

## Inhalt

- Aktuelles
- Erfahrungen aus den Modellvorhaben
- Veranstaltungen
- Veröffentlichungen
- Ansprechpartner

## Aktuelles

Im Mai 2014 ist die zweite ExWoSt-Informationen mit aktuellen Erfahrungen und Zwischenergebnissen aus dem Forschungsfeld erschienen. Schwerpunkt sind diesmal die Aktivitäten und Beratungsinstrumente in den Modellvorhaben.



Das Heft steht auf der BBSR-Webseite unter Startseite >Veröffentlichungen >BMVBS-Veröffentlichungen >ExWoSt-Info >Nr. 43 als Download zur Verfügung. Oder es kann kostenfrei per Email an [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de) unter Angabe des Stichworts „ExWoSt-Informationen 43/2“ bezogen werden.

## Erfahrungen aus den Modellvorhaben

### Kurzinterview mit dem KIQ-Kümmerner aus dem Modellvorhaben Lünen

„Ich bin Kümmerner in Lünen-Brambauer und von Anfang an im Projekt dabei. Meine Hauptaufgabe sind die Kontakte mit den Eigentümern hier vor Ort, ich unterstütze aber auch unseren Haus & Grund Vorsitzenden, Klaus Stallmann. Ich komme selbst aus Brambauer, daher kannte ich einen Teil der Eigentümer bereits, das war für den Erstkontakt sehr wichtig. Das persönliche Gespräch hat dabei eine Schlüsselfunktion. Wir haben auch ver-

sucht, mit auswärtigen Eigentümern in Kontakt zu kommen, aber das funktioniert weniger gut bzw. ist eben aufwändiger.

Für die Ansprache braucht man viel Geduld. Ich spreche sowohl mit Eigentümern, die sich an unserer Befragung zu Projektbeginn beteiligt haben, aber auch mit denjenigen, bei denen ich z.B. Leerstände sehe oder deren Immobilie in schlechtem Zustand ist. Wichtig bei der Ansprache ist Kontinuität: Ich gehe immer wieder bei Eigentümern vorbei und nutze dabei auch andere Aktionen im Rahmen von KIQ, um in Kontakt zu kommen. Wenn ich Ladenlokale aufsuche, um Plakate für eine unserer Veranstaltungen aufzuhängen, dann frage ich auch immer wieder nach, wie die Situation und Pläne der Eigentümer sind. Umgekehrt nutzen auch die Eigentümer solche Gelegenheiten, um mit mir zu sprechen, z.B. über die Planungen zum Umbau der Waltroper Straße. Ich versuche dann immer, die Eigentümer zu bewegen, zunächst einmal in unserer Sprechstunde vorbeizukommen. Daraus ergeben sich dann die weiteren Vor-Ort-Termine, die ich dann mit Herrn Stallmann und weiteren Netzwerkpartnern nach Bedarf durchführe.



*Paul Kirstein, Kümmerer im Modellvorhaben Lünen-Brambauer, angestellt bei Haus & Grund Lünen e.V.*

*Foto: empirica*

Wenn man so oft mit den Eigentümern spricht, bekommt man natürlich auch viel von der Stimmung vor Ort mit. Am Anfang war die Skepsis recht groß, viele haben nicht daran geglaubt, dass sich etwas ändern würde. Mittlerweile hat sich das verändert. Ich weise Eigentümer auch bewusst darauf hin, was im Quartier passiert und welche anderen Eigentümer sich bereits entschlossen haben, an ihren Immobilien zu arbeiten. So entsteht eine Aufbruchsstimmung im Quartier.“

Weitere Informationen: [www.brambauer-im-aufbruch.de](http://www.brambauer-im-aufbruch.de)

## Der Gebäude-Grobcheck in Luckenwalde

Ein bereits erprobtes Instrument ist der Gebäude-Grobcheck für Eigentümer, der von einem externen Dienstleister (Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung) durchgeführt wird. Ziel der Grobchecks ist die Ermittlung der individuellen Entwicklungsperspektiven wichtiger Gebäude insbesondere zur Darstellung von Handlungsoptionen im Dialog mit den privaten Bestandseigentümern und potenziellen Kaufinteressenten. Der Check dient der Gebäudeaktivierung als Sanierung oder Transaktionsvorbereitung. Inhalte sind: Aufnahme und Bewertung von Gebäudezustand, Darstellung eines (alternativen) Nutzungskonzeptes, notwendiger baulicher Maßnahmen und damit verbundener Kosten sowie Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Bislang wurde für fünf Gebäude ein Grobcheck erstellt. In Einzelfällen laufen derzeit weitere Abstimmungen mit anderen Fachämtern wie z.B. Denkmalschutz.

Weitere Informationen:

[www.luckenwalde.de/index.htm?stadtentw/st\\_koopq.htm](http://www.luckenwalde.de/index.htm?stadtentw/st_koopq.htm)

## Hofkonferenzen in Chemnitz

Im Modellvorhaben Chemnitz standen die sog. Eigentübertreffen auf Karree-Ebene („Hofkonferenzen“) im Fokus, um zusammen mit den jeweiligen Eigentümern abgestimmte Konzepte zur Entwicklung der Innenhöfe zu erarbeiten.



Innenhof-Karree 1

Foto: H&G Chemnitz und Umgebung e.V.

In sechs Karrees wurden Auftaktbesprechungen durchgeführt, die in drei Karrees zu abgestimmten Gestaltungskonzepten in jeweils zwei Varianten führten. Zur Umsetzung wurden Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvereinbarungen erarbeitet, die auf die konkreten Gegebenheiten in den einzelnen Karrees anzupassen sind. Im Karree 1 steht der zweite Bauabschnitt der Innenhofgestaltung vor der Ausführung.

Weitere Informationen:

[www.chemnitz-bruehl.de/news/kiq-kooperation-im-quartier-1](http://www.chemnitz-bruehl.de/news/kiq-kooperation-im-quartier-1)

## Veranstaltungen

### **Dritter Runder Tisch zum Thema „Verwaarloste Immobilien/ Schrottimobilien“ am 21. Mai 2014 in Magdeburg**

Der dritte Runde Tisch im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Koope-  
ration im Quartier“ widmete sich auf Wunsch vieler Modellvorhaben dem  
Thema „Verwaarloste Immobilien/ Schrottimobilien“. Insgesamt haben 34  
Personen an dem forschungsfeldinternen Erfahrungsaustausch teilgenom-  
men.



*Teilnehmer des dritten Runden Tisches in Magdeburg  
Foto: empirica*

Nach Angaben der Teilnehmer existieren in zehn der 12 teilnehmenden Mo-  
dellvorhaben verwaarloste Immobilien in den KIQ-Quartieren, die sich be-  
reits negativ auf das Quartiersbild und Image niederschlagen. Die Modell-  
vorhaben wenden bereits vielfältige Maßnahmen zum Umgang mit verwaahr-

losten Immobilien an; mehrheitlich werden informelle Beratungsmaßnahmen angeboten und angewandt. Hierzu zählen beispielsweise die Beratung der Eigentümer hinsichtlich Verkauf, Erbe, Sanierung oder Umnutzung, die Vermittlung von (kostenfreien) Architektenentwürfen, Wirtschaftlichkeitsprüfungen, Wertermittlungen, Kostenschätzungen, Prüfung von Fördermöglichkeiten oder Kontaktvermittlung zu potentiellen Investoren. In Magdeburg und Chemnitz werden zudem alle verwahrlosten Immobilien in einem entsprechenden Kataster erfasst und anschließend priorisiert.

Nur in Ausnahmefällen werden formelle rechtliche Instrumente wie die Prüfung einer Zwangsversteigerung oder ein bauordnungsrechtliches Einschreiten durch die Kommune angewandt.

Nach Ansicht einiger Modellvorhaben erschweren die unterschiedlichen Rechtsauslegungen (z.B. Einsatz von Sicherungsmaßnahmen) in den einzelnen Bundesländern den erfolgreichen Umgang mit verwahrlosten Immobilien. Hier wird eine einheitliche Rechtsprechung gewünscht.

Abschließend wurde der neu erschienene Leitfaden des BBSR zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien präsentiert.

**Regionalkonferenz  
Kooperation im Quartier (KIQ) für eine gemeinsame Wertsicherung und  
Quartiersaufwertung  
am 22. Mai 2014 in Magdeburg**

Der Einladung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und Haus & Grund Deutschland zur öffentlichen Fachveranstaltung folgten rund 120 Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Neben Akteuren von Bund, Ländern und Gemeinden nahmen zahlreiche Vertreter von Eigentümervereinen, der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie aus Wissenschaft und Forschung teil. Im Mittelpunkt der Veranstaltung standen die konkreten Erfahrungen und Lösungen aus den KIQ-Modellvorhaben (insb. „Graswurzelarbeit“ zur Aktivierung privater Eigentümer) sowie deren Verknüpfung mit der Städtebauförderung.



*Interview mit Vertretern aus den Modellvorhaben  
Foto: Haus & Grund Deutschland*

### *Erste Erfolge und Erfolgsfaktoren*

Mehrere Modellvorhaben zogen ein erstes Resümee zu Erfolgen und Erfolgsfaktoren. In allen Modellvorhaben werden die Zusammenarbeit zwischen Haus & Grund und der Stadtverwaltung auf Augenhöhe sowie ein intensiver Informationsaustausch als wesentlicher Erfolg gewertet. Zur Aktivierung der Eigentümer hat sich überall die individuelle und direkte Ansprache der Eigentümer als am erfolgversprechendsten erwiesen. In Bremen haben zahlreiche kleinere und größere Modernisierungsmaßnahmen zu einem Schneeballeffekt mit weiteren Maßnahmen in der Nachbarschaft geführt. Das Modellvorhaben Hof betonte zudem, wie wichtig es ist verkaufswillige Eigentümer mit potentiellen Investoren / Käufern zusammenzubringen. Hier sind Haus & Grund und die Stadtverwaltung als Mittler gefragt.

### *„Graswurzelarbeit“ zur Aktivierung privater Eigentümer*

Die direkte und wiederholte Ansprache und Beratung der Eigentümer wird in den Modellvorhaben entweder durch Haus & Grund oder einen separaten KIQ-Kümmerer durchgeführt. Im Interview mit vier Vertretern von Modellvorhaben wurde die hohe Bedeutung des sogenannten KIQ-Kümmerers deutlich. Diese eigens eingestellte Person unterstützt die Haus & Grund Vereine und die Kommunen in operativen Tätigkeiten wie der (wiederholten) Ansprache und Erstberatung der Eigentümer. Hilfreich sind der häufig vorhandene lokale Bezug des KIQ-Kümmerers zum KIQ-Quartier sowie bestehende Kontakte zu Eigentümern und auch sonstigen zentralen Akteuren (Netzwerk).

Herr Weidemann, Haus & Grund Deutschland, betonte, dass die aufsuchende Aktivierung und Beratung von Eigentümern (Graswurzelarbeit) einer neuen Arbeitsweise für Haus & Grund Vereine entspricht. Bisher sind die Eigentümer bei Beratungsbedarf auf die Vereine zukommen. Der Vertrauensvorschuss, den Haus & Grund bei den Eigentümern genieße, erleichtere die Arbeit, so das Haus & Grund als „Türöffner“ fungieren kann.

#### *Die Perspektiven der Eigentümer im Quartier*

Aus Perspektive der Eigentümer bestehen die Vorteile von KIQ vor allem darin, auf unterschiedliche unabhängige Beratungen zurückgreifen zu können, einen kurzen und unbürokratischen Kontakt zur Stadtverwaltung zu bekommen sowie durch die Image- und Öffentlichkeitsarbeit eine Aufbruchsstimmung unter den Nachbareigentümern beobachten zu können.

Die Dokumentation der Veranstaltung wird in Kürze auf der Webseite des BBSR veröffentlicht: [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

#### **Weitere Veranstaltungen im Forschungsfeld**

- Frühjahr 2015, Berlin: Abschlussveranstaltung  
(*fachöffentliche Veranstaltung*)

## **Veröffentlichungen**

#### **Bisherige Veröffentlichungen:**

- ExWoSt-Info 43/2 „Kooperation im Quartier“  
Die ExWoSt-Info kann unter [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de) (Stichwort: ExWoSt-Info 43/2) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden: [www.bbsr.bund.de](http://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](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de) (Stichwort: ExWoSt-Info 43/1) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden: [www.bbsr.bund.de](http://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](http://www.empirica-institut.de/kufa/01_Newsletter_01-12_v.pdf)  
[www.empirica-institut.de/kufa/02\\_Newsletter\\_v.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/02_Newsletter_v.pdf)  
[www.empirica-institut.de/kufa/03\\_KIQ-Newsletter\\_2013-01.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/03_KIQ-Newsletter_2013-01.pdf)  
[www.empirica-institut.de/kufa/04\\_Newsletter\\_01\\_2014v.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/04_Newsletter_01_2014v.pdf)  
[www.empirica-institut.de/kufa/05\\_Newsletter\\_02\\_2014\\_vv.pdf](http://www.empirica-institut.de/kufa/05_Newsletter_02_2014_vv.pdf)
- Die bisher erschienenen ESG-Newsletterausgaben finden Sie auf der empirica-Homepage unter: Themen / Regionalentwicklung und Stadtentwicklung / Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau / Downloads.

#### Geplante Veröffentlichungen:

- In 2015 werden die Abschlusspublikation zum Forschungsfeld KIQ sowie ein Leitfaden erscheinen.

## Ansprechpartner

**Forschungsassistentz**  
empirica ag  
Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstraße 29  
53111 Bonn  
0228 / 91489-0  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

Iris Fryczewski  
Tel. 0228 / 91489-75  
[fryczewski@empirica-institut.de](mailto:fryczewski@empirica-institut.de)

Katrin Wilbert  
Tel. 0228 / 91489-77  
[wilbert@empirica-institut.de](mailto:wilbert@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](http://www.bbsr.bund.de)

Mathias Metzmacher  
Tel. 0228 / 401-2620  
[mathias.metzmacher@bbr.bund.de](mailto:mathias.metzmacher@bbr.bund.de)

Eva Korinke  
Tel. 0228 / 401-1624  
[eva.korinke@bbr.bund.de](mailto:eva.korinke@bbr.bund.de)

Anna Maria Müther  
Tel. 0228 / 401 – 2213  
[annamaria.muether@bbr.bund.de](mailto:annamaria.muether@bbr.bund.de)