

Harte oder weiche Instrumente: Wie können private Initiativen im Stadtumbau erfolgreich initiiert werden?

3. Transferwerkstatt: Rechtliche Aspekte des Stadtumbaus in West und Ost

Iris Fryczewski

Fulda, 15. September 2009

Überblick

1. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) im Stadtumbau“
2. Erfahrungen bei der Initiierung von ESG
3. Geeignete Stadtumbau-Aufgaben
4. Fazit: harte versus weiche Instrumente?

1. Das ExWoSt-Forschungsfeld

„Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“

- Ziel: Erprobung innovativer Ansätze und Verfahren mit privaten Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG)
- 15 Modellvorhaben mit Fokus auf innerstädtische Quartiere (meist Stadtumbau- oder Sanierungsgebiete)
- Von der einzelwirtschaftlichen Betrachtung zur Quartiersrentabilität
- Eigentümer stehen im Mittelpunkt:
 - Eigentümer treffen Entscheidungen autonom!
 - Entwicklung von Zielen, Handlungsfeldern und konkreten Maßnahmen durch die Eigentümer!
 - Ergebnisoffener Willensbildungsprozess!



2. Erfahrungen bei der Initiierung von ESG

- Mögliche Initiatoren:
Eigentümer, Stadt, Haus&Grund,
Wohnungsunternehmen, Sanierungsträger...

- Erkenntnisse: Initiierungsphase
 - Aufbau funktionierender Strukturen erfordert viel Zeit
 - Möglichst nicht top-down-Ansatz sondern dort, wo bereits Eigeninitiative
 - Homogene Eigentümergruppe vorteilhaft
 - Einbindung professioneller Eigentümer
 - Hoher Problemdruck erleichtert den Start
 - Flexible Quartiersabgrenzung, aus Prozess ableiten



2. Erfahrungen bei der Initiierung von ESG

- Kontaktaufnahme
 - Persönliche Einzelgespräche
 - Telefongespräche
 - Schriftliche Information
 - Befragung
 - Aushänge im Quartier
 - Schneeballmethode
 - Quartierszeitung
 - Presse
- => Einladung zu Eigentübertreffen



2. Erfahrungen bei der Initiierung von ESG

■ Arbeitsweise

- Kerngruppe => Vorbereitung konkreter Maßnahmen
- Treffen ca. alle 4 Wochen
- Erst später Erweiterung
- Organisatorische Unterstützung, Verteilung von Aufgaben
- Wissen zum Quartier, den Eigentümern und Wohnungsmarkt aufbauen
- Veranstaltungen genau auf Eigentübertypen und deren Bedürfnisse und Eigenarten abstimmen
- Mögliche Ergebnisse/Konzepte visualisieren



2. Erfahrungen bei der Initiierung von ESG

- Umgang mit nicht-kooperativen Eigentümern:
 - Eigentümer handeln i.d.R. rational!
 - 1. Einzelgespräche suchen
 - 2. Gründe für Nicht-Kooperation herausfinden
 - 3. Folgen des Nicht-Handelns verdeutlichen!
 - 4. Einzellösung finden, bei finanziellen Gründen z.B.
 - Geeignete Förderprogramme suchen
 - Nutzung von Abschreibungsmöglichkeiten durch vorzeitige Vererbung der Immobilie
 - Verhandlungen mit lokalen Banken/Sparkassen
 - Gap-Financing
 - Aufkauf der Immobilie durch die ESG oder Stadt, ggf. Poolung
 - 5. Erst zum Schluss harte Instrumente

2. Erfahrungen bei der Initiierung von ESG

■ Mögliche Instrumente:

- organisatorische, inhaltliche und finanzielle Unterstützung durch Stadt
 - Fester Ansprechpartner, Koordination in der Verwaltung
 - Moderator und Impulsgeber
 - fachliche Beratung
 - Übernahme organisatorischer Aufgaben
 - Bestandsanalyse (Informationen zu Eigentümern, Immobilien, Nachfrage...)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Anreize: z.B. Abschreibungen, Förderprogramme, konditionierte Investitionen in öffentlichen Raum/Schulen, Umbenennung Stadtteil
- Drohkulisse: §207 BauGB, §177 BauGB, Umlage auf Basis eines HID-Gesetzes

3. Geeignete Stadtumbau-Aufgaben

■ Mögliche Maßnahmen (Beispiele):

- Abstimmung z.B. bei Fassadensanierung, Einkaufsgemeinschaften
- Gemeinsame Innenhofgestaltung
- Maßnahmen im öffentlichen Raum
- Aufbau Beratungsangebot für überforderte Eigentümer
- Aufbau von Netzwerken, kulturelle Aktivitäten, Feste
- Aufkauf von Schlüsselobjekten
- Vorkaufsrechte für ESG-Mitglieder
- Verwertungsgemeinschaften, Immobilienfonds
- ...
- Alternativ: Marktkonforme Lösungen, z.B. Quartiersmakler, Quartiershausmeister über vorhandene Dienstleister oder als eigenständige Unternehmen



3. Geeignete Stadtumbau-Aufgaben

Erkenntnisse:

- Möglichst schnell kleine Erfolge erzielen zur Motivation
- Kleine Maßnahmen geeignet um anfangs Vertrauen aufzubauen
- Große Maßnahmen notwendig um tatsächlich Quartier zu stabilisieren
- Wahrnehmbare Effekte erzielen!
- Aber: bei zu großen Problemen Überforderung der ESG!

Herzblut steckt in der Brühlstraße

Gewerbetreibende, Eigentümer sowie Stadt, Bund und Land wollen die Straße beleben

Was es mit dem Modellprojekt 'Wir sind die Brühlstraße' auf sich hat, das erzählt Christian Halbig, Sven Uebach und Thomas Wüst im SZ-Redaktionsgespräch. Ziel ist es, die Straße neu zu beleben.

Von SZ-Redaktor
Köler Fuchs

St. Wendel. Die Verbundenheit mit der Straße ist beachtlich. Diesen Fall sieht Sven Uebach vom Unternehmen Kerplan nach Gesprächen mit den Eigentümern der Gebäude in der Brühlstraße in St. Wendel. Dabei ging es darum, wie diese die Situation in der einmal stark frequentierten Einkaufsstraße beurteilen, wie sie sich die Zukunft der Straße vorstellen und was sie selbst beitragen können.

„Ich interessiere für die Objekte ist da“, sagt Christian Halbig vom Amt für Stadtmarketing. Er habe bei den Gesprächen viel Herzblut und eine hohe Identität mit der Brühlstraße bemerkt. Dabei sei es auch von Vorteil, dass die meisten Immobilienbesitzer aus der Stadt kommen, es nämlich die kommunalen Eigentümer und Gewerbetreibender gebe.

Die Gespräche mit den Eigentümern standen am Anfang des Modellprojekts. „Wie sind die Brühlstraße?“, Das Modellprojekt wird von der Bundesregierung, vom Land und der Stadt finanziell gefördert und ist eines von bundesweit elf Vorhaben, das bis 2016 erproben soll, wie eine Gemeinschaft von Eigentümern unterstützt einen Pflanzengarten und der Stadt für innerstädtisches Quartier aufwerten kann (ver-

HINTERGRUND

Das Projekt „Wir sind die Brühlstraße“ umfasst die beiden Seiten der Brühlstraße, das ehemalige Möbelhaus in der Luisenstraße und den Druck- und Papiermarkt einer Gesamtfläche von 2,5 Hektar. 140 Menschen wohnen hier von denen 40 unter 18 Jahre alt sind. Die fragrant 11 Gebäude gehören 21 Eigentümern. Für Konzept, Plan und Realisierung Eigentümer stehen 200.000 Euro zu Verfügung. Die Hälfte steuert der Bund, 20.000 Euro die Stadt, den Rest die Stadt bei. Der Bund als Hauptsponsor besteht aus einem Zusammenschluss von Eigentümern zu einer Eigentümergemeinschaft. Gemeinsam werden dann Ziele und ein ausgearbeitetes abgestimmtes Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten für die privaten Immobilien entwickelt. 17



In die St. Wendeler Brühlstraße soll wieder Leben einkehren. Foto: dpa/axel

berichten). Das Projekt läuft unter Federführung der Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation Kerplan aus Hünfeld, Halbig, Uebach und der Leiter des Amtes für Stadtmarketing, Thomas Wüst, berichten im SZ-Redaktionsgespräch über den Stand des Projekts.

Neben den Gesprächen mit den Hausbesitzern gab es einen ersten Stammtisch der Eigentümer in der Brühlstraße. Dort legten sich die Beteiligten auf einige Sofortmaßnahmen fest, um die Brühlstraße verstärkt ins Blickfeld zu rücken. So sollen Pflanzen die Straße verschönern, will an der Ecke Brühlstraße-Neumarktstraße eine Grüninsel entstehen. Es wird einen Informationsknoten geben, ein Banner wird auf das Modellprojekt hingewiesen. Auch will man das Brühlstraßenfest wieder aufleben lassen.

„SZ-Redaktionsgespräch“ Zudem wird in den kommenden Wochen der Internetauftritt des Modellprojekts an den Start gehen. Unter www.bruhlstraesse.de werden neben allgemeinen Informationen zu den Zielen und Hintergründen des Modellprojekts auch eine Vermarktungsplattform für deren zu wenig genutzte oder gänzlich leer stehende Wägen und Gewerbeflächen in der Brühlstraße geboten. Darüber hinaus wird jedem Gewerbetreibenden der Brühlstraße die Möglichkeit eröffnet, sich ein Angebot zu präsentieren.

Neben diesen konkreten Vorhaben in diesem Jahr geht es aber darum, gemeinsam zu überlegen, wie die Zukunft der Brühlstraße aussehen soll. „Man darf das Modellprojekt nicht missverstehen, in dem man alle Überlegungen aus einer städtischen Rahmplanung für die Brühlstraße herausgearbeitet“, so Halbig. „Das Mitmachen der Eigentümer und Mieter ist ein wesentlicher Bestandteil. Es soll gerade nicht von Stadtverwaltung und Fachleuten eine Planung erarbeitet und umgesetzt werden. Alle in der Brühlstraße seien aufgefordert, sich zu engagieren. Es sollte jeder Beitrag. Nach den Eigentümer werden man nun auch alle Mieter nach ihrer Einschätzung zu Entwicklungsmaßnahmen befragen. In den kommenden Wochen sind zudem Besuche bei Referenzobjekten in Saarbrücken, Bielefeld und Bad Dürkheim an der Weinstraße geplant. Am 6. Mai folgt der erste von drei Workshops. Ziel ist es, gemeinsame Entwicklungsansätze zu erarbeiten. Am 13. Mai ist in Magdeburg der offizielle Auftakt des Bundesmodellprojekts „Wir sind die Brühlstraße“.

„Ziel ist es, noch in diesem Jahr ein Aktionsprogramm und einen städtischen Rahmplan für die Brühlstraße zu verabschieden. Gemeinsam.“

5. Fazit: harte versus weiche Instrumente?

- Zur Initiierung von ESG immer weiche vor harten Instrumenten!
- Bisher kamen v.a. weiche Instrumente zur Anwendung, besonders sinnvoll:
 - Unterstützung durch die Stadt, zentraler Ansprechpartner
 - Moderation, Übernahme organisatorischer Aufgaben, fachliche Beratung, Bestandsanalyse
 - Anreize
 - Persönliche Einzelgespräche
 - Öffentlichkeitsarbeit
- ESG können aber nur dann funktionieren, wenn
 - die kollektive Rentabilität größer ist als die individuelle Rentabilität
 - die Missstände nicht zu gravierend sind



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

empirica ag

Forschung und Beratung AG

Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin

Fon: 030 / 884 795-0

Fax: 030 / 884 795 17

Mail: berlin@empirica-institut.de

USt.-ID: DE 177 317 244

St.Nr.: 27/473/3029

empirica gmbh

**Qualitative Marktforschung, Stadt- und
Strukturforschung GmbH**

Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn

Fon: 0228 / 914 89-0

Fax: 0228 / 217 410

Mail: bonn@empirica-institut.de

USt.-ID: DE 122 113 967

St.Nr.: 205/5715/0047

komet-empirica gmbh

Regionalentwicklung,

Stadtentwicklung,

Immobilienforschung GmbH

Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig

Fon: 0341 / 96008-20

Fax: 0341 / 96008-30

Mail: leipzig@empirica-institut.de

USt.-ID: DE 122 656 478

St.Nr.: 231/1120/7720