschaftlichen Handlungsfeldern sowie andererseits auf die städtebaulichen Aktivitäten und Instrumente zur Aufwertung des Quartiers und des Wohnumfeldes (vgl. Kapitel 6.2) zur Erreichung der Ziele in den städtebaulichen Handlungsfeldern.

Handlungsfeldübergreifend ist die instrumentelle Verknüpfung der im Rahmen von KIQ erarbeiteten Lösungsansätze mit der Städtebauförderung und sonstigen Förderungen (vgl. Kapitel 6.3) und den Anwendungsmöglichkeiten des BauGB (vgl. Kapitel 6.4) zur Erzielung von Bündelungswirkungen.

6.1 Eigentümer- und immobilienorientierte Aktivitäten und Instrumente

Die Bandbreite der in den KIQ-Modellvorhaben eingesetzten Instrumente und durchgeführten Aktivitäten, die sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter von Wohnimmobilien als Adressaten haben, ist groß. Sie reicht von Sensibilisierungs- über Aktivierungs- bis zu Beratungsinstrumenten. Wie im weiteren Verlauf dieses Kapitels ausführlich erläutert, sind allerdings nicht alle Instrumente gleichermaßen für Selbstnutzer und Vermieter geeignet und unterscheiden sich sowohl die Interessen als auch die Rentabilität von Investitionen. Insofern ist die Wahl der im Folgenden dargestellten Instrumente stets auf die Zielgruppe auszurichten. Kaum unterschieden haben die Modellvorhaben dabei zwischen Selbstnutzern und Vermietern. Wenn, dann waren eher andere Merkmale wie Alter, Migrationshintergrund oder Wohnort der Eigentümer zielgruppenorientiertes Differenzierungskriterium.

Abbildung 9
Idealtypische Phasen der Vorgehensweise in den Modellvorhaben



Quelle: empirica

Nachfolgend werden mögliche Vorgehensweisen zur Sensibilisierung, Aktivierung und Beratung der Eigentümer im Überblick vorgestellt. Grundlage für die Ausführungen ist folgendes Begriffsverständnis:

Sensibilisierung: Erzeugen von Aufmerksamkeit für die Handlungsbedarfe im Quartier und der eigenen Immobilie, z. B. über Quartiersspaziergänge, Thermografierundgänge oder Informationsveranstaltungen.

Aktivierung: Ansprache der Eigentümer mit dem Ziel, sie zu Engagement für das Quartier und möglichst zu Investitionen – soweit sinnvoll – in ihre Immobilie zu motivieren, z. B. über Gutscheine für einen Immobiliencheck.

Beratung: Weitergabe von fachspezifischen Informationen und/oder individuellen Problemlösungen mit dem Ziel, konkrete Investitionen auszulösen sowie einem konkreten Informationsbedarf der Eigentümer zu entsprechen, z. B. über die persönliche individuelle Beratung in der Immobilie oder über Fachveranstaltungen.

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.

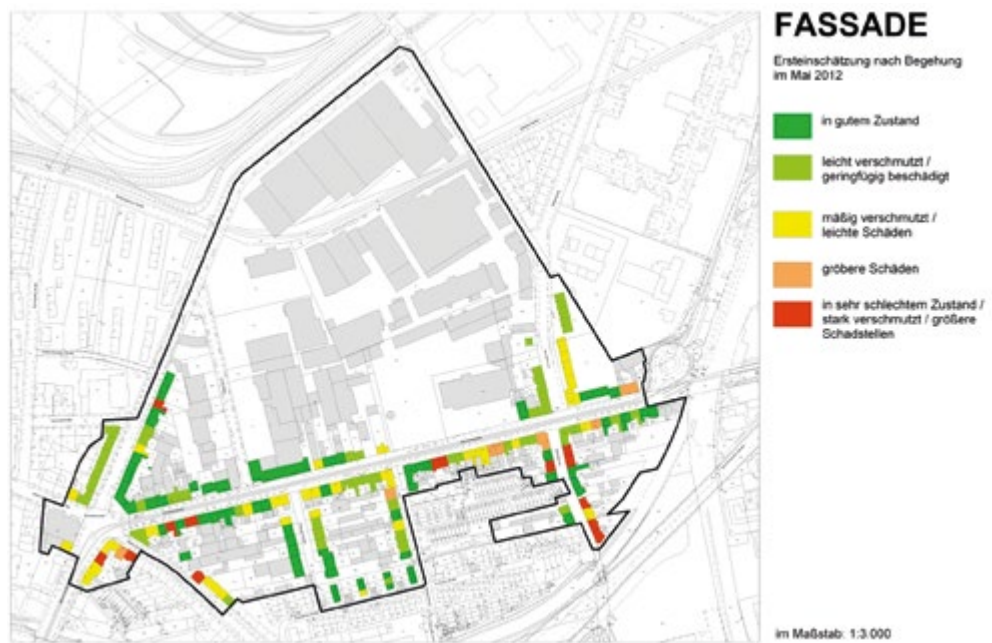
Bestandsanalysen

Um Eigentümer gezielt ansprechen und beraten zu können, bedarf es zunächst einer fundierten **Bestandsanalyse der Ausgangssituation**. Anfangs häufig unterschätzt und teilweise nur als Pflichtaufgabe umgesetzt, erweist sich die Bestandsanalyse im Laufe der Modellvorhaben als wichtige Informationsgrundlage, auf der Ziele, Strategien und Maßnahmen aufbauen. Zum einen wird die Bestandsanalyse in den Modellvorhaben zur Ableitung und Festlegung von räumlichen, sachlichen und personenbezogenen Prioritäten genutzt. So ist die Bestandsanalyse z. B. in Magdeburg Grundlage für die Festlegung von 50 Schwerpunktobjekten (sachliche Prioritäten), die im Rahmen von KIQ prioritär behandelt werden. Zum anderen wird die Bestandsanalyse zur Erarbeitung oder Anpassung von Handlungskonzepten verwendet.

Vier Formen der Bestandsanalyse lassen sich nach Inhalt und Methodik unterscheiden, die jeweils unterschiedliche Zielrichtungen verfolgen:

- **Immobilienwirtschaftliche** und vor allem **städtebauliche Bestandsaufnahme** der Gebäude und teils auch des Wohnumfeldes im Quartier: Die Erfassung des Bauzustandes der Objekte und des Leerstandes von Wohn- und Gewerbeeinheiten kann mittels Quartiersbegehungen/Kartierungen und Auswertung vorhandener Daten, Analysen und Materialien (vor allem vorbereitende Untersuchungen oder integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte im Rahmen der Städtebauförderung) erfolgen. Diese Analyse liefert wichtige Hinweise darauf, an welchen Objekten ein Investitionsbedarf und wo in welchem Umfang städtebauliche Missstände im Sinne von städtebaulichen Funktionsverlusten bestehen. Die meisten Modellvorhaben haben eine derartige Analyse durchgeführt.
- Eine (schriftliche oder persönliche) **Eigentümbefragung** im Quartier kann die städtebauliche Bestandsaufnahme ergänzen. Es lassen sich vertiefend Informationen auf Objektebene abfragen und vor allem die Einschätzungen der Eigentümer zu Handlungsnotwendigkeiten und Potentialen (bezogen auf das Quartier und die Immobilien), zu Investitions- und Verkaufsabsichten, zu Schwierigkeiten und Hemmnissen (bezogen auf das Quartier und Investitionen) sowie zu Erwartungen und Wünschen der Eigentümer erheben. Auch von diesem Instrument hat die Mehrzahl der Modellvorhaben Gebrauch gemacht.
- **Kleinräumige Immobilienmarktanalyse:** Nur wenige Modellvorhaben haben auf Basis von vorhandenen Analysen und Materialien sowie Datenrecherchen eine (eigenständige) kleinräumige Immobilienmarktanalyse mit Aussagen zur Angebots- und Nachfrageentwicklung, zu Preisen, Leerständen oder Transaktionsgeschehen durchgeführt. Dabei liefert diese Analyse wichtige Informationen zu einer bedarfs- und zieladäquaten Ausrichtung künftiger Investitionsmaßnahmen im Bestand (Zielgruppendefinition bzw. Fragestellung, wer in einem schwachen Marktumfeld und hohen Leerständen geeignete Zielgruppen für die Ladengeschäfte und Wohneinheiten im Quartier sein können) und entsprechend inhaltlich angepassten Beratungsinstrumenten (z. B. altersgerechter Umbau oder Zusammenlegung kleiner Wohnungen zu großen Wohneinheiten für Familien). Zudem ist eine Immobilienmarktanalyse Voraussetzung zur Einschätzung der Wirtschaftlichkeit von unterschiedlichen Investitionsmaßnahmen.

Abbildung 10
Fassadenkartierung im Modellvorhaben Düsseldorf



Quelle: Stadt Düsseldorf

Abbildung 11
Sanierungsbedarf im Flüsseviertel in Bremen



Quelle: Haus & Grund Bremen / Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

- **Analyse der Eigentümerstruktur:** Der Kommune liegen bereits einige Daten zu allen Immobilieneigentümern vor. Hierzu zählen beispielsweise Wohnort der Eigentümer, Selbstnutzer/Vermieter und Eigentübertyp (Einzелеigentümer, Ehepaar, Erbengemeinschaft, Wohnungseigentümergemeinschaft). Einzelne Modellvorhaben (z. B. Arnsberg, Lünen, Magdeburg) haben diese Daten aufbereitet und zur Strategieentwicklung verwendet. Ist z. B. bekannt, dass ein Großteil der Eigentümer Selbstnutzer sind und im Quartier leben, lohnt sich z. B. Plakate, Hauswurfsendungen und „Klinkenputzen“ als Wege der Ansprache. Auch spielt bei Selbstnutzern die Wirtschaftlichkeit von Investitionen eine andere Rolle als bei Vermietern, insofern sollte die Beratung andere Argumente beinhalten.

Da im Rahmen dieser Analysen – insbesondere bei den Befragungen und Ortsbegehungen – bereits zahlreiche Kontakte zu Eigentümern aufgebaut werden und sich Gespräche ergeben, stellt die Bestandsanalyse bereits eine erste Form der Sensibilisierung von Eigentümern dar. Denn es werden nicht nur Informationen zu Eigentümern und Immobilien erfasst, sondern „nebenbei“ auch Reflektionsprozesse bei Eigentümern hinsichtlich dem Handlungsbedarf und Potentialen ihres Quartiers und ihrer Immobilie angeregt. Und schließlich sind viele Eigentümer auch neugierig auf die Befragungs- und Analyseergebnisse und lassen sich darüber zur Teilnahme an einer ersten Informationsveranstaltung motivieren.

Erzielung von Aufmerksamkeit und Problembewusstsein

Die weitere Sensibilisierung der Eigentümer in den Modellvorhaben baut auf der Bestandsanalyse auf und basiert im Wesentlichen auf nachfolgenden Aktivitäten.

- **Erstansprache:** Alle Modellvorhaben haben die Eigentümer im Quartier anfangs angesprochen, um mit ihnen ins Gespräch zu kommen und über das Forschungsvorhaben KIQ zu informieren. Um in dieser Phase eine möglichst hohe Breitenwirkung zu entfalten, erfolgte die Ansprache mehrheitlich in Form eines Anschreibens, z. T. verbunden mit einer schriftlichen Befragung.
- **Veranstaltungen:** Eine weitere Möglichkeit zur Sensibilisierung bieten Veranstaltungen. Neben einer Auftaktveranstaltung oder Veranstaltungen beispielsweise zum Thema Wohnungsmarktentwicklung haben die Modellvorhaben z. B. Workshops und Quartiersspaziergänge durchgeführt, die einen intensiven Austausch mit Eigentümern über das Quartier ermöglichen.
- **Öffentlichkeitsarbeit:** Es ist sinnvoll, die Aktivitäten zur Sensibilisierung der Eigentümer durch Presseartikel zur Wohnungsmarktsituation, zukünftigen Entwicklungen sowie entsprechenden Handlungsbedarfen zu begleiten. Dies ist auch in einigen Modellvorhaben wie beispielsweise Chemnitz oder Magdeburg geschehen.
- **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 im Rahmen von Veranstaltungen veranschaulicht die konkreten Handlungsbedarfe.

Abbildung 12

Aktivitäten und Instrumente in der Sensibilisierungsphase

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

Quelle: empirica

Die Sensibilisierung der Eigentümer übernimmt in der Regel die Lenkungsgruppe in den Modellvorhaben, d. h. die Kommune gemeinsam mit dem örtlichen Eigentümerverein. Einige Modellvorhaben holen sich bereits in dieser Phase Unterstützung durch einen KIQ-Kümmerer. Über diese unterschiedlichen Wege wird zunächst Aufmerksamkeit und ein Bewusstsein für die Probleme und Handlungsbedarfe im Quartier sowie an den Immobilien erzeugt. Die Intensität der Sensibilisierungsphase variiert sehr stark. Allerdings sind die Aktivitäten nicht immer klar einer Phase zuzuordnen, da der Übergang fließend ist. So haben einige Modellvorhaben Elemente der Sensibilisierung mit der Aktivierung verknüpft (z. B. Auftaktveranstaltung mit Informationen zur immobilienwirtschaftlichen Ausgangssituation verbunden mit der Vorstellung erster Beratungsangebote und Netzwerkpartner).

Zwischenfazit: Sensibilisierung der Eigentümer

Die am häufigsten von den Modellvorhaben eingesetzten Sensibilisierungsinstrumente sind eine individuelle Objektzustandserfassung, eine schriftliche Eigentümerbefragung und Workshops zum Handlungsbedarf. Diese Instrumente haben sich in der Praxis bewährt und sind am Anfang jeder eigentümerbezogenen Kooperation im Quartier zu empfehlen. Die Bedeutung dieser Sensibilisierungsinstrumente zeigt sich u. U. erst später, wenn die erhoffte Resonanz bei den Eigentümern auf die Aktivierungs- und Beratungsaktivitäten ausbleibt. Erfolgt keine ausreichende Sensibilisierung vorab und werden Aktivierungs- und Beratungsinstrumente nicht auf die Ergebnisse der Bestandsanalyse und insbesondere auf die Sichtweise und Bedarfe der Eigentümer ausgerichtet, so kann dies ein möglicherweise geringes Interesse der Eigentümer

an KIQ erklären. Insofern ist die Ausrichtung der Erstansprache ein entscheidender Gesichtspunkt für den Erfolg von KIQ.

Aktivierung der Eigentümer

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

- **Schriftliche oder persönliche Ansprache:** In der Aktivierungsphase konzentriert sich die Ansprache der Eigentümer auf die aktive Motivation zum Engagement und zur Investition. 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 Schlüsselobjekten oder auch besonders handlungswillige und engagierte 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 (z. B. Einbeziehung der beiden Quartiersinitiativen in Braunschweig).
- **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

Abbildung 13

Aktivitäten und Instrumente in der Aktivierungsphase

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	Auftaktveranstaltung 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/Immobilientage Fotowettbewerb

Hilfsangebote für die Eigentümer. Die größte Resonanz kann erzielt werden, wenn alle Eigentümer schriftlich eingeladen, eine kreative Öffentlichkeitsarbeit realisiert, mit der Vorstellung von Befragungsergebnissen geworben und wenn Multiplikatoren (z. B. Verwalter, Vereine) angesprochen werden.

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

- **Öffentlichkeitsarbeit:** Einer kreativen Öffentlichkeitsarbeit sind keine Grenzen gesetzt: Neben den üblichen Instrumenten (z. B. Pressemitteilungen, Flyern, Plakaten, KIQ-Webseite, Newsletter, Hauswurfsendungen) bieten sich auch ein Fotowettbewerb, KIQ-Messestände, die Einbindung eines Journalisten, Imagefilme, KIQ-Anzeigenschaltung auf Bankautomaten, KIQ-Aufkleber, KIQ-Postkarten oder das Aufstellen von Werbeanhängern in der Ortsmitte an. Ein eigenes KIQ-Corporate Design erhöht den Wiedererkennungseffekt und damit die öffentliche Wahrnehmung. Zudem kann eine positive Berichterstattung verbunden mit der Kommunikation von Potentialen, Chancen und Erfolgen mit dem Signal „Hier tut sich was!“ langfristig einen Imagewandel und somit die Aufwertung der Quartiere unterstützen.

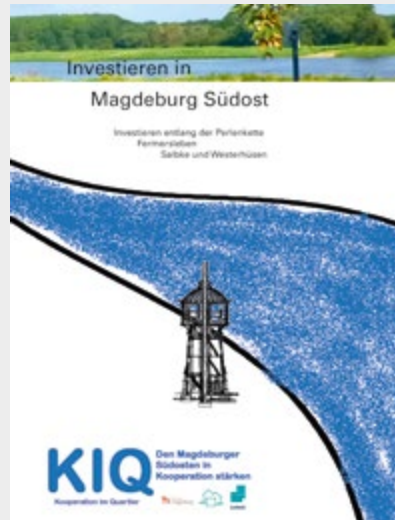
Göppingen: Stadtoasen

In Göppingen fand im Sommer 2013 erstmalig das jährliche stadtweite Sommerfest „Stadtoasen“ im KIQ-Quartier statt. Über eine ganze Woche hinweg fanden zahlreiche Aktionen auf der zentralen Allee im Quartier statt und präsentierten sich unterschiedliche Nationalitäten. KIQ war mit einem eigenen Informationsstand vertreten. Gerade auch am Rand von Aktionen und an Imbissständen kamen die Mitglieder der KIQ-Lenkungsgruppe schnell ins Gespräch mit Eigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern aus dem Quartier. Auch stellten die Stadtoasen eine gute Möglichkeit des Kontaktaufbaus der Eigentümer und Gewerbetreibenden untereinander dar. Auch 2014 wurde deshalb wieder ein Sommerfest im KIQ-Quartier durchgeführt.



Quelle: Pressestelle Stadt Göppingen

Magdeburg: Imagebroschüre



Quelle: Stadt Magdeburg / Haus & Grund Magdeburg

In Magdeburg hat der Haus & Grund-Verein eine Imagebroschüre „Investieren in Magdeburg Südost – investieren entlang der Perlenkette Farmersleben, Salbke und Westerhüsen“ erarbeitet. Darin werden die Lagevorteile und Entwicklungsperspektiven der drei Stadtteile beschrieben. Darüber hinaus berichten Investoren über ihre Motive beim Kauf und der Sanierung von Immobilien in den drei Stadtteilen.

Download:

www.magdeburg-suedost.de/Dateien/pdf_dateien/Imagebroschuere_Endfassung.pdf

Die Aktivierung der Eigentümer ist mühsam und mit einem hohen, anfangs oft unterschätzten zeitlichen Aufwand verbunden. Die Bewältigung dieser Aufgaben ist 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“ (siehe auch Kapitel 5.2).

Das Modellvorhaben Braunschweig stellt in diesem Zusammenhang eine Besonderheit dar. Hier haben von Beginn an zwei Quartiersinitiativen die Aufgaben der Aktivierung der Eigentümer und in gewisser Weise eines KIQ-Kümmers übernommen. Die Unterstützung der Aktivitäten durch Haus & Grund hat die Arbeit der Quartiersinitiativen insofern

erleichtert, dass die Eigentümer offener den Ideen und Aktivitäten gegenüber standen.

Als besonders hilfreich zur Entwicklung bedarfsgerechter Beratungsangebote hat sich die Zusammenfassung aller über die Gespräche erhobenen Daten und Informationen zu Eigentümern und Immobilien in einer Datenbank erwiesen. Des Weiteren kann eine solche Datenbank als Prozessdokumentation genutzt werden und bietet bei kontinuierlicher Fortschreibung auch einen schnellen Überblick zum Informationsstand für alle Mitglieder der Lenkungsgruppe. Die Informationen aus der Datenbank können gleichzeitig – mit Einverständnis der Eigentümer – als Immobilien- und Leerstands Börse genutzt werden. Allerdings ist hier unbedingt der Datenschutz zu beachten.

Magdeburg: Datenbank

Das Modellvorhaben hat zur Verwaltung und Analyse der Eigentümer- und Objektdaten für alle drei KIQ-Handlungsräume (Farmersleben, Salbke und Westerhüsen) jeweils eine Datenbank aufgebaut und permanent durch neue und aktualisierte Dateneingaben gepflegt. Grundlagen der Datenbanken bilden u. a. die Information einer Komplettbegehung der Ausfallstraßen des KIQ-Handlungsraumes inkl. fotografischer Dokumentation, die vorliegenden Datenbestände der Stadt und die gewonnenen Informationen im Rahmen der Eigentümergespräche. Die auf Grundlage des Beschlusses der Lenkungsgruppe ausgewählten 50 Schwerpunktojekte wurden in einer extra Datenbank dargestellt, so dass eine schnelle Bearbeitung erfolgen kann. Alle Informationen werden in den drei Datenbanken gesammelt und dokumentiert. Informationsaustausch und -gewinnung erfolgen durch ständige Begehungen und durch den Austausch innerhalb der Lenkungsgruppe mit den Lenkungsmitgliedern. Durch einen Vertrag mit der Stadt wurden datenschutzrechtliche Probleme ausgeräumt. Diese Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Magdeburg sieht aber vor, dass der Datenbestand bei Haus & Grund Magdeburg e.V. nach Projektende vernichtet werden muss. Eine Lösung könnte darin bestehen, dass die Stadt Magdeburg selbst die Datenbank weiterführt und nutzt. Die hardware- und softwarebezogenen Voraussetzungen könnten dafür noch im Rahmen des Forschungsfeldes geschaffen werden.

Düsseldorf: Aktivierung von „stillen“ Eigentümern

Im Modellvorhaben Düsseldorf hat die Quartierskümmerin ihren ganz eigenen Stil entwickelt, um zunächst skeptische Eigentümer zu aktivieren. Sie versucht zunächst über Öffentlichkeitsarbeit und Aktionen im Quartier Aufmerksamkeit zu erzielen und nutzt den Wiedererkennungseffekt: Worüber die Presse berichtet, wird im Quartier umgesetzt und für jeden sichtbar. Hierzu zählen beispielsweise Aktionen zur Verbesserung der Sauberkeit im Wohnumfeld. Sie möchte zeigen, dass man vor der eigenen Haustür etwas erreichen kann und macht die Erfahrung, dass Eigentümer sich dies erst mal anschauen, aber irgendwann auch selbst mitmachen. Spaß ist dabei ein nicht zu vernachlässigender Faktor. Gleichzeitig versucht die Quartierskümmerin ein Vertrauensverhältnis aufzubauen, indem sie mit Eigentümern über Veranstaltungen, Aktionen und Feste im Quartier sowie Infostände auf der Straße in Kontakt kommt. Auf dieser Grundlage spricht sie Eigentümer wiederholt an und nutzt jeden Anlass um sich bei ihnen aktiv zu melden und ein Gespräch zur Immobilie und individuellen Problemlage zu führen. Wichtig ist, dass sie dabei als Architektin schon fachlich beraten kann und die Beratung auf Augenhöhe und so konkret und problemorientiert wie möglich erfolgt. Als Anreiz kann sie auch das neu aufgelegte Hof- und Fassadenprogramm einsetzen.

Zwischenfazit: Aktivierung der Eigentümer

Gerade die Summe aus unterschiedlichen Aktivierungsinstrumenten hat sich in der Praxis bewährt. Um alle Eigentümer zu erreichen und eine kontinuierliche und effektive Aktivierung zu erzielen, sind verschiedene Instrumente zu kombinieren. Besonders häufig wurden in den Modellvorhaben eine postalische Einladung, eine Auftaktveranstaltung, Flyer, Webseite und Pressearbeit gewählt.

Die Kriterien einer erfolgreichen Aktivierung liegen in der aktiven persönlichen Ansprache der Eigentümer, bei denen die individuellen Bedürfnisse, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen umfassend aufgenommen werden, und einem regelmäßigen „Nachhaken“ nach Bedarfen und Unterstützungsmöglichkeiten. Idealerweise kann in den persönlichen Gesprächen bereits erstes Fachwissen zu notwendigen Investitionen und weitere Fachpartner vermittelt werden. Persönliche Gespräche mit möglichst allen Privateigentümern im Quartier lassen sich jedoch angesichts begrenzter Ressourcen nur in kleineren Quartieren mit einer überschaubaren Anzahl an Privateigentümern durchführen.

Parallel dazu ist ein kontinuierliches „Hintergrundrauschen“ in Form von Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen und Aktionen im öffentlichen Raum unerlässlich, um eine Aufbruchsstimmung und damit die Basis für private Investitionen zu schaffen.

Beratung der Eigentümer

In der Beratungsphase geht es um die Weitergabe von fachspezifischen Informationen und/oder individuelle Problemlösungen mit dem Ziel, konkrete Investitionen anzustoßen und umzusetzen.

In der Praxis überlappen sich Aktivierungs- und Beratungsphase meist zeitlich. Eine kontinuierliche Aktivierung von Eigentümern im Quartier ist auch dann erforderlich, während ein Teil der Eigentümer bereits beraten wird.

Die Modellvorhaben haben folgende Beratungsinstrumente und Aktivitäten entwickelt:

- **Individuelle Beratung:** Die individuelle Beratung der Eigentümer ist das A und O zur Erzielung von privaten Investitionen. Je intensiver und kontinuierlicher die Beratung und Begleitung der Eigentümer ist und je mehr sie auf die individuellen Probleme und Bedarfe eingeht, desto höher ist die Erfolgsquote hinsichtlich der Investitionen. Die persönliche Beratung lässt sich unterscheiden in „passive“ Beratungsangebote, wie z.B. regelmäßige Sprechstunden (z.B. im KIQ-Büro) und in „aktive“ Angebote, wie zugehende Beratungen, bei denen Eigentümer in ihrer Immobilie aufgesucht und vor Ort beraten werden. Für die aktive Beratung vor Ort können sich Eigentümer anmelden oder es werden Eigentümer mit konkreten Problemlagen oder Schlüsselimmobilien ausgewählt und aktiv aufgesucht. Das KIQ-Büro wird unterschiedlich gut in den Modellvorhaben angenommen. KIQ-Büros, die nur stundenweise besetzt sind, erhalten nur wenig Zulauf durch Eigentümer. KIQ-Büros, die dauerhaft besetzt sind – häufig Kopplung von mehreren Beratungs- und Informationsangeboten oder vorrangig Förderberatung – werden

Abbildung 14

Aktivitäten und Instrumente in der Beratungsphase

Individuelle Beratung	Veranstaltungen	Optionen aufzeigen/Gute Beispiele	Belebung des Transaktionsmarktes
Vor-Ort-Büro/Sprechstunden 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) Merkblätter, Infoflyer Ausstellungen Filme	Direkte Ansprache von potentiellen Investoren Immobilien-/Leerstands Börse Erstellung von Exposés/Bannern Anzeigen bei Immobilienportalen Wertermittlung (Gutachten) Zwischennutzungen initiieren

Quelle: empirica

deutlich häufiger frequentiert (z. B. Luckenwalde). Die Beratungen werden entweder durch die Lenkungsgruppe selbst, den beauftragten KIQ-Kümmerer, Architekten (u. a. Architektenberatung in Braunschweig oder Felsberg) 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 in der Regel die Lenkungsgruppe.

Bremen: Sprechstunden mit der KIQ-Beraterin im Quartier

Bereits Ende 2012 hat Haus & Grund Bremen e.V. einen Raum mitten im Quartier stundenweise als KIQ-Büro für einen geringen Betrag angemietet. Die Räumlichkeit wird von weiteren Institutionen aus den Quartieren Hohentor und Fläseviertel genutzt. Seit Februar 2013 bietet die beauftragte KIQ-Beraterin dort jeden Dienstag von 16.00–18.00 Uhr Beratungsgespräche an. Ein Plakat im Schaufenster weist auf die KIQ-Beratungen hin. Die Kontaktaufnahme der Eigentümer erfolgt überwiegend telefonisch bei Haus & Grund Bremen e.V. oder per E-Mail bei der KIQ-Beraterin. Vereinzelt kommen Eigentümer auch ohne Termin in die Sprechstunde. Insgesamt fanden bisher rund 50 Beratungen statt. Die Hauptthemen sind u. a. Möglichkeiten zur Förderung von Modernisierungen, Fragen zur energetischen Sanierung, Durchführung von Thermografie und Informationen zum Dachausbau. Je nach Themenstellung leitet die KIQ-Beraterin die Fragen an die beteiligten Netzwerkpartner weiter und hakt zu den Ergebnissen und weiteren Schritten bei den Netzwerkpartnern und Eigentümern nach. Teilweise folgen im Anschluss auch Vor-Ort-Beratungen in der Immobilie. Insgesamt hat das Modellvorhaben Bremen mit diesem Instrument – im Gegensatz zu vielen anderen Modellvorhaben – gute Erfahrungen gemacht und es konnten zahlreiche Investitionen privater Eigentümer erreicht werden.



KIQ-Büro Bremen, Quelle: KIQ Bremen

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 mehr als 20 Standortberatungen durchgeführt, das sind fast 5 % aller knapp 450 Gebäude im KIQ-Handlungsraum.



Quelle: Stadt Husum / © www.corax.de 2012

Magdeburg: Individuelle Service- und Beratungsleistungen

Das Modellvorhaben Magdeburg konzentriert seine Ressourcen vorrangig auf sehr individuelle Service- und Beratungsleistungen, die fast ausschließlich von dem örtlichen Haus & Grund-Verein übernommen werden. Das Engagement fokussiert sich auf 50 Schwerpunktojekte, die im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelt wurden. Das entspricht immerhin fast 14 % aller Gebäude im KIQ-Handlungsraum bzw. fast einem Drittel aller Gebäude mit baulichen Schäden. Haus & Grund steht in engem Kontakt mit den Eigentümern. Diese erhalten in Abhängigkeit von ihren individuellen Zukunftsplanungen (eher Verkauf oder eher Sanierung) eine „Rundum-Betreuung“, die von der Beschaffung von Unterlagen (z. B. aus dem Bauaktenarchiv) über die Erstellung von Wertgutachten und online-Immobilieninseraten bis hin zur Übernahme von Besichtigungsterminen mit interessierten Investoren und notariellen Vertretung von Eigentümern bei Verkäufen reicht. Begleitet wird dies mit Vorschlägen zu Fördermöglichkeiten (in enger Abstimmung mit der Kommune und der Investitionsbank Sachsen-Anhalt). Im Ergebnis konnten mehrere Objekte bereits verkauft, saniert und Läden wiedervermietet werden.



Quelle: Haus & Grund Magdeburg

Im Rahmen dieser Tätigkeiten hat sich gezeigt, dass die Problematik herrenloser Grundstücke im Quartier keine Einzelercheinung mehr ist. Der Umgang mit diesen Grundstücken stellt eine besondere Herausforderung im Modellvorhaben dar. In einem konkreten Fall steht Haus & Grund Magdeburg im engen Kontakt mit dem Bau- und Liegenschaftsmanagement der Stadt und gegebenenfalls den Gläubigern, um das Objekt neuen Eigentümern mit Sanierungsabsichten zuzuführen.

Bruchsal: KIQ-Wertcoupon

Das Modellvorhaben Bruchsal hat mit dem KIQ-Wertcoupon einen Flyer entwickelt, der Beratungsgutscheine für KIQ-Checks und Einzelberatungen enthält. Aus einer Liste von rund 20 Themen können die Eigentümer ein oder mehrere Themen für eine kostenlose Erstberatung wählen. Hierzu zählen beispielsweise energetische Modernisierung, Bau-Checks, altersgerechter Umbau, steuerliche Abschreibung von Investitionen oder Übertragung von Immobilien. Die Beratungen erfolgen über Haus & Grund selbst oder über die Netzwerkpartner (z. B. Handwerkerinnungen, Energie- und Wasserversorgung Bruchsal, Energieagentur).

Die Coupons wurden an alle Eigentümer von Immobilien im KIQ-Quartier verschickt. Auf besonders hohe Nachfrage stießen bisher die Themen „Was tun mit der Immobilie im Alter – Übergabe der Immobilie zu Lebzeiten“ (65 Beratungen) und „Patientenverfügung und Vorsorgevollmacht für Immobilieneigentümer“ (63 Beratungen). Häufig stellen diese Erstberatungen den Einstieg in eine umfassende – und z. T. kostenpflichtige – Folgeberatung dar.



Quelle: egghead Medien GmbH

- Veranstaltungen:** Auch Vortragsreihen oder themenbezogene Workshops und Stammtische zählen 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 sowie einer überlegten Terminwahl 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 übernehmen je nach vereinbarter Aufgabenteilung unterschiedliche Partner in den Modellvorhaben. Die inhaltliche Ausgestaltung liegt vorwiegend in der Verantwortung der Eigentümervereine mit Unterstützung der Netzwerkpartner (u. a. als Referenten).
- Optionen aufzeigen / Gute Beispiele:** Die Bandbreite reicht von Infoflyern und Leitfäden über Gestaltungsentwürfe und Nutzungskonzepte 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 dies eine anschauliche und anregende Möglichkeit, um weitere Eigentümer zu Investitionen zu motivieren. Die textliche und grafische Aufbereitung von guten Beispielen wird in der Regel von den Modellvorhaben als Auftrag an externe Dritte vergeben. Die Führungen und Exkursionen werden von der Lenkungsgruppe übernommen.

Konkrete Erfolge wurden vor allem mit individuellen Nutzungskonzepten, Wertgutachten, 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.

Arnsberg: Visualisierung von Fassadenumgestaltungen

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 und historischen Charakter verloren haben. Dabei werden von einem Architekten aus dem Netzwerk anhand eines speziellen Visualisierungsprogramms unter Einbezug alter Bauakten und Fotos jeweils drei Rekonstruktionen der historischen Fassaden und Neugestaltungsvarianten für verschiedene Budgets erarbeitet. Die Visualisierungen werden im Rahmen von Eigentümerstammtischen vorgestellt, so dass neben dem betroffenen Eigentümer auch andere Eigentümer von den Ideen profitieren. 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. Die Methode ist sehr anschaulich und stößt auf großes Interesse bei den Eigentümern. Derzeit plant ein Eigentümer bereits die Umsetzung einer der vorgeschlagenen Maßnahmen.



Quelle: Stadt Arnsberg auf Basis Hille Architekten BDA + Heim

Braunschweig: Architektenberatungen

Um Eigentümer zu Investitionen an ihren Immobilien anzuregen, wurde ein Architekturbüro beauftragt, das für zehn Gebäude Gestaltungsentwürfe für Fassaden erarbeitet hat. Die Auswahl der Gebäude hat die Lenkungsgruppe in eigener Regie getroffen (u. a. Schlüsselimmobilien, realistische Aussicht auf Umsetzung der Ideen). 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 ansehnlich umgestaltet. Weitere fünf Eigentümer wollen die Gestaltungsvorschläge bei künftigen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen.



Quelle: Stadt Braunschweig

- **Belebung des Transaktionsmarktes:** Beratende und aktivierende Tätigkeiten zur Belebung des Transaktionsmarktes stellen in vielen Modellvorhaben ein wichtiges Handlungsfeld dar (z. B. Modellvorhaben Bremen, Chemnitz, Felsberg, Göppingen, Hof, Luckenwalde, Lünen, Magdeburg). Dahinter steht die Erkenntnis, dass es trotz zahlreicher nicht mehr oder nur noch halbherzig bewirtschafteter Immobilien keinen funktionierenden Transaktionsmarkt gibt. Ausschlaggebend sind vielfach Informationsdefizite, die dazu führen, dass Immobilien erst gar nicht oder nur zu überhöhten Preisen angeboten werden oder Interessenten und verkaufswillige Eigentümer nicht zusammenfinden. Zur Förderung von Transaktionen eignen sich 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). Auf Basis des Wissens um die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer werden diese mit den Kaufinteressenten zusammengebracht. In vielen Modellvorhaben ermöglichte erst der Verkauf der Immobilie die Sanierung, weil der Alteigentümer nicht handlungsfähig oder -willig war (z. B. Chemnitz, Felsberg, Luckenwalde, Hof, Magdeburg).

Braunschweig: Raumbörse

Die Raumbörse ist seit Herbst 2012 online (www.kultviertel.de/raeume) und wird federführend durch die Quartiersinitiative IG Friedrich-Wilhelm-Viertel e.V. betreut. Sie dient der Unterstützung von Eigentümern, um Leerstände in neue Nutzungen zu überführen. Hierzu werden Exposés erstellt, Umbaualternativen angeregt sowie kulturelle und andere nicht-kommerzielle Zwischennutzungen, wie z. B. Ausstellungen vermittelt. Insbesondere durch die Ausstellungen und Zwischennutzungen – vorrangig durch Kunststudenten – konnten fünf neue Mieter gefunden werden. Die Raumbörse agiert auch über Zwischennutzungen hinaus. So konnte beispielsweise die Ansiedlung eines Restaurants unterstützt werden. Parallel wird mit der Braunschweiger Wirtschaftsförderung zusammengearbeitet, die Jungunternehmer an die Raumbörse vermittelt.

Hof: „Graswurzlarbeit“

Der wesentliche Schlüssel zum Erfolg liegt in Hof in der intensiven „Graswurzlarbeit“. Insbesondere Haus und Grund geht aktiv auf Mitglieder und Eigentümer von Schlüsselimmobilien zu und versucht über die direkte Ansprache Hilfsangebote aufzuzeigen. Ein wesentliches Ziel ist es, jeweils individuelle Lösungen zu ermöglichen, die für das Quartier insgesamt eine Aufwertung bedeuten. Dazu gehören auch die Vermittlung von Kontakten zwischen Eigentümern, die ihre Immobilie eher verkaufen möchten und interessierten potentiellen Käufern. So wurde beispielsweise eine Eigentümerin aus Berlin beraten, die in ihr Hofer Elternhaus zurückziehen wollte. Um die Modernisierung des zentral gelegenen Wohnhauses finanzieren zu können, wurde ihr beim Verkauf der Eigentumswohnung geholfen. In einem anderen Fall wurden Verhandlungen mit einem Drogisten aufgenommen, um einen innerstädtischen Leerstand an der Hauptstraße zu verhindern. Der bestehende Drogist vergrößert nun seine Ladenfläche um den leerstehenden, angrenzenden Einzelhandelsbereich. In einem anderen Fall baut eine ältere Dame ihren ehemaligen – bereits seit längerem leerstehenden – Friseurladen um und wird dabei mit einem Gutachten zur Nutzungsänderung durch KIQ unterstützt. Auch bei Problemimmobilien unterstützt Haus und Grund intensiv und versucht Kontakte zu den Eigentümern aufzubauen. In der Regel nimmt Haus und Grund die Kontakte in Rücksprache/Ab-sprache mit der Stadt auf, um ein abgestimmtes Vorgehen zu ermöglichen und gegebenenfalls weitere Fachplanungen mit einbeziehen zu können.

Göppingen: Werbebanner, Testentwürfe und städtisches Vorkaufsrecht

In einem ersten Schritt wurden im Modellvorhaben Göppingen alle Brachflächen im Quartier erfasst und beurteilt und über eine Befragung der Eigentümer deren Vorhaben mit Grundstücken und Immobilien ermittelt. Über großformatige Banner wird auf zum Verkauf stehende Grundstücke und Wohnungen aufmerksam gemacht. Darüber hinaus werden Gespräche mit verkaufswilligen Eigentümern und potentiellen Investoren geführt und versucht, sie zusammenzubringen. Insgesamt sind im KIQ-Zeitraum drei Transaktionen durch KIQ angebahnt worden. Für städtische Baulücken erfolgt die Vermarktung über den Fachbereich Stadtentwicklung. Über Testentwürfe werden Nutzungsoptionen in mehreren Varianten aufgezeigt. Dies soll Investoren die Hürde nehmen und die Aufmerksamkeit auch auf schwierige Standorte lenken. Ergänzt wird dieses Angebot um eine Finanzierungsberatung. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wurde zudem 2013 für einen Teilbereich ein städtisches Vorkaufsrecht per Satzung beschlossen.



Quelle: empirica

Dabei müssen nicht immer alle Beratungsinstrumente neu entwickelt werden. In jeder Kommune sind bereits zahlreiche Beratungsangebote für private Eigentümer vorhanden: So gibt es in der Regel eine Bauberatung und Fördermittelberatung in der Stadtverwaltung. Haus & Grund bietet traditionell Mietrechtsberatung und Beratung zu Bewirtschaftungs- und Vermarktungsfragen an, z. T. auch darüber hinaus Beratung zu Sanierungs- und Modernisierungsthemen. Auch andere Partner wie Architekten, Handwerker, Verbraucherzentrale, Energieberater etc. haben Standard-Beratungsangebote. Neu ist hier im Wesentlichen die Zusammenführung und Verknüpfung dieser Beratungsleistungen unter dem KIQ-Dach und das aktive Zugehen auf Eigentümer. Für eine Verknüpfung reicht es jedoch nicht, diese verschiedenen Angebote beispielsweise nur auf einem gemeinsamen Flyer darzustellen. Wichtig ist, dass die Partner eine Beratung „aus einer Hand“ anbieten und hierfür untereinander im Kontakt stehen, sich die Eigentümer weitervermitteln und sich – mit Einverständnis des Eigentümers – über den konkreten Fall jeweils austauschen. Nur dort wo Themen nicht abgedeckt sind oder andere Wege der Aktivierung und Beratung sinnvoll sind, müssen neue Beratungsinstrumente entwickelt werden.

Grundsätzlich haben sich individuelle Beratungsleistungen besonders bewährt, da jeder Fall etwas anders ist und Eigentümer sich am ehesten über eine persönliche, problembezogene Beratung zu Investitionen motivieren lassen. Lediglich zu Beginn beim Erstkontakt kann ein Standardset an Beratungsleistungen sinnvoll sein, um das Interesse zu wecken (z. B. fachliche Vorträge, Handouts zu bestimmten Themen). Die meisten Beratungsthemen richten sich dabei an alle Eigentümertypen, lediglich für einzelne Themen macht es Sinn, bestimmte Zielgruppen besonders anzusprechen (z. B. Übergabe der Immobilie zu Lebzeiten für ältere Immobilieneigentümer, Denkmalschutz oder Besonderheiten bestimmter Bautypen nur für Eigentümer solcher Immobilien). Nach Einsatz dieser Standard-Beratungsleistungen sollte so schnell wie möglich der persönliche Kontakt und eine individuelle Beratung angestrebt werden, welche idealerweise möglichst viele Themenfelder abdeckt. Selbst wenn der Eigentümer nur ein bestimmtes Problem anspricht, sollte vom Berater die Immobilie im Gesamtkontext berücksichtigt und Eigentümer auf mögliche weitere Handlungsfelder aufmerksam gemacht werden.

Unterschiede in der Beratung sollte es hinsichtlich der Unterscheidung zwischen Selbstnutzer und Vermieter geben. Sie sind aufgrund ihrer unterschiedlichen Interessen mit anderen Argumenten zu motivieren, ebenso unterscheidet sich die

Rentabilität von Maßnahmen. Selbstnutzer profitieren einerseits unmittelbar selbst von sinkenden Nebenkosten aufgrund von energetischen Sanierungsmaßnahmen, andererseits sind sie gegebenenfalls auch bereit für einen höheren Wohnkomfort mehr Geld auszugeben. Aufgrund ihres Wohnstandortes im Quartier sind sie mit diesem in der Regel stark verbunden und eher bereit, sich auch für das Wohnumfeld zu engagieren. Vermieter hingegen sind meist vorrangig an einer Gewinnerzielung über die Vermietung ihres Objekts interessiert. Sie profitieren nicht selbst direkt von Maßnahmen und möglichen Einsparungen der Nebenkosten. Für sie bedeuten Investitionen zunächst Kosten, Aufwand und gegebenenfalls Ärger mit dem Mieter. Allerdings können sie im Wettbewerb mit anderen Vermietern und Quartieren ihre Vermietungssituation über Investitionen in ihre Immobilie oder Engagement für das Quartier verbessern, vorhandene Mieter halten (sofern keine größeren Mieterhöhungen durchgeführt werden) oder bei einer Wiedervermietung andere, gegebenenfalls kaufkräftigere Zielgruppen als Mieter ansprechen. Da sie allerdings häufig nicht selbst im Quartier wohnen, ist ihre Identifizierung mit diesem meist gering und damit auch die Bereitschaft, über ihre Immobilie hinaus sich für das Quartier zu engagieren. Hinzukommt, dass sie bei einer möglichen räumlichen Entfernung gegebenenfalls nicht für die üblichen Aktivierungs- und Beratungsinstrumente zugänglich sind. In diesem Fall muss sich die Beratung auf telefonische, postalische und elektronische Wege konzentrieren und persönliche Beratungen vor Ort sind nur im Ausnahmefall möglich.

Um die Hürde anfangs möglichst gering zu halten, sollte die Erstberatung für die Eigentümer kostenlos sein. Auch von den KIQ-Akteuren und Netzwerkpartnern kann erwartet werden, dass sie die Erstberatung ohne Entgelt durchführen, da es für sie auch zur Akquise gehört und in diesem Rahmen ohnehin das Erstgespräch in der Regel kostenlos ist. Die Folgeberatungen sollten aber nicht nur zum Zweck der Aufwandsentschädigung der Berater kostenpflichtig sein – vielmehr ist noch immer das Denken „Was nichts kostet, ist nichts“ bei Eigentümern verbreitet. Allein um den Wert einer Beratungsleistung auszudrücken, sollte für fachliche Folgeberatungen zumindest ein Unkostenbeitrag erhoben werden. Meist steigt auch die Zahlungsbereitschaft mit der Konkretheit der Beratung. Motivierend wirkt es, wenn der übliche (hohe) Preis oder der eigentliche Wert (der sich aus dem Stundenlohn der Berater ergibt) angegeben wird und zum Ausdruck kommt, dass die für den Eigentümer anfallenden Beratungskosten ein Sonderpreis sind (und in der Regel ist dieser Preis auch tatsächlich nicht kostendeckend). Zu hoch sollte der Preis allerdings auch nicht sein, damit er nicht abschreckend wirkt.

Zwischenfazit: Beratung der Eigentümer

Besonders häufig in den KIQ-Modellvorhaben eingesetzte Beratungsinstrumente sind Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge, eine individuelle Erstberatung – häufig durch einen KIQ-Kümmerner oder die Lenkungsgruppe – sowie Sprechstunden (meist in Verbindung mit einem Vor-Ort-Büro).

Es gibt jedoch kein Patentrezept und Beratungsinstrumente, die in allen Quartieren sinnvoll und erfolgreich sind. Gerade die Beratungsthemen hängen stark von dem individuellen und quartiersbezogenen Handlungsbedarf ab. Eine bedarfsgerechte Beratung kann nur auf Basis einer Bestandsanalyse und Eigentümerbefragung abgeleitet werden. Da sich aber auch dann der Erfolg der einzelnen Aktivierungs- und Beratungsinstrumente nicht im Voraus bestimmen lässt, müssen die eingesetzten Instrumente regelmäßig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Dabei sollten auch die bereits bei der Kommune, Haus & Grund und anderen Partnern vorhandenen Beratungsinstrumente berücksichtigt werden, bevor neue Angebote entwickelt werden.

Die Erfolge in den Modellvorhaben (vgl. Kapitel 7.1) können nicht auf ein oder auch mehrere spezifische Instrumente zurückgeführt werden. Während manche Instrumente in einigen Modellvorhaben sehr gut funktionierten, stießen die gleichen Instrumente in anderen Modellvorhaben auf wenig Resonanz. Insgesamt zeigt sich aber, dass ein auf die jeweilige Ausgangssituation angepasster Mix an Instrumenten am erfolgversprechendsten ist. Es zeichnet sich ferner 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.

Dennoch sind auch komplementäre Angebote mit Breitenwirkung, wie z. B. Veranstaltungen, wichtig, weil sie der Öffentlichkeit permanent signalisieren „Hier passiert etwas!“. Nicht zuletzt bieten breit angelegte Beratungsangebote und Aktivitäten häufig den Einstieg in eine persönliche Beratung und dienen demnach auch zur Aktivierung der Eigentümer.

6.2 Quartiersbezogene Maßnahmen

Bereits bei der Konzeption des Forschungsfeldes wurde davon ausgegangen, dass die Quartiersaufwertung sowohl Investitionen in die Immobilien als auch in den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld erfordert. Entsprechende Aufwertungsbedarfe

waren ein Kriterium für die Auswahl der Modellvorhaben, wenn auch nicht das alleinige. In den meisten Quartieren der Modellvorhaben kann von einem – wenn auch unterschiedlich intensiven – Bedarf an Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum ausgegangen werden. Nur in sehr wenigen Quartieren ist kein oder nur ein sehr punktueller Handlungsbedarf in dieser Hinsicht gegeben (z. B. Bremen-Flusseviertel). Ein wesentlicher Leitgedanke waren dabei auch die komplementären Wirkungen öffentlicher und privater Investitionen (vgl. Kapitel 2.2 und 3.1).

Für alle Modellvorhaben gilt, dass Defizite und Handlungsbedarfe im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld identifiziert und vielfach auch für KIQ als wesentliche Handlungsfelder definiert wurden (vgl. Kapitel 4). Dabei wurden die Möglichkeiten der Kooperation in allen Modellvorhaben insoweit genutzt, als dass die Defizite und Handlungsbedarfe im öffentlichen Raum und Wohnumfeld im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes aus Sicht der Eigentümer, in der Regel mittels schriftlicher Befragung, erhoben wurden.

In der Auswertung der Modellvorhaben im Querschnitt zeigt sich ein gewisses Spektrum an konkret durchgeführten quartiersbezogenen Maßnahmen und Investitionen, die aber nicht alle einen direkten und strategischen Bezug zum KIQ-Prozess haben bzw. in dessen Rahmen vorbereitet und umgesetzt wurden. Im Einzelnen unterscheiden sich die Modellvorhaben im Umgang mit der beschriebenen Komplementarität aus öffentlichen und privaten Investitionen ganz erheblich. Es lassen folgende Typen mit folgenden Aktivitäten und Maßnahmen unterscheiden:

- Gezielte Erhebung städtebaulicher Defizite aus Sicht der Eigentümer (alle Modellvorhaben).
- Gezielte Behebung einzelner städtebaulicher Defizite im Quartier im Rahmen von KIQ bzw. als Ergebnis der Eigentümererhebung in der Regel über kleinteilige, niederschwellige Maßnahmen bis hin zu kleinteiligen baulichen Aufwertungen an einzelnen Plätzen oder Straßenabschnitten (z. B. Göppingen, Wurzen, Braunschweig, Lünen, Hof).
- Vorbereitung und Erarbeitung neuer planerischer quartiersbezogener Grundlagen als Ergebnis und im Rahmen von KIQ (z. B. Göppingen).
- Anstoß von und Diskussion zu Planungen und planerischen Grundlagen (z. B. Wurzen, Braunschweig).
- Anpassung vorhandener konzeptioneller Grundlagen im Quartier aufgrund der Untersuchungsergebnisse. Förderung und Umsetzung

der Investitionen jenseits von KIQ in der Regel im Rahmen einer Maßnahme der Städtebauförderung (z. B. Husum, Chemnitz).

- Intensive bauliche Aufwertung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes teils im Rahmen der Städtebauförderung geplant und zum Teil bereits umgesetzt vor dem KIQ-Zeitraum und damit ohne direkten Rückbezug zu KIQ. Nutzung von KIQ, um private Eigentümer aufsetzend auf den Qualitätsgewinn im öffentlichen Raum zu Investitionen in ihre Bestände zu aktivieren (z. B. Arnsherg, Luckenwalde, Husum, Düsseldorf).
- Eher kleinteiligere Maßnahmen, die zeitlich vor KIQ geplant wurden, deren Umsetzung aber parallel zum KIQ-Zeitraum erfolgt, ohne direkten Rückbezug zu den gewonnenen Erkenntnissen der Eigentümerbefragung (z. B. Luckenwalde, Bremen, Felsberg, Magdeburg). Die Handlungsbedarfe aus Sicht der Eigentümer sind gleichwohl häufig deckungsgleich mit den ohnehin geplanten Maßnahmen.

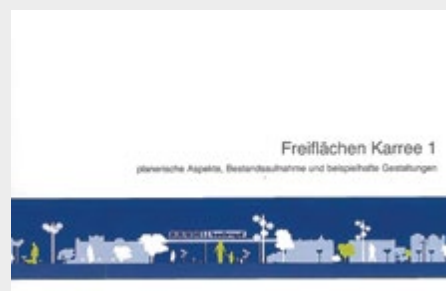
Am schwierigsten hat sich weniger die Erhebung der Defizite im öffentlichen Raum und eine erforderliche Anpassung konzeptioneller Quartiersplanungen erwiesen, sondern die Umsetzung der definierten Bedarfe. Überwiegend wird die Aufwertung des Quartiers vorrangig als öffentliche Aufgabe angesehen und fand meist parallel zu den sonstigen KIQ-Aktivitäten statt. Damit konnte eine gemeinsame

Auseinandersetzung, Konzeption und Entscheidung über diese Maßnahmen nur teilweise als echte gemeinsame Aktivität im Rahmen der Kooperation (z. B. als Gegenstand der Lenkungsgruppe) erfolgen. 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 Arnsherg, 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, Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie der privaten Freiflächen in Chemnitz, Umbau und Aufwertung einiger Straßenzüge in Luckenwalde).

Im Rahmen von KIQ werden einige der geplanten Projekte auch priorisiert umgesetzt (u. a. Straßenneugestaltung und Neugestaltung Quartiersplatz in Lünen) oder neu aufgenommen (u. a. Verkehrsplanung in Göppingen, Begrünung Friedrich-Wilhelm-Straße in Braunschweig).

Chemnitz: Einbindung der Eigentümer in die Masterplankonzeption sowie dessen Umsetzung in den Blockinnenbereichen

Grundlage des Handelns der Stadt Chemnitz im öffentlichen Raum bildet eine städtebauliche Planungsstudie zur Entwicklung des Brühl-Boulevard. Nach den Gesprächen mit den Eigentümern, u. a. zu den Defiziten des öffentlichen Raumes, des fließenden und ruhenden Verkehrs, wurden insbesondere Hinweise zu den verkehrlichen Maßnahmen von der Stadt Chemnitz aufgenommen und im Konzept integriert. Der Stadtrat hat das überarbeitete Konzept beschlossen. Die Maßnahmen, größtenteils mit Mitteln des Zentrenprogramms gefördert, sollen im Zeitraum von 2015 bis 2017 umgesetzt werden.



Quelle: Stadt Chemnitz, Planungsbüro sLandArt

Auf der Umsetzungsebene beschäftigt sich KIQ stark mit der Umgestaltung der Blockinnenbereiche, die für die städtebauliche Struktur prägend und damit ein wesentliches Handlungsfeld der Planungsstudie sind. Konkret geht es darum, mit Unterstützung und in Zusammenwirken mit Landschaftsarchitekten eine den abgestimmten Wünschen der Grundstückseigentümer – möglichst unabhängig von den Grundstücksgrenzen – entsprechende Aufwertung und Gestaltung der Blockinnenbereiche zu konzipieren und umzusetzen. Eine Besonderheit besteht auch darin, dass hier der halböffentliche Raum auf privaten Flächen in den Blockinnenbereichen berührt ist und gezielt angegangen wird.

Lünen: Quartiersplatz

In Gesprächen mit den Eigentümern wurde bereits zu Projektbeginn deutlich, dass ein Engagement der Kommune im öffentlichen Raum erwartet wurde. Daraufhin hat die Stadt Lünen die Umgestaltung der Waltroper Straße und die Aufwertung des Quartiersspielplatzes Yorckstraße als prioritäre städtische Aufgabe eingestuft. Beide Maßnahmen wurden zeitlich vorgezogen. Für die Erarbeitung eines neuen Konzepts für den Quartiersplatz Yorckstraße wurden Kinder und Jugendliche aus der Nachbarschaft beteiligt. Die Baumaßnahmen (u. a. Neugliederung der Fläche, Aufstellen neuer Spielgeräte, Neupflanzungen) sind weitestgehend abgeschlossen. Die Kosten belaufen sich auf ca. 140.000 Euro.



Quelle: Stadt Lünen

Die Maßnahme wurde eng mit KIQ verknüpft, d. h. auf KIQ-Info-Abenden wurde über die Maßnahme informiert. Auch die angrenzenden Nachbareigentümer wurden in Einzelgesprächen informiert und eingebunden.

Braunschweig: Begrünung der Friedrich-Wilhelm-Straße

Um der Friedrich-Wilhelm-Straße mehr Aufenthaltsqualität zu verleihen, wurde von der Stadt Braunschweig ein Begrünungskonzept erarbeitet, das die Gliederung des Straßenraumes durch hochwertige Pflanzkübel vorsieht. Dieses Konzept wurde auf dem 3. Quartiersforum öffentlich vorgestellt und stieß auf großen Zuspruch. Die daraus resultierenden Arbeitsschritte wurden in der Lenkungsgruppe gemeinsam diskutiert.



Quelle: Stadt Braunschweig

Im Juli 2014 konnten 12 Baumkübel aufgestellt werden. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 36.000 Euro. Die Stadt Braunschweig hat aus Haushaltsmitteln die Anschaffung von Bäumen und einen Teil der Pflanzkübel übernommen (ca. 15.000 Euro), für die restliche Summe wurden über Monate hinweg Sponsoren eingeworben. Die Ansprache der Sponsoren wurde von allen Projektpartnern durchgeführt. Insgesamt konnten sieben Sponsoren eingeworben werden (u. a. lokale Gewerbetreibende, Versicherung, Immobilieneigentümer, Haus & Grund Braunschweig e.V., IG Friedrich-Wilhelm-Viertel e.V., Ortsverband Bündnis 90/Die Grünen). Zwei weitere Baumkübel wurden über KIQ-Mittel finanziert. An den Kübeln ist jeweils ein Schild mit dem Sponsor angebracht. Die langfristige Pflege der Bäume wird über Baumpatenschaften organisiert. Hierzu wird es einen Workshop mit allen Interessierten geben.

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. In Bremen wird in Zusammenarbeit mit dem Träger des Kindergartens ein Spielplatz in einem benachbarten Quartiersbereich mit unmittelbarer Ausstrahlung und Funktion für eines der beiden KIQ-Quartiere umgestaltet.

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 Umgestaltungsprozesse umgesetzt werden können. Auf Seiten der Kommunen wird immer noch zu sehr in umfassenden und damit kostenintensiven Lösungen gedacht. Es hat häufig in den Modellvorhaben an einer verstärkten Diskussion gemangelt, welche kleinteiligen Maßnahmen mit vergleichsweise geringem Finanzierungsbedarf umgesetzt werden können, um erste sichtbare Verbesserungen zu erreichen. Auch niederschwellige Maßnahmen stärken nämlich das Engagement von privaten Eigentümern und können

zudem spätere größere Maßnahmen vorbereiten. Beispielhafte Wege ist hier das Modellvorhaben Wurzen gegangen.

Temporäre Projekte können beispielsweise die Eignung und Akzeptanz späterer langfristiger Umsetzungen ausloten. Positive Erfahrungen liegen hierzu auch aus anderen Projektzusammenhängen vor, so unter anderem aus der temporären oder provisorischen Umgestaltung von überdimensionierten und umgestalteten Straßenräumen an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen in Leipzig oder Saarbrücken.

Unter allen Modellvorhaben hatten im Sinne einer strategischen Ausrichtung und Einbindung in den KIQ-Prozess in Göppingen quartiersbezogene Maßnahmen die größte Bedeutung. Intensive Umgestaltungen und Aufwertung der Straßenräume, wenn auch nur teilweise auf KIQ bezogen, waren auch in anderen Modellvorhaben, wie Luckenwalde oder Chemnitz (geplant), zu beobachten.

Wurzen: Verkehrsberuhigung und Platzgestaltung in der Ostvorstadt

Das Modellvorhaben Wurzen hat Möglichkeiten der Verbesserungen im öffentlichen Raum bewusst einerseits als vertrauensbildende Maßnahmen gegenüber den Eigentümern und andererseits als Anstoßwirkung für nachfolgende private Investitionen genutzt. Da die Ostvorstadt bisher keine Gebietskulisse der Städtebauförderung war (mittlerweile Aufnahme in das Programm Soziale Stadt) und der kommunale Haushalt keine kostenintensiven Maßnahmen zulässt, hat man sich auf wenig kostenintensive Maßnahmen zur Umgestaltung bzw. Aufwertung des öffentlichen Raumes für die Aktivierung der Eigentümer konzentriert. Für die von Eigentümern auf der Auftaktveranstaltung kommunizierten Schwachstellen im öffentlichen Raum insbesondere bezüglich des fließenden und ruhenden Verkehrs wurden von der Stadt Wurzen sehr schnell Lösungsmöglichkeiten erarbeitet, und in Teilen auch schon bis zur zweiten öffentlichen Veranstaltung mit den Eigentümern im Quartier umgesetzt (Umsetzung Tempo-30-Zone, Einführung Rechts-vor-Links-Regelung, Änderung Schulbuslinienführung).

Zudem erfolgte ein grundlegender Ausbau des Wettiner Platzes und der Karl-Marx-Straße. Eine weitere Maßnahme ist die Platzgestaltung einer Brachfläche im Quartier für Jugendliche als Folge von geäußerten Defiziten von Schülern der Pestalozzi-Mittelschule im Quartier. Zwar wurde die Maßnahme aktuell vorübergehend ausgesetzt, jedoch wurden stattdessen gestalterische Elemente vor der Schule realisiert. Geplant ist des Weiteren die Etablierung eines Quartiersmanagers ab Juni 2015 über das Programm Soziale Stadt.



Quelle: Peter Sauer

rein städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Betrachtung weitaus größer, als es offenbar in den Modellvorhaben selber von den Eigentümern und Bewohnern wahrgenommen und artikuliert wird. Darüber sind Aktivitäten in diesem Handlungsfeld organisatorisch sehr aufwendig und die Erfolgchancen sehr unsicher, da eine abgestimmte Vorgehensweise der einzelnen Grundstückseigentümer erforderlich ist. Intensiv ist nur das Modellvorhaben Chemnitz diese Thematik (durchaus erfolgreich) angegangen. Im Modellvorhaben Wurzen waren Eigentümer dagegen nicht zu einer Kooperation für die Neuordnung und Aufwertung der Blockinnenbereiche bereit.

Im Querschnitt der Modellvorhaben zeigt sich, dass sowohl umfangreiche als auch sehr kleinteilige Maßnahmen umgesetzt werden, größtenteils jedoch noch ohne intensiven Rückbezug und Verknüpfung zu KIQ. In den Fällen einer direkten Verknüpfung von Maßnahmen im öffentlichen Raum mit KIQ lassen sich die angenommenen idealtypischen Synergien zwischen öffentlichen und privaten Investitionen belegen. Einerseits werden teure Fehlinvestitionen der öffentlichen Hand vermieden, weil durch die Kooperation sichergestellt wird, dass zunächst nur die notwendigsten Investitionen in den öffentlichen Raum durchgeführt werden. Im Vergleich zu den umfangreichen Planungen zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes fallen nämlich die durch die Eigentümer artikulierten Defizite und Bedarfe im öffentlichen Raum in Breite und Tiefe regelmäßig in der Intensität sehr viel geringer aus. Offenbar lassen sich also häufig auch mit einem sehr viel geringeren Mitteleinsatz die immer wieder beschriebenen Multiplikatorwirkungen öffentlicher Investitionen erzielen. Gleichzeitig signalisiert die öffentliche Hand aber ihre Ernsthaftigkeit bezüglich der Kooperation und der geplanten Quartiersentwicklung und schafft damit auch Vertrauen auf Seiten der Eigentümer, eine wesentliche Investitionsvoraussetzung. Häufig reichen also schon kleine, kostengünstige Maßnahmen, sofern sie Aufmerksamkeit erzeugen und Eigentümer motivieren. Wichtig ist dabei eine explizite Verknüpfung mit KIQ. Öffentliche Investitionen entfalten vor allem dann Anstoßwirkungen auf private Investitionen, wenn Planung und Umsetzung in Kooperation mit den Eigentümern erfolgen und wenn die Eigentümer von den positiven Zukunftsaussichten des Quartiers überzeugt sind.

6.3 Verknüpfung der KIQ-Aktivitäten mit Instrumenten der Städtebauförderung und weiteren Förderinstrumenten

Verknüpfung von Städtebauförderung und KIQ

Zwei Drittel der Modellvorhaben liegen in einer oder mehreren Gebietskulissen der Städtebauförderung (vgl. Abbildung 15). In Braunschweig, Göttingen, Lünen, Husum und Wurzen gab es während der Laufzeit der Modellvorhaben keine Gebietskulisse der Städtebauförderung bzw. die Förderung ist ausgelaufen. Die Städte Wurzen und Husum haben für den Bereich, in den das KIQ-Quartier fällt, eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ beantragt (Wurzen wurde Anfang 2015 auch aufgenommen). Zum Teil gibt es auch Gebietskulissen der Städtebauförderung in denen nur noch sehr eingeschränkte Mittel zur Verfügung stehen (z. B. in Hof). In einigen KIQ-Quartieren überlagern sich zudem verschiedene Gebietskulissen der Städtebauförderung. Darüber hinaus sind einige der Gebiete als Sanierungsgebiet ausgewiesen, zum Teil aus der ehemaligen Fördermaßnahme im Programm Sanierung und Entwicklung resultierend, zum Teil aber auch als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren.

Das Forschungsfeld bietet damit im Querschnitt über 14 Modellvorhaben hinweg eine sehr gute Möglichkeit, die potentiellen Schnittstellen und Synergien zwischen den Instrumenten der Städtebauförderung und den Aktivitäten im Rahmen von KIQ aufzuzeigen und ihre Nutzung in der Praxis im Sinne eines Reallabors zu untersuchen. Dabei bilden nicht nur die Modellvorhaben ohne Förderkulisse eine Referenzgruppe zu den Modellvorhaben mit Förderkulisse, sondern auch diejenigen Modellvorhaben, in denen die Maßnahmenintensität derzeit sehr gering ist. Darüber wurde im Verlauf der Modellvorhaben deutlich, welche Instrumente der Städtebauförderung konkret genutzt wurden und welche Rolle die Förderkulissen als Rahmenbedingung für die Kooperation und die Initiierung von Aufwertungsprozessen spielen.

Hinsichtlich der in Frage kommenden Instrumente und Fördergegenstände der Städtebauförderung können sehr grob vier mögliche für KIQ relevante Schnittmengen unterschieden werden:

- Maßnahmen, die der Aufwertung des öffentlichen Raumes dienen,
- Maßnahmen zur Sicherung, Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung oder Aus- und Umbau von Gebäuden, die damit direkt auch den privaten Eigentümern zu Gute kommen können,

Abbildung 15

Gebietskulissen der Städtebauförderung in den Modellvorhaben* im Überblick

	Stadtbau Ost oder West	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Soziale Stadt	Städtebaulicher Denkmalschutz	Sanierung und Entwicklung (auslaufend)	Summe
Arnsberg						1
Braunschweig						0
Bremen				Hohentor	Hohentor	2
Bruchsal						1
Chemnitz						3
Düsseldorf						1
Felsberg						1
Göppingen						0
Hof						3
Husum			beantragt			(1)
Luckenwalde						4
Lünen						0
Magdeburg						2
Wurzen						1
Summe	5	4	(6)	1	4	

* Stand Februar 2015; teilweise sind die Fördergebiete nur noch zum Teil aktiv oder weisen eine sehr geringe Maßnahmenintensität auf. Vielfach handelt es sich um räumliche Teilbereiche.

Quelle: empirica

- Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten sowie
- Leistungen von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten zur Beratung von Eigentümern sowie Investoren.

Verknüpfungen mit Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes

Im vorhergehenden Kapitel wurde der intensive Einsatz von Städtebaufördermitteln in einigen KIQ-Modellvorhaben zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beschrieben. Die Maßnahmen wurden in der Vergangenheit bzw. werden zukünftig vielfach unabhängig von KIQ umgesetzt. Eine engere Verzahnung wäre hier wünschenswert gewesen, wenngleich es sich bei Maßnahmen der Städtebauförderung in der Regel über bereits jahrelang geplante und nicht über KIQ initiierte Investitionen handelt, da diese einen gewissen Vorlauf in der Planung und Beantragung benötigen. Zumindest ist

in manchen Modellvorhaben KIQ in die Gremien integriert, die die Entscheidung über den Mitteleinsatz treffen, und bringt die Interessen der Eigentümer ein (z. B. entscheiden die KIQ-Vertreter in Chemnitz im Rahmen des Brühl-Gremiums mit über den Einsatz des Verfügungsfonds). Über die Integration der Eigentümer in die Aktualisierung der Masterplankonzeption „Brühl-Boulevard“ im Rahmen von KIQ hat KIQ einen indirekten Einfluss über den Mitteleinsatz aus dem Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. In anderen Modellvorhaben (z. B. Hof, Luckenwalde) erfolgt die Bürgerinformation und -beteiligung zur Planung von Investitionen in den öffentlichen Raum mit Städtebaufördermitteln über KIQ-Veranstaltungen. Eine Integration der KIQ-Arbeit in die Städtebauförderung erfolgt in Hof zudem durch den regelmäßigen und engen Austausch in den Lenkungsgruppensitzungen, zu denen der Fachbereich Stadtplanung der Stadt Hof immer vertreten ist. Insgesamt zeigen die Erfahrungen aus den Modellvorhaben, dass in Bezug auf die aktive Mitwirkung bei der Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen

Raums und der Infrastruktur sehr große und für die Arbeit mit den Eigentümern in den Quartieren sehr bedeutsame Potentiale bestehen. Diese sollten zukünftig intensiv genutzt werden, so wie es in zahlreichen Maßnahmen der Städtebauförderung auch bereits praktiziert wird.

Verknüpfungen mit einer Unterstützung der privaten Investitionen in die Immobilien

Unmittelbare Wirkungen im Zusammenhang mit den Zielsetzungen von KIQ entfaltet die Städtebauförderung bei der Förderung von Investitionen in die privaten Gebäudebestände. Im Rahmen der Städtebauförderung können die Eigentümer von Gebäuden, die aus städtebaulichen Gründen erhalten und saniert werden sollen oder deren Aufwertung zu den Zielen der Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung gehört, einen Zuschuss zu den unrentierlichen Kosten der Investition erhalten. Die Zuschussbeträge variieren dabei in der Praxis erheblich je nach Fördergebiet und Umfang der privaten Investition sowie des verbleibenden unrentierlichen Anteils. Nachdem sich die Modellvorhaben anfangs sehr schwer mit einer Verknüpfung von KIQ und Städtebauförderung in diesem Maßnahmenbereich taten, sind mittlerweile in einigen Modellvorhaben deutliche Bezüge erkennbar. In der Praxis haben sich zwei Möglichkeiten der Verknüpfung gezeigt:

- **Mittelbarer Einfluss auf die Investitionen über gemeinsame Abstimmung:** Im Rahmen von KIQ erfolgt eine Auswahl von Gebäuden, deren Erhalt und Sanierung städtebaulich wichtig ist. Hier werden Schwerpunktojekte für den Einsatz von Städtebaufördermitteln abgestimmt und definiert. Die Eigentümer dieser Objekte werden auch mit Hilfe von KIQ verstärkt aktiviert. Beispiele sind Magdeburg und Luckenwalde. In Luckenwalde stehen Stadtbauamt für die Sicherung, Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes aus dem Programmteil Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten zur Verfügung. KIQ dient vor allem dazu, die Eigentümer der definierten Schwerpunktojekte zur Beantragung der Städtebaufördermittel und damit zu Sanierungsinvestitionen in ihre Bestände zu aktivieren und zu beraten. Wichtig ist auch die Unterstützung der Transaktionen, damit z. B. aus dem Bestand der kommunalen Wohnungsgesellschaft unsanierte Objekte einen neuen investitionsbereiten Eigentümer finden.
- **Unmittelbarer Einfluss über Initiierung:** Erst durch KIQ wird der Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Sanierung oder Sicherung von Objekten in KIQ-Gebieten initiiert. Beispiele sind die Angebote von Anreizprogrammen im Rahmen der Städtebauförderung mit Zuschüssen an die Eigentümer. Im Rahmen von KIQ bestehen solche Anreizprogramme in Felsberg (Stadtbau West) oder in Düsseldorf mit dem Fassadenprogramm (Soziale Stadt).

Magdeburg: „Fonds“ für Sicherungsmittel aus dem Stadtbau, Sanierungsgebiet als Investitionsanreiz

In Magdeburg wurde in Abstimmung der Kooperationspartner ein bestimmter Anteil der Mittel aus dem Programm Stadtbau Ost – Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten ohne kommunalen Eigenanteil im Sinne eines Fonds in Höhe von 200.000 Euro für das Programmjahr 2013 für Sicherungsmaßnahmen an zwei bis drei Objekten aufgelegt. Für das Programmjahr 2014 ist eine Summe in gleicher Größenordnung vorgesehen. Diese Mittel stehen damit für diesbezügliche Aktivitäten im KIQ-Handlungsraum zur Verfügung und können relativ flexibel je nach Bedarf eingesetzt werden. Der Vorteil des Sicherungsfonds im Vergleich zur ansonsten üblichen Vorgehensweise liegt vor allem in der kurzfristigen Verfügbarkeit der Mittel ausschließlich für Objekte im KIQ-Gebiet, in dem eine intensive Bestandsaufnahme und Beratung der Eigentümer im Rahmen von KIQ geleistet wird. Darüber hinaus wurde für einen Teilbereich des KIQ-Handlungsraums ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren eingerichtet und bietet damit den Eigentümern auch die Möglichkeit bei ihren Investitionen entsprechende steuerliche Erleichterungen in Anspruch zu nehmen.

Düsseldorf: Fassadenprogramm

Die Stadt Düsseldorf unterstützt im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ im Fördergebiet Rath/Mörsenbroich Eigentümer im KIQ-Quartier Stadtteilzentrum Westfalenstraße bei der Verschönerung der Fassaden, der Begrünung von Dächern und der Verbesserung der Innenhofsituation durch Entsiegelung und Begrünung. Voraussetzung der Förderung ist u. a., dass die Maßnahme zu einer wesentlichen und nachhaltigen Verbesserung der Fassade bzw. des äußeren Erscheinungsbildes führt und das Stadtbild verschönert.

Der Stadtrat hat Ende 2013 hierfür Richtlinien verabschiedet, nach denen neu gestaltete Flächen bis zu einer Höchstgrenze von 60 Euro/m² gefördert und bis zu 50% bezuschusst werden (d. h. max. 30 Euro/m² Zuschuss). Geworben wird für das Zuschussprogramm mit einem Flyer, der vom Stadtplanungsamt an alle Hauseigentümer im KIQ-Quartier versandt wurde, sowie in allen Gesprächen mit Eigentümern. Die Quartierskümmerin und das Stadtplanungsamt beraten Eigentümer bei der Antragstellung. Das Zuschussprogramm stellt einen wichtigen Anreiz für Investitionen dar und wird gut nachgefragt.

Felsberg: Anreizförderprogramm

Mit einem aus dem Programm Stadtumbau West finanzierten Anreizförderprogramm unterstützt die Stadt Felsberg seit 2013 mit Zuschüssen private Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in der Altstadt. Für alle derzeit zur Verfügung stehenden Mittel liegen Anträge vor. Gegebenenfalls wird es weitere Mittel für 2015 geben. KIQ hat das Förderprogramm auf gemeinsamen Veranstaltungen mit der Stadt Felsberg (u. a. Zukunftswerkstatt) beworben und insbesondere in individuellen Beratungsgesprächen Eigentümer zur Antragstellung beraten und motiviert. Darüber hinaus hat die GeGeFe selbst Mittel für ihre beiden Objekte beantragt.

Verknüpfungen mit Planungs- und Konzeptleistungen

Ähnliches gilt für die Möglichkeit der Förderung der Erarbeitung von Planungen und Konzepten für die KIQ-Quartiere mittels Städtebauförderung. Diese Art der Leistungen wird gegenwärtig noch zum überwiegenden Teil aus KIQ-Mitteln finanziert (z. B. Architektenentwürfe in Arnshagen, Braunschweig, Felsberg, Luckenwalde). Einzig im Modellvorhaben Chemnitz erfolgt bei Planungs- und Konzeptleistungen eine direkte Verknüpfung von Städtebauförderung und KIQ. Während die Durchführung der Karriererunden mit dem Ziel einer gemeinsamen Innenhofgestaltung aus KIQ-Mitteln finanziert wird, erfolgt eine Finanzierung der Entwürfe zur Gestaltung und Nutzung der Innenhöfe durch ein Landschaftsplanungsbüro aus Mitteln des Zentrenprogramms. Die eher geringe Nutzung von Städtebaufördermitteln für Planungs- und Konzeptleistungen ist nicht verwunderlich, da diese Maßnahmen prädestiniert sind, um aus Mitteln des Forschungsvorhabens finanziert zu werden. Zukünftig bietet sich aber die Möglichkeit, derartige Leistungen über die Städtebauförderung zu finanzieren und damit auch unabhängig von den KIQ-Mitteln entsprechende Maßnahmen fortzuführen. Im Prinzip ist dies in einigen Modellvorhaben auch insoweit schon geschehen, als dass Ergebnisse der

über Städtebaufördermitteln geförderten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder vorbereitenden Untersuchungen auch als Grundlagen für die Erarbeitung des KIQ-Handlungskonzeptes genutzt wurden.

Verknüpfungen mit Leistungen von Beauftragten

Die Verknüpfung mit Leistungen von Beauftragten im Rahmen der Städtebauförderung spielt gegenwärtig in den Modellvorhaben noch keine bzw. nur in ausgewählten Teilbereichen und bezogen auf einige wenige Aktivitäten eine Rolle. Soweit in den Modellvorhaben ein externer Beauftragter (KIQ-Kümmerer) für die Beratung von Eigentümern engagiert wurde, erfolgt die Finanzierung dieser Person gegenwärtig noch aus dem KIQ-Budget (Bremen, Chemnitz, Düsseldorf, Luckenwalde, Lünen, Wurzen, Felsberg, Braunschweig).

In Bremen und Husum sind die Beauftragten im Rahmen der Städtebauförderung in die Vorbereitung und teilweise auch Steuerung der KIQ-Aktivitäten mit einbezogen. In Chemnitz spielt die Tätigkeit des über die Städtebauförderung im Programm Aktive Zentren eingerichteten Standortmanagers für das KIQ Quartier im Zusammenwirken mit dem KIQ-Kümmerer eine zentrale Rolle.

Luckenwalde: Verstetigung des Altbaumanagers über Städtebauförderung

Das im Rahmen des Modellvorhabens erprobte Beratungsangebot des KIQ-Altbaumanagers außerhalb der Stadtverwaltung soll auch nach Auslaufen des Modellvorhabens fortgeführt werden. Die Kommune ist sich der Aufgabe und des Nutzens eines „Kümmers“ bewusst. Die Stelle des Altbaumanagers soll innerhalb des Budgets für Durchführungsaufgaben und erforderliche investitionsbegleitende und -steuernde Vorhaben im Rahmen der Umsetzung des Städtebauförderprogrammes Stadtumbau Ost fortgeführt werden. Mit der Verstetigung ist die Ausweitung des Beratungsangebotes auf die gesamte Stadtumbaukulisse geplant.

Nach Auslaufen von KIQ könnte die Weiterfinanzierung der externen Beratungsfunktion bzw. des KIQ-Kümmers aus Mitteln der Städtebauförderung jedoch in den entsprechenden Modellvorhaben eine interessante Möglichkeit zur Verstetigung der Projektarbeit sein, sofern eine Gebietskulisse der Städtebauförderung vorliegt. In zwei Modellvorhaben (Magdeburg und Luckenwalde) wird diese Variante gerade intensiv geprüft bzw. schon vorbereitet (vgl. Kapitel 8).

Eine weitere Möglichkeit der systematischen Verzahnung der Aufgaben von Beauftragten im Rahmen der Städtebauförderung und KIQ könnte darin bestehen, dass im Rahmen einer Kooperation zwischen Eigentümerverein und Kommune im Sinne des KIQ-Ansatzes das Leistungsbild und die konkreten Aufgaben des Beauftragten in gemeinsamer Abstimmung definiert werden. Weiterhin könnte ein KIQ-Kümmers selbst Beauftragter (vgl. vorhergehenden Absatz) sein oder Teilaufgaben des Beauftragten (z. B. als Unterauftragnehmer) übernehmen. Ansatzpunkte für ein derartiges Modell bieten im Grundsatz mehrere Modellvorhaben (u. a. Chemnitz, Bruchsal, Husum, Hof).

Vorläufige Bewertung der Möglichkeiten der Städtebauförderung aus der Perspektive des Forschungsfeldes

Bewertet man die Wirkung der zur Verfügung stehenden Angebote der Städtebauförderung als Rahmenbedingung für die Aufwertung der KIQ-Quartiere und Immobilienbestände und nimmt hierbei auch die möglichen Synergien in den Blick, so kann man grob drei Situationen beobachten:

- Die Möglichkeiten der Städtebauförderung werden gezielt in verschiedenen Handlungsfeldern genutzt und mit den KIQ-Aktivitäten mehr oder weniger intensiv verzahnt und vermitteln damit insgesamt positive Impulse und Anreize für die privaten Eigentümer. Entsprechende Folgeinvestitionen sind zu beobachten. Dies gilt auch für einige, aber nicht alle Modellvorhaben und Quartiere, in denen zuvor umfangreiche

Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum stattgefunden haben.

- Die bestehenden Förderkulissen sind derzeit kaum aktiv, da nur in geringem Umfang Mittel zur Verfügung stehen. Die vor Beginn der KIQ-Phase bereits umgesetzten Aufwertungsprozesse waren für die Quartiere von großer Bedeutung und waren positiv für die Entwicklung. In einigen Quartieren haben sie derzeit aber nur einen eingeschränkten Einfluss auf die Investitionen der Eigentümer bzw. die seinerzeit erzielten Erfolge geraten wieder in Gefahr und die getätigten Aufwertungsmaßnahmen in den öffentlichen Raum verpuffen wieder.
- Die Möglichkeiten der Städtebauförderung werden für die Belange von KIQ noch unzureichend genutzt.

Die ersten beiden Beobachtungen zeigen, dass im Rahmen von Maßnahmen der Städtebauförderung vielfältige Anreizwirkungen für private Investitionen bestehen und es verschiedene gute Anknüpfungspunkte und potentielle Synergien für eine Kooperation im Sinne von KIQ gibt. Die Städtebauförderung kann hier eindeutig als positive, unterstützende Rahmenbedingung gewertet werden.

Im Vergleich dazu haben die Modellvorhaben ohne Gebietskulisse der Städtebauförderung ungleich schwierigere Finanzierungsbedingungen. Trotzdem zeigen auch diese Modellvorhaben, dass niederschwellige und kostengünstige Aufwertungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum möglich sind und gezielt für die Aktivierung privater Investitionen eingesetzt werden können (z. B. Braunschweig, Lünen oder Göppingen).

Einsatz weiterer Fördermittel

Über die Wohnraumförderung der Länder können Eigentümern unter bestimmten Voraussetzungen verbilligte Darlehen, Zuschüsse oder Bürgschaften gewährt werden. Grundsätzlich bestehen damit – in den meisten Fällen auch unabhängig von Gebietskulissen der Städtebauförderung

– Fördermöglichkeiten für einen großen Teil der Bestände privater Eigentümer. Die Wohnraumförderung der Länder richtet sich dabei an alle Eigentümergruppen, an private Einzeleigentümer wie auch an Wohnungsunternehmen, sowohl an Vermieter als auch an Selbstnutzer und auf Neubau wie auch auf den Bestand. Damit ist sie grundsätzlich von erheblicher potentieller Relevanz für die verschiedenen Quartierstypen, die mit KIQ abgebildet werden. Weiterhin haben einige Länder über die generellen Förderangebote hinaus auch speziell auf die Belange der privaten Einzeleigentümer ausgerichtete Anpassungen der Förderkonditionen vorgenommen (u. a. über die Stärkung der Zuschusskomponenten). Von Interesse sind im Kontext der KIQ-Quartiere und Eigentümer vor allem die Bestandsförderung für Vermieter und Selbstnutzer sowie der Erwerb vorhandenen Wohnraums.

In der Praxis spielt allerdings die Inanspruchnahme der Wohnraumförderung in den KIQ-Quartieren eine relativ geringe Rolle und die Umsetzung der Wohnraumförderung als Handlungsfeld in den Modellvorhaben stößt auf erhebliche Schwierigkeiten. Hinzu kommt, dass aufgrund der individuell zu beantragenden Förderung zumeist über die Förderbanken in den Modellvorhaben kein systematischer Kenntnisstand zur Bedeutung der Instrumente der Wohnraumförderung besteht. Eine gewisse Ausnahme bildet das Modellvorhaben Luckenwalde, wo zumindest bei der Beratung der Eigentümer zu bestimmten Objekten und bei der Planung des Einsatzes von Städtebaufördermitteln für die Sanierung der Immobilien eine systematische Prüfung der Fördermöglichkeiten der Wohnraumförderung erfolgt.

Bis auf Luckenwalde und Magdeburg hat keines der Modellvorhaben explizit die Eigentümer zu den Möglichkeiten der Wohnraumförderung beraten, allenfalls weisen sie auf Veranstaltungen oder in Einzelgesprächen durchaus auf die Wohnraumförderung hin. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass der Kenntnisstand zur Wohnraumförderung bei den meisten Akteuren in den Modellvorhaben nicht sehr umfassend ist. Dies hängt wiederum auch mit der relativ geringen Akzeptanz der Wohnraumförderung bei den privaten Eigentümern zusammen, die für eine relativ geringe Förderung eine Vielzahl von baulichen Voraussetzungen und Anforderungen an die Finanzierung in einem umfangreichen Antragsverfahren erfüllen müssen.

Aus Sicht vieler Vertreter der Modellvorhaben stößt damit die Wohnraumförderung der Länder auf wenig Resonanz und Gegenliebe bei den Privateigentümern. So gibt beispielsweise das Modellvorhaben Arnberg an, dass Eigentümer „in der Abwägung zwischen nur graduellen Unterschieden

zu der freien Finanzierung und der späteren Mieterbindung auf die Fördermittel verzichten“. Lediglich Chemnitz, Luckenwalde, Wurzen und Magdeburg berichten, dass die Wohnraumförderung des Landes in gewisser Weise eine Rolle vor Ort spiele, in KIQ eingesetzt und auch genutzt werde. In Wurzen betrifft dies einen Eigentümer, der auf Weiterleitung des KIQ-Stadtteilkoordinators an die Landesförderbank die Wohnraumförderung in Anspruch genommen hat. In Brandenburg ist die Städtebauförderung durch das Modell der Spitzenfinanzierung ohnehin an die Wohnraumförderung des Landes gekoppelt. Im Modellvorhaben Chemnitz erfolgt die Beratung zur Wohnraumförderung durch den SOP-Beauftragten, an den die KIQ-Akteure die Eigentümer vermitteln. Einzig im Modellvorhaben Magdeburg gibt es eine engere und vielleicht schon formalisierte Verknüpfung von KIQ und Landeswohnraumförderung. Haus & Grund Magdeburg arbeitet eng mit der Investitionsbank des Landes Sachsen-Anhalt zusammen. Die Investitionsbank berät Eigentümer aus dem KIQ-Quartier beispielsweise auf Informationsveranstaltungen mit einem eigenen Stand und Vorträgen. Auch das Modellvorhaben Lünen hält Beratungsangebote zur Wohnraumförderung bereit: So wurde das Angebot im KIQ-Flyer kommuniziert und im Gutscheineft ist ein Beratungsgutschein explizit zur Wohnraumförderung enthalten. Allerdings gab es hier bisher keine nachvollziehbare Nachfrage seitens der Eigentümer.

Einsatz eigener Haushaltsmittel für die Aufwertung von Wohnimmobilien

Eigene kommunale Mittel werden in den Modellvorhaben nicht für die Förderung von privaten Investitionsmaßnahmen, sondern nur für Maßnahmen im öffentlichen Raum ausgegeben. Lediglich in Göppingen betreffen rein kommunale Fördermittel auch private Grundstücke: Hier gibt es ein Programm zur Fassadenbegrünung. Neben einer Beratung werden Pflanzen und Sitzbänke, die an der Straßenseite der Gebäude aufgestellt werden, von der Stadt Göppingen unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass im Rahmen der Städtebauförderung einige der Modellvorhaben auch Zuschüsse an private Eigentümer ausreichen und die Gesamtmaßnahme der Städtebauförderung auch mit einem entsprechenden kommunalen Eigenanteil (ein Drittel der Gesamtfinanzierung der Maßnahme, nicht der einzelnen Investition) aus ihrem kommunalen Haushalt finanzieren (z. B. Anreizprogramm in Felsberg, Fassadenprogramm in Düsseldorf). Diese Weiterreichung an private Eigentümer ist zwar gängige Praxis, aber durchaus nicht selbstverständlich und teilweise auch umstritten.

Von untergeordneter Bedeutung für die Arbeit der KIQ-Modellvorhaben sind ebenfalls KfW-Mittel, zumindest werden sie in kaum einem Modellvorhaben explizit mit KIQ beworben. Wie bei der Wohnraumförderung auch, liegen kaum belastbare Angaben über die Inanspruchnahme der KfW-Förderprogramme durch die Eigentümer in den KIQ-Quartieren vor. Auch die in einigen Modellvorhaben durchgeführten Befragungen der Eigentümer und Bestandsaufnahmen haben hier nicht zu einer wesentlich verbesserten Informationsbasis geführt und eine zentral verfügbare kleinräumige Statistik liegt nicht vor. Es ist aber davon auszugehen, dass insbesondere bei den Selbstnutzern, aber auch bei einigen Vermietern insbesondere die Angebote mit Zuschusskomponenten, wie „Energieeffizient Sanieren“, eine gewisse – eher unterschätzte – Bedeutung für die Finanzierung der Modernisierungsinvestitionen haben. Dies dürfte auch sehr stark mit der Erneuerungsintensität bei den Beständen insgesamt zusammenhängen. In Quartieren mit einer relativ hohen Investitionsdynamik, wie in Chemnitz, ist auch die KfW-Förderung intensiver als bei den Quartieren mit schwacher Dynamik, wie in Hof.

In der Regel erfolgt die Beratung über die Hausbank, die häufig kein Netzwerkpartner ist und oft aufgrund der kleinen Margen auch ein geringes Interesse an einer Beratung zu KfW-Programmen

hat. Lediglich Felsberg gibt an, dass das KfW-Programm „KfW-Effizienzhaus Denkmal“ von Bedeutung sei. In Sachsen-Anhalt ermöglicht das Landesprogramm „Sachsen-Anhalt modern“ – bei Nicht-Bewerbung durch die Hausbanken – vielen Eigentümern überhaupt erst, KfW-Kredite zu beantragen. Hier springt die Förderbank des Landes ein und verbilligt zusätzlich (allerdings in geringem Umfang) die KfW-Kredite, die der Eigentümer direkt von der Investitionsbank des Landes erhält. Dies wird direkt über KIQ beworben. In Luckenwalde hingegen wurde ein Teilbereich (Dahmer Straße) als Pilotprojekt für das durch den Bund geförderte und über die KfW umgesetzte Programm „Energetische Stadtsanierung“ ausgewählt.

Steuerliche Erleichterungen

Viele Modellvorhaben haben gerade in jüngster Zeit die Erfahrung gemacht, dass steuerliche Anreize/Erleichterung nach § 7h EStG (Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen) oder § 7i EStG (Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen) erhebliche Anreize auf die Investitionstätigkeit von Privaten in betreffende Gebäudebestände ausüben. Die Verknüpfung zu KIQ ist in vielfältiger Weise gegeben. In Magdeburg ist auf Initiative von KIQ

Magdeburg: Festlegung eines Sanierungsgebietes im Rahmen von KIQ

In Magdeburg hat Haus & Grund über die Beratungstätigkeit von Investitionsabsichten eines Großinvestors unter der Bedingung der Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten erfahren. Gleichzeitig ist es in Magdeburg gelungen, das betreffende Gebiet, nördlich des bestehenden Sanierungsgebiet „Alt-Salbk“, als städtebauliches Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festzulegen. Dadurch wurde die Sanierung von 20 leerstehenden Objekten entlang einer stark befahrenen Straße ermöglicht. Im Rahmen der Kooperation von Stadt und Haus und Grund Magdeburg e.V. konnte hier die städtebauliche Zielsetzung der Ausweisung des Sanierungsgebiets mit den Anreizwirkungen der steuerlichen Erleichterungen sinnvoll verknüpft werden.



Quelle: Stadt Magdeburg

Bruchsal und Bremen: Beratungsfunktion zu steuerlichen Erleichterungen

Einen besonderen Schwung bringt auch das neue Sanierungsgebiet in Teilbereichen des Bruchsaler KIQ-Quartiers. KIQ hat wichtige Vorarbeiten, Öffentlichkeitsarbeit und Beratungen für das Sanierungsgebiet geleistet, so dass bei vielen Eigentümern eine Investitionsbereitschaft schon zu Beginn des Sanierungsgebietes vorhanden war. Neben der Stadt Bruchsal hat auch Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg hierbei eine wichtige Beratungsfunktion übernommen, so dass KIQ und Städtebauförderung eng miteinander verzahnt sind.

Im Bremer Sanierungsgebiet Hohentor wurden die Kommunikation und die Wahrnehmung der Sanierungsmaßnahmen und -möglichkeiten durch zusätzliche Informationen im Rahmen von KIQ gefördert. Parallel dazu wurden die Eigentümer innerhalb von KIQ über die Fördermöglichkeiten im Rahmen des Sanierungsgebietes informiert und motiviert über die förderfähigen Maßnahmen hinaus Optimierungen an den Immobilien vorzunehmen (durch die KIQ-Kümmerein).

ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren ausgewiesen worden und Eigentümer werden explizit über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beraten. Dazu hat das Modellvorhaben auch zwei Informationsbroschüren (für Eigennutzer und Kapitalanleger) in Kooperation mit einem Steuerberater erarbeitet. Auch in Bruchsal, Husum und Bremen werden die Eigentümer diesbezüglich durch die Haus & Grund-Vereine beraten. In Luckenwalde erfolgt eine Festlegung des KIQ-Quartiers als Sanierungsgebiet, u. a. um vermehrt Investitionen im Quartier durch Private anzustoßen.

Zwischenfazit

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 Schwerpunkte des Bedarfs in den Quartieren ausrichten helfen.

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. Wichtig ist auch, dass es in den Modellvorhaben zu einem Kenntnis- und Erfahrungszuwachs im Hinblick auf Förderinstrumente, städtebauliche Instrumente und Verfahrensweisen gekommen ist und einige Instrumente konkret erprobt werden.

6.4 Planerische und baurechtliche Instrumente

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. Ein Beispiel hierfür ist die Eintragung eines kommunalen Vorkaufsrechts für eine Brachfläche im KIQ-Quartier in Göppingen oder der dort praktizierte Tausch von Grundstücken und Flächen zwischen privaten Eigentümern. Mit kommunaler Hilfestellung können überbaute und schlecht zugängliche Hofbereiche neu geordnet werden und nicht mehr benötigte und störende Hintergebäude abgerissen werden. Weiterhin können gemeinsam mit Eigentümern Strategien im Umgang mit einzelnen verwahrlosten Immobilien oder Schlüsselimmobilien entwickelt werden.

7 Erfolge, Rahmenbedingungen und Erfolgsfaktoren

Die Modellvorhaben haben bemerkenswerte Ergebnisse sowohl auf der individuellen Ebene der Gebäudesanierungen als auch auf der räumlichen Ebene der Quartiersaufwertung erzielt. Diese Ergebnisse werden für die Modellvorhaben im Querschnitt im nachfolgenden Kapitel 7.1 deskriptiv ausgewertet. Anschließend erfolgt eine Analyse von Faktoren, die den Erfolg beeinflussen. Dabei wird unterschieden zwischen Rahmen- oder Ausgangsbedingungen einerseits (vgl. Kapitel 7.2) und Erfolgsfaktoren (vgl. Kapitel 7.3) andererseits. Rahmenbedingungen sind dabei eher als exogene, nicht durch die Kooperation selbst beeinflussbare Voraussetzungen für den Erfolg zu interpretieren. Erfolgsfaktoren sind dagegen diejenigen Faktoren, die in der Kooperation selbst begründet liegen. In der Zusammenführung aller Faktoren erfolgt eine Bewertung aller Erfahrungen, die im Forschungsfeld gesammelt wurden. Die Gesamtergebnisse zeigen, welche Ausgangsbedingungen für den Erfolg einer Kooperation im Quartier maßgeblich sind und welche konkreten Erfolgs- und Hemmnisfaktoren bestehen. Hieraus lässt sich ableiten, in welchen Quartieren und städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Handlungsfeldern gelungene Kooperationen zwischen Kommunen und Eigentümervereinen erfolgsversprechend sind.

7.1 Erfolge in den Modellvorhaben

Erfolg im Sinne des Forschungsfeldes umfasst mehrere Ebenen:

- a. Erfolgreiche Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein (Kooperationsebene)
- b. Immobilienwirtschaftliche Erfolge im Quartier (Quartiersebene)
- c. Aufwertung des Wohnumfelds (Quartiersebene)
- d. Verbessertes Image und Identität (Quartiersebene)

Die jeweiligen Erfolge fallen auf den oben genannten Ebenen sehr unterschiedlich aus. Während einzelne Modellvorhaben eine sehr erfolgreiche Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein aufgebaut haben, bleiben deren immobilienwirtschaftliche Erfolge hinter den Erwartungen zurück. Andere Modellvorhaben erzielen hingegen auf beiden Ebenen Erfolge. Die Ergebnisse unterscheiden sich auch je nach thematischer Schwerpunktsetzung in den Modellvorhaben. Es gibt Modellvorhaben, die von Beginn an die

immobilienwirtschaftliche Aufwertung in den Mittelpunkt stellen, während andere eher das Wohnumfeld und eine Imageverbesserung verfolgen.

Die Erfolge in den unterschiedlichen Ebenen werden auch stark von der jeweiligen Ausgangssituation in den Modellvorhaben beeinflusst. Hierzu zählt die immobilienwirtschaftliche Marktsituation im Quartier und der Gesamtstadt genauso wie die finanziellen und organisatorischen Voraussetzungen für die Stadtentwicklung in der Kommune (wichtig bei der finanziellen Ausstattung von Förderkulissen) oder die Ausgangsbasis der Kooperation (u. a. bereits bestehende Kontakte, bereits Erfahrungen in der Zusammenarbeit bei anderen Prozessen).

Ferner hat sich gezeigt, dass eine gut funktionierende Kooperation zwischen Kommune und Haus & Grund die Voraussetzung für Erfolge in den anderen Ebenen darstellt. Da die Kooperationen unterschiedlich gut funktionieren bzw. sich in unterschiedlichen zeitlichen Stadien befinden (u. a. noch im Vertrauensaufbau, gegenseitiges Verständnis und gemeinsame Zielrichtung, Zusammenarbeit auf Augenhöhe) fallen dementsprechend auch die Erfolge auf den anderen Ebenen unterschiedlich aus.

a) Erfolgreiche Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein

In den meisten Modellvorhaben kann die Kooperation als erfolgreich bewertet werden bzw. ist erkennbar, dass die Kooperation auf einem guten Weg ist und erwartet werden kann, dass diese mit der Zeit noch wächst.

In den Modellvorhaben, in denen die Kooperation (noch) nicht wirklich gut funktioniert, fehlt es häufig an mehreren Merkmalen (vgl. hierzu Kapitel 5.1: Merkmale einer erfolgreichen Kooperation).

Idealerweise mündet die erfolgreiche Kooperation im Quartier in einer dauerhaften institutionalisierten Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein. Dies umfasst die Einbindung von Eigentümervereinen in weitere Stadtentwicklungsprozesse, wie z. B. die Teilnahme an Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses, Mitarbeit bei der Erarbeitung von Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktkonzepten oder Miet spiegeln. Die Beteiligung kann von Anhörungen

bis zur aktiven, regelmäßigen Mitarbeit reichen. Erste Ansätze hierzu zeigen sich bereits in einigen Modellvorhaben.

Während einige Haus & Grund-Vereine auch vor KIQ bereits intensive Kontakte zur Kommune und zu Stadtentwicklungsthemen aufweisen konnten, ist durch KIQ die Beteiligung von Haus & Grund-Vereinen an kommunalen Gremien und Stadtentwicklungsthemen in den meisten Modellvorhaben erst gewachsen bzw. intensiver geworden.

Der große hauptamtlich agierende Haus & Grund-Verein in Düsseldorf pflegt beispielsweise regelmäßige Kontakte zum Oberbürgermeister und den einzelnen Dezernenten. Darüber hinaus beteiligte sich Haus & Grund Düsseldorf traditionell bei allen großen Stadtentwicklungsthemen. In Göppingen ist der Vorsitzende von Haus & Grund gleichzeitig Mitglied im Gemeinderat, so dass auch bereits vor KIQ ein enger Austausch zu Stadtentwicklungsthemen erfolgte.

Der Haus & Grund-Vorsitzende in Bruchsal hat erstmalig den gesamten Gemeinderat eingeladen, um die Vorstellungen des Eigentümervereins zur Stadtentwicklung zu präsentieren. Dabei vertritt Haus & Grund explizit nicht nur die Eigentümersicht, sondern bezieht auch das Gemeinwohl ein. Dadurch ist Haus & Grund für die Stadt Bruchsal durch KIQ mittlerweile zu einem „nicht-öffentlichen Träger öffentlicher Belange“ geworden. In Lünen ist der Haus & Grund-Verein über KIQ zur festen Institution geworden, deren Zusammenarbeit auch in anderen Quartieren gefestigt werden soll. In Bremen wurden bereits bestehende Kontakte intensiviert und es werden zunehmend auch weitere Haus & Grund-Mitarbeiter in verschiedenen Gremien der Kommune berücksichtigt (vorher war alles sehr stark auf den Vorsitzenden von Haus & Grund fokussiert). In Husum ist Haus & Grund im Rahmen von KIQ Mitglied im örtlichen Forum Wohnen geworden.

b) Immobilienwirtschaftliche Erfolge im Quartier

Die immobilienwirtschaftlichen Erfolge in den Modellvorhaben sind sehr unterschiedlich ausgeprägt und meist nicht nur auf KIQ zurückzuführen. Zum einen werden sie durch eine erfolgreiche bzw. weniger erfolgreiche Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein beeinflusst und zum anderen von externen Rahmenbedingungen wie der Ausgangslage im Quartier, den langfristigen Markttrends sowie den kommunalen Ressourcen (u. a. parallele Investitionen in den öffentlichen Raum).

Insgesamt wurden in allen Modellvorhaben während der Forschungsfeldlaufzeit rd. 150 Immobilien

saniert (mindestens Außenfassade). Bei weiteren knapp 100 Immobilien ist eine Sanierung im Jahr 2015/2016 geplant. Hierbei gibt es Modellvorhaben, in denen keine Immobilie saniert wurde und Modellvorhaben, in denen über 30 Immobilien saniert wurden. Bei rd. 25 % der sanierten Immobilien hat im Vorfeld ein Eigentümerwechsel stattgefunden, was die Bedeutung von Transaktionen zeigt. Insgesamt haben bei mehr als 100 Immobilien die Eigentümer gewechselt (Transaktionen). Einige Modellvorhaben bestätigen sowohl ein deutlich gestiegenes Kaufinteresse für Immobilien als auch erkennbare Mietpreissteigerungen in den KIQ-Quartieren.

Die Reduzierung von Ladenleerständen spielte – aufgrund der Quartiers- und Problemstruktur – nur in wenigen Modellvorhaben eine Rolle. Im Modellvorhaben Braunschweig wurde hier allerdings von Beginn an ein Schwerpunkt gelegt. Insgesamt konnten dort auch 15 leerstehende Ladenlokale wiederbelebt werden. Vereinzelt werden auch Zwischennutzungen von Ladenlokalen als Erfolg angesehen (z. B. Düsseldorf, Arnsberg). In Magdeburg konnten über den Handlungsbaustein „Vermietungsunterstützung bei Läden“ drei Läden wiedervermietet werden. Die Erwartungshaltung des Modellvorhabens wurde allerdings nicht erfüllt. Die Gründe liegen offenbar im sehr hohen Arbeitsaufwand für die Wiedernutzung, da sich die leerstehenden Läden häufig in sehr verwahrlosten Immobilien befinden. Trotz der sehr günstigen Anmietungsbedingungen (sog. 1-Euro-Läden) fehlte es vielfach an Nachfrage für die Ladeneinheiten.

In der überwiegenden Zahl der Modellvorhaben haben sich die wohnungswirtschaftlichen Rahmendaten wie Mietpreise, Wohnungsleerstände und Kaufinteressenten für Immobilien und Anzahl verkaufter Immobilien verbessert. Diese Entwicklung in den Modellvorhaben ist natürlich auch Ausdruck der allgemein günstigen Wohnungsmarktentwicklung in vielen Wohnungsmarktregionen. Gleichwohl ist der positive Beitrag von KIQ – wenn auch nicht quantitativ messbar – nicht von der Hand zu weisen. So weisen einige Modellvorhaben explizit darauf hin, dass sich die Situation im Quartier im Vergleich zur Gesamtstadt besser entwickelt hat.

c) Verbesserung der städtebaulichen Situation und Aufwertung des Wohnumfelds

Alle Modellvorhaben geben an, dass während der Laufzeit des Forschungsfeldes der öffentliche Raum bzw. die Infrastruktur im KIQ-Quartier zumindest zum Teil aufgewertet wurde. In Arnsberg, Braunschweig, Lünen und Wurzen erfolgte sogar

eine umfangreiche Verbesserung. In Teilen erfolgte die Aufwertung aber schon vor KIQ. Ein direkter Zusammenhang besteht hier nicht, wobei die Aufwertung aber auch zum Anlass genommen wurde, die Eigentümer im Rahmen von KIQ ebenfalls zu Aufwertungsmaßnahmen zu aktivieren.

Die öffentlichen Investitionen wurden entsprechend häufig als Vorleistung erbracht in der Hoffnung, dass private Eigentümer nachziehen. Nach Angabe vieler Modellvorhaben ist diese Rechnung auch bereits in Ansätzen aufgegangen: Aufgrund der positiven Veränderungen im öffentlichen Raum – unterstützt durch weitere KIQ-Maßnahmen – entwickelte sich zumeist eine Aufbruchstimmung im Quartier und wurden Eigentümer motiviert, selbst zu investieren. Besonders deutlich wird dies beispielsweise im Modellvorhaben Bruchsal, in dessen Innenstadt nach langem Stillstand und Trading-down-Prozessen die Kommune Straßen und Plätze aufgewertet hat und zahlreiche private Investitionen nun folgen – allerdings setzte dieser Prozess bereits vor KIQ ein. Ähnliche Entwicklungen lassen sich in Luckenwalde oder Braunschweig beobachten. Allerdings besteht kein Automatismus zwischen Aufwertung des öffentlichen Raumes und privaten Investitionen. Es gibt zahlreiche Beispiele von Quartieren, in denen der öffentliche Raum umfangreich neu- und umgestaltet wurde, ohne dass dies entsprechende private Investitionen nach sich gezogen hätte. Ebenso gibt es – auch bezogen auf die KIQ-Modellvorhaben – Quartiere, in denen die Aufwertung (zunächst) überwiegend durch die Privaten getragen wurden. Dazu zählen beispielsweise die Modellvorhaben Wurzen, Chemnitz oder Magdeburg. Allerdings bestand in den Modellvorhaben, insbesondere in Chemnitz, auch eine Planungssicherheit für private Investoren bezüglich der noch folgenden Aufwertung des öffentlichen Raumes in den kommenden Jahren. Empirisch zeigt sich aufgrund des Vorlaufes privater Investitionen erst in den nächsten Jahren, inwieweit die Aufwertungen an privaten Immobilien auf die zeitgleich stattgefundenen öffentlichen Investitionen zurückzuführen sind. Gespräche der KIQ-Akteure mit privaten Eigentümern zeigen jedoch vielfach eine gestiegene Investitionsbereitschaft und zu erwartende private Investitionen. Darin drückt sich die hohe Bedeutung der zu den öffentlichen Investitionen parallelen Aktivierung und Beratung von Eigentümern (z. B. im Rahmen von KIQ) aus. In dieser Kombination fallen die Wirkungen der Komplementarität öffentlicher und privater Investitionen besonders stark aus.

In der Summe aus öffentlichen und privaten Investitionen hat sich in vielen Modellvorhaben der Quartierseindruck insgesamt verbessert. Besonders wirksam sind solche öffentlichen Investitionen

in das Wohnumfeld, die die aus Eigentümersicht größten Missstände und damit Investitionshemmnisse für private Eigentümer beseitigen. Eine Quelle zur Gewinnung von Informationen über Missstände aus Sicht der Eigentümer kann eine Eigentümerbefragung sein, wie sie in fast allen Modellvorhaben durchgeführt wurde. Eine zentrale Erkenntnis dabei ist, dass die Bedeutung des öffentlichen Raumes im Vergleich zu den geäußerten Wünschen von Eigentümern oftmals überschätzt wird. Den Eigentümern geht es zunächst einmal darum, dass der öffentliche Raum seine Funktionen erfüllt und dass Mindeststandards bei den Themen Instandhaltung, Ordnung und Sauberkeit erfüllt werden. In einigen Modellvorhaben wurden entsprechend den Ergebnissen der Eigentümerbefragung die auf den öffentlichen Raum und das Wohnumfeld bezogenen Handlungsfelder in ihrer ursprünglich angedachten Dimensionierung den Wünschen der Eigentümer angepasst (z. B. Arnberg, Chemnitz, Luckenwalde). Es geht häufig gar nicht so sehr um eine kostenintensive Qualitätsverbesserung. Zentrale Punkte waren häufig der fließende und ruhende Verkehr (Anzahl und Bewirtschaftung von Parkplätzen im öffentlichen Raum) und die Sauberkeit und Verwahrlosung einiger Bereiche im öffentlichen Raum. Entsprechend dieser Ergebnisse, können schon kleine Maßnahmen eine Aufbruchstimmung bewirken und die Bereitschaft von Eigentümern zu eigenem Handeln erhöhen: So gibt es im Modellvorhaben Göppingen beispielsweise Überlegungen, die Vordere Karlstraße in Karlsallee umzubenennen und damit den besonderen Alleecharakter herauszustellen. In Wurzen werden z. B. eine Tempo-30-Zone und eine Rechts-vor-Links-Regelung eingeführt und eine Brachfläche gemeinsam mit Jugendlichen zu einem Platz und Treffpunkt für Jugendliche entwickelt. Als Zwischennutzung wird in Hof auf einer Brachfläche mit geringen Mitteln ein Minipark geplant. Und im Modellvorhaben Arnberg wird eine rote KIQ-Sitzbank und im Modellvorhaben Braunschweig werden die straßenbegleitenden Baumkübel inkl. Sitzgelegenheiten gut angenommen und erzeugen Aufmerksamkeit.

Im Umkehrschluss schließt dies natürlich nicht größere und umfangreiche Maßnahmen aus. So war die Verlagerung von belastendem Verkehr aus dem Quartier heraus (z. B. Arnberg, Husum, Göppingen) eine zentrale Voraussetzung (und Maßnahmen, die KIQ vorausgingen) für weitere Investitionen in das Quartier sowohl von Privaten als auch der öffentlichen Hand. In anderen Modellvorhaben handelte es sich bei den für Eigentümer besonders wichtigen Maßnahmen um eine Neugestaltung des Straßenraums bzw. zentraler Plätze (z. B. Arnberg, Braunschweig, Bruchsal, Felsberg, Lünen).

d) Verbessertes Image und Identität

Aufwertungen des Wohnumfeldes und des Wohnungsbestandes sind sichtbare Merkmale von Veränderungen in den KIQ-Quartieren. Dies wird nicht nur durch die Bewohner und Eigentümer sondern auch – im Falle von Quartieren mit Durchgangs- und Besuchsverkehr – durch Einwohner anderer Stadtteile wahrgenommen. Hinzukommen vielfach Aktionen im öffentlichen Raum, Stadtfeste oder Messestände mit einem weit über das Quartier reichenden Einzugsgebiet. Durch sie werden die KIQ-Quartiere positiv in der Wahrnehmung der Menschen verankert. Eine ähnlich positive Wirkung hat auch die Berichterstattung in der Presse (für die einzelnen Instrumente siehe Kapitel 6). Im Ergebnis dieser Vielzahl an Aktivitäten geben alle Modellvorhaben an, dass sich das Image des KIQ-Quartiers verbessert hat. So habe beispielsweise das Biedermeierviertel im Modellvorhaben Hof durch KIQ „einen Namen und ein Gesicht bekommen“. Damit einhergehen in der Regel eine Stärkung der quartiersbezogenen Identität und eine Aufbruchstimmung im Quartier.

Ein verbessertes Image und eine stärkere Identität wiederum wirken umgekehrt auch auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer und das Interesse von Investoren. So ist beispielsweise im Modellvorhaben Göppingen die öffentliche Wahrnehmung des KIQ-Quartiers deutlich gestiegen. Dies zog einerseits vermehrte Investorenanfragen nach sich und andererseits steigt die Sanierungstätigkeit im Quartier. Aber auch hier gibt es keine monokausalen Zusammenhänge.

7.2 Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Kooperation im Quartier

Zentrale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Kooperation im Quartier liegen bereits in der Phase vor der eigentlichen Kooperationsgründung. Es gibt sowohl endogene als auch exogene Ausgangsbedingungen, die eine erfolgreiche Kooperation im Quartier beeinflussen, aber kaum durch KIQ beeinflussbar sind (vgl. Abbildung 16). Hierbei ist wiederum zu unterscheiden zwischen der Ebene der Kooperation selber und den Ergebnissen, die man für das Quartier erzielen kann. Eine erfolgreiche Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein wirkt sich zumeist und grundsätzlich positiv auf die Effekte der Aktivitäten für das Quartier aus. Beispiele von weniger erfolgreichen Kooperationen zwischen Kommune und Eigentümerverein zeigen allerdings, dass auch in diesen Fällen Erfolge auf der Quartiersebene möglich sind. Ein geringer Kooperationserfolg kann z. B. durch den Einsatz eines KIQ-Kümmers, die Übernahme von Aufgaben durch Quartiersinitiativen oder ein stärkeres Engagement eines der beiden Partner (Kommune oder Eigentümerverein) kompensiert werden.

Abbildung 16

Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Kooperation im Quartier

Erfolgsebene	Endogene Ausgangsbedingungen	Exogene Ausgangsbedingungen
Kooperationsebene (erfolgreiche Kooperation zwischen Kommune und Eigentümerverein)	- Theoretische und praktische Vorerfahrung der Eigentümervereine im Bereich Stadt- und Quartiersentwicklung - Vorhandenes Vertrauen aufgrund von Vorerfahrung in der praktischen Zusammenarbeit zwischen Kommune und Eigentümerverein	Vorhandensein von engagierten Netzwerken und Initiativen (im Quartier)
Quartiersebene (immobilienwirtschaftliche Erfolge, Aufwertung des Wohnumfelds, Verbesserung Image)	- Anzahl an Mitgliedern eines Eigentümervereins im ausgewählten Quartier - Personelle Ressourcen (bei Kommune und Eigentümerverein)	- Ausgangslage im Quartier (Handlungs- und Problemdruck) - Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen und Markttrends - Potentiale des Quartiers - Quartiersgröße - Eigentümerstruktur - Kommunale Handlungsspielräume inkl. Fördermöglichkeiten

Zu den endogenen Ausgangsbedingungen zählen:

- Die jeweilige theoretische und auch praktische **Vorerfahrung der Eigentümervereine im Bereich Stadt- und Quartiersentwicklung** beeinflusst maßgeblich den zeitlichen Verlauf einer erfolgreichen Kooperation. Während Eigentümervereine, die bereits durch andere Projekte oder aber auch durch Fortbildungen auf der Haus & Grund-Bundesebene Erfahrungen gesammelt haben, sehr schnell in die inhaltliche Arbeit mit Kommunen einsteigen können, fällt dies Eigentümervereinen ohne Vorerfahrung schwerer. Zum einen gibt es „Sprachschwierigkeiten“ zwischen Kommune und Eigentümerverein und zum anderen sind den Eigentümervereinen die möglichen Aufgaben- und damit auch Verantwortungsbereiche noch unklar. Beides erfordert eine gewisse Vorlaufzeit, welche sich auf den zeitlichen Projektablauf auswirkt. Die Ergebnisse der Modellvorhaben zeigen aber deutlich auf, dass solche Anfangsschwierigkeiten durchaus gut zu überwinden sind und können in diesem Sinne Ansporn für eine Nachahmung sein.
- Neben der fachlichen Vorerfahrung im Bereich Stadt- und Quartiersentwicklung spielt auch das durch die bisherige praktische Zusammenarbeit aufgebaute **Vertrauen zwischen Kommune und Eigentümerverein** eine große Rolle. Hierzu zählen z. B. die Durchführung gemeinsamer Projekte oder die Einbindung von Eigentümervereinen in stadtentwicklungspolitische Entscheidungen (u. a. Teilnahme an Gremien oder Ausschüssen, Stellungnahmen bei Planungen, Mitarbeit bei der Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten). Falls es diese Erfahrungen gibt, kann auf ein bereits vorhandenes Vertrauen aufgebaut werden. Andernfalls gilt es dies bei einer neuen Kooperation im Quartier erst gegenseitig zu gewinnen. Dies erfordert wiederum einen gewissen zeitlichen Vorlauf.
- Die **Anzahl an Mitgliedern eines Eigentümervereins im ausgewählten Quartier** wirkt sich auf die Eigentümeraktivierung aus. Eine hohe Mitgliederanzahl erleichtert die Ansprache und Aktivierung (u. a. Adressen bei Haus & Grund vorhanden, Kontaktdaten und Informationen liegen vor, Vertrauen und Bekanntheit sind gegeben, Erreichbarkeit über Mitgliederzeitschrift). Allerdings hat sich vereinzelt gezeigt, dass Eigentümervereine auch in Quartieren mit nur wenigen Mitgliedern erfolgreich agieren können, die Aktivierung ist dann nur schwerer und gegebenenfalls zeitaufwendiger. Das Grundvertrauen gegenüber Haus & Grund-Vereinen gilt auch für Nicht-Mitglieder.
- Für den Erfolg der Kooperation sind die verfügbaren **personellen Ressourcen** – sowohl auf Seite der Kommunen als auch der Eigentümervereine – entscheidend. Die verfügbaren Ressourcen hängen dabei weniger von der Struktur der Eigentümervereine (ehrenamtlich vs. hauptamtlich) als von dem Willen und Engagement sowie der Möglichkeit der verantwortlichen Personen, sich für eine Kooperation im Quartier einzusetzen bzw. Mitarbeiter dafür einzubinden, ab. Am schwersten haben es sicherlich ehrenamtliche Haus & Grund-Vereine, deren Vorsitzender noch hauptamtlich beschäftigt ist (in der Regel eine eigene Kanzlei). Bei Kommunen sollte eine Person hauptverantwortlich für KIQ zuständig sein und KIQ als ein Aufgabenfeld in den zeitlichen Arbeitsablauf integrieren.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche exogene Rahmenbedingungen, die den Erfolg einer Kooperation im Quartier beeinflussen:

- Ein erkennbarer **Handlungs- und Problemdruck** ist Voraussetzung für ein gemeinsames Handeln. Ein sehr weit fortgeschrittener Destabilisierungsprozess (u. a. sehr hohe Leerstände, zahlreiche verfallene Gebäude) erschwert allerdings die Aktivierung der privaten Eigentümer, da die Erwartungen in die Zukunft des Quartiers stark getrübt sind. Hier gilt es, gemeinsam eine realistische Erwartungshaltung über die künftigen Entwicklungschancen des Quartiers zu vermitteln. Eine Kooperation im Quartier hat dann die größten Chancen, wenn der Druck zum gemeinsamen Handeln von allen Beteiligten wahrgenommen wird, aber dennoch überschaubar ist. In den Modellvorhaben hat sich jedoch gezeigt, dass trotz schwieriger Ausgangslagen große Erfolge erzielt werden können (Bsp. Magdeburg). Es gibt entsprechend keinen objektiven Schwellenwert des Problemdrucks, der Erfolge noch oder nicht mehr ermöglicht. Die bisherigen Erfahrungen deuten aber insgesamt daraufhin, dass der Problemdruck im Quartier nicht das primäre Kriterium für Erfolg ist.
- Darüber hinaus beeinflussen die **langfristigen Markttrends** eines Quartiers und der Wohnungsmarktregion den dauerhaften Erfolg einer Kooperation im Quartier. In Wohnungsmarktregionen mit längerfristig (wieder) rückläufiger Wohnungsnachfrage (z. B. Chemnitz, Hof, Magdeburg, Wurzen) werden die Leerstände gesamtstädtisch (wieder) wachsen, so dass sich die Quartiere und Bestände in einer ausgeprägten Konkurrenzsituation behaupten müssen; dies gilt auch, wenn in der derzeitigen Situation vor allem in Magdeburg, Wurzen oder

Chemnitz deutliche Stabilisierungstendenzen und ein gesamtstädtischer Einwohnerzuwachs zu beobachten ist, von dem insbesondere die Innenstadtquartiere profitieren. Es bleibt abzuwarten, ob Kommune und Eigentümerverein durch eine gemeinsame Strategie über die derzeit günstige allgemeine Nachfragesituation hinaus eine weitergehende Quartiersperspektive entwickeln können, die die Immobilieneigentümer motiviert, ihre Bestände auch langfristig bei weiter sinkender regionaler Nachfrage zu sanieren. In jedem Fall sollten Kommune und Eigentümerverein zur Vermeidung von Fehleinschätzungen die Konstellationen der regionalen Märkte als Hintergrundinformationen ständig im Auge behalten, damit die Maßnahmen auch die intendierten Ergebnisse erreichen und nicht unbeabsichtigte Nebenwirkungen (z. B. bleibende Leerstände trotz Investitionen in die Instandhaltung bzw. Modernisierung) entstehen. Andererseits gilt es den Push der generell günstigen wohnwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Zwecke der Quartiersentwicklung zu nutzen. Diese Rahmenbedingungen, wie das derzeit niedrige Zinsniveau, wirken sich fördernd auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer aus. Diese ist zwar nach wie vor an einigen KIQ-Standorten durch ein sehr geringes Mietniveau mit entsprechenden Problemen der Rentabilität von Modernisierungsinvestitionen gehemmt (z. B. in Hof), zumindest die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen ist aber deutlich gestiegen und die allgemein hohe Nachfrage nach Immobilien steigert auch die Verkaufschancen an neue handlungsbereite Eigentümer.

- Wichtig für den langfristigen Erfolg von KIQ ist darüber hinaus auch das Vorhandensein von **Potentialen** im Quartier (z. B. günstige Lage, besondere Baustruktur, gute Infrastruktur, langfristige Priorität in der Stadtentwicklung). Gerade vor dem Hintergrund eines steigenden Wettbewerbs der Quartiere untereinander bei langfristig gegebenenfalls rückläufiger Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt werden Investitionen vor allem in den relativ attraktiven Quartieren stattfinden und dort auch am ehesten langfristig wirtschaftlich sinnvoll sein. Entscheidende Rahmenbedingung ist in diesem Zusammenhang auch die Komplementarität von öffentlichen und privaten Investitionen (vgl. Kapitel 2.2 und 3.1).
- Über den Problemdruck und die langfristigen Markttrends (Zukunftsperspektive) hinaus, beeinflusst auch die **Quartiersgröße** den Erfolg einer Kooperation. Die Erfahrungen zeigen, dass das Quartier ein ausreichend großes Potential an investitionsbereiten Eigentümern bieten und sich die Quartiersgröße an den personellen Ressourcen der Kommunen und Eigentümervereine

orientieren sollte. Nach Einschätzung des Modellvorhabens Husum war die Quartiersgröße bzw. genauer die Heterogenität des Quartiers gemessen an den verfügbaren Ressourcen zu groß. Eine Konzentration auf ein kleineres Gebiet mit gleichgelagerten Interessen wäre effektiver gewesen. Das Quartier bot zu viele unterschiedliche Anknüpfungspunkte. Die geeignete Vorgehensweise in diesen Fällen ist eine Prioritätensetzung, die sich an den verfügbaren Ressourcen orientiert. Das Modellvorhaben Magdeburg, in dem der KIQ-Handlungsraum gleich aus drei Ortsteilen besteht, hat deshalb auf Basis der Bestandsanalyse 50 Schwerpunktimmobilien festgelegt, die im Rahmen von KIQ prioritär behandelt wurden; gleichzeitig wurden aber auch einige Aktivitäten im städtebaulichen Kontext umgesetzt, die sich auf den gesamten Handlungsraum und auf räumliche Teilbereiche beziehen, die mehr als nur die Schwerpunktoobjekte umfassen. Bezüglich der Abgrenzung des Handlungsraumes empfehlen sich deshalb zwei mögliche Ansätze:

Wenn Größe und Heterogenität des Quartiers eine Prioritätensetzung erfordern, könnte auch gleich ein den verfügbaren Ressourcen entsprechender überschaubarer Handlungsraum definiert werden.

Aber effektives Handeln bestimmt sich nicht allein aufgrund einer geeigneten großen Anzahl an Gebäuden im Quartier, deren Eigentümer möglichst gleichgerichtete Interessen verfolgen. Effektives Handeln ergibt sich auch aus den städtebaulichen Notwendigkeiten. Wenn eine bestimmte Problemimmobilie, Brachfläche, zentraler Platz etc. als ein wichtiges Entwicklungshemmnis wahrgenommen wird, ist dieser Bereich mit in den KIQ-Handlungsraum zu integrieren, auch wenn sich dadurch das Quartier vergrößert und die Handlungsfelder unübersichtlicher werden. Es empfiehlt sich daher bei größeren und heterogenen Quartieren bewusst eine Mehrebenenstrategie zu verfolgen, die mit unterschiedlichen Intensitäten arbeitet (vgl. obiges „Magdeburger-Modell“).

- Auch die **Eigentümerstruktur** im Quartier, d. h. das Vorhandensein von ortsansässigen und handlungsfähigen und -willigen Eigentümern, wirkt sich positiv auf den Erfolg im Quartier aus. Dabei sind eine hohe emotionale Bindung der Eigentümer an die Immobilie und das Quartier ebenso von Vorteil wie ein hoher Anteil jüngerer Eigentümer. Die unterschiedlichen Eigentümergruppen wurden bereits ausführlich im ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau“ beschrieben. Da sich die Eigentümergruppen im Forschungsfeld „Kooperation im Quartier“ davon

nicht unterscheiden, erfolgt hier nur der Verweis auf das Vorgängerforschungsfeld. Es soll an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass auch nicht unmittelbar vor Ort ansässige Eigentümer eine wichtige und für eine positive Entwicklung vielfach entscheidende Akteursgruppe sind. Entscheidender als der Wohnsitz ist, dass die Eigentümer generell eine gewisse Bindung an die Immobilie haben oder sich offen zeigen für neue Lösungen, wenn sie selber nicht mehr primär ein Interesse an der Immobilie haben. Hier haben die Erfahrungen aus den ESG-Modellvorhaben gezeigt, dass auch auswärtige Eigentümer bei einer geschickten Ansprache und Einbindung durchaus eine wichtige Rolle als handlungsbereite Akteure im KIQ-Quartier spielen können. Aus den KIQ-Modellvorhaben liegen ebenfalls entsprechende Hinweise vor.

- Sowohl Kommune als auch Eigentümerverein profitieren von **vorhandenen Netzwerken und Initiativen** im Quartier. Hier gilt es das verfügbare Engagement zu nutzen und zu bündeln. Dies geschieht vorrangig durch die Einbindung weiterer Akteure in ein Beratungsnetzwerk (vgl. Kapitel 5.2) oder als Mitglied in der Lenkungsgruppe. Externe Experten unterstützen KIQ sowohl als fachliche Beratungsergänzung als auch für Impulse bei der konzeptionellen Entwicklung und als Multiplikatoren. Hierbei ist darauf zu achten, dass jeder Fachpartner Aufgabenbereiche

übernimmt, die seinen zeitlichen und finanziellen Ressourcen sowie fachlichen Interessen entsprechen. Der Zusammenschluss der weiteren Fachpartner zu einem Beratungsnetzwerk hat sich als Organisationsstruktur in den Modellvorhaben etabliert. Allerdings ist genau zu überlegen, welche Partner zu welchem Zeitpunkt in welchem Umfang einbezogen werden – so kann es ausreichend sein, dass bestimmte Fachpartner nur punktuell bei Bedarf hinzugezogen werden ohne dass sie auf jeder konzeptionellen Sitzung anwesend sein müssen. Das schont das begrenzte Zeitbudget aller Akteure und erhält die Motivation aufrecht.

- Schließlich können **kommunale Handlungsspielräume und Fördermöglichkeiten** den Erfolg des gemeinsamen Handelns beeinflussen. Es liegt auf der Hand, dass sich begrenzt verfügbare Ressourcen negativ auf die Intensität der Aktivitäten auswirken. Andererseits lehren die Erfahrungen aus den Modellvorhaben auch, dass sich gerade in Modellvorhaben ohne Fördergebietsskulisse oder mit sehr beschränkten personellen Ressourcen auf kommunaler Seite, Wege finden um Aktivitäten jenseits von Förderungen zu finanzieren und umzusetzen. Verfügbare Ressourcen sind die eine Seite der Medaille, der Wille der Akteure zum Handeln und zur Umsetzung von Veränderungen die andere.

Abbildung 17
Erfolgsfaktoren

Kooperationsebene (Eigenschaften der Kooperation)	Handlungsebene (Strategie, Instrumente, Maßnahmen und Aktivitäten)
• Vertrauen, Akzeptanz, Respekt und Gleichberechtigung • Gleichgerichtete Ziele, Erfolge und Nutzen • Organisationsgrad und Verbindlichkeit (u. a. gemeinsame Absprachen in Lenkungsgruppentreffen) • Klare Aufgabenteilung und Verantwortungsbereiche je nach vorhandenen Kompetenzen • Fachliches Know-how und gegebenenfalls Einbindung von weiteren Fachpartnern (Beratungsnetzwerk) • Engagement und Leistungsbereitschaft	• Bedarfe (Eigentümer, Gebäude und Quartier) analysieren • Handlungsfelder in Abhängigkeit von verfügbaren Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten festlegen (gegebenenfalls Prioritätenbildung) • Strategien- und Aktivitätsbündel definieren • Vertrauen auf Seiten der Eigentümer aufbauen, Schaffung von Anlässen zum Kennenlernen, Ernsthaftigkeit signalisieren • Bedarfsgerechter Mix an Instrumenten • Individuelle und aktive Beratung / KIQ-Kümmerer • Profilierung und Imagebildung, Erfolge sichtbar machen • Komplementäre Investitionen in den öffentlichen Raum • Handlungsmöglichkeiten erweitern: Verknüpfung von KIQ gegebenenfalls mit Städtebauförderung und weiteren Förderinstrumenten • Selbstevaluierung: Hinterfragung des eigenen Handels und der Effektivität und Effizienz der Instrumente und Aktivitäten

Quelle: empirica

7.3 Erfolgsfaktoren

Neben den in Kapitel 7.2 beschriebenen (wenig beeinflussbaren) Ausgangsbedingungen gibt es weitere Erfolgsfaktoren, die in der Kooperation selbst und ihrem Handeln begründet liegen (vgl. Abbildung 17). Im Vergleich zu den Ausgangsbedingungen sind diese Faktoren, die Erfolge und Misserfolge mitbestimmen, direkt das Ergebnis der Kooperation.

Erfolgsfaktoren auf der Kooperationsebene

Die Erfolgsfaktoren auf der Kooperationsebene bei KIQ unterscheiden sich nach den Ergebnissen des Forschungsfeldes nicht wesentlich von denen anderer Kooperationen auch. Einige wesentliche Aspekte wie „Gemeinsame Entwicklung“ (Gemeinsamkeit und gleichgerichtete Ziele), „Kooperation auf Augenhöhe“ (= Vertrauen, Respekt und Akzeptanz) und „Kooperationsvereinbarung“ (= Verbindlichkeit) sind bereits in den Merkmalen von KIQ angelegt (vgl. Kapitel 2.2).

Der Erfolg einer Kooperation im Quartier hängt maßgeblich von einer **vertrauensvollen Zusammenarbeit** auf Augenhöhe zwischen Kommune und Eigentümerverein ab. Der gegenseitige Respekt, das Vertrauen in die jeweilige Fachkompetenz und Ernsthaftigkeit und die Wertschätzung und vor allem Gleichberechtigung der Partner untereinander sind wichtige Voraussetzungen für eine funktionierende Kooperation. Eine **Kooperationsvereinbarung** hilft nach Meinung der überwiegenden Mehrzahl der Modellvorhaben zum einen die gemeinsamen Ziele zu klären – es muss auch klar sein, wo der Nutzen für den jeweiligen Partner liegt – und schriftlich zu fixieren und zum anderen die notwendige Verbindlichkeit herzustellen. Auch feste Ansprechpartner auf beiden Seiten und eine verlässliche Struktur sowie ein **hoher Organisationsgrad** (z. B. Vereinbarungen und Arbeitsteilungen schriftlich in Protokollen festhalten und Umsetzung der Vereinbarung prüfen, Etablierung einer Lenkungsgruppe, regelmäßige Treffen) helfen Verbindlichkeit zu schaffen. Damit einher geht die eindeutige Festlegung von Zuständigkeiten und Verantwortungsbereichen auch im Zusammenhang eines Projektablaufplans. Das schafft Transparenz und Orientierung. Schließlich sind das **Engagement und die Leistungsbereitschaft** der Kommune und des Eigentümervereins ganz entscheidend für den Erfolg.

Der Erfolg der Kooperation basiert darauf, dass sich **beide Partner organisatorisch als auch inhaltlich sehr gut ergänzen**. Die örtlichen Haus & Grund-Vereine fungieren als Türöffner zu den privaten Immobilieneigentümern und bauen mit ihrem Vertrauensvorsprung auch Vorbehalte gegenüber der

Kommune ab. Die Kommune kann Informationen zum Quartier (Bestandsanalyse) und zu aktuellen städtischen Planungen beisteuern sowie parallele Investitionen in den öffentlichen Raum anstoßen.

Die Erfahrungen in den Modellvorhaben zeigen, dass die Kooperation im Quartier möglichst von **zwei Personen je Partner** getragen werden sollte, damit im Falle eines Ausfalls (z. B. Erkrankung, Arbeitsplatzwechsel) eine gewisse Kontinuität im Ablauf – sowohl im Vertrauensverhältnis als auch im inhaltlichen Ablauf – gewahrt bleiben kann. Darüber hinaus kann eine erfolgreiche Kooperation maßgeblich durch die **Einbindung von ergänzendem Fachwissen** (z. B. in Form eines Beraternetzwerks) beflügelt werden (vgl. auch Kapitel 5.2).

Erfolgsfaktoren auf der Handlungsebene

Als Ausgangsbasis für eine erfolgreiche Kooperation hat sich auf der Handlungsebene die **Bestandsanalyse** in fast allen Modellvorhaben bewährt. Dabei geht es nicht nur um die Erhebung des Bauzustandes der Immobilien, des Belegungsgrades der Wohn- und Ladeneinheiten sowie der zentralen städtebaulichen Problemlagen, sondern auch um die Analyse der Bedarfe aus Sicht der Eigentümer sowohl bezogen auf die eigene Immobilie als auch auf das Wohnumfeld. Die Ergebnisse bieten einerseits allen beteiligten Akteuren eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die strategisch-inhaltliche Ausrichtung der Kooperation (u. a. Beratungsthemen, Beratungsformen) und andererseits gewährleistet sie eine Orientierung an den Bedarfen der Eigentümer – eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Sensibilisierung und Aktivierung. Je nach Quartiersgröße und bereits vorhandenen Informationen variiert die Intensität der Analyse in den Modellvorhaben. Jede Kooperation sollte zu Beginn gemeinsam festlegen, welche Daten vorliegen, welche weiteren Informationen benötigt werden und mit welchem Aufwand diese erhoben werden können. Es sollte immer die Frage im Vordergrund stehen, welche Informationstiefe ist mindestens erforderlich und auch unter Bedingungen knapper Ressourcen leistbar und welche Informationen werden nachher wofür tatsächlich verwendet? Als hilfreich hat sich der Aufbau von niederschweligen Datenbanken erwiesen, die – unter Berücksichtigung von Datenschutz – den Beteiligten einen Zugriff auf die Informationen ermöglichen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer Verstetigung von KIQ eine zentrale Überlegung.

Die Bedarfsanalyse beantwortet die Frage nach den Defiziten aber auch Stärken des Quartiers und der Immobilien und legt damit einen potentiellen

Handlungsrahmen bzw. die potentiellen **Handlungsfelder** für KIQ fest. Nach den Erfahrungen der Modellvorhaben gibt es dabei keine Handlungsfelder, die sich nicht für KIQ eignen würden. Natürlich muss es sich dabei um Handlungsfelder handeln, die im Rahmen der Kooperation änderbar sind. Der Bau einer Umgehungsstraße zur Entlastung des Quartiers vom Schwerlast- und Durchgangsverkehr lässt sich im Rahmen von KIQ nicht umsetzen. Die Auswahl der Handlungsfelder, in denen KIQ agiert, hängt nicht von der Eignung, sondern von anderen Faktoren ab. Ein wesentlicher Faktor ist dabei die Abstimmung der Bedarfe und Notwendigkeiten im Quartier mit den verfügbaren Ressourcen und Handlungsmöglichkeiten. Im Ergebnis dieser Abwägung sind viele Modellvorhaben sehr schnell zur Erkenntnis gekommen, dass alle identifizierten Handlungsfelder im Quartier im Rahmen von KIQ nicht gleichrangig bearbeitet werden können. Dies erfordert eine gemeinsame **inhaltliche und zeitliche Prioritätensetzung**. So muss beispielsweise die Prozessgeschwindigkeit den individuellen Möglichkeiten vor Ort (Ressourcen und Entscheidungsgeschwindigkeiten der Partner) und den Arbeitsgeschwindigkeiten der unterschiedlichen Akteure angepasst werden. Engpässe bilden einerseits knappe zeitliche Ressourcen

der Kommunen und Eigentümervereine und andererseits die begrenzten Zeitbudgets der privaten Akteure (Fachpartner) vor Ort. Gerade bei den beteiligten Fachpartnern ist die Mitarbeit am Prozess kein Kerngeschäft, sondern eine Zusatzbelastung, die nicht in beliebiger Intensität abgefordert werden kann. Daher ist es umso wichtiger, den Ressourceneinsatz möglichst effizient zu gestalten. Hier erleichtert die Prioritätensetzung von Ideen und Beratungsansätzen den Prozess und dämpft die unterschiedlichen Erwartungshaltungen (z. B. Konzentration auf „Schwerpunktimmobilien“ wie in Magdeburg). Die Bestandsanalyse hilft bei der Auswahl an Projekten, die angegangen werden sollen. Wichtig ist eine realistische Einschätzung dessen, was mit den vorhandenen Ressourcen machbar ist. Die Ergebnisse sollten in einem gemeinsamen Projektablauf- oder Aktivitätenplan münden, der Zeitplan und Verantwortlichkeiten festlegt und laufend fortgeschrieben werden sollte. Es wird ein Strategie- und Aktivitätsbündel, wie für die beiden nachfolgenden Beispiele Magdeburg und Göppingen dargestellt, festgelegt.

Beispiel Magdeburg: Prioritätensetzung und Mehrebenenstrategie

Im Ergebnis der Bestandsanalyse zeigte sich in Magdeburg, dass von den 361 erhobenen Objekten im Gebiet 151 Funktionsmängel aufweisen. Die Lenkungsgruppe hat daraufhin entsprechend den verfügbaren Ressourcen vor allem nach städtebaulichen Kriterien 50 Schwerpunktojekte festgelegt, deren Eigentümer gezielt angesprochen und aktiviert werden sollen. Das schließt eine Beratung und Hilfestellung für Eigentümer anderer Objekte im KIQ-Handlungsraum nicht aus, sie werden aber nicht aktiv angesprochen. Die aktive und gezielte Beratung dieser Eigentümer durch Haus & Grund Magdeburg bildet eine Ebene des Handlungsrahmens. Im Unterschied zu vielen anderen Modellvorhaben übernimmt dabei der örtliche Haus & Grund-Verein die KIQ-Kümmerfunktion und bedient sich nicht eines externen Dritten selbst.

Die Bestandsanalyse hat zugleich die wesentlichen Potentiale aber auch Schwächen der drei Stadtteile Fermersleben, Salbke und Westerhüsen aufgedeckt. Die drei Stadtteile liegen landschaftlich sehr schön an der Elbe (Potential). Die Zugänglichkeit zur Elbe ist aber durch industriell-gewerbliche Nutzungen und Brachen stark eingeschränkt und größtenteils gar nicht gegeben. Gleichzeitig beeinträchtigen diese und andere städtebaulichen Defizite das Image des Quartiers stark negativ. Das Modellvorhaben hat deshalb mit dem Leitbild „Stadt am Fluss“ eine Vision für das Gesamtgebiet entwickelt und dieses für die drei Stadtteile konkretisiert. Das Leitbild und Image wird über unterschiedliche Kommunikationsinstrumente wie Imagebroschüre, Imagefilm oder Teilnahme an Messen nach außen kommuniziert. Gleichzeitig bohrt das Modellvorhaben an den dicken Brettern einer Verlagerung der industriellen Nutzungen entlang der Elbe. Die Umsetzung braucht einen langen Atem und ist ein längerfristiges Ziel.

In diesem Zusammenhang verfolgt das Modellvorhaben Magdeburg folgende Mehrebenenstrategie: Vision mit großer Lösung (Imagewandel und Zugänge zur Elbe) langfristig weiterverfolgen und parallel komplementäre Handlungsoptionen vor allem auf der individuellen Objektebene (Sanierung und Transaktion) über die Beratung der Eigentümer der Schwerpunktojekte umsetzen, die jeweils einen kleinen Beitrag zur Zielerreichung leisten.

Beispiel Göppingen: Viel mehr als nur fachliche Strategie zur Umgestaltung des öffentlichen Raums

Der Erfolg des Modellvorhabens Göppingen beruht auf einem sehr vielfältigen Ansatz, der in seiner ganzen Bandbreite zudem auch durch mehrere glückliche Zufälle geprägt ist. So wird zum einen die sehr planerisch geprägte Strategie der Neugestaltung des öffentlichen Raums verknüpft mit einer gezielten Einbeziehung von Eigentümern mit Migrationshintergrund und mit einer bewussten Öffentlichkeitsarbeit, die auch an Traditionen anknüpft und diese mit dem Quartier verbindet (z. B. Stadtoasenfest). Zum anderen kommt eine besondere Akteurskonstellation in der Lenkungsgruppe hinzu: So besteht diese aus sehr kommunikativen, engagierten Personen, die z. T. selbst im Quartier leben und dort noch viele persönliche Kontakte haben. Hinzu kommt die Besonderheit, dass die Kreissparkasse in der Lenkungsgruppe vertreten ist und viele Aufgaben aktiv übernimmt und finanziert. Ferner gibt es personelle Überschneidungen zwischen den in der Lenkungsgruppe vertretenen Institutionen (Vertreter der Kreissparkasse ist gleichzeitig im örtlichen Haus & Grund-Beirat; Haus & Grund-Vereinsvorsitzender ist gleichzeitig im Stadtrat). Damit ist eine außergewöhnlich hohe Vertrauensbasis in der Lenkungsgruppe ein weiterer Erfolgsfaktor.

Nachdem die grundsätzliche strategische Ausrichtung festgelegt ist, gilt es **Anlässe zum Kennenlernen und zum Austausch mit den Immobilien-eigentümern** zu schaffen. In den Modellvorhaben wurden hierzu ganz unterschiedliche Methoden angewandt. Diese reichen von kleinen Eigentümerstammtischen und Vortragsreihen über größere Veranstaltungsformate wie Quartiersforen bis hin zu gemeinsamen Quartiersspaziergängen. Jedes Format hat seine spezifischen Vor- und Nachteile und muss individuell nach den Bedarfen vor Ort ausgewählt werden. Als erfolgversprechend hat sich eine themenspezifische Verknüpfung – die sich an der Bestandsanalyse orientiert – sowie eine möglichst persönliche Einladung (schriftlich) gezeigt. Darüber hinaus sollte es neben der fachlichen Information der Eigentümer genügend Raum geben, um sich informell kennenzulernen und auszutauschen. Soweit von der Quartiersgröße und verfügbaren Ressourcen möglich, ist die direkte persönliche Ansprache der Eigentümer für die Sensibilisierung am erfolgversprechendsten. Dies erscheint vor allem dort erforderlich, wo gegebenenfalls vorhergehende Entwicklungsansätze – aus welchen Gründen auch immer – nicht zum Erfolg geführt haben und die Eigentümer sich frustriert abwenden. In diesen Fällen muss zunächst über eine persönliche Ansprache auch **Vertrauen** auf Seiten der Eigentümer aufgebaut werden. Hilfreich ist dafür auch die **Ernsthaftigkeit der Entwicklungsziele** auf Seiten der Kooperationspartner gegenüber den Eigentümern im Quartier zu signalisieren, z. B. indem die Kommune erste von den Eigentümern artikulierte (niederschwellige) Maßnahmen im Quartier umsetzt.

In diesem Zusammenhang können auch **schnell erste sichtbare Erfolge** vorgezeigt werden, die für die Motivation sowohl der KIQ-Akteure als auch der Eigentümer wichtig sind. Hierfür eignen sich

beispielsweise Straßenfeste, Quartiersputztage, Kunstaktionen und Zwischennutzungen/Schau-fenstergestaltungen, da dadurch schnell Aufmerksamkeit und ein positives Presseecho erzielt werden kann – allerdings kann die Wirkung auch schnell wieder verpuffen, wenn keine weiteren Aktivitäten folgen. Außerdem können kleine Maßnahmen an zentralen Plätzen und Achsen im öffentlichen Raum – wie z. B. Blumenkübel – umgesetzt werden, da dafür keine umfangreiche Abstimmung und Vorlaufzeit notwendig ist und die Kommune hier mit überschaubarem Aufwand schnell sichtbare Veränderungen erzielen kann. Idealerweise handelt es sich dabei um solche Maßnahmen, die die über die Eigentümerbefragung identifizierten Probleme aus Eigentümersicht im öffentlichen Raum lösen.

Ähnlich wie bei den unterschiedlichen Veranstaltungsformaten, hat sich im Verlauf des Forschungsfeldes kein Beratungsinstrument herauskristallisiert, das in allen Quartieren sinnvoll und erfolgreich ist. Vielmehr zeigt sich, dass ein auf die jeweilige Ausgangssituation angepasster **Mix an Instrumenten** am erfolgversprechendsten ist. Jede Kooperation im Quartier sollte sich je nach Ausgangssituation sowie vorhandenem Know-how und Kapazitäten der beteiligten Akteure wie aus einem „Baukasten“ mit erfolgreichen Instrumenten und Aktivitäten bedienen. Es zeichnet sich ferner 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.

Bei der individuellen Beratung und Planung von konkreten Projekten spielen die Erstellung von

anschaulichen Gestaltungsentwürfen und Visualisierungen eine wichtige Rolle. Eigentümer sind eher bereit zu investieren, wenn sie sich das Ergebnis einer Maßnahme vorstellen können. Als erfolgreich hat sich auch das Aufzeigen von unterschiedlichen **Gestaltungs-/Nutzungs- oder auch Kostenoptionen** erwiesen. Die Konzepte dienen als Diskussionsgrundlage mit den Eigentümern und öffnen Türen.

In fast allen Modellvorhaben kam die Beratung der Eigentümer hinsichtlich der **Wirtschaftlichkeit** von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu kurz. Häufig fehlen hier die entsprechenden fachlichen Kompetenzen. Zukünftig ist es wichtig, dieses Beratungsthema nicht aus den Augen zu verlieren.

Der Einsatz eines **KIQ-Kümmers** hat sich dagegen über alle Erfahrungen in den Modellvorhaben hinweg als Erfolgsrezept erwiesen (vgl. Kapitel 5.3) – insbesondere dann, wenn die Eigentümervereine diese zeitintensive Aufgabe nicht in ihren Arbeitsalltag integrieren konnten. Denn grundsätzlich können die meisten Aufgaben, die von den KIQ-Kümmern übernommen werden, auch von den jeweiligen Eigentümervereinen umgesetzt werden. In einigen Modellvorhaben wurde dies auch praktiziert mit der Einschränkung, dass der zeitliche Einsatz und die fachliche Breite der Beratung sich an den Ressourcen des Eigentümervereins orientiert haben. Der Einsatz eines KIQ-Kümmers ist besonders interessant für Kooperationen, die in einer Gebietskulisse der Städtebauförderung aktiv sind. Die Städtebauförderung ermöglicht die Chance einen KIQ-Kümmers zu finanzieren.

Ein zentrales Element zur Quartiersaufwertung bildet die **Profilierung und Imagebildung**. Häufig reichen reine planerische und bauliche Maßnahmen nicht aus um eine Trendumkehr oder Aufbruchstimmung herbeizuführen. Neben der Umsetzung von gezielten Imagemaßnahmen (z. B. Veranstaltungen wie z. B. Tag der Altstadt, Tag der Sitzgelegenheit in Braunschweig) gilt es erste kleine Erfolge sichtbar zu machen und auch über das Quartier hinaus zu kommunizieren. In den Modellvorhaben wurden hierzu vielfältige Formen der Image- und Öffentlichkeitsarbeit erprobt.

Wie bereits aus Vorgängerprojekten bekannt, können sich unter bestimmten Voraussetzungen **parallele und komplementäre Investitionen in den öffentlichen Raum** positiv auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer auswirken (vgl. Kapitel 2.2). Auch die Eigentümervereine selbst profitieren

von den Investitionen, da sie häufig in unmittelbaren Zusammenhang mit den KIQ-Aktivitäten gestellt werden. Allerdings hat sich auch gezeigt, dass Investitionen in den öffentlichen Raum nicht zwangsläufig private Investitionen auslösen, d. h. dieses Instrument ist kein Selbstläufer, sondern abhängig von der jeweiligen Marktsituation, den langfristigen Trends und dem Vertrauen der Eigentümer in die Kommune. Wichtig ist, dass der Einsatz öffentlicher Investitionen mit den betroffenen Eigentümern im Vorfeld diskutiert wird. Idealerweise können durch KIQ Investitionen in den öffentlichen Raum auch neu angestoßen werden bzw. die Kommune verändert ihre städtischen Prioritäten.

In den Modellvorhaben mangelt es nicht an Ideenreichtum, Wille oder Engagement, sondern in der Regel an finanziellen und personellen Ressourcen. Es ist deshalb wichtig, die beschränkten Handlungsmöglichkeiten zu erweitern. Eine Option bieten die Städtebau- und/oder Wohnraumförderung (vgl. Kapitel 6.3). So erfolgt in den Modellvorhaben, deren KIQ-Quartiere in einer Gebietskulisse der Städtebauförderung liegen, häufig auch eine **Verknüpfung von KIQ mit den Städtebaufördermitteln**. Dabei sollte aber auch bedacht werden, dass eine Erwartungshaltung auf eine künftige Förderung die Investitionsbereitschaft von Eigentümern und öffentlicher Hand hemmt, solange die Entscheidung über das ob der Förderung noch nicht getroffen ist. Die Erfahrungen aus den Modellvorhaben ohne Gebietskulisse zeigen auch, dass es zumindest für die Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen auch alternative Finanzierungsmöglichkeiten (z. B. Sponsoring oder allgemeine Haushaltsmittel) gibt.

Schließlich sollte für Dauer der Kooperation das eigene Handeln immer hinterfragt und die einzelnen Aktivitäten und Instrumente hinsichtlich ihrer Effektivität und Effizienz bewertet werden. Dafür bietet sich in regelmäßigen Abständen (z. B. einmal pro Jahr) eine **Selbstevaluation** an, in der die Lenkungsgruppe die Kooperation und die Tätigkeiten der Vergangenheit bewertet. Auf Basis der Ergebnisse können die Kooperation modifiziert oder Zuständigkeiten klarer definiert oder Aktivierungs- und Beratungsinstrumente neu ausgerichtet oder ganz gestrichen werden. So hat Husum nach einem zweitägigen Workshop der Lenkungsgruppe sein Modellvorhaben inhaltlich als auch in Fragen der Kooperation teilweise auf eine neue Grundlage gestellt.

8 Vom Modellvorhaben zur Alltagspraxis

Kooperation im Quartier kann als eine zeitlich begrenzte Aufgabe oder als ein längerfristiger Prozess angesehen werden. Eine solche Kooperation im Sinne von KIQ kann einerseits quartiersbezogen stattfinden und nach Erreichen der gemeinsamen Ziele im Quartier abgeschlossen werden. Andererseits hat KIQ auch eine gesamtstädtische Dimension. Die gesamtstädtische Kooperation kann auf Dauer angelegt sein, selbst wenn KIQ in einem bestimmten Quartier nur zeitlich befristet ist.

Idealerweise sollten während der Laufzeit des Ex-WoSt-Forschungsfeldes möglichst selbsttragende Strukturen aufgebaut werden (vgl. Kapitel 2.2). Im Querschnitt der Modellvorhaben zeigen sich bezüglich der Laufzeit der Kooperation folgende Erkenntnisse:

Der Vorteil einer kurzen Laufzeit ist, dass Akteure sich für ein – oft hohes ehrenamtliches – Engagement eher bereit erklären und die Motivation über einen überschaubaren Zeitraum leichter aufrechterhalten werden kann. Allerdings konnten die übergeordneten Ziele von KIQ – die Aufwertung von Wohnquartieren und die zukunftsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände – innerhalb der Projektlaufzeit von gut drei Jahren vielfach nicht erreicht werden. So geben die meisten Modellvorhaben an, dass eine Projektlaufzeit von drei Jahren zu kurz ist und viele Erfolge (z. B. private Investitionen) sich erst in den nächsten Jahren zeigen werden. Im Zusammenhang mit der Erreichung der strategischen Ziele sollte auch prinzipiell die Laufzeit der konkreten Kooperation in den einzelnen Quartieren gesehen werden. Die Laufzeit von KIQ wird auch durch die Vorerfahrungen der Partner beeinflusst. Je nach Modellvorhaben dauert die Phase der Vertrauensbildung und des Aufbaus von Arbeitsstrukturen unterschiedlich lange und wirkt sich somit auch auf die Gesamtlaufzeit aus.

Da alle Modellvorhaben ihre selbst gesteckten Ziele noch nicht erreicht haben, stehen sie gegenwärtig vor der Frage, in welcher Form sie die Kooperation über das Forschungsfeld hinaus verstetigen möchten. In keinem Modellvorhaben soll die Kooperation zwischen Haus- und Grund-Verein und Kommune beendet werden. Einzelne Modellvorhaben (z. B. Arnsberg, Bremen, Wurzen, Husum) planen zwar aufgrund des hohen Zeitaufwandes und fehlender Personalressourcen die Beendigung der Kooperation im bisherigen Quartier, jedoch soll die Kooperation generell auf gesamtstädtischer Ebene

fortgesetzt und gegebenenfalls auch auf andere Quartiere übertragen werden.

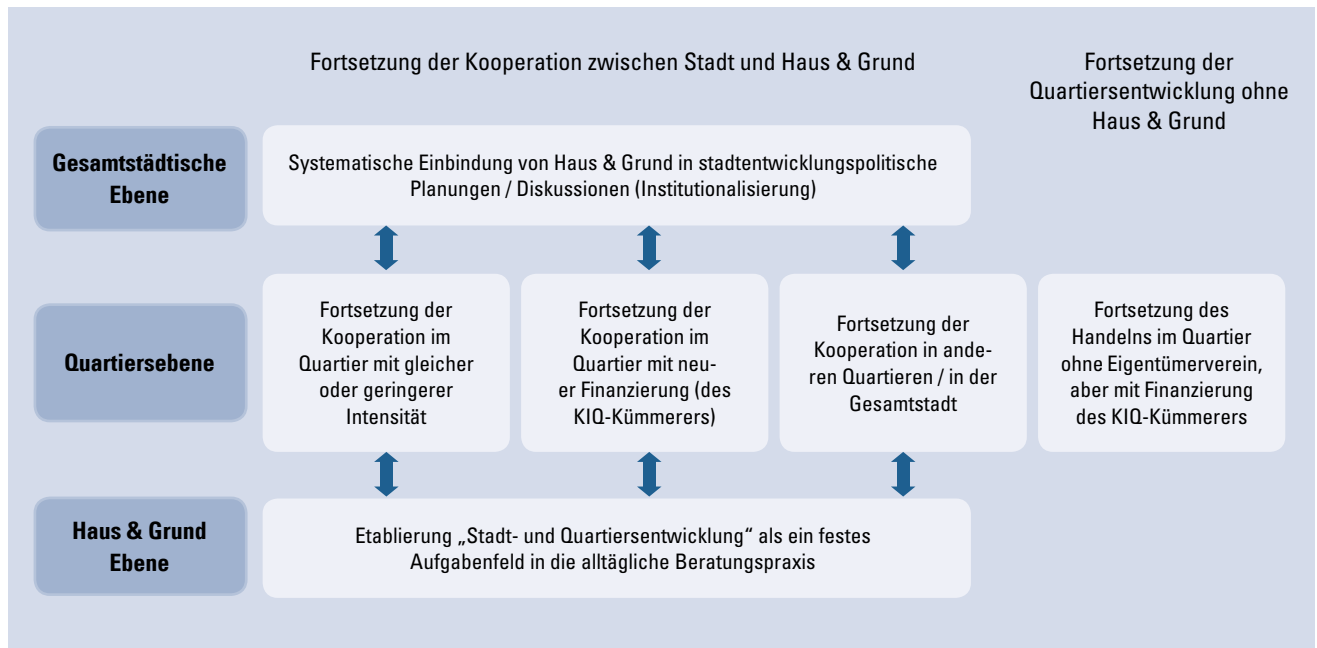
Für eine Verstetigung der Kooperation gibt es verschiedene Optionen, die in den Modellvorhaben unterschiedlich gehandhabt werden. Hierbei sind drei Handlungsebenen zu unterscheiden (vgl. Abbildung 18):

- die Fortführung der Kooperation auf Quartiers-ebene (KIQ im eigentlichen Sinne, vgl. auch Kapitel 2.2),
- die systematische Kooperation auf gesamtstädtischer Ebene und
- die Etablierung der Aufgaben in die alltägliche Beratungspraxis von Haus & Grund-Vereinen.

Im Einzelnen gibt es folgende Möglichkeiten der Verstetigung, der die einzelnen MV in unterschiedlicher Weise folgen:

- **Fortsetzung der Kooperation im Quartier mit gleicher oder geringerer Intensität:** Da die strategischen Ziele in den Modellvorhaben noch nicht erreicht sind, liegt programmatisch die Fortsetzung der Kooperation im jeweiligen Quartier auf der Hand. Bei begrenzten Ressourcen ist gegebenenfalls eine Reduzierung der Intensität notwendig. Dies kann prinzipiell auf unterschiedliche Art und Weise erfolgen: Weiterführung einzelner besonders erfolgreicher Beratungsinstrumente und Aktivitäten im geringeren Umfang (z. B. Reduzierung der Beratungsgespräche pro Monat), Reduzierung der Anzahl an Lenkungsgruppentreffen und Netzwerktreffen, Einstellung weniger erfolgreicher und vor allem zeitintensiver Angebote (z. B. Sprechstunden) oder Konzentration auf ein kleineres Quartier. Diese Varianten ermöglichen eine Reduzierung des Personal- und Ressourceneinsatzes bei gleichzeitiger Abschöpfung der erst später eintretenden Erfolge. Allerdings werden dadurch Aufwertungsprozesse zeitlich verlängert. In welcher Form die Kooperationspartner in den Modellvorhaben die Aktivitäten reduzieren, ist gegenwärtig in den meisten Modellvorhaben noch nicht abschließend geklärt. Jedoch will die Hälfte der Modellvorhaben ihre Kooperation im Quartier fortsetzen.
- **Fortsetzung der Kooperation im Quartier mit neuer Finanzierung des KIQ-Kümmers:** In vielen Modellvorhaben stellt der KIQ-Kümmerer einen zentralen Erfolgsfaktor und die Schnittstelle

Abbildung 18
Prinzipielle Möglichkeiten der Verstetigung



Quelle: empirica

zu den privaten Eigentümern dar und entlastet gerade die Haus- und Grund-Vereine in der operativen Tätigkeit. Insofern wünschen diese Modellvorhaben meist eine entsprechende Weiterbeschäftigung des Kümmerers. Allerdings ist nach Abschluss des ExWoSt-Forschungsfeldes eine alternative Finanzierung notwendig. Alternative Finanzierungsmodelle wären beispielsweise die Finanzierung über Städtebaufördermittel (sog. „Beauftragte“, Voraussetzung ist eine Gebietskulisse der Städtebauförderung), über Sponsoren, über eine Umlage unter den KIQ-Netzwerkpartnern oder über andere Förderprogramme. Aber auch eine Finanzierung über den kommunalen Haushalt oder eine Anstellung direkt über Haus & Grund sind Optionen. Zwar stellen die Personalkosten zunächst eine Hürde dar, jedoch können mit überschaubarem Ressourceneinsatz z. T. nennenswerte Erfolge mit Hilfe des Kümmerers erzielt werden. Ist eine Finanzierung nicht möglich, so kann alternativ auch über ein verstärktes ehrenamtliches Engagement – gegebenenfalls aufgeteilt auf mehrere Personen – oder über eine Beteiligung der Eigentümer an den Beratungskosten nachgedacht werden. Konkret wird gegenwärtig in drei Modellvorhaben (Magdeburg, Wurzen und Luckenwalde) das Modell der Weiterfinanzierung der Kümmererfunktion über Städtebaufördermittel, gegebenenfalls auch aus allgemeinen Haushaltsmitteln, geprüft. Im Modellvorhaben Magdeburg übernimmt Haus & Grund Magdeburg

e.V. die Funktion des Kümmerers selbst. Die Finanzierung könnte über Städtebaufördermittel und Eigenleistungen des Haus- und Grund-Vereins erfolgen. In Wurzen und Luckenwalde kommt dabei jedoch eher die nachfolgende Verstetigungsoption, Weiterarbeit im Quartier ohne Haus- und Grund, in Betracht.

- **Fortsetzung des Handelns im Quartier ohne Eigentümerverein, aber mit Finanzierung des Kümmerers:** In einigen Modellvorhaben hat sich gezeigt, dass der Eigentümerverein aufgrund begrenzter Zeitressourcen (z. B. Vollzeitbeschäftigung des Vorsitzenden in einem ganz anderen Bereich) nur wenige Aufgaben in KIQ übernehmen kann und ein langfristiges Engagement des Eigentümervereins nicht umsetzbar ist. Sofern es einen Kümmerer oder andere engagierte Akteure in der Lenkungsgruppe gibt, können diese gegebenenfalls nach Ende des ExWoSt-Forschungsfeldes die Aufgaben im Rahmen von KIQ fortführen. Diese Variante ist in Wurzen und Luckenwalde angedacht, wobei in Luckenwalde die Kümmererfunktion dann nicht mehr auf das KIQ-Handlungsquartier beschränkt sein wird, sondern auf die gesamte Stadtbaukulisse ausgedehnt werden soll.
- **Fortsetzung der Kooperation in anderen Quartieren/in der Gesamtstadt:** KIQ muss nicht zwangsläufig auf ein Quartier beschränkt bleiben. Nach Beendigung von KIQ in einem Quartier oder bei

ausreichenden Kapazitäten kann KIQ auch auf andere Quartiere übertragen werden. Darüber hinaus ist denkbar, im Sinne eines Mehrebenenmodells, bestimmte Angebote und Aktivitäten bewusst für die Gesamtstadt bzw. den räumlichen Handlungs-/Zuständigkeitsbereich des Eigentümervereins anzubieten (z. B. Immobilienberatung, Beratung zu speziellen Themen) und andere Angebote für ausgewählte Quartiere mit entsprechendem Handlungsbedarf. Hierbei können Synergieeffekte genutzt werden (z. B. bereits aufgebautes Beratungsnetzwerk und vorhandene Beratungsangebote). Angedacht ist die Variante der Fortsetzung der Kooperation in anderen Quartieren in den Modellvorhaben Lünen, Bremen und Bruchsal. Allerdings sollte geprüft werden, inwiefern KIQ in dieser Kommune ausschließlich mit dem ersten KIQ-Quartier in Verbindung gebracht wird oder allgemein als Instrument bekannt ist. Im Modellvorhaben Arnshausen ist daher vorgesehen, im Falle einer Übertragung auf andere Quartiere nicht mehr den Projekttitel KIQ zu verwenden, sondern einen neuen zu entwickeln.

- **Systematische Einbindung von Haus & Grund in stadtentwicklungspolitische Planungen/ Diskussionen (Institutionalisierung):** Auf der gesamtstädtischen Ebene ist eine dauerhafte, engere Zusammenarbeit von Kommune und Eigentümerverein ebenfalls sinnvoll. Eigentümervereine können sich beispielsweise in kommunalen Gremien (z. B. Runder Tisch Wohnen) oder bei der Erarbeitung von Konzepten (z. B. gesamtstädtische integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Handlungskonzepte Wohnen) einbringen. Dadurch vertreten sie einerseits die Interessen der Eigentümer und kommen frühzeitig an wichtige Informationen, andererseits erhalten Kommunen einen Ansprechpartner und Multiplikator auf Seiten der privaten Eigentümer und können so leichter alle Interessen berücksichtigen. Fast alle Modellvorhaben setzen bereits heute diese Kooperation auf gesamtstädtischer Ebene um oder planen sie verstärkt für die Zukunft. Darüber hinaus bietet es sich geradezu an, bei der Erstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten für eine Maßnahme der Städtebauförderung oder für eine städtebauliche Rahmenplanung auch außerhalb der Fördergebietskulissen die aktive Beteiligung von Eigentümervereinen zu ermöglichen.
- **Etablierung von „Stadt- und Quartiersentwicklung“ als ein festes Aufgabenfeld von Haus & Grund in der alltäglichen Beratungspraxis:** Die Eigentümervereine haben über KIQ neue

Kompetenzen im Themenfeld Stadt- und Quartiersentwicklung erworben. Dieses Wissen (z. B. zu kommunalen Planungen, Förderprogrammen, zur Bedeutung des Quartiers) und die neuen Kontakte (z. B. zu Architekten, Energieberatern) können sie für ihre tägliche Beratungspraxis nutzen und damit ihren Mitgliedern einen noch umfangreicheren Service und Interessenvertretung bieten. Während Stadt- und Quartiersentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene mittlerweile in den KIQ-Modellvorhaben bei Haus & Grund fast schon zum Standard gehört, findet dies in die alltägliche Beratungspraxis derzeit noch keine systematische Einbindung. Hier sind viele Chancen noch ungenutzt.

Grundsätzlich gelten die oben genannten Formen der Verstärkung sowohl für ehrenamtliche als auch große hauptamtlich geführte Eigentümervereine. Zwar können Vereine mit vielen Mitarbeitern theoretisch mehr leisten, jedoch sind vorhandene Mitarbeiter in der Regel mit den Aufgaben ihrer Stelle bereits ausgelastet. Vor allem hängt das leistbare Aufgabenspektrum vom Engagement, den Fähigkeiten und der Bereitschaft der einzelnen Personen ab (vgl. auch Kapitel 5.1). Dadurch kann auch ein ehrenamtlicher Verein viel ausgleichen, zumindest was den Überblick über die stadtentwicklungspolitischen und quartiersbezogenen Aufgaben und Potentiale vor Ort angeht. Wenn allerdings im Rahmen einer Kooperation ein umfangreicheres Aktivitätsbündel umgesetzt werden soll, erscheint gerade für kleine Vereine das Modell eines Quartierskümmerers empfehlenswert.

Im Fall der Beendigung einer Kooperation in einem konkreten Quartier ist hingegen zu überlegen, wie der Abschluss für alle sinnvoll gestaltet werden (z. B. Abschlussveranstaltung, Evaluation) und wie das Laufzeitende als Anreiz für Investitionen kommuniziert werden kann (z. B. Zuschüsse für Investitionen nur bis zu einem bestimmten Datum).

9 Handlungsempfehlungen

Die nachfolgenden Handlungsempfehlungen richten sich an Kommunen, Länder, Bund sowie Haus & Grund Deutschland, die angeschlossenen Landesverbände und Ortsvereine. Dabei sind zum einen die Städte und Gemeinden und zum anderen die Haus & Grund Ortsvereine die wichtigsten Ebenen für eine erfolgreiche Kooperation auf Quartiersebene, denn diese müssen die Kooperation vor Ort mit Leben füllen. Darüber hinaus können die jeweils übergeordneten Ebenen Unterstützungen in unterschiedlichen Bereichen anbieten.

Die vorangegangenen Kapitel verstehen sich ebenfalls als Empfehlungen zur Ausgestaltung einer erfolgreichen Kooperation, ohne dass die Ergebnisse hier noch einmal ausdrücklich formuliert werden.

9.1 Handlungsempfehlungen an Kommunen, Länder und Bund

Empfehlungen an Kommunen

Auf Seiten der Gebietskörperschaften kommt den Kommunen im Rahmen der Initiierung und Durchführung von Kooperationen im Quartier die bedeutendste Rolle zu. Sie stellen einen der beiden zentralen Kooperationspartner vor Ort dar.

Es liegt in der Hand der Kommunen, Eigentümervereine als feste Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung zu etablieren. Bereits im Vorfeld einer konkreten Kooperation im Quartier ist es wichtig, die Eigentümervereine systematisch in Fragen der Stadt- und Quartiersentwicklung einzubinden. Hierzu bieten sich die Aufforderung zur Teilnahme an Gremien und Arbeitsgruppen oder die Beteiligung an Stadtentwicklungskonzepten an. Ferner können – unabhängig von einer Kooperation in einem konkreten Quartier – gemeinsame Fachveranstaltungen von Kommune und Eigentümerverein mit der Zielgruppe private Immobilien-eigentümer angeboten werden. Am Anfang kann ein informelles Kennenlernetreffen zur Eruierung der Schnittstellen stehen. So kann ein Vertrauen und gegenseitiges Verständnis auf beiden Seiten sukzessive aufgebaut werden.

Darüber hinaus sollten Kommunen die lokalen Eigentümervereine aktiv ansprechen, um sie für eine Kooperation in einem konkreten Quartier zu gewinnen. Hilfreich ist, wenn es für die Eigentümervereine klare Zuständigkeiten und einen festen Ansprechpartner – idealerweise mit Entscheidungskompetenz –

in der Stadtverwaltung gibt, so dass die Entscheidungswege rund um KIQ auf kurzem Wege getroffen werden können. Dies erfordert auch neue Strukturen und Qualifikationsanforderungen in den Verwaltungen. Für die Aktivierung von privaten Eigentümern ist ein neues Verständnis in der Stadtverwaltung notwendig. Die Qualifikationsanforderungen der Verwaltungsmitarbeiter verschieben sich stärker in Richtung Management von Kommunikationsprozessen. Dies erfordert eine Unterstützung durch die Verwaltungsspitze, die Zeitkontingente für neue Aufgaben und Handlungsfreiräume einräumen muss, und einen politischen Rückhalt für das Erproben von neuen Kooperationen. Dies kann von einer gezielten Kommunikationsstrategie nach außen bis zu einer offensiven Aufnahme des Instruments KIQ in die stadtentwicklungspolitische Programmatik reichen.

Die gegenwärtige Ressourcenknappheit vieler Kommunalverwaltungen erfordert eine gezielte Lenkung der knappen Ressourcen auf ausgewählte Quartiere und Interventionen mit höchster Wirkung. Darüber hinaus sollten Eigentümer nicht zu potentiell unrentablen Investitionen ermutigt werden. Die Kommunen müssen deshalb, gestützt auf eine fundierte empirisch abgesicherte Analyse des Wohnungsmarktes, Prioritäten für die Entwicklung einzelner Quartiere setzen und diese für die Eigentümer und Eigentümervereine transparent machen. Hier gilt es die Eigentümervereine bereits frühzeitig in die städtischen Analysen einzubinden und anschließend gemeinsam geeignete Quartiere für eine konkrete Zusammenarbeit auszuwählen.

Eine große Bedeutung kommt nach wie vor öffentlichen Investitionen im Quartier und der Förderung von parallelen sozialen und gesellschaftlichen Aufwertungsprozessen zu. Öffentliche Investitionen sollten jedoch gezielter als Anreiz für privates Engagement eingesetzt werden.

Die Erfahrungen in den Modellvorhaben zeigen den großen Erfolg des Einsatzes eines KIQ-Kümmers und von Haus- & Grund-Vereinen, die diese Funktion selbst übernommen haben. Die Aufgabe der Kommune und gegebenenfalls auch vom Eigentümerverein liegt nun darin zu prüfen, inwieweit ein KIQ-Kümmers finanziert werden kann. Dies gilt insbesondere für Quartiere, die in einer Gebietskulisse der Städtebauförderung liegen. Sowohl die Stellen- und Aufgabenbeschreibung als auch die Auswahl des KIQ-Kümmers sollten dann in Kooperation von Kommune und Eigentümerverein erfolgen. Damit soll auch die Unabhängigkeit

der beteiligten Haus & Grund-Vereine in den Projekten und Kooperationen gewährleistet werden, wenn eine Schlüsselfigur wie der Kümmerer von der Kommune finanziert wird.

Darüber hinaus hat sich in allen Modellvorhaben gezeigt, wie wichtig das verbindliche Einhalten von Ankündigungen zu Aufwertungen im öffentlichen Raum ist. Wenn Investitionen im öffentlichen Raum angekündigt werden, müssen diesen Ankündigungen auch in absehbarer Zeit Taten folgen. Sonst verlieren nicht nur die Eigentümervereine das Vertrauen in die Kommune, sondern auch die Immobilieneigentümer.

In erfolgreichen Kooperationen im Quartier übernehmen auch die Kommunen Beratungsleistungen. Hier liegt eine besondere Kompetenz der Kommunen. Neben den klassischen kommunalen Beratungsthemen wie Bauordnungs- und Planungsrecht sollte auch die Förderberatung nicht zu kurz kommen (u. a. auch Wohnraumförderung stärker berücksichtigen). Überdies gibt es zahlreiche weitere Aufgaben, die Kommunen innerhalb einer Kooperation im Quartier übernehmen können und sollten (vgl. Kapitel 5.1).

Empfehlungen an die Bundesländer

Die Länder können die Zusammenarbeit von Kommunen und Eigentümervereinen unterstützen, indem sie die grundsätzlich bestehenden Möglichkeiten in der Städtebauförderung und Wohnraumförderung sowie bei landeseigenen Initiativen im Hinblick auf KIQ gezielt im Dialog mit den lokalen Akteuren erörtern und bei Bedarf die Richtlinien anpassen. Die Erarbeitung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten und die Beantragung von Maßnahmen der Städtebauförderung können ein guter Anlass sein, lokale Kooperationen mit Eigentümervereinen anzustoßen, zu qualifizieren und um investive Anreize für die Eigentümer zu ergänzen. Ferner sollten die Möglichkeiten von Verfügungsfonds im Rahmen einer quartiersbezogenen Kooperation stärker genutzt werden.

Die explizite Aufnahme von KIQ in die Landesprogramme hat zudem den Vorteil einer stärkeren Wahrnehmung des Instrumentes auf Seiten der Kommunen. Auch hier können die Länder durch entsprechende eigene Kommunikationsmedien zur Verbreitung von KIQ in der Fläche beitragen. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, im Rahmen der Anforderungen an die Kommunen in Bezug auf städtebauliche Entwicklungskonzepte die Prüfung der Einrichtung einer Kooperation im Quartier mit als Anregung aufzunehmen (etwa in Leitfäden und Richtlinien der Länder zu den Konzepten).

Im Rahmen der Städtebauförderung sollten die Länder die Kommunen zusätzlich ermuntern, die in den jeweiligen Programmen förderfähigen und für KIQ relevanten Maßnahmen aktiv zu nutzen. Dies gilt unter anderem für die Leistungen von Beauftragten (KIQ-Kümmerer) sowie für die Einrichtung der Verfügungsfonds. In diesem Zusammenhang wäre auch zu prüfen, inwieweit eine stärkere Zusammenarbeit zwischen Eigentümervereinen und Sanierungsträgern verbindlicher geregelt werden könnte.

In einigen Ländern gibt es bereits eine verpflichtende Teilnahme für alle kommunalen Mitarbeiter an Informationsveranstaltungen, die in ihrem Arbeitsalltag mit Städtebauförderung zu tun haben. Hier ist eine Ausweitung auf weitere Länder wünschenswert. Ferner könnte auf diesen Veranstaltungen KIQ als ein Instrument zur Quartiersaufwertung und Aktivierung von Privateigentümern vorgestellt und die Verknüpfungsmöglichkeiten mit der Städtebauförderung kommuniziert werden.

Generell sollten die Mittel aus der Wohnraumförderung verstärkt komplementär zum Einsatz kommen und hierbei auch gezielt die privaten Eigentümer als Adressat der Förderung berücksichtigen. Die Fördermittel aus der Wohnraumförderung stehen zwar in den Ländern für alle Eigentümer offen, allerdings mit unterschiedlicher Reichweite und Akzeptanz. Es gilt zu prüfen, ob finanzielle Zuschussprogramme für Eigentümer (wie z. B. Hof- und Fassadenprogramme in Felsberg und Düsseldorf) nicht intensiver aus der Wohnraumförderung heraus finanziert werden können – wie dies derzeit in Schleswig-Holstein (Zuschuss Modernisierung für Selbstnutzer und Mehrfamilienhäuser) praktiziert wird. Die Finanzierung solcher Maßnahmen über die Wohnraumförderung bietet mehr Handlungsspielraum auf der räumlichen Ebene, da die Wohnraumförderung nicht zwangsläufig an räumliche Gebietskulissen wie in der Städtebauförderung gebunden ist.

Auf Länderebene könnte ferner geprüft werden, ob mit Mitteln aus der Wohnraumförderung nicht ein KIQ-Kümmerer finanziert werden könnte – ähnlich wie dies im Rahmen der Städtebauförderung für Leistungen von Beauftragten möglich ist.

Darüber hinaus sollten die Länder einen engeren Kontakt zu den Haus & Grund-Landesverbänden pflegen. In Nordrhein-Westfalen erfolgt dies beispielsweise über das landesweite Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer.⁵ Eine vorbildliche Beziehung zwischen Landesverband und Land besteht auch in Schleswig-Holstein. Denkbar sind auch themenspezifische Runde Tische oder gemeinsame Veranstaltungen (mit

(5) Das Beratungsnetzwerk IdEE basiert auf einer gemeinsamen Initiative des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und Haus & Grund NRW.

Zielgruppe Kommunen und Haus & Grund-Ortsvereine zur Aktivierung von privaten Eigentümern), die auf einen kontinuierlichen Austausch zwischen Land und dem Haus & Grund-Landesverband setzen.

Empfehlungen an den Bund

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen aus dem Forschungsfeld erscheint es weiterhin lohnend, durch geeignete Formen von Ergebnistransfer und Kommunikation zur weiteren Verbreitung des Instruments KIQ aktiv beizutragen. In diesem Zusammenhang sollte auch der Austausch auf Bundesebene mit Haus & Grund Deutschland aufrechterhalten werden. Zum einen kann Haus & Grund Deutschland einen großen Beitrag zur Sensibilisierung und Aktivierung weiterer Haus & Grund-Ortsvereine zur Teilnahme an KIQ leisten und zum anderen sollten weitere Formen der Eigentümeraktivierung und Einbindung in die Stadt- und Quartiersentwicklung diskutiert werden.

In diesem Sinne kommt der Kümmerer-Funktion eine bedeutende Rolle zu. Die Erfahrungen des Forschungsfeldes zeigen die Wirkungen von kooperativen Ansätzen und der Kümmerer-Funktion wirkungsvoll auf. Allerdings haben sich auch hier in den letzten Jahren verschiedene „Modelle“ der persönlichen Aktivierung von privaten Eigentümern entwickelt, die je nach Ausgangssituation und Rahmenbedingungen unterschiedlich erfolgreich agieren. Weiterer Forschungsbedarf besteht z. B. darin, unter welchen Rahmenbedingungen (Quartier, Kooperation etc.) welches Kümmererprofil am erfolgversprechendsten erscheint.

Im Rahmen der Weiterentwicklung der Städtebauförderung als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen ist der Handlungsbedarf zugunsten einer besseren Unterstützung von KIQ relativ gering, da bereits heute vielfältige Möglichkeiten zur Unterstützung bestehen. Die Erfahrungen aus dem Forschungsfeld zeigen allerdings in bestimmten Einzelfragen einen deutlichen Bedarf an einer aktiven Verbreitung der bereits bestehenden Möglichkeiten, die Instrumente der Städtebauförderung in den verschiedenen Programmen für die Arbeit von KIQ zu nutzen. Dies betrifft etwa die Einrichtung eines Verfügungsfonds oder die Leistungen von Beauftragten. Der Bund kann hier im Rahmen seines fachlichen Austauschs mit den Ländern und Kommunen (z. B. über die Transferstellen) auf die entsprechenden Möglichkeiten hinweisen.

9.2 Handlungsempfehlungen an Haus & Grund

Empfehlungen an Haus & Grund-Ortsvereine

Die Haus & Grund-Ortsvereine nehmen eine andere, aber genauso wichtige Rolle wie die Kommunen in KIQ wahr. Ihnen fällt daher ähnlich wie den Kommunen eine Schlüsselrolle in KIQ zu.

Haus & Grund-Ortsvereine sollten sich in die kommunalen Diskussionen zur Stadt- und Quartiersentwicklung aktiv einbringen und hierzu auf die Kommunen zugehen und eine systematische Einbindung aktiv einfordern. Dies bildet die Basis für eine weitere vertrauensvolle Zusammenarbeit – auch in Form einer Kooperation im Quartier.

Darüber hinaus gibt es auf der Ortsvereinsebene zwei zentrale Herausforderungen:

- Inhaltlich-programmatische Weiterentwicklung der Angebote und Beratungsthemen.
- Mitwirkung und Unterstützung beim Transfer der gesammelten Erfahrungen an weitere Ortsvereine über die Landesverbände.

Die Erfahrungen im Forschungsfeld zeigen deutlich, dass die Haus & Grund-Ortsvereine mit ihren klassischen Beratungsthemen mit Fokus auf der Mietrechtsberatung thematisch zu einseitig als zukünftig starke Partner in der Stadt- und Quartiersentwicklung aufgestellt sind. Hier gilt es die Angebote und Themen langfristig auszuweiten und sich z. T. programmatisch neu auszurichten. Ein steigender Beratungsbedarf zeigt sich z. B. bei den Themen Planungs- und Bauberatung, energetische Sanierung, altersgerechter Umbau, Übertragung der Immobilie im Alter oder Senkung der Nebenkosten. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse des vorliegenden ExWoSt-Forschungsfeldes, dass die Berücksichtigung von Themen der Stadt- und Quartiersentwicklung sinnvoll ist. Es gibt noch keine Mindeststandards in der Beratung, sondern ein stark uneinheitliches Angebot vor Ort. Haus & Grund-Ortsvereine sollten daher regelmäßig an Weiterbildungsangeboten (von den Landesverbänden oder Haus & Grund Deutschland) teilnehmen und sich untereinander hierzu austauschen. Denkbar wäre auch, dass sich kleinere Haus & Grund-Ortsvereine Fachwissen gemeinsam einkaufen, d. h. zusätzliches Fachpersonal gemeinsam finanzieren und tageweise je Ortsverein in die Beratung einbinden. Darüber hinaus sollten verstärkt Modelle mit freien Mitarbeitern erprobt werden, die nur nach Bedarf eingesetzt werden.

Die zweite zentrale Herausforderung liegt darin, das gesammelte Wissen im Rahmen des Forschungsfeldes möglichst vielen Ortsvereinen zugänglich zu machen. Die an KIQ-beteiligten Haus & Grund-Ortsvereine bilden die Keimzellen und sind Vorbilder für die Aktivierung weiterer Haus & Grund-Vereine, sich im Bereich Stadt- und Quartiersentwicklung zu engagieren.

Denkbar wäre hier die Bildung von „mobilen Teams“, die mit Haus & Grund-Mitarbeitern der beteiligten KIQ-Ortsvereine besetzt werden. Diese mobilen Teams könnten zum einen auf regionalen Veranstaltungen mit Haus & Grund-Ortsvereinen über ihre Erfahrungen berichten und zum anderen – gegebenenfalls gegen Entgelt – gezielt interessierte Haus & Grund-Vereine vor Ort besuchen und diese im Bereich KIQ schulen und gegebenenfalls sogar bei einzelnen Arbeitsschritten punktuell unterstützen. Ferner sollten KIQ-erfahrene Haus & Grund-Ortsvereine auf bundesweiten Haus & Grund-Veranstaltungen über ihre Erfahrungen berichten.

Haus & Grund-Vereine sollten auch prüfen, inwieweit die Finanzierung eines KIQ-Kümmersers bzw. die Übernahme von zusätzlichen Aufgaben durch einen Haus & Grund-Mitarbeiter über die Mitgliedsbeiträge möglich wäre. Eine Problematik stellt allerdings die mangelnde Akzeptanz der Mitglieder dar, wenn Haus & Grund-Ortsvereine ihr Engagement auf einzelne Quartiere fokussieren. Bestimmte Angebote wie z. B. Vortragsveranstaltungen könnten aber dafür allen Mitgliedern zugänglich gemacht werden, so dass für alle ein Mehrwert entsteht.

Empfehlungen an Haus & Grund-Landesverbände

Die Haus & Grund-Landesverbände vertreten die Interessen der Haus- und Grundeigentümer auf Landesebene. Sie verfügen gegenüber den Ortsvereinen über keine Weisungsbefugnisse. Die Arbeit bei Haus & Grund wird durch eine starke Unabhängigkeit geprägt, d. h. die Ortsvereine agieren und entscheiden selbständig. Demnach können sich die Empfehlungen für die Landesverbände nur auf Angebote an die Ortsvereine beschränken.

Haus & Grund-Landesverbände sollten einen engen Kontakt zu den Ländern pflegen und über den Aufbau von landesweiten Strukturen nachdenken, wie dies bereits in Nordrhein-Westfalen über das landesweite Beratungsnetzwerk IdEE erfolgt.

Darüber hinaus wäre zu prüfen, inwieweit Fachexperten auf Landesebene „vorgehalten“ werden

können, die je nach Bedarf an einzelne Ortsvereine ausgeliehen werden könnten. Die Finanzierung wäre über eine Umlage aller (teilnehmenden) Haus & Grund-Ortsvereine je Landesverband denkbar.

Die Idee der mobilen Teams wurde bereits in den Empfehlungen an die Ortsvereine formuliert. Den Landesverbänden käme hierbei die Aufgabe der Koordination und Abwicklung zu. Auch die Finanzierung der mobilen Teams müsste über die Landesverbände organisiert werden (z. B. über Umlagen).

Empfehlungen an Haus & Grund Deutschland

Die Hauptaufgaben von Haus & Grund Deutschland liegen in einem engen Austausch mit der Bundesregierung und weiteren Spitzenverbänden (u. a. DST, StGB) sowie der Sensibilisierung und Aktivierung der Haus & Grund-Ortsvereine zur Teilnahme an KIQ. Dies sollte über Information und Qualifizierung erfolgen. Es geht darum, den Ansatz der Kooperation in die Breite zu tragen und programmatisch zu verankern.

Die Basis für die Mobilisierung weiterer Haus & Grund-Ortsvereine zur Teilnahme an KIQ bildet die inhaltliche und gegebenenfalls auch organisatorische Weiterentwicklung der Ortsvereine und Landesverbände. Obwohl Haus & Grund Deutschland die Thematik Stadt- und Quartiersentwicklung bereits lange als Handlungs- und Aufgabenfeld bei Haus & Grund verankert hat, ist dies noch nicht bei allen Haus & Grund-Ortsvereinen angekommen. Hier gilt es weiterhin z. B. über die vorhandenen Kommunikationsmedien (Newsletter, Zeitschrift) oder auch auf Veranstaltungen zu informieren und neue Angebote zu unterbreiten.

Die in diesem Themenfeld bereits angestoßenen Weiterbildungsmaßnahmen (z. B. Seminarreihe „Private Eigentümer als Partner in der Stadtentwicklung“) sollten unbedingt fortgeführt werden. Eine inhaltliche Weiterentwicklung der Seminarreihe ist zu prüfen (z. B. stärkere Sensibilisierung für räumlich unterschiedliche Entwicklungen: schrumpfende Regionen versus Schwarmstädte; Möglichkeiten der Einflussnahme auf Stadtentwicklungsthemen auf gesamtstädtischer Ebene; Einladung eines KIQ-Vertreters ins Seminar).

Darüber hinaus sollte Haus & Grund Deutschland sicherstellen, dass alle Haus & Grund-Ortsvereine und Landesverbände ein Exemplar des geplanten KIQ-Leitfadens erhalten.

Teil 2: Dokumentation der Modellvorhaben



1 Arnsberg

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Arnsberg (74.000 Einwohner)/Hüsten
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Projekträger	Haus & Grund Neheim-Hüsten e. V.
Projektpartner	Stadt Arnsberg
Quartierstyp	Ortsteilzentrum mit gemischter Baustruktur und Nutzung
Fördergebiet	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



KIQ-Quartiersspaziergang, vor KIQ-Werbeanhänger, Quelle: Stadt Arnsberg

„KIQ hat sich für uns in Hüsten bewährt und ergänzt in idealer Weise die Maßnahmen der Städtebauförderung im öffentlichen Raum. Der Arbeitsaufwand war zwar hoch, aber die Zusammenarbeit von Immobilieneigentümern, Netzwerkpartnern, Haus & Grund und Stadt hat auch Spaß gemacht. Gemeinsam konnten viele gute Ideen entwickelt und umgesetzt werden. Und in Hüsten selbst ist in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung zu beobachten, zu der auch KIQ beigetragen hat.“

(Vertreter des Modellvorhabens Arnsberg)

Ausgangssituation und Ziele

Zwei zentrale Achsen mit Geschäftsbesatz und Wohnquartiere prägen den Arnsberger Stadtteil Hüsten. Es handelt sich um eine kleinteilige Nutzungsstruktur mit partiellem Ladenleerstand. Entlang der Hauptstraßen überwiegen baustrukturell gründerzeitliche Immobilien, die in den 1960er Jahren teilweise in dem damaligen Baustil ersetzt wurden. Die Wohnquartiere bestehen überwiegend aus Einfamilienhäusern, welche partiell etwas in die Jahre gekommen sind. Durch die Neugestaltung der zentralen Verkehrsachse und des Marktplatzes inkl. angrenzender Bereiche wurde der öffentliche Raum deutlich aufgewertet.

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. Ebenso sollen Lösungen für den partiellen Ladenleerstand auf der Marktstraße gefunden und das Erscheinungsbild der Immobilien verbessert werden.

Kooperationsstruktur

Zur Aktivierung privater Investitionen und Unterstützung der Immobilieneigentümer wurde zunächst eine Lenkungsgruppe aus je zwei Vertretern von Kommune und Haus & Grund Neheim-Hüsten gegründet. Die Zusammenarbeit ist sehr eng und besteht aus wöchentlichen Arbeitssitzungen im kleinen Kreis, regelmäßigen Lenkungsgruppensitzungen und einem darüber hinausgehenden ständigen informellen Austausch.

Die Lenkungsgruppe wird unterstützt durch ein Beratungsnetzwerk aus rund 15 Experten (z. B. Architekten, Banken, Handwerker, Verbraucherzentrale). Haus & Grund übernimmt die Ansprache der Eigentümer, die Koordinierung des Netzwerkes und schließlich als Zuwendungsnehmer im Forschungsfeld auch alle Formalitäten). Die Stadt Arnsberg ist für organisatorische und planerische Aufgaben, für die Bestandserhebung, Befragungen und Berichtslegung zuständig. Die Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und der Veranstaltungen erfolgt in Kooperation. Die Netzwerkpartner bringen sich beispielsweise über Einzelberatungen, Vorträge, Sprechstunden und besondere Aktionen ein.

Bausteine und Aktivitäten

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

- Regelmäßige Verteilung von Programmkarten mit Veranstaltungshinweisen an alle Haushalte
- KIQ-Newsletter

Als Ergebnis dieser umfassenden Öffentlichkeitsarbeit ist KIQ mittlerweile bei allen Eigentümern bekannt. Mit rund 170 Eigentümern kam zur Auftaktveranstaltung im Herbst 2012 annähernd jeder zweite Eigentümer aus dem Quartier.

Einen besonderen Schwerpunkt bilden **Eigentümerstammtische**. Dabei stand u.a. die **Vermarktung von leerstehenden Ladenlokalen** im Mittelpunkt. Hierzu wurden zunächst Zwischennutzungen zur Attraktivitätssteigerung der Schaufenster entwickelt (z. B. Radioausstellung). Zusätzlich finden temporäre Aktionen in den Ladenlokalen statt (z. B. Lesungen, Kunstaktionen). Darüber hinaus werden die leerstehenden Ladenlokale über eine kleine Leerstands Börse (z. B. Plakate mit Informationen zu allen verfügbaren Flächen, ausgehängen in Schaufenstern) angeboten. Ein anderer Stammtisch beschäftigt sich intensiv mit dem öffentlichen Raum.

Daneben bietet das Modellvorhaben Arnberg 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 Arnberg sind **Architektenentwürfe** (Fotomontagen) für ausgewählte Immobilien, welche eine Diskussionsgrundlage für Gespräche mit den Eigentümern bilden. Diese Entwürfe werden von den Eigentümern sehr gut angenommen. Weitere Beratungsangebote sind **Energiesparparties** in privaten Immobilien, **Quartiersspaziergänge** und **Thermografierundgänge**.

Darüber hinaus trugen Eigentümer historische Fotos ihrer Immobilien in einer **Bildergalerie** als Ausstellung zusammen. Im Vergleich mit aktuellen Fotos wurde die Wahrnehmung der Baukultur Hüstens erhöht. Im Rahmen eines **Workshops** zur historischen Schlüsselimmobilie des alten Amtshauses diskutierten die Teilnehmer Ideen zur Entwicklung und zukünftigen Neunutzung.

Fazit / Erfolgsfaktoren

Im Modellvorhaben Arnberg zeigt sich, dass niederschwellige, kommunikative Angebote wie z. B.

Stammtische oder Thermografierundgänge in Kombination mit individuellen auf die Immobilie abgestellten Angeboten wie Fassadenvisualisierungen am erfolgreichsten sind. Sie bieten Gesprächs- und Kennenlernanlässe sowie anschauliche immobilienbezogene Informationen. Gleichzeitig wird darüber eine Vertrauensbasis von den KIQ-Akteuren zu den Eigentümern sowie zwischen den Eigentümern untereinander geschaffen. Über die Stammtische haben sich zwei feste Eigentümergruppen entwickelt, die sich auch dauerhaft treffen möchten und gemeinsam Maßnahmen wie z. B. Begrünungen umsetzen. Angeregt durch die Fassadenvisualisierung plant ein Eigentümer eine konkrete Umsetzung. Darüber hinaus sind insgesamt Maßnahmen an 14 Immobilien mit 20 Wohnungen im KIQ-Zeitraum realisiert oder in Kürze geplant. Insgesamt ist das Kaufinteresse an Immobilien im KIQ-Quartier gestiegen und es ist in Hüsten eine Aufbruchstimmung erkennbar. Von besonderer Bedeutung ist der Verkauf der Schlüsselimmobilie des alten Amtshauses verbunden mit einer kompletten Sanierung und Umnutzung für hochwertige Wohnungen. Hierzu trug der KIQ-Workshop wesentlich bei.

Allerdings sind nicht alle Erfolge ausschließlich auf die KIQ-Aktivitäten zurückzuführen. Bereits vor Beginn von KIQ und während der KIQ-Laufzeit fanden größere öffentliche Investitionen (z. B. Umbau des zentralen Platzes und der Hauptstraßen, Verlagerung des Schwerlastverkehrs durch eine Umgehungsstraße) statt. Hinzu kam im Jahr 2013 die Eröffnung eines großen Kleidungsgeschäftes mit überregionalem Einzugsgebiet. In der Summe dieser verschiedenen Aktivitäten kam es jedoch zu sichtbaren Aufwertungsprozessen in Hüsten.



KIQ-Auftaktveranstaltung, Quelle: empirica

Ansprechpartner

Haus & Grund Neheim-Hüsten e. V.

Gerd Schulte (Vorsitzender)
0 29 32/225 44
hausundgrund@cityweb.de

Stadt Arnberg

Zukunftsagentur | Stadtentwicklung
Bettina Dräger-Möller
0 29 32/201 14 09
b.draeger-moeller@arnsberg.de

www.arnsberg.de/KIQ

2 Braunschweig

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Braunschweig (250.000 Einwohner)/Westliche Innenstadt Braunschweig
Bundesland	Niedersachsen
Projekträger	Haus + Grund Braunschweig e. V.
Projektpartner	Stadt Braunschweig, Die Altstadt Braunschweig e. V., Interessengemeinschaft Friedrich-Wilhelm-Viertel e. V.
Quartierstyp	Blockrandbebauung Gründerzeit sowie Wiederaufbau der 1950er bis 1970er Jahre, City-Rand, Nutzungsmischung
Fördergebiet	Kein Fördergebiet der Städtebauförderung



Begrünung zur Gliederung und Belebung des Straßenraums, Quelle: Stadt Braunschweig

„Mit den Quartiersforen in Verbindung mit der persönlichen Ansprache durch die Vereins-Vorsitzenden, dem Instrument der „Raumbörse“ und der kostenlosen Architektenberatung wurden die Eigentümer erreicht und motiviert, knappes Geld sinnvoll in die Modernisierung ihrer Immobilien zu investieren.“

(Vertreter des Modellvorhabens Braunschweig)

Ausgangssituation und Ziele

Die beiden Quartiere Altstadt und Friedrich-Wilhelm-Viertel liegen in der westlichen Innenstadt Braunschweigs. Nutzungsschwerpunkte sind vor allem Wohnen und Einzelhandel, durchsetzt mit Büros, Praxen und Gastronomie. Die Quartiere leiden unter einem nichtssagenden oder 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 Funktionsverlust und Rückzug des Einzelhandels und seine Rolle als Vergnügungsviertel zurückzuführen ist. Das Ziel des Modellvorhabens ist eine langfristige Stabilisierung der beiden Innenstadtquartiere als attraktive Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandorte.

Kooperationsstruktur

Im Rahmen von KIQ wurden verbindliche Kooperationsstrukturen zwischen Haus + Grund Braunschweig e. V., der Stadt Braunschweig und den bereits aktiven Quartiersinitiativen „Interessengemeinschaft Friedrich-Wilhelm-Viertel e. V.“ und „Die Altstadt Braunschweig e. V.“ aufgebaut. Das Projektteam wird um einen beauftragten „Quartierskümmerer“ ergänzt, der die „Raumbörse“ (s. u.) betreut und sich um Veranstaltungen, Internetseiten und Öffentlichkeitsarbeit kümmert. Im vierwöchigen Rhythmus stimmen die Partner in der Lenkungsgruppe die Durchführung der KIQ-Maßnahmen ab. Haus + Grund unterstützt die Projektpartner, lädt zu den KIQ-Veranstaltungen ein und stellt persönliche Kontakte zu Eigentümern her. Die direkte Ansprache und Beratung der Eigentümer übernehmen vorrangig die beiden Quartiersinitiativen, ergänzt um weitere Kontakte der Stadt und Haus + Grund zu Eigentümern, u. a. im Rahmen der regulären Beratung.

Bausteine und Aktivitäten

Die Sensibilisierung und Aktivierung der Eigentümer und Gewerbetreibenden für die Quartiersentwicklung erfolgt auf den vierteljährlichen Quartiersforen. Mittlerweile fanden acht Quartiersforen zu unterschiedlichen Themen an wechselnden Orten statt. Mit regelmäßig 60–80 Besuchern erfahren diese Foren eine große Resonanz. Neben fachlichen Impulsen bieten sie eine wichtige Plattform für den Ideenaustausch und das gegenseitiges Kennenlernen der Akteure.

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

Um Eigentümer zu Investitionen an ihren Immobilien anzuregen, wurde ein Architekturbüro beauftragt, das für zehn Gebäude Gestaltungsentwürfe für Fassaden erarbeitet hat. Die Auswahl der

Gebäude hat die Lenkungsgruppe in eigener Regie getroffen (u. a. Schlüsselimmobilien, realistische Aussicht auf Umsetzung der Ideen). 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 attraktiv oder zumindest anscheinlich umgestaltet. Weitere fünf Eigentümer wollen die Gestaltungsvorschläge bei künftigen Sanierungsmaßnahmen berücksichtigen.

Um die Aktivierung von Immobilieneigentümern noch zu intensivieren, sind **Quartierslabore** geplant. In halbtägigen Workshops sollen mit ausgewählten Eigentümern eines eng abgegrenzten räumlichen Bereichs sowie den KIQ-Projektpartnern, einem Architekten und einem Makler Zukunftsperspektiven diskutiert werden.

Um der Friedrich-Wilhelm-Straße mehr Aufenthaltsqualität zu verleihen, wurde von der Stadt Braunschweig ein Begrünungskonzept erarbeitet, das die Gliederung des Straßenraumes durch hochwertige beleuchtete Pflanzkübel vorsieht. Im Juli 2014 konnten zwölf **Baumkübel** aufgestellt werden. Monatelang hatten alle Projektpartner Sponsorenmittel aus dem Quartier für die Anschaffung von Bäumen und Pflanzkübeln erworben. Insgesamt konnten sieben Sponsoren gewonnen werden (u. a. Haus + Grund Braunschweig e. V., IG Friedrich-Wilhelm-Viertel e. V.). Zwei weitere Baumkübel wurden über KIQ-Mittel finanziert. Den restlichen Betrag und die Baukosten hat dann die Stadt beigesteuert. Die Pflege der Bäume wird über Baumpatenschaften organisiert.

Parallel erfolgen mehrere kleinere und größere **Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum**. Dadurch erhofft sich die Stadt Braunschweig weitere Impulse. Die Neugestaltung des Friedrich-Wilhelm-Platzes sowie von zwei der vier Tweten ist weitgehend abgeschlossen.

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

Fazit / Erfolgsfaktoren

Die Kooperationsstruktur in Braunschweig unterscheidet sich gegenüber der der anderen Modellvorhaben durch die Einbindung der beiden Quartiersinitiativen als gleichberechtigte Partner auf Augenhöhe neben Kommune und Haus +

Grund-Verein. Während die beiden Quartiersinitiativen als „Kümmerer vor Ort“ agieren, liegt die Rolle des Haus + Grund-Vereins vor allem in der organisatorischen Unterstützung und in der Funktion als Vertrauensperson im Hintergrund gegenüber den Eigentümern. Durch die Mitwirkung von Haus + Grund sind insbesondere die Quartiersforen auf eine große Resonanz bei den Eigentümern gestoßen und konnten somit als Informations- und Kommunikationsplattform für alle KIQ-Aktivitäten genutzt werden. Darüber hinaus ist es gelungen, durch einen Mix an Beratungsangeboten (u. a. Architektenberatung und Raumbörse) sowie Investitionen in den öffentlichen Raum zahlreiche sichtbare bauliche Aufwertungen zu erzielen und neue Nutzungen anzusiedeln.

Die Quartiersinitiativen werden sich weiterhin aktiv in ihren Quartieren engagieren. Und auch die Kooperation zwischen Kommune und den beiden Quartiersinitiativen wird nach KIQ fortgeführt, wenn auch mit geringerer Intensität. Eine unterstützende Rolle von Haus + Grund Braunschweig in diesem Prozess wird gegenwärtig noch abgestimmt.



6. KIQ-Quartiersforum, Quelle: Falk-Martin Drescher

Ansprechpartner

Haus + Grund Braunschweig e. V.
Andreas Meist
05 31 / 121 79 14
meist@hug-bs.de

**Stadt Braunschweig, Referat
Stadtentwicklung und Statistik**
Annette Pülz Hermann Klein
05 31 / 470 - 25 27 05 31 / 470 - 41 00
kiq@braunschweig.de

IG Friedrich-Wilhelm-Viertel e. V.
Jürgen Wolff
05 31 / 442 41
info@kultviertel.de

Die Altstadt Braunschweig e. V.
Frank Pape
05 31 / 280 97 44
info@magnikueche.de

www.braunschweig.de/kiq, www.kultviertel.de/raeume

3 Bremen

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Stadtgemeinde Bremen (550.000 Einwohner)/Neustadt (Hohentor und Flüsseviertel)
Bundesland	Land Bremen
Projekträger	Haus & Grund Bremen e. V.
Projektpartner	Freie Hansestadt Bremen
Quartierstyp	Innerstädtisches Quartier, gemischte Baustruktur und Nutzung
Fördergebiet	Hohentor: Sanierung und Entwicklung, Städtebaulicher Denkmalschutz; Flüsseviertel: Kein Fördergebiet der Städtebauförderung



KIQ-Netzwerkpartner, Quelle: KIQ-Modellvorhaben Bremen

„Durch das breit gefächerte Angebot, d. h. monatliche Stammtische mit Unterstützung der Netzwerkpartner und die vor Ort Beratungen im KIQ-Büro und persönliche vor Ort Termine durch die KIQ Beraterin sowie das gute Zusammenspiel von Haus & Grund Bremen e. V. und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen, haben dazu beigetragen, dass Eigentümer aktiviert wurden Investitionen durchzuführen. Ebenso war ein großer Anreiz die Städtebauförderung für die Eigentümer im Hohentor.“

(Vertreter des Modellvorhabens Bremen)

Ausgangssituation und Ziele

Die beiden Quartiere Hohentor und Flüsseviertel in der Bremer Neustadt entwickeln sich sehr unterschiedlich. Während das Hohentor vor allem durch vermieteten Geschosswohnungsbestand, 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“. Hier gibt es einen hohen Anteil an selbstnutzenden Eigentümern.

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.

Kooperationsstruktur

Hierzu kooperieren Haus & Grund Bremen e. V. und der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen. Ein Netzwerk mit unterschiedlichen Fachpartnern wird für eine weiterführende Beratung von Eigentümern eingebunden. Es finden regelmäßig Netzwerktreffen sowie verschiedene Arbeitsgruppentreffen statt. Zum Netzwerk gehören derzeit die Bremer Energie-Konsens GmbH (gemeinnützige Klimaschutzagentur), bau-raum Bremen e. V. (kostenlose Erstberatung „Rund ums Haus“), kom.fort e. V. (Beratung für barrierefreies Bauen und Wohnen), GfS – Gesellschaft für Stadtentwicklung (Sanierungsbeauftragter im Quartier Hohentor), Bremer Aufbaubank GmbH, die ZwischenZeitZentrale ZZZ, die Architektenkammer Bremen sowie die Polizei Bremen (sicherungstechnische Beratungen). Haus & Grund übernimmt dabei als Projekträger vorrangig die Koordination von KIQ (u. a. Abstimmung zwischen den verschiedenen Partnern, Organisation von Veranstaltungen).

Bausteine und Aktivitäten

In Bremen liegt der Schwerpunkt in einer individuellen Beratung durch eine eigens dafür angestellte Architektin (**KIQ-Beraterin**). Neben wöchentlichen Sprechstunden in einem angemieteten KIQ-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.

Im Projektverlauf hat die KIQ-Beraterin **Informationen zu allen Immobilien** im Flüsseviertel erhoben (z. B. Nutzung, Sanierungsbedarf, altersgerechter Zugang, Baujahr) und für alle KIQ-Partner zugänglich in einer Datei aufbereitet. Die erhobenen Merkmale wurden zuvor mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr abgestimmt und orientieren sich an der Bestandsanalyse im Sanierungsgebiet Hohentor. Auf Basis dieser Daten wurden Quartierskarten erstellt (z. B. Sanierungsnotwendigkeit, Erdgeschossnutzungen, baukulturelle Elemente).

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

Parallel hierzu wurden **Investitionen in den öffentlichen Raum** im Sanierungsgebiet Hohentor durch die Kommune durchgeführt (u. a. Straßen- und Parkumgestaltungen, Baumpflanzungen). Die Maßnahmen wurden schon vor KIQ festgelegt und auch die Umsetzung startete häufig vor KIQ. Zwischen 2010 und 2014 wurden darüber hinaus Modernisierungsmaßnahmen an **25 Gebäuden** im Rahmen eines **Fassadensanierungsprogramms** gefördert. Die KIQ-Beraterin hat interessierte Eigentümer an den zuständigen Sanierungsträger vermittelt. Derzeit laufen die Planungen zur **Aufwertung eines Spielplatzes** zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit mithilfe von KIQ-Mitteln.

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, Plakate erinnern an Veranstaltungen, Roll-Up-Banner erläutern die Hintergründe von KIQ auf Messen und Veranstaltungen und dienen gleichzeitig als Schaufenstergestaltung im KIQ-Büro. Die Homepage informiert u. a. über aktuelle Termine und Aktionen, ein Imagefilm unterstützt die Vermittlung der KIQ-Inhalte.

Erfolgsfaktoren in Bremen sind zum einen der Einsatz einer neutralen KIQ-Beraterin vor Ort mit Lotsenfunktion und zum anderen in der Zusammenarbeit mit einem großen professionellen Netzwerk an Fachpartnern. So konnten bisher rund 50 kleinere (u. a. Vorgartenumgestaltung, neue Gartenzäune) und größere Maßnahmen an Immobilien angestoßen werden (z. B. energetische und/oder altersgerechte Sanierung, Aufstockung, Grundrissumgestaltung). Darüber hinaus ist das gegenseitige Vertrauen zwischen Kommune und Haus & Grund gewachsen und die Zusammenarbeit wurde auch in anderen Stadtentwicklungsbereichen ausgebaut und intensiviert.



Durch KIQ saniertes Objekt, Quelle: KIQ-Modellvorhaben Bremen

Fazit / Erfolgsfaktoren

Zum Projektstart gab es im Modellvorhaben Bremen intensive Abstimmungen zwischen der Kommune und Haus & Grund Bremen, um eine gemeinsame Strategie und Vorgehensweise festzulegen. Anschließend hat der hauptamtlich geführte Haus & Grund-Verein weitestgehend die gesamte Koordination von KIQ übernommen. Die zentralen

Ansprechpartner

Haus & Grund Bremen e.V.

Ingmar Vergau
04 21 / 368 04 - 0
ingmar.vergau@hug-hb.de

Freie Hansestadt Bremen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Annette Jüngst Anne Gerken
04 21 / 361 - 173 80 04 21 / 361 - 60 22
annette.juengst@bau.bremen.de
anne.gerken@bau.bremen.de

www.kiq-bremen.de

4 Bruchsal

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Bruchsal (43.000 Einwohner)/Innenstadt
Bundesland	Baden-Württemberg
Projekträger	Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg e. V.
Projektpartner	Stadt Bruchsal
Quartierstyp	Mehrfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre, City, Mischnutzung
Fördergebiet	Teilbereich: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (seit 11/2013)



Quelle: Stadtplanungsamt Bruchsal

„Die Eigentümer konnten durch eine Kombination aus Öffentlichkeitsarbeit, allgemeinen Informationen und Handlungsempfehlungen und darauf aufbauende Einzelansprache und Beratung erfolgreich erreicht werden. Besonders die Öffentlichkeitsarbeit war wichtig, um für das Thema zu sensibilisieren und Interesse zu wecken. Die Investitionen sind sicher zum einen durch die aktuelle Niedrigzinsphase und die schlechten Anlagemöglichkeiten befördert worden. Beratungen und Informationen konnten aber auch dazu beitragen, den letzten Schritt zu gehen. Die Aufnahme einer Teilfläche ins Sanierungsgebiet wird zusätzliche Investitionen fördern.“

(Vertreter des Modellvorhabens Bruchsal)

Ausgangssituation und Ziele

Das KIQ-Quartier umfasst einen Großteil der Bruchsaler Innenstadt mit der Fußgängerzone und angrenzenden Wohngebieten. Es handelt sich um ein gemischt genutztes Gebiet mit Bausubstanz fast ausschließlich aus den 1950er und 1960er Jahren. Auf dem Wohnungsmarkt gibt es einen Nachfrageüberhang, so dass auch weniger attraktive Wohnungen problemlos vermietet werden können. Dementsprechend gering ist derzeit noch der Handlungsdruck für Immobilieneigentümer.

Ziel des Modellvorhabens Bruchsal ist es, die besondere Qualität eines Wiederaufbau-Quartiers herauszustellen sowie die Attraktivität der Innenstadt als Einkaufs- und Wohnstandort zu erhöhen. Hierfür hat die Stadt Bruchsal bereits vor KIQ begonnen, zentrale Plätze und Straßen in der Innenstadt neu zu gestalten.

Kooperationsstruktur

Der Lenkungskreis des Modellvorhabens Bruchsal besteht aus Vertretern der Kommune und dem örtlichen Haus & Grund-Verein. Ihre Zusammenarbeit ist mittlerweile sehr eingespielt. Neben regelmäßigen Treffen der Lenkungsgruppe gibt es einen laufenden mündlichen Austausch. Darüber hinaus werden weitere Fachpartner punktuell bei Bedarf hinzugezogen. Der Kooperationsschwerpunkt mit externen Partnern liegt im Bereich „KIQ-Immo“ bei Beratungsangeboten für Immobilieneigentümer. Parallel wird versucht über die untergeordneten Bausteine „KIQ-Commerz“ mit Aktionen zur Attraktivitätssteigerung des Einzelhandels beizutragen und über „KIQ-Public“ Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Bereichs anzustoßen. Haus & Grund übernimmt in der Kooperation folgende Aufgaben:

- Kontakte zu Eigentümern herstellen
- Beratungsangebote für Eigentümer
- zentrale Anlaufstelle für Eigentümer
- Bestandsaufnahme Mietpreisentwicklung
- Aufbau des Beratungsnetzwerks
- Organisation von Messeteilnahme und Vortragsreihen
- Organisation der Beispieldokumentationen

Die Aufgaben der Stadt Bruchsal liegen in der KIQ-Geschäftsführung, der Durchführung der Bestandsanalyse, der Organisation von Quartiersrundgängen, der KIQ-Berichterstattung sowie in planerischen Aufgaben.

Bausteine und Aktivitäten

Zentrale Aktivitäten des Modellvorhabens Bruchsal sind **Vortragsreihen** und **Merkblätter** mit Kurzinformationen für Eigentümer zu einer Vielzahl von Themen rund um die Immobilie, z. B. zu Fördermitteln, Erneuerbaren Energien, altersgerechtem Umbau, Verkauf der Immobilie oder Erhöhung

der Wohnqualität. Ein besonderer Schwerpunkt der Vorträge, Merkblätter und der weiteren Beratungsangebote ist der **Umgang mit der Immobilie im Alter**. Immobilieneigentümer erhalten z. B. Informationen zu Vererben, Verkauf auf Rentenbasis, umgekehrte Hypothek, Immobilienübertragung zu Lebzeiten oder Teilverkauf der Immobilie. Zudem werden im Modellvorhaben Bruchsal vorhandene Veranstaltungen und Baumessen für KIQ-Stände genutzt.

Das **KIQ-Büro**, welches im Haus & Grund-Büro in der Innenstadt angesiedelt ist, steht den Eigentümern für eine persönliche Beratung offen. Weiterhin gehen die KIQ-Akteure auch aktiv auf ausgewählte Eigentümer zu und beraten diese vor Ort in der Immobilie. Darüber hinaus hat das Modellvorhaben Bruchsal **KIQ-Coupons** entwickelt, die als Gutscheine für unterschiedliche Beratungen genutzt werden können. Mit weiteren Kooperationspartnern werden zusätzliche Angebote geschaffen, so beispielsweise ein kostengünstiger Thermografie-Check, der von den Stadtwerken angeboten wird.

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

Einen zunehmend wichtigen Schwerpunkt im Modellvorhaben Bruchsal bildet das Thema Baukultur. 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 Parkierungsanlagen (z. B. durch Neuorganisation von Innenhöfen) durchgeführt.

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

Fazit / Erfolgsfaktoren

In der Bruchsaler Innenstadt findet ein umfangreicher Aufwertungsprozess statt. Er begann mit Investitionen in den öffentlichen Raum bereits vor KIQ und wurde durch KIQ weiter gestärkt. Neben attraktiveren Plätzen und Straßenzügen kam es auch zu einer deutlichen Imageverbesserung und zahlreichen privaten Investitionen. Es wurde bei den Eigentümern ein neues Bewusstsein für die Bedeutung des Quartiers, für Stadtentwicklungsthemen

und die Folgen des demografischen Wandels geschaffen, woraus auch bauliche Investitionen folgen: Rund 35 Immobilien wurden im KIQ-Zeitraum saniert, an mindestens 10 weiteren Immobilien sind Sanierungen in Kürze geplant. Auch der Transaktionsmarkt hat Fahrt aufgenommen: Allein in 2012 und 2013 wurden 21 Wohnungen und 8 Immobilien verkauft, davon wurden drei direkt über KIQ vermittelt. Ein besonderer Erfolg für Haus & Grund sind 36 neue Mitglieder aus dem KIQ-Quartier sowie ein höherer Bekanntheitsgrad bei Eigentümern und der Stadt Bruchsal.

In Bruchsal hat sich folgende Beratungsabfolge bewährt: Zuerst werden allgemeine Informationen in Veranstaltungen vermittelt. In Einzelgesprächen kann ein Vertrauensverhältnis zu den einzelnen Eigentümern aufgebaut und deren Probleme in Erfahrung gebracht werden; daran anknüpfend erfolgt eine individuelle, teils wiederholte und sehr intensive Beratung. Die Erfahrungen in Bruchsal zeigen, dass konkrete Lösungen für bestimmte Standorte wichtig sind, keine allgemeinen Konzepte. Ein wichtiger Lerneffekt ist, dass nicht zu viele parallele Aktivitäten durchgeführt werden sollten, sondern eine zeitliche Strukturierung und Fokussierung sinnvoller sind.

Einen besonderen Schwung bringt auch das neue Sanierungsgebiet in Teilbereichen des KIQ-Quartiers als Maßnahme der Städtebauförderung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Durch KIQ wurden wichtige Vorarbeiten, Öffentlichkeitsarbeit und Beratungen für das Sanierungsgebiet geleistet, so dass viele Eigentümer sensibilisiert waren. Schon zu Beginn der Aufnahme in das Sanierungsprogramm ist dadurch eine höhere Investitionsbereitschaft zu spüren. Neben der Stadt hat auch Haus & Grund hierbei eine wichtige Beratungsfunktion übernommen, so dass KIQ und Städtebauförderung in Bruchsal hier eng miteinander verzahnt sind.

Aufgrund der guten Erfahrungen mit KIQ und der mittlerweile eingespielten Zusammenarbeit sind eine Verstetigung von KIQ und ein weiterhin starkes Engagement von Haus & Grund in der Stadtentwicklung vorgesehen.

Ansprechpartner

Stadt Bruchsal – Stadtplanungsamt
Charlotte Klingmüller
0 72 51 / 793 87
charlotte.klingmueller@bruchsal.de

Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg e.V.
Harry Mühl
0 72 51 / 304 27 77
hug-bruchsal-philippsburg@t-online.de

www.bruchsal.de/kiq

5 Chemnitz

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Chemnitz (243.000 Einwohner)/Brühl-Boulevard
Bundesland	Sachsen
Projektträger	Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft Chemnitz und Umgebung e. V.
Projektpartner	Stadt Chemnitz, Immobilienverband Deutschland IVD Mitte-Ost, Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft mbH Chemnitz (GGG), Kreishandwerkerschaft Chemnitz
Quartierstyp	Innenstadt, Gründerzeitbebauung
Fördergebiet	Sanierung und Entwicklung (ruhend), Stadtbau Ost, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)



Saniertes Objekt am Brühl, Quelle: Haus & Grund Chemnitz und Umgebung e.V.

„Grundsätzliche Voraussetzung für die Aktivierung der Eigentümer und die Gewinnung neuer Investoren war die Entwicklung einer Vision und Entwicklungsperspektive für das Gebiet unter Ausnutzung von Synergien einerseits und die Schaffung von Vertrauen auf Seiten der Eigentümer nach mehreren gescheiterten Aufwertungsansätzen in der Vergangenheit. Durch die Aufnahme des Gebietes in das Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP), ist neben den vorgenannten vertrauensbildenden Maßnahmen, die Kooperationsbereitschaft gestiegen und hat damit zu umfangreichen Investitionen geführt.“

(Vertreter des Modellvorhabens Chemnitz)

Ausgangssituation und Ziele

Das Gründerzeitquartier Brühl liegt in unmittelbarer Nähe der Chemnitzer City und des Hauptbahnhofs. Es besteht aus sieben Karrees in weitgehend geschlossener Blockrandbebauung mit insgesamt 108 Häusern. 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 war zum

Projektbeginn 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 übernimmt das KIQ-Modellvorhaben vor allem die Ansprache, Aktivierung sowie Interessenbündelung der Eigentümer durch unterschiedliche Aktivitäten und Maßnahmen.

Kooperationsstruktur

Durch die Einbettung des KIQ-Projektes in die Aufwertungsstrategie der Stadt Chemnitz 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 Chemnitz eingesetzte Brühlmanager. Das Brühlbüro mit dem Brühlmanager ist zentrale Koordinierungsstelle zur Bündelung der Aktivitäten (u. a. SOP und KIQ). Zwischen KIQ und dem Brühlmanagement findet ein regelmäßiger Austausch statt, zum Einen in Form eines wöchentlichen Jour fixe und stetiger informeller Abstimmungen und zum Anderen in Form der Beteiligung in formellen Gremien wie dem Brühlgremium, das u. a. über die Verwendung der Gelder aus dem Verfügungsfonds entscheidet.

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

Bausteine und Aktivitäten

Das Modellvorhaben Chemnitz war in der günstigen Ausgangssituation mit dem SOP- und Brühlmanagement sowie mit Haus und Grund Chemnitz

und Umgebung e. V. gleich mehrere Akteure im Gebiet zu haben, um Eigentümer zu sensibilisieren, zu aktivieren und zu beraten. Darüber hinaus stehen erhebliche Fördermittel für die Aufwertung des öffentlichen Raums, der Innenhöfe und der Gebäude zur Verfügung. In der Arbeitsteilung zwischen diesen Akteuren hat sich Haus & Grund vor allem auf die Durchführung von sog. Eigentübertreffen auf der Ebene der einzelnen Karrees konzentriert. Die Treffen dienten sowohl der Kontaktherstellung zwischen den Eigentümern im Karree als auch der Information und dem Interessenaustausch zur Quartiers- und Karree-Entwicklung. Im Ergebnis wurde der Bedarf für die kooperative Erarbeitung von Innenhofkonzepten abgeleitet und für vier Karrees Konzepte in Zusammenarbeit von Eigentümern, Haus & Grund, Stadt und einem Landschaftsarchitekten erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgte dreistufig (Analyse/Aufnahme Konflikte und Erwartungen; Lösungsansätze/Diskussion in einem Workshop; Ergebnis/gemeinsame Verabschiedung). Abgeleitet aus den Innenhofkonzepten sollten erforderliche gegenseitig zu gewährende Rechte möglichst niedrigschwellig im Rahmen von Gestattungsvereinbarungen zwischen den Eigentümern geregelt werden. Hier werden im Rahmen von KIQ bis zum Ende des Forschungsfeldes noch rechtliche Fragen durch einen Experten geklärt.

Weitere wichtige Maßnahmen, gerade am Beginn des Projektes, war die gesamte Erfassung und Analyse des Gebäudebestandes, die direkte Ansprache jedes Eigentümers im Quartier, um Vertrauen aufzubauen und Motive und Bewirtschaftungsperspektiven zu erheben. Die Eigentümergespräche wurden fortlaufend weitergeführt und bei spezifischen Problemstellungen hat Haus und Grund die Eigentümer an Akteure des Beratungnetzwerkes weitergeleitet.

Begleitet wurden die Aktivitäten durch eine intensive Öffentlichkeits- bzw. vor allem Pressearbeit. Mit den monatlichen Eigentübertreffen wurde in 2014 zudem ein neues Informations- und Austauschinstrument geschaffen.

Fazit / Erfolgsfaktoren

In Kombination von KIQ und allen anderen Aktivitäten, vor allem im Zusammenhang mit dem Städtebauförderprogramm SOP und dem Verkauf zahlreicher unsanierter Gründerzeitbestände der kommunalen Wohnungsgesellschaft im Quartier, kommt es gegenwärtig zu einer umfassenden baulichen Erneuerung des Gebäudebestandes am Brühl-Boulevard. Seit 2011 sind bereits 11 Gebäude saniert worden, acht Gebäude befinden sich in Sanierung und bei etwa 20 weiteren wird die

Sanierung voraussichtlich zwischen 2015 und 2017 erfolgen. Soweit ein Gebäude saniert wird, fand vorher größtenteils (in fast 90 % der Fälle) ein Eigentümerwechsel statt.

Nachfolgend zu den privaten Investitionen erfolgen in den kommenden Jahren unter Einsatz von kommunalen Mitteln und Städtebaufördermitteln ein umfassender bestandsorientierter Umbau des Brühl-Boulevards, öffentliche Erschließungsmaßnahmen und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.

Darüber hinaus wurden in vier der sieben Karrees Innenhofkonzepte mit den Eigentümern erarbeitet, in einem Karree sind die Baumaßnahmen dazu abgeschlossen. Demnächst wird ein Rechtsgutachten erstellt, um offene Fragen der gemeinsamen Bewirtschaftung der Innenhöfe zu klären.

Das Modellvorhaben Chemnitz ist ein Beispiel für die möglichen positiven Bündelungswirkungen: KIQ wirkt hier in Verknüpfung mit dem Zentrenprogramm und der Verkäufe von Beständen der kommunalen Wohnungsgesellschaft. Der Mehrwert von KIQ im Kontext der Gesamtmaßnahme lag vor allem auch in der direkten Ansprache der Eigentümer durch Haus & Grund, die nach mehreren gescheiterten Ansätzen der öffentlichen Hand in die Reaktivierung des Brühl-Boulevards, Vertrauen auf Seiten der Eigentümer in das Quartier und in die Ernsthaftigkeit der Bemühungen der Akteure geschaffen haben.



Neu gestalteter Innenhof im Karree 1, Quelle: Haus & Grund Chemnitz und Umgebung e.V.

Ansprechpartner

Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft Chemnitz und Umgebung e. V.
Bernd Weber
03 71/63 13 05
info@hausundgrundchemnitz.de

Stadt Chemnitz, Stadtplanungsamt
Christian Pilz
03 71/488 - 61 40
christian.pilz@stadt-chemnitz.de

www.chemnitz-bruehl.de/news/kiq-kooperation-im-quartier-1

6 Düsseldorf

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Düsseldorf (600.000 Einwohner)/Rath
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Projekträger	Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V.
Projektpartner	Stadt Düsseldorf
Quartierstyp	Nebenzentrum, gemischte Baustruktur (Gründerzeit, Nachkriegsbebauung)
Fördergebiet	Soziale Stadt



KIQ-Werbung und Thermografierundgang, Quelle: Architektin Dorothee Linneweber, Düsseldorf

„Die persönliche Ansprache, das vielfältige und kontinuierliche Beratungsangebot sowie die Präsenz und das große Engagement unserer Kümmerin haben zu einer aktiven Teilnahme der Ansässigen geführt. Aus verschiedenen Arbeitsgruppen heraus hat sich das Bürgerinnennetzwerk „Rath & Tat“ gegründet. Finanzielle Anreize, wie das Fassadenerneuerungs- und Hausbegrünungsprogramm, kostenlose Angebote, wie der Thermografierundgang oder Energieberatungen wirkten sich positiv auf Einzelinvestitionen aus.“
(Vertreter des Modellvorhabens Düsseldorf)

Ausgangssituation und Ziele

Hohe Nachfrage und steigende Immobilienpreise kennzeichnen den Wohnungsmarkt in Düsseldorf. Dies betrifft auch den Stadtteil Rath mit dem KIQ-Quartier. Dadurch ist aber auch der Handlungsdruck für Immobilieneigentümer niedrig. Die Folge ist ein Sanierungsstau bei vielen Immobilien. Die Baustruktur in Rath dominieren Immobilien des Wiederaufbaus sowie gründerzeitliche Immobilien, hinzukommen vereinzelte Industriebauwerke. Im Stadtteilzentren überwiegen in den

Erdgeschosszonen Ladengeschäfte, 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 geplante Neuerrichtung eines Quartiersplatzes mit Neubauimmobilien für Wohn- und gewerbliche Nutzungen. Für eine umfassende Aufwertung des Quartiers ist die Beteiligung privater Immobilieneigentümer unerlässlich.

Kooperationsstruktur

Das Modellvorhaben Düsseldorf-Rath wird durch eine Lenkungsgruppe aus Stadtplanungsamt, Haus und Grund, Serviceagentur AltbauSanierung (SAGA) und IHK zu Düsseldorf gesteuert. Die Lenkungsgruppe trifft sich monatlich.

Der örtliche Haus und Grund-Verein zeichnet für die Ansprache der Eigentümer sowie die Pressekontakte und die Anstellung einer Quartierskümmerin (Architektin) verantwortlich, die ebenfalls an den Sitzungen der Lenkungsgruppe teilnimmt und die Schnittstelle bildet zwischen der Lenkungsgruppe und den Aktiven im Quartier. 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, insbesondere zur Steigerung der Energieeffizienz und Fördermöglichkeiten. Die IHK ist vor allem für die Stärkung des Geschäftsstandorts und Imagemaßnahmen zuständig.

Darüber hinaus finden seit 2014 Netzwerktreffen für alle Vereine, Vereinigungen und Initiativen aus dem Projektgebiet statt.

Bausteine und Aktivitäten

Der **Quartierskümmerin** kommt die zentrale Rolle im Modellvorhaben Düsseldorf zu. Sie ist Hauptansprechpartnerin für Eigentümer, berät als Architektin vor Ort, hält wöchentliche **Sprechstunden** ab, organisiert **Quartiersrundgänge** und Aktionen im Quartier, kümmert sich um die KIQ-Webseite und ist mit Infoständen regelmäßig im Quartier präsent.

Zudem 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 andere 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.

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

Ebenfalls gut angenommen wurde der Workshop „Gut vermieten“. Mit Informationen, Strategien und Ideen für Eigentümer wurde ein neues Beratungsformat eingeführt, das etabliert werden soll.

Fazit / Erfolgsfaktoren

Im Modellvorhaben Düsseldorf liegen die Erfolge vor allem bei weichen Faktoren: Es ist eine Aufbruchstimmung im Quartier erkennbar, ebenso wie ein verbessertes Image. Sowohl das Bewusstsein der Rather für ihren Stadtteil als auch die Außen-sicht auf Rath – insbesondere in kreativen Kreisen – haben sich auch als Ergebnis der vielen Aktionen im Wohnumfeld und den Ladenlokalen zumindest partiell verbessert. Gerade die Zwischennutzungen sind in Düsseldorf aus Sicht der Kommune „einmalig“. Viele – auch teilweise ehemals skeptische – Eigentümer konnten aktiviert werden. Es gab bislang aber kaum bauliche Maßnahmen.

Gerade die Summe aus einer neutralen, fachlich kompetenten Quartierskümmerin, zahlreichen Veranstaltungen, Workshops und Arbeitsgruppen, persönlichen Beratungen, Kunstaktionen, Öffentlichkeitsarbeit und Maßnahmen im Wohnumfeld ist im Modellvorhaben Düsseldorf zur Erzielung dieser weichen Erfolge wichtig. Folgende Aktivierung der Eigentümer hat sich bewährt: Auf Veranstaltungen und bei Aktionen nahm die Quartierskümmerin Kontakt zu Eigentümern auf und führte erste Gespräche, auf einer Teilnehmerliste wurden die Kontaktdaten festgehalten. Im Anschluss

rief sie die Eigentümer an und nahm Bezug auf das Erstgespräch. Auch bestimmte Anlässe nutzte sie zum Nachfragen, z. B. ob Einladungen angekommen seien. Über diese Gespräche konnte Vertrauen aufgebaut und Termine für eine weiterführende Beratung vereinbart werden. Weitere Erfolgsfaktoren neben der kontinuierliche Begleitung und Beratung der Eigentümer sind ein aktives Nachhaken, ein Aufzeigen der Chancen und eine laufende Präsenz im Quartier.

Weitere Lerneffekte aus dem Modellvorhaben Düsseldorf sind beispielsweise die Wichtigkeit von anschaulichen, ganz konkreten Aktivitäten (z. B. Besuch einer Musterbaustelle im Quartier), die Erzeugung von Aufmerksamkeit über eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und kreative Aktionen sowie ein Aufzeigen und Umsetzen von vielen kleinen Ideen, denen sich die Eigentümer mit der Zeit anschließen (z. B. Blumenkübelaktion).

Abschließend ist auf die kontinuierliche Prozessbegleitung durch die Lenkungsgruppe hinzuweisen. Die Rückkopplung der Aktivitäten vor Ort und die Einbindung in vorhandene Strukturen ist für eine langfristige Etablierung des Projektes notwendig.

Für die Zukunft plant die Lenkungsgruppe eine Fortführung von KIQ in Rath, allerdings mit geringerer Intensität. Die Quartierskümmerin wird nach Auslaufen von KIQ über die Stadt Düsseldorf mittels Städtebaufördermittel weiterbeschäftigt.



KIQ-Workshop, Quelle: Architektin Dorothee Linneweber, Düsseldorf

Ansprechpartner

Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e. V.

Ingo Apel
02 11 / 169 05 25
apel@hausundgrunddd.de

Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt

Barbara Wolf
02 11 / 899 67 48
barbara.wolf@duesseldorf.de

www.kiq-duesseldorf.de

7 Felsberg

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Felsberg (10.500 Einwohner)/Altstadt
Bundesland	Hessen
Projekträger	Gemeindenützliche Genossenschaft Felsberg (GeGeFe e. G.)
Projektpartner	Stadt Felsberg, Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft Felsberg, Gensungen und Umgebung e. V.
Quartierstyp	Historisches Altstadtquartier
Fördergebiet	Stadtumbau West



KIQ-Treffpunkt und geplante Sanierung, Quelle: Ralf Dötig

„Im Rückblick war die wiederholte persönliche Ansprache der grundlegende Erfolgsfaktor im KIQ-Projekt. In diesen Gesprächen konnten die Perspektiven im Quartier und die baulichen Maßnahmen in den jeweiligen Gebäuden erörtert werden. Durch das Anreizförderungsprogramm der Stadt war dann auch eine Umsetzung möglich.“

(Vertreter des Modellvorhabens Felsberg)

Ausgangssituation und Ziele

Die Felsberger denkmalgeschützte Fachwerk-Altstadt leidet in einem Teilbereich unter einer hohen Verkehrsbelastung und insgesamt unter einer nicht mehr zeitgemäßen Wohnqualität. Hinzu kommt die geringe Identifikation der Felsberger mit ihrer Altstadt, was sich vor allem in einem schlechten Image niederschlägt. Ein sehr hoher 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 Eigentümern neue Nutzungs- und Handlungsperspektiven für ihre Immobilien aufgezeigt. Im Rahmen des Modellvorhabens wird zudem die gezielte Vermittlung von Immobilien an potentielle neue Eigentümer vorangetrieben und es wird über die Fördermöglichkeiten informiert.

Kooperationsstruktur

Die GeGeFe hat einen Kooperationsvertrag mit der Stadt Felsberg (vertreten durch Verwaltung und Politik) 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.

Bausteine und Aktivitäten

Ein Mitglied der GeGeFe wurde als **KIQ-Koordinator** beauftragt. Er strukturiert und bündelt das bestehende Engagement in der Altstadt und übernimmt die Aktivierung der Eigentümer („Klinkenputzen“). Im KIQ-Büro bietet der Koordinator regelmäßig Sprechstunden an, wobei er nicht als GeGeFe agiert, sondern das neue Netzwerk „Kooperation im Quartier“ nutzt. Die Beteiligung von Haus & Grund an der Kooperation eröffnet hierbei einen Zugang zu Eigentümern, die bislang nicht erreicht werden konnten.

Zum Projektbeginn fand eine **Zukunftswerkstatt** mit 16 Eigentümern statt. Hier wurden nochmals die Stärken und Schwächen der Altstadt zusammengetragen, das neue Anreizförderprogramm (vgl. unten) vorgestellt und Ideen für weitere Projekte gesammelt (u. a. Wohnkonzepte für Senioren und Gästewohnen). Als ein Ergebnis wurden regelmäßige moderierte Folgetreffen in Form eines **„Stamm-tisches“** zur Vertiefung der angedachten Ideen vereinbart und umgesetzt.

Mit einem aus dem Städtebauförderprogramm Stadtumbau West finanzierten **Anreizförderprogramm** unterstützt die Stadt Felsberg seit 2013 mit Zuschüssen private Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in der Felsberger Altstadt. Für die vorhandenen Gelder liegen bereits ausreichend Anträge vor. Fünf Maßnahmen im Bereich energetischer Fassadensanierungen, Grundrissänderungen und Badumbau sind schon abgeschlossen. Weitere Baumaßnahmen befinden sich in der Umsetzung bzw. sind genehmigt. Für 2015 werden weitere Mittel zur Verfügung gestellt werden. Der KIQ-Koordinator informiert die Eigentümer über das Anreizförderprogramm und unterstützt diese bei der Antragstellung.

Darüber hinaus hat die Stadt Felsberg mit Hilfe von Mitteln aus Stadtumbau West die Pflasterung der Obergasse samt Seitengassen sowie die Errichtung neuer Straßenbeleuchtungen und Sitzgelegenheiten abgeschlossen.

Im Projektzeitraum hat die GeGeFe zwei **Immobilien erworben**. In einer dieser Immobilien wurde das leerstehende Ladenlokal saniert und als KIQ-Quartiersbüro genutzt, um verschiedene Dienstleistungen und Beratungen anzubieten (u. a. zu den Themen Energieeinsparung, alternative Nutzungen, Kontakte zu Handwerkern). Das restliche Gebäude wird zu drei Wohneinheiten umgebaut, eine davon barrierefrei. Im zweiten bereits sanierten Objekt sind mittlerweile vier Erwachsene und zwei Kinder eingezogen. Die Umbauten werden mit Überschüssen aus dem Geschäft mit den Photovoltaikanlagen, Mitteln aus dem Anreizförderprogramm und einem Bankkredit finanziert.

Für elf sanierungswillige Eigentümer wurden Ideen und **Entwürfe für deren Immobilien** erarbeitet. Die Planungen umfassen neue Nutzungsmöglichkeiten und die dazu notwendigen baulichen Veränderungen (mit Grundrisszeichnungen). Bei allen Entwürfen wurde das Konzept Service-Wohnen geprüft. Beauftragt wurde hierzu ein Architekt, der Mitglied der GeGeFe ist. Allerdings haben sich hieraus – bis auf die beiden GeGeFe-Immobilien – noch keine Investitionen ergeben.

Ferner wurde ein **Fotowettbewerb** zum Motto: „So sehe ich die Altstadt von Felsberg“ durchgeführt. In 64 Beiträgen wurden die Schönheiten im Alltag der Fachwerkaltstadt hervorhoben, aber auch die Verkehrsbelastung und der Sanierungsbedarf ins Bild gesetzt. Durch diese Aktion rückt die Altstadt wieder in das Bewusstsein der Bevölkerung und wurde ein Austausch über die Perspektiven angeregt.

Fazit / Erfolgsfaktoren

Durch KIQ wird die Felsberger Altstadt deutlich positiver wahrgenommen. Sie gilt nicht mehr nur als „Ballast“, sondern wird als Ressource betrachtet. In diesem Zusammenhang werden auch die Aktivitäten der GeGeFe zunehmend akzeptiert. Durch KIQ entstand eine neutrale Kommunikationsplattform, die alle Interessen bündelt und ein gegenseitiges Kennenlernen und Vertrauen erst ermöglichte. Dies wirkt sich auch positiv auf die Investitionsbereitschaft der Immobilieneigentümer in der Altstadt aus. Sieben Immobilien wurden bereits saniert, weitere sind in Planung.

Auch nach KIQ wird sich die GeGeFe für die Altstadt einsetzen, dies wird allerdings nur mit einer deutlich geringeren Intensität möglich sein. Die GeGeFe wird sich auch an weiteren Gremien und Ausschüssen (z. B. Runder Tisch „Älter werden in Felsberg“) beteiligen. Auch Haus & Grund wird das Themenfeld Stadt- und Quartiersentwicklung weiter im Blick behalten, die gesammelten Erfahrungen in die Beratungspraxis integrieren und die neuen Kontakte pflegen.



Aktuelle Sanierungsmaßnahme durch Genossenschaft, Quelle: Ralf Dötig

Ansprechpartner

Gemeindenützliche Genossenschaft Felsberg (GeGeFe e. G.)

Ralf Dötig
0 56 62/83 84 14
ralfdoetig@web.de

Stadt Felsberg, Bau- und Umweltamt

Heinrich Kern
0 56 62/502 17
heinrich.kern@felsberg.de

www.gegefe.now4all.com/projektbeschreibung-kooperation-im-quartier/

8 Göppingen

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Göppingen (57.000 Einwohner)/Karlstraßenquartier
Bundesland	Baden-Württemberg
Projektträger	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Göppingen und Umgebung e. V.
Projektpartner	Stadt Göppingen, Kreissparkasse Göppingen (KSK), Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen Institut für Stadt und Immobilie
Quartierstyp	Innenstadtrand, Wohngebiet mit Mischnutzung
Fördergebiet	Kein Fördergebiet der Städtebauförderung



Modernisierung im KIQ-Quartier, Quelle: empirica

„Durch die stetige Ansprache der Immobilieneigentümer und die städtischen Investitionen im öffentlichen Raum wurden die Eigentümer aufmerksam gemacht, welche Potentiale als innerstädtischer Wohn- und Arbeitsstandort im Karlstraßenquartier liegen. Die Beratung durch die Verwaltung, die KSK als auch Haus & Grund mit allen Facetten (finanzieller, rechtlicher oder baulicher Art) war ausschlaggebend für eine fundierte Abwägung der Eigentümer, ob und wie eine Immobiliensanierung durchgeführt werden könnte. Dieser Grundlagenbaustein zur Eigentümeraktivierung ist Vorbild für andere Quartiersentwicklungen in Göppingen.“
(Vertreter des Modellvorhabens Göppingen)

Ausgangssituation und Ziele

Eine historische Allee und eine Freifläche mit Spielbereich prägen das innerstädtische KIQ-Quartier. Die Baustruktur ist sehr heterogen und reicht von historischen Handwerkerhäusern über gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser bis hin zu vereinzelt Immobilien aus den 1990er Jahren. Das Quartier wird gemischt genutzt mit überwiegend

Wohnnutzung ergänzt durch Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie. Im Quartier besteht ein großer Sanierungsstau sowie Leerstände und Baulücken. Gleichzeitig verfügt das Quartier aufgrund seiner an die City angrenzenden zentralen Lage und seinem Alleecharakter auch über wichtige Potentiale. Die Bewohnerschaft ist vielfältig, ca. 58 % der Wohnbevölkerung hat ihre Wurzeln in 48 Ländern (Herkunftsnationalität: 22 % Türkei, 10 % ehem. Jugoslawien).

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. Gleichzeitig sollen durch eigentümerorientierte Maßnahmen Sanierungen initiiert werden, die fachgerecht sind und nicht zu Verdrängungseffekten durch überzogene Modernisierungsmaßnahmen führen.

Kooperationsstruktur

Die Vertreter des örtlichen Haus & Grund-Vereins, der Stadtverwaltung und der Kreissparkasse bilden zusammen die Lenkungsgruppe, welche sich ca. alle 3 Monate trifft. Darüber hinaus erfolgt ein informeller wöchentlicher Austausch einzelner Mitglieder der Lenkungsgruppe.

Haus & Grund übernimmt als Projektträger die Gesamtkoordination des Modellvorhabens sowie die rechtliche Immobilienberatung und die persönliche Ansprache der Eigentümer. Für die Koordinationsaufgaben wurde die Stelle einer Mitarbeiterin um acht Stunden pro Woche aufgestockt. Die Stadt Göppingen ist im Rahmen von KIQ verantwortlich für die Gestaltung des öffentlichen Raums, für die Vorbereitung langfristiger städtebaulicher Entwicklungen, die Öffentlichkeitsarbeit, für die Organisation der Quartiersveranstaltungen und der technischen Beratungen, bei denen Experten hinzugezogen werden (z. B. Architektenkammer, städtischer Energieberater). Darüber hinaus führt die Kommune bei ausgewählten Eigentümern von Schrottimmobilen und Baulücken gemeinsam mit Haus & Grund die Gespräche, um die städtebaulichen Missstände zu minimieren. Die Kreissparkasse führt die sehr gut angenommene kaufmännische Immobilienberatung durch. Die Lenkungsgruppe wurde anfänglich durch die Hochschule Nürtingen-Geislingen bei der Prozessentwicklung unterstützt. Sie begleitet das Projekt fachlich.

Bausteine und Aktivitäten

Der Schwerpunkt liegt unter anderem in Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums und zur Imageverbesserung des Quartiers, um Immobilieneigentümer zu eigenen Investitionen zu motivieren und dem Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken. Zur Identitätssteigerung, zur Erlebbarkeit der Freiflächen und Integration von Bürgern mit Migrationshintergrund wurde 2013 ein **interkulturelles Sommerfest** (im Rahmen der „Stadtoasen“) in der Allee durchgeführt, ebenso fand 2014 dort ein Sommerfest statt. Eine **Neukonzeption der Allee** wurde erarbeitet. Inhalte sind die geänderte Verkehrsführung, die Verkehrsberuhigung und die Neugestaltung des Freibereichs. 2012 konnte bereits ein Spielplatz im Quartier saniert werden. Um die Attraktivität des Quartiers weiter zu steigern, wurde die Spielfläche im Bereich der Mittleren Karlstraße 2014 neu geplant. Zudem ist die Umbenennung in „Karlsallee“ geplant, um den besonderen Alleecharakter der prägenden Vorderen Karlstraße zu betonen. Zur besseren Anbindung an die Innenstadt wurde außerdem für einzelne Grundstücke ein kommunales Vorkaufsrecht beschlossen, um hier entsprechende Wegeverbindung realisieren zu können.

Die in Göppingen eingesetzten Beratungsinstrumente sind eine kostenlose **kaufmännische, technische oder rechtliche Erstberatung** über **persönliche Gespräche** mit den Eigentümern vor Ort. Die Themen reichen von der Sanierung der Gebäude, die Aktivierung von Baulücken und dem Abriss von Schrottimmobilien bis zu **Runden Tischen für Gewerbetreibende**.

Ergänzt werden diese Instrumente durch eine umfassende **Öffentlichkeitsarbeit**. Einen besonderen Schwerpunkt stellt die Ansprache von Eigentümern mit Migrationshintergrund dar. Hierfür wurde u. a. der KIQ-Flyer in türkische Sprache übersetzt und wiederholte Gespräche mit Kultur- und Moscheevereinen als Multiplikatoren geführt.

Fazit / Erfolgsfaktoren

Das KIQ-Quartier erlebt derzeit einen Aufschwung. Es wird in der Öffentlichkeit mittlerweile als Quartier mit Zukunft wahrgenommen, so dass sich zunehmend Investoren für das Quartier interessieren. Durch die Aufwertung des öffentlichen Raums werden die Flächen wahrnehmbar als Veranstaltungsort angenommen. Private Immobilieneigentümer führen häufiger als in der Vergangenheit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch. Insgesamt wurden im KIQ-Zeitraum mindestens 12 Immobilien saniert und mindestens

zwei Wohnungen modernisiert, weitere 6 geplante Maßnahmen sind bekannt. Hinzukommen 5 verkaufte Immobilien, von denen 3 Verkäufe über KIQ angebahnt wurden. Allerdings handelt es sich bei den Sanierungen i. d. R. um partielle Maßnahmen oder Grundsanierungen, da die Rentabilität von umfassenden energetischen Sanierungen nicht gegeben ist.

Die wichtigsten Erfolgsfaktoren in Göppingen sind Einzelberatungen und zahlreiche persönliche Gespräche, die Nutzung von vorhandenen Kontakten im Quartier, die Schaffung von Anlässen für Kommunikation und Aufmerksamkeit (z. B. Sommerfest) und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Zudem hat es sich als vorteilhaft erwiesen, dass der Haus & Grund-Vorsitzende gleichzeitig Stadtrat ist, beide Interessen kennt und auch persönlich ein hohes Interesse an Stadtentwicklungsthemen hat. Gleichzeitig tritt Haus & Grund als Mediator zwischen Eigentümern und Kommune auf. Kurze Entscheidungswege in den beteiligten Institutionen sowie eine Vertrauensbasis in der Lenkungsgruppe erleichterten die KIQ-Arbeit.

Für die Zukunft ist eine weitere Kooperation von Stadt, Haus & Grund und Kreissparkasse auch für andere Quartiere wie z. B. die historische Altstadt angedacht. Für das aktuelle KIQ-Quartier wird aber die Intensität reduziert. Von den über KIQ geplanten öffentlichen Investitionen werden die meisten im Jahr 2015 realisiert.



Die zentrale Allee des Quartiers, Quelle: empirica

Ansprechpartner

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

Jürgen Schaile

0 71 61/92 39 80

info@hausundgrundgoeppingen.de

Stadt Göppingen,
Fachbereich Stadtentwicklung/
Stadtplanung

Mira Irion

0 71 61/650 - 623

mirion@goeppingen.de

www.kiq-gp.de

9 Hof

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Hof (46.000 Einwohner)/Biedermeieviertel und Bahnhofsviertel
Bundesland	Bayern
Projekträger	Haus & Grund Hof e. V.
Projektpartner	Stadt Hof, Verein „Bürger am Zug e. V.“
Quartierstyp	Historische Innenstadt/Altstadt, Gründerzeitgebiet
Fördergebiet	Stadtumbau West, Soziale Stadt – Investitionen für das Quartier



Straßenansicht aus dem Biedermeieviertel mit historischen Objekten, Quelle: ©Tobias Ott - tobiasott.de

„Die wichtigste und auch erfolgreichste Maßnahme zur Aktivierung von Eigentümern war die Graswurzelarbeit. Damit ist die aktive, individuelle Ansprache von Eigentümern auf augenfällige Problemlagen ihrer Immobilie gemeint. Die Gespräche fanden entweder im Rahmen von Haus & Grund-Beratungsgesprächen oder auf gezielter Ansprache hin statt.“

(Vertreter des Modellvorhabens Hof)

Ausgangssituation und Ziele

In Hof wurden das gründerzeitliche Bahnhofsviertel am Innenstadtrand und das zentral gelegene Biedermeieviertel als Modellvorhaben ausgewählt. Beide Quartiere verfügen mit ihrer historischen Bausubstanz über architektonische und städtebauliche Potentiale. Gleichzeitig ist in beiden Quartieren ein größerer Sanierungsstau 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.

Kooperationsstruktur

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 externen Honorarkräften. Die Lenkungsgruppe trifft sich ein- bis zweimal pro Monat. Hinzu kommt ein darüber hinausgehender informeller Austausch.

Die Koordination sowie organisatorischen 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 alle Lenkungsgruppenmitglieder durchgeführt.

Bausteine und Aktivitäten

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. Viele der Einzelgespräche haben sich im Rahmen von Veranstaltungen oder durch die begleitende Öffentlichkeitsarbeit des Projektes ergeben. Darüber hinaus suchen die Projektverantwortlichen (Haus & Grund in Kooperation mit der Stadt) bewusst Gespräche mit Eigentümern, denen zum Beispiel Schlüsselimmobilien im Quartier gehören. Weiterhin fand im Biedermeieviertel eine **Bewohnerbefragung** statt, die konkrete Bedarfe der Bewohner ermittelte und deren Ergebnisse in die Ausrichtung des Projektes rückgespiegelt werden sollten.

Ein weiteres Angebot sind **Quartiersführungen** durch das Biedermeieviertel 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.

Zu Aktivitäten im **öffentlichen Raum** zählen beispielsweise Baumpflanzungen und geplante Verbesserungen der Gehwegführung. Ebenfalls geplant ist die Aufwertung einer Brachfläche im Quartier. Obwohl das Bürgerinteresse zur Unterstützung der Aktivität bisher sehr zurückhaltend war, hat die Lenkungsgruppe KIQ vor, mit dieser Maßnahme eine Aufwertung des öffentlichen Raums und des Images zu unterstützen, um Eigentümer ebenfalls zu eigenen Investitionen und Aufwertungsmaßnahmen zu mobilisieren.

Zusätzlich werden **Wertgutachten** und **Nutzungskonzepte** für Immobilien in beiden Quartieren erstellt. Realistische Preiseinschätzungen und Impulse für neue Nutzungen sollen die Immobilieneigentümer ermutigen Transaktionen oder Investitionen zu tätigen. Im Rahmen eines Nutzungskonzeptes für ein ehemaliges Friseurgeschäft soll aufgezeigt werden, wie das im Erdgeschoss befindliche Ladengeschäft zu einer Wohnung umgebaut werden kann. Die ersten Ergebnisse, insbesondere der Wertgutachten, zeigten jedoch deutlich, dass sich umfassende Sanierungsmaßnahmen z. T. nicht rentieren, da die zu erwartenden Mieteinnahmen die Kosten über Jahrzehnte nicht decken können.

Fazit / Erfolgsfaktoren

Der größte Erfolg im Modellvorhaben Hof ist die enge und verbindliche Kooperation zwischen Haus & Grund und der Stadt Hof. Diese hat sich in der Laufzeit von KIQ vorbildlich entwickelt. Kurze Wege der Absprache, gemeinsames Vorgehen in Bezug auf aktive (oder auch schwierige) Eigentümer, gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit etc. führen zu einem gemeinsamen Problemverständnis und Lösungsansätzen im Rahmen der Quartiersentwicklung (Biedermeierviertel und Bahnhofsviertel).

Durch die Aktivitäten von KIQ haben beide Quartiere öffentliches Interesse auf sich ziehen können. Das Bahnhofsviertel als Quartier mit Aufwertungsbedarf (Förderkulisse der Sozialen Stadt) ist – trotz Schließung des Quartiersbüros – durch Aktivitäten im Gespräch geblieben, das Biedermeierviertel hat durch KIQ „einen Namen und ein Gesicht“ bekommen.

Die bisherigen Aktivitäten im Rahmen von KIQ (Vorträge, Spaziergänge, Befragungen, Beratungen etc.) haben bisher noch keine durchgreifenden Erfolge in Bezug auf die Aktivierung von Eigentümern gebracht. Vor diesem Hintergrund sollen nun

sowohl im Biedermeierviertel als auch im Bahnhofsviertel Wertgutachten und Nutzungskonzepte gezielte Unterstützungen für die Entscheidungsfindung von interessierten Eigentümern leisten. Inwieweit diese zu privaten Investitionen führen, ist bisher noch nicht erkennbar.



Das Bahnhofsviertel mit gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern, Quelle: empirica

Ansprechpartner

Haus & Grund Hof

Peter Gutowski
0 92 81 / 846 19
haus-und-grund-hof@gmx.de

Stadt Hof, Fachbereich Stadtplanung

Ute Mühlbauer
0 92 81 / 815 - 15 10
ute.muehlbauer@stadt-hof.de

www.kiq-hof.de

10 Husum

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Husum (23.500 Einwohner)/Obere Neustadt
Bundesland	Schleswig-Holstein
Projekträger	Stadt Husum
Projektpartner	Haus & Grund Husum e.V., BIG Städtebau
Quartierstyp	Stadtteil am Innenstadtrand mit sehr heterogener Baustruktur und gemischter Nutzung
Fördergebiet	Soziale Stadt – Investitionen im Quartier (beantragt)



Zweite öffentliche Veranstaltung / Prämierung Fotowettbewerb, Quelle: Stadt Husum

„Das breite Interesse der Eigentümer, konnte zunächst durch Informationsveranstaltungen und mittels eines Fragebogens geweckt werden. Ein im Anschluss durchgeführter Fotowettbewerb wirkte sich zusätzlich identitätsstiftend aus. Als erfolgreichstes Instrument hat sich die direkte Ansprache von Eigentümern und Eigentümerinnen in Form von Einzelgesprächen und der individuellen Beratung unter Mitwirkung Dritter herausgestellt.“
(Vertreter des Modellvorhabens Husum)

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 Sanierungsstau. 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 Immobilienbestände instand zu setzen und den heutigen Anforderungen entsprechend zu modernisieren und andererseits das Image des Standortes zu stärken, um Trading-down-Effekte vor allem im gewerblichen Nutzungsbereich entgegenzuwirken.

Kooperationsstruktur

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

Im Rahmen der Erarbeitung des Modernisierungsfadens und bei der operativen Standortberatung unterstützen die Netzwerkpartner Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE-SH) sowie die Investitionsbank Schleswig-Holstein das Modellvorhaben.

Im bisherigen Projektverlauf ließ die anfänglich hohe Dynamik etwas nach und die durchgeführten Maßnahmen zeigten noch nicht die erhofften Wirkungen. Daraufhin hat die Lenkungsgruppe in einer internen Werkstatt den bisherigen Projektverlauf evaluiert und zum Teil inhaltlich und organisatorisch (klare Arbeitsteilung zwischen den Projektpartnern) auf eine neue Grundlage gestellt.

Haus & Grund obliegt die Ansprache und Aktivierung sowie in Verbindung mit den Partnern die Beratung der Eigentümer. Die Kommune unterstützt Haus & Grund vor allem bei der Organisation und übernimmt die Aufgaben im öffentlichen Raum.

Bausteine und Aktivitäten

Im Fokus der inhaltlichen Arbeit des Modellvorhabens standen bislang folgende Aktivitäten:

- **Sensibilisierung und Aktivierung der Eigentümer** durch eine schriftliche Befragung, einen Fotowettbewerb und vor allem durch zahlreiche persönliche Gespräche mit den Eigentümern.
- Konzipierung und Umsetzung einer zunächst standardisierten **Standortberatung** in Kooperation mit externen Partnern, bei der Eigentümer zu den Themen Sanierung und Modernisierung, Finanzierung sowie Recht und Steuern individuell und kostenlos beraten werden. Um zielgenauer auf die individuellen Bedarfslagen der interessierten Eigentümer einzugehen, wurde im Projektverlauf die Standortberatung modifiziert. Vor der eigentlichen Beratung durch jeweilige Experten im gewünschten Handlungsfeld, hat Haus & Grund in Vorgesprächen mit den Eigentümern die Bedarfslage individuell erhoben, um darauf aufsetzend die Beratung bedarfsorientierter durchzuführen.
- Mit der Eigentümerin einer Schlüsselimmobilie werden Sanierungsmaßnahmen ausgewählt und abgestimmt. Ziel war es, an einem **Beispielobjekt** Ausgangslage, Sanierungsfortschritt und Ergebnisse für Interessierte zu verdeutlichen. Die Eigentümerin ist leider von der Vereinbarung zurückgetreten, weil sie die Investitionen erst später, nach evtl. möglicher Bewilligung von Mitten der Städtebauförderung, durchführen möchte.
- Die ARGE-SH hat auf Grundlage der Gebäudetypologie Nordfriesland für zwei Objekte in Husum einen **Modernisierungleitfaden** zu den Themen energetische Sanierung und Barrierefreiheit erarbeitet.
- Durch Informationsveranstaltungen, Fragebogenaktion, Interviews, Flyer, Fotowettbewerb und Internetauftritt wurde der Fokus auf das Quartier gelenkt. Einzelne Objekte wurden inzwischen renoviert.

Fazit / Erfolgsfaktoren

Aufgrund des krankheitsbedingten Ausfalls gleich mehrerer zentraler Personen im Modellvorhaben, konnte die anfänglich hohe Dynamik bei einem sehr ambitionierten Handlungskonzept bezüglich der verfügbaren Ressourcen auf Dauer nicht aufrechterhalten werden. In Husum wurden die Schwachstellen und Risiken von sehr kleinen Einheiten offensichtlich. Fällt ein Rad im Getriebe aus, kann dieses nicht einfach ersetzt werden und

das Projekt gerät ins Stocken. In anderen Modellvorhaben wurden ähnliche Erfahrungen gemacht.

Als weiteres Hemmnis hat sich die öffentliche Diskussion um die Einrichtung eines Sanierungsgebietes als Fördergebietskulisse für ein Städtebauförderprogramm herausgestellt. Sowohl die Privaten als auch die öffentliche Hand haben ihre Investitionsabsichten in Erwartungen von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und von Städtebaufördermitteln für die Aufwertung des öffentlichen Raumes zeitlich zurückgestellt.

Ähnlich wie in Bruchsal hat KIQ jedoch grundlegende Vorarbeiten für das geplante Sanierungsgebiet und die Städtebauförderkulisse geleistet. Eigentümer wurden bereits sensibilisiert, aktiviert und beraten. Diese Vorarbeiten können sich bei einer Umsetzung der Städtebaufördermaßnahme positiv auswirken. Das Modellvorhaben belegt damit, wie wichtig eine strategisch und systematisch angelegte Verzahnung der verschiedenen Aktivitäten mit der Vorbereitung einer Maßnahme der Städtebauförderung ist, wenn man die Potentiale für entsprechende Synergieeffekte erschließen möchte.



Geschäftsstraße im Quartier (Ergebnis des Fotowettbewerbs), Quelle: Brückner

Ansprechpartner

Stadt Husum, Bauverwaltung
Jörg Schlindwein
0 48 41 / 666 - 620
joerg.schlindwein@husum.de

Haus & Grund Husum e. V.
Dr. Ingrid Gilles
0 48 41 / 651 07
info@haus-und-grund-husum.de

www.kiq-husum.de

11 Luckenwalde

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Luckenwalde (20.500 Einwohner)/Zentrum und Dahmer Straße
Bundesland	Brandenburg
Projekträger	Stadt Luckenwalde
Projektpartner	Haus & Grundeigentümergebiet Luckenwalde und Umgebung e.V.
Quartierstyp	Innerstädtisches Altquartier, Nutzungsmischung
Fördergebiet	Zentrum: Sanierung- und Entwicklung (ruhend), Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Stadtumbau Ost Dahmer Straße: Stadtumbau Ost, Soziale Stadt, KfW-Pilotprojekt Energetische Stadtsanierung;



KIQ-Banner für ein unsaniertes Verkaufsobjekt, Quelle: BIG-Städtebau GmbH

„Neben der gezielten und kontinuierlichen Beratungstätigkeit durch den Altbaumanager hat sich die Aufstellung von Grobchecks bewährt. Mit diesen werden gebäude- bzw. grundstücksbezogene Entwicklungsperspektiven investitionsbereiten und -fähigen Eigentümern aufgezeigt und in Verbindung mit den Möglichkeiten der Städtebauförderung bzw. den erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten einer Modernisierung zugeführt.“

(Vertreter des Modellvorhabens Luckenwalde)

Ausgangssituation und Ziele

Das KIQ-Gebiet umfasst mit den Quartieren „Zentrum“ und „Dahmer Straße“ zentrale Bereiche der Luckenwalder Innenstadt. Während im Zentrum bereits zahlreiche Immobilien und Teile des öffentlichen Raumes aufgewertet wurden, steht die Dahmer Straße exemplarisch für innenstadtnahe Gründerzeitquartiere ostdeutscher Mittelstädte. Ein direktes Nebeneinander von sanierten

Altbauten und teils ruinösen Beständen mit hohen Wohnungsleerständen prägen trotz Lagegunst und hohen städtebaulichen Qualitäten das Quartier.

Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Aufwertung des Quartiers und der Werterhalt der Immobilien. Voraussetzung hierfür ist die breite Ansprache und Aktivierung privater Eigentümer.

Kooperationsstruktur

Zentrale Akteure des Modellvorhabens sind Haus & Grund Luckenwalde und Umgebung e.V. und der über das Projekt finanzierte Altbaumanager (KIQ-Kümmerer). Die Kommune unterstützt Haus & Grund in Beratungsfragen (z. B. zu Fördermöglichkeiten) sowie in der Prozessorganisation. Die Arbeits- und Entscheidungsebene von KIQ bildet die kleine Lenkungsgruppe, bestehend aus Haus & Grund, dem Altbaumanager, der Stadtumbaubeauftragten BIG-STÄDTEBAU GmbH 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 verschiedener Projekte.

Bausteine und Aktivitäten

Grundlage der Maßnahmenentwicklung und der Prioritätensetzung sind Erkenntnisse der schriftlichen Eigentümerbefragung und aus **persönlichen Gesprächen** zwischen Eigentümern/Interessenten und dem Altbaumanager, der täglich im **KIQ-Büro** anwesend ist. Mit Verkauf, Finanzierung/Förderung, Bautechnik, Gestaltung und Vermietung haben sich fünf zentrale Beratungsthemen herauskristallisiert. Die Ansprache priorisierter Objekte erfolgt umsetzungsorientiert durch das Angebot eines Grobchecks und der Verknüpfung mit den Möglichkeiten der Städtebauförderung.

Der **Gebäude-Grobcheck** ist ein erprobtes Instrument, um individuelle Entwicklungsperspektiven für wichtige Gebäude und Grundstücke zu ermitteln und Handlungsoptionen im Dialog mit Eigentümern und potentiellen Kaufinteressenten darzustellen. Der Check dient zur Aktivierung von Sanierungen bzw. zur Vorbereitung von Transaktionen. Inhalte sind die Bewertung von Gebäudezustand,

notwendige bauliche Maßnahmen und damit verbundene Kosten, (alternative) Nutzungskonzepte sowie Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Von den fünf Gebäuden, für die bislang ein Grobcheck erstellt wurde, sind drei bereits verkauft und werden in den nächsten Jahren saniert. Ein ähnliches Instrument mit gleichem Ziel ist die Erarbeitung von **Realisierungsvorschlägen für einzelne entwicklungsfähige Grundstücke**.

Der Schwerpunkt der Tätigkeit des Altbaumanagers liegt auf der **gezielten Ansprache** von Eigentümern, um die Perspektiven zu erörtern und um in Kooperation mit der Stadt, gegebenenfalls unter Verwendung des Grobchecks, individuelle Lösungsmöglichkeiten zu erarbeiten. Seit letztem Jahr nehmen Anfragen und Beratungen von Kaufinteressenten zu, so dass durch den Altbaumanager mehrere Abstimmungsgespräche, Rundgänge durch das Stadtzentrum und Objektbesichtigungen organisiert und durchgeführt wurden.

Unterstützt werden die KIQ-Aktivitäten durch die strategische Neuausrichtung des kommunalen Wohnungsunternehmens. Sollten lange Zeit die zahlreich vorhandenen unsanierten Gebäude noch durch die kommunale Gesellschaft selbst saniert werden, erfolgt jetzt eine Priorisierung der Bestände mit dem Ziel, einige unsanierte Altbauten zu verkaufen und damit für private Investitionen zu öffnen und die verbleibenden Bestände mithilfe der Erlöse zu modernisieren.

Einen weiteren Arbeitsschwerpunkt bildet die **Klärung und Aktivierung von verwahrlosten Grundstücken** in exponierter städtebaulicher Lage bzw. mit deutlich negativer Ausstrahlung auf Nachbarimmobilien. Hier wird im Zuge eines Anhörungsverfahrens zur Durchsetzung eines Städtebaulichen Gebotes die Beräumung und Neuordnung eines Grundstücks angestrebt. Gebote nach BauGB sind aber noch nicht angewandt worden.

Bis Ende des Modellvorhabens soll die mögliche Umsetzung der Schlüsselmaßnahme „**Blockkonzept**“ qualifiziert werden, welches die gebäude- und grundstücksübergreifende energetische Sanierung im Bereich Parkstraße/Gartenstraße unter Berücksichtigung von Denkmalschutz und Barrierefreiheit beinhaltet. Die denkmalgerechte Neugestaltung der Hauptgeschäftsstraße Boulevard (2015 bis 2018) trägt zur weiteren Attraktivitätssteigerung des Quartiers bei.

Fazit / Erfolgsfaktoren

Die Dynamik im Quartier hat sowohl hinsichtlich der Transaktionen als auch der Sanierungen

deutlich zugenommen. Seit Beginn des Modellvorhabens wurden bereits acht Immobilien mit ca. 40 Wohnungen saniert, für zehn weitere Immobilien ist die Sanierung geplant. Bei mehr als der Hälfte dieser Immobilien fand vorher – unterstützt durch KIQ-Aktivitäten – ein Eigentümerwechsel statt.

Durch die verschiedenen Fördergebiete existieren im Quartier komplexe Akteurs- und Förderstrukturen, welche im Rahmen des Modellvorhabens unter Nutzung von Synergien verknüpft wurden. So erfolgen die Beteiligung der Bewohner und die Umsetzung kleinerer Aufwertungsmaßnahmen durch das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“. Größere Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und an Gebäuden werden über die Programme „Stadtumbau Ost“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gefördert und die privaten Eigentümer im Vorfeld über KIQ sensibilisiert, aktiviert und beraten.

Durch KIQ hat sich erstmals eine Kooperation zwischen Haus & Grund und der Stadt Luckenwalde ergeben. Diese soll künftig quartiersübergreifend fortgesetzt werden, wenn auch vermutlich in geringerer Intensität. Aufgrund der guten Erfahrung mit dem Altbaumanager soll dieses Instrument durch Stadtumbauamt verstetigt und räumlich auf das gesamte Stadtgebiet ausgedehnt werden.



KIQ-Altstadtbüro im sanierten Objekt Haag 1A, Quelle: BIG-Städtebau GmbH

Ansprechpartner

Stadt Luckenwalde

Peter Mann
0 33 71 / 672 - 253
bauplanung@luckenwalde.de

Haus & Grund Luckenwalde

Petra Kretschmann
01 51 / 15 04 79 75
haus-grund-luckenwalde@t-online.de

KIQ-Altbaubüro

Michael Wessel
0 33 71 / 403 95 61
kiq-luckenwalde@haus-grund-luckenwalde.de

www.luckenwalde.de/index.htm?stadtentw/st_koopq.htm

12 Lünen

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Lünen (85.500 Einwohner)/ Brambauer
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Projekträger	Haus & Grund Lünen e. V.
Projektpartner	Stadt Lünen
Quartiertyp	Stadtteilzentrum mit gemischter Baustruktur und Nutzung
Fördergebiet	Kein Fördergebiet der Städtebauförderung



Quartiersspielplatz, Quelle: Paul Kirstein, Haus und Grund Lünen e. V.

„Durch ein hohes Maß an Öffentlichkeitsarbeit und ehrenamtlichem Engagement von Akteuren konnte eine gegenseitige Akzeptanz auf öffentlicher und privater Seite erreicht werden. Somit gingen Investitionen auf beiden Seiten einher und konnten einen Mitzieh-Effekt erwirken, der zu Investitionsschwerpunkten im KIQ Gebiet führte. Die persönliche Ansprache von Eigentümern/Akteuren durch etablierte Ansprechpartner vor Ort sowie die enge Zusammenarbeit mit bekannten Netzwerkpartnern, erwiesen sich als erfolgreicher Ansatz für das KIQ Projekt.“

(Vertreter des Modellvorhabens Lünen)

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 Immobilieneigentümer unterstützt werden. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfelds, zur Verbesserung des Images und der Verkehrssituation entwickelt.

Kooperationsstruktur

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. Die Netzwerkpartner ergänzen das Beratungsspektrum von Haus & Grund fachlich.

Bausteine und Aktivitäten

Über KIQ wurde eine personelle Unterstützung in Form eines **KIQ-Kümmers** für die persönliche Ansprache und Beratung von Eigentümern etabliert. Der KIQ-Kümmers (geboren und aufgewachsen im Quartier) unterstützt im Wesentlichen Haus & Grund Lünen bei der alltäglichen KIQ-Beratungstätigkeit.

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 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 Kümmers 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 hinausgehende Leistungen werden direkt mit dem Netzwerkpartner abgerechnet. Die unterschiedlichen Angebote der Netzwerkpartner wurden in einem Gutscheinheft beworben und an alle Eigentümer im Quartier per Post verschickt.

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 Verminderung 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. Beide Maßnahmen wurden in der gesamtstädtischen Arbeitsplanung zeitlich vorgezogen und sind mittlerweile fertig gestellt.

Fazit / Erfolgsfaktoren

Durch die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Haus & Grund und Kommune, das hohe individuelle Engagement von Haus & Grund Lünen und die parallelen Investitionen in den öffentlichen Raum konnten neben einer allgemeinen Aufbruchstimmung auch zahlreiche sichtbare Erfolge im Quartier erzielt werden. An 36 Immobilien fanden kleinere und größere Sanierungs-/Modernisierungsarbeiten statt. Weitere 10–15 Maßnahmen sind noch geplant. Das Spektrum reicht von vollständigen Sanierungen bis hin zu neuen Fassadenanstrichen. An ca. einem Drittel der Maßnahmen war KIQ durch Beratungen direkt beteiligt. Etwas hinter den Erwartungen zurück blieb die Reduzierung der Ladenleerstände.

Zu den Erfolgen hat auch die persönliche Verankerung der zentralen Akteure im Quartier

beigetragen. Neben Haus & Grund, haben auch alle anderen Netzwerkpartner persönliche Beziehungen zum KIQ-Quartier.

Die Kooperation wird auch über KIQ hinaus fortgeführt, allerdings mit zeitlich reduzierterem Personaleinsatz bei Kommune und Haus & Grund. Die Mitglieder des Beratungsnetzwerks sollen ebenfalls weiterhin eingebunden werden. Die Stadt Lünen überlegt die Systematik einer „Kooperation im Quartier“ gegebenenfalls auch mit anderen Partnern als Haus & Grund in weitere Quartiere zu übertragen.



Sanierungsstandorte im KIQ-Gebiet, Quelle: Stadt Lünen

Ansprechpartner

Haus & Grund Lünen e. V.

Klaus Stallmann
02 31 / 87 63 13
verein@hug-luenen.de

Stadt Lünen, Fachreferat

Stadtentwicklung und Stadtmarketing

Astrid Linn / Vanessa Powierski
astrid.linn.02@luenen.de
vanessa.powierski.02@luenen.de

www.brambauer-im-aufbruch.de

13 Magdeburg

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Magdeburg (233.500 Einwohner)/ SüdOst mit den Stadtteilen Fermersleben, Salbke und Westerhüsen
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Projektträger	Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V.
Projektpartner	Landeshauptstadt Magdeburg, Haus & Grund Magdeburg e. V.
Quartierstyp	Ortsteilzentrum, gemischte Baustruktur und Nutzung, teils historische Bausubstanz
Fördergebiet	Soziale Stadt, Stadtumbau Ost



vor Sanierung



nach Sanierung

Quelle: Haus & Grund Magdeburg

„Aufgrund der sehr großen Problemlage einerseits und der begrenzten Ressourcen andererseits, war es für uns wichtig Prioritäten zu setzen. Dafür haben wir den gesamten Gebäudebestand erhoben und in der Lenkungsgruppe 50 Schwerpunktobjekte definiert mit denen wir angefangen haben. Hilfreich beim ersten Schritt zur städtebaulichen Erneuerung von Magdeburg-Südost waren sicherlich die Anreize des im Zuge von KIQ ausgewiesenen einfachen Sanierungsgebietes, die Zuschüsse für private Eigentümer aus Stadtumbau-Ost-Mitteln und die intensive Öffentlichkeitsarbeit.“

(Vertreter des Modellvorhabens Magdeburg)

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.

Kooperationsstruktur

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

Die Konzipierung und Umsetzung erfolgt durch Haus & Grund und Kommune, wobei Haus & Grund die gesamten Aktivitäten rund um die Aktivierung der Eigentümer übernimmt und die Stadt Magdeburg 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 entwickelt und umgesetzt. Die Umsetzung erfolgt auch hier größtenteils durch Haus & Grund in Kooperation mit der Stadtverwaltung.

Bausteine und Aktivitäten

Im Modellvorhaben erfolgte zunächst eine umfangreiche **Bestandsanalyse**, weil einerseits der KIQ-Handlungsraum mit drei Ortsteilen sehr groß gewählt war und andererseits die städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Probleme sich sehr umfassend darstellen. Diese kumulierte Problemlage in einem großen Handlungsraum zwang angesichts der begrenzten Ressourcen zur Prioritätensetzung. Entsprechend wurden zunächst alle Objekte im Handlungsraum erhoben und in drei Datenbanken – für jeden Ortsteil eine – unter Beachtung des Datenschutzes 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. Lösungsmöglichkeiten werden bei Bedarf mit der Kommune (z. B. Fördermöglichkeiten, Erlass von Grundschulden) oder mit anderen Partnern (insb. bei herrenlosen Grundstücken) zusammen entwickelt. Neben den individuellen Beratungen kamen weitere Instrumente wie „**Immobilienwertermittlung**“ und „**Immobilienzukunftsscheck**“.

Auch wenn die Fördermittel nicht ausreichen, ist es dem Modellvorhaben eine idealtypische Verknüpfung von KIQ und Städtebauförderung gelungen. In Abstimmung der Kooperationspartner wurde ein gewisses Mittelvolumen **aus dem Programm Stadtumbau Ost – Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten ohne kommunalen Eigenanteil** in Höhe von 200.000 Euro für das Programmjahr 2013 gezielt für die Schwerpunktojekte vorgesehen. Für das Programmjahr 2014 steht eine Summe in gleicher Größenordnung zur Verfügung.

Begleitet wurden die individuellen Beratungen der Eigentümer durch Maßnahmen der **Imageförderung** (Erstellung einer Imagebroschüre und Imagefilm) einerseits und **standardisierter Investitionshilfen** (Ratgeberbroschüren) andererseits.

Zur **Reduzierung der Ladenleerstände** organisiert Haus & Grund in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern Neugestaltungen der Schaufenster (u. a. „Vermietungsnasen“) und Zwischennutzungen.

Parallel dazu arbeitet das Modellvorhaben an gebietsübergreifenden Themen (Information, Imageverbesserung, strategische Gebietsentwicklung) mit folgenden Maßnahmen: Veranstaltungen, Teilnahme an der Landesbaumesse sowie Entwicklung einer städtebaulichen Entwicklungsvision (u. a. Gespräche mit industriellen Flächenbestandsaltern). Gerade die zahlreichen industriellen Brachflächen hemmen die Entwicklung der drei Ortsteile zu einem attraktiven Wohnstandort an der Elbe.

Fazit / Erfolgsfaktoren

In Magdeburg Südost hat sich mit Beginn von KIQ der Wohnungsmarkt dynamisch entwickelt. Das Transaktionsvolumen hat sich erhöht, die Mieten sind tendenziell gestiegen und der Wohnungsleerstand ist infolge der einsetzenden Sanierungstätigkeit gesunken: vier Wohngebäude mit 24 Wohnungen wurden bereits saniert und für 19 Gebäude ist eine Sanierung geplant. Im Zeitraum von 2011 bis 2014 wurden über 80 Immobilien verkauft, davon rund 10 % durch KIQ vermittelt oder angebahnt. Drei ehemals dauerhaft leerstehende Ladeneinheiten wurden langfristig wiedergenutzt.

KIQ hat über vielfältige Maßnahmen einen entscheidenden Einfluss auf die hohe Dynamik der privaten Investitionen in die Gebäudebestände: Neben der Beratungstätigkeit sind dies vor allem die Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren entlang der Hauptverkehrsstraße auf Grund der Erkenntnisse im KIQ-Projekt und die Einrichtung eines gewissen Pools für die Sicherungsmaßnahmen aus dem Programm Stadtumbau Ost. In Magdeburg konnte auf diese Weise eine systematische und strategisch angelegte Verzahnung von KIQ und Städtebauförderung erprobt und etabliert werden.

Die Behebung städtebaulicher Problemlagen im Quartier (vor allem die Wiedernutzung zahlreicher großer industrieller Brachen) und die Umsetzung der Vision von der Stadt am Fluss, die die Zugänglichkeit vom Dorfkern Salbke zur Elbe voraussetzt, braucht einen sehr langen Atem. Das Modellvorhaben zeichnet sich auch in diesem Bereich durch eine sehr große Beharrlichkeit aus.

Haus & Grund Magdeburg kooperiert seit längerem mit der Stadt. Die KIQ-Intensität hat jedoch die Zusammenarbeit zwischen Haus & Grund mit der Stadt nochmals verbessert, die neu eingerichtete AG Schrottimmobilen ist auch auf den KIQ-Prozess zurückzuführen. Eine Fortsetzung der Kooperation im KIQ-Handlungsraum ist geplant. Die Aufgaben, die Haus & Grund im Rahmen von KIQ übernommen hat, sollen zukünftig gegebenenfalls über Stadtbaumittel finanziert werden.

Ansprechpartner

Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V.
Dr. Holger Neumann
03 91 / 731 68 32
hugsa@onlinehome.de

**Landeshauptstadt Magdeburg,
Abteilung Stadterneuerung, Untere
Denkmalschutzbehörde**
Kamran Ardalan
03 91 / 540 53 25
kamran.ardalan@spa.magdeburg.de

www.magdeburg-suedost.de

14 Wurzen

Basisdaten	
Stadt/Quartier	Wurzen (16.900 Einwohner)/ Ostvorstadt
Bundesland	Sachsen
Projekträger	Haus & Grund Muldentale e. V., Grimma
Projektpartner	Stadt Wurzen
Quartierstyp	Innenstadt, Gründerzeitgebiet
Fördergebiet	Stadtumbau Ost (bis 2016), auslaufend



Quelle: empirica



Quelle: Peter Sauer

„Hilfreich war die anfängliche konsequente Umsetzung von niederschweligen Maßnahmen der Stadt im öffentlichen Raum. Diese kristallisierten sich zu Beginn als Ergebnis der Eigentümerbefragung und mehrere Eigentübertreffen heraus. Dadurch konnte Vertrauen auf Seiten der Eigentümer geschaffen werden. Des Weiteren kam es durch eine aktive Pressearbeit und Gespräche mit den Eigentümern zu einer Aufwertung des Quartiers im Bewusstsein der Anwohner. Wichtig war auch sich der Problemen der Eigentümer anzunehmen und Hilfestellung bei konkreten Maßnahmen zu geben.“
(Vertreter des Modellvorhabens Wurzen)

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.

Kooperationsstruktur

In Wurzen steuert der Lenkungskreis das Modellvorhaben. Ihm gehören Haus & Grund Muldentale e. V., Stadt Wurzen, vertreten durch den Oberbürgermeister und den Fachbereich Service und Bauwesen (Stadtplanung), der Kulturbetrieb, die kommunale Wohnungsgesellschaft, der Stadtumbaubeauftragte, der KIQ-Stadtteilkordinator (KIQ-Kümmerer) und zwei Privatpersonen (Architekt und Eigentümer aus dem Quartier) an. Im Lenkungskreis wird die strategische und inhaltliche Grundausrichtung des Projektes abgestimmt. Sie fungiert weiterhin als Kontrollgremium für das Projekt. Da die Lenkungsgruppe sehr umfangreich besetzt ist, erfolgt die Umsetzung der Maßnahmen in einem kleineren Kreis, bestehend aus OBM, Haus & Grund, Leiter Bauamt sowie KIQ-Stadtteilkordinator.

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

Bausteine und Aktivitäten

Am Beginn stand wie in anderen Modellvorhaben auch eine umfangreiche **Bestandsanalyse** durch Begehung und Eigentümerbefragung sowie einer ersten Sensibilisierung und Aktivierung der Eigentümer auf einer ersten **Auftaktveranstaltung**.

Im Ergebnis hat das Modellvorhaben bestimmte Maßnahmen im öffentlichen Raum für besonders wichtig erachtet, weil sich hier besondere Problemlagen zeigten (schlechter Zustand bestimmter

Straßen und Plätze sowie Gehwege, zu wenige Parkplätze und Ordnung und Sicherheit). Im Gegensatz zu anderen Modellvorhaben hat sich Wurzen deshalb 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. In der Lenkungsgruppe wurde sondiert, welche der angesprochenen Defizite und Maßnahmen sich relativ leicht und zügig umsetzen lassen. Umgesetzt wurden eine Tempo-30-Zone, eine Änderung der Vorfahrtsregelung im Quartier und Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten. Weitere Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Sanierung zentraler Platz, Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche) befinden sich gegenwärtig in der Umsetzung. Es wurden bislang drei **Workshops** mit Jugendlichen zur Gestaltung der Freifläche durchgeführt. Die Umsetzung soll im nächsten Jahr mit geringen Investitionen finanziert aus Mitteln des Forschungsfeldes beginnen und wenn möglich über Städtebaufördermittel aus dem Programm Soziale Stadt abgeschlossen werden.

Diese durchgeführten Maßnahmen haben einen ersten positiven Effekt hinsichtlich der Aufwertung des Quartieres gebracht und haben die Ansprache von Eigentümern erleichtert. Die über die Eigentümerbefragung, Quartiersbegehung und anderen Quellen gewonnenen Erkenntnisse wurden zusammengefasst und dienen als Arbeits- und Strukturierungsinstrument. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Festlegung von Schwerpunktimmobilien. Die Festlegung dient als eine Grundlage für die **individuelle Ansprache** von Eigentümern im Quartier. Vor allem als Ergebnis der vielen persönlichen Gespräche und Beratungen konnte der Stadtteilkordinator zusammen mit den Eigentümern Sanierungsmöglichkeiten oder andere Alternativen erörtern und konkret Vorhaben anstoßen und erfolgreich begleiten.

Weitere Maßnahmen waren der Thermografierundgang sowie Maßnahmen der Imagebildung und Öffentlichkeitsarbeit (Logo, Flyer, Homepage, Presseberichte etc.).

Fazit / Erfolgsfaktoren

Auch in Wurzen hat sich das Quartier im Verlauf von KIQ nach Jahren der Stagnation positiv verändert. In vielen Gesprächen wurde bestätigt, dass KIQ mit seinen Maßnahmen zu einer Aufwertung der Ostvorstadt im Bewusstsein der Bürger geführt hat. In einem konkreten Fall ergab sich die Aussage, dass ein Immobilienerwerb (Kauf Immobilie zur Eigennutzung) in der Ostvorstadt früher aufgrund des schlechten Images niemals zustande gekommen wäre. Die ersten Investitionen haben Nachahmungswirkung gezeigt. Mittlerweile haben zwölf Eigentümer Sanierungsinvestitionen in die eigene Immobilie getätigt, drei weitere planen dies für das nächste Jahr. Häufig reichten dabei kleinere Investitionen aus (z. B. kleine Ausbesserungen an Fenstern, Fassade oder Dach), um Mieterinteressenten zu finden. Die gesamte Ostvorstadt hat in Wurzen eine Aufwertung erhalten, was nicht nur den privaten Eigentümern und ihren Bemühungen zuzuschreiben ist, sondern auch an der öffentlichen Hand, welche Investitionen in der Ostvorstadt tätigt.

Ob und wie die Kooperation fortgeführt wird, ist gegenwärtig noch offen. Es ist geplant, das Projekt und damit die Stelle des Stadtteilkordinators im Rahmen des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt zu verstetigen. Auch im Modellvorhaben Wurzen hat sich gezeigt, dass das Instrument eines KIQ-Kümmers (Stadtteilkordinator) im Auftrag eines ehrenamtlichen Haus & Grund-Vereins zusammen mit der Kommune übertragenswert ist.

Ansprechpartner

Haus & Grund Muldentale e. V.

Manuela Ehrlich
0 34 37/948 50
info@kanzlei-ehrich.com

Stadtteilkordinator

Peter Sauer
0 34 25/856 04 44
stadtmarketing@wurzen.de

www.kiq-wurzen.de

