



Dr. Rolf Kornemann

# Kooperation im Quartier: die Antworten privater Vermieter auf die Effekte der Gentrifizierung



Gentrifizierung ist als Schlagwort in aller Munde und fokussiert sich meist auf die Rolle derjenigen Mieter, die infolge der Aufwertungsprozesse befürchten, aus dem Quartier verdrängt zu werden. Dabei ist die Gentrifizierung mitnichten das Ziel von Anstrengungen zur Aufwertung eines Quartiers. Private Eigentümer und Haus & Grund-Vereine haben erkannt, dass sogenannte „Gentrifizierungsprozesse“, obwohl in der Presse praktisch immer als gewinnbringend und profitabel für die Eigentümer dargestellt, problematisch sein können, da das Image eines Quartiers beschädigt werden kann und eine hohe Fluktuationsquote zu einer nicht vorhersehbaren Veränderung in der Zusammensetzung der Bewohner führen kann.

Das kann in einem zweiten Schritt erneut zum Niedergang des Quartiers führen und ist daher nicht im Sinne der Stadtentwicklung, der Mieter und ebenfalls der Vermieter und Eigentümer.

Diese Erkenntnis hat dazu geführt, dass bundesweit 15 Modellvorhaben im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsfeldes Erfahrungen sammeln, wie Eigentümervereine – in 14 von 15 Fällen Vertreter der bundesweit flächendeckend arbeitenden Haus & Grund-Organisation – vermittelnd und lenkend in Zusammenarbeit mit der Kommune und gegebenenfalls weiteren Partnern in Projekte der Stadtentwicklung einbezogen werden können. Dabei werden die Vereine als ein wichtiges Instrument ihren Vertrauensvorteil gegenüber den einzelnen Eigentümern zu deren Ansprache nutzen, um das Projekt „Kooperation im Quartier – KiQ“ voranzubringen. Darüber hinaus werden sie auf vielen Ebenen aktiv sein, um vor Beginn, während der Aufwertungsmaßnahme und darüber hinaus die Erfolge langfristig zu sichern.

Diese Bestrebungen der Modellvorhaben sollen im Folgenden anhand von drei sehr unterschiedlichen Projekten dargestellt werden:

- Göppingen
- Magdeburg
- Chemnitz

## Göppingen: Vom historischen Handwerkerviertel zum Karlstraßenquartier als Ort der Begegnung

Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes wird in Göppingen ein Modellvorhaben zur Quartiersentwicklung durch das Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auf-

trag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) durchgeführt und gefördert. Projektträger ist der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Göppingen und Umgebung e. V., die Projektpartner in der engeren Lenkungsgruppe sind die Stadt Göppingen, die Kreissparkasse Göppingen sowie die Hochschule Nürtingen-Geislingen ISI. Das historische Karlstraßenquartier in der großen Kreisstadt Göppingen 40 Kilometer östlich von Stuttgart wurde als Ort zur Erprobung von Kooperationen zwischen Eigentümervereinen und Kommunen zur Aktivierung privater Immobilieneigentümer ausgewählt.

### Schwierige immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation

Nach der fast vollständigen Zerstörung Göppingens 1782 bei dem zweiten schweren Stadtbrand wurde die Stadt anschließend im Schachbrettgrundriss nach einem klassizistischen Plan von Johann Adam Groß d. J. im Auftrag von Herzog Carl Eugen wieder aufgebaut. Jedoch fanden nicht alle Bewohner Platz und das Karlstraßenquartier wurde am südöstlichen Rand der Göppinger Innenstadt als Stadterweiterung erbaut. Noch heute wird das Quartier im Innern von einer 38 Meter breiten Freifläche mit Kastanienallee geprägt. Das Quartier weist eine heterogene Bausubstanz mit teils historischen Gerber- und Handwerkerhäusern und zahlreichen einfachen Gründerzeitgebäuden auf. Die Wohnnutzung dominiert, in Teilbereichen haben sich kleine gewerbliche Betriebe, Gastronomie und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Die Bewohner und die Firmeninhaber, vielfach mit Migrationshintergrund, sind oft 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. Das Quartier ist von Durchgangsverkehr belastet. Es bestand eine hohe Fluktuation und die Identität mit dem Quartier war kaum vorhanden.

## Einbindung privater Eigentümer in die Quartiersaufwertung

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 mit Hilfe der Verbesserung der baulichen Qualitäten, der Aktivierung von Baulücken und der Aufwertung des Wohnumfeldes. Weitere Ziele sind die Imagepflege und die Aufwertung des innerstädtischen Wohnquartiers mit der damit verbundenen Wertsteigerung der Immobilien. Die privaten Immobilieneigentümer sind in diesem Prozess zentrale Akteure. Sie sollen zu Aktivitäten und Investitionen bewegt werden.

## Gemeinsames Engagement vieler Partner

Die Projektpartner erarbeiteten gemeinsam eine Strategie und Organisationsformen, die den Rahmen für eine zielgerichtete Beratung und Aktivierung der Immobilieneigentümer bilden. Das Konzept basiert auf eigenen Erhebungen, statistischen Auswertungen, Vor-Ort-Begehungen und Interviews mit Eigentümern und Schlüsselpersonen aus dem Quartier. Die Ansprache und Aktivierung dieser Zielgruppen erfolgt über eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit, den Einsatz von Multiplikatoren sowie 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 und Sanierung von Gebäuden sowie zu Neubauvorhaben etc. Die Kreissparkasse Göppingen bietet ergänzend eine kaufmännische Immobilienberatung an. Da im Gebiet 58% der Bewohner mit Migrationshintergrund (mit Wurzeln aus 48 Ländern) leben und die Bewohner mit türkischem Migrationshintergrund die größte Gruppe bilden, wurde zu den Beratungsangeboten ein Flyer in deutscher und türkischer Sprache erstellt und im Quartier verteilt.

Die im Quartier ansässigen Kulturvereine wurden angesprochen sowie das Vorhaben KIQ und die Angebote dort vorgestellt. Die Kulturvereine spielen eine zentrale Rolle, um ausländische Eigentümer oder Eigentümer mit Migrationshintergrund in das Beratungsangebot besser einbinden zu können. Hier müssen achtsame Integrationsformen gefunden werden, die über die Kulturen hinweg Gemeinschaft, Toleranz und Identität schaffen.

## Stadtoasen zur Belebung des öffentlichen Raums

Ein zentraler Punkt im Modellvorhaben Göppingen ist die Aufwertung des öffentlichen Raums in der Karlsallee. Ein wichtiger Baustein dazu war das im Juli 2013 stattfindende alter-



Abb. 1: Das Quartier in Göppingen (Foto: <http://www.kiq-gp.de>)

native Straßenfest „Stadtoasen Göppingen“. Eine Stadtoase, die auf eine Idee aus Rosenheim zurückgeht, ist eine – zeitlich befristete – Nutzung und damit Belebung eines öffentlichen Platzes, unter Beteiligung von Jugendlichen, Anwohnern und Akteuren aus der Stadt. Aus der Erprobung neuer Nutzungen können auch Schlüsse für die künftige Stadtplanung und -gestaltung gezogen werden. Durch temporäre Aktionen konnte der sonst eher vernachlässigte Freiraum belebt und generationsübergreifend bespielt werden. Eingebunden waren unter anderem viele Kooperationspartner wie Schulen, Jugendarbeit, Anwohner, Geschäftsinhaber, Stadtseniorenrat, Gemeinderat und Jugendgemeinderat, Kneipp-Verein, die türkischen Vereine Ditib und Atib (mit Moscheebesuchen) und Göppinger Kinderhäuser. KIQ war während der einwöchigen Veranstaltung in der Karlsallee präsent, um mit den Eigentümern und Bewohnern ins Gespräch zu kommen. Es wurde zum Bürger-Frühstück, zum Sommerfest und zu einem Fußballturnier eingeladen. Ein Teil der nördlichen Vorderen Karlstraße war für den Autoverkehr gesperrt, die Barrierewirkung der vielbefahrenen Straße konnte somit minimiert und die Erreichbarkeit der Freifläche hergestellt werden. Die Allee wurde vorübergehend zum Herzstück des Quartiers und alle am Projekt Beteiligten sind sich einig, dass der Freiraum zum Bindeglied der Bewohner erhoben werden muss.

## Magdeburg: den Magdeburger Südosten in Kooperation stärken

Bei der Betrachtung der Ausgangssituation ist bei den im Südosten Magdeburgs gelegenen Stadtteilen Fermersleben, Salbke und Westerhüsen – die das Gebiet des im Rahmen des Modellvorhabens aufzuwertenden Quartiers ausmachen – zu erkennen, dass es sich um historische Gründerzeitgebiete mit dörflichem Ursprung handelt, die äußerst 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 Indust-



riebrachen und baufällige Gründerzeitgebäude u.a. an stark befahrenen Ausfallstraßen. Das Quartier ist als ein klassisches Ortsteilzentrum zu beschreiben, das durch eine gemischte, teils historische Baustruktur geprägt ist und unterschiedliche Nutzungsarten beherbergt. Es ist Fördergebiet im Rahmen der Städtebauförderprogramme Soziale Stadt und Stadumbau Ost und als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren (Salbke) ausgewiesen.

## 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.



Abb. 2: Ankündigung in Magdeburg

## 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 dem Projektträger, der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Sachsen-Anhalt und den Projektpartnern, der Landeshauptstadt Magdeburg und dem Haus & Grund-Verein Magdeburg 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, gegebenenfalls können auch Fördermittel ab 2014 zum Einsatz kommen.

Es fanden bislang mehrere Veranstaltungen statt: im April 2012 die Auftaktveranstaltung, im Juli eine Investorenkonferenz, im Oktober vergangenen Jahres der Tag des Eigentums sowie zwei weitere Informationsveranstaltungen für Eigentümer. Mit vier großen Flächeneigentümern und rund 20 weiteren Eigentümern wurden mehrere Informations- und Beratungsgespräche geführt.

Bisher wurde für ein Gebäude im Ortskern von Alt Salbke ein neuer Eigentümer vermittelt, der seine Sanierungsabsicht bekundet hat. Für ein weiteres Gebäude wurde der Verkauf vom Alteigentümer an einen Investor begleitet und unterstützt. 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 Landesbau-messe 2013 mit einem eigenen KIQ-Stand präsentiert.

## Chemnitz: Reaktivierung des Brühl-Boulevards

Der Chemnitzer 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 Gewerbeleerständen betroffen (50 bis 70%). Der Brühl-Boulevard, in den 1970er Jahren entwickelt, stellte bis zur Wiedervereinigung eine belebte innerstädtische Fußgängerzone dar, die mittlerweile jedoch an Bedeutung verloren hat. Die derzeitige funktionale und bauliche Gestaltung entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Als Projektträger bei den Aufwertungsmaßnahmen wird die Haus & Grund Eigentümerschutzgemeinschaft Chemnitz und Umgebung e.V. auftreten, Projektpartner sind die Stadt Chemnitz, der Immobilienverband Deutschland IVD Mitte-Ost, die Grundstücks- und Gebäude-wirtschafts-Gesellschaft mbH Chemnitz (GGG) und die Kreis-handwerkerschaft Chemnitz.

## Absichten

Das Modellvorhaben soll die Aktivitäten der Stadt Chemnitz zur Revitalisierung des Quartiers „Brühl- Boulevard“ ergänzen und insbesondere der Aktivierung und Interessenbündelung der Eigentümer dienen. Auf diese Weise sollen die jetzigen



Eigentümer zu Investitionen angeregt und neue, handlungsbereite Eigentümer gefunden werden.

## Abgestimmtes Vorgehen

Die Stadt Chemnitz und Haus & Grund Chemnitz haben in Zusammenarbeit mit einem externen Planungsbüro eine städtebauliche Planungsstudie zur Wiederbelebung des Brühls erarbeitet und das weitere Vorgehen mit den beteiligten Akteuren abgestimmt. Im Rahmen von KIQ wird der Beteiligungsprozess zur Umsetzung und Präzisierung der Planungsstudie organisiert. Im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) können im Projektgebiet sowohl Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und in den Blockinnenbereichen als unter bestimmten Voraussetzungen auch Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden gefördert werden. Das Modellvorhaben KIQ arbeitet hier eng mit dem sogenannten „Brühlmanager“ als Beauftragtem für die Umsetzung der Städtebaufördermaßnahme zusammen. Das Modellvorhaben stellt auf diese Weise auch eine gezielte Verknüpfung mit der Städtebauförderung sicher.

In enger Abstimmung mit den Eigentümern und anderen Akteuren im Gebiet werden in Planungsworkshops gemeinsam Konzepte zur Umgestaltung der Hofbereiche und des öffentlichen Raumes mit besonderem Fokus auf den „Brühl-Boulevard“ erarbeitet. Die KIQ-Partner übernehmen auch in diesem Planungsprozess die Vermittlung zwischen den Eigentümern und deren Interessenvertretung gegenüber der Stadt Chemnitz.



Abb. 3: Boulevard Brühl im Jahr 1987

## Haus & Grund als Netzwerkknoten

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. 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 Kreis-

handwerkerschaft Chemnitz als Fachpartner für Fragen im Zuge geplanter Sanierungsmaßnahmen. Die Stadt Chemnitz ist ebenfalls Partner in der Lenkungsgruppe.

Aktuell konnte zu 80% der privaten/institutionellen Eigentümer im Quartier Kontakt hergestellt werden. Hierzu wurden die Kontaktdaten der Eigentümer recherchiert, um eine direkte Ansprache 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. Das Formblatt wird im Ergebnis jeweils aktueller Gespräche und Projektfortschritte fortlaufend aktualisiert.

In den einzelnen Karrees haben erste gemeinsame Eigentümergebietungen stattgefunden, bei denen neben der Information zu den Projekten und Fördermöglichkeiten am Brühl auch die Anregungen der Eigentümer aufgenommen wurden und nachfolgend auch schon umgesetzt werden konnten. Auf dieser Basis wird seitens der Stadt Chemnitz gegenwärtig die städtebauliche Planungsstudie überarbeitet. Gemeinsam mit den Eigentümern und einem extern beauftragten Planungsbüro sind bereits für einige Karrees Innenhofkonzepte erarbeitet worden. Im Rahmen eines kooperativen Planungsprozesses wurden Lösungsvorschläge für die gemeinsame Erschließung, Müllsammelplätze, Stellplatzeinordnung sowie Aufenthalts- und Spielbereiche entwickelt. Die Planungsunterlagen, die den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurden, dienen als Grundlage für die Realisierung und Förderung von Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP).

## Fazit

Die Beispiele zeigen, dass private Vermieter neben beziehungsweise vielmehr aufgrund des Interesses an der nachhaltigen Vermietbarkeit ihrer Immobilien bemüht sind, Aufwertungsprozesse im Einklang mit den örtlichen Akteuren durchzuführen. Die frühzeitige Abstimmung der geplanten Maßnahmen im Quartier, die Kooperation mit der Kommune und weiteren Netzwerkpartnern ist darauf gerichtet, unerwünschte Effekte der Quartiersaufwertung zu minimieren. Eine einseitige Fokussierung auf die Rolle der Mieter bei Diskussionen im Rahmen des negativ belegten Schlagwortes Gentrifizierung lässt die großen Anstrengungen privater Eigentümer in der Stadtentwicklung außer Acht, die im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik und unter Einbeziehung der örtlichen Haus & Grund-Vereine in einer lenkenden und vermittelnden Rolle geleistet werden.

Dr. Rolf Kornemann

Präsident von Haus & Grund Deutschland, Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V., Berlin