

Wettbewerbsthema:

## **Lösungsvorschläge für den Umbau von Innenstadaltbauquartieren mit besonderer Einbeziehung von privaten Eigentümern und Mietern**

1. Problemstellung
2. Lösungsansatz
3. Konzeptschritte
4. Umsetzung und Perspektive

### **1. Problemstellung**

Der Stand der Diskussion zum Stadtumbau Ost und die Mitarbeit an den Stadtentwicklungskonzeptionen hat gezeigt, dass der Umbau von Innenstädten nur dann Erfolg hat, wenn die Interessenlage der Eigentümer bekannt ist und sie motiviert werden können.

Bisher erfolgte die Motivation fast ausschließlich durch Fördermittel.

- Es wurde den Eigentümern in Aussicht gestellt, dass ihre Immobilie durch die Sanierung eine Verkehrswertsteigerung erfahren kann.  
Beim Stadtumbau Ost gilt es den Eigentümer zu überzeugen, dass die Zukunftsfähigkeit der innerstädtischen Immobilie durchaus mit Wohnflächenverminderung, extensiver Bewirtschaftung und neuen Nutzungsmöglichkeiten verbunden sein wird.  
Im Gegensatz zu früher wird der Verkehrswert nicht gesteigert, sondern eine nachhaltige Verkehrswertminderung wird gestoppt und eine Marktfähigkeit der Immobilie erhalten.
- Stadtumbau Ost verlangt auch eine neue Strategie der Stadtplanung.  
Abriss und Aufwertung muss im Zusammenhang von Quartieren und nicht abgestellt auf Einzelgebäude erfolgen.  
Eine sinnvolle Planung ist nur dann möglich, wenn die stadtplanerische Komponente eng mit bereits ausgeprägten Vorstellungen mit der hochbautechnischen Variante einhergeht.
- Auch muss eine völlig neue Herangehensweise der Stadtplanung in der Verzahnung mit den Eigentümerinteressen geschaffen werden.  
Eingriffe und Umgestaltung sind so tiefgreifend, dass eine städtebauliche Planung ohne die Kenntnisse und Berücksichtigung partieller Eigentümerinteressen ins Leere läuft.  
Ziel soll es sein, zunächst die Interessen und wirtschaftlichen Zwänge der Einzeleigentümer zu erkunden, ein gemeinsames Sanierungsziel mit den Beteiligten zu erarbeiten und auf dieser Wissensbasis das städtebauliche Konzept für ein Quartier zu entwickeln.

Das Erarbeiten von Lösungsvorschlägen für diese komplexe, neue Herangehensweise unter Einbeziehung der Einzelinteressen der Eigentümer und Mieter ist die Grundaufgabe dieses Projektes.

## **2. Lösungsansätze**

### **2.1. Stadtplanung und Hochbaugestaltung**

Unter Beachtung des Ziels quartiersbezogener Lösungen sollen Ideen für neue stadtplanerische Gestaltung und Hochbaukonzeptvarianten gefunden und diskutiert werden.

### **2.2. Aufnahme von Eigentümer- und Mieterinteressen**

Es müssen Instrumente und Methoden entwickelt werden, Eigentümerinteressen, wirtschaftliche Zwänge und stadtplanerische Notwendigkeit zu kombinieren. Es sind Motivationsvarianten für Eigentümer zu schaffen. Große Bedeutung hat auch die Erfassung des Sozialgefüges der Mieterschaft, hier insbesondere die Erfassung von Wille und Möglichkeit zur Eigentumbildung sowie die Stellung zum Sanierungsprozess.

Mieter- und Eigentümermotivationen werden somit wesentliche Determinanten für die Formulierung des Gesamtsanierungskonzeptes im Quartier.

### **2.3. Organisationsstrukturen für Quartiersentwicklungen**

Hier sollen Organisationsstrukturen gefunden werden, die eine Zusammenarbeit von Einzeleigentümern über den Bereich des Einzelhauses effektiv bewirken können.

Dabei werden Varianten von der losen Interessengemeinschaft bis hin zum geschlossenen Immobilienfond auf Vor- und Nachteile untersucht.

## **3. Konzeptschritte**

Zunächst sollen durch Workshops und Brainstorming Veranstaltungen mit Wissens- und Erfahrungsträgern mögliche Varianten aufgestellt, bewertet und sondiert werden.

Aus der Separation möglich erscheinender Varianten werden methodische Vorschläge als Arbeitsgrundlage hervorgehen.

In einem weiteren Schritt sind diese Unterlagen an zwei bis drei Beispielquartieren zu erproben. Die praxisrelevanten Erfahrungen werden benutzt, um die theoretischen Grundlagen zu vervollständigen, bzw. zu korrigieren.

## **4. Umsetzung und Perspektive**

Das Ziel des Projektes besteht weiterhin darin, die Konzeptideen für die Beispielprojekte konkret umzusetzen. Dabei sollten nicht nur unterschiedlich strukturierte Gebiete, sondern auch unterschiedliche Organisationsformen zur Anwendung kommen.

Geschaffene Organisationsformen und methodische Konzepte sind für Synergieeffekte bzw. zukünftige Projekte zu verallgemeinern und zu vervollkommen.

Die umgestalteten Quartiere mit ihrer so geschaffenen Kommunikations- und Organisationsstruktur sollen sich über neue Formen des Quartiersmanagements weiteren Aufgaben, z.B. der Gewerbeansiedlung, der Dienstleistung für Vermieter und Mieter stellen können.