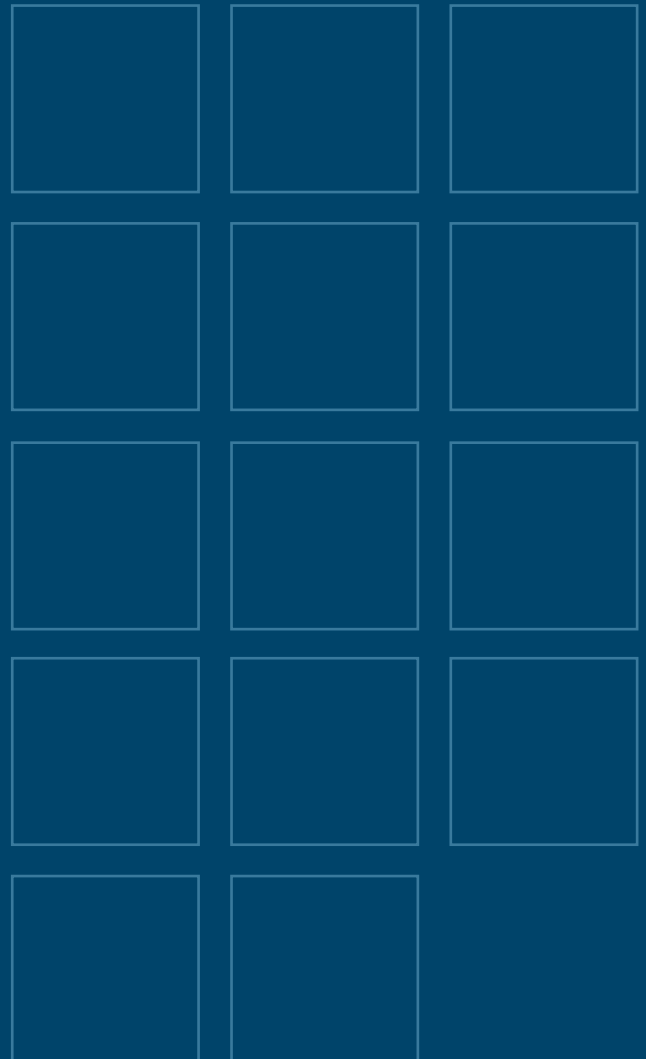




Eigentümer- standort- gemeinschaften im Stadtumbau

Zwischenbilanz: Erste
Maßnahmen und Erfolge

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Ausgabe 37/2 - 10/2010

Vorwort Inhalt

**Liebe Leserin,
lieber Leser,**

mit dieser Ausgabe der ExWoSt-Info möchten wir Sie über den weiteren Verlauf des Forschungsfelds „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ informieren und Ihnen die Situation und neue Entwicklungen in den 15 Modellvorhaben schildern. In fast allen Modellvorhaben haben sich die Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) inzwischen formalisiert, so dass man mittlerweile von einer ESG-Familie sprechen kann. Dabei hat natürlich jedes Familienmitglied seinen individuellen Charakter, also jede ESG lokalspezifische Aufgaben und Lösungen. Alle ESG verbindet jedoch das gemeinsame Ziel, eine Quartiersaufwertung durch Eigeninitiative der Eigentümer in Form gemeinschaftlich organisierter oder vorbereiteter Maßnahmen und Aktivitäten umzusetzen.

Nachdem wir Ihnen in der ersten Ausgabe der ExWoSt-Info alle Modellvorhaben mit ihren Quartieren, ihrer Organisationsform und ihren Absichten vorgestellt haben („Was ist eine ESG?“), stehen in diesem ExWoSt-Info ausgewählte Aktivitäten der Modellvorhaben im Vordergrund („Was macht eine ESG?“). Hier wird bewusst nicht über alle Maßnahmen in den einzelnen ESG berichtet, sondern es werden wichtige Aktivitäten herausgehoben und illustriert, die sowohl für die jeweilige ESG von Bedeutung sind, als auch das Gesamtspektrum im Forschungsfeld über alle Modellvorhaben hinweg verdeutlichen. Sie sollen vor allem zur Nachahmung anregen.

Auf den ersten Blick erscheinen einige Maßnahmen zunächst sehr kleinteilig und vermutlich hat jede für sich genommen in der Praxis eine nur begrenzte Wirkung. Die anstehenden Aufgaben in der Aufwertung der Quartiere sind schließlich ganz erheblich. Sie sind aber wichtig für die Vertrauensbildung, für das (Wieder-)Einüben von Selbstverantwortung und als Anstoß für weitere, größere Maßnahmen. In einigen Modellvorhaben ist eine solche positive Eigendynamik bereits deutlich zu beobachten, in anderen steht man erst am Beginn des Prozesses. Aber der Anfang ist gemacht und viele Aktivitäten entfalten ihre Wirkung auch erst in der Bündelung und Vernetzung.

Interessant ist das breite Spektrum der Aktivitäten im Gesamtbild aller Modellvorhaben. Sie spiegeln die jeweiligen Meinungs- und Willensbildungsprozesse in den ESG und die Vielfalt der Probleme und Lösungsansätze in den Quartieren mit Stadtumbauaufgaben wider. Die ESG erproben, was man in Eigenregie der Eigentümer in der Aufwertung der Quartiere angehen kann und was vielleicht eher nicht. Sie zeigen darüber hinaus interessante Verknüpfungen mit der Städtebauförderung, aber auch echte Eigeninitiative und Selbsthilfe.

Wir berichten laufend zum gesamten Forschungsfeld im Internetauftritt des BBSR. Viele ESG haben eine eigene Website, zu der wir im jeweiligen Steckbrief die Adresse angegeben haben. Schauen Sie auch dort einmal hinein!

Mathias Metzmacher (BBSR)
David Tantow (BBSR)
János Brenner (BMVBS)

- 02 Vorwort**
- 03 Das Forschungsfeld – Aktueller Stand**
- 05 Handlungsfelder und Maßnahmen im Forschungsfeld**
- 08 Die Handlungsfelder, Maßnahmen und Aktivitäten der ESG im Einzelnen**
- 08 Bremerhaven – Altstadttrundweg Leher GEHschichten**
- 09 Cottbus – Gestaltungskonzept Quartierseingang**
- 10 Dresden – Spielstraße und „Kunst am (leer stehenden) Altbau“**
- 11 Duisburg – „Grün im Quartier“: Baumscheiben und Innenhofgestaltung**
- 12 Görlitz – Hofgestaltung im Görlitzer Gründerzeitquartier**
- 13 Halle (Saale) – Investorenansprache**
- 14 Helmstedt – Bestandsaufnahme und Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven**
- 15 Hildesheim – Rosenroute**
- 16 Leipzig – Spielplatz „Bülowgärten“**
- 17 Magdeburg – Zwischennutzung von Ladenlokalen, Parkplätzen, Fassadensanierungen**
- 18 Meiningen – Konzept für den ruhenden Verkehr**
- 19 St. Wendel – Zahlreiche (Klein-) Projekte und Öffentlichkeitsarbeit**
- 20 Viersen – Gestaltung Blockinnenbereich**
- 21 Braunschweig – Aufwertung Sonnenstraße**
- 22 Hamburg – Einrichtung eines HID**
- 23 Ausblick**
- 24 Impressum**

Das Forschungs- feld – Aktueller Stand

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) Ende 2008 das Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ eingerichtet. Anhand von 15 Modellvorhaben werden innerhalb von drei Jahren verschiedene Formen und Arbeitsweisen von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) sowie ihre Aktivitäten in verschiedenen Handlungsfeldern des Stadtumbaus erprobt. Nach 1,5 Jahren zeigen sich nach der Hälfte der Laufzeit erste Erfolge in den ESG, die als Zwischenergebnisse und in Form von Maßnahmensteckbriefen zusammengefasst sind.

Ziele des Forschungsfeldes

Hauptziel des ExWoSt-Forschungsfeldes ist die Untersuchung, welchen wirksamen Beitrag das Instrument der ESG zur Aufwertung von innerstädtischen Wohnquartieren im Stadtumbau leisten kann. Dabei steht die Frage nach den vielfältigen Aufgaben, die ESG bezogen auf die einzelnen Immobilien und in den Quartieren insgesamt angehen können, und der erzielten Lösungen im Vordergrund. An den in diesem ExWoSt-Info vorgestellten konkreten Aktivitäten der ESG und dem damit abgebildeten Spektrum zeigt sich letztlich, was sich ESG im Stadtumbau realistisch vornehmen und umsetzen können und auch, welche Aufgaben eher nicht von ESG übernommen werden können.

Weiterhin dient das Forschungsfeld dazu

- den Grundgedanken der Selbstorganisation von Eigentümern in ESG zu propagieren und dabei die Grundfragen der Selbstorganisation zu klären
- den Bedarf an Unterstützung und die zu erwartenden Wirkungen von ESG zu diskutieren und verbunden damit auch die Möglichkeiten der Integration in das vorhandene Förderinstrumentarium zu erörtern
- die Grundprobleme des rechtlichen Rahmens, in denen sich ESG bewegen, zu diskutieren

Die Grundsätze von ESG, die Struktur des Forschungsfeldes und der 15 Modellvorhaben wurden bereits in der ersten ExWoSt-Informationen 37/1 vorgestellt.

Unter **Eigentümerstandortgemeinschaften** (ESG) versteht man einen Zusammenschluss von Eigentümern benachbarter Immobilien mit dem Ziel, durch gemeinsame Aktivitäten oder Maßnahmen die Verwertungschancen ihrer Objekte zu verbessern.

Bisherige Meilensteine

In der ersten Projektphase haben sich fast alle Modellvorhaben formalisiert. Hierbei hat sich gezeigt, dass für die Anfangsphase einer ESG der Verein (e. V.) die am besten geeignete Rechtsform darstellt. Alternativ haben sich einzelne ESG für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) entschieden. Zur Umsetzung größerer Maßnahmen oder für wirtschaftliche Zwecke werden ggf. zu einem späteren Zeitpunkt andere Rechtsformen gewählt, da mit der Rechtsform des e. V. auch eine enge Begrenzung des ökonomischen Handlungsspielraums gegeben ist.

Die ESG haben des Weiteren ihre Ziele und gebietsbezogenen Handlungsbedarfe konkretisiert und darauf aufbauend ihren Aufgaben- und Ablaufplan gemeinschaftlich erarbeitet. Die ESG befinden sich nun in der Umsetzungsphase, wobei erste Maßnahmen bereits umgesetzt wurden und sich weitere in der Vorbereitung befinden. Häufig sind es zunächst noch kleine, sog. „niederschwellige“ Maßnahmen, mittlerweile gibt es aber auch einige deutlich darüber hinaus gehende Aktivitäten.

Neben der Auftaktveranstaltung im Mai 2009 fand bereits auf zwei Projektwerkstätten ein Austausch zu den aktuellen Problemen und ersten Erfolgen der 15 Modellvorhaben statt. Die Do-

kumentation der Veranstaltungen finden Sie im Internetauftritt des BBSR.

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass die ESG vielfach vor ähnlichen Herausforderungen stehen. Dabei bildet ein „stop and go“ die Normalität und sollte nicht abschrecken. Die ESG haben unterschiedliche Lösungsansätze für die jeweils lokal unterschiedlichen Probleme entwickelt, um zum einen die langfristige Motivation der Eigentümer an der Mitarbeit in einer ESG zu erhöhen und um zum anderen erste Erfolge in der Projektumsetzung zu erzielen. Während ESG in größeren Quartieren mit vielen Eigentümern themen- und projektbezogene Arbeitsgruppen zur Umsetzung spezifischer Projekte gebildet haben, haben sich ESG in kleinen Quartieren mit weniger Eigentümern auf einzelne Hauptprojekte, die sich als Erfolg versprechend herauskristallisierten, konzentriert.

Prozesssteuerung in den ESG

Viele Eigentümer sind es gewohnt, ihre Gebäude individuell zu bewirtschaften aber weniger in Quartierszusammenhängen zu agieren, so dass die Initiative für eine ESG nur teilweise von den Eigentümern selbst ausging. Im Forschungsfeld wurden ESG häufig von Kommunen, Wohnungsunternehmen oder weiteren Akteuren initiiert. Die Akteurszusammensetzung beeinflusst auch die Handlungswilligkeit und -fähigkeit der ESG. Ausgehend von

den Initiatoren der ESG gibt es grundsätzlich drei Akteurstypen, wie in unten stehender Abbildung dargestellt.

Alle unterschiedlichen Rollen- und Aufgabenverteilungen haben ihre jeweiligen Vor- und Nachteile. Einzelne ESG, die durch die Eigentümer selbst gesteuert werden, versuchen mit professioneller Unterstützung die anfänglichen Koordinationsdefizite zu überwinden. Im Gegensatz dazu haben sich andere ESG so stark gefestigt, dass sie den Prozess mittlerweile selbst steuern und den anfänglichen Moderator nicht mehr benötigen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass ein neutraler Moderator mit immobilienwirtschaftlichem Know-how die Aktivitäten einer ESG stark beschleunigen und ausgleichend wirken kann. Der Moderator erfüllt dann nicht nur die Funktion der Lenkung der Gruppenarbeit, sondern fungiert gleichzeitig als Impulsgeber einer quartiersbezogenen Denk- und Handlungsweise.

Weitere Zwischenergebnisse

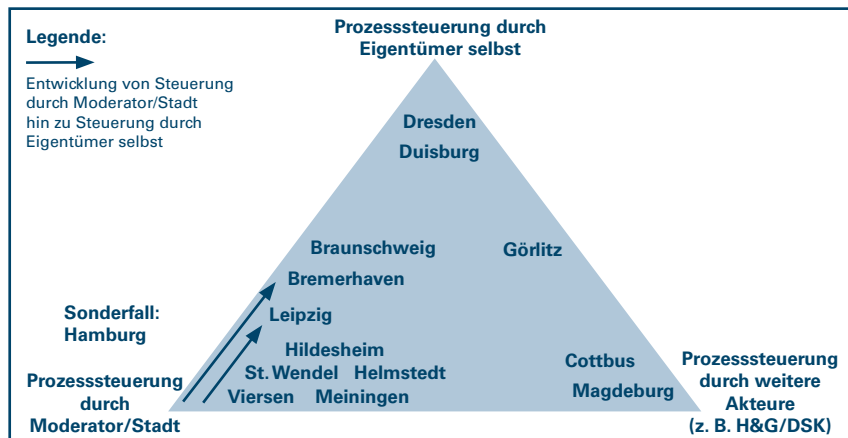
- **Prozesskoordination:** Für eine

langfristig erfolgreiche ESG-Zusammenarbeit ist es wichtig, dass eine kleine, ausgewählte Eigentümergruppe den Gesamtprozess steuert, da die Mehrheit der Eigentümer nur projektbezogen zu begeistern ist. Um die Motivation der Eigentümer aufrechtzuerhalten, sollten auch kleine Erfolge kurzfristig sichtbar gemacht werden.

- **Unterstützung durch Kommunen:** Eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung erleichtert und fördert die Arbeit von ESG. Beispiele aus den Modellvorhaben zeigen, dass kommunales Handeln durch Parallelaktionen von ESG effektiver und erfolgreicher wird und sich gleichzeitig durch die gemeinsame Strategie und durch das gemeinsame Handeln das Engagement der Eigentümer erhöht. Im Idealfall gibt es in den Kommunen eine Anlaufstelle für ESG, die sich als Partner und „Anwalt“ der ESG versteht. Diese neuen kommunalen Kontaktstellen für ESG erfordern erweiterte fachliche Kompetenzen und auch eine zeitlich flexiblere Einsatzbereitschaft der Mitarbeiter.

- **Beratungsangebote:** Beratungsangebote für Eigentümer spielen in den Handlungsfeldern von ESG eine große Rolle. Insbesondere die Themen „Sauberkeit und Sicherheit“ sowie mögliche „Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten“ stoßen auf großes Interesse.

- **Umgang mit Schrottimmobiliën:** Der Umgang mit Schrottimmobiliën ist ein wichtiges Handlungsfeld für ESG. Manchmal kann bei einer erfolgreichen Lösung eines Schrottimmobiliënfalls im Quartier real und auch symbolisch eine lange vorherrschende Stagnation und Blockade im Handeln der Eigentümer überwunden werden, auch wenn sich zunächst das Quartier in der Gesamtsituation dadurch nur unwesentlich verbessert hat. ESG sollen offensiv an diese Thematik herangehen. Dazu ist es wichtig, dass sie die rechtlichen Rahmenbedingungen kennen, sich aber nicht zu sehr auf diese Spezialproblematik konzentrieren, da sonst bei eventuellen Fortbestand einiger Schrottimmobiliën Demotivierung der Eigentümer droht. Wichtig ist auch, dass alleine mit dem Verweis auf Schrottimmobiliën im Quartier noch lange nicht alle Hausaufgaben gemacht sind. Alle Verantwortlichen der Modellvorhaben sind sich einig, dass ESG beim Umgang mit Schrottimmobiliën auf die Unterstützung der Kommunen angewiesen sind. Es ist aber ebenso erforderlich, dass mittelfristig auch die Eigentümer in ESG gemeinsam Verantwortung zeigen, sofern möglich mit den Eigentümern der Schrottimmobiliën in Kontakt treten und ggf. auch mit eigenem Geld die Objekte übernehmen.



Prozesssteuerung in den Modellvorhaben (Quelle: empirica)

Handlungsfelder und Maßnahmen im Forschungsfeld

Die meisten ESG befinden sich derzeit in der Umsetzungsphase. Das folgende Kapitel gibt einen Überblick über die formulierten Ziele und den daraus abgeleiteten Handlungsfeldern der Modellvorhaben. In der Übersichtstabelle wird die Bandbreite an geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen sichtbar.

In den nachfolgenden Steckbriefen zu den jeweiligen Modellvorhaben stehen hingegen „Leitprojekte“ bzw. erste sichtbare Maßnahmen im Vordergrund der Beschreibung. In einigen ESG gibt es allerdings nicht das eine „Leitprojekt“, sondern dort erzielen viele kleine Maßnahmen wertvolle Synergien. In diesem Fall werden alle aktuellen Maßnahmen erläutert.

In einer idealtypischen Situation diskutieren die Mitglieder einer ESG zunächst, basierend auf einer Analyse der Ausgangssituation, die gemeinsamen Problemwahrnehmungen und Zielvorstellungen. Darauf aufbauend legen sie gemeinsam Ziele – ggf. verbunden mit einem Leitbild – sowie davon abgeleitete Handlungsfelder und Maßnahmen fest. Die Ergebnisse werden in einem Handlungskonzept bzw. in einem Arbeits- und Maßnahmenplan festgehalten.

Konkret bedeutet dies, dass zunächst erst einmal geklärt wird, welche Aufgaben die ESG überhaupt angehen möchte, wer Verantwortung für die Vorbereitung einzelner Aktivitäten übernimmt und dann auch konkret umsetzt.

Das Handlungskonzept dient als Orientierungsrahmen für die Arbeit der ESG und ist damit vor allem ein Steuerungs- und Koordinierungsinstrument. Es erfasst an den Zielen orientierte Lösungsansätze, im Sinne von Handlungsfeldern und zugehörigen Maßnahmen. Durch das Aufzeigen einer Zukunftsperspektive (Ziele und Leitbilder), kann es auch einen Beitrag zur Motivation der ESG sowie zur Aktivierung weiterer Eigentümer leisten. Hierbei zeigt sich in der Praxis aber eine schwierige Gratwanderung zwischen den beiden Extrempolen Aufbruchstimmung/Euphorie und Demotivation. Sehr umfassende und detaillierte Handlungskonzepte können bei breiter aufgestellten und gefestigten ESG ein nützliches Koordinierungs- und Steuerungsinstrument sein,

indem sie als fortschreibungsfähige und „abzuarbeitende“ Arbeitspläne dienen, die eine möglichst kontinuierliche Motivation der Eigentümer gewährleisten sollen.

Bei weniger breit aufgestellten ESG, die sich ggf. noch festigen müssen, erscheint es dagegen sinnvoller, zunächst auf ein umfassendes Handlungskonzept am Beginn der Arbeit zu verzichten, um die Mitglieder nicht zu überfordern. Hier hat es sich als hilfreich erwiesen die ESG am Anfang stärker einzelprojektbezogen zu definieren. Anfänglich befassen sich die ESG mit der Umsetzung von weniger konkreten Maßnahmen. Auf der erfolgreichen Umsetzung aufbauend, können neue Ziele mit umfangreicheren Maßnahmen auf einer breiteren ESG-Basis definiert werden.

Nr.	Handlungsfeld	Was?			Priorität			Wie?	Wann?	Wer?							Sonstiges		
		Maßnahme	Ziel	Inhalt	hoch	mittel	niedrig			Ablaufschritte	(geplanter) Zeitraum/-punkt	Beteiligte Personen/ Zuständigkeiten							
												ESG gesamt	ESG-Vorstand	ESG-Arbeitsgruppe	ESG-Einzelperson	Moderator		Stadt	Externer Dritter
1	Image/ Marketing/ Öffentlichkeit	Blumen pflanzen	Aufwertung der Vorgärten	Verteilung Zwiebeln, Samen von Blumen etc. an alle Bewohner/ Mieter			x	1. Einkauf und Verteilung	Dez 09 (abgeschlossen)			x							
2	Image/ Marketing/ Öffentlichkeit	Erstellung eines Corporate-identity-Konzeptes	Wahrnehmung der ESG als zentraler Akteur des Quartiers	Logo, Briefpapier etc.	x			1. Logoentwurf 2. Diskussion 3. Überarbeitung 4. Abstimmung 5. Angebot Druck 6. Druck	Mrz 10 Apr 10 Apr 10 Mai 10 Mai 10 Mai 10		x		x						

Idealtypischer Arbeits- und Ablaufplan (Quelle: empirica)

Die Herangehensweise ist sehr unterschiedlich und hängt einerseits davon ab, wie stark sich die Eigentümer mit der ESG identifizieren und sie mit Leben füllen, andererseits aber auch davon, ob und inwiefern sie durch einen Moderator und fachlichen Berater unterstützt werden. Dieser wiederum prägt die Ziele und Maßnahmen der ESG häufig durch seine eigenen fachlichen Vorstellungen – aber auch fachlichen Grenzen. In jedem Fall sollte eine ESG jedoch letztendlich autonom über ihre Ziele und Arbeit entscheiden. Nur so kann die Motivation und das Engagement der Eigentümer angeregt und dauerhaft aufrechterhalten werden.

Die Ziele der im Forschungsfeld vertretenen ESG lassen sich grob in drei Arten von Zielsetzungen einteilen:

- **Allgemeine städtebauliche Aufwertung/Verbesserung der Wohnqualität:** Die überwiegende Anzahl an Modellvorhaben hat ihre Ziele auf einem hohen Abstraktionsgrad sehr allgemein formuliert. Bei diesen ESG steht der Versuch im Vordergrund, durch die Umsetzung von Maßnahmen in bestimmten Handlungsfeldern die Rahmenbedingungen für eine städtebauliche Aufwertung und damit für private Investitionen in die Wohnungsbestände zu verbessern. ESG mit diesen Zielsetzungen sind Görlitz, Halle (Saale), Helmstedt, Hildesheim, Leipzig, Magdeburg, Dresden und St. Wendel.
- **Zielgruppenorientierte Vorgehensweise, Gewinnung neuer Bewohnerschichten:** Die Modellvorhaben Bremerhaven und Duisburg haben sich explizit die Gewinnung neuer

(und zusätzlicher) Bewohnergruppen als Ziel der ESG gesetzt. Hinter dieser Zielformulierung verbirgt sich auch die These, dass eine städtebauliche Aufwertung durch eine Mobilisierung neuer Zielgruppen unterstützt wird. Auch bei einigen anderen Modellvorhaben spielt dieser Ansatz in der Praxis eine wichtige Rolle, wird aber zunächst so nicht als zentrales Ziel formuliert.

- **Maßnahmenorientierte Vorgehensweise:** Bei einer dritten Gruppe von Modellvorhaben leiten sich die Ziele direkt aus den konkreten Problemfeldern ab. Zielsetzung ist es, durch gemeinsame Maßnahmen diese Probleme zu überwinden (z. B. Viersen und Meiningen).

Von diesen Zielen haben die ESG folgende Handlungsfelder abgeleitet, die insgesamt bereits ein großes Spektrum abbilden:

- Modernisierung, Sanierung und Umbaumaßnahmen an Immobilien
- Umgestaltung/Aufwertung Blockinnenbereich
- Aufwertung Wohnumfeld/Vorgärten und Erhöhung der Sauberkeit und Sicherheit
- (Wieder)Nutzung von Brachen
- Bewirtschaftung von Immobilien (u. a. gemeinsame Vermarktung, Dienstleistungsangebote bereitstellen)
- Mobilisierung neuer Eigentümer und Investoren für das Quartier
- Verbesserung der Verkehrs- und Parkplatzsituation
- Image/Marketing und Öffentlichkeitsarbeit

Entsprechend groß ist dann auch die Bandbreite der im Rahmen dieser

Handlungsfelder geplanten und z. T. bereits durchgeführten Maßnahmen, wie auch die nachfolgende Abbildung auf Seite 7 verdeutlicht.

In der Vorbereitung und Umsetzung dieser Maßnahmen sind die Modellvorhaben unterschiedlich weit fortgeschritten. Insbesondere Modellvorhaben, die eine umfangreiche Unterstützung durch einen externen Moderator und durch die Stadt erhalten, konnten frühzeitig erste Erfolge aufweisen. Dabei handelt es sich meist jedoch noch nicht um sehr kostenintensive Investitionen, sondern vielmehr um erste vertrauensbildende Maßnahmen, deren Aufwand begrenzt ist. Jedoch können gerade das Engagement der ESG und die Vielzahl kleinerer und öffentlichkeitswirksamer Projekte eine Aufbruchstimmung im Quartier auslösen. Einzelne Eigentümer bekommen wieder mehr Vertrauen in das Quartier und planen beziehungsweise führen Sanierungsmaßnahmen an den eigenen Immobilien durch (z. B. Magdeburg, St. Wendel, Duisburg, Meiningen, Halle).

Handlungsfeld	Maßnahmen	ESG
Modernisierung, Sanierung und Umbaumaßnahmen an Immobilien	<p>Studentenwettbewerb für ein Fassadenkonzept</p> <p>Einkaufsgemeinschaften</p> <p>Einrichten einer Musterbaustelle</p> <p>Sanierungsberatung durch sanierungserfahrene Eigentümer</p> <p>Umbau von Gebäuden zu einem „Themenquartier Hausgemeinschaften“ (Ansprache von Mieter/Eigentümerngruppen)</p> <p>Modernisierungsstammtisch</p> <p>Leitfaden zur Sanierung und Umgang mit leerstehenden Gebäuden</p> <p>Wächterhäuser (mietfreie Nutzung leerstehender Immobilien zur Bewahrung vor Verfall)</p> <p>Konzentration von Sicherungsmitteln auf ESG-Mitglieder</p> <p>Vorkaufsortgesetz für verwahrloste Immobilien</p>	<p>z. B. St. Wendel</p> <p>z. B. Leipzig, Magdeburg</p> <p>Duisburg</p> <p>verschiedene ESG</p> <p>Leipzig</p> <p>Bremerhaven</p> <p>z. B. Duisburg</p> <p>z. B. Leipzig, Bremerhaven</p> <p>Halle</p> <p>Bremerhaven</p>
Blockinnenbereich	<p>Gemeinsame Neugestaltung und Aufwertung (u. a. Farb- und Grünkonzepte)</p> <p>Abriss Innenhofgebäude und Aufwertung durch neue Wegeverbindungen oder Grünflächen</p> <p>Neubau Spielplatz „Bülowgärten“ mit Übernahme der Bewirtschaftung</p> <p>Umgestaltung von Gemeinschaftshöfen</p> <p>Neugestaltung (u. a. Grundstückstausch für neue Zuwege)</p>	<p>z. B. Viersen, Duisburg</p> <p>Görlitz, Magdeburg</p> <p>Leipzig</p> <p>Halle</p> <p>Hildesheim</p>
Wohnumfeld/ Vorgärten/Sauberkeit/Sicherheit	<p>Aufstellen von mobilen Bäumen, Anlegen von Blumenfeldern</p> <p>Umgestaltung Mittelachse (u. a. Erneuerung Gehwege, Grünanlagen, Beleuchtung)</p> <p>Gemeinsame Aufräum-/Putzaktionen</p> <p>Neugestaltung eines Trafohäuschens</p> <p>Fassadenkunst, Fenstergestaltung mit Motiven aus dem Quartier, Theaterkulissen</p> <p>Pflanzaktion mit Eigentümern und Bewohnern (z. B. Tulpen im Frühjahr, Rosenroute)</p> <p>Gestaltung von Baumscheiben/Pflege mit Baumpaten</p> <p>Entfernung von Graffiti</p> <p>Aufstellung von Hundekotbehältern</p> <p>Altstadtrundweg</p> <p>Enge Kooperation und Abstimmung mit Entsorgungsunternehmen + Polizei</p> <p>Aufbau einer „Spielstraße“ durch das Quartier</p>	<p>St. Wendel</p> <p>Hamburg</p> <p>verschiedene ESG</p> <p>Leipzig</p> <p>z. B. Halle, Meiningen</p> <p>z. B. Halle, Hildesheim</p> <p>z. B. Duisburg</p> <p>verschiedene ESG</p> <p>Magdeburg</p> <p>Bremerhaven</p> <p>z. B. Magdeburg, Duisburg</p> <p>Dresden</p>
(Wieder)Nutzung von Brachen	<p>Gemeinsamer Ankauf eines Brachgrundstückes für Parkplätze</p> <p>Zwischennutzungen (z. B. öffentlicher Stadtgarten, Kiosk, „Umsonstläden“)</p> <p>Um- und Neugestaltung einer Baulücke mit angrenzenden Innenhöfen</p> <p>Umnutzung einer Brachfläche zum Quartiersspielplatz</p>	<p>Magdeburg</p> <p>Halle</p> <p>Halle</p> <p>Leipzig</p>
Mobilisierung neuer Eigentümer und Investoren	<p>Online-Vermarktungsplattform</p> <p>Gezielte (persönliche) Investorenansprache (u. a. Investorenabende, Quartiersführungen)</p> <p>Erstellung von Exposés für leerstehende Immobilien</p> <p>Aufbau Investorenpool</p> <p>Quartiersmaklerkonzept</p> <p>Quartiersladen als Anlaufstelle</p> <p>Initiierung und Beratung von Bauherrengemeinschaften</p> <p>Wohnraumvermarktungsnetzwerk</p> <p>Definition gemeinsamer Wohnungsstandards</p> <p>Entwürfe zu Umbaumaßnahmen und Nutzungskonzepte für einzelne Immobilien</p> <p>Beauftragung von Wertgutachten</p> <p>Gebäudesteckbriefe</p> <p>„Potenzialkarte“ - gebündelte Informationen zum Quartier als Werbeflyer</p>	<p>z. B. Bremerhaven, Meiningen</p> <p>z. B. Halle, Duisburg</p> <p>Halle</p> <p>z. B. Halle</p> <p>Duisburg</p> <p>Leipzig, Magdeburg</p> <p>Dresden</p> <p>Bremerhaven</p> <p>Bremerhaven</p> <p>z. B. Helmstedt, Leipzig</p> <p>z. B. St. Wendel, Meiningen</p> <p>Braunschweig</p> <p>Halle</p>
Bewirtschaftung/ Dienstleistungen	<p>Zwischennutzung von leerstehenden Ladenlokalen (z. B. als Galerie), Ein-Euro-Laden-Konzept</p> <p>Quartiershausmeister/-manager</p> <p>Gemeinsame Bewirtschaftung (z. B. Spielplatz, neue Wegeverbindungen im Blockinnenbereich)</p> <p>Quartiers-Energiekonzept</p> <p>Probewohnen</p> <p>Quartiersladen als Anlaufstelle</p> <p>Organisation von Angeboten zur Tagesbetreuung von Kleinkindern</p>	<p>Magdeburg</p> <p>z. B. Leipzig, Duisburg, Görlitz</p> <p>z. B. Leipzig, Görlitz</p> <p>Görlitz</p> <p>Görlitz</p> <p>Leipzig, Magdeburg</p> <p>Leipzig</p>
Verkehr/Parkplätze	<p>Gemeinsamer Aufkauf eines Grundstücks für neue Parkplätze</p> <p>Abriss von Hallen im Blockinnenbereich und Neubau Parkplätze</p> <p>Grundstückstausch im Innenhof für neue Parkplätze</p> <p>Verkehrserhebung, -konzept</p> <p>Beteiligung und Einbringung in kommunale Planungsprozesse</p> <p>Einrichten einer Anwohnerparkzone</p>	<p>Magdeburg</p> <p>Viersen</p> <p>Hildesheim</p> <p>z. B. Meiningen, Dresden</p> <p>Meiningen, Dresden</p> <p>Meiningen</p>
Image/Marketing/ Öffentlichkeitsarbeit	<p>Internetauftritt/Ereignisblog zur Arbeit der ESG</p> <p>Corporate Design Konzept: Briefpapier, Webseite, Logo, Flyer</p> <p>Informationsveranstaltungen für Eigentümer zu verschiedenen Themen</p> <p>Stadtteil-/Quartiers- und Hoffeste</p> <p>Tag der offenen Tür: Führungen durch das Quartier und einzelne Immobilien</p> <p>Kulturelle Veranstaltungen</p> <p>Kunstaktionen (z. B. Theaterkulissen)</p> <p>Pressearbeit</p> <p>Postkartenserie zum Quartier</p> <p>Beschilderung von Immobilien mit ESG-Plakette oder Geschichte zum Haus</p> <p>Lichtinstallationen</p> <p>Quartierszeitung</p> <p>Einwerben von Sponsorengeldern</p>	<p>fast alle ESG</p> <p>z. B. Halle, Duisburg</p> <p>fast alle ESG</p> <p>fast alle ESG</p> <p>z. B. Leipzig, Halle, Görlitz</p> <p>verschiedene ESG</p> <p>z. B. Meiningen, Magdeburg</p> <p>fast alle ESG</p> <p>Halle</p> <p>z. B. St. Wendel, Meiningen</p> <p>Dresden</p> <p>z. B. Magdeburg</p> <p>z. B. Halle, Leipzig</p>

Übersicht geplanter und bereits durchgeführter Maßnahmen in den ESG (Quelle: empirica)

Die Handlungsfelder, Maßnahmen und Aktivitäten der ESG im Einzelnen

Bremerhaven – Altstadt Rundweg Leher GEHschichten

Eigentümerstandortgemeinschaft Lehe e. V.

Das Quartier Lehe-Goethestraße hat in der Stadt ein schlechtes Image, was die Gewinnung neuer Nutzergruppen erschwert. Die ESG möchte mit gezielten und räumlich konzentrierten Verbesserungen Impulse mit Ausstrahlungseffekten im Quartier setzen. Der Altstadt Rundweg soll die positiven Seiten des Quartiers zeigen und so potenzielle neue Mieter und Eigentümer anlocken.

ESG Lehe e. V.: 18 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Mit dem Altstadt Rundweg verfolgt die ESG Lehe e. V. das vorrangige Ziel, das Wohnumfeld in Teilbereichen des Quartiers durch die Hervorhebung der Stärken aufzuwerten und durch einen Rundgang zu verbinden. Hierdurch soll das Image verbessert und neue Nutzergruppen gewonnen werden. Neben der Imageaufwertung soll der Altstadt Rundweg im vorwiegend gründerzeitlich geprägten Altbauquartier aber auch das Interesse für die (leer stehenden) Immobilien im Quartier wecken.

Umsetzung und Finanzierung

Die Idee für das Projekt ist in Zusammenarbeit der ESG mit dem Stadtplanungsamt entstanden. Im Rahmen des Handlungskonzeptes wurde die Idee weiter ausgearbeitet. Zur Konzepterarbeitung hat die ESG im Februar 2010 Freiraumplaner beauftragt. Innerhalb der ESG hat sich eine Arbeitsgruppe gegründet, die bei der Auswahl der Freiraumplaner mitgewirkt und das Freiraumkonzept um immobilienwirtschaftliche Aspekte ergänzt hat. Eine weitere Arbeitsgruppe hat sich zur Organisation des Auftaktfestes zusammengefunden.

Im Sommer 2010 wurden die Ergebnisse der ESG vorgestellt und die weitere Vorgehensweise abgestimmt:

- Anbringung von weitgehend vandalismusresistenten Informationstafeln an historisch bedeutsamen Gebäuden und Orten, die die Geschichte und Zukunft entlang des Rundweges erläutern,
- Installation von Fassadenbeleuchtung für architektonisch und historisch wertvolle Fassaden,

- Begrünung eines Straßenabschnittes und
- Erneuerung von Pflasterungen.

Die Kosten für die Freiraumplanung belaufen sich auf ca. 20.000 Euro, die aus den ExWoSt-Fördermitteln finanziert werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird durch Stadtumbau West finanziert. Hierbei können aber nur die investiven Kosten gefördert werden. Die langfristigen Unterhaltungskosten werden zum einen durch die Stadt Bremerhaven (z. B. Pflege des Straßengrüns) und zum anderen durch die Eigentümer (u. a. Strom, Auswechseln von Leuchtmitteln) getragen. Einzelne kleinere Maßnahmen wie z. B. Installation der Fassadenbeleuchtung oder -begrünung sollen in Einzelfällen auch von den Eigentümern selbst übernommen werden.

Da entlang des Altstadt Rundweges bislang kaum Eigentümer Mitglied der ESG sind, müssen diese sowohl über den Altstadt Rundweg als auch über die ESG selbst informiert werden. Die Ansprache der betroffenen Hauseigentümer (z. B. wegen Anbringung Informationstafel oder Fassadenbeleuchtung) erfolgt durch die ESG. Die ESG erhofft sich hierdurch neue Mitglieder zu gewinnen. Im September 2010 fand ein Auftaktfest statt, das den Beginn der Maßnahmen symbolisiert und die Öffentlichkeit einbezieht.

Weitere Aktivitäten der ESG Lehe e. V.

Die Stadt Bremerhaven hat im Juli 2009 ein Vorkaufsortgesetz beschlossen. Ziel dieses Ortsgesetzes ist

es, dass der Stadt Bremerhaven bei dem Verkauf eines der aufgeführten Grundstücke Vorkaufsrechte gesichert werden. Aus einer vom Bauordnungsamt geführten Liste sind 16 verwaarloste Immobilien hervorgegangen. Dadurch hat die Stadt Bremerhaven nun einen direkten Zugriff auf diese Immobilien. Eines der benannten Gebäude konnte bereits abgerissen werden. Der Altstadt Rundweg kann die Aufmerksamkeit und das Interesse für solche Immobilien erhöhen.

Die ESG selbst ist nicht unmittelbar in den Prozess eingebunden, aber sie fordert die Stadt Bremerhaven aktiv auf, die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten anzuwenden. Die ESG spricht Eigentümer von verwaarlosten Immobilien direkt an und macht ihnen das „Leben schwer“. Zur Unterstützung hat die Stadt Bremerhaven einen Moderator eingestellt, der gezielt mit den Eigentümern der verwaarlosten Immobilien Kontakt aufnimmt und fallbezogen nach Lösungen sucht. Der Moderator wird über Stadtumbau West-Mittel finanziert.

Ansprechpartner:

ESG Lehe e. V.

Hans-Richard Wenzel
Tel: 0471/47552
E-Mail: Hans-R.Wenzel@t-online.de
www.esg-lehe.de

Stadt Bremerhaven

Stadtplanungsamt
Sandra Levknecht
Tel: 0471/5903267
E-Mail: Sandra.Levknecht@magistrat.bremerhaven.de

Cottbus – Gestaltungskonzept Quartierseingang

Standort- gemeinschaft Ostrow

Mit dem Gestaltungskonzept für den Eingang des Quartiers Ostrow wird ein zentraler Grundstein zur Beseitigung städtebaulicher Defizite im Quartier gelegt. Mit der geplanten Inszenierung der Enke-Fabrik ist die Hoffnung verbunden ein sichtbares Zeichen zur Verbesserung der Außenwirkung des Quartiers zu setzen sowie Impulse für eine mögliche Nachnutzung der zahlreichen Brachen im Quartier zu geben.

Standortgemeinschaft Ostrow: 9 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Das Quartier Ostrow weist im Vergleich zu anderen innerstädtischen Teilräumen von Cottbus noch erhebliche Entwicklungsrückstände und städtebauliche und funktionale Defizite auf. Der Anteil von Gewerbebrachen ehemaliger privater Fabrikanlagen ist hoch, die Bebauungs- und Nutzungsstruktur im Quartier des einstigen aufstrebenden Industrievorortes, später größten Industriegebietes der Stadt im Zeitalter der Industrialisierung (19. Jh.) ist zudem sehr heterogen. Die Erarbeitung von Gestaltungskonzepten und -ideen für zentrale untergenutzte Grundstücke im Quartier sowie eine sich anschließende Wiedernutzung der Brachen hat eine hohe Priorität unter den geplanten Aktivitäten der ESG.

Umsetzung und Finanzierung

Die Umsetzung der geplanten Maßnahme wird derzeit in Zusammenarbeit mit der Brandenburgischen

Technischen Universität Cottbus (BTU) in Angriff genommen. Anhand studentischer Arbeiten sollen Gestaltungsvorschläge für den Giebel sowie für Lichtinstallationen erarbeitet werden.

Parallel dazu wird die Gründung der ESG bis Anfang November 2010 vorbereitet und vollzogen. Die ESG will sich zunächst als GbR, später als Verein konstituieren; sie wird hierbei von der Begleitforschung durch Übersendung einer Mustersatzung unterstützt. Organisatorische Unterstützung erhält die ESG vom Land Brandenburg und der Stadt Cottbus.

Weitere geplante Aktivitäten der ESG im Quartier Ostrow

Weitere geplante Projekte sind die Erarbeitung von Gestaltungsideen für den zentralen Platz des Quartiers. Der Ostrower Platz ist der einzige in der ursprünglichen historischen Struktur erhaltene Dorfanger der ehemaligen

fünf dörflichen Vororte von Cottbus. Darüber hinaus ist die Erarbeitung und Umsetzung einer energetischen Gebäudeoptimierung als Vorreiterprojekt sowie die Konzeption zur Neubebauung von Brachen mit innovativen Wohnformen in Zusammenarbeit mit der Hochschule Lausitz geplant.



Giebel der Enke-Fabrik am Quartierseingang (Quelle: DSK GmbH)

Ansprechpartner:

Eigentümmoderatorin

Heike Täubert

DSK GmbH & Co. KG

Tel: 0355/7800214

E-Mail: heike.taubert@dsk-gmbh.de

Dresden – Spielstraße und „Kunst am (leer stehenden) Altbau“

ESG Quartier Friedrichstadt e. V.

Kleine Spielattraktionen für Kinder sollen längere Mauern und Gebäudefassaden auflockern und zum Verweilen und Spielen anregen. Kreative Ideen verwandeln leer stehende Immobilien in Kunstobjekte.

Zudem spricht die ESG Interessenten für weitere Bauherrengemeinschaften an und gibt ihre Erfahrungen hierzu weiter.

ESG Quartier Friedrichstadt e. V.: 22 Mitglieder + zehn weitere Aktive

Ausgangslage und Ziele

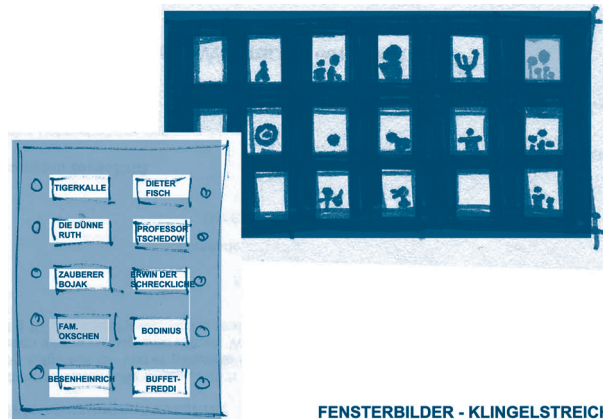
Hintergrund für dieses Projekt war die Tatsache, dass sich entlang der Friedrichstraße, einer der zentralen Straßen für das Gebiet der ESG, mehrere große Kindereinrichtungen (Kindergärten, medizinisches Kinderzentrum Dresden) befinden, es aber keine Spielmöglichkeiten gibt. Idee der „Spielstraße“ ist es deshalb, die hohen (ca. 2,50 m) und zum großen Teil schlicht verputzten Grundstücksmauern (über ca. 500 m) sowie einzelne Gebäudefassaden im Herzstück des ESG-Quartiers entlang der Friedrichstraße mit kleinen Spielattraktionen für Kinder (z. B. Murbahn) aufzulockern. Dabei stehen im Vordergrund:

- Belebung der Grundstücksmauern,
- Identitätsförderung durch Betonung des Charakters der Friedrichstraße, die zu einem Großteil von öffentlichen Einrichtungen für Kinder geprägt ist,
- hohe öffentliche Aufmerksamkeit für die Friedrichstadt und ihre Verschönerungen.

Umsetzung und Finanzierung

Zunächst wurde im Frühjahr 2010 ein Katalog aus vielen Einzelideen in der ESG erarbeitet und Vorgespräche mit der Stadt Dresden und dem Land Sachsen zu Umsetzungsmöglichkeiten und Finanzierungsfragen geführt. Die Ideen wurden durch die ESG selbst in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro ausgearbeitet. Bis Herbst 2010 werden konkrete Umsetzungspläne erstellt und notwendige Genehmigungen eingeholt. Drei Maßnahmen im Rahmen der Spielstraße sollen noch in 2010 umgesetzt werden, darunter das Projekt „Klin-

gestreich“. Dabei handelt es sich um eine leer stehende Immobilie, in der Scherenschnitt-Figuren in den Fenstern installiert werden; wenn Kinder eine Klingel drücken, geht hinter jeweils einer Figur das Licht an.



Entwurfsskizzen zu den Projekten Fensterbilder und Klingelstreich (Quelle: Christian Ecklebe – Schokostudio Architekten)

In den Folgejahren sollen weitere Maßnahmen folgen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt unter aktiver Mitarbeit der ESG-Mitglieder. Diese übernehmen ebenfalls die Öffentlichkeitsarbeit zur Bewerbung der Spielstraße.

Finanziert werden die Maßnahmen durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und über einen Verfügungsfonds, der extra für das ESG-Projekt eingerichtet werden soll. Die Abstimmungen hierzu laufen gerade. Der Verfügungsfonds soll mit finanziellen Mitteln vom Land Sachsen, der Stadt Dresden und Privaten (u. a. Eigentümer, Gewerbetreibende) paritätisch ausgestattet werden. Ferner beteiligt sich die ESG auch durch Sanierungs- und Neubau-

maßnahmen an ihren eigenen Immobilien unter Berücksichtigung des Spielstraßenkonzeptes.

Weitere Aktivitäten der ESG Quartier Friedrichstadt e. V.

Die ESG plant die Initiierung von weiteren Bauherrengemeinschaften im stark heterogenen und perforierten Quartier in Dresden-Friedrichstadt, um die leer stehenden Immobilien zu sanieren und mit Leben zu erfüllen oder Neubau-Objekte auf einer derzeitigen Brachfläche zu errichten. Hierfür spricht die ESG aktiv mögliche Investoren an, schaltet Anzeigen, präsentiert

sich auf einer Baumesse und möchte im Anschluss die in der vorhandenen Bauherrengemeinschaft gesammelten Erfahrungen weitergeben.

Weitere zum Teil noch in Planung befindliche Projekte sind ein Verkehrskonzept, Investorenspeziergänge und Stadteinführungen, Stadteinfotografie, Stadteinfeste, ein Bouleparcours, eine Wanderausstellung und eine Winter-Loipe im Quartier.

Ansprechpartner:

Quartier Friedrichstadt e. V.
Tom Umbreit
Tel: 0351/42750478
E-Mail: post@quartier-friedrichstadt.de
www.quartier-friedrichstadt.de

Duisburg – „Grün im Quartier“: Baumscheiben und Innenhofgestaltung

**ESG
Zukunfts-
stadtteil e. V.**

Mit vielen kleinen Maßnahmen versucht die ESG Zukunftsstadtteil e. V. zum einen die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier zu erhöhen und zum anderen neue selbstnutzende Eigentümer zu gewinnen. Neben der Bepflanzung der Baumscheiben und der Umgestaltung der Blockinnenbereiche wird das Konzept „Quartiersmakler“ weiter ausgearbeitet.

ESG Zukunftsstadtteil e. V.: 9 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Unter dem Motto „Grün im Quartier“ werden Ideen zur Aufwertung des Wohnumfeldes im Gründerzeitquartier mit hohen Anteilen unsanierter Altbausubstanz entwickelt. Durch konkrete Projekte soll auf Quartiers-ebene eine stärkere Identifikation mit der ESG und dem Quartier selbst geschaffen werden. Die konkreten Projekte „Baumscheiben“ und „Innenhofgestaltung“ verfolgen dabei mehrere Ziele:

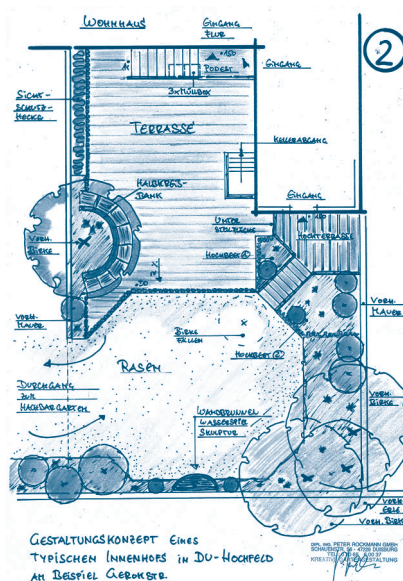
- Aufmerksamkeit und stärkere Identifikation im Quartier erzielen,
- einheitliche, attraktive Gestaltung des Straßenraumes und
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen.

Umsetzung und Finanzierung

Zur Vorbereitung des Projektes veranstaltete die ESG einen Workshop mit einem Fachexperten. Geworben wurde über die Presse, mit Flyern und schriftlichen Einladungen. Im Anschluss daran entwickelte eine Arbeitsgruppe ein Gestaltungskonzept zur Bepflanzung der Baumscheiben. Alle Baumscheiben im Quartier werden gemeinsam mit den Bewohnern gepflanzt und anschließend von Paten gepflegt. Die Patenschaften sind bereits zugesagt und erste Pflanzen gekauft. Die Kosten für die Pflanzen werden über die ESG und Spenden der Paten finanziert.

Ferner soll der Innenhof eines Baublocks neu gestaltet werden. Eine Idee ist, Grundstücke teilweise zusammenzulegen und eine Mischung aus gemeinschaftlichen und privaten Flächen zu schaffen. Auf einem „Hinterhofworkshop“ gab

ein Landschaftsplaner Denkanstöße und konkrete Hinweise zu Umsetzungsmöglichkeiten. Es wurde vereinbart, zukünftige Gartengestaltungen an einem der Entwürfe zu orientieren. Weitere Schritte hin zu größeren Umgestaltungsmaßnahmen und ggf. grundstücksübergreifenden gemeinsamen Nutzungen werden diskutiert. Im Anschluss an den Workshop wurden notwendige rechtliche Aspekte (Baumschutzsatzung) geklärt. Beide Workshops wurden mit ExWoSt-Mitteln finanziert.



Entwurf für eine mögliche Zusammenlegung von Innenhöfen
(Quelle: Peter Rockmann GmbH)

Weitere Aktivitäten der ESG Zukunftsstadtteil e. V.

Die ESG plant ein so genanntes Quartiersmakler-Konzept, das eine zielgruppenorientierte Vermarktung und Bewirtschaftung von Immobilien im Quartier zum Ziel hat. Es soll

darauf hinwirken, dass frei werdende Immobilien möglichst an solche Eigentümer und Investoren (i. d. R. Selbstnutzer) übergehen, die mit ihrem Investitions- und Bewirtschaftungsverhalten sowie ihrem Lebensstil helfen, bürgerliche Standards im Stadtteil zu erhalten. Es werden Kontakte zu Alteigentümern genutzt und aufgebaut, um frühzeitig von Verkaufsabsichten zu erfahren. Gleichzeitig soll mit Hilfe der unterschiedlichen Qualifikationen der ESG-Mitglieder den potenziellen Käufern zusätzlich zur Immobilie umfassende Unterstützung bei der Modernisierung des Objektes geboten werden. Integriert wird eine „Dienstleistungstauschbörse“, über die ESG-Mitglieder mit Fachwissen Leistungen für andere ESG-Mitglieder günstig erbringen (z. B. Sanierungsberatung, handwerkliche Leistungen) und dafür ebenso günstig Gegenleistungen erhalten. Derzeit wird als Rechtsform eine GmbH & Co. KG favorisiert und geprüft.

Im vergangenen Jahr wurden bereits sieben Fassaden im Quartier saniert, neue Mieter gefunden, eine leer stehende Gewerbeimmobilie neu vermietet und Immobilienverkäufe vermittelt.

Ansprechpartner:

Zukunftsstadtteil e. V.

Dr. Michael Willhardt

Tel: 0203/75999999

E-Mail: exwost@eigenstrasse.de

www.esg.zukunftsstadtteil.de

Görlitz – Hofgestaltung im Görlitzer Gründerzeitquartier

ESG Görlitzer Gründerzeit- quartier e. V.

Die Aufwertung des Blockinnenbereichs soll die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöhen und einen Imagewandel herbeiführen. Hierzu wurden ehemals gewerbliche Gebäude abgerissen und eine neue Durchwegung mit Baumallee angelegt. Die langfristig anfallenden Bewirtschaftungskosten wird die ESG selbst tragen.

ESG Görlitzer Gründerzeitquartier e. V.: 18 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Durch die Umgestaltung des Innenhofes soll der Baublock nachhaltig aufgewertet werden. Der Innenbereich wird funktional neu strukturiert. Dieses Projekt wurde bereits vor der Gründung der ESG und dem Beginn des Modellvorhabens geplant und kommt nun im Rahmen der ESG in die spannende Bewirtschaftungs- und Nutzungsphase.

Umsetzung und Finanzierung

Bereits 2009 wurden auf der Grundlage eines Quartiersgestaltungsplanes mehrere ehemals gewerblich genutzte Gebäude im Blockinnenbereich – mit Hilfe von Städtebaufördermitteln – abgerissen. Die anschließende investive Maßnahme „Hofgestaltung mit Durchwegung“ wurde über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert mit der Auflage, dass der Quartiersinnenbereich öffentlich nutzbar bleibt (Zweckbindungsfrist von mindestens zehn Jahren). Die Umgestaltung des Innenhofes setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen:

- **Investition:** Planung und Ausführung des Bauvorhabens (Landschaftsbau-, Schlosser-, Gartenbau- und Elektroinstallationsarbeiten)
- **Bewirtschaftung:** Gemeinsame Bewirtschaftung (Winter-/Sommerdienst, Grünflächenpflege, Stromkosten, Sicherheitsdienst)

Für die Fertigstellung eines öffentlichen Wegenetzes im Blockinnenbereich stellen vier Grundstückseigentümer private Grundstücksteilflächen durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die öffentliche Nutzung zur Verfügung. Einer der vier Eigentümer wurde als Bevollmächtig-

ter vor Ort gewählt, um einen schnellen organisatorischen Ablauf zu gewährleisten. Die Hauptachse wurde bereits angelegt und die Baumallee gepflanzt. Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben betragen 240.000 Euro. Die investiven Maßnahmen zum Bau des Wegenetzes werden anteilig über EFRE-Mittel (180.000 Euro) und die Stadt Görlitz (60.000 Euro) gefördert.



Neu gepflanzte Baumallee (Quelle: Görlitzer Gründerzeit-Projekt GmbH)

Es ist geplant, die anschließenden Bewirtschaftungskosten gemeinsam als ESG zu tragen. Die dafür kalkulierten Kosten werden mit ca. 4.000 Euro/Jahr angenommen. Bei einer 100 %-Beteiligung aller Eigentümer im Quartier würden Kosten in Höhe von 0,50 Euro/WE/Monat anfallen. Allerdings sind bisher erst 43 % der Eigentümer in der ESG vertreten. Parallel wird die Möglichkeit für die Aufstellung einer Satzung für diesen Zweck geprüft.

In Rechtsfragen wurde die ESG professionell beraten. Es erfolgten Beratungen zum Thema „Eintragung einer Grunddienstbarkeit“ und „Vertragliche Vereinbarung für die Bewirtschaftung gemeinschaftlich genutzter privater Grundstücksflächen“.

Weitere Aktivitäten der ESG

Görlitzer Gründerzeitquartier e. V.

Das ESG-Quartier zeichnet sich durch eine geschlossene Gründerzeitkulisse mit hohen Leerständen aus. Durch die Vermittlung der ESG zwischen der Stadt Görlitz und den Eigentümern kam Bewegung in immobilienwirtschaftliche Fragestellungen. Die ESG konnte nicht nur über EFRE-Mittel das Wohnumfeld aufwerten, sondern auch die Nutzung von Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost initiieren. So hat die ESG eine Bestandserhebung über erforderliche Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden im Quartier durchgeführt. Im Anschluss daran ergab sich der Abschluss von Förderverträgen für vier Objekte für Sicherungsmaßnahmen (Zuschüsse aus Stadtumbau Ost an private Eigentümer ohne kommunalen Eigenanteil). Das Sächsische Innenministerium und die Stadt Görlitz unterstützen auf diese Weise zusätzlich die Aktivitäten der ESG.

Die Stadtwerke Görlitz AG erarbeitet kostenlos für die ESG ein quartiersbezogenes Energieversorgungskonzept. Zielsetzung ist eine dezentrale Energieversorgung (Blockheizkraftwerk (BHKW)-Lösung), die zu einer Reduzierung der Warmmieten im Quartier führen. Die Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Ansprechpartner:

Görlitzer Gründerzeitquartier e. V.

Andreas Lauer

Tel: 03581/307049

E-Mail: info@goerlitzer-gruenderzeit-projekt.de

www.gruenderzeitquartier.de

Halle (Saale) – Investorenansprache

Standortgemeinschaft Glaucha e. V.

Mit dem Gewinnen neuer, privater Eigentümer und Investoren sollen Leerstände abgebaut und gleichzeitig städtebauliche und soziale Missstände beseitigt werden. Erhofft werden außerdem weitere Fortschritte beim dringend notwendigen Imagewandel des Quartiers.

Standortgemeinschaft Glaucha e. V.: 30 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Das einfache Gründerzeitquartier mit immer noch vollständig leer stehenden Häusern hat anders als die bürgerlichen Gründerzeitquartiere bislang noch wenig von dem Investitionsgeschehen der vergangenen Jahre sowie der vorhandenen Nachfrage nach Altbauwohnungen in der Innenstadt profitiert. Es wird aber bereits seit einiger Zeit von der Stadt Halle aktiv unterstützt. Zusammen mit den vielfältigen privaten Aktivitäten im Rahmen der ESG ist nun eine deutliche Trendwende erkennbar. Nach wie vor sind aber zahlreiche Objekte leer stehend oder haben einen hohen Investitionsbedarf, so dass die aktive Ansprache von Investoren eine der zentralen Aktivitäten in der ESG darstellt.

Umsetzung und Finanzierung

Die Idee zu einer Eigentümer- bzw. Investorenansprache war bereits in der Beauftragung einer Kontaktperson als Vermittlungsinstanz durch die Stadt Halle angelegt (Beginn der Umsetzung bereits im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2008). Im Rahmen des ESG-Modellvorhabens wurde die Idee eines „Eigentümmoderators“ weiterentwickelt. Zur Gewinnung neuer investitionsbereiter Eigentümer wendet die ESG unterschiedliche Methoden an. Neben der Bündelung von Informationen bei dem Eigentümmoderator, der nicht in der städtischen Verwaltung arbeitet, liegt der Schwerpunkt vor allem im Aufbau eines Investorenpools:

- **Persönliche Ansprache:** Ermittlung der Eigentümer von Problemimmobilien mit städtischer Unterstützung und zielgerichtete Einzelansprache bei Veranstaltungen

- **Exposé:** Nutzungsvorschläge für einzelne Immobilien
- **„Glaucha-Flyer“:** Gebündelte Informationen über Potenziale und Netzwerke als Werbemittel
- **Quartiersführungen:** Maßgeschneiderte Führungen durch Immobilien und das Quartier für potenzielle Investoren
- **Investorenabend:** Potenzielle Investoren werden von dem Eigentümmoderator und der ESG gezielt angesprochen und eingeladen. Im Grundstücks- bzw. Akteurskataster der Stadt Halle sind alle potentiellen Investoren registriert
- **Projektwoche:** Zeigen und Öffnen von weitgehend leer stehenden Häusern in der Albert-Schmidt-Straße im Rahmen der Projektwoche inkl. dem Aufzeigen planerischer Ideen

Das Zusammenspiel der Maßnahmen hat aktuell zu einer so starken Nachfrage im Quartier geführt, dass Investoren bereits Immobilien aus angrenzenden Quartieren angeboten werden. Während der Eigentümmoderator partiell Aufgaben eines Maklers übernimmt, unterstützt die ESG die Investorenansprache durch zielgerichtete Ansprache von Eigentümern und die Mitorganisation von Veranstaltungen. Die Stadt Halle unterstützt finanziell und organisatorisch. Die Maßnahmen werden überwiegend aus ExWoSt-Mitteln finanziert. Hinzu kommen monetäre und sachwerte Spenden der ESG-Mitglieder und weiterer Sponsoren.



*Projektwoche Stadt-Spiel-Vision
(Quelle: KARO* architekten)*

Weitere Aktivitäten der ESG Glaucha e. V.

Die ESG wirkt aktiv bei der Definition der prioritären Aufwertungsprojekte mit, für die die Stadt Halle Stadtumbaumittel bereitstellt. Durch den Einsatz von Sicherungsmitteln in Halle werden in den Jahren 2009 bis 2011 voraussichtlich 23 private und vier Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG)-Objekte saniert oder gesichert. Die Stadt Halle konzentriert ihren Einsatz von Sicherungsmitteln in Glaucha. Eine Verknüpfung mit der Mitgliedschaft in der ESG gibt es nicht. Es wird versucht, die mit Sicherungsmitteln bedachten Eigentümer aktiv und freiwillig in die Arbeit der ESG einzubeziehen.

Ansprechpartner:

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

Eigentümmoderator
Gernot Lindemann
Tel: 0171/5362639
E-Mail: gernotlindemann@gmx.de

Helmstedt – Bestandsaufnahme und Aufzeigen von Entwicklungsperspektiven

**ESG Helmstedt
Forum
Kybitzstraße/
Schuhstraße
e. V.**

Das ESG-Quartier ist von hoher Bedeutung für die historische Altstadt und umfasst viele wertvolle Fachwerkhäuser. Zentrales Anliegen der ESG ist, das gesamte Quartier aufzuwerten und neue Perspektiven zu entwickeln. Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme mit Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen, um die passiven Eigentümer mit ihrer eigenen Situation zu konfrontieren und so zu einem konstruktiven Handeln zu bewegen.

ESG Forum Kybitzstraße/Schuhstraße e. V.: 8 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Die historische Innenstadt von Helmstedt weist eine große Geschlossenheit der städtebaulichen Gesamtsituation auf. Während durch die vielfältigen Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung insgesamt eine deutliche Aufwertung des öffentlichen Raumes und vieler Gebäude erreicht werden konnte, blieb der zentral gelegene ESG-Block bislang ohne wesentliche positive Impulse und weist erhebliche bauliche Probleme im Bestand auf. Zu Beginn der ESG bestanden wenige Erkenntnisse über die tatsächliche Situation der Eigentümer und ihrer Immobilien. Durch Bestandsaufnahme, Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten und überschlägige Kostenkalkulation für die Modernisierung sollte eine aktive Haltung der Eigentümer zu ihrer Immobilie erreicht werden. Insbesondere die bisher wenig investitionsbereiten Eigentümer werden dadurch aufgefordert, eine Entscheidung über die Zukunft ihrer Immobilie zu formulieren. Dem liegt die These zugrunde, dass die passiven Eigentümer nur durch die Konfrontation mit ihrer eigenen Situation zum konstruktiven Handeln zu bewegen sind.

Umsetzung und Finanzierung

In einem ersten Schritt haben die ESG und die Stadt Helmstedt über den Moderator und fachlichen Berater der ESG alle Eigentümer in dem von Leerstand betroffenen Bereich in Einzelgesprächen zur Beurteilung des Baublocks, ihres eigenen Gebäudes und ihrer Veränderungsbereitschaft aufgesucht. In diesen Gesprächen stellte sich heraus, dass die persönliche Kompetenz und das finanzielle Potenzial

eines großen Teils dieser Eigentümer nicht ausreicht, eine Aufwertung der Immobilie und des Quartiers selbst umzusetzen. Dementsprechend war die Verkaufsbereitschaft hoch. Gleichzeitig ist aber der Markt für ältere Fachwerkgebäude in der Innenstadt Helmstedt sehr schwach.



Entwurf Entwicklungsbereich mit möglicher Innenhofgestaltung
(Quelle: Stadt Helmstedt/Ingenieurbüro für Altbausanierung)

Daher erfolgten in einem zweiten Schritt eine Bestandsaufnahme aller Objekte mit Handlungsbedarf sowie die Erstellung von Entwürfen zu Umgestaltungspotenzialen. Derzeit werden die überschlägigen Modernisierungskosten ermittelt und für die verkaufswilligen Eigentümer Verkehrswertgutachten erstellt. Auf

einem Hoffest (August 2010) wurden die Entwicklungspotenziale des Quartiers der Stadtöffentlichkeit präsentiert, um den Standort auch im Bewusstsein der Gesamtstadt in Wert zu setzen. Im Mittelpunkt stand die gemeinsame Diskussion der bisherigen ESG-Arbeit mit den noch nicht aktiven Eigentümern. Die hohe Resonanz und die sich ergebenden Ansatzpunkte in den Gesprächen werden aus ESG-Sicht als ausgesprochen positiv gewertet.

Mithilfe der fundierten Bestandsanalyse in Kombination mit Nutzungsentwürfen soll den Immobilienmarktakteuren in Helmstedt und Umgebung deutlich gemacht werden, welche Perspektiven die Objekte haben und wie das Quartier zu einem attraktiven Innenstadtbereich aufgewertet werden kann. Gleichzeitig werden über die Verkehrswertgutachten die Einnahmeerwartungen der Eigentümer auf eine realistische Basis gestellt. In dieser Doppelstrategie wird zurzeit die Chance gesehen, aus der Langsamkeit der Entwicklung und dem Risiko des anhaltenden Verfalls herauszukommen.

Ansprechpartner:

**Forum Kybitzstraße/
Schuhstraße e. V.**

Günter Hertel
Tel: 05351/40186
E-Mail: hertel@iap-netz.de

Stadt Helmstedt

FB Planen und Bauen
Andreas Bittner
Tel: 05351/173110
E-Mail:
andreas.bittner@stadt-helmstedt.de

Hildesheim – Rosenroute

**Eigentümer.
Standort.
Gemeinschaft!
Michaelisviertel**

Mit der Wiederbelebung der historischen Rosenroute möchte die ESG das Wohnumfeld aufwerten und weitere Eigentümer zur aktiven Mitarbeit in der ESG motivieren. Mithilfe eines Image-Flyers wird zum einen die Aktion Rosenroute beworben und zum anderen die ESG und ihre Aktivitäten vorgestellt.

ESG Michaelisviertel: 15 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Das Michaelisviertel ist ein zentral gelegenes Wohnquartier, geprägt durch die spezielle 1950er-Jahre-Wiederaufbauarchitektur. In unmittelbarer Nachbarschaft zum UNESCO-Weltkulturerbe Michaeliskirche profitiert das Quartier sowohl von Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Welterbeprogramm als auch durch Stadtumbau West. Ziel der ESG ist eine Aufwertung des Quartiers und die damit verbundene Stärkung der Wohnfunktion einzelner Immobilien. Eine Maßnahme in diesem Zusammenhang bildet die Wiederbelebung der Rosenroute. Die so genannte Rosenroute führt durch die Quartiersstraße Alter Markt und verbindet verschiedene Sehenswürdigkeiten in Hildesheim. Derzeit besteht die Rosenroute jedoch nur noch aus wenigen Rosenstöcken. Die ESG greift damit auch die Idee auf, die historische Bedeutung dieses in seiner Anmutung relativ schlichten Quartiers als Teil des Selbstbildes wieder zu entdecken und im Zusammenhang mit diesem Imagewandel auch die erforderliche Aufwertung der Wohnungsbestände für neue Zielgruppen anzugehen.

Einige Eigentümer im Alten Markt und im Umfeld werden vor ihrem Haus Rosen pflanzen und ihre Fassaden renovieren (zum Teil im Rahmen von Stadtumbau West).

Umsetzung und Finanzierung

Die Maßnahme besteht aus einem Image-Flyer über das Quartier und zwei zielgruppenspezifischen Einlegern, die die Rosenpflanzaktion vorstellen und weitere Eigentümer zur ESG-Mitarbeit motivieren sollen. Alle



ESG EigentümerStandortGemeinschaft
Sehr geehrte Bewohner und Eigentümer,

Sie halten den aktuellen Flyer Michaelis-Quartier in der Hand. Mit diesem Flyer wollen wir den Wohnstandort stärken und die Vermietungssituation unserer Immobilien verbessern. Sie haben dies möglicherweise schon im Ost-Innenstädter gelesen, der ab sofort eine Doppelseite für das Michaelis-Quartier enthält.

Wir sind eine Gruppe von Eigentümern und Bewohnern, die als „ESG wir im Michaelis-Quartier“ seit einiger Zeit gemeinsam an der Aufwertung des Viertels arbeitet. Wir sprechen Sie an, weil wir Sie zum Mitmachen motivieren möchten und dabei gute Argumente haben:

Wir erwecken den alten Stadtkern aus dem Dornröschenschlaf.

Wir machen die schöne Wohnlage und die hervorragende Infrastruktur publik.

Wir gestalten Ihre geplanten Investitionen marktgängig und zukunftssicher. Unsere Erfahrungen und Kontakte über Fördermöglichkeiten geben wir gern weiter.

Wir haben den Überblick, wer eine Immobilie im Quartier kaufen oder verkaufen möchte.

Wir bieten Ihren Mietern noch mehr Spaß am Wohnen und verbessern die Neuvermietung.

Wir laden Sie herzlich ein, an der Verbesserung des Michaelis-Quartiers mitzuwirken.

Interessiert? Dann füllen Sie bitte die Rückseite aus und schicken uns Ihre Antwort zu.

Haben Sie vorher noch Fragen? Ihre ESG-Ansprechpartner stehen im Flyer.


Michaelis Quartier
ESG

Einleger zur Vorstellung der ESG
(Quelle: ESG Michaelisviertel)

interessierten Eigentümer erhalten zudem einen Rosenstock, der von einem Gartenbaubetrieb vor dem Haus eingepflanzt wird. Die Eigentümer müssen sich anschließend lediglich um die Pflege kümmern.

Die Idee zur Wiederbelebung der Rosenroute wurde auf mehreren ESG-Werkstätten entwickelt. Die Flyer wurden von der ESG an alle Eigentümer und Mieter im Quartier verteilt.

Die Rosenstöcke werden von der Initiative Rosenstadt Hildesheim e.V. gespendet. Die Finanzierung der Flyer (Erstellung und Versand) erfolgt aus den ExWoSt-Fördermitteln.

Weitere Aktivitäten der ESG Michaelisviertel

Neben der Rosenroute erarbeitet die ESG auch ein Konzept zur besseren Gestaltung eines Blockinnenbereichs. Das Blockkonzept fasst die Interessen einzelner Eigentümer sowie die Umgestaltung des öffentlichen Spielplatzes mit Neuordnung der wohnungsnahen Grünflächen zusammen. Es handelt sich weniger um eine gemeinsame große Maßnahme als vielmehr um mehrere abgestimmte Einzelmaßnahmen. Dazu zählen z. B. der Abriss und Neubau einer Immobilie, der Umbau eines gewerblichen Innenhofgebäudes zu einem Wohnhaus und die Neugestaltung von Parkplätzen und Wegeverbindungen. Parallel werden Ideen im Zuge der Spielleitplanung für die Hildesheimer Stadtumbaugebiete in Form von „Streifzügen“ mit Kindern erarbeitet. Die Finanzierung der Freiraumplanung, der Spielleitplanung sowie der objektbezogenen Machbarkeitsstudien werden über Stadtumbau West gefördert.

Ansprechpartner:

ESG Michaelisviertel

Dieter Goy

Tel: 0171/7849229

E-Mail: dieter.goy@diego-consing.eu

Stadt Hildesheim

FB Stadtplanung und Stadtentwicklung

Christine Söhlke

Tel: 05121/301829

E-Mail: c.soehlke@stadt-hildesheim.de

Leipzig – Spielplatz „Bülowgärten“

**Eigentümer-
initiative
Bülowviertel
Leipzig e. V.**

Die ESG baut und betreibt in Eigenregie einen Spielplatz im Leipziger Bülowviertel. Parallel dazu befinden sich die Umgestaltung eines Blockinnenbereichs und die Einrichtung eines Quartiersladens in konkreter Umsetzung.

ESG Bülowviertel e. V.: 14 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Das Altbauquartier Bülowviertel gehört zu den kinderreichsten Quartieren der Stadt Leipzig. Dennoch gibt es bislang keine adäquaten Aufenthaltsflächen für Kinder. Deshalb entstand im Sommer 2009 im Rahmen der ESG die Idee, auf einer Brachfläche in der Paulinenstraße einen Spielplatz zu errichten. Die ESG verfolgt damit mehrere Ziele:

- Beseitigung einer Unterversorgung mit Grün- und Spielflächen,
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch Nachnutzung einer bislang unattraktiven Brachfläche,
- Aufwertung des Quartiers vor dem Hintergrund einer zielgruppenspezifischen Vermarktungsstrategie (Ansiedelung von Familien).

Umsetzung und Finanzierung

Die Idee zu diesem Projekt entstand in Gesprächen zwischen der Stadt Leipzig und der ESG auf Basis der Standortanalyse zum Bülowviertel. Auf einem Workshop der ESG mündeten die ersten Überlegungen zum Spielplatz in einer Skizze, die von einer Landschaftsarchitektin in einen Vorentwurf mit Kostenschätzung umgesetzt wurde.

Die ESG selbst wird Träger des Spielplatzes. Hierzu hat die ESG einen gemeinnützigen Förderverein „Bülowgärten e. V.“ gegründet, der die anfallenden Trägerkosten (Sicherstellung der Pflege und Instandhaltung: 1.500 bis 2.000 Euro pro Jahr) übernehmen wird. Neben den Eigentümern wurden auch die Anwohner als Nutznießer des Spielplatzes angesprochen und in das Projekt einbezogen.

Ursprünglich war angedacht, die

Herstellungskosten für den Spielplatz und die Entwicklungspflege für die ersten beiden Jahre über Städtebaufördermittel zu finanzieren. Die daran geknüpfte Bedingung einer 15-jährigen Betreuung der Fläche als öffentlicher Spielplatz konnte allerdings durch keinen der Partner (ESG, Stadt Leipzig, Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB)) gewährleistet werden. Daher wurde beschlossen, den Spielplatz nach und nach durch die Vereinsmitglieder, über bereits fest zugesagte Spenden und Eigenleistungen zu bauen. Für den Bau und die Ausstattung des Spielplatzes wird (ohne Einrechnung der Eigenleistungen) mit Kosten von 12.000 bis 15.000 Euro gerechnet. Als Anschubfinanzierung konnten Mittel aus dem Verfügungsfonds „Leipziger Osten“ (über Soziale Stadt) in Höhe von 1.200 Euro gewonnen werden.

Die Überlassung des Grundstücks erfolgt kostenlos durch die LWB. Ein Nutzungsvertrag über sieben Jahre wurde im August 2010 abgeschlossen. Zudem hat die LWB als Eigentümerin der Fläche zugesagt, die Verkehrssicherungspflicht durch einen Hausmeister des Unternehmens zu gewährleisten.

Die Zahlungsbereitschaft wurde im Oktober 2009 schriftlich im gesamten Quartier abgefragt. Es gibt Spendenzusagen für das Jahr 2010 in Höhe von 1.160 Euro (für 2011/2012 jeweils 320 Euro). Weitere Mittel (z. B. aus Stiftungen) sollen akquiriert werden. Zudem leisten die Mitglieder erhebliche bauliche Eigenleistungen. Im August 2010 fand der erste Spatenstich für die Räumung der Brachfläche und für den Bau eines Sandkastens statt.

Weitere Aktivitäten der ESG Bülowviertel e. V.

Neben dem Spielplatz hat die ESG mit Unterstützung des Europäischen Sozialfonds (ESF) einen Quartiersladen als Anlaufstelle im Bülowviertel eröffnet. Der Verein hat eine Quartiersbetreuerin (seit Juni 2010) und einen Quartiershausmeister (seit September 2010) eingestellt, die bis Ende 2010 aus ESF-Projektmitteln finanziert werden. Beide Personen werden eng mit dem vorhandenen Quartiersmanagement zusammenarbeiten. Aber auch „harte“ immobilienwirtschaftliche Maßnahmen hat sich die ESG vorgenommen. Aktuell befindet sich die Entkernung und Neugestaltung eines Blockinnenbereichs in der Umsetzung. Drei Eigentümer haben bereits untergenutzte gewerbliche Gebäude abgerissen und werden nun neue Grünflächen anlegen. Die Finanzierung des Abrisses erfolgte mit Mitteln der Städtebauförderung. Über die gemeinsame Beauftragung der Abrisse konnten Kosten gesenkt werden. Die Eigentümer übernehmen die Kosten für die Neugestaltung des Innenbereichs. Hierzu sollen auch noch weitere Eigentümer einbezogen werden.

Ansprechpartner:

Förderverein Bülowgärten e. V.

Paula Hofmann

Tel: 0176/61053472

E-Mail:

foerderverein@buelowviertel-ev.de

www.buelowviertel-leipzig.de

Stadt Leipzig

Amt für Stadterneuerung und

Wohnungsbauförderung

Julia Lertz

Tel: 0341/1235462

E-Mail: julia.lertz@leipzig.de

Magdeburg – Zwischennutzung von Ladenlokalen, Parkplätzen, Fassadensanierungen

ESG Gnadauer Carré und Klosterberge-carré

In Magdeburg-Buckau gibt es viele interessante Projektansätze und Ideen der Eigentümer, die allerdings häufig an rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen scheitern. Dennoch konnten mehrere leer stehende Ladenlokale temporär für Kunstausstellungen genutzt, einzelne Objekte saniert und ein Grundstück für Parkplätze angekauft werden.

ESG Gnadauer Carré und Klosterbergecarré: 13 Mitglieder

Zwischennutzung leer stehender Ladenlokale und Förderung von Künstlern

Fünf Eigentümer stellen ihre leer stehenden Ladenlokale kostenfrei Kunststudenten und Künstlern zur temporären Ausstellung ihrer Kunstwerke zur Verfügung. Die Ladenlokale sind abends beleuchtet und beleben auch tagsüber das Quartier. Gemeinsam mit dem Kunstverein finden regelmäßig Ausstellungen und Kunstaktionen („street gallery“) statt. Diese sollen eine erhöhte Aufmerksamkeit auf das Quartier lenken, um das Image nachhaltig zu verbessern und neue Mietinteressenten zu finden.

Gemeinsamer Ankauf eines Grundstücks

Fünf Eigentümer wollten gemeinsam ein Grundstück im Klosterbergecarré zur Errichtung von 90 Parkplätzen ankaufen. Nachdem rechtliche und steuerliche Hindernisse den Ankauf durch alle fünf Eigentümer stoppten, hat nun ein Eigentümer auf seinen Namen das Grundstück erworben, mit der Möglichkeit das Grundstück im Nachhinein zu teilen. Derzeit sind noch einige Formalitäten, wie z. B. Ausgleichsbeträge, offen.

Fassadensanierung von denkmalgeschützten Gebäuden

Mehrere Eigentümer im Klosterbergecarré möchten ihre Fassaden sanieren. Durch die Koordinierung und gemeinsame Ausschreibung von Leistungen an Einzelgebäuden soll die Losgröße erhöht und dadurch eine Senkung der Kosten erreicht werden. Als zusätzlicher Anreiz wurde ursprünglich von der Stadt Magdeburg in Aussicht gestellt, im Rahmen des

bestehenden Sanierungsgebietes in Magdeburg-Buckau hierfür den Fördersatz um 5 % zu erhöhen, da durch die abgestimmte Vorgehensweise und den gemeinsamen Materialeinkauf Kosten eingespart werden können und somit die absoluten Förderbeträge gleich hoch bleiben würden. Aufgrund begrenzter aktuell zur Verfügung stehender Mittel aus der Städtebauförderung und der langen Antragsphase kann dieser Ansatz jedoch vorläufig nicht weiterverfolgt werden, so dass einzelne Eigentümer erwägen, die Sanierung in einfacher Form auch ohne Förderung durchzuführen. Die Aufbruchstimmung im Quartier unterstützt die Investitionsbereitschaft einzelner Eigentümer. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost auch ohne kommunalen Eigenanteil Fördermittel für die Sanierung und die Sicherung der Gebäude als Zuschüsse an die Eigentümer in der ESG einzusetzen.

Ankauf von mehreren Vorgärten und deren gemeinsame Umgestaltung

Ein schmales Vorgartengrundstück in der Gnadauer Straße befindet sich im Eigentum einer unbekanntenen, nicht zu mobilisierenden Erbgemeinschaft. Da dieses Grundstück schon länger durch ungepflegten Bewuchs geprägt ist und die dahinter liegenden Immobilien belastet, plant die Stadt Magdeburg – nach einem dauerhaften Druck durch die ESG – die Anwendung des § 207 BauGB, d. h. die Bestellung eines Vertreters von Amts wegen. Dies knüpft die Stadt Magdeburg an die Bedingung, dass die

Eigentümer der angrenzenden Immobilien dieses Vorgartengrundstück käuflich erwerben und die dauerhafte Pflege übernehmen. Der Ausgang dieses Verfahrens ist derzeit noch offen.



*Vorgärten in der Gnadauerstraße
(Quelle: empirica)*

Verbesserung der Sauberkeit im Wohnumfeld

In Buckau lässt sich seit längerem eine schleichende Veränderung des Verhaltens der Bewohner im öffentlichen Raum feststellen. Das Verantwortungsbewusstsein für das Wohnumfeld nimmt ab. Daher möchten mehrere Eigentümer zusammen mit dem Quartiersmanagement eine Vorbildfunktion übernehmen, indem sie monatliche Begehungen vornehmen, leichte Verunreinigungen im Wohnumfeld selbst beseitigen und bei größeren Müllablagerungen das Ordnungsamt verständigen. Eigentümer, die sich nicht um ihr Grundstück kümmern, werden angemahnt.

Ansprechpartner:

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

Meinungen – Konzept für den ruhenden Verkehr

ESG Schwabenberg – Töpfemarkt

Ein Mangel an PKW-Stellplätzen und eine ungeordnete Parkplatzsituation im Quartier stellen einen wesentlichen Standortnachteil dar. Die ESG plant deshalb verschiedene Maßnahmen zur Lösung dieser Problematik.

Über zahlreiche parallele Aktivitäten konnte eine Aufbruchstimmung erzeugt werden, die zu mehreren Immobilienkäufen und Sanierungsmaßnahmen von leer stehenden Fachwerkhäusern führte.

ESG unter dem Dach der IG Töpfemarkt e. V.: 17 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Ein zentrales Projekt der ESG Meinungen ist die Behebung des Parkplatzmangels und der ungeordneten Nutzung von Brachflächen und des Quartiersplatzes für Parkplätze. Die Schaffung von neuen, geordneten PKW-Stellplätzen im Quartier einhergehend mit einer teilweisen Neugestaltung von Grünflächen verfolgt folgende Ziele:

- Bessere Versorgung der bereits im Gebiet Wohnenden mit ausreichend wohnungsnahen Parkplätzen
- Erhöhung der Attraktivität des Quartiers für neue Mieter- und Eigentümergruppen
- Verlagerung der Dauerparker (Berufstätige der Altstadt) aus dem Quartier hinaus
- Erhöhung der Aufenthalts- und der gestalterischen Qualität auf dem Töpfemarkt und weiteren, kleineren Ruhebereichen und Grünflächen

Umsetzung und Finanzierung

In einem ersten Schritt erfolgte eine gemeinsame Problemdefinition in einer Ideenwerkstatt im April 2009. Auf dieser Grundlage wurden im Rahmen einer ESG-Arbeitsgruppe und eines gemeinsamen Quartiersrundganges verschiedene Lösungsansätze diskutiert. Diese wurden mit der Stadtverwaltung und Stadtpolitik abgestimmt. Daraufhin wurde eine gutachterliche Analyse und Konzepterstellung beauftragt. Im Juni 2010 wurden die Ergebnisse durch das Planungsbüro vorgestellt. Neben der Einrichtung einer Anwohnerparkzone mit Parkausweis und der Einführung einer „Brötchentaste“ für Kurzparker sieht das Konzept z. B. die Beseitigung einiger Parkplätze auf dem Töpfe-

markt und die Errichtung eines neuen Quartiersparkplatzes auf einer bisherigen Brache vor.

In der Anstoßphase war insbesondere ein Eigentümer mit Beruf Architekt und Projektentwickler aktiv. Die gesamte ESG brachte sich in alle Diskussionsprozesse mit eigenen Vorschlägen ein und begleitete das Quartiersentwicklungskonzept. Weiterhin forderte die ESG die Stadt Meinungen zur Unterstützung bei der Behebung der Stellplatzproblematik auf und drängte auf Umsetzung der Maßnahmen. Externe Unterstützung erhält die ESG durch die Fachplaner der Stadtverwaltung und das beauftragte Verkehrsplanungsbüro.

Mit Stand Sommer 2010 konnten als erste Ergebnisse bereits die Einrichtung von zehn Pkw-Stellplätzen auf einem privaten Grundstück für ein benachbartes Hotel, die Bereitschaft der Stadt Meinungen, auf einem städtischen Grundstück einen Quartiersparkplatz zu schaffen und eine Fußgängerbrücke über einen Wassergraben zu bauen, erzielt werden. Der Bau der Fußgängerbrücke mit neuem Parkplatz soll kurzfristig umgesetzt werden. Hierfür wird mit ca. 90.000 Euro Kosten gerechnet. Diese sollen über Städtebauförderung und einen kommunalen Eigenanteil finanziert werden. Der Quartiersparkplatz soll voraussichtlich von den Stadtwerken betrieben werden und sich über Stellplatzgebühren langfristig tragen.

Weitere Aktivitäten der ESG Schwabenberg – Töpfemarkt

Daneben kümmert sich die ESG um die leer stehenden Gebäude im Quar-

tier, indem sie selbst Investoren sucht. Um Aufmerksamkeit für das Quartier und im speziellen für einzelne Problemimmobilien zu erzeugen, wurden Kulissen aus einer Theaterwerkstatt an Giebeln leer stehender Gebäude sowie erklärende Schilder angebracht. Durch diese kreative Idee wurde das Straßenbild aufgewertet und Impulse für Veränderungen im Quartier gegeben, so dass bereits erste Immobilien neue Käufer gefunden haben. Weitere Immobilien werden derzeit saniert. Zwischenzeitlich wurden für fast alle leer stehenden Immobilien Lösungen gefunden.



*Theaterkulisse an Hauswand
(Quelle: FIRU)*

Ansprechpartner:

Interessengemeinschaft Töpfemarkt e. V.
Rolf Baumann
Tel: 03693/84010
E-Mail: sekretariat@nat-mgn.de

Wohnungsbaugesellschaft mbH Meiningen

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

St. Wendel – Zahlreiche (Klein)Projekte und Öffentlichkeitsarbeit

ESG
Wir sind die
Brühlstraße e. V.

Durch eine überdurchschnittlich intensive Öffentlichkeitsarbeit, einen engen Kontakt zu allen Eigentümern, gut vermarktete kleinere Maßnahmen und ein hohes Engagement der Stadt konnte in der Brühlstraße eine Aufbruchstimmung erzeugt werden, die in Folge zu neuen Investitionen im Quartier führte.

ESG Wir sind die Brühlstraße e. V.: 12 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Der Abwärtsprozess der durch Einzelhandel und Wohnen geprägten Brühlstraße soll gestoppt, städtebauliche Missstände und Leerstände beseitigt sowie das Image verbessert werden. Die

St. Wendeler ESG hat von Beginn an zahlreiche kleine, aber in hohem Maße öffentlichkeitswirksame Aktionen durchgeführt. Die erfolgreiche Umsetzung kleiner Maßnahmen hat zu einer neuen Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung der Eigentümer in der Brühlstraße sowie weit über das Quartier hinaus geführt. Dies hat auch bereits zu einzelnen größeren und sichtbaren immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten geführt.

Umsetzung und Finanzierung

Neben einer vielfältigen Öffentlichkeitsarbeit mit Beiträgen zur ESG in verschiedenen Medien (Regional-TV, Saarbrücker Zeitung, lokale Magazine, Redaktionsgespräche) tragen insbesondere die kleinen Projekte zur Motivation der Eigentümer und zur Aufbruchstimmung bei:

- Ein Straßenbanner und der „Schaukasten-Brühlstraße“ mit aktuellen Aushängen und Informationen zum Quartier wecken die Neugierde
- Ein Studentenprojekt zum Thema Fassadengestaltung motiviert drei Eigentümer zur Sanierung ihrer Fassaden entsprechend den Entwurfsvorlagen
- Gemeinsame Pflanzaktionen und temporäre Straßenbegrünung erhöhen die Aufenthaltsqualität im



Fassade in der Brühlstraße vor und nach der Neugestaltung (Quelle: Kernplan)

Straßenraum

- Hochwertige Hausschilder (30 x 35 cm, Acrylglas) zur geschichtlichen Entwicklung und historischen Zusammenhängen der einzelnen Häuser informieren Passanten und stiften Identität
- Straßefeste fördern das gegenseitige Kennenlernen und lenken Aufmerksamkeit auf die Entwicklungen im Quartier

Die Vorplanungen der Maßnahmen werden aus ExWoSt-Fördermitteln finanziert. Die Kosten für die Produktion der Hausschilder tragen die Eigentümer beispielsweise selbst.

Weitere Aktivitäten der ESG

Wir sind die Brühlstraße e. V.

Aufbauend auf einer Bestandsaufnahme, Einzelgesprächen mit allen Eigentümern, Anregungen von diesen und von Gewerbetreibenden, Workshops sowie bestehenden städtischen Planungen wird die künftige Entwicklung der Brühlstraße in einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten. Damit dient der Rahmenplan sowohl der Stadt St. Wendel als auch der ESG als Orientierungshilfe und zukünftiges Arbeitsprogramm. Dies betrifft z. B. die (denkmalgerechte) Sanierung von Objekten, die Aufwertung von

Hinterhofflächen oder die Betonung des historischen Charakters der Brühlstraße. Dabei werden vor allem mögliche Synergien von Maßnahmen der Stadt St. Wendel und der Eigentümer hervorgehoben.

Ferner befindet sich ein Gestaltungshandbuch in Vorbereitung, welches Empfehlungen zur Gestaltung privater (Fassaden, Werbung) und öffentlicher (Laternen, Möblierung, Begrünung) Verantwortungsbereiche gibt. Im Ergebnis soll das Straßenbild eine höhere Attraktivität und Einheitlichkeit aufweisen.

Schließlich konnten Investoren für zwei Immobilien in der Brühlstraße gefunden und zwei leer stehende Ladenlokale neu vermittelt sowie neu gestaltet werden.

Ansprechpartner:

ESG Wir sind die Brühlstraße e. V.

Werner Ost
Tel: 06851/81290
www.brühlstraße.de

Kreisstadt St. Wendel

Stadtbauamt
Hans-Peter Rupp
Tel: 06851/809300
E-Mail: hprupp@sankt-wendel.de

Viersen – Gestaltung Blockinnenbereich

ESG Lange Straße/ Mondhöfchen

Der Baublock war bislang im Inneren von einem hohen Überbauungsgrad geprägt. Im räumlichen Mittelpunkt befanden sich leer stehende Betriebsgebäude einer Druckerei. Andere Teilflächen sind einer öffentlichen Nutzung vorbehalten. Die ESG zielt darauf, den Blockinnenbereich für das Quartier wieder nutzbar zu machen und gestalterisch aufzuwerten. Konkret ist beispielsweise der Bau von neuen Parkplätzen im Innenhof geplant.

ESG Lange Straße/Mondhöfchen: ca. 10 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Gründungsimpuls für die ESG war der Ankauf der Druckereiflächen und benachbarter Grundstücke durch die Dülkener Entwicklungs AG (DE AG) – dabei handelt es sich um eine bürgerschaftlich getragene stadtteilorientierte Entwicklungsgesellschaft. Die DE AG hat die Absicht, den historischen Baublock durch eine Randbebauung weitgehend zu schließen und die Druckereiflächen in Abstimmung mit den benachbarten Eigentümern zu beplanen. Grundlegend ist dabei, dass der Innenbereich für die Anwohner bislang keinen Nutzen entfaltet hat und in seinem Erscheinungsbild und seiner Nutzung als Belastung empfunden wurde. Im Einzelnen verbinden sich mit der Aufwertung folgende Ziele:

- Vermeidung des Aufenthalts von Problemgruppen im Blockinneren
- Schaffung von Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten für die Bewohner
- Schaffung von Stellplätzen für den Neubau der DE AG und einzelne Anwohner
- Schaffung von rückwärtigen Erschließungen für einzelne Grundstücke

Umsetzung und Finanzierung

Die Maßnahme verfolgt verschiedene Handlungsansätze:

- **Nachnutzung der Druckereiflächen**
Nachdem zunächst die Möglichkeit zum Erhalt der Druckereigebäude diskutiert wurde, hat sich die ESG mit dem Abriss einverstanden gezeigt. Anschließend wurden vier Gestaltungs- und Nutzungsvarianten erarbeitet und in ihren Kosten

abgeschätzt. Im Ergebnis hat sich die ESG für eine Variante entschieden, die hochwertige Carportlösungen vorsieht und gleichzeitig die Möglichkeit zur rückwärtigen Erschließung einzelner Grundstücke eröffnet. Zur Ausarbeitung der verschiedenen Varianten wurde ein lokaler Architekt beauftragt.

- **Gestaltung des „inneren Mondhöfchens“**

In verschiedenen Diskussionen und nach Prüfung der rechtlichen Rahmenbedingungen hat sich die ESG gegen eine Privatisierung der öffentlichen Flächen entschieden. Auf Basis erster Gestaltungsideen wurden die Möglichkeiten positiv bewertet, den öffentlichen Charakter zu erhalten und gleichzeitig den Aufenthalt von Problemgruppen zu verhindern. Dies war der ESG sehr wichtig. Daher hat die ESG die Sorge um die Aufenthaltsqualität bei weiterhin öffentlichem Charakter gegenüber der Stadtverwaltung zum Ausdruck gebracht und detaillierte Gestaltungskonzepte eingefordert. In den ESG-Sitzungen und in Einzelgesprächen wurde die Bereitschaft zur Umsetzung einzelner Maßnahmen auf den Privatgrundstücken (z. B. Gestaltung der Grenzmauern) geklärt. Dabei werden auch ohnehin bestehende Planungen für die Weiterentwicklung der einzelnen Gebäude/Grundstücke zusammen getragen und Erwartungen an das Gemeinschaftsprojekt (z. B. Stellplatzbedarf) abgefragt.

- **Gestaltungskonzept**

Die oben beschriebenen Teilmaßnahmen werden derzeit in einem Gesamtkonzept ausgearbeitet. Dies umfasst ein Farb-, Grün- sowie

Lichtkonzept, das sowohl den Blockinnenbereich als auch die privaten Grundstücke umfasst.



*Mondhöfchen nach Abrissarbeiten
(Quelle: Quaestio)*

Die anfallenden Kosten wurden bisher nur grob abgeschätzt. Ein detailliertes Kosten- und Finanzierungskonzept wird in den kommenden Monaten im Rahmen der abschließenden Planungen (z. B. Begrünung) erfolgen.

Die bisherigen Planungskosten wurden aus ExWoSt-Mitteln erbracht. Künftige Planungskosten werden wahrscheinlich gemeinsam von der DE AG und der Stadt Viersen finanziert. Dabei greift Viersen voraussichtlich auf das seit Herbst 2009 bewilligte Städtebauförderprojekt „Aktive Zentren“ zurück. Die Stadt Viersen bemüht sich gegenüber der Bezirksregierung, diese Fördermittel auch für die investiven Aufgaben im Bereich der ESG einsetzen zu können.

Ansprechpartnerin:

Stadt Viersen
FB Stadtentwicklung
Karen Krätschmer
Tel. 02162/101284
E-Mail: karen.kraetschmer@viersen.de

Braunschweig – Aufwertung Sonnenstraße

ESG
Die Altstadt
Braunschweig
e. V.

Die ESG berät und motiviert Immobilieneigentümer der Sonnenstraße zur Aufwertung ihrer Fassaden. Ein gemeinsames Gestaltungskonzept, Kostenvorteile und ein finanzieller Zuschuss durch die ESG fördern die Investitionsbereitschaft. Parallele städtische Aufwertungsmaßnahmen sind geplant.

ESG Die Altstadt Braunschweig e. V.: 19 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Die Strategie der ESG Braunschweig besteht in einer langfristigen Stabilisierung des Quartiers im Kontext seiner Lagequalität am westlichen Innenstadtrand. Die Nutzungsschwerpunkte Einzelhandel und Wohnen stehen gleichermaßen im Fokus. Zudem leidet das Quartier unter einem bisher schlechten Image.

Die Sonnenstraße ist das westliche Entrée in das Quartier mit einem weniger attraktiven heterogenen Branchenmix, lieblos gestalteten Fassaden und einem unattraktiven öffentlichen Straßenraum. Daher möchte die ESG gemeinsam mit der Stadt Braunschweig die Aufwertung der Sonnenstraße angehen. Die Aufwertung hat folgende Ziele:

- Verbesserte Außenwirkung der Gebäude (Fassaden, Schaufenster, Werbeanlagen)
- Beseitigung von Leerständen und Stärkung des quartiersbezogenen Geschäftsbesatzes
- Stabilisierung und Stärkung der Wohnfunktion

Umsetzung und Finanzierung

Die ESG hat mit allen Eigentümern in der Sonnenstraße Kontakt aufgenommen und bei näherem Interesse der Eigentümer ein persönliches Gespräch über Aufwertungsmaßnahmen in der Straße aber auch konkret an den eigenen Immobilien geführt. Infolgedessen wurden mehrere Immobiliensteckbriefe mit Angaben zum Sanierungsstand, Vermietungssituation und der persönlichen Investitionsbereitschaft erstellt. Anschließend wurden alle Eigentümer der Sonnenstraße zu einem gemein-

samen Treffen mit der ESG und der Stadt Braunschweig eingeladen.

Die Stadt Braunschweig hat Entwürfe zur Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen in der Sonnenstraße erarbeitet, um die Eigentümer zu sensibilisieren und auf Handlungsmöglichkeiten hinzuweisen. Hierzu gehört auch eine Beratung zur Vermietung der Geschäftsräume im Hinblick auf neue spezifische Nutzungen.

Die ESG hat ein Angebot eines Malermeisters zur Sanierung von vier nebeneinander liegenden Fassaden eingeholt, um Kostenvorteile zu erlangen und ein abgestimmtes Farbkonzept zu ermöglichen. Die ESG wird alle Eigentümer der Sonnenstraße, die sich für eine Fassadensanierung entscheiden, mit einem finanziellen Zuschuss unterstützen.



*Blick in die Sonnenstraße
(Quelle: COVENT Mensing beraten planen umsetzen)*

Parallel verhandelt die ESG mit der Stadt Braunschweig um Verbesserungen der Verkehrsentwicklung in der Sonnenstraße. Aufgrund der Haushaltslage in Braunschweig wurde die bereits geplante Umgestaltung bis auf weiteres verschoben. Gemeinsam mit der ESG werden nun kostengün-

stige (Zwischen)Lösungen diskutiert, die zu einer kurzfristigen Entspannung führen können (z. B. Entfernen von Pollern, Veränderung der Ampelsteuerung, Einrichtung einer Fahrradspur mit Aufstellfläche).

Weitere Aktivitäten der ESG

Die Altstadt Braunschweig e. V.

Im Frühjahr 2010 hat die ESG alle Eigentümer im Quartier schriftlich nach Chancen und Problemen der Altstadt und ihren Wünschen zum Wohnumfeld befragt. Parallel werden Marketingmaßnahmen fortgesetzt und versucht die Veranstaltungslandschaft auszubauen. Hierzu zählen auch Beratungsangebote für Eigentümer in Form von Veranstaltungen oder als „Immo-Frühstück“.

Derzeit laufen erste Gespräche mit Eigentümern des Blocks Lindentwete/Schützenstraße/Gördelingerstraße, die daran interessiert sind den bislang nur als Parkplatz genutzten Innenhof aufzuwerten. Zusammen mit der ESG und der Stadt Braunschweig wird modellhaft gemeinsam mit den Eigentümern eine Umbauperspektive erarbeitet.

Ansprechpartner:

ESG Die Altstadt Braunschweig e. V.

Frank Pape
Tel: 0531/2809744
E-Mail: pape@magnikueche.de
www.altstadt-bs.de

Stadt Braunschweig

Referat Stadtentwicklung und Statistik
Hermann Klein
Tel: 0531/4704100
E-Mail:
stadtentwicklung@braunschweig.de

Hamburg – Einrichtung eines HID

Housing Improvement District (HID) Hamburg-Steilshoop

Seit Dezember 2007 ist es in Hamburg mit dem Gesetz zur Stärkung von Wohnquartieren (Housing Improvement District (HID)) Grundeigentümern möglich, Maßnahmen zur Aufwertung ihres Standorts in Eigeninitiative durchzuführen. Damit besteht nach wie vor in Hamburg die einzige landesrechtliche Grundlage in Deutschland, auf der sich HID einrichten lassen. Das Hamburger HID befindet sich im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens in Vorbereitung und wird im Falle seiner Einrichtung auch das erste HID in Deutschland sein. Die Umgestaltung der zentralen Mittelachse ist neben drei anderen die größte Maßnahme, die mit dem HID umgesetzt werden soll.

HID Steilshoop: 18 Mitglieder

Ausgangslage und Ziele

Im Hamburger Stadtteil Steilshoop verbindet eine rd. 1,5 km lange Mittelachse den gesamten Stadtteil fußläufig und das Zentrum mit den Wohnrängen. Seit dem Bau der Siedlung Anfang der 1970er Jahre haben sich die funktionalen Schwächen, ästhetischen Unzulänglichkeiten und auch die Abnutzung weiter verstärkt. Dieser zentrale „Boulevard“ ist derzeit kein Raum, der zum Verweilen einlädt. Im Rahmen des HID soll sich dies ändern. Die Mittelachse soll behutsam aufgewertet und der Bereich des Zentrums zu einem großen urbanen Platz umgestaltet werden. Darüber hinaus soll im Rahmen des HID die Orientierung in der Siedlung verbessert, ein Stadtteilmarketing betrieben und die Reinigung und Pflege der (halb)öffentlichen Räume intensiviert werden.

Umsetzung und Finanzierung

Die Aufwertung der Mittelachse erfolgt durch Erneuerung der Gehwege, Grünanlagen, Plätze, Beleuchtung und des Stadtmobiliars. Des Weiteren steht die Schaffung eines zentralen öffentlichen Platzes im Vordergrund.

In einem ersten Schritt wurde bereits

2007 der freiraumplanerische Ideenwettbewerb „auf Achse“ vom Lenkungsausschuss HID Steilshoop und dem Bezirksamt Wandsbek ausgelobt. Auf einer Entwurfswerkstatt wurden die Ergebnisse prämiert. Nach einer längeren Sitzungsunterbrechung des Lenkungsausschusses wurde die Arbeit im Frühjahr 2010 wieder aufgenommen.

Die Maßnahmenplanung ist bis auf die für die Umgestaltung der Mittelachse abgeschlossen. Für die Mittelachse wurde ein Planungsbüro mit der Vorplanung beauftragt. Dies war notwendig, um die noch nicht aktiv am Prozess beteiligten Eigentümer zu überzeugen. Eine breite Zustimmung ist erforderlich, da es sich mit dem HID um ein gesetzliches Verfahren handelt, das den Eigentümern die Möglichkeit der Ablehnung einräumt.

Deshalb sollen Ende 2010 die Vorplanung und die drei übrigen Maßnahmen den Eigentümern und Bewohnern öffentlich vorgestellt werden. Sofern es keine Ablehnung gibt, werden die eigentliche Antragstellung für das HID und eine öffentliche Auslegung folgen.

Nach formeller Einrichtung des HID werden innerhalb von fünf Jahren die Maßnahmen umgesetzt. Das HID hat keine eigene Rechtspersönlichkeit. Es benötigt einen Aufgabenträger, der als „Geschäftsführer“ die Verantwortung für die Umsetzung des Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts übernimmt und i.d.R. hierbei vom Lenkungsausschuss kontrolliert wird. Aller Voraussicht nach wird das HID im Frühjahr 2011 eingerichtet. Der Baubeginn ist noch in 2011 geplant.

Die Kosten belaufen sich auf rd. 7 Mio. Euro. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über eine Abgabe, die alle im HID-Bereich ansässigen Eigentümer anteilig bezahlen müssen. Da ein Großteil der Fläche der Mittelachse der Stadt gehört und diese Fläche ohnehin einer Sanierung bedarf, hat sich Hamburg bereit erklärt, einen Anteil der Kosten zu übernehmen.

Bereits vor der offiziellen Einrichtung des HIDs sind die großen Wohnungsunternehmen und das ansässige Einkaufszentrum bereit, sich an den vorab anfallenden Kosten zu beteiligen.

Ansprechpartner:

Lenkungsausschuss HID

SAGA GWG
Herr Becker

GAGFAH GROUP
Herr Robionek

Verfahrensmanagement HID Steilshoop

Frau Odebrecht
Tel: 040/428402250
E-Mail: Management-hid.steilshoop@bsu.hamburg.de



1. Preis Ideenwettbewerb: Umgestaltung der Mittelachse und eines Platzes (Quelle: TOPOTEKI)

Ausblick

Zur Halbzeit des ExWoSt-Forschungsfeldes zeigt sich, dass sich einige der Modellvorhaben auch nach 1,5 Jahren Laufzeit noch in der Vorbereitungs- und Diskussionsphase zu einzelnen Maßnahmen befinden. Während erste Projekte wie z. B. der Abriss von Hinterhofgebäuden (Görlitz, Viersen), der Ankauf von Grundstücken für eine gemeinsame Parkplatzbewirtschaftung (Magdeburg) oder die Gründung eines Fördervereins zur Bewirtschaftung eines Spielplatzes (Leipzig) umgesetzt wurden, ist die Umsetzung von größeren (immobilienwirtschaftlichen) Projekten häufig noch unklar.

Dennoch zeigt sich in fast allen Modellvorhaben, dass sich durch die Arbeit der ESG und die damit erzielte neue Aufmerksamkeit für das Quartier vielfältige Erfolge in der Neuvermietung von Wohnungen und Läden, beim Verkauf von verwahrlosten Immobilien oder bei der Sanierung von Fassaden nachweisen lassen. Diese Wirkungen sind nicht spezifisch auf einzelne Aktivitäten der ESG zurückzuführen, zeigen aber, dass durch die Zusammenarbeit von Eigentümern und deren positive Außenwirkung Investoren und weitere Eigentümer die Entwicklung des Quartiers positiver einschätzen und zu neuen Investitionen bereit sind. Auch wo nennenswerte Erfolge bei Neuvermietungen oder Verkäufen bislang weitgehend ausgeblieben sind, hat sich die Zukunftseinschätzung durch das gemeinsame Wirken für eine Quartiersaufwertung spürbar verbessert.

Dieses Zwischenergebnis zeigt ganz deutlich, dass sich ESG die Stadtumbauaufgaben im Quartier vornehmen, die anstehen und die sie sich zutrauen.

Die Aktivitäten sind damit noch lange nicht das Abbild aller relevanten Zielvorstellungen und Lösungsmöglichkeiten in den Quartieren, weil die ESG nur einen kleinen Teil der Eigentümer und sonstigen Akteure vertreten und vielfach noch am Anfang der Umsetzung stehen. Sie spiegeln damit aber schon die jeweils spezifische städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Situation und deren Wahrnehmung wider. Insgesamt bietet sich damit ein Bild wie allgemein in der Stadterneuerung und im Stadtumbau auch: Die Vielfalt der städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Aufgaben ist nur kleinteilig und mit privatem Engagement zu bewältigen und nur selten mit standardisierten Lösungen. ESG lassen sich damit nur anhand eines bestimmten Spektrums von sinnvollen Aufgaben, nicht aber anhand weniger einzelner Maßnahmen definieren/beschreiben. Für das Forschungsfeld gilt hier nur, dass die ESG sich generell auch mit einem gewissen Anteil ihrer Aktivitäten um städtebaulich relevante Aufgaben des Gesamtquartiers kümmern und konkret gemeinsam oder individuell abgestimmt immobilienwirtschaftlich handeln. Die modellhafte Erprobung von ESG im Stadtumbau erfordert hier, dass auch Stadtumbauaufgaben angegangen werden.

In der nächsten Projektphase stehen daher die Umsetzung weiterer immobilienwirtschaftlicher Maßnahmen und die Stabilisierung der ESG zu einer sich selbsttragenden Gruppe im Vordergrund. In diesem Zusammenhang wird sich noch zeigen, bei welchen Maßnahmen ESG vielleicht überfordert sind, welche Maßnahmen nur durch eine starke Unterstützung der

Kommune bewältigt werden können und welche Maßnahmen Eigentümer im besonderem Maße motivieren können. Weiterhin deutet sich an, dass auch in instrumenteller Hinsicht wichtige Lernprozesse in den Modellvorhaben stattfinden: In einigen Modellvorhaben werden die Aktivitäten der ESG-Mitglieder durch den gezielten Einsatz investiver Mittel der Städtebauförderung ergänzt und erzielen bereits jetzt in ihrer Kombination ihre Wirkung (u. a. Nutzung von Verfügungsfonds oder gezielter Einsatz von Sicherungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost). Auch in Zukunft wird eine solche intelligente Nutzung der Städtebauförderung wichtig sein und hier können ESG im Wettbewerb um knappe Mittel gute Anwälte ihrer Quartiere sein. Es zeigt sich aber auch, dass einige Maßnahmen in Eigenregie ohne Steuerung durch die Programme der Städtebauförderung entwickelt, umgesetzt und vor allem auch mit eigenen Kräften gemeinsam von den Eigentümern finanziert werden können. Für die im nächsten Jahr anstehende Auswertung des gesamten Forschungsfeldes wird dies ein wichtiger Gegenstand sein.

Ferner soll der Grundgedanke von ESG nun in die Breite getragen werden. Auf einer ersten Regionalkonferenz im November 2010 werden Schlüsselpersonen wie Vertreter von Haus&Grund Ortsvereinen und Kommunen über die Möglichkeiten von ESG sowie deren Initiierung informiert, um vor Ort interessierte Eigentümer zu unterstützen.

Die Ergebnisse der letzten Projektphase werden in einer weiteren Ausgabe der ExWoSt-Informationen (voraussichtlich im Herbst 2011) dokumentiert.

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
(BMBVS), Berlin

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und
Raumforschung (BBSR) im Bundes-
amt für Bauwesen und Raumord-
nung (BBR), Bonn

Bearbeitung

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Ludger Baba (Leitung)
Iris Fryczewski
Katrin Wilbert
Tel.: (0228) 91489-75 (-77)
E-Mail: baba@empirica-institut.de

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung, Bonn
Mathias Metzmaker (Leitung)
Dr. David Tantow
(Nat. Univ. of Singapore)

Redaktion

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung, Bonn
Julia Lindemann

Bildnachweis

empirica außer
S. 9: DSK GmbH
S. 10: Christian Ecklebe –
Schokostudio Architekten
S. 11: Peter Rockmann GmbH
S. 12: Görlitzer Gründerzeit-Projekt
GmbH
S. 13: KARO* architekten
S. 14: Stadt Helmstedt/Ingenieur-
büro für Altbausanierung
S. 15: ESG Michaelisviertel
S. 18: FIRU
S. 19: Kernplan
S. 20: Quaestio
S. 21: COVENT Mensing beraten
planen umsetzen
S. 22: TOPOTEK1

Gestaltung und Satz

Cosima Aschinger

Druck

Bundesamt für Bauwesen und
Raumforschung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Info 37/2

Nachdruck

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



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

