

BERICHT

Europa fördert Sachsen.
EFRE
Europäischer Fonds für
regionale Entwicklung

NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK



zum Fachforum „Eigentümer im Quartier – wie viel Kooperation braucht es?“

30.11.2012 – Gemeindesaal der St. Joseph-Gemeinde Chemnitz-Sonnenberg

VERANSTALTER:

StadtHalten Chemnitz e.V. mit freundlicher Unterstützung der **Architektenkammer Sachsen**

Inhaltliche Ausrichtung

Erste Erfahrungen und gute Praxisbeispiele aus vielen Modellprojekten zur Wiederbelebung von Stadtquartieren zeigen, dass sich eine Kooperation zwischen den Eigentümern lohnt. Auch auf kommunaler Seite werden „organisierte“ Eigentümerkooperationen zunehmend als potenzielle Partner entdeckt. Es zeichnet sich ab, dass besonders vor dem Hintergrund schrumpfender Wohnungsmärkten die Einbeziehung privater Eigentümer in die Prozesse der Stadtentwicklung zu einer wesentlichen Voraussetzung für die Umsetzung von Stadterneuerungs- und Stadtumbaumaßnahmen wird.

Kooperatives Handeln von Eigentümern untereinander und in Zusammenarbeit mit der Kommune innerhalb laufender sehr komplexer Stadtentwicklungsprozesse ist aber noch nicht selbstverständlich und bedarf insgesamt einer Verstetigung. Dabei müssen Lernprozesse auf beiden Seiten stattfinden, insbesondere dann, wenn Erwartungshaltungen in ihrer Zielbestimmung und zeitlichen Umsetzung divergieren.



Problematisch wird die Situation in schrumpfenden Wohnungsmärkten. Die Aktivierung der Quartiere hängt hier wesentlich vom erwarteten Trend der Wohnungsmarktentwicklung ab. Die betroffenen Quartiere stehen zudem in starker Konkurrenz zu andern Stadtquartieren. Eigentümer sind letztendlich in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt, wenn z.B. trotz stimulierender Förderaussichten durch die Kommunen kurzfristig keine Finanzierung für notwendige Sanierungsmaßnahmen zustande kommt.

Die Veranstaltung will anhand unterschiedlicher Ansätze der Quartiersentwicklung die verschiedenen Kooperationsmöglichkeiten ausloten. Dabei geht es auch um die Frage, wie Eigentümerkooperationen im kommunalen Handeln zukünftig verankert werden können. Diskutiert werden soll zudem, wie auf die schwierige Finanzierungssituation der Eigentümer in schrumpfenden Märkten reagiert werden kann.

Weiter wird ein Ausblick auf die kommende Förderperiode der EU-Strukturpolitik 2014-2020 gegeben.

BEGRÜSSUNG

Das Fachforum wurde von **Christian Pilz**, Stadtplanungsamt Abt.-Leiter Stadtentwicklung der Stadt Chemnitz eröffnet. Begrüßt wurde die Möglichkeit, in einen Erfahrungsaustausch mit anderen Projekten zu treten. Die Stadt Chemnitz setzt unter den gegebenen demografischen Bedingungen auf eine Stabilisierungsstrategie der Quartiere und unterstützt drei Modellvorhaben in der Stadt. Neben dem ExWoSt-Projekt „Kompott“ des Forschungsfeldes „Jugend belebt Leerstand“ (s.u.), engagiert sich die Stadt auch mit dem Brühl im ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperationen im Quartier“ (KIQ).

Gratuliert wird an dieser Stelle für den „Nationalen Preis für Integrierte Stadtentwicklung und Baukultur“, den StadtHalten Chemnitz e.V. für sein NSP-Projekt „Konserviertes StadtQuartier“ erhalten hat.

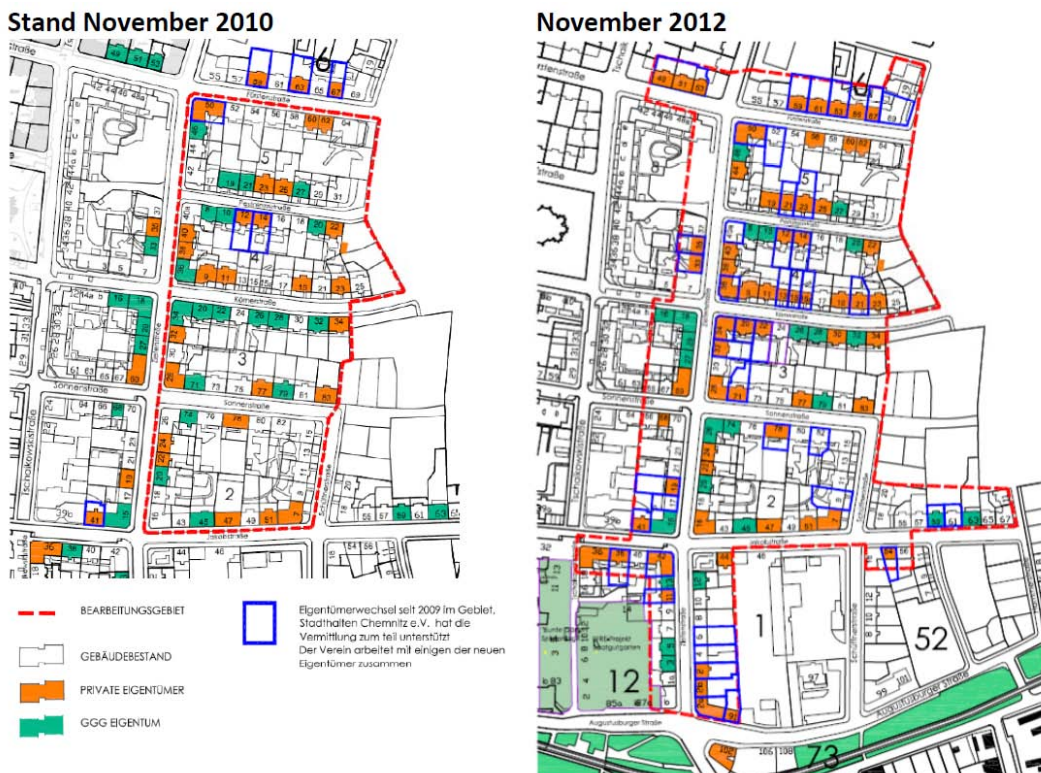
Eckhard Heumeyer, Vorstandsvorsitzender StadtHalten Chemnitz e.V. begrüßt die Teilnehmer und übernimmt die Moderation der Veranstaltung

EINFÜHRUNG

StadtHalten Chemnitz e.V. bezieht sich als Veranstalter des Fachforums auf Fragen, die sich aus den Erfahrungen des NSP-Pilotprojektes „Konserviertes Stadtquartier“ und aktuelle Fragestellungen im Rahmen der Fortführung des Projektes in Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Stadt ergeben. Eine Einführung in die Thematik wird von **Ines Senfleben**, Stadtplanerin und Mitglied des Vorstandes von StadtHalten gegeben.

Die bisherigen Strategien der Konservierung/ Aktivierung und Belebung der Quartiere entlang der Zietenstraße sind aufgegangen. Aktuell zeigt sich eine rasante Entwicklung in der Dynamik der Eigentümerwechsel im Gebiet des „Konservierten StadtQuartiers“. Dennoch hat sich die Leerstandssituation von 60 % bisher kaum verändert. Imageprobleme belasten den Stadtteil und wirken sich nicht unerheblich auf Finanzierungsbereitschaft von Banken aus.

Gegenüberstellung Eigentümerwechsel 2010 – 2012 im Projektgebiet KSQ



Die Eigentümer sind in ihrer Handlungsfähigkeit eingeschränkt, wenn z.B. trotz stimulierender Förderaussichten durch die Kommune kurzfristig keine Finanzierung für notwendige Sanierungsmaßnahmen zustande kommt.

Andererseits besteht seitens der Stadt ein hoher Erwartungsdruck durch die Aktivitäten von StadtHalten als Moderator und Mittler im Gebiet, Sanierungen anzuschieben.

Es ergeben sich folgende **Fragestellungen**:

- Die Kooperation von Eigentümern beruht auf i.d.R. auf freiwilligen und individuellen Formen der Zusammenarbeit, die durch die Kommune nicht steuerbar ist. Zudem ergeben sich durch die jeweilige räumliche Situation, Standortbedingungen und Akteurskonstellationen häufig differenzierte Ausgangsbedingungen für eine Zusammenarbeit mit der Kommune. Wie kann die Kooperation mit Eigentümern verstetigt werden?
- Wie können schwierige Quartiere konkurrenzfähig gegenüber anderen Quartieren gemacht werden, welche Handlungsmöglichkeiten haben Eigentümer, wie kann die Kommune unterstützen?
- Die Aktivierung der Quartiere wird in der Regel von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet und oft durch Interventionen im öffentlichen Raum unterstützt. Vielfach sind die Quartiere imagebelastet. Für die Zukunft der StadtQuartiere spielen weiche Standortfaktoren und ein positives Image deshalb eine große Rolle. Inwieweit sind weiche Standortfaktoren planbar? Wie werden neue Images in den Quartieren etabliert?
- Welche Anforderungen an die Quartiersentwicklung ergeben sich zukünftig, welche Strategien lassen sich daraus ableiten?
- Besonders vor dem Hintergrund schwieriger Marktbedingungen ist es für Eigentümer oft unmöglich, Finanzierungsmöglichkeiten zur Entwicklung und Wertsteigerung ihrer Immobilien zu finden. Welche Alternativen der Finanzierung ergeben sich? Bieten niederschwellige Lösungen als Ansatzpunkte an, um Stagnation im Quartier aufzubrechen?

VORTRÄGE

Werterhaltung von Immobilien durch gemeinschaftliches Handeln von Eigentümern

Zur Einführung in das Thema Eigentümerkooperation verwies **Bernhard Faller**, Quaestio - Forschung & Beratung/ Bonn auf bisherige Rahmenbedingungen in den Prozessen der Stadterneuerung, die aufgrund dynamischer Entwicklungen bis in die 90er Jahre hinein kaum einer Kooperation zwischen Eigentümern bedurfte. „Der Markt hat das Handeln der Eigentümer koordiniert, sodass keine bewussten Kooperationen notwendig waren.“ Das hat sich inzwischen geändert, wenn auch mit regionalen Unterschieden in den jeweiligen Wohnungsmarktsituationen.

Quartiersentwicklung bei Stagnation bzw. Schrumpfung erfordert eine Kooperation der Eigentümer, um deren Handlungsspielräume zu verbessern. Er fasst die verschiedenen Aufgaben unter folgenden Punkten zusammen:

1. Die Situation prüfen und Perspektiven entwickeln
2. Die Nachbarschaft beleben
3. Den Öffentlichen Raum gestalten
4. Know-how und Spezialwissen mobilisieren
5. Größenvorteile nutzen
6. Schlüsselimmobilien in den Blick nehmen

Eigentümerkooperationen besitzen viele Potential für die Quartiersentwicklung, sind aber noch lange nicht selbstverständlich. Es besteht ein Weiterentwicklungsbedarf des Ansatzes, um ihn in der Praxis fest zu verankern.

(Vortrag ist als Download verfügbar)

Standortentwicklung aus Sicht von Kommunen, Eigentümern und Nutzern

- **Holland – ein Nachbar rückt näher / Stadt Wanfried**

Referenten: Bürgermeister **Wilhelm Gebhard**, Herr **Rödiger** - Bürgerschaft Wanfried

Die Stadt und die Bürger sind für den Bürgermeister untrennbar miteinander verbunden. Die sehr engagierte Wanfrieder Bürgergruppe hat es in gemeinsamen Aktionen mit der Stadt geschafft, durch geradezu minimalistischen Einsatz von Mitteln, mit einer überregional ausstrahlenden Imagekampagne für ihre Stadt zu werben und so den Bevölkerungsrückgang zu stoppen. Über das holländische Pendant zu ebay in Deutschland wurde auf www.marktplaatz.nl das Wanfrieder Angebot an Fachwerkhäusern platziert. Diese Aktion hat inzwischen einige niederländische Bürger dazu bewegt, ihren Lebensmittelpunkt in die schöne hessische Fachwerkstadt zu verlegen. Die Neubürger werden von der Bürgergruppe betreut (im Sinne einer Integration in die Gemeinschaft) und bei der Sanierung ihrer neu erworbenen Gebäude beraten. Das örtliche Handwerk freut sich über Aufträge. Die gute deutschlandweite Presse- und Medienpräsenz hat weitere Interessierte in die Kleinstadt gezogen. Wir sagen nur, Ideen muss man haben und persönliches Engagement ist eine wesentliche Basis für den Erfolg!

(Kurzfassung des Vortrages ist als Download verfügbar)

- **Das Kompott – Wohn- und Kulturprojekt Leipziger Straße/ Chemnitz**

Referentin: **Ines Knöfel**, - Urbane Polemik e.V.

Das Kompott hat eine Vorgeschichte, die mit der Hausbesetzung des „Kämpfer“ im Jahr 2006 anfängt. Daraus entwickelt sich später nach Verhandlungen mit der Eigentümerin GGG im neuen Objekt das „Haus für Experimente“. Das sogenannte EXKA, ein Hoffnungsprojekt, bleibt eine Übergangslösung - bis zum neuen Projekt an der Leipziger Straße, das „Kompott“.

Die fehlende Nähe zur UNI hat nur ein Teil der früher Beteiligten in das neue Projekt gezogen. Inzwischen läuft es mit vielen Neuen gut an. Projekt „Kompott“ wird im Rahmen des ExWoSt- des Forschungsfeldes „Jugend belebt Leerstand“ gefördert und hatte damit Zeit, das Projekt zu ein Wohn- und Kulturprojekt weiterzuentwickeln. Die Inwertsetzung der Räume läuft über Eigenleistungen im Selbstausbau, die Nutzung und Projektarbeit wird basisdemokratisch organisiert. Beim wöchentlichen Plenum werden Aufgaben verteilt. Im Quartier werden sie von anderen Bewohnern zunächst skeptisch beobachtet und es gibt Kommunikationsschwierigkeiten. Aber auch das ändert sich zunehmend und das Verständnis für einander wächst.

Aus Sicht der NutzerInnen ist Chemnitz unattraktiv für Jugendliche. Es sind zu wenig nutzbare Räume vorhanden, obwohl hoher Leerstand herrscht. Die abwartende Haltung der Eigentümer hemmt die Öffnung von Räumen. Ein lebenswertes Gefühl wird aus Sicht der Jugendlichen von anderen Faktoren bestimmt, als vom „schicken“ Studentenwohnen. Deshalb können „ähnlich ausweglose Beispiele“ wie die Situation in Detroit zeigt, auch für Chemnitz Anwendung finden. Die sollte deshalb ihre Stadtentwicklungsstrategie neu ausrichten:

- Initiativen von „unten“ sollten stärker gefördert werden

- Verwertungsinteressen als Strategie sollten geändert werden (z.B. Renditeverzicht, um zu leben)
- Kontrolle abgeben/ kommunale Entscheidungskompetenz ist teils zu dominant, auch eine Selbstverwaltung durch Jugendliche kann funktionieren
- Die Stadt muss sich insgesamt stärker für die Jugend einsetzen und ihre Attraktivität für Jugendliche verbessern
- Unterstützungsbedarf besteht bei der Entwicklung flexibler Nutzungsmodelle, um Langfristigkeit der Projekte zu sichern

- **Dresden Friedrichstadt**

Referent: **Tom Umbreit** - Quartier Friedrichstadt e.V.

Das Quartier 2 in Dresden-Friedrichstadt ist geprägt durch eine heterogene und perforierte Struktur. Die Lage zur Elbe und Altstadt sowie umfangreiche Flächenpotentiale bieten gute Chancen für neue Nutzungskonzepte. Als Bauerherrengemeinschaft begonnen, haben sich 9 Eigentümer als Pioniere im Gebiet zusammengetan, um sich aktiv als ESG in die Quartiersentwicklung einzubringen. Erste Erfolge verschiedener Maßnahmen sind sichtbar und einige wichtige Projekte angeschoben wurden. Eine positive Wirkung auf die langfristige Etablierung der ESG hat die mittlerweile starke Vernetzung innerhalb des Quartiers bzw. mit der Stadt oder der Presse.

Die wichtigste Botschaft: Ohne Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit geht nichts! Deshalb werden regelmäßige Treffen veranstaltet (egal wie viele kommen) um zu zeigen, wir sind da! Gesichter werden aufgebaut, die auch für andere Personen sprechen. Es werden Themen gesetzt, wie inszenierte Stadtteilfehrungen, eine Stadtteilerlebnisplan aufgelegt oder Jahresempfänge organisiert. Der nächste Schritt auf stadtplanerischer Ebene mehr Einfluss zu nehmen und die Beteiligung der Bürger zu organisieren. 5 aus 55 ist ein Versuch von Bürgern, Wünsche in den öffentlichen Fokus zu rücken.

(Vortrag ist als Download verfügbar)

- **Kommunale Sicht eines kooperativen Handelns zwischen Eigentümern und Stadt**

Referentin: Baubürgermeisterin **Petra Wesseler** - Stadt Chemnitz

Was sind Elemente der Kooperation, die wir brauchen?

- Mitspracherecht auf Augenhöhe
- Information
- Gegenseitige Unterstützung und Zusammenarbeit

Bürgerbeteiligung wird in Chemnitz auf vielfältige Weise umgesetzt: formalisiert im Rahmen gesetzlicher Vorgaben, institutionalisiert in der Zusammenarbeit mit Eigentümern, in Erprobung befinden sich Projekte wie die Bürgerplattform oder der Stadtteilrat.

In der Stadt Chemnitz haben sich wesentlich voneinander unterscheidende Ansätze bei der Eigentümeraktivierung und der Wiederbelebung von Altbauquartieren ergeben. Differenzierte Problemstellungen in Stadtquartieren wie dem Brühl, am Sonnenberg oder an der Leipziger Straße zeigen das Spannungsfeld zwischen ganz unterschiedlichen Ausgangsbedingungen und den verschiedenen Akteursgruppen. Eines ist allen gemeinsam: der Problemdruck ist hoch. Aus Sicht der Kommune werden die kommunale Handlungs- und Steuerungsmöglichkeiten aufgezeigt sowie die konkrete Unterstützung der Stadt in den Einzelprojekten beleuchtet (z.B. Bereitstellung kostenfrei-

er Energiepässe für die Sanierungsempfehlung zur Verbesserung der Energiebilanz/ KIQ-Projekt Brühl).

Beteiligungs- und Finanzierungsmodelle

- **Die Eigentümer AG**

Referent: Lars Fassmann, Geschäftsführer chemmedia AG

Die Entwicklung der gründerzeitlichen Viertel ist nur möglich, wenn sich die privaten Eigentümer engagieren und wenn neues Eigentum gebildet wird. Lars Fassmann hat als Chemnitzer Bürger eine Immobilien AG zur Förderung des bürgerschaftlichen Engagements gegründet. Durch die Bildung von Eigentum in Bürgerhand entsteht die Identität zur Stadt, die langfristige Bindungen und nachhaltiges Engagement in der Stadt ermöglicht. Anteile an der Immobilien AG (BRES AG) können nicht nur monetär sondern auch durch ehrenamtliches Engagement in Kombination mit Eigenleistungen erworben werden. Niederschwellig Sanierungsmaßnahmen z.B. unter Verwendung von wiederaufbereitetem Baumaterial bilden den Einstieg.

Die Problematik des Marktes erfordert aus seiner Sicht von Seiten der Stadt veränderte Strategien z.B. im Hinblick auf Verkehrsstrategie, die Ansprache auswärtiger Investoren oder „öffentlich finanzierter Wettbewerber“. Die notwendigen Voraussetzungen dafür muss auch die Stadt zusammen mit ihren städtischen Betrieben schaffen (z.B. Energieversorger, Sparkassen, Wohnungsunternehmen), weil dies auch ein ursächliches kommunales Anliegen sein muss. Es werden hier insbesondere die Problempunkte Hausanschlusskosten und die fehlende Finanzierungsbereitschaft der Banken am Standort Sonnenberg angesprochen.

- **Die Projekt GmbH**

Referent: Stefan Kurth - Mietshäuser Syndikat Leipzig/ Zolleschuppenverein e.V.

Das Mietshäuser Syndikat bietet einen anderen Umgang mit Immobilien und funktioniert nach Prinzipien einer solidarischen Ökonomie. (Solidartransfer, Knowhow-Vermittlung über Berater-Netzwerk, Finanzierung über Kapitalbeteiligung). In der Regel nimmt eine Gruppe tatendurstiger Menschen leere Häuser ins Visier: Sie wollen endlich zusammen wohnen. Sie suchen ausreichenden und vor allem selbstbestimmten Wohnraum – häufig auch in Kombination mit öffentlichen Räumen für Veranstaltungen, für Gruppen, Projekte und Betriebe. Da fügen sich die langjährigen BewohnerInnen eines Hauses nicht resigniert den Verkaufsplänen des Hausbesitzers, sondern entwickeln eine Vision: Die Übernahme „ihres Hauses“ in Selbstorganisation - durch Kauf. Hier unterstützt das Mietshäuser Syndikat mit ihrem Modell der Projekt-GmbH im Verbund mit weiteren Initiativen. Deutschlandweit gibt es inzwischen ca. 60 Hausprojekte. Für Ihr Modell aus einer Mischung von Mietern/ Eigentümern und gleichberechtigter Mitbestimmung wurde das Mietshäuser Syndikat 2012 mit dem Klaus Novy-Huy Preis ausgezeichnet.

(Kurzfassung des Vortrages ist als Download verfügbar)

Ausblick - Integrierte Stadtentwicklung EU-Strukturpolitik 2014-2020

Derzeit werden auf europäischer Ebene die Weichen für die Integrierte Stadtentwicklung in der Strukturfonds-Periode 2014-2020 gestellt. In den Bundesländern laufen dazu Vorbereitungen und Planungen für integrierte Stadtentwicklungsmaßnahmen innerhalb der operationellen Programme. Welche Perspektiven eröffnen sich? **Christian Weßling** - Abteilungsleiter, Sächsisches Staatsministerium des Innern stellt die aktuellen Vorbereitungen zur inhaltlichen Ausrichtung der nächsten EU-Förderperiode vor. Sachsen wird ab 2014 nur noch Übergangsregion (BIP >75%) sein. Die

Förderquoten und der Fördervolumen werden damit insgesamt deutlich abgesenkt. Für Übergangsregionen sind 3 Ziele im EFRE verpflichtend:

- Stärkung von Forschung und Innovation
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit von KMU
- Verringerung der CO₂-Emissionen

Sachsen wird darüber hinaus weitere Ziele fördern. Kommunen müssen wie bisher auch integrierte Konzepte unter Einbindung der lokalen Akteure erarbeiten. Für die Stadtentwicklung sollen über den EFRE u.a. Themen, wie die Unterstützung energieeffizienter Infrastrukturen im Stadtquartier (Wärme-/ Stromversorgung, BHKW, Nahwärmenetze), Maßnahmen zur umfassenden Herstellung grüner Infrastruktur (Grünanlagen, Grünzüge, Frischluftschneisen, Gewässeranlage/ -renaturierung) und Wohnumfeldmaßnahmen bedient werden. Weiter wird die Förderung von Nachhaltigkeit im Verkehr eine Rolle spielen.

(Vortrag ist als Download verfügbar)

FAZIT

Das Fachforum „Eigentümer im Quartier“ ist auf großes Interesse gestoßen, was sich insbesondere in der Diskussionsfreudigkeit des Publikums widerspiegelt.

Die Stadt und die Bürger sind für den Bürgermeister der Stadt Wanfried untrennbar miteinander verbunden. Auch wenn die Stadt mit 4.200 Einwohnern vergleichbar klein ist, zeigt doch der Einsatz der Bürgerschaft mit seinem Bürgermeister, was es bedeutet, gemeinsam Problemlösungen zum Erhalt des historischen Stadtbildes und der Belebung seiner Fachwerkhäuser zu gehen.

Kooperatives Handeln von Eigentümern untereinander und in Zusammenarbeit mit der Kommune innerhalb laufender sehr komplexer Stadtentwicklungsprozesse ist bisher aber noch nicht selbstverständlich und bedarf insgesamt einer Verstärkung. Dabei müssen Lernprozesse auf beiden Seiten stattfinden, insbesondere dann, wenn Erwartungshaltungen in ihrer Zielbestimmung und zeitlichen Umsetzung divergieren. Hier wird weitestgehend die Meinung vertreten, dass Kommune und Eigentümer weiter aufeinander zugehen müssen, um erfolgversprechende Quartiersentwicklungen zu ermöglichen.

Viele Referenten betonten, dass es immanent und notwendig ist, eine klare Strategie zu besitzen, um sich besser und wettbewerbswirksam im Städteranking zu präsentieren. Es wird dabei unter anderem auf medienwirksame Imagekampagnen Wert gelegt. Genauso relevant ist es, Beharrlichkeit an den Tag zu legen und immer stärker die positiven Aspekte der jeweiligen Lokalität herauszuheben und dabei die Stärken aufs Neue zu betonen. Hier hat Tom Umbreit, von der Eigentümerstandortgemeinschaft Dresden Friedrichstadt, ein geradezu wohlthuendes Plädoyer gehalten. Zudem erklärten die Referenten, dass es bei allen Prozessen heißt, die nötige Geduld mitzubringen, um die angestrebten Zielen einer effektiven und positiven Stadtentwicklung zu realisieren. Kooperationen erfolgen nicht ad hoc. Sie müssen vor allem eins: Kommuniziert und moderiert werden!

Autorin: Ines Senftleben