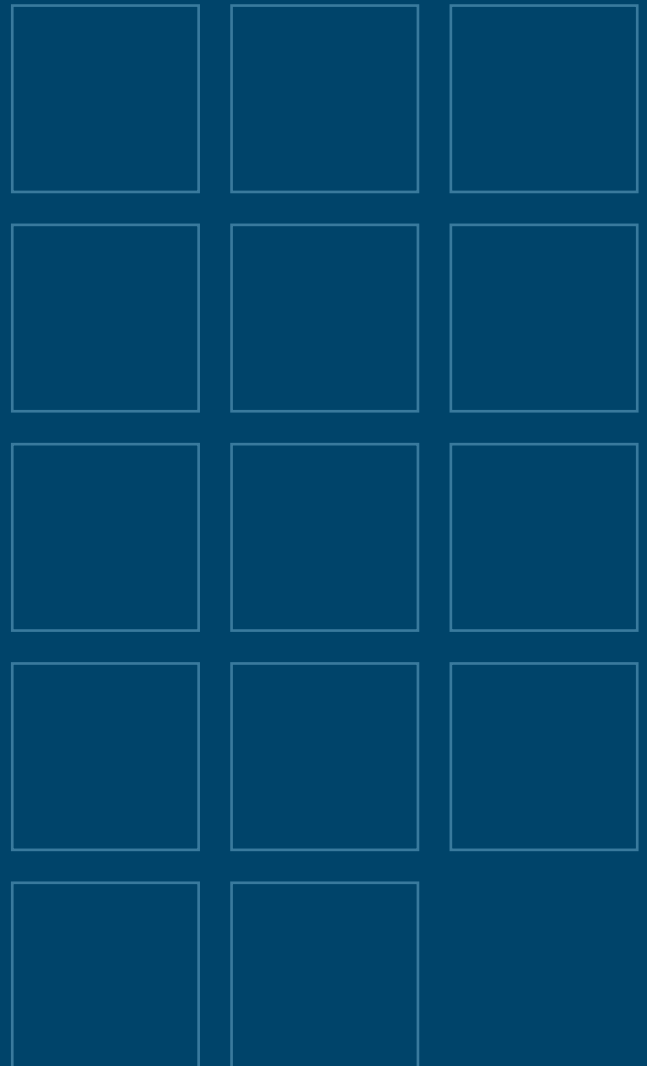




Kooperation im Quartier

mit privaten
Eigentümern
zur Wertsicherung
innerstädtischer
Immobilien

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



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

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

mit dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen möchten wir Ihnen das Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ – kurz KIQ – vorstellen. Hauptakteure sind 15 Modellvorhaben, die sich in diesem Heft erstmalig präsentieren. Bis zum Frühjahr 2015 erproben sie praktisch, wie Eigentümervereine und Kommunen gemeinsam im und für das Quartier agieren und einzelne Eigentümer dabei unterstützen können, ihre Bestände für die Zukunft fit zu machen.

Bereits das mittlerweile abgeschlossene ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau (ESG)“ hat Impulse für das Engagement von privaten Eigentümern in der Stadtentwicklung vermittelt. Die ESG-Modellvorhaben haben gezeigt, wo und wie man als privater Eigentümer mit anderen Eigentümern und weiteren Partnern im Quartier konkret handeln kann. Sie verdeutlichen, wie mit begrenztem Budget der Imagewandel von Quartieren eingeleitet, das Wohnumfeld positiv beeinflusst und neue Investoren gewonnen werden können. Darüber hinaus haben sich in ESG wie auch von ESG ausgehend die Kooperationen zwischen Eigentümern und Kommunen neu zusammengefunden oder gefestigt.

Im Rahmen von KIQ übernehmen nun die lokalen Eigentümervereine als Akteure eine Schlüsselrolle in der Aktivierung und Unterstützung privater Eigentümer in der Quartiersentwicklung. Gleichzeitig möchten sie sich zukünftig stärker in der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung engagie-

ren und zudem sich selber qualifizieren. Dies ist auch erklärtes Ziel von Haus und Grund Deutschland, der als Bundesverband gemeinsam mit dem BMVBS und BBSR die Initiative zu diesem neuen Forschungsfeld ergriffen hat. Für einige ist dieses Engagement über die klassische Rechtsberatung hinaus schon länger ein wichtiges Thema, für andere Vereine stellt dieses Handlungsfeld echtes Neuland dar.

Die Aufgaben, die die KIQ-Modellvorhaben angehen, beziehen sich gleichermaßen auf den Immobilienbestand wie auch auf das Quartier. Eine Immobilie kann nicht losgelöst vom Quartier betrachtet werden, ihr Wert wird vielmehr maßgeblich von der Lagequalität mit bestimmt. Auch die Attraktivität der Nachbargebäude, das unmittelbare Wohnumfeld sowie die Qualität des öffentlichen Raums beeinflussen die Vermietbarkeit und den Verkaufspreis einer Immobilie. Umgekehrt sind es die Summe der einzelnen Immobilien und der sie verbindende öffentliche Raum mitsamt ihren funktionalen, gestalterischen und immobilienwirtschaftlichen Qualitäten, die ein Quartier überwiegend ausmachen. Ziel ist es, den Werterhalt der Immobilien durch die Aufwertung von Quartieren zu erreichen.

Brachflächen und fehlendes Grün, ungeordnete Parkplätze oder hässliche Blockinnenbereiche prägen vielfach das städtebauliche Erscheinungsbild. Auch immobilienwirtschaftlich steht es häufig nicht zum Besten: Sanierungsstaus an den Fassaden und in den Wohnungen, überholte Grundrisse und Ausstattungen, Leerstände oder zumindest stagnierende Mieten schwächen die Immobilie wie auch das ganze Quartier im Wettbewerb.

Manchmal sind Trading-Down-Phänomene und Imageverluste weit vorangeschritten und es zeigen sich verwahrloste Immobilien. Manchmal werden solche Entwicklungen erst in Ansätzen deutlich. Für die Eigentümer bedeutet es jedenfalls eine Herausforderung, die sie im Rahmen von KIQ annehmen wollen.

Auf den ersten Seiten dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen stecken wir zunächst den Rahmen von KIQ ab und stellen Ihnen Ziele und konkrete Handlungsfelder im Überblick vor. Anschließend werden die 15 Modellvorhaben jeweils im Portrait dargestellt. Das Forschungsfeld ist derzeit noch jung und einige Modellvorhaben sind erst vor kurzer Zeit hinzugekommen. Aber erste Erfahrungen aus der Arbeit der Modellvorhaben möchten wir Ihnen natürlich nicht vorenthalten.

Begleiten Sie mit uns das „Forschungslabor“ KIQ über die kommenden drei Jahre! Über den Fortgang der einzelnen Projekte und des gesamten Forschungsfeldes können Sie sich laufend informieren, z. B. über den Internetauftritt des BBSR. Aktuelle Informationen und Erfahrungen hält weiterhin der KIQ-Newsletter für Sie bereit. Oder schauen Sie doch einfach, was in den Modellvorhaben vor Ort passiert – zahlreiche eigene KIQ-Webseiten der Projekte machen es möglich! Näheres hierzu finden Sie in den Kurzprofilen auf den folgenden Seiten.

Wir wünschen eine interessante Lektüre und viele Anregungen.

Ihr KIQ-Team

Mathias Metzmacher, Eva Korinke,
Anna Maria Mütter (BBSR)
Prof. Dr. János Brenner (BMVBS)

Ausgabe 43/1 01/2013

02	<i>Vorwort</i>
04	<i>Das Forschungsfeld</i>
09	<i>Überblick über die Modellvorhaben</i>
12	<i>Akteurs- und Organisationsstruktur in den Modellvorhaben</i>
15	<i>Bisherige und geplante Aktivitäten in den Modellvorhaben</i>
19	<i>Die Modellvorhaben stellen sich vor</i>
19	Arnsberg – „Kooperationen im Quartier Hüsten“
20	Braunschweig – „Westliche Innenstadt – Zentrales Wohnen und Arbeiten“
21	Bremen – „Standort-Initiative-Neustadt (S.I.N.)“
22	Bruchsal – „Netzwerk für eine lebendige Innenstadt Bruchsal“
23	Chemnitz – „Reaktivierung Brühl-Boulevard Chemnitz“
24	Düsseldorf – „Kooperationen im Stadtteilzentrum Westfalenstraße“
25	Felsberg – „Nachbarschaften am Fuß der Burg“
26	Göppingen – „Karlstraßenquartier – Wohnqualität ist Lebensfreude“
27	Grafenau – „Kooperationen im Quartier Stadtkern Nord“
28	Hof – „Haus und Hof“
29	Husum – „Obere Neustadt – Unser Stadtquartier“
30	Luckenwalde – „Altbauinitiative Zentrum/Dahmer Straße“
31	Lünen – „Brambauer im Aufbruch – Stadtteilzentrum Waltroper Straße“
32	Magdeburg – „Den Magdeburger Südosten in Kooperation stärken“
33	Wurzen – „Impulse für die Ostvorstadt“
34	<i>Ausblick</i>
35	<i>Eindrücke aus den Quartieren</i>
36	<i>Impressum</i>

Das Forschungsfeld

Mit dem Ziel der Aktivierung und stärkeren Einbindung privater Immobilieneigentümer in die Quartiersentwicklung und Bestandsaufwertung hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ein neues Forschungsfeld des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ eingerichtet. In diesem Rahmen werden in den Modellvorhaben neue Kooperationsformen zwischen lokalen Eigentümervereinen und Kommunen erprobt.

Anlass und Zielsetzung für das Forschungsfeld

Wozu kann ein Forschungsfeld zur Kooperation mit privaten Eigentümern dienen? Ist die Stadterneuerung nicht schon immer auch eine Aufgabe, die mit und von privaten Eigentümern betrieben wird? Private Eigentümer verfügen über den weitaus größten Teil des Immobilienbestandes in Deutschland und insbesondere in den Innenstädten und ihnen kommt damit eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung zu. Aber auch dies ist schon lange so.

Neu ist aber, dass sich die Eigentümervereine zunehmend in der Stadtentwicklung engagieren wollen. Mittlerweile ist das Bewusstsein dafür gewachsen, dass die Anpassungserfordernisse im Wohnungsbestand – nicht nur in Bezug auf energetische Anforderungen – ein zunehmend flächenhaftes Phänomen und eine Aufgabe für eine Vielzahl von Eigentümern sind. Auch die Defizite im Wohnumfeld beschränken sich nicht nur auf wenige Stadtteile in Kommunen, die stark von strukturellen Problemen und Schrumpfung betroffen sind. Natürlich gibt es erhebliche regionale Unterschiede in der Betroffenheit. In den Kommunen und Quartieren mit hohem Handlungsbedarf leistet die Städtebauförderung einen zentralen Beitrag zur Verbesserung der Situation. Aber die Handlungserfordernisse – Quartiere stehen mit ihren Wohnungsbeständen und gewerblichen Immobilien im Wettbewerb – sind eben nicht mehr nur auf eine begrenzte Anzahl von Standorten beschränkt.

Vor diesem Hintergrund hat es in den vergangenen Jahren wichtige neue Impulse für die Zusammenarbeit

privater Immobilieneigentümer untereinander und mit den Kommunen gegeben. Zahlreiche kommunale Initiativen und Aktivitäten der Länder im Rahmen der Städtebauförderung, aber auch darüber hinaus, haben zu einer Vielfalt von Aktivierungs- und Beratungsangeboten für private Eigentümer in der Stadtentwicklung geführt.

Das BMVBS hat gemeinsam mit dem BBSR über verschiedene Forschungsprojekte und die Nationale Stadtentwicklungspolitik (NSP) die Beteiligung privater Immobilieneigentümer angestoßen und deren Wirkung untersucht. Hierzu hat insbesondere das abgeschlossene Forschungsfeld Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau (ESG) wertvolle Ergebnisse geliefert. Es hat sich deutlich gezeigt, dass das Quartier nicht der alleinige, aber einer der wichtigsten Handlungsräume für die Aktivitäten privater Eigentümer ist. In stagnierenden oder schrumpfenden Märkten ist nur über eine Aufwertung oder zumindest Stabilisierung auch der Werterhalt der einzelnen Immobilien zu erreichen.

Impulse durch ESG

Die ESG-Modellvorhaben lösten auch noch einen weiteren wichtigen Impuls aus: Eigentümervereine, und hier insbesondere der Zentralverband Haus & Grund mit dem Auftrag der politischen Vertretung der privaten Eigentümer, haben sich mehr und mehr jenseits ihrer Interessenvertretung in rechtlichen und wohnungswirtschaftlichen Fragen im Handlungsfeld Quartiers- und Stadtentwicklung engagiert und sind auf dem Weg, eine systematische Qualifizierung aufzubauen. Einige lokale Eigentümervereine sind

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

Dies gab den Anstoß, in einem neuen Forschungsfeld private Eigentümer direkt und über ihre Eigentümervereine stärker zu aktivieren und in die Quartiersentwicklung und Bestandsaufwertung einzubinden.

Hierzu haben BMVBS und BBSR das neue ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ eingerichtet. Dabei steht die modellhafte Erprobung verschiedener Kooperationsformen zwischen privaten Eigentümern bzw. deren Verbänden und Kommunen im Vordergrund. Ziel ist die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und damit der Werterhalt von Immobilien. Es gibt bereits zahlreiche Erfahrungen mit der Aktivierung von einzelnen Eigentümern, jedoch wenig systematische Erfahrungen in der Nutzung von Kooperationsstrukturen zwischen Eigentümervereinen und Kommunen für diesen Zweck.

Insofern werden mit diesem Forschungsfeld für viele Akteure noch ungewohnte, aber für eine zukunftsorientierte Quartiersentwicklung wichtige Wege beschritten.

Die Zusammensetzung der Modellvorhaben erlaubt dabei eine Untersuchung von unterschiedlichen Aufgaben und Lösungen: Unter den KIQ-Modellvorhaben finden sich Kleinstädte wie Großstädte, historisch gewachsene Altstädte wie Wiederaufbauquartiere, Straßenzüge wie auch

ganze Stadtviertel, wachsende wie schrumpfende Wohnungsmarktregionen.

In den KIQ-Modellvorhaben stehen die typischen Herausforderungen im Vordergrund, die zusammen die Realität in vielen Quartieren ausmachen. Man stelle sich folgende Situation vor: eine Mittelstadt, die zwar in ihrer Entwicklung stagniert, aber nicht krisenhaft betroffen ist, ein unauffälliger Stadtteil mit vereinzelten Leerständen. Die Bewohner sind insgesamt ganz zufrieden, viele Eigentümer kennen sich und kümmern sich um ihre Häuser. Aber langsam wird doch deutlich, dass die anspruchsvolleren Mieter sich woanders umsehen. Das ist auch verständlich und normal, würde man ja selbst auch so machen. Die Geschäfte sind auch nicht mehr das, was sie mal waren.

Ein weiteres Beispiel: eine Kleinstadt, bei der im Zentrum unübersehbar ein Quartier nicht mehr funktioniert, in dem ganze Gebäude verfallen und das vielen Bewohnern schon seit Langem ein Dorn im Auge ist. Da müsste die Stadt doch mal handeln! Oder es gilt, ein ganzes Quartier mit wichtigen Altbauten vor dem weiteren Verfall zu bewahren und neue Investoren und Nutzer zu finden. Da gibt es durchaus zahlreiche Interessenten, aber wer macht als Eigentümer den ersten Schritt, wer übernimmt bei der Stadt die Koordination und kümmert sich konkret um die Beratung? Und es gibt die Initiativen, die Eigentümern helfen wollen, ihr Haus energetisch zu sanieren und den Weg zu den Förderangeboten weisen: Im Rahmen von KIQ werden zahlreiche Konzepte für bedarfsgerechte Beratungsangebote entwickelt und erprobt.

Gegenstand und Ziele des Forschungsfeldes

Die Kooperationspartner in den Modellvorhaben möchten verschiedene Formen der Kooperation von Eigentümervereinen und Kommunen praktisch erproben, die eine Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und zukunftsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände zum Ziel haben. Insgesamt ist geplant, an möglichst vielen Stellen im Quartier durch individuelle oder auch gemeinsame Investitionen eine Aufwertung von Wohnungen, Gebäuden, Hof- und Freiflächen sowie des Wohnumfeldes zu erreichen. Es geht damit um Wohngebäude, die Wohnungen, andere Immobilien wie z. B. auch gewerbliche Objekte und um die Gärten, die Höfe, den privaten und öffentlichen Freiraum und den öffentlichen Raum im Quartier insgesamt. Dies umfasst auch das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild und die Verkehrssituation.

Ausgangspunkt für das Handeln ist zum einen: „Die Immobilien sind das Quartier“, also, dass der Zustand der Immobilien unmittelbar das Quartier in seiner Funktion, in seiner Position im lokalen Markt wie auch in seinem Image bestimmt. Es gilt also, die Immobilien an die jeweiligen Ansprüche anzupassen (energetisch, altersgerecht, von den Grundrissen und Zuschnitten her und in der Ausstattung). Zum anderen gilt für KIQ: Ohne ein intaktes und attraktives Quartier ist die Immobilie auf Dauer nichts wert. Entsprechend sind mehr oder weniger größere Aktivitäten und auch Investitionen in den öffentlichen Raum und in die Infrastruktur erforderlich. Als Grundlage sollen – soweit vorhanden – kommunale

Entwicklungs- und Planungsziele im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dienen. Liegt kein Entwicklungskonzept vor, ist es sinnvoll, ein quartiersbezogenes Konzept im Modellvorhaben gemeinsam mit den privaten Akteuren zu erarbeiten. Darüber hinaus ist die Einbettung der Aktivitäten und Investitionen der privaten Eigentümer in investive Maßnahmen der Kommunen im öffentlichen Raum oder der Infrastruktur ein wichtiges Element.

Strategische und operative Ebene

Das Forschungsfeld kann diesem Ansatz zufolge in zwei Ebenen unterteilt werden. Die strategische Ebene umfasst die Erarbeitung von konzeptionellen Grundlagen und untersucht die städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen auf der räumlichen Ebene des Quartiers und auf der individuellen Ebene der Immobilie, um auf dieser Basis Aufwertungsmaßnahmen im Quartier vorzubereiten. Diese Ebene war in der Vergangenheit weitestgehend originäres Aufgabenfeld der Kommunen. Die Eigentümer waren in die Erarbeitung von Konzepten in der Regel nur sehr sporadisch eingebunden. Die konzeptionelle Vorbereitung von Maßnahmen soll nun im Forschungsfeld in Kooperation der Akteure erfolgen, um die privaten Eigentümer bzw. die Eigentümervereine stärker mit den städtebaulichen Themen vertraut zu machen und sie einzubinden.

Die zweite Ebene des Forschungsfeldes kann als operative Ebene bezeichnet werden mit dem Ziel, auf der Grundlage abgestimmter Konzepte möglichst viele gemeinsame Aufwertungsinvestitionen an den Gebäuden,

Eigentümerversine als Kooperationspartner in der Stadt- und Quartiersentwicklung

Eigentümerversine wie z. B. Haus & Grund sind wichtige neue Akteure in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Die Chancen liegen zum einen darin, dass Eigentümerversine ein langjähriger, vertrauenswürdiger Ansprechpartner für private Immobilieneigentümer sind und damit ggf. bestehende Vorbehalte bei der Einbindung von Privaten in die Stadt- und Quartiersentwicklung schneller überwunden werden können. Andererseits sind Eigentümerversine für die Kommunen ein wichtiger „Türöffner“ zu den Einzeleigentümern und ein zuverlässiger Kooperationspartner bei Fragen der Quartiersentwicklung. Tätigkeitsbereiche für die Eigentümerversine können z. B. die Ansprache und Aktivierung von Eigentümern, Beratung zu Investitionsfragen, Koordination des Projektes oder Organisation und Moderation von Veranstaltungen sein.

aber auch im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum durchzuführen.

Konkret sollen also die Modellvorhaben Impulse für privat getragene Initiativen in Kooperation mit den Kommunen vermitteln und beispielhafte, bezahlbare und alltagstaugliche Lösungen auf der städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Ebene finden. Das Forschungsfeld soll aufzeigen, wie private Investitionen mittels Kooperationen auf Quartiersebene erfolgreich angestoßen und umgesetzt werden können. Eine Schlüsselrolle kommt dabei dem jeweiligen örtlichen Eigentümerverein zu, der sich damit auch als neuer Akteur in der Stadtentwicklung weiter qualifizieren kann.

Für KIQ ergeben sich daraus drei Hauptziele:

1. Mit den KIQ-Modellvorhaben soll praktisch erprobt werden, wie sich Bestände und Quartiere durch gemeinsame Aktivitäten aufwerten lassen. Bauliche Aufwertungen sollen konkret sichtbar werden und einen Anstoß für weitere Vorhaben im Quartier geben.
2. Im Rahmen von KIQ sollen die Kooperation von Eigentümervereinen mit den Kommunen auf Augenhöhe erprobt und daraus Schlüsse für geeignete Formen der Kooperation gezogen werden. Wie lässt sich aus den beteiligten Akteuren, aus Einzeleigentümern, den lokalen Eigentümervereinen, den Kommunen gemeinsam mit dem Handwerk und weiteren Partnern ein Netzwerk kooperativer Zusammenarbeit aufbauen?
3. Anhand der KIQ-Modellvorhaben soll untersucht werden, worin die wichtigsten Aufgaben bei der

Aufwertung von Beständen und Quartieren liegen und welche Investitionen bei Kommune und Eigentümern realistisch im Rahmen der Kooperation angestoßen und umgesetzt werden können. Spannend gestaltet sich insbesondere auch der Bezug zur Städtebauförderung. In elf Modellvorhaben überlagert sich der Handlungsraum von KIQ mit mindestens einer Fördergebietskulisse der Städtebauförderung, in einzelnen Fällen sogar mit mehreren. Welche Synergien und welche eigenen Profilierungen werden die Modellvorhaben diesbezüglich entwickeln? Untersucht wird zudem, wie die Fördermöglichkeiten der Wohnraumförderung systematisch für die Investitionen in den KIQ-Quartieren erschlossen werden können.

Das Profil von KIQ

Der Aufbau des Forschungsfeldes und die Auswahl der Modellvorhaben sind einerseits daran orientiert, eine möglichst große Bandbreite an Quartieren und immobilienwirtschaftlichen Aufgaben sowie eine Vielfalt an Kooperationsformen abzubilden, die man in der typischen „Laborsituation“ von ExWoSt wissenschaftlich begleiten und auswerten kann. Gerade vor dem Hintergrund, dass in den vergangenen Jahren – sowohl innerhalb der Städtebauförderungsmaßnahmen in den Kommunen, als auch unabhängig davon – eine Vielzahl von Projekten zur Beratung und Aktivierung privater Eigentümer entstanden ist, ist es aber zwingend erforderlich für das Profil von KIQ, einen klaren thematischen und organisatorischen Rahmen abzustecken.

Im Einzelnen sind das Profil von KIQ und die Aufgaben der Kooperation im Quartier durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Übergeordnete Ziele sind die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere (z. B. Neugestaltung von Blockinnenbereichen, Maßnahmen im öffentlichen Raum) und die zukunftsgerechte Anpassung der Wohnungsbestände. Beide Komponenten (Quartiersbezug und Investitionen in Einzelimmobilien) sollen in den Modellvorhaben berücksichtigt werden.
- Erreicht werden soll dies über eine Kooperation von Kommune und Eigentümerverein und ggf. weiterer Partner. Dabei geht es nicht nur um eine Arbeitsteilung, sondern explizit um eine gemeinsame Durchführung. Kooperation bedeutet dabei in erster Linie eine gemeinsame Ideen- und Entscheidungsfindung über die verschiedenen investitionsvorbereitenden Maßnahmen und teilweise auch die Investitionen. Ebenso gehört eine laufende Abstimmung während der Laufzeit des Modellvorhabens zwischen allen Partnern dazu. Hierzu ist die Gründung eines regelmäßig zusammentretenden Steuerungsgremiums notwendig, das sich mithilfe einer Kooperationsvereinbarung den erforderlichen Rahmen setzt und die unentbehrlichen Verbindlichkeiten einfordert.
- Die Kooperation soll „auf Augenhöhe“ erfolgen, d. h. die Partner Kommune und Eigentümerverein sind gleichberechtigt.
- Der Eigentümerverein soll insbesondere bei der Aktivierung der Immobilieneigentümer die zentrale

Merkmale für KIQ in Kürze:

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

Rolle übernehmen. Aber auch Beratungsleistungen und andere Aufgaben können von ihm übernommen werden. Der Eigentümerverein wird dadurch zum neuen Akteur in der Quartiersentwicklung.

- Wünschenswert ist die Entwicklung und Erprobung innovativer Aktivierungs- und Beratungsstrategien, die über Standardwege wie Veranstaltungsreihen und Informationsflyer hinausgehen. Dies können z. B. neue Wege der Ansprache der Eigentümer, Strategien speziell für bestimmte Zielgruppen (unter anderem Eigentümer mit Migrationshintergrund oder ältere Eigentümer) oder zu bestimmten Themen wie Energieeinsparung sein. In einzelnen Modellvorhaben sollen auch die Möglichkeiten der energetischen Quartiersentwicklung erprobt und sinnvolle Verknüpfungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.
- Eine zentrale Rolle für die Quartiersentwicklung kann in den Modellvorhaben auch die Vermittlung von Immobilien an neue, handlungs- und investitionswillige Eigentümer im Sinne der Quartiersentwicklung sein (Transaktionsbörse, Transaktionsmanagement). So haben sich einige Modellvorhaben das Ziel gesetzt, neue Bewohner- und Eigentümergruppen für ihr Quartier zu interessieren. Diese Strategie hat bereits in den ESG-Modellvorhaben eine wichtige Rolle gespielt und erfolgreiche Impulse vermittelt.
- Investive Maßnahmen der Kommunen im öffentlichen Raum oder der Infrastruktur sollen die privaten Investitionen ergänzen und synergetische Wirkung entfalten.

Weiterhin wird erwartet, dass in den Fördergebieten der Städtebauförderung die Möglichkeiten der systematischen Ergänzung und Kombination der KIQ-Aktivitäten mit den investiven Maßnahmen wie auch den geförderten investitionsvorbereitenden Maßnahmen erfolgt.

- Soweit relevant und machbar, sollten die Möglichkeiten der Wohnraumförderung der Länder im Rahmen der KIQ-Modellvorhaben gegenüber den Eigentümern aktiv kommuniziert und deren Nutzung unterstützt werden.
- Beim Aufbau der Beratungsangebote sollte nicht nur auf die Vermittlung bekannter Fördermöglichkeiten, sondern auch auf die Erfordernisse einer marktbezogenen Immobilienbewirtschaftung (Mietersuche und Auswahl, Finanzierung usw.) geachtet werden. Hinsichtlich der Beratungsangebote wird erwartet, dass die entsprechenden Medien und Materialien sowie die Informationen an sich umfassend und aktuell sind. Dabei soll ein gewisser Anspruch in Bezug auf den Standard der Modernisierungen und die Anpassung der Immobilien vermittelt werden, dieser aber auch immer eingebettet sein in die individuellen Möglichkeiten und die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes am konkreten Standort.
- Es sollte zudem eine Verstetigung der Kooperation über das Ende des Forschungsfeldes hinaus angestrebt und damit selbsttragende Strukturen aufgebaut werden.

Forschungsleitfragen

Ein wesentliches Ziel des Forschungsfeldes besteht darin, dass die Modellvorhaben ihre selbst gesteckten Aufgaben, Ideen und Lösungen in der Praxis umsetzen und beispielgebend für andere Eigentümervereine und Kommunen erproben.

ExWoSt bietet hierfür finanzielle Unterstützung und auch bewusst einen experimentellen Rahmen, in dem innovative Verfahren und Lösungen entwickelt werden können. Die Modellvorhaben sollen damit andere Akteure zur Nachahmung anregen und eine direkte Wirkung nach außen in die Praxis entfalten.

Neben dieser unmittelbar praxisorientierten Ausrichtung verfolgt KIQ aber auch einen analytischen Zweck: Es sollen die typischen Aufgaben, die für private Eigentümer und Kommunen in den Quartieren anstehen und die jeweiligen Lösungen in den Modellvorhaben empirisch im Quervergleich über alle Modellvorhaben untersucht werden. Damit soll auch eine systematische Untersuchung der Möglichkeiten und Grenzen für die einzelnen Maßnahmen erreicht werden. Auch die Ausgestaltung der Kooperation von Eigentümervereinen und Kommunen ist zwar im Forschungsfeld im Grundsatz ähnlich, im Einzelfall aber an den jeweiligen Möglichkeiten und Zielen ausgerichtet. Dies erlaubt eine Untersuchung der Kooperationsformen an sich.

Die für das Forschungsfeld entwickelten Forschungsleitfragen beziehen sich damit sowohl auf die materiellen Anforderungen der Aufwertung von Quartieren und Beständen wie auch auf die Strukturen und Prozesse der Kooperationen vor Ort.

Die folgenden Forschungsleitfragen bilden den Untersuchungsrahmen des Forschungsfeldes:

- Welche städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Aufgaben gibt es in der Aufwertung der innerstädtischen Quartiere und der Bestände privater Eigentümer?
- Welche davon eignen sich, im Rahmen von Kooperationen zwischen Kommune und Eigentümerverein angegangen zu werden?
- Wie sehen geeignete Kooperationsbeziehungen aus? Wie können die Eigentümervereine eine aktive Rolle in der Quartiersaufwertung im Rahmen der Kooperation einnehmen?
- Welche Rolle können Eigentümerstandortgemeinschaften hierbei möglicherweise einnehmen?
- Welche Aktivierungs- und Beratungsleistungen für Eigentümer sind erfolgversprechend? Wie sollten diese ausgestaltet sein?
- Wie können Investitionen angestoßen und vorbereitet werden?
- Wie sind die Ausgangs- und Rahmenbedingungen verschiedener Wohnungsmärkte, Quartiers- und Bestandstypen sowie Förderkulissen zu bewerten?
- Wo gibt es Grenzen der Kooperation und wo bestehen Hemmnisse in der Umsetzung der Maßnahmen?
- Welche Ergebnisse sind zu erwarten? Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Struktur und Ablauf des Forschungsfeldes

Das Forschungsfeld ist Anfang 2012 in den Modellvorhaben an den Start gegangen und auf eine Laufzeit von etwas über drei Jahren bis Ende März 2015 angelegt. Im Frühjahr 2011 wurde ein Projektaufruf veröffentlicht, auf den hin über 50 Bewerbungen beim BBSR eingingen. Aus diesen wurden im Herbst 2011 zunächst elf Modellvorhaben ausgewählt. Entscheidend für die Auswahl waren u. a. die Erfüllung wesentlicher Punkte des KIQ-Profiles und ein innovatives, gut durchdachtes und Erfolg versprechendes Konzept. In einer zweiten Runde rückten im Sommer 2012 weitere vier Modellvorhaben nach.

Zur Unterstützung der organisatorischen und fachlichen Aufgaben im Forschungsfeld und wissenschaftlichen Auswertung wurde eine Forschungsassistentin beauftragt. Ihr obliegt die Koordination des Forschungsfeldes und insbesondere des Erfahrungsaustauschs und der übergreifenden Auswertung der einzelnen Berichte aus den Modellvorhaben. Die Forschungsassistentin stellt damit die Schnittstelle zwischen den Modellvorhaben untereinander sowie zwischen den Modellvorhaben, dem BMVBS/BBSR und der Fachöffentlichkeit dar.

Projekttträger vor Ort ist in der Regel der örtliche Eigentümerverein, teilweise auch die Kommune. Beide sind gleichberechtigte und gleichverantwortliche Projektpartner und steuern gemeinsam das Modellvorhaben.

Bereits in der Implementationsphase der Modellvorhaben kann die hohe Bereitschaft vieler Eigentümervereine, als Projekttträger federführend im Rahmen von KIQ zu agieren, als ein

erstes ermutigendes Ergebnis gewertet werden.

Zur Unterstützung des Erfahrungsaustauschs finden im Rahmen des Forschungsfeldes drei Erfahrungswerkstätten sowie zwei themenbezogene Runde Tische statt. Darüber hinaus sind drei größere Veranstaltungen vorgesehen, um die Fachöffentlichkeit über den Projektfortschritt und die Ergebnisse zu informieren. Eine Reihe von Publikationen (z. B. zwei ExWoSt-Informationen, ein Leitfaden, eine Abschlusspublikation) sowie der Internetauftritt des BBSR zum KIQ-Forschungsfeld¹ runden das Informationsangebot ab. Über einen KIQ-Newsletter² werden zusätzlich aktuelle Informationen und Erfahrungen mitgeteilt.

Anfang 2015 werden in einer abschließenden Phase die Modellvorhaben im Querschnitt ausgewertet und die Forschungsleitfragen beantwortet. Im Ergebnis des Forschungsfeldes sollen darüber hinaus Empfehlungen zur zukünftigen Initiierung und Durchführung von eigentümerbezogenen Kooperationen im Quartier erarbeitet werden.

¹ http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2012/KooperationQuartier/01_Start.html.

² Zu beziehen über eine E-Mail an die Forschungsassistentin unter kleinhans@empirica-institut.de.

Überblick über die Modellvorhaben

Insgesamt umfasst das Forschungsfeld 15 Modellvorhaben. Für die Auswahl der Modellvorhaben waren die Erfüllung wesentlicher Punkte des KIQ-Profiles und ein innovatives, gut durchdachtes und Erfolg versprechendes Konzept maßgebend.

Zusammensetzung der Modellvorhaben

Die 15 Modellvorhaben spiegeln eine große Bandbreite an Quartieren und Regionen mit zahlreichen Handlungsfeldern wider. Die Auswahl orientierte sich sowohl an der Eignung der eingegangenen Vorschläge als auch an strukturellen Kriterien wie regionale Lage, Größe der Stadt, Quartierstyp und Gebietskulissen wie auch der Struktur des örtlichen Eigentümervereins (hauptsächlich Haus & Grund-Vereine).

Hinsichtlich der Stadtgröße wie auch der prognostizierten Nachfrageentwicklung in den Wohnungsregionen sind die Modellvorhaben in etwa gleich verteilt. Fünf Modellvorhaben liegen in einer Großstadt, sieben Modellvorhaben in einer Mittelstadt und drei in einer Kleinstadt mit weniger als 20.000 Einwohnern. Fünf Modellvorhaben befinden sich in wachsenden Wohnungsregionen, sechs in stagnierenden und vier in schrumpfenden Regionen.

Bei den Quartieren handelt es sich sowohl um historische Altstädte als auch um Gründerzeitquartiere, Wiederaufbauquartiere oder um städtebaulich sehr gemischte Quartiere. Entsprechend der Entstehungsperiode liegen die Quartiere zumeist innenstadtnah oder bilden einen historischen Ortskern am Stadtrand. Hinsichtlich der Größe der KIQ-Handlungsräume handelt es sich sowohl um ganze Stadtviertel, um Teile eines oder mehrerer Stadtteile zusammen als auch um Straßenzüge bzw. Karrees. Der KIQ-Handlungsraum gehört in vier Modellvorhaben zu keiner Fördergebietskulisse der Städtebauförderung, in einzelnen Modellvorhaben

überlagern sich dagegen gleich mehrere Gebietskulissen bezogen auf den Handlungsraum zumindest teilweise³. Hinsichtlich der Nutzungsstrukturen sind sowohl Wohngebiete als auch Gebiete mit Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel und vereinzelt Gewerbe vorhanden.



Quelle: BBSR

Aufgaben, Handlungsfelder und (idealtypische) Vorgehensweisen

Die Einzelimmobilie und das Quartier – dies sind die beiden Ebenen, die im Forschungsfeld KIQ von Interesse sind. Auf beiden Ebenen treten spezifische Problemlagen und Handlungsmöglichkeiten auf. Entsprechend groß ist die Bandbreite an Handlungsfeldern, die im Rahmen von KIQ und den Modellvorhaben untersucht werden. Im Mittelpunkt stehen oftmals die Modernisierung und Sanierung von Einzelimmobilien, da deren baulicher Zustand entscheidend das Quartier

prägt. Investitionen in Immobilien können jedoch nicht unabhängig von Fragen der Bewirtschaftung und Finanzierung betrachtet werden. In vielen Fällen sind Eigentümer (z. B. aufgrund ihres Alters oder der finanziellen Situation) nicht in der Lage zu investieren oder sie möchten ihre Immobilie verkaufen, so dass auch der Transaktionsmarkt ein wichtiges Handlungsfeld von KIQ darstellt. Einige Modellvorhaben möchten hierzu selber innovative Instrumente entwickeln bzw. haben schon erste Erfahrungen. So möchte beispielsweise ein Modellvorhaben unterschiedliche Modelle einer Teilverrentung von Immobilien (z. B. umgekehrte Hypothek) aufbereiten und testen. Auf Quartiers-ebene stehen dagegen Probleme, die alle Eigentümer gleichermaßen betreffen, im Vordergrund. Hier geht es darum, die Rahmenbedingungen in einem Quartier zu verbessern. Dies betrifft z. B. das Wohnumfeld, die Verkehrs- und Parkplatzsituation oder das Image eines Quartiers. Die Quartiere im Forschungsfeld KIQ sind oft dadurch geprägt, dass die städtebauliche Situation durch überwiegend relativ „unspektakuläre“ Erscheinungen geprägt ist und der Handlungsbedarf auf den ersten Blick nicht so gravierend erscheint.

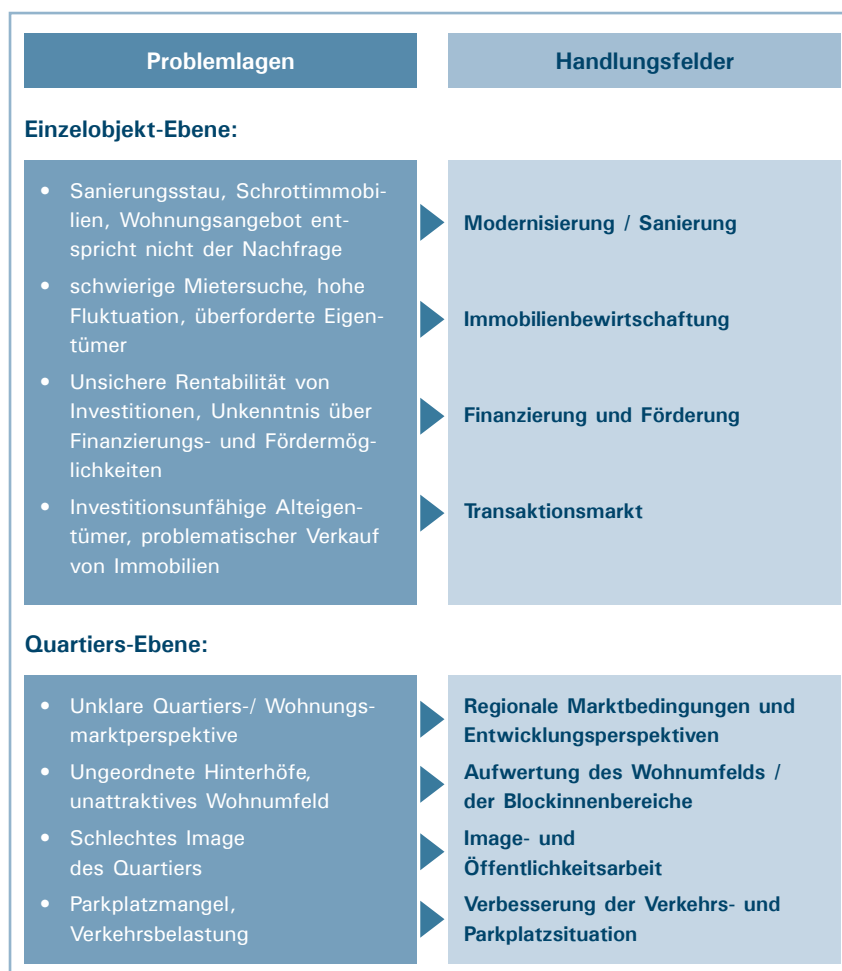
³ Beispielsweise überlagern sich in Hof die Gebietskulissen der Städtebauförderprogramme Soziale Stadt – Investitionen im Quartier und Stadtumbau West. In Lückenwalde gehören mindestens Teile des Handlungsraumes zu den Gebietskulissen Stadtumbau Ost, Soziale Stadt – Investitionen im Quartier, Sanierung und Entwicklung und/oder Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

In diesen Quartieren sind damit zunächst auch nur einzelne oder niederschwellig-kleinteilig angelegte Maßnahmen angedacht. Solche gezielten Kleininvestitionen können aber bereits wichtige Mosaikbausteine zur Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes sein.

Auf der anderen Seite sind – gerade auch im Zusammenhang mit Verkehrsbelastungen durch Hauptstraßen und erheblichen städtebaulichen Folgeproblemen – städtebauliche und funktionale Aufgaben zu bewältigen, die von ihrer Größenordnung weder konzeptionell, noch finanziell im Rahmen von KIQ angegangen werden können oder die bereits Gegenstand von entsprechenden verkehrlichen Planungen und Maßnahmen sowie von Fördermaßnahmen der Stadterneuerung sind (z. B. Lückenschluss Westtangente in Husum oder Bau der Umgehungsstraße in Hüsten und damit Befreiung der Heinrich-Lübke-Straße vom Schwerlastverkehr).

Für die KIQ-Modellvorhaben besteht eine wesentliche Aufgabe daher in der gezielten Ergänzung von derartigen Großinvestitionen oder im anderen Falle in der Umsetzung von kleinteiligeren Verbesserungen im Wohnumfeld und in der Infrastruktur, wenn solche Möglichkeiten einer umfangreichen Förderung nicht bestehen. Ein erheblicher Mehrwert der Kooperation von Eigentümervereinen und Kommunen kann gerade darin bestehen, den Bedarf an solchen Maßnahmen realistisch zu erkennen und auch bei knappen Ressourcen gezielte Maßnahmen mit hoher Bindungswirkung im Quartier zu entwickeln.

Typische Problemlagen und Handlungsfelder in KIQ



Quelle: eigene Darstellung, empirica

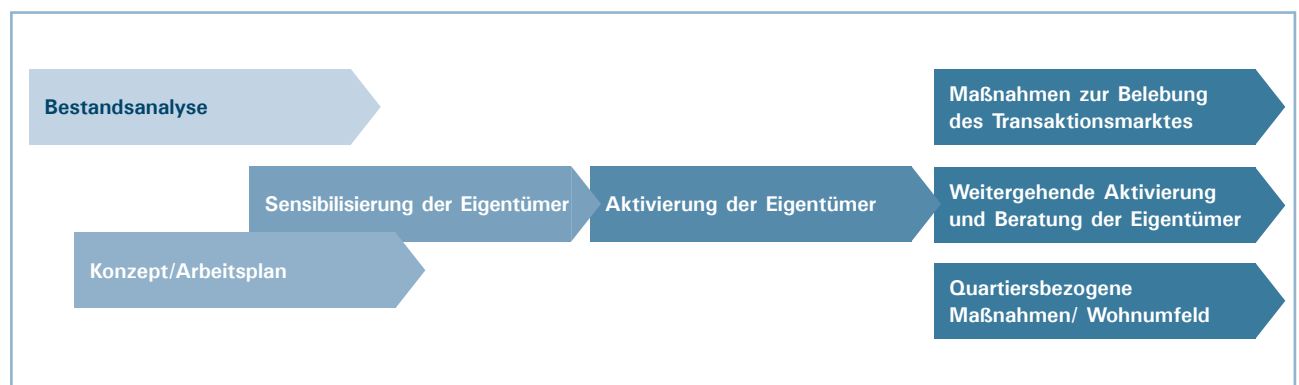
Die Modellvorhaben haben eine Vorgehensweise entwickelt, die sich in ihren groben Zügen sehr ähnelt, im Detail aber sehr unterschiedlich ausfallen kann. Dabei können idealtypisch mehrere Phasen in zeitlicher Stufung unterschieden werden (Beispiele zur Vorgehensweise im Detail sind im Kapitel 5 dargestellt):

- **Bestandsanalyse:** Am Beginn jedes Modellvorhabens stand eine

Bestandsanalyse, die auf der Objektebene die Erhebung des Bauzustandes und des Belegungsgrades der Wohn- und Ladeneinheiten umfasste und auf der Quartiersebene die zentralen städtebaulichen Problemlagen analysierte. Die Bestandsanalyse beinhaltete auch die Untersuchung der Eigentümerstruktur im KIQ-Gebiet.

- **Entwicklung von Arbeitsprogrammen und Konzepten:** Aufbauend auf den Analysegrundlagen haben die Modellvorhaben Arbeitspläne entwickelt. Sie zeigen auf, wie Eigentümer für die Belange ihrer Objekte und ihres Quartiers sensibilisiert und aktiviert und welche zentralen Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Im Idealfall erarbeiten die Kooperationspartner auch strategische Konzepte als Arbeitsgrundlage, die über die konkreten immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen auf Einzelobjektebene hinausgehen. Teils auf bereits vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzepten aufsetzend, werden die städtebaulichen Problemlagen des Quartiers stärker thematisiert und städtebauliche Leitbilder entwickelt. Darüber hinaus werden Wege und komplementäre Maßnahmen zur Zielerreichung aufgezeigt und die möglichen Beiträge des KIQ-Vorhabens zu den städtebaulichen Zielsetzungen für das Quartier benennen.
- **Sensibilisierung der Eigentümer:** Diese Form der Maßnahmen bezieht sich auf das Bewusstsein-Schaffen bei den Eigentümern für das Forschungsfeld KIQ und für die Handlungsbedarfe im Quartier und an ihren eigenen Immobilien. Zur Operationalisierung und möglichst einheitlichen Zuordnung fassen wir unter Sensibilisierung die angewandten Methoden und Wege der Erstansprache der Eigentümer in den Modellvorhaben zusammen.
- **Aktivierung der Eigentümer:** Die Aktivierung von Eigentümern geht über die Sensibilisierung hinaus und beinhaltet Maßnahmen oder Projekte, die Eigentümer schon konkret und direkt zu einer Handlung bzw. Tätigkeit veranlassen sollen.
- **Maßnahmen und Projekte zur weitergehenden Aktivierung und Beratung der Eigentümer:** In dieser Kategorie sind Maßnahmen und Projekte zusammengefasst, die (größtenteils zu einem späteren Zeitpunkt) eher beratenden und informativen Charakter haben oder begleitende Instrumente zur Aktivierung von Eigentümern sind.
- **Maßnahmen zur Belebung des Transaktionsmarktes:** Die Maßnahmen zu Belebung des Transaktionsmarktes dienen auch der Information, Aktivierung und Beratung der Eigentümer. Angesichts der Bedeutung dieses Maßnahmebereiches in einzelnen Modellvorhaben wird dieser Aspekt separat behandelt.

Idealtypische Phasen der Vorgehensweise in den Modellvorhaben



Quelle: eigene Darstellung, empirica

Akteurs- und Organisationsstruktur in den Modellvorhaben

Die Kerngruppe von KIQ bilden üblicherweise die Kommune und ein Eigentümerverein. Sie übernehmen gemeinsam die Projektsteuerung und Koordination des Vorhabens. Sie agieren in einer Lenkungsgruppe auf „Augenhöhe“. Häufig werden sie durch weitere Akteure unterstützt. Dazu zählen u. a. Vereine, Handwerker, Sanierungsträger, Banken, Architekten und viele mehr. Das Beratungsnetzwerk etabliert sich zunehmend als Organisationsstruktur zur Einbindung weiterer Akteure.

Haus & Grund und Stadt als zentrale Akteure der Lenkungsgruppe

In den meisten Modellvorhaben stellen die Kommune und der örtliche Haus & Grund-Verein die Kerngruppe der Kooperation dar. Sie bilden gemeinsam eine Lenkungsgruppe und steuern zusammen das Projekt „KIQ“.

Die Einrichtung von Lenkungsgruppen als Steuerungs- und Beschlussgremium ist bei den einzelnen Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld unabdingbar, da hier die Kooperation „gelebt“ wird. Alle weiteren Arbeitsstrukturen und Arbeitsweisen sind frei wählbar und entsprechen damit dem experimentellen „Laborcharakter“ des Forschungsfeldes.

Die Lenkungsgruppe koordiniert in allen Modellvorhaben die Arbeit im Rahmen von KIQ. In der Lenkungsgruppe werden zentrale Entscheidungen getroffen und Ziele sowie Ausrichtung des Modellvorhabens festgelegt. Gemeinsame und verbindliche Beschlüsse erfolgen zur Vergabe von Aufträgen an Dritte, Planung von Aktivitäten sowie Koordination des Projektes. Dies geschieht auf der Grundlage einer gemeinsamen schriftlichen Kooperationsvereinbarung, welche Aussagen zur Mitgliedschaft, zum Turnus der Treffen, den Zielen und Verfahrensweisen der Zusammenarbeit sowie die Aufgabenverteilung festhält.

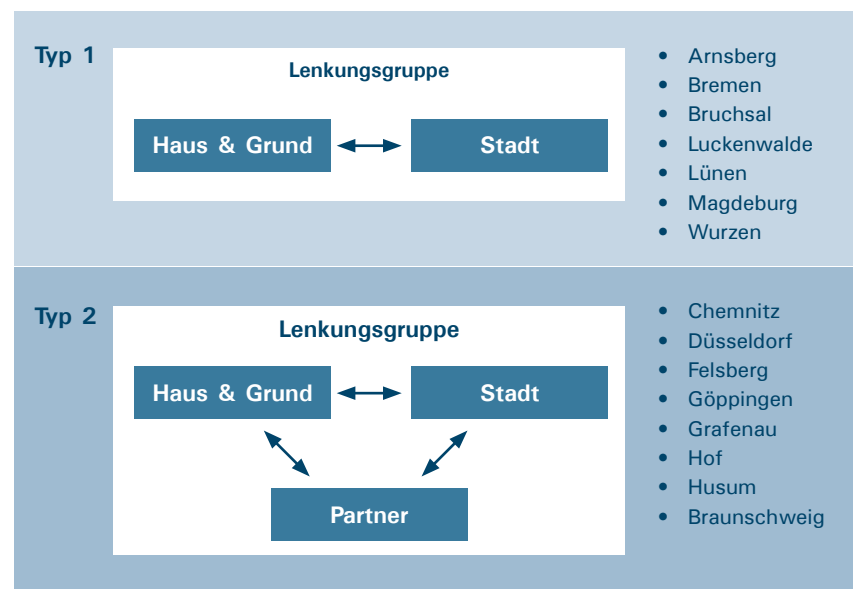
Die Lenkungsgruppen sind sehr unterschiedlich zusammengesetzt. Es lassen sich grob zwei Typen von Lenkungsgruppen unterscheiden:

- Kleine Lenkungsgruppen: bestehend nur aus Vertretern der Stadtverwaltung und Haus & Grund (2–4 Personen).
- Größere Lenkungsgruppen: bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung, Eigentümerverein sowie einem oder mehreren weiteren Akteuren (3–8 Personen).

Bei den weiteren Partnern in den Lenkungsgruppen handelt es sich

wöchentlich trifft. Diese zweite Ebene besteht aus je einem Vertreter von Kommune und Haus & Grund und trifft kleinere Entscheidungen bezüglich der anstehenden Arbeitsschritte und deren Umsetzung selbstständig.

Typisierung der Lenkungsgruppen



Quelle: eigene Darstellung, empirica

vorrangig um ortsansässige Personen, Institutionen oder Unternehmen aus dem KIQ-Quartier. Beispiele hierfür sind Banken, Vereine, aber auch Sanierungsträger oder Beratungsbüros/Hochschulen.

Die meisten Lenkungsgruppen treffen sich mindestens einmal pro Monat, so dass sie die laufenden Aktivitäten zeitnah steuern können. In drei Modellvorhaben (Arnsberg, Felsberg, Göppingen, anfangs auch Düsseldorf) kommt die Lenkungsgruppe seltener zusammen. In Arnsberg gibt es allerdings noch eine zweite Arbeitsebene der Lenkungsgruppe, welche sich fast

Innerhalb der Modellvorhaben hat sich mittlerweile eine relativ einheitliche Arbeitsteilung zwischen Haus & Grund-Vereinen und den Kommunen herausgebildet. Neben der Beteiligung in der Lenkungsgruppe und damit der gemeinsamen Koordination und Steuerung von KIQ übernehmen viele Haus & Grund-Vertreter im Rahmen von KIQ Aufgaben der Netzwerkarbeit. Dazu zählten z. B. der Aufbau von Kontakten zu weiteren Akteuren, die Moderation von Sitzungen und die Ansprache der Eigentümer. Die Durchführung von Veranstaltungen und die Beratung der Eigentümer

erfolgt meist in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und ggf. anderen Partnern.

Die Mitarbeiter der Stadtverwaltung übernehmen hingegen organisatorische Aufgaben wie die Quartiersanalyse, die Erarbeitung von Plänen und Gestaltungsentwürfen sowie aus Datenschutzgründen oft auch die Anschreiben an alle Eigentümer. Unterschiedlich gehandhabt werden in den Modellvorhaben oftmals Aufgaben wie die Vorbereitung von Treffen, die Öffentlichkeitsarbeit sowie die Berichterstattung für das Forschungsfeld.

Externer Koordinator zur Unterstützung

Eine wichtige Funktion übernimmt in einzelnen Modellvorhaben ein beauftragter Dritter, der Aufgaben von der Projektsteuerung bis zu inhaltlichen Tätigkeiten oder Beratungsaufgaben übernimmt. Die Bezeichnung ist in den Modellvorhaben unterschiedlich und reicht von Eigentümermoderator bis zum Office-Manager.

Zumeist nutzen eher kleinere, ehrenamtliche Haus & Grund-Vereine, deren personelle Ressourcen begrenzt sind, die Möglichkeit, über die ExWoSt-Mittel eine Unterstützung für die Durchführung der Projektarbeit zu engagieren. Aber auch Städte nutzen die Expertise und Ressourcen externer Dritter, die zumeist schon seit mehreren Jahren im Zusammenhang mit anderen Aufgabenstellungen im Gebiet aktiv sind (z. B. Sanierungsträger, Quartiersmanagement).

Weitere Akteure und ihre Einbindung in KIQ

Die Einbindung von weiteren Akteuren und Partnern ist sehr vielfältig.

Sie reicht von den oben genannten Vereinen, Beratungsbüros, Banken, Sanierungsträgern, Quartiersmanagern oder Planern und Architekten bis zu Handwerkern, Gewerbevereinen und Werbegemeinschaften, einzelnen Unternehmen oder Landeseinrichtungen (z. B. Energieagenturen oder Landesinvestitionsbanken, ARGE-SH). Hier werden am häufigsten Banken einbezogen (in sechs Modellvorhaben bereits beteiligt oder geplant).

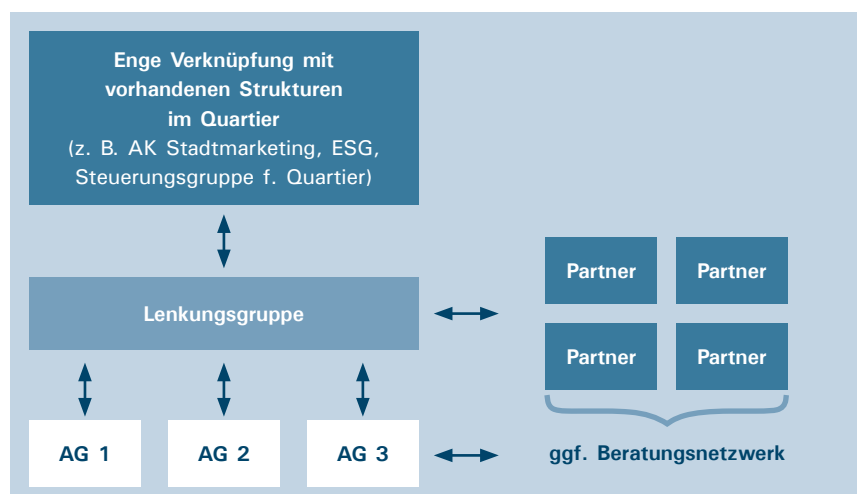
Die Akteure außerhalb der Lenkungsgruppe unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Intensität ihrer Beteiligung an KIQ. Während manche Akteure regelmäßig an Sitzungen teilnehmen (z. B. Treffen des Beratungsnetzwerks in Arnsberg), bestehen zu anderen nur lose Kontakte. Im letzten Fall handelt es sich häufig um Schlüsselpersonen im Quartier oder vorhandene Bündnisse wie z. B. AG Stadtumbau, Lokale Agenda-Gruppe, Gewerbeverein. Trotz ihrer weniger intensiven Kontakte zu KIQ

sind sie wichtige Multiplikatoren für die Akzeptanz im Quartier und die Verknüpfung von KIQ mit anderen quartiersbezogenen Aktivitäten.

Die Arbeitsstrukturen jenseits der Lenkungsgruppe und die formale Einbindung der weiteren Akteure in das KIQ-Projekt sind aufgrund der Anfangsphase des Forschungsfeldes noch in der Entwicklung, so dass zukünftig mit Modifikationen zu rechnen ist. Derzeit werden folgende weitere Arbeitsstrukturen in den Modellvorhaben angewandt:

- Lose, punktuelle Zusammenarbeit mit weiteren Akteuren/Partnern.
- Bildung von thematischen Arbeitsgruppen.
- Gründung von Beratungsnetzwerken (vgl. separat nachfolgendes Unterkapitel).
- Zusammenarbeit mit vorhandenen Arbeitsstrukturen im Quartier (z. B. ESG, AK Stadtmarketing, weitere Steuerungsgruppen im Rahmen von Beteiligungsverfahren).

Kombination von Arbeitsstrukturen



Quelle: eigene Darstellung, empirica

Exkurs: Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer

Das „Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer“ richtet sich an Privateigentümer von Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen. Ziel ist es, Immobilieneigentümer, insbesondere private Wohnungsvermieter, in ihrem Engagement für ihre Wohnimmobilie und bei künftigen immobilienwirtschaftlichen Herausforderungen zu unterstützen. Dabei steht die Wechselwirkung zwischen dem Werterhalt einer Immobilie und der Stabilität des Stadtviertels bzw. des Wohnquartiers im Mittelpunkt. Einer der Beratungsschwerpunkte ist die Unterstützung von Eigentümerkooperationen. Im Rahmen von mehreren Regionalveranstaltungen werden die Haus & Grund-Ortsvereine mit diesem und weiteren Themen vertraut gemacht. Das Beratungsnetzwerk IdEE basiert auf einer gemeinsamen Initiative des Ministeriums für Bauen und Verkehr Nordrhein-Westfalen und Haus & Grund NRW.

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

Auch die spezifischen Rollen der weiteren beteiligten Akteure wurden bisher noch wenig deutlich. Zum Teil nehmen sie an Lenkungsgruppensitzungen oder anderen Treffen teil und beteiligen sich dadurch an der konzeptionellen Gestaltung von KIQ. Mit anderen fanden bisher erst vereinzelt bilaterale Gespräche statt oder sie werden strategisch erst zu einem späteren Zeitpunkt punktuell hinzugezogen.

Derzeit können folgende Aufgaben der weiteren (künftig beteiligten) Akteure unterschieden werden:

- Beratung der Immobilieneigentümer (z. B. durch Banken, Handwerker, Architekten, Verbraucherzentrale), u. a. in Form eines Beratungsnetzwerks (siehe Info-Kasten: Beratungsnetzwerk IdEE – Innovation durch EinzelEigentümer).
- Kontaktvermittlung, Werbung für KIQ (z. B. durch Vereine, Quartiersmanagement).
- Aufbau von spezifischen Angeboten für Eigentümer (z. B. beispielhafte Sanierung einer Immobilie durch ein Wohnungsunternehmen, Auflegen eines Sonderkreditprogramms durch Banken).
- Gesellschaftlicher und politischer Rückhalt, „Türöffner“ (z. B. Bürgermeister, Kommunalpolitiker/Ortsvorsteher, Seniorenrat, Mieterbund).
- Verbesserung der Rahmenbedingungen im Quartier (z. B. Polizei, soziale Träger, andere kommunale Ämter).

Die Arbeit in den Modellvorhaben ist damit je nach Aufgaben und Stärken der einzelnen Beteiligten aufgeteilt. Jeder Beteiligte tut das, was er am besten kann. In der professionellen Zusammenarbeit ergänzen sich die Aktivitäten sinnvoll. Arbeitsteilung bedeutet aber nicht nur eine bloße Aufteilung von Zuständigkeiten, sondern gemeinsame Planung und Verantwortlichkeit für eine positive Quartiersentwicklung.

Beratungsnetzwerke als eine Sonderform von KIQ

„Kooperation im Quartier“ wird in vielen Modellvorhaben als eine über Haus & Grund und die Kommune hinausgehende Gemeinschaftsaufgabe unterschiedlicher Experten praktiziert. Maßgebend für diese gewählte Kooperationsform ist die Erkenntnis, dass auch in Teamarbeit Kommune und Haus & Grund die Bandbreite aller relevanten Themen rund um die Immobilie und das Wohnumfeld nicht alleine abdecken können. Hierzu ist die Einbeziehung weiterer Experten notwendig.

Zum Teil verstehen sich die Partner explizit als Beratungsnetzwerk mit klaren Arbeitsstrukturen und einem gemeinsamen Grundverständnis (Beispiel Arnsberg). In anderen Modellvorhaben werden Experten ebenfalls im Rahmen von gemeinsamen Sitzungen und Arbeitsgruppen einbezogen, ohne dass sie sich explizit als Beratungsnetzwerk verstehen. In diesem Fall werden die Partner situations- und themenspezifisch bei Bedarf bzw. auf Abruf in das KIQ-Projekt einbezogen. Es gibt aber keine formalisierte Struktur der Zusammenarbeit. Letztendlich

handelt es sich aber um ähnliche Strukturen und Zielsetzungen.

Beratungsnetzwerke führen vorhandene Beratungsangebote zusammen, geben Privateigentümern einen Marktüberblick und entwickeln weitere auf ein spezifisches Quartier angepasste Beratungsangebote. Somit schaffen sie Voraussetzungen für private Investitionen. Der Aufwand zur Koordination dieser Vielzahl von Akteuren und Interessen ist hoch, hat aber den Vorteil, dass sowohl Angebote als auch Fachwissen gebündelt und damit in integrierter Quartiersperspektive an die Eigentümer weitergegeben werden. Insbesondere für kleine und überwiegend ehrenamtlich organisierte Eigentümervereine bieten diese Beratungsnetzwerke eine große Chance und Unterstützung bei der quartiersbezogenen Beratung von privaten Immobilieneigentümern.

Bisherige und geplante Aktivitäten in den Modellvorhaben

Zu den im Überblick vorgestellten Handlungsfeldern haben die Modellvorhaben im Einzelnen viele Ideen entwickelt und bereits einige wichtige Aktivitäten begonnen. Stellvertretend für die Vielfalt der Möglichkeiten werden nachfolgend einige interessante und konkrete Beispiele vorgestellt. Sie werden dabei eingeordnet in einen – idealtypischen – Ablauf von der Bestandsaufnahme über die Strategieentwicklung bis zur Umsetzung. Daneben war in jedem Modellvorhaben die Sensibilisierung und die Erstansprache von Eigentümern eine der ersten Maßnahmen von KIQ. Hier haben die Modellvorhaben bislang ganz unterschiedliche Maßnahmen zur Aktivierung von Eigentümern umgesetzt.

Von der Bestandsanalyse über die KIQ-Strategie zur Umsetzung

Grundlage eines Projektes ist die fundierte Analyse der Ausgangssituation, Entwicklungen und Strukturen im vorgesehenen Quartier. Erst mit Kenntnis der im Quartier vorhandenen Potenziale und Problemlagen aus Sicht der Immobilieneigentümer konnten die Modellvorhaben eine geeignete Strategie erarbeiten. Dabei setzten die Modellvorhaben ganz unterschiedliche Herangehensweisen ein:

- **Datenrecherche:** Die meisten Modellvorhaben betrachteten zunächst die zentralen Indikatoren der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung sowie teils der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung (z. B. Einwohnerentwicklung und -struktur, Eigentümerstruktur, Immobilienpreise).
- **Erhebungen vor Ort:** Während alle Modellvorhaben Ortsbegehungen zum besseren Kennenlernen des Quartiers durchführten, ergänzten einige Modellvorhaben dies durch eine aufwendige Kartierung aller einzelnen Immobilien im Quartier. Dabei wurden sowohl Objektmerkmale, Nutzungsarten als auch Leerstand und ggf. Qualitäten erhoben.
- **Eigentümerbefragung:** Ein bewährtes Instrument zur Ermittlung der Sichtweisen der Eigentümer, Handlungsbedarfe im Quartier und durchgeführten Sanierungen sowie Investitionsvorhaben der Eigentümer ist eine schriftliche Befragung möglichst aller Eigentümer im Quartier.
- **Interviews:** Qualitative Interviews ergänzten in vielen Modellvorhaben die Bestandsanalyse um wichtige Hintergrundinformationen

und Erfahrungen aus dem Quartier. Es wurden sowohl Interviews mit Experten aus dem Stadtteil (z. B. Integrationsbeauftragte) als auch mit privaten Eigentümern geführt.



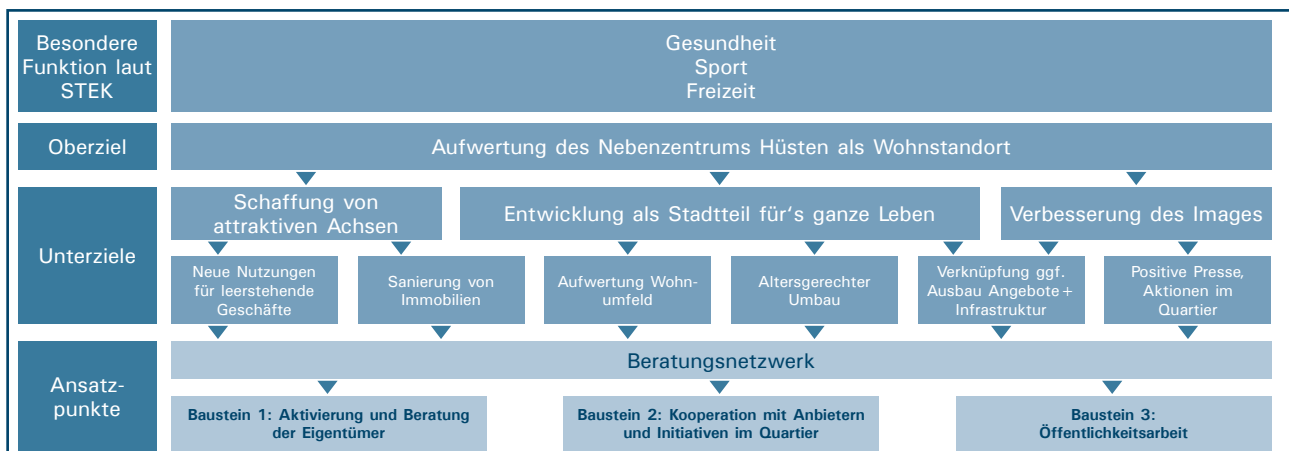
Beispiel: Quartiersteckbrief im Modellvorhaben Bruchsal

Quelle: Modellvorhaben Bruchsal

Ausgehend von dieser Bestandsanalyse erarbeiteten die Modellvorhaben Ziele und Strategien für KIQ. Übergeordnetes Ziel ist i. d. R. die Aufwertung des Quartiers. Im Einzelnen kann dies von der Erhöhung der Wohnqualität über die Attraktivitätssteigerung des Wohnumfeldes bis hin zur Reduzierung des Leerstands von Ladenlokalen reichen. Zur Realisierung dieser Ziele wurden Handlungsfelder und konkrete Maßnahmen abgeleitet. Zum Stand Herbst 2012 befinden sich viele der Modellvorhaben noch in der Diskussion über die Strategie und die geplanten Maßnahmen. Meist wurde

mit ersten Aktivitäten vor allem zur Sensibilisierung der Eigentümer im Quartier für die Anliegen von KIQ (wie z. B. einer Auftaktveranstaltung im Quartier, einem regelmäßigen Eigentümerstammtisch oder einem Flyer) begonnen. Weitere Maßnahmenideen werden im Laufe des Projektes konkretisiert und umgesetzt.

In der Praxis hat sich bislang gezeigt, dass sich die von den Modellvorhaben erarbeiteten strategischen (städtebaulichen) Konzepte eher auf ein Arbeitsprogramm reduzieren, das sehr stark auf die immobilienwirtschaftlichen Problemlagen im Quartier abzielt und auf Beratungs- und Aktivierungsinstrumente für die Eigentümer ausgerichtet ist. Städtebauliche Problemlagen werden in den Modellvorhaben zwar thematisiert. Die Diskussion, welche dieser städtebaulichen Probleme auf welche Art und Weise im Rahmen von KIQ angegangen werden sollen, ist in den meisten Modellvorhaben noch nicht abgeschlossen. Das nachfolgende Beispiel Arnsberg-Hüsten steht für eines der Modellvorhaben, in denen sich das operative Vorgehen von Beginn an auf der Grundlage einer erarbeiteten Strategie für das Gesamtquartier orientiert.

Beispiel: KIQ-Strategie des Modellvorhabens Arnsberg-Hüsten

Quelle: Modellvorhaben Arnsberg, empirica

Sensibilisierung und Erstansprache von Eigentümern

Die meisten Modellvorhaben begannen im Sommer/Herbst 2012 mit der Ansprache der Immobilieneigentü-

mer. Voraussetzung hierfür ist eine abgeschlossene Bestandsanalyse und Strategieentwicklung/ Arbeitsplan sowie die Entwicklung erster Angebote, die die Eigentümer in Anspruch

nehmen können. Die entwickelten Instrumente zur Sensibilisierung und Aktivierung der Eigentümer lassen sich in fünf Kategorien zzgl. weiterer Aktivierungsinstrumente einteilen:

Maßnahmen zur Sensibilisierung und Aktivierung von Eigentümern

Quelle: eigene Darstellung, empirica

Die Übersicht bildet zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen ersten Versuch der Systematisierung von (geplanten) Maßnahmen und Projekten zur Sensibilisierung und Aktivierung von Eigentümern. Teilweise fallen Maß-

nahmen unter mehrere Kategorien. Insbesondere bei den geplanten Maßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt die Inhalte und Methodik noch nicht abschließend definiert und werden von den Modellvorhaben erst später

konkretisiert. Deshalb ist diese Übersicht nicht abschließend zu betrachten, sondern wird im weiteren Verlauf fortentwickelt. Besonders bewährt hat sich die persönliche Ansprache der Immobilieneigentümer.

KIQ - Kooperation im Quartier

- Ansprache, Aktivierung und Interessensbündelung der privaten Eigentümer im Quartier
- gemeinschaftliche Zusammenarbeit bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohngebäude und des Umfelds
- gefördert durch das Bundesbauministerium

Ziele:

- Sanierung der Gebäude
- Entwicklung des Quartiers Brühl-Boulevard zum attraktiven innerstädtischen Wohn- und Geschäftsviertel
- Werterhalt und Wertverbesserung der Immobilien im Quartier

Strategien:

- Netzwerkbildung unter den Eigentümern
- Bildung von Standortgemeinschaften im Karree
- Beratungsveranstaltungen zu den Themen energetische Sanierung, Baufinanzierung, Fördermöglichkeiten und Vermietung

Ansprechpartner:

KIQ
KIQ Chemnitz
KIQ Chemnitz
KIQ Chemnitz

Kooperation im Quartier - Brühl-Boulevard
Büro Haus & Grund Chemnitz u. U. e.V.
Sandra Schmitt (Office Manager)
Karl-Liebknecht-Strasse 11c
08111 Chemnitz
Telefon: 0371 6949107

Bürozeiten:
Dienstag und Donnerstag: 8:00 Uhr – 18:00 Uhr
Mittwoch: 12:30 Uhr – 18:00 Uhr

Kooperationspartner:

Haus & Grund
Haus & Grund Eigentümerschutz-Gemeinschaft
Chemnitz und Umgebung e.V.
Projektbörse
www.hausundgrundchemnitz.de

Chemnitz
STADT DER
MODERNE

GrundEcke- und Gebäudewirtschafts-
Gesellschaft m.B.H.
www.ggg.de

ivd
Immobilienverband Deutschland iVd
Verband der Immobilienmakler, Verwalter
und Sachverständigen Region Mitte-Ost e.V.
www.immofachrat.net

Kreislandvolkshochschule Chemnitz
www.kreislandvolkshochschule-chemnitz.de

ExWoSt BBSR

BRÜHL BOULEVARD
Investitionsstandort im Chemnitzer Zentrum

Kooperation im Quartier mit
privaten Eigentümern
zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien
gefördert durch das Bundesbauministerium

Flyer für KIQ Chemnitz

Quelle: Modellvorhaben Chemnitz



Messestand der Projektpartner

Quelle: Modellvorhaben Hof



Fotowettbewerb mit anschließender Ausstellung in Husum

Quelle: Modellvorhaben Husum

Ein wichtiges Instrument der Sensibilisierung und Aktivierung ist eine intensive Öffentlichkeitsarbeit in Form von Flyern und Aushängen in Ladenlokalen oder Presseinformationen in lokalen Medien. Als laufendes und immer verfügbares Informationsmedium erzielen eigene Projekt-Webseiten oft eine große Aufmerksamkeit und eine förderliche Transparenz. Darüber hinaus eröffnen sie vielfältige Möglich-

keiten für Hintergrundinformationen, Bekanntgaben, Kontaktaufnahmen u. v. m. Dies sind einige Beispiele:

Braunschweig:

www.braunschweig.de/kiq und
www.kultviertel.de und
www.altstadt-bs.de

Magdeburg:

www.md39122.de/de/seite/koo-operation-im-quartier-kiq

Hof: www.kiq-hof.de

Göppingen: www.kiq-gp.de

Bruchsal:

www.bruchsal.de/servlet/PB/menu/1417040_11/index.html

Geplante Aktivitäten in den Modellvorhaben

Die im Anschluss an die Sensibilisierungs- und Konzeptionsphase geplanten bzw. bereits in der Umsetzung befindlichen Aktivitäten lassen sich grob in vier Kategorien einteilen:

- Beraten, informieren, mitgestalten (z. B. individuelle Beratung, Informationsveranstaltungen, Planungsworkshops).
- Anreize schaffen, bauen und sanieren (z. B. Musterbaustelle, Sanierungsleitfaden).
- Transaktionsmarkt beleben (z. B. Gebäudesteckbriefe, Leerstands-börse, Investorenveranstaltung etc.).
- Privaten und öffentlichen Raum sichtbar aufwerten (Fassadenbegrünung, Fahrradbügel, Bepflanzung von Baumscheiben, Zwischennutzung für Gewerberäume etc.).

Beispiel: Leerstandsbörse Flyer Braunschweig

Im Braunschweiger Kultviertel bringt eine kürzlich online bereitgestellte „Raumbörse“ – eine Leerstandsbörse für Wohnen und Gewerbe – interessierte Mieter und Vermieter zusammen. Auch für temporäre Nutzungen werden hier Räume vermittelt, z. B. für Ausstellungen. Ein Architekturbüro bietet den Vermietern eine Beratung hinsichtlich baulich-gestalterischer Aspekte an.



Flyer für die Raumbörse in Braunschweig
Quelle: Modellvorhaben Braunschweig

Beispiel: Konzept der Standortberatung in Husum

In Husum wird interessierten Eigentümern eine kostenlose Standortberatung angeboten. Die Standortberatung soll individuell Möglichkeiten aufzeigen, wie Immobilieneigen-

tümer den Wert ihrer Immobilien erhalten und steigern können. Sie berät konkret über Maßnahmen der Modernisierung und einzusetzende Fördermöglichkeiten.

Flyer Standortberatung Husum
Quelle: Modellvorhaben Husum

Beispiel Magdeburg: Tag des Eigentums in Südost

Der Tag des Eigentums war eine Informationsveranstaltung für Eigentümer mit kurzen Vorträgen, aber auch mit Podiumsdiskussionen zu stadtteilpolitischen Problemen, die Verwaltung, Politik, Eigentümer und Beratungskompetenz zusammengebracht hat.

Programm für den Tag des Eigentums in Magdeburg
Quelle: Modellvorhaben Magdeburg

WESTERUNGEN SÄNDIG FÜR EIGENTUM	
Tag des Eigentums in Südost	
Wann: Am Sonntag den 4.10.2012 von 9.30-18.00 Uhr	
Wo: Bürgerhaus "Alte Schule" Gröbenkauer Str. 7, Altsüdost	
9.30-10.00	Einladung zum Tag des Eigentums
10.00-10.30	Einladung zum Tag des Eigentums
10.30-11.00	Einladung zum Tag des Eigentums
11.00-11.30	Einladung zum Tag des Eigentums
11.30-12.00	Einladung zum Tag des Eigentums
12.00-12.30	Einladung zum Tag des Eigentums
12.30-13.00	Einladung zum Tag des Eigentums
13.00-13.30	Einladung zum Tag des Eigentums
13.30-14.00	Einladung zum Tag des Eigentums
14.00-14.30	Einladung zum Tag des Eigentums
14.30-15.00	Einladung zum Tag des Eigentums
15.00-15.30	Einladung zum Tag des Eigentums
15.30-16.00	Einladung zum Tag des Eigentums
16.00-16.30	Einladung zum Tag des Eigentums
16.30-17.00	Einladung zum Tag des Eigentums
17.00-17.30	Einladung zum Tag des Eigentums
17.30-18.00	Einladung zum Tag des Eigentums

Arnsberg – „Kooperationen im Quartier Hüsten“



Stadt/Quartier:

Arnsberg (74.000 Einwohner)/
Hüsten

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

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

Projektpartner: Stadt Arnsberg

Quartierstyp:

Ortsteilzentrum mit gemischter
Baustuktur und Nutzung

Fördergebiet:

Stadtumbau West

Ausgangssituation

Bei dem Quartier handelt es sich um das Zentrum des Arnsberger Stadtteils Hüsten. Es ist geprägt durch eine gemischte Baustuktur und kleinteilige Nutzungen. Aufgrund der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit, einer guten Ausstattung mit Versorgungsangeboten und Bildungseinrichtungen sowie der Nähe zu Naherholungsbereichen verfügt Hüsten über gute Qualitäten als Wohnstandort. Das Wohnungsangebot entspricht jedoch vielfach nicht mehr den heutigen Anforderungen. In Teilbereichen tritt vermehrt Wohnungs- und Gewerbeleerstand auf, viele Wohnungen sind sanierungsbedürftig. Während in der Haupteinkaufsstraße in Hüsten eine umfangreiche Aufwertung des Straßenraumes nach Verlegung des Durchgangs- und Schwerlastverkehrs auf eine neue Umgehungsstraße umgesetzt wird, wurden in den anliegenden Wohnstraßen des Quartiers bislang kaum Maßnahmen im öffentlichen Raum oder infrastruktureller Art realisiert. Die städtebauliche Situation ist hier allerdings auch relativ stabil.

Ziele

Ziel ist es, anhand von quartiersbezogenen Maßnahmen sowie über verschiedene immobilienwirtschaftlich ausgerichtete Angebote die Eigentümer für Investitionen in ihre Wohnungsbestände zu gewinnen. Zur Aktivierung der Eigentümer soll die bestehende Kooperationsinitiative zwischen Haus & Grund Neheim-Hüsten e. V. und der Stadt Arnsberg genutzt und ausgebaut werden. Gemeinsam mit weiteren Partnern baut die Initiative ein lokales Beratungsnetzwerk auf. Dieses soll Eigentümer in die Lage versetzen, a) individuelle Lösungen für ihr Objekt umzusetzen und b) sich gemeinsam für die Wohnumfeldqualität ihres Quartiers einzusetzen.

Vorgehensweise/Maßnahmen

In einem ersten Arbeitsschritt erfassen der Haus & Grund-Verein und die Stadt Arnsberg die immobilienwirtschaftlichen Grundlagendaten und die Eigentümerstruktur im Quartier. Dafür werden amtliche Daten, eine schriftliche Befragung aller Eigentümer sowie qualitative Interviews mit Eigentümern und Mietern ausgewertet. Parallel erfolgt der Aufbau einer tragfähigen Arbeitsstruktur für ein lokales Beratungsnetzwerk unter Beteiligung weiterer Netzwerkpartner wie z. B. Handwerkskammer, Verbraucherzentrale und die Wohnberatung des Hochsauerlandkreises. Das Beratungsnetzwerk will gemeinsam eine Aktivierungsstrategie sowie neue Beratungsangebote für Immobilieneigentümer erarbeiten. Zu den angeordneten Beratungsbausteinen zählen eine Veranstaltungsreihe, Modernisierungsstammtische, Stadtteillotsen,

eine Sprechstunde im Quartier und Musterbaustellen. Einen besonderen Schwerpunkt im Modellvorhaben Arnsberg nehmen die spezifische Beratung von Personen mit Migrationshintergrund zur Eigentumsbildung, die Entwicklung neuer Wohnformen sowie die Verknüpfung mit dem ExWoSt-Forschungsfeld Baukultur ein.

Kooperation und aktueller Projektstand

Die Stadt Arnsberg und der örtliche Haus & Grund-Verein bilden mit der Lenkungsgruppe das zentrale Steuerungsgremium. In der Lenkungsgruppe werden die grundlegenden Entscheidungen vorbereitet. Im Rahmen von thematischen Arbeitsgruppen sind die Netzwerkpartner stark an der inhaltlichen Ausrichtung des Modellvorhabens und der Ausarbeitung von Maßnahmen beteiligt.

Bislang wurden die Bestandsanalyse, eine Befragung und Gespräche mit Eigentümern durchgeführt. Mit einem Eigentümerworkshop wurden Stärken und Schwächen sowie die Absichten und ggf. Investitionshemmnisse der Eigentümer erörtert. Weiterhin wurde das Beratungsnetzwerk aufgebaut und eine Kooperationsvereinbarung getroffen. Mit einer Auftaktveranstaltung startet im Herbst die konkrete Arbeit im Quartier.

Ansprechpartner

Haus & Grund Neheim-Hüsten e. V.
Gerd Schulte (Vorsitzender)
Engelbertstraße 11
59755 Arnsberg
Tel.: 02932/22544
E-Mail: hausundgrund@cityweb.de

Braunschweig – „Westliche Innenstadt – Zentrales Wohnen und Arbeiten“



Stadt/Quartier:

Braunschweig (250.000 Einwohner)/Westliche Innenstadt

Bundesland: Niedersachsen

Projekträger: Haus & Grund Braunschweig e. V.

Projektpartner:

Stadt Braunschweig, Altstadt

Braunschweig e. V.,

Interessengemeinschaft

Friedrich-Wilhelm-Viertel e. V.

Quartierstyp:

Blockrandbebauung der 1950er bis 1970er Jahre, Cityrand,

Nutzungsmischung

Fördergebiet: nein

Kulturnutzungen. Schon vor KiQ sind die o. g. Projektpartner aktiv geworden und haben einen positiven Entwicklungstrend angestoßen.

Ziele

Ziel ist es, die Innenstadtquartiere aufzuwerten, sie zu attraktiven und lebendigen Wohn- und Einkaufsstandorten zu entwickeln und damit den Wert der Immobilien vor Ort zu sichern. Die Grundlage hierfür sind verbindliche Kooperationsstrukturen zwischen Haus & Grund, der Kommune und den bereits vorhandenen Eigentümer- und Interessenvereinen. Auf dieser Basis soll eine strukturelle Qualifizierung des bestehenden Engagements und Willensbildungs- und Planungsprozesse erfolgen.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Ein wesentlicher Baustein ist die Durchführung von Quartiersforen, die der Information und Beratung von Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden dienen. Im Rahmen der Quartiersforen sollen zu Beginn die Entwicklungsziele für das Quartier gemeinsam erarbeitet werden.

Der Aufbau einer Leerstands Börse für Wohnen und Gewerbe dient dazu, insbesondere den Vermietern Möglichkeiten zur Neuvermietung, Umnutzung oder Zwischennutzung aufzuzeigen. Hierzu nimmt ein Quartierskümmerer die wesentlichen Leerstandsdaten auf, prüft den Herstellungsbedarf und veröffentlicht jeweils ein Exposé. Eigentümer von sanierungsbedürftigen Immobilien werden persönlich angesprochen und erhalten das Angebot, gemeinsam Lösungsalternativen zu entwickeln. Die Eigentümer werden darüber hi-

naus auch in Bezug auf Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes beraten. Eine kontinuierliche Image- und Öffentlichkeitsarbeit flankiert die konkreten Maßnahmen vor Ort.

Kooperation und aktueller

Projektstand

Die Lenkungsgruppe besteht aus Vertretern des Projektträgers und der Projektpartner sowie dem Quartierskümmerer.

Im ersten Halbjahr 2012 fanden bereits zwei Quartiersforen statt, an denen Eigentümer, Geschäftsinhaber und Anwohner teilgenommen haben.

Die digitale Raumbörse ist online. Immobilieneigentümer und Hausverwaltungen können ihre leerstehenden Objekte melden. Die Projektpartner akquirieren leerstehende Objekte im Quartier und suchen das Gespräch mit Theatern, Künstlern, Kreativen und an der Stadt- und Regionalentwicklung beteiligten Akteuren. Die Nachfrage potentieller Zwischennutzer übersteigt derzeit die Vermietungsangebote.

Interessierten Eigentümern werden kostenlose Visualisierungen für gestalterische Verbesserungen durch einen Architekten angeboten. Mehrere Eigentümer sind investitionsbereit und haben die geförderte Kostenschätzung in Anspruch genommen. Die erste Umbaumaßnahme soll noch in diesem Jahr beginnen.

Ansprechpartner

Haus & Grund Braunschweig e. V.
Andreas Meist
Marstall 3
38100 Braunschweig
Tel.: 0531/1217914
E-Mail: meist@hug-bs.de

Ausgangssituation

Die Altstadt und das Friedrich-Wilhelm-Viertel liegen in der westlichen Innenstadt Braunschweigs. Die Quartiere zeichnen sich durch City-Einkaufslagen aus und sind gleichzeitig innerstädtische Wohnviertel. Die Errichtung der Schloss-Arkaden am östlichen Rand der City hat zu einem Bedeutungsverlust der beiden westlichen City-Bereiche geführt.

Die Altstadt ist geprägt durch Wohnbebauung der Nachkriegsjahre mit geringem bis mittleren Wohnstandard. Das Image als Wohnstandort ist in einigen Teilräumen problematisch. Im gewerblichen Bereich ist ein Rückgang des Einzelhandels festzustellen. Im Friedrich-Wilhelm-Viertel (auch „Kultviertel“ genannt) ist ein Trading-down festzustellen, der auch auf die Nutzung des Viertels als Vergnügungsviertel zurückzuführen ist. Das Quartier eignet sich aufgrund seiner Lage und Nutzungsstruktur als Experimentierfeld für Kreativ- und

Bremen – „Standort- Initiative- Neustadt (S.I.N.)“



Stadt/Quartier:

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

Bundesland:

Bremen

Projektträger:

Haus & Grund Bremen e. V.

Projektpartner:

Hansestadt Bremen

Quartierstyp:

Innerstädtisches Quartier, gemischte Baustruktur und Nutzung

Fördergebiet:

*Hohentor: Sanierung und Entwicklung, Städtebaulicher Denkmalschutz;
Flüsseviertel: nein*

Ziele

Das Projekt zielt darauf ab, Informationsdefizite bei privaten Immobilieneigentümern im Hinblick auf die Möglichkeiten von Anpassungen und Modernisierungen ihres Wohnungsbestandes abzubauen. Die Eigentümer sollen angeregt werden, in ihre Immobilien zu investieren, um diese zukunftsfähig zu machen. Eine zentrale Herausforderung ist dabei, den unterschiedlichen Ansprüchen von Baukultur, energetischer Modernisierung und altersgerechter Instandsetzung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Kosten gerecht zu werden. Im Verlauf des Prozesses sollen neue und bislang wenig vertraute Wege im Hinblick auf die Ansprache und Sensibilisierung von Eigentümern sowie in der Umsetzung gefunden werden.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Grundlage bildet eine Bestandsanalyse anhand der Auswertung amtlicher Statistiken und einer Eigentümerbefragung. Auf dieser Basis sollen bedarfsgerechte Beratungsangebote für Immobilieneigentümer erarbeitet bzw. weiterentwickelt werden. Es ist vorgesehen, einen Kümmerer im Quartier einzusetzen, der in einem Vor-Ort-Büro Sprechstunden sowie Beratungsgespräche unter Einbeziehung weiterer Kooperationspartner anbietet. Ein zentraler Baustein ist die Entwicklung einer Musterlösung zur Standardisierung einer zukunftsorientierten Modernisierung des „Bremer Hauses“ in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro.

Darüber hinaus ist vorgesehen, Planungswerkstätten zur Information und Diskussion stadtentwicklungspolitischer Ziele und Maßnahmen

gemeinsam mit interessierten Kooperationspartnern und Eigentümern durchzuführen.

Kooperation und aktueller Projektstand

In der Lenkungsgruppe sind Vertreter des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr sowie von Haus & Grund Bremen e. V. vertreten. Weitere Partner werden künftig im Hinblick auf die Beratung von privaten Eigentümern eingebunden. Aktuell wird die Umsetzung grundlegender Schritte abgestimmt (Eigentümerbefragung, Vorbereitung zur Erarbeitung einer Gebietsentwicklungsstrategie, Mobilisierung von privaten Eigentümern zur Beteiligung an einer Musterbaustelle).

Ansprechpartner

Haus & Grund Bremen e. V.

Bernd Richter

Am Dobben 3

28203 Bremen

Tel.: 0421/36804-0

E-Mail: Bernd.richter@hug-hb.de

Ausgangssituation

Die Neustadt – jenseits der Weser gelegen – zählt zum Innenstadtbereich der Stadt Bremen und gewinnt zunehmend an Attraktivität, wobei die Quartiere der Neustadt sich differenziert entwickeln.

Hohentor ist durch bauliche Mängel und Funktionsmängel im öffentlichen Raum und im Wohnungsbestand geprägt. Der Sanierungsstau an den Gebäuden ist hoch, die Instandsetzungsbereitschaft der Eigentümer gering. Im Flüsseviertel sind die städtebaulichen Mängel geringer. Das Gebiet ist überwiegend mit „Bremer Häusern“ bebaut und die Selbstnutzerquote ist hoch. Die zentralen Herausforderungen sind bei diesen Gebäuden die energetische Sanierung und die barrierearme Gestaltung der Wohngebäude.

Bruchsal – „Netzwerk für eine lebendige Innenstadt Bruchsal“



Stadt/Quartier:

*Bruchsal (43.000 Einwohner)/
Innenstadt*

Bundesland:

Baden-Württemberg

Projektträger:

*Haus & Grund
Bruchsal-Philippsburg e. V.*

Projektpartner:

Stadt Bruchsal

Quartierstyp:

*Mehrfamilienhäuser der 1950er
und 1960er Jahre, City,
Mischnutzung*

Fördergebiet:

nein

Ausgangssituation

Das KIQ-Modellgebiet Bruchsal umfasst den zentralen Kern der Innenstadt. Bis auf reine Wohnnutzungen in der Randzone herrscht eine gute Nutzungsdurchmischung im Gebiet vor. Die Erdgeschosszonen sind weitestgehend durch Einzelhandel, Dienstleistungen oder Gewerbe genutzt. In den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung. Im Projektgebiet liegen außerdem wichtige städtische Einrichtungen. Der Bahnhof, als wichtiger Verkehrsknoten für den regionalen und überregionalen Öffentlichen Personennahverkehr, liegt im Westen des Modellgebietes.

Das Quartier ist geprägt durch die Architektur des Wiederaufbaus der 1950er und 1960er Jahre. Mit den Jahren hat sich ein Modernisierungs- und Sanierungsstau gebildet: Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäß, Ladeneinheiten im Erdgeschoss sind zu klein. Insbesondere in den Randlagen des Quartiers sind Ausstattung und Präsentation der Geschäfte unmodern und die Stadtmöblierung und

Pflasterung erneuerungsbedürftig. In der Fußgängerzone wurden bereits Investitionen getätigt und modernere Geschäfte, Gastronomie und Dienstleister haben sich angesiedelt. So konnte der Abwärtstrend in den letzten Jahren zwar aufgehalten werden, der Gebäudebestand entspricht jedoch nach wie vor nicht den Anforderungen an heutiges Wohnen und modernen Einzelhandel.

Ziele

Das Modellvorhaben zielt darauf ab, die Kooperation zwischen dem privaten Eigentümergebiet und der Stadt zu verstetigen und Impulse für privat getragene Initiativen zu geben. Dabei sollen insbesondere im Rahmen des Modellvorhabens private Investitionen angestoßen, Hemmnisse speziell von älteren Eigentümern abgebaut, Gestaltungsmöglichkeiten unter Erhalt der bestehenden gestalterischen Details und Architektur aufgezeigt, Eigentümer mit Migrationshintergrund stärker einbezogen sowie der Informationsaustausch und die Abstimmung weiterer städtebaulicher und quartiersbezogener Aufgaben initiiert werden.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Das Modellvorhaben Bruchsal sieht verschiedene Bausteine vor. Grundlage bildet eine Bestandsaufnahme, die Entwicklungspotenziale aufzeigt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Information und Beteiligung der Eigentümer. Vorgesehen sind eine Vortragsreihe, die Dokumentation gelungener Sanierungsobjekte, ein Fassadenhandbuch als Leitfaden bei der Sanierung sowie individuelle Beratungsangebote und eine Plattform

für den Erfahrungsaustausch. Dabei sollen u. a. Anreize über Gutscheinkampagnen und Wettbewerbe erfolgen. Darüber hinaus sind weitere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen in Kooperation mit dem Einzelhandel, Gewerbe und Gastronomie sowie im Rahmen der lokalen Agenda und dem Stadtmarketing geplant.

Kooperation und aktueller

Projektstand

Der Leitungskreis, bestehend aus dem Projektträger und dem Projektpartner, organisiert das Netzwerk und richtet das „Labor Innenstadt“ unter Beteiligung weiterer Partner aus. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden ausführliche Quartiersanalysen und Steckbriefe zu jedem einzelnen Gebäude erarbeitet. Für die Aktivierung der Eigentümer wurden das Angebot eines Gebäude-Checks zusammen mit Handwerkern entwickelt, ein Beratungsangebot aufgebaut und Vortragsreihen für örtliche Messen vorbereitet sowie erste Quartiersführungen zu sanierten Objekten durchgeführt.

Ansprechpartner

Stadt Bruchsal – Stadtplanungsamt
Charlotte Klingmüller
Otto-Oppheimer-Platz 5
76646 Bruchsal
Tel.: 07251/79387
E-Mail:
charlotte.klingmueller@bruchsal.de

Haus & Grund Bruchsal-Philippsburg e. V.
Harry Mühl
Am Alten Schloß 10
76646 Bruchsal
Tel.: 07251/3042777
E-Mail:
hug-bruchsal-philippsburg@t-online.de

Chemnitz – „Reaktivierung Brühl-Boulevard Chemnitz“



KIQ
BRÜHL BOULEVARD

Stadt/Quartier:

Chemnitz (243.000 Einwohner)/
Brühl-Boulevard

Bundesland: Sachsen

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

Projektpartner:

Stadt Chemnitz, Immobilien-
verband Deutschland IVD
Mitte-Ost, Grundstücks- und
Gebäudewirtschafts-Gesellschaft
mbH Chemnitz (GGG), Kreis-
handwerkerschaft Chemnitz

Quartierstyp:

Innenstadt,
Gründerzeitbebauung

Fördergebiet:

Sanierungsgebiet, Stadtumbau
Ost, Aktive Stadt- und Ortsteil-
zentren

Ausgangssituation

Der Brühl mit seiner weitgehend erhaltenen gründerzeitlichen Blockstruktur birgt das Potenzial eines Wohnquartiers in der Chemnitzer Innenstadt in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes und des Citybereiches. Trotz der günstigen Lage und der weitgehend erhaltenen gründerzeitlichen Struktur ist das Quartier von massiven Wohnungs- und Gewerbebeständen betroffen (50 bis 70 %).

Der Brühl-Boulevard, in den 1970er Jahren entwickelt, stellte bis zur politischen Wende 1990 eine belebte innerstädtische Fußgängerzone dar, die mittlerweile jedoch an Bedeutung verloren hat. Die derzeitige funktionale und bauliche Gestaltung entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Ziele

Das Modellvorhaben soll die Aktivitäten der Stadt Chemnitz zur Revitalisierung des Quartiers „Brühl-Boulevard“ flankieren und insbesondere der Ansprache, Aktivierung sowie Interessenbündelung der Eigentümer dienen. Auf diese Weise sollen vor allem auch die jetzigen Eigentümer zu Investitionen angeregt und neue, handlungsbereite Eigentümer gefunden werden.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Die Stadt Chemnitz hat in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro eine städtebauliche Planungsstudie zur Wiederbelebung des Brühls sowie detaillierte Karreekonzepte erarbeitet. Im Rahmen von KIQ wird der Beteiligungsprozess zur Planungsstudie organisiert und koordiniert sowie alle relevanten KIQ-Akteure eingebunden. In Zusammenarbeit mit den Partnern werden die wohnwirtschaftlichen Potenziale analysiert und ein Finanzierungskonzept als Grundlage für die Ansprache und Beratung der Eigentümer bzw. die Gewinnung neuer Investoren erarbeitet.

Haus & Grund hat eine Anlaufstelle für alle Eigentümer eingerichtet und ist hauptverantwortlich für die Ansprache der Eigentümer. Zur Koordination wurde von Haus & Grund Chemnitz ein Office-Manager eingestellt. In Form von Planungsworkshops werden gemeinsam Konzepte zur Umgestaltung des öffentlichen Raumes und der Hofbereiche entwickelt.

Kooperation und aktueller Projektstand

Haus & Grund Chemnitz übernimmt

sowohl die Ansprache und Vermittlung zwischen den privaten Einzeleigentümern als auch in Kooperation mit dem IVD Mitte-Ost e. V. die Moderation zwischen den Einzeleigentümern und der organisierten Wohnungswirtschaft. Zur Kerngruppe der Kooperation gehören daher auch die GGG als kommunales Wohnungsunternehmen mit einem hohen Anteil von Bestandsgebäuden im Quartier und die Kreishandwerkerschaft Chemnitz als Fachpartner für Fragen im Zuge geplanter Sanierungsmaßnahmen. Die Stadt Chemnitz ist ebenfalls Partner in der Lenkungsgruppe.

Zu allen privaten/institutionellen Eigentümern im Quartier konnte Kontakt hergestellt werden. Hierzu wurden die Kontaktdaten der Eigentümer recherchiert, um eine direkte Ansprache der Eigentümer zu ermöglichen. Alle so erreichten Eigentümer konnten für ein Gespräch in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Chemnitz gewonnen werden. Die Gesprächsinhalte wurden in einem eigens entwickelten Formblatt notiert und dienen als Grundlage für die Erarbeitung eines Handlungskonzeptes. Bereits stattgefunden hat die erste Eigentümergebespräch in einem der Karrees im Quartier. Die Termine für die Erstgespräche in den nächsten Karrees sind in Vorbereitung.

Ansprechpartner

Haus & Grund Eigentümerschutz-
Gemeinschaft Chemnitz und Umge-
bung e. V.

Bernd Weber

Karl-Liebknecht-Straße 17d

09111 Chemnitz

Tel.: 0371/631305

E-Mail:

info@hausundgrundchemnitz.de

Düsseldorf – „Kooperationen im Stadtteil- zentrum West- falenstraße“



Stadt/Quartier:

Düsseldorf (590.000 Einwohner)
/Rath

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

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

Projektpartner:

Stadt Düsseldorf

Quartierstyp:

Nebenzentrum, gemischte Bau-
struktur (Gründerzeit, Nach-
kriegsbebauung)

Fördergebiet: Soziale Stadt –
Investitionen für das Quartier

Ausgangssituation

Das Quartier Westfalenstraße liegt im Stadtteil Rath im Nordosten von Düsseldorf. Rath ist stark geprägt durch die Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels. Es gibt zahlreiche Industriebrachen und gewerbliche Neuansiedlungen. Die Sozialindikatoren sind vergleichsweise schwach. Das Stadtteilzentrum Westfalenstraße ist hoch verdichtet und wird durch ein geschlossenes Stadtbild, teils mit Bauten aus der Gründerzeit, Werkswohnungen der 1930er Jahre sowie Nachkriegsbauten der 1950er bis 1970er Jahre, bestimmt. Der Wohnungsbestand genügt häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das Stadtteilzentrum bietet eine umfassende Nahversorgung und ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen. Umsatzrückgänge und ein Mangel an Gestaltungsqualität im Straßen- und Stadtbild sowie Defizite an zeitgemäßen, urbanen Wohnbeständen führen jedoch dazu, dass ein Trading-down-Effekt einsetzt.

Ziele

Ziel ist es, eine städtebauliche und soziale Stabilisierung des Quartiers durch eine Aufwertung der Wohnimmobilien, Entwicklung der Einzelhandelsimmobilien und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes zu bewirken. Teil der Strategie ist es auch, Engagement, soziale Aktivitäten sowie nachbarschaftliches Zusammenleben zu fördern. Privaten Immobilieneigentümern soll eine begründete Perspektive für eine Wertsicherung ihrer Immobilien eröffnet werden.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Nach dem Aufbau der Arbeitsstruktur erfolgte eine Bestandsanalyse des Quartiers. Aufbauend auf der schriftlichen Befragung der Eigentümer fand eine Planungswerkstatt statt, aus der sich fünf Handlungsfelder herauskristallisierten. In einer Initiierungswerkstatt werden interessierte Eigentümer gemeinsam mit weiteren Akteuren Ideen für den Gebäudebestand, die Einkaufsstraße und das Quartier insgesamt erarbeiten. Die möglichst konkreten Ergebnisse bilden die Basis für ein Quartierskonzept, das als Grundlage für alle weiteren Arbeiten vor Ort dienen soll.

Geplant sind Fachveranstaltungen und Workshops zu relevanten Themen (z. B. Modernisierung und Sanierung von Immobilien, Finanzierung, Wohnumfeldverbesserungen, Imagewandel), um Eigentümern Investitionsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Ferner werden für typische Gebäude beispielhafte Sanierungs-/Umbaulösungen entwickelt. Diese umfassen Gestaltungsskizzen, Empfehlungen zur energetischen Sanierung oder

zum barrierefreien Umbau, Kostenkalkulationen und Rentabilitätsüberlegungen.

Kooperation und aktueller Projektstand

Haus & Grund und das Stadtplanungsamt der Stadt Düsseldorf bilden den Kern der Lenkungsgruppe, die im Prozessverlauf bereits durch folgende Partner ergänzt wurde: IHK Düsseldorf, Serviceagentur Altbausanierung (SAGA), Initiative „WIR in Rath“, Stadtplanerinnen aus dem Bereich des Quartiersmanagements im Städtebaufördergebiet und der städtebaulichen Planung im Stadtteil Rath.

Im Frühjahr 2012 wurden alle Immobilieneigentümer im Quartier mittels eines detaillierten Fragebogens befragt. Von den 300 versandten Fragebögen konnte knapp ein Drittel ausgewertet werden, die Ergebnisse wurden auf der Auftaktveranstaltung vorgestellt. Im Sommer 2012 fand die Auftaktveranstaltung mit ca. 50 Teilnehmern im KIQ-Quartier statt. Ebenso seit Sommer ist ein Architekt als Kümmerer eingestellt, der wöchentliche Beratungssprechstunden für Eigentümer vor Ort abhält, lokale Netzwerkstrukturen aufbaut und für die Öffentlichkeitsarbeit sorgt.

Ansprechpartner

Haus & Grund Düsseldorf und
Umgebung e. V.

Ingo Apel

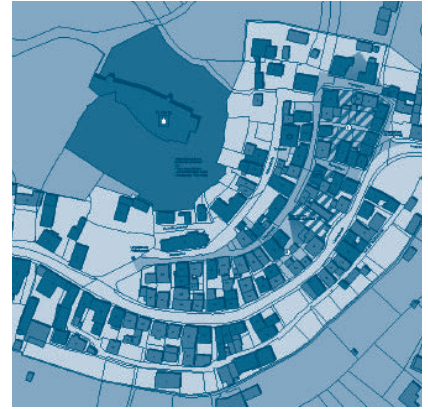
Oststraße 162

40210 Düsseldorf

Tel.: 0211/1690525

E-Mail: apel@hausundgrunddddf.de

Felsberg – „Nachbar- schaften am Fuß der Burg“



Stadt/Quartier:

Felsberg (10.500 Einwohner)/
Altstadt

Bundesland: Hessen

Projektträger:

Gemeindenützliche Genossen-
schaft Felsberg (GeGeFe e. G.)

Projektpartner:

Stadt Felsberg, Haus & Grund-
Verein Felsberg-Gensungen

Quartierstyp:

Historisches Altstadtquartier

Fördergebiet:

Stadtumbau West

Ausgangssituation

Die historische, denkmalgeschützte Fachwerk-Altstadt von Felsberg leidet unter einer hohen Verkehrsbelastung, insbesondere Schwerlastverkehr, und einer nicht mehr zeitgemäßen Wohnqualität. Infolgedessen kommt es zu zunehmendem Leerstand und Verfall. Diese Situation senkt bereits den Wert der benachbarten, gepflegten Häuser. Zahlreiche Fachwerkgebäude stehen derzeit schon zum Verkauf, bei weiteren steht der Generationenwechsel kurz bevor. In den 80er Jahren waren zuvor zahlreiche Gebäude von den Eigentümern modernisiert worden. Damit steht Felsberg für zahlreiche historische Ortskerne in Klein- und Mittelstädten in den alten Ländern, die zunächst eine Aufwertung erfahren haben, mittlerweile aber unter erheblichen immobilienwirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen leiden.

Die 2009 gegründete Genossenschaft GeGeFe hat sich zur Aufgabe gemacht, durch bürgerschaftliche Initiativen die anlaufenden städ-

tebaulichen und infrastrukturellen Maßnahmen zu bündeln und durch Eigeninitiative die Sanierung der Fachwerksubstanz anzugehen.

Ziele

Mit dem KIQ-Modellvorhaben sollen in Zusammenhang mit bereits laufenden kommunalen Maßnahmen vor allem neue Perspektiven für leerstehende Fachwerkgebäude entwickelt werden. Den privaten Eigentümern sollen Nutzungs- und Handlungsperspektiven aufgezeigt werden. Dies betrifft u. a. die Anpassung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, die Energieversorgung der Gebäude und des Quartiers sowie die Entwicklung von neuen Betriebs- und Betreibermodellen für Immobilien (z. B. Ankauf durch Genossenschaft, Stadtentwicklungsfonds).

Des Weiteren stehen der Aufbau neuer Kooperationsstrukturen sowie die Professionalisierung des bislang ehrenamtlich getragenen Engagements der GeGeFe im Mittelpunkt.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Ein umfangreicher Maßnahmenkatalog der KIQ-Akteure vor Ort sieht u. a. vor, für die Gebäude Entwurfsplanungen zu erstellen, neue Betreiber- und Betriebsmodelle für Immobilien zu entwickeln sowie ein quartiersbezogenes Energiekonzept (z. B. Initiierung von Nahwärmeinseln, Errichtung von Photovoltaikanlagen) anzustoßen. Die vorgesehenen Arbeitsschritte umfassen neben einer Erhebung des Status quo im Quartier vor allem die Aktivierung und Vernetzung der Eigentümer, die Vorstellung der Sanierungskonzepte bei Hausbesitzern und Bewohnern sowie die Erstellung

von Entwurfsplanungen für die beteiligten Häuser. Darüber hinaus werden erste Sanierungsarbeiten eingeleitet. Ein weiterer Schwerpunkt wird der Ankauf eines leerstehenden Gebäudes sein, das die GeGeFe exemplarisch umbauen will.

Kooperation und aktueller Projektstand

Die Genossenschaft stellt die Kooperation zwischen den verschiedenen Akteuren im Rahmen einer Lenkungsgruppe sicher. Partner sind die Stadt Felsberg sowie der Haus & Grund-Verein Felsberg-Gensungen. Ein Koordinator aus der Genossenschaft strukturiert und bündelt das vielfältige ehrenamtliche Engagement und ist für die Ansprache und Aktivierung der privaten Eigentümer zuständig. Anschließend individuelle Beratungen werden gemeinsam mit der GeGeFe durchgeführt.

Im ersten Halbjahr 2012 wurden diese Kooperationsstrukturen aufgebaut. Es wurde großer Wert auf einen umfangreichen Abstimmungsprozess des Projektes mit unterschiedlichen Gruppen gelegt, um einen breiten gesellschaftlichen und politischen Rückhalt zu erzielen. Eine umfangreiche Bestandsanalyse liegt bereits aus dem Jahr 2011 vor. Die Aktivierung der Eigentümer befindet sich in Vorbereitung.

Ansprechpartner

Gemeindenützliche Genossenschaft
Felsberg (GeGeFe e. G.)

Ralf Dötig

Hofrain 4

34587 Felsberg

Tel.: 05662/838414

E-Mail: ralfdoetig@web.de

Göppingen – „Karlstraßen- quartier – Wohnqualität ist Lebensfreude“



Stadt/Quartier:

Göppingen (57.000 Einwohner)/
Karlstraßenquartier

Bundesland:

Baden-Württemberg

Projekträger:

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

Projektpartner:

Stadt Göppingen, Hochschule
Nürtingen-Geislingen ISI

Quartiertyp:

Innenstadtrand, Wohngebiet
mit Mischnutzung

Fördergebiet: nein

Ausgangssituation

Das Karlstraßenquartier liegt am südöstlichen Rand der Göppinger Innenstadt und verfügt über eine heterogene Bausubstanz mit teils historischen Gerber- und Handwerkerhäusern und zahlreichen einfachen Gründerzeitgebäuden.

Die Wohnnutzung dominiert, in Teilbereichen haben sich aber auch kleine gewerbliche Betriebe, Gastronomie und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Die Bewohner und die Firmeninhaber, vielfach mit Migrationshintergrund, sind oftmals gleichzeitig Eigentümer der Immobilie. Der Gebäudebestand im Quartier befindet sich häufig in einem schlechten baulichen Zustand und ist sanierungsbedürftig, Wohnungen stehen leer. Zudem gibt es einige Baulücken. Der öffentliche Raum wirkt teilweise vernachlässigt. Von den Bewohnern werden manche Orte im Quartier als unsicher empfunden. Inzwischen hat das Quartier auch ein Imageproblem.

Ziele

Übergeordnetes Ziel ist es, die soziale und wirtschaftliche Balance in dem städtebaulich und bauhistorisch erhaltenswerten Quartier zu sichern und die vorhandenen Potenziale zu aktivieren. Das Quartier soll als Wohn- und Gewerbestandort gestärkt werden, und zwar mithilfe der Verbesserung der baulichen Qualitäten, der Aktivierung von Baulücken und der Aufwertung des Wohnumfeldes. Die privaten Immobilieneigentümer sind in diesem Prozess zentrale Akteure. Sie sollen zu Aktivitäten und Investitionen bewegt werden.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Für die Weiterentwicklung des Quartiers wird ein Entwicklungskonzept von den Projektpartnern erarbeitet. Es beinhaltet Ziele für das Quartier, die Wohnungsbestände und die Verkehrssituation und bildet den Rahmen für eine zielgerichtete Beratung und Aktivierung der Immobilieneigentümer. Das Konzept basiert auf statistischen Auswertungen, Vor-Ort-Begehungen, Interviews und einer schriftlichen Befragung von Eigentümern.

Der Kontakt und Austausch mit den Eigentümern und Bewohnern ist von zentraler Bedeutung. Die Ansprache und Aktivierung dieser Zielgruppen erfolgt über eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit, den Einsatz von Multiplikatoren und vielfältige Beteiligungsformen. Insbesondere die persönliche Ansprache von Immobilieneigentümern ist dem örtlichen Haus & Grund-Verein ein großes Anliegen.

Es gibt ein auf die Situation und die Zielgruppe vor Ort abgestimmtes Beratungsangebot zu Fragen der Modernisierung, Sanierung, Neu-

bauvorhaben etc. Die Kreissparkasse Göppingen bietet eine kaufmännische Immobilienberatung an.

Kooperation und aktueller Projektstand

Die Lenkungsgruppe besteht aus Haus & Grund Göppingen, der Stadtverwaltung und der örtlichen Sparkasse. Das Institut für Stadt und Immobilie ISI der Hochschule Nürtingen-Geislingen übernimmt die Prozessentwicklung und die fachliche Begleitung des Modellvorhabens. Weitere Partner werden bei Bedarf in den Prozess eingebunden. Ein Handlungskonzept wurde bereits erarbeitet. Es handelt sich um ein „offenes“ Konzept, in das zu einem späteren Zeitpunkt auch u. a. die Ergebnisse der Eigentümerbefragung einfließen.

Der Einladung zur Auftaktveranstaltung im Frühjahr 2012 folgten rund 80 interessierte Eigentümer. Mit einem Logo, einer Projekthomepage und einem Flyer wird für das Projekt geworben. Insbesondere die Planungen zur Änderung der Verkehrsführung im Quartier und zur Neugestaltung einer Spielfläche wurden mit den Eigentümern und künftig auch mit den Gewerbetreibenden im Rahmen von KIQ diskutiert.

Ansprechpartner

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

Jürgen Schaile
Über Angelika Hohenegger
Nördliche Ringstraße 98
73033 Göppingen
Tel.: 07161/923980

E-Mail:
info@hausundgrundgoeppingen.de

Grafenau – „Kooperationen im Quartier Stadtkern Nord“



Stadt/Quartier:

Grafenau (8.500 Einwohner)/
Stadtkern Nord

Bundesland: Bayern

Projektträger:

Stadt Grafenau

Projektpartner:

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

Quartierstyp: Innerstädtisches
Quartier, gemischte Baustruktur
und Nutzung

Fördergebiet:

Stadtumbau West

Ausgangssituation

Grafenau ist eines der kleinstädtischen Zentren im Bayerischen Wald. Wie andere Gemeinden der Region auch ist es von deutlichen Schrumpfungsprozessen betroffen. Das KIQ-Gebiet Stadtkern-Nord war einst die zentrale Geschäftslage von Grafenau. Das baustrukturell gemischte Quartier ist heute durch Leerstand geprägt.

Die Gebäude sind zudem bedingt durch eine starke Hanglage in mehrere Ebenen gegliedert, wodurch die Vermarktung erschwert wird. Bei vielen Immobilieneigentümern besteht aufgrund einer hohen emotionalen Bindung an das Gebiet ein Handlungswille. Es mangelt jedoch an Perspektiven und Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der aktuellen Situation. Nicht nur im KIQ-Quartier, sondern auch in anderen Ortslagen Grafenaus und in der Region gibt es teils erhebliche immobilienwirtschaftliche Problemlagen, für die bereits im Rahmen von regionalen Netzwerken wie der Kooperation der Gemeinden im

„Ilzer Land“ und lokalen Aktivitäten in der Nachbargemeinde Freyung Lösungswege erarbeitet werden. KIQ soll hierzu einen Beitrag leisten.

Ziele

Die betroffenen Immobilieneigentümer wollen gemeinsam mit der Stadt Grafenau und dem Haus- und Grundbesitzerverein Passau e. V. an der Hebung der Quartiersrendite arbeiten. Im Fokus steht die Entwicklung einer gemeinsamen Quartiersstrategie. Damit verbunden sind u. a. auch Produktentwicklung, Ansprache und Gewinnung neuer Zielgruppen sowie die Aktivierung privaten Kapitals. Auf drei Ebenen – dem engeren Kerngebiet, der Gesamtstadt und der Region – sollen neue Kooperationsformen erprobt werden.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Die Aktivitäten konzentrieren sich zunächst auf das engere Kerngebiet und richten sich in erster Linie an die dortigen Immobilieneigentümer. Dazu zählen u. a. die Suche nach Möglichkeiten zur Neuordnung der Besitzverhältnisse, neue Finanzierungsformen für investive Maßnahmen, die Möglichkeiten gemeinsamer baulicher Erschließungen wie z. B. Aufzüge und gemeinschaftlich nutzbare Raumangebote bzw. Dienste. Mit dem Projektmanagement und der Moderation des Prozesses wurde als externer Dienstleister die IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG betraut. Die gewonnenen Erkenntnisse werden anschließend allen Immobilieneigentümern in Grafenau zugänglich gemacht. Auf regionaler Ebene werden durch Impulsveranstaltungen und Beratungsangebote für Immobilien-

besitzer und Kommunen, insbesondere durch die Vernetzung mit den Aktivitäten der Regionalinitiative „Ilzer Land“, Mehrwerte geschaffen.

Kooperation und aktueller Projektstand

Der Kern der Kooperation besteht zwischen der Stadt Grafenau und dem Haus- und Grundbesitzerverein Passau e. V. sowie privaten Eigentümern, die sich im engeren Kerngebiet mittlerweile als Eigentümerstandortgemeinschaft konstituiert haben. Die Eintragung der Eigentümerstandortgemeinschaft als e. V. ist erfolgt. Im Rahmen der Situationserfassung wurden der bauliche Zustand der Objekte bewertet sowie in einer Angebots- und Nachfrageanalyse die Marktbedingungen untersucht. Anhand von guten Beispielen wurden erste Entwicklungswege aufgezeigt. Im nächsten Schritt werden verschiedene Nutzungsszenarien herausgearbeitet und auf Machbarkeit und Finanzierbarkeit abgeklöpft. Daraus entsteht ein Entwicklungsleitbild.

Ansprechpartner

Stadt Grafenau
Willi Schindler
Rathausgasse 1
94481 Grafenau
Tel.: 08552/9623-13
E-Mail: schindler.willi@grafenau.de

IDENTITÄT & IMAGE Coaching AG
Wolfgang Grubwinkler
Im Schlosspark Gern
84307 Eggenfelden
Tel.: 08721/12090
E-Mail: grubwinkler@identitaet-image.de

Hof – „Haus und Hof“



Stadt/Quartier:

Hof (46.000 Einwohner)/
Biedermeierviertel und Bahn-
hofsviertel

Bundesland: Bayern

Projektträger:

Haus & Grund Hof e. V.

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

Quartierstyp: Historische
Altstadt, Gründerzeitgebiet

Fördergebiet:

Stadtumbau West, Soziale Stadt
– Investitionen für das Quartier

Ausgangssituation

Zeitgemäßer Wohnraum in Hof ist knapp. Die Bestandsgebäude weisen oftmals einen erheblichen Sanierungsrückstau auf. Grund hierfür ist neben der allgemeinen stagnierenden Marktentwicklung zum Teil die Eigentümerstruktur in der Kernstadt und der innenstädtischen Wohngebiete, die überwiegend von Privateigentümern mit zurückhaltendem Investitionsverhalten dominiert sind.

Das Modellvorhaben umfasst zwei innerstädtische Quartiere: Das Biedermeierviertel ist Teil der historischen Altstadt. Es handelt sich um eine unter Ensembleschutz stehende, biedermeierliche Baustruktur mit mittleren bis starken baustrukturellen Mängeln, fehlenden Grünflächen und zunehmenden Leerständen. Aufgrund der seltenen, geschlossenen Bebauung und der hervorragenden Lage bietet es sehr hohe Potenziale, die bislang nur teilweise sichtbar und kaum genutzt werden. Das Bahnhofsviertel ist ein Gründerzeitquartier, das aus architektonischer und städtebaulicher Sicht

ebenfalls hohe Potenziale aufweist. Dennoch existiert ein hoher Sanierungsrückstau und der öffentliche Raum hat qualitative Mängel, z. B. wenig Grünflächen. Hier haben Investitionen und begleitende Aktivitäten der letzten Jahre im Rahmen der Städtebauförderung wichtige Aufwertungsimpulse erzielt. Die Reichweite dieser Maßnahmen war bislang noch zu gering, um insbesondere im privaten Bestand hinreichende Investitionen anzustoßen.

Ziele

Ziel ist es, in beiden Quartieren durch individuelle und auch gemeinsame Investitionen eine Aufwertung von Wohnungen, Gebäuden, Hof- und Freiflächen sowie des öffentlichen Raums zu erreichen. Grundsatz des Vorhabens ist die „Hilfe zur Selbsthilfe“: Zum einen soll das bürgerschaftliche Engagement nachhaltig gestärkt werden, zum anderen wird der Verein Haus & Grund Hof e. V. durch das Modellvorhaben dazu qualifiziert, neben der Stadt Hof fester Ansprechpartner und Akteur innerhalb des Bereichs Stadtentwicklung zu werden.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Um den Investitionsstau in den beiden Quartieren aufzulösen, wurden von den Projektpartnern bereits Maßnahmen vorbereitet und ergriffen: Gemeinsame Entwicklung eines quartiersbezogenen Leitbildes, individuelle Ansprache der Eigentümer, Aufbau von Beratungsangeboten (u. a. Transaktionsbörse, Initiierung von Eigentümerstammtischen, Aufbau einer genossenschaftlichen Verwaltung von Wohneigentum), Einbindung des Verfügungsfonds „Soziale Stadt“, gezielte

Kleininvestitionen im öffentlichen Raum, z. B. Fahrradständer und Beleuchtung, sowie die Etablierung eines Leerstandsmanagements, das Zwischen- und Nachnutzungskonzepte für leerstehende Gebäude entwickelt. Neben der Schaffung neuer Beratungsangebote sollen auch bestehende Angebote von weiteren Fachpartnern ausgebaut werden.

Kooperation und aktueller Projektstand

Zur Koordination und Organisation des Projektablaufs wurde nach Projektbeginn eine Lenkungsgruppe von Haus & Grund Hof installiert und zu regelmäßigen Treffen eingeladen. Neben Haus & Grund Hof sind darin Mitwirkende des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Hof und des Bürgervereins Bürger am Zug vertreten.

Zurzeit führen die Projektpartner eine Eigentümerbefragung durch. Der Befragungsbogen ist auf der Projekthomepage (www.kiq-hof.de) abrufbar. Darüber hinaus finden kostenlose Stadtteilrundgänge und Fachvorträge für Bewohner und Eigentümer statt. Aktuell referiert ein Baufinanzierungsspezialist der Sparkasse Hochfranken zum Thema „Zinstief und staatliche Förderung – Warum sich die Sanierung Ihrer Immobilie jetzt lohnt“. Ein Infoflyer des Modellvorhabens liegt seit Herbst 2012 vor.

Ansprechpartner

Haus & Grund Hof
Peter Gutowski
Schlossplatz 5
95028 Hof
Tel.: 09281/84619
E-Mail: haus-und-grund-hof@gmx.de
Internet: www.kiq-hof.de

Husum – „Obere Neustadt – Unser Stadtquartier“



OBERE NEUSTADT
UNSER STADTQUARTIER

Stadt/Quartier: Husum (23.500 Einwohner)/Obere Neustadt

Bundesland: Schleswig-Holstein

Projektträger: Stadt Husum

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

Quartierstyp:

Stadtteil am Innenstadtrand mit sehr heterogener Baustruktur und gemischter Nutzung

Fördergebiet:

Stadtumbau West (beantragt)
– Investitionen für das Quartier

Ausgangssituation

Das Stadtquartier Obere Neustadt liegt unweit des Binnenhafens, der ein belebtes Areal mit hoher Aufenthaltsqualität ist. Dementsprechend durchmischt ist die Struktur in der Oberen Neustadt, überwiegend als Wohnstandort mit gastronomischen, gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen und mit einer heterogenen Bebauungsstruktur unterschiedlicher Bauepochen. Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern sowie selbst genutzten Einfamilienhäusern teils in historischem Siedlungsstil, wobei bei einem Großteil der Bestände ein erheblicher Sanierungsstau besteht. Im gewerblichen Bereich steigen die Leerstände, die zunehmend auf den Wohnbereich übergreifen. Die Nutzungsmischung wie auch die Entwicklung zum Kneipen- und Ausgeviertel führen in Teilbereichen zu Konflikten. In den Gastronomie- und Geschäftslagen zeichnet sich ein Trading-down-Effekt ab, der die Stabilisierung und langfristige Sicherung als Einzelhandels- und

Dienstleistungsstandort gefährdet.

Ziele

Das Vorhaben dient der Aufwertung des Stadtquartiers Obere Neustadt in Husum und der entsprechenden Immobilienbestände. Schwerpunkt soll die umfassende Instandsetzung und Modernisierung der privaten Wohnhäuser in Verbindung mit Maßnahmen der energetischen Stadtsanierung sein. Gleichzeitig soll das Image des Standortes gestärkt werden, um den Negativtendenzen im Stadtteil entgegenzuwirken.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Aufbauend auf einer Analyse der immobilienwirtschaftlichen Ausgangssituation und einer Eigentümerbefragung werden die Handlungsbedarfe im Quartier ermittelt.

Um dem einzelnen Hauseigentümer die grundlegenden Fragen einer Modernisierung, Marktgängigkeit und Finanzierung zu beantworten, wird ein Modernisierungsleitfaden als Arbeitshilfe erarbeitet. Dieser umfasst für zwei typische Objekte im Quartier Lösungsansätze inkl. eines Energiekonzepts sowie Kostenkalkulation und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Beispielhaft soll eine Schlüsselimmobilie im Quartier saniert werden. Zudem wird eine Standortberatung im Quartier aufgebaut, über die Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende im Hinblick auf Nutzungsmanagement, Bauberatung und Finanzierungshilfen beraten werden. Hierzu zählen z. B. Kleingruppen/Workshops, Einzelberatung im Objekt, Sprechstunden im Quartier, aktives Aufsuchen von Eigentümern von Schlüsselimmobilien sowie Erfahrungsaustausch zwischen

den Eigentümern. Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und eine Imagekampagne rücken das Quartier stärker ins Bewusstsein und halten den Standort für Werterhaltungsmaßnahmen und Neuansiedlungen attraktiv.

Kooperation und aktueller Projektstand

Die Lenkungsgruppe übernimmt die Gesamtkoordination und Projektsteuerung. Aufbauend auf der Eigentümerbefragung fanden persönliche Gespräche mit Eigentümern statt. Die Ergebnisse aus der Umfrage und den Interviews dienen als Grundlage für eine erste Standortberatung, die im Quartier erfolgen wird. Parallel dazu fand zur Stärkung des Images und zur Motivation der Eigentümer und Bewohner ein Fotowettbewerb statt, der auf eine große Resonanz stieß. Eine Auftaktveranstaltung und die Preisverleihung der besten Fotoeinsendungen konnten im quartiersansässigen Kinosaal durchgeführt werden. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden die Eigentümer über den Start der Standortberatung informiert.

Ansprechpartner

Stadt Husum, Bauverwaltung
Jörg Schindwein
Zingel 10
25813 Husum
Tel.: 04841/666-620
E-Mail: joerg.schindwein@husum.de

Haus & Grund Husum e. V.
Dr. Ingrid Gilles
Am Binnenhafen 62
25813 Husum
Tel.: 04841/65107
E-Mail:
info@haus-und-grund-husum.de

Luckenwalde – „Altbauinitiative Zentrum / Dahmer Straße“



Stadt/Quartier:

Luckenwalde (20.500 Einwohner)/Zentrum und Dahmer Straße

Bundesland: Brandenburg

Projektträger:

Stadt Luckenwalde

Projektpartner: Haus & Grundeigentümerverschein Luckenwalde und Umgebung e. V.

Quartierstyp:

Innerstädtisches Altbauquartier, Nutzungsmischung

Fördergebiet:

Vier teils überlagende Gebietskulissen der Städtebauförderung, KfW-Pilotprojekt Energetische Stadtsanierung

Ausgangssituation

Das KIQ-Gebiet liegt in der Innenstadt von Luckenwalde und umfasst die beiden Quartiere „Zentrum“ mit historischem Markt und Fußgängerzone und „Dahmer Straße“. Dieser Bereich ist fast ausschließlich durch Altbaubestand unterschiedlicher Bauepochen geprägt und am stärksten von Wohnungsleerstand betroffen, teilweise mit über 30 % im Bereich „Dahmer Straße“. Gleichzeitig verfügt das Gebiet jedoch aufgrund seiner zentralen, innerstädtischen Lage sowie seiner hohen städtebaulichen Qualität über eine hohe Lagegunst und ungenutzte Entwicklungspotenziale. Die Eigentümerstruktur ist durch einen hohen Anteil an älteren Einzeleigentümern gekennzeichnet, die sich in der Regel kaum bewusst über die Entwicklungschancen des Quartiers und ihrer Gebäudebestände sind.

Ziele

Angestrebt werden eine Aufwertung des Quartiers und der Werterhalt der Immobilien. Dafür ist eine breite Ansprache und Aktivierung von privaten Einzeleigentümern mit dem Ziel der Auseinandersetzung mit den Entwicklungsperspektiven ihrer wertvollen Gebäudebestände erforderlich. Diese Aufgabe soll künftig von einer neu eingerichteten Koordinierungsstelle erfüllt werden, die von den bislang kaum vernetzten Hauptakteuren der Stadtentwicklung – dem örtlichen Grundstückseigentümerverschein Haus & Grund Luckenwalde e. V. und der Stadt Luckenwalde – kooperativ getragen wird. Durch die Kooperation soll eine Eigendynamik unter den privaten Eigentümern initiiert werden, die in eine gemeinsame Aufwertungsstrategie für das Gebiet münden soll

Vorgehensweise/Maßnahmen

Die Bausteine des Modellvorhabens beziehen sich sowohl auf den Aufbau und die Umsetzung der Kooperationsstruktur, die im neu eingerichteten „KIQ-Altstadtbüro“ Gestalt annimmt, als auch auf die quartiersbezogenen und gebäudebezogenen Maßnahmen für die Quartiersaufwertung und den Werterhalt der Immobilien. Auf Grundlage einer immobilienwirtschaftlichen Bestandsaufnahme sollen in jährlich stattfindenden Planungswerkstätten Entwicklungschancen identifiziert, ein regelmäßig fortzuschreibendes Gesamtkonzept entwickelt und schließlich exemplarische Lösungen formuliert werden. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in einen Leitfaden ein, der privaten Eigentümern zusätzlich zum neu eingerichteten persönlichen Beratungs-

angebot Handlungsempfehlungen bietet. Eine wichtige Komponente der Aufwertung des Altbaubestandes soll auch darin bestehen, dass im Rahmen von KIQ die Möglichkeiten der Förderung aus dem Programmteil Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten im Programm Stadtbau Ost gezielt untersucht und die in Frage kommenden Eigentümer angesprochen werden.

Kooperation und aktueller Projektstand

Die Federführung liegt bei der Stadt Luckenwalde in enger Kooperation mit der örtlichen Eigentümervertretung. Die beiden Partner bilden einen Lenkungsreis, der regelmäßig zusammenfindet.

Es wurde ein Projektbüro gemeinsam mit der örtlichen Geschäftsstelle von Haus & Grund installiert, das als „KIQ-Altbaubüro“ die ständige Präsenz sicherstellt. Gleichzeitig wurde eine Auftaktveranstaltung durchgeführt, zu der alle Eigentümer des Gebietes persönlich eingeladen wurden. Hier wurden die Ansätze und Möglichkeiten des Modellvorhabens einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

Ansprechpartner

Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt
Peter Mann
Markt 10, 14943 Luckenwalde
Tel.: 03371/672-253
E-Mail: bauplanung@luckenwalde.de

Haus & Grund Luckenwalde
Petra Kretschmann
Bahnhofstraße 18–19
14943 Luckenwalde
Tel.: 03371/641377
haus-grund-luckenwalde@t-online.de

Lünen – „Brambauer im Aufbruch – Stadtteilzentrum Waltroper Straße“



Stadt/Quartier: Lünen (87.500 Einwohner)/Brambauer

Bundesland:
Nordrhein-Westfalen

Projektträger:
Stadt Lünen

Projektpartner:
Haus & Grund Lünen e. V.

Quartierstyp:
Stadtteilzentrum mit gemischter Baustruktur und Nutzung

Fördergebiet: nein

Ausgangssituation

Die Waltroper Straße ist die Haupteinkaufsstraße im Zentrum des Stadtteils Brambauer. Sie ist geprägt durch kleinteiligen Einzelhandel und eine gemischte Bebauungsstruktur. In den vergangenen Jahren hat das Stadtteilzentrum an Bedeutung verloren. Es zeichnet sich ein Trading-down-Prozess ab, der mit Gewerbeleerständen, der Neuansiedlung von „Billigläden“ und einem ungepflegten Erscheinungsbild im öffentlichen Raum einhergeht. Darüber hinaus steigt die Zahl der Wohnungsleerstände in den Obergeschossen. Die Gebäude befinden sich überwiegend in der Hand privater Einzeleigentümer. Viele von ihnen sind gleichzeitig Gewerbetreibende vor Ort.

Ziele

Ziel des Modellvorhabens ist es, das Quartier rund um die Waltroper Straße als lebendiges Stadtteilzentrum zu erhalten. Im Fokus stehen dabei zum einen die bereits vorhandene lokale Akteursstruktur bestehend aus dem Eigentümerverein, Handwerksbetrieben und der örtlichen Gewer-

begemeinschaft, die stärker vernetzt werden soll. Zum anderen sollen die privaten Immobilieneigentümer aktiviert und unterstützt werden. Alle Beteiligten sollen im Hinblick auf sinnvolle Investitionen beraten werden. Darüber hinaus werden gemeinsam Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums, zur Verbesserung des Images und der Verkehrssituation entwickelt.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Auf der Grundlage einer umfassenden immobilienwirtschaftlichen Bestandsaufnahme sowie der Analyse der Eigentümerstruktur erarbeiten die Netzwerkpartner im Rahmen eines Workshops eine Quartiersentwicklungsstrategie sowie entsprechende Maßnahmen.

Ein wesentlicher Baustein des Projekts ist die Veranschaulichung von Lösungsansätzen. Es sollen exemplarische Lösungen zur energetischen Sanierung von Gründerzeitfassaden erarbeitet und beispielhafte Wege der Schaffung von Barrierefreiheit aufgezeigt werden. Im Hinblick auf den Abbau von gewerblichen Leerständen sollen neue Ansätze erprobt werden wie z. B. Neu- oder Umnutzungen (Parkflächen im Erdgeschoss, Familienwohnen mit Garten). Gleichzeitig wird ein Beratungsnetzwerk für Immobilieneigentümer aufgebaut. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der direkten Ansprache von Immobilieneigentümern, gezielt auch derjenigen mit Migrationshintergrund. Ein weiteres Vorhaben ist der Ausbau eines Bürgerhauses zu einem zentralen Ort im Quartier, in dem u. a. Dienstleistungsangebote für Immobilieneigentümer gebündelt werden sollen.

Kooperation und aktueller Projektstand

In der Kern-Lenkungsgruppe, bestehend aus Haus & Grund Lünen e. V. und der Stadt Lünen, stimmt man sich über die nächsten Arbeitsschritte ab und trifft kurzfristig Entscheidungen. Eine Interessenvertretung der Einzelhändler und die Freie Handwerkschaft Brambauer werden bei wichtigen Entscheidungen einbezogen.

Die Netzwerkpartner haben sich zu einer kostenlosen Erstberatung verpflichtet. Ergänzt wird dieses Angebot durch Infoabende und eine offene Sprechstunde im Bürgerhaus. Die begleitenden Maßnahmen umfassen die modellhafte Sanierung von Gründerzeitfassaden, ein Modellhaus, die Aufwertung eines Spielplatzes sowie kurzfristig die Gestaltung von Schaufenstern leerstehender Ladenlokale.

Das Beratungsnetzwerk wurde gegründet, erste Treffen und ein Workshop haben stattgefunden. Im Rahmen des Workshops wurden auch die Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der Bestandsanalyse vorgestellt. Darauf aufbauend entwickelten die Teilnehmer bereits erste Handlungsfelder und Projektideen für Brambauer.

Ansprechpartner

Haus & Grund Lünen e. V.
Klaus Stallmann
Paul-Bonnerman-Straße 12
44536 Lünen
Tel.: 0231/876313
E-Mail: verein@hug-luenen.de

Magdeburg – „Den Magdeburger Südosten in Kooperation stärken“



Stadt/Quartier:

Magdeburg (231.500 Einwohner)/SüdOst mit drei Stadtteilen

Bundesland:

Sachsen-Anhalt

Projektträger:

Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V.

Projektpartner:

Landeshauptstadt Magdeburg, Haus & Grund Magdeburg e. V.

Quartierstyp:

Ortsteilzentrum, gemischte Baustruktur (teils historisch) und Nutzungen

Fördergebiet:

Soziale Stadt, Stadtumbau Ost (beide SüdOst), Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren (Salbke)

Ziele

Das Vorhaben zielt vorrangig auf die Aufwertung des Quartiers Alt Salbke und der dortigen Immobilienbestände ab. In Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Magdeburg sollen Eigentümer im Stadtteil Salbke für den Handlungsbedarf sensibilisiert und zu Sanierungsmaßnahmen aktiviert werden. Darüber hinaus sind übergreifende Aktivitäten für den Gesamtbereich Magdeburg-Südost vorgesehen, die insbesondere der Imageverbesserung dienen sollen.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Zentrale Bausteine sind der Abgleich des städtebaulichen Leitbildes mit den Investitionsvorstellungen der Eigentümer, die Imagebildung für den Gesamtbereich Magdeburg-Südost, die Etablierung einer Investorenberatung und -begleitung (u. a. Investieren im Sanierungsgebiet, Immobilien-Zukunfts-Check, Investorenstammtische) sowie Initialprojekte im Kernbereich von Alt Salbke. Weiterhin soll der Versuch unternommen werden, die Bildung von Sanierungsgemeinschaften zu unterstützen. Zudem sollen architektonische und immobilienwirtschaftliche Modelllösungen für Gebäude an stark befahrenen Ausfallstraßen entwickelt werden.

Kooperation und aktueller Projektstand

Die zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und Haus & Grund vereinbarte Kooperation wird koordinierend von Haus & Grund geleitet. Weitere Beteiligte in den Lenkungsgruppen Südost sind der Quartiersmanager sowie bedarfsweise weitere Ämter. Das Gebiet wurde begangen, fotografisch

erfasst und datenmäßig verarbeitet. Mit der Stadt werden Schwerpunktoobjekte festgelegt. Hier sollen Eigentümer bevorzugt angesprochen und beraten werden, ggf. können auch Fördermittel ab 2014 zum Einsatz kommen. Es fanden bislang mehrere Veranstaltungen statt: im April die Auftaktveranstaltung, im Juli eine Investorenkonferenz, im Oktober der Tag des Eigentums sowie zwei weitere Informationsveranstaltungen für Eigentümer.

Mit vier großen Flächeneigentümern und rund 20 weiteren Eigentümern wurden mehrere Informations-/ Beratungsgespräche geführt.

Bisher wurde für ein Gebäude im Ortskern von Alt Salbke ein neuer Eigentümer vermittelt, der sanieren will. Für ein weiteres Gebäude wird derzeit ein Investor gewonnen. Für zwei Eigentümer befinden sich Wertgutachten und ein immobilienwirtschaftlicher Zukunfts-Check in Vorbereitung. Ein erstes leerstehendes Schaufenster wird mit einem Verein zur Zwischennutzung gestaltet, weitere sollen innerhalb der Aktion „Fenster mit Haus & Grund“ folgen.

Zum Imageaufbau wird an einer Imagebroschüre gearbeitet und ein Imagefilm beauftragt. Das Stadtgebiet Südost wird auf der Landesbaumesse 2013 mit einem eigenen KIQ-Stand präsentiert.

Ansprechpartner

Haus & Grund Sachsen-Anhalt e. V.
Dr. Holger Neumann
Steinigstraße 7
39108 Magdeburg
Tel.: 0391/7316832
E-Mail: hugsa@onlinehome.de
Internet: www.magdeburg-suedost.de

Ausgangssituation

Bei den im Südosten Magdeburgs gelegenen Stadtteilen Fermersleben, Salbke und Westerhüsen handelt es sich um historische Gründerzeitgebiete mit dörflichem Ursprung, die stark von Wohnungsleerstand betroffen sind. Trotz guter Erschließung und unmittelbarer Elbnähe leidet das Gebiet unter einem schlechten Image. 90 % der Gebäude befinden sich in der Hand von Privateigentümern. Obwohl in den letzten Jahren Maßnahmen im öffentlichen Raum eingeleitet wurden, blieb die erhoffte Impulswirkung auf das Investitionsverhalten der privaten Akteure aus. Hauptprobleme sind verwahrloste Industriebrachen und baufällige Gründerzeitgebäude u. a. an stark befahrenen Ausfallstraßen.

Wurzen – „Impulse für die Ostvorstadt“



Stadt/Quartier:

Wurzen (16.900 Einwohner)/
Ostvorstadt

Bundesland: Sachsen

Projektträger:

Haus & Grund Muldentale e. V.,
Grimma

Projektpartner: Stadt Wurzen

Quartierstyp:

Innenstadt, Gründerzeitgebiet

Fördergebiet: Stadumbau Ost

Ausgangssituation

Das Gründerzeitgebiet Ostvorstadt verfügt grundsätzlich über eine hohe städtebauliche Qualität. Es dominiert eine gründerzeitliche Blockrandbebauung, die zwar in einigen Bereichen durch Abrisse beeinträchtigt ist, insgesamt aber noch eine geschlossene, stadtbildprägende Struktur hat. Das Quartier ist durch Wohnnutzung geprägt, gewerbliche Nutzungen sind vereinzelt eingestreut. Der Wohnungsleerstand ist mit über 30 % sehr hoch. Ein sehr hoher Anteil der Gebäude ist denkmalgeschützt. Umfangreichere Investitionen in Wohngebäude sind bislang eher die Ausnahme.

Ziele

Nach einer längeren Stagnationsphase soll im Rahmen des Modellvorhabens „Impulse für die Ostvorstadt“ eine positive Quartiers- und Immobilienentwicklung angestoßen werden. Ziel ist es, das innerstädtische und städtebaulich hochwertige Wohngebiet gestalterisch und funktionell aufzuwerten und das Image als Wohnstandort zu verbessern. Auf mittlere Sicht soll somit auch der Wohnungsleerstand abgebaut werden.

Vorgehensweise/Maßnahmen

Als Anlaufstelle für alle Eigentümer wird ein Kontaktbüro möglichst in der Ostvorstadt eingerichtet. Dort soll im Auftrag von Haus & Grund Muldentale e. V. ein KIQ-Stadtteilkordinator eingesetzt werden, der sich um Organisatorisches, Netzwerkpflege, Ansprache der Eigentümer usw. kümmert.

Auf der Grundlage einer Befragung aller Immobilieneigentümer in der Ostvorstadt werden die Handlungsbedarfe im Quartier ermittelt. Gleichzeitig erfolgt die Suche nach Eigentümern, die bereit sind, an der Quartiersentwicklung mitzuwirken und als Multiplikator den Prozess zu unterstützen. Im weiteren Verlauf soll im Rahmen von Planungswerkstätten die Quartiersperspektive gemeinsam mit den Eigentümern erörtert werden. Darauf aufbauend erarbeiten die Eigentümer gemeinsam mit der Stadt Wurzen und dem Eigentümerverein ein Quartierskonzept sowie Maßnahmen zur Umsetzung. Zentrale Bausteine sind dabei u. a. die Erstellung eines Leitfadens zur Leerstandserfassung/-bewertung, der Aufbau einer Vermarktungsplattform sowie die Erprobung neuer Vermarktungswege wie z. B. Probewohnen.

Um grundlegende Fragen der Eigentümer zu Themen wie Modernisierung, Fördermöglichkeiten und Finanzierung zu beantworten, wird ein Eigentümer- und Beratungsnetzwerk aufgebaut.

Der gesamte Prozess wird von Öffentlichkeitsarbeit und Maßnahmen zum Standortmarketing begleitet (Entwicklung Corporate Design, Veranstaltungen zur Bürgerinformation etc.).

Kooperation und aktueller Projektstand

Die Stadt Wurzen und der Eigentümerverein Haus & Grund Muldentale e. V. haben eine enge Zusammenarbeit vereinbart. Die Partner bestreiten auch die Lenkungsgruppe, die der Projektsteuerung, Abstimmung und Beschlussfassung dient.

Nachdem die Zusammenarbeit des Eigentümervereins Haus & Grund Muldentale e. V. mit der Stadt Wurzen durch eine verbindliche Kooperationsvereinbarung gefestigt wurde, nahm das Modellvorhaben im September 2012 seine Arbeit auf. Im Rahmen des regelmäßig zusammenkommenden Lenkungskreises werden 2012 die ersten Maßnahmen, wie Marketing- und Öffentlichkeitsmaßnahmen, vor allem aber die Beauftragung eines Stadtteilkordinators vorbereitet. Die Erstansprache der Eigentümer im Quartier und deren Information über das Modellvorhaben soll noch in diesem Jahr durchgeführt werden, so dass bereits Anfang 2013 erste Projekte und Maßnahmen zur Belebung der Ostvorstadt mit tatkräftiger Unterstützung durch die Eigentümer realisiert werden können.

Ansprechpartner

Haus & Grund Muldentale e. V.

Manuela Ehrlich

Nicolaiplatz 5

04668 Grimma

Tel.: 03437/978510

E-Mail: info@kanzlei-ehrich.com

Ausblick

Im Forschungsfeld KIQ hat nun in den meisten Modellvorhaben die spannende Umsetzungsphase begonnen. Vielerorts stehen dabei die Modellvorhaben jedoch zum Teil noch vor typischen Herausforderungen und (Anfangs-)Schwierigkeiten:

- Personelle Ressourcen im KIQ-Team:** Die personellen Ressourcen sind sowohl auf Seiten der Eigentümervereine als auch auf Seiten der Kommunen begrenzt. Beide Partner müssen die neuen Aufgaben in den bisherigen Arbeitsalltag integrieren. Dies ist vor allem für ehrenamtlich geführte Haus & Grund-Vereine eine hohe Belastung. Erste Lösungsansätze hierzu sind z. B. die Einstellung von zusätzlichem Personal oder eine Ausweitung der bestehenden Arbeitsverträge und ehrenamtlichen Tätigkeiten.
- Zeitlicher Ablauf:** Bevor Immobilieneigentümer angesprochen werden können, müssen die Arbeitsstrukturen stehen, die Ausgangssituation näher analysiert und erste Beratungsangebote ausgearbeitet sein. Dies erfordert einen zeitlichen Vorlauf von mindestens einigen Monaten. Es ist eher selten der Fall, dass unmittelbar nach Durchführung der ersten Eigentümergespräche bereits Investitionen getätigt werden. Daher müssen die Partner vor Ort Geduld mitbringen und sich darauf einstellen, dass erst mittel- bis langfristig Aufwertungsprozesse sichtbar werden.
- Aktivierung von Immobilieneigentümern:** Wie auch schon beim Forschungsfeld „ESG im Stadtumbau“ stellt die Erstansprache und Aktivierung der Immobilieneigentümer die Modellvorhaben vor große Herausforderungen. Insbesondere weit weg wohnende Eigentümer sind schwer zu mobilisieren, wobei dies aber durchaus mit Erfolg möglich ist, wie bereits die Erfahrungen aus den ESG gezeigt haben. Negative Erfahrungen vieler Eigentümer mit Beteiligungsverfahren und Aktivitäten in Vorläuferprojekten sind zu überwinden. Eigentümervereine als Vertrauensorganisationen der privaten Eigentümer erleichtern in aller Regel die Ansprache. Nach ersten Erkenntnissen erscheint jedoch die individuelle Ansprache und Aktivierung von Eigentümern deutlich einfacher als die Bildung einer Gemeinschaft von Eigentümern.
- Konzipierung der Beratungsangebote:** Die Modellvorhaben stehen derzeit vor der Aufgabe, bedarfsgerechte Beratungsangebote für die Immobilieneigentümer zu entwickeln. Hierzu werden in vielen Modellvorhaben die Eigentümer einerseits schriftlich und andererseits persönlich befragt. In Workshops oder Arbeitsgruppen werden dann – häufig gemeinsam mit weiteren Fachpartnern – Beratungsangebote konzipiert. Unklar ist in vielen Fällen noch, wie und vor allem durch welche Partner die Umsetzung erfolgen soll. Hier befinden sich die meisten Modellvorhaben noch in der Konzeptionierungsphase.

Eindrücke aus den Quartieren



Herausgeber

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

Wissenschaftliche Begleitung

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

Bearbeitung

empirica, Berlin/Bonn
(Auftragnehmer)
Ludger Baba (Leitung)
Iris Fryczewski
Katrin Kleinhans
Tel.: 030 884 795 0
E-Mail: bonn@empirica-institut.de

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung, Bonn
Mathias Metzmaker (Leitung)
Eva Korinke
Anna Maria Mütter

Bundesministerium für
Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Prof. Dr. János Brenner

Bildnachweis

S. 19 Achim Behnke
S. 19 Rupert Schulte
S. 20 Falk-Martin Drescher
S. 21 empirica
S. 25 empirica
S. 27 IDENTITÄT & IMAGE
Coaching AG

S. 29 Stig Martin Hansen
S. 24 Eva Korinke
S. 21 Modellvorhaben Bremen
S. 22 Modellvorhaben Bruchsal
S. 23 Modellvorhaben Chemnitz
S. 24 Modellvorhaben Düsseldorf
S. 25 Arbeitsgemeinschaft PLF + BAS
S. 26 Modellvorhaben Göppingen
S. 28 Modellvorhaben Hof
S. 30 empirica
S. 31 Modellvorhaben Lünen
S. 32 Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.
S. 33 empirica
S. 35 Dr. Holger Neumann
Eva Korinke
Brückner
Modellvorhaben Bruchsal

Gestaltung und Satz

Mia Sedding, Berlin

Druck

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Info 43/1

Nachdruck und Vervielfältigung

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

