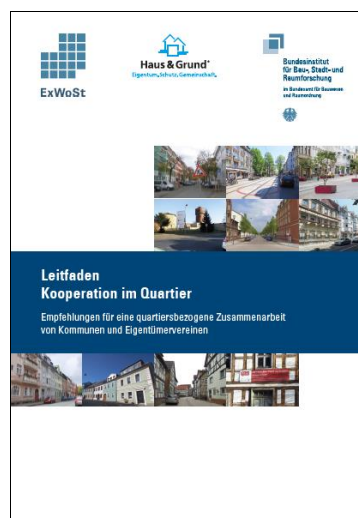


Inhalt

- Aktuelles
- Ergebnisse der KIQ-Abschlussveranstaltung
- Erfolge von KIQ
- Wie geht es weiter in den KIQ-Quartieren?
- Veröffentlichungen
- Ansprechpartner

Aktuelles

Das ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“ wurde im Mai 2015 nach dreieinhalb Jahren erfolgreich abgeschlossen. Die Ergebnisse des Forschungsfeldes sind in der BBSR-Publikation „Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ zusammenfassend dargestellt.



Darüber hinaus bietet der handliche Leitfaden „Kooperation im Quartier“ praxisnahe Empfehlungen für eine quartiersbezogene Zusammenarbeit von Kommunen und Eigentümervereinen. Anhand von vielen Beispielen aus der Praxis werden Möglichkeiten und Anforderungen an eine solche Kooperation vorgestellt. Ferner wird aufgezeigt, wie solche Kooperationen funktionieren

können, welche konkreten Aufgaben angegangen und wie erfolgreiche Lösungen aussehen können.

Beide Publikationen stehen auf den Internetseiten des BBSR als Download zur Verfügung:

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2011/KooperationQuartier/01_Start.html?nn=395966¬First=true&docId=429208

Die Druckversionen sind unter dem Stichwort „KIQ-Forschungsbericht“ bzw. „KIQ-Leitfaden“ kostenfrei zu beziehen bei: forschung.wohnen@bbr.bund.de

Mit Abschluss des Forschungsfeldes wird der begonnene Dialog nun – wo gewünscht - auf Landesebene und in den Kommunen fortgeführt.

Ergebnisse der KIQ-Abschlussveranstaltung vom 20. April 2015 in Berlin

Zum Abschluss des ExWoSt-Forschungsfeldes nahmen rd. 180 Teilnehmer an der eintägigen Veranstaltung im Umweltforum in Berlin zur Präsentation der Ergebnisse des dreieinhalbjährigen Forschungsfeldes teil. In 14 Modellvorhaben erprobten Kommunen und Eigentümervereine den Aufbau einer Kooperation auf Augenhöhe, um gemeinsam private Eigentümer in die Quartiersentwicklung einzubinden und Investitionen anzustoßen.



Die Veranstaltung leistete einen weiteren Beitrag, den KIQ-Ansatz in die Fachöffentlichkeit zu tragen und Kommunen und Eigentümervereine anzuregen, zu kooperieren und den KIQ-Ansatz in der Praxis anzuwenden. Vor diesem Hintergrund wurde eine große Bandbreite an Akteuren eingeladen: Vertreter der Modellvorhaben (Kommunen und Eigentümervereine), Vertreter von Bund, Ländern und Kommunen sowie Eigentümervereine und Fachöffentlichkeit.

Die Begrüßung der Gäste erfolgte durch den Parlamentarischen Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) Florian Pronold und den Hauptgeschäftsführer von Haus & Grund Deutschland Dr. Kai H. Warnecke. Beide bekräftigten die Bedeutung von Haus & Grund in der Stadt- und Quartiersentwicklung. Um die Synergiewirkung von öffentlichen und privaten Bemühungen für die Stabilisierung geschwächter Quartiere zu stärken, brauche der Bund die lokalen Haus & Grund-Vereine als Partner vor Ort für Beratung und Prozesssteuerung. Im Rahmen von KIQ haben die lokalen Vereine ihre spezifischen Kompetenzen in einen breiteren Kontext gestellt und damit die Kommunen unterstützt. Die Modellvorhaben haben gezeigt, dass die Einbindung privater Eigentümer über Haus & Grund-Vereine in die Stadtentwicklungspolitik funktioniert.

Anschließend stellte Eva Korinke (BBSR) das Forschungsfeld und die Modellvorhaben überblicksartig vor. In einer anschließenden Interviewrunde schilderten fünf Modellvorhaben u.a. die wesentlichen Bausteine und Erfolgsfaktoren ihrer Kooperation. Es wurde deutlich, dass die Kooperation von Stadt und Eigentümerverein gewinnbringend für beide Seiten sein kann und die Erfolge auf einer vertrauensvollen Zusammenarbeit basieren. Die Zusammenarbeit birgt enorme Synergien, indem die Stadt die Rahmenbedingungen im Quartier zusammen mit Eigentümern und Eigentümervereinen verbessert und die Eigentümervereine die Ansprache, Beratung und Aktivierung der Eigentümer übernehmen.

Mathias Metzmacher (BBSR) ergänzte die Schilderungen mit seinen Erfahrungen aus Sicht der Forschungsbetreuung und zeigte systematisch die Bandbreite an Handlungsfeldern und -optionen für solche Kooperationen auf. Es galt, die spezifischen Probleme im Quartier zu erkennen und ggf. zu

priorisieren, ob und mit welchen Mitteln diese in Angriff genommen wurden. Die Aufgaben entwickelten sich auf Grundlage einer Bestandsanalyse aus den konkreten Situationen in den Quartieren. Zusammenfassend seien in KIQ vielfach „kleine Schritte“ in unterschiedlichen Handlungsfeldern umgesetzt worden. Für die Zukunft ist eine intensive strategische Verzahnung mit Planung, Stadterneuerung, Städtebauförderung und Wohnraumförderung wünschenswert.

Nach der Mittagspause zeigte Dr. Frank Heidrich (BMW) in seinem Vortrag Perspektiven für die energetische Sanierung von Immobilien auf und bot damit den Aktiven weitere Ansatzpunkte und Potenziale in diesem Handlungsfeld. Im Anschluss konnten sich alle Teilnehmer in fünf parallelen Foren zu unterschiedlichen Themen direkt mit den Akteuren der Modellvorhaben austauschen.



In der abschließenden Podiumsdiskussion diskutierten Thomas Hartmann (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit), Annette Jüngst (Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr), Timo Munzinger (Deutscher Städtetag), Torsten Weidemann (Haus & Grund Deutschland) und Bernd Richter (Haus & Grund Bremen e.V.) über ihre Wahrnehmung des KIQ-Ansatzes aus einer fachlichen und persönlichen Perspektive, über die Problemadäquanz des Ansatzes, über Erfolge und Grenzen der Umsetzbarkeit, über inhaltliche Lösungen und Schlussfolgerungen und strukturelle Konsequenzen.

Die ausführliche Dokumentation der Abschlussveranstaltung steht in Kürze zum Download bereit unter:

http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2011/KooperationQuartier/01_Start.html?nn=395966¬First=true&docId=429206

Erfolge von KIQ

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

Immobilienwirtschaftliche Erfolge im Quartier (Quartiersebene): Die immobilienwirtschaftlichen Erfolge in den Modellvorhaben sind sehr unterschiedlich ausgeprägt und meist nicht nur auf KIQ zurückzuführen. Insgesamt wurden in allen Modellvorhaben während der Forschungsfeldlaufzeit rd. 150 Immobilien saniert (mindestens Außenfassade). Bei weiteren knapp 100 Immobilien ist eine Sanierung im Jahr 2015/2016 geplant. Insgesamt wechselten bei mehr als 100 Immobilien die Eigentümer. Zum Teil konnten auch Ladenleerstände dauerhaft oder zumindest über Zwischennutzungen behoben werden.

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

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

Bau einer Umgehungsstraße). In Teilen erfolgte die Planung oder Aufwertung aber schon vor KIQ.

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

Diese Einteilung zeigt, dass die Modellvorhaben sehr unterschiedliche Erfolge erzielt haben. Beispielhaft für viele andere Modellvorhaben sei an dieser Stelle Magdeburg dargestellt, da hier die Ausgangssituation besonders schwierig war und trotzdem zahlreiche sichtbare Verbesserungen im Quartier erzielt werden konnten:

Beispiel Magdeburg: Transaktionen und sanierte Objekte



vorher



nachher

Quelle: Haus & Grund Magdeburg

Im Modellvorhaben Magdeburg hat sich eine Mehrebenenstrategie bewährt: Einerseits eine Vision mit großer Lösung (Imagewandel und Zugänge zur Elbe) langfristig weiterverfolgen und andererseits parallel komplementäre Handlungsoptionen vor allem auf der individuellen Objektebene (Sanierung und Transaktion) über die Beratung der Eigentümer der Schwerpunktobjekte umsetzen, die jeweils einen kleinen Beitrag zur Zielerreichung leisten. Darüber wurden im Ergebnis zwischen 2011 und 2014 80 Immobilien verkauft (davon rund 10 % durch KIQ vermittelt oder angebahnt), vier Wohngebäude mit 24 Wohnungen wurden bereits saniert und für 19 Gebäude ist eine Sanierung geplant. Insgesamt hat sich das Transaktionsvolumen erhöht, die

Mieten sind tendenziell gestiegen und der Wohnungsleerstand ist infolge der einsetzenden Sanierungstätigkeit gesunken. Zudem werden drei ehemals dauerhaft leerstehende Ladeneinheiten langfristig wiedergenutzt.

Wie geht es weiter in den KIQ-Quartieren?

Auch nach Abschluss des Forschungsfeldes endet die Kooperation in den Modellvorhaben nicht. Es sind verschiedene Formen der Kooperation zwischen Stadt und Haus & Grund geplant. Während einzelne Partner die Kooperation im KIQ-Quartier mit gleicher oder geringerer Intensität fortsetzen oder sogar ein neues Quartier als Handlungsraum gemeinsam angehen, konzentriert sich die Kooperation in anderen Kommunen eher auf die gesamtstädtische Ebene. In diesem Fall geht es um eine systematische Einbindung von Haus & Grund in stadtentwicklungspolitische Planungen und Diskussionen wie z.B. die Einbindung von Haus & Grund in kommunalen Gremien (Runde Tische etc.) oder bei Konzepten (z.B. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte).

Auf der Quartiersebene erfolgt die weitere Kooperation aufgrund begrenzter personeller Ressourcen meist in geringerer Intensität (z.B. Konzentration auf eine Maßnahme, weniger persönliche Treffen). Eine weitere Möglichkeit zur Fortführung der Kooperation im Quartier bietet die fortlaufende Finanzierung des KIQ-Kümmersers beispielsweise über Städtebaufördermittel (sog. „Beauftragte“). Hierzu muss das KIQ-Quartier allerdings in einer Gebietskulisse der Städtebauförderung liegen. Darüber hinaus fließen die vielfältigen neu erworbenen Kompetenzen von Haus & Grund-Vereinen im Themenfeld Stadt- und Quartiersentwicklung in die alltägliche Beratungspraxis ein.

In jedem Fall ist es wichtig, sich frühzeitig Gedanken über eine mögliche Verstetigung von KIQ zu machen. Dies ist bspw. im Modellvorhaben Düsseldorf gut gelungen:

Beispiel Düsseldorf: Weiterfinanzierung der KIQ-Kümmersin über Soziale Stadt

Im Modellvorhaben Düsseldorf hat sich der Einsatz der Quartiersarchitektin

als Kümmerin vor Ort im Rahmen von KIQ bewährt. Sie übernahm z.B. die Organisation und Moderation von Workshops, die Betreuung der KIQ-Webseite sowie die Aktivierung und Beratung von Immobilieneigentümern. Zudem hat sie die Initiative „Rath und Tat“ aufgebaut und zusammen mit der IHK das Thema Leerstandsmanagement bearbeitet. Schließlich wirbt sie auch für das Hof- und Fassadenprogramm. Nach Auslaufen des KIQ-Forschungsfeldes wird die Kümmerin über das Programm Soziale Stadt für drei Jahre weiterbeschäftigt.

Wir danken allen Aktiven in den KIQ-Modellvorhaben für ihr Engagement im Forschungsfeld und hoffen, dass der KIQ-Ansatz in der Praxis weitergetragen wird!

Veröffentlichungen

Bisherige Veröffentlichungen:

- Abschlusspublikation „Kooperation im Quartier zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KIQ)“
Die Abschlusspublikation kann unter forschung.wohnen@bbr.bund.de (Stichwort: KIQ-Forschungsbericht) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden:
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/DL_KIQ_Forschungsbericht.pdf?_blob=publicationFile&v=6
- Leitfaden „Kooperation im Quartier – Empfehlungen für eine quartiersbezogene Zusammenarbeit von Kommunen und Eigentümervereinen“
Der Leitfaden kann unter forschung.wohnen@bbr.bund.de (Stichwort: KIQ-Leitfaden) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden:
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2015/DL_KIQ_Leitfaden.pdf?_blob=publicationFile&v=3
- ExWoSt-Info 43/2 „Kooperation im Quartier“
Die ExWoSt-Info kann unter forschung.wohnen@bbr.bund.de (Stichwort: ExWoSt-Info 43/2) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden: www.bbsr.bund.de >Veröffentlichungen >BMVBS-Veröffentlichungen >ExWoSt-Info >Nr. 43

- ExWoSt-Info 43/1 „Kooperation im Quartier“
Die ExWoSt-Info kann unter forschung.wohnen@bbr.bund.de (Stichwort: ExWoSt-Info 43/1) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden: www.bbsr.bund.de >Veröffentlichungen >BMVBS-Veröffentlichungen >ExWoSt-Info >Nr. 43
- Die bisher erschienenen KIQ-Newsletterausgaben finden Sie auf der empirica-Homepage unter:
www.empirica-institut.de/kufa/01_Newsletter_01-12_v.pdf
www.empirica-institut.de/kufa/02_Newsletter_v.pdf
www.empirica-institut.de/kufa/03_KIQ-Newsletter_2013-01.pdf
www.empirica-institut.de/kufa/04_Newsletter_01_2014v.pdf
www.empirica-institut.de/kufa/05_Newsletter_02_2014_vv.pdf
www.empirica-institut.de/kufa/06_Newsletter_03_2014_v.pdf
- Die bisher erschienenen ESG-Newsletterausgaben finden Sie auf der empirica-Homepage unter: Themen / Regionalentwicklung und Stadtentwicklung / Schwerpunkt "Quartiersentwicklung mit privaten Eigentümern" / Downloads.

Da das Forschungsfeld nun beendet ist, handelt es sich bei dem vorliegenden Newsletter um die letzte Ausgabe.

Ansprechpartner

Forschungsassistentz

empirica ag
Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstraße 29
53111 Bonn
0228 / 91489-0
www.empirica-institut.de

Ludger Baba
Tel. 030-884795-85
baba@empirica-institut.de

Iris Fryczewski
Tel. 0228 / 91489-75
fryczewski@empirica-institut.de

BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Referat II 12 "Wohnen und Gesellschaft, Soziale Absicherung"
Deichmanns Aue 31-37,
53179 Bonn
www.bbsr.bund.de

Mathias Metzmacher
Tel. 0228 / 401-2620
mathias.metzmacher@bbr.bund.de

Eva Korinke
Tel. 0228 / 401-1624
eva.korinke@bbr.bund.de