

Haus & Grund Magdeburg e.V.

Verfasser: Dr.– Ing. Holger Neumann

# **Quartierssanierung mit privaten Eigentümern**

**- Ein eigentümergeorientierter  
Lösungsansatz für die  
mittelständische  
Wohnungswirtschaft**

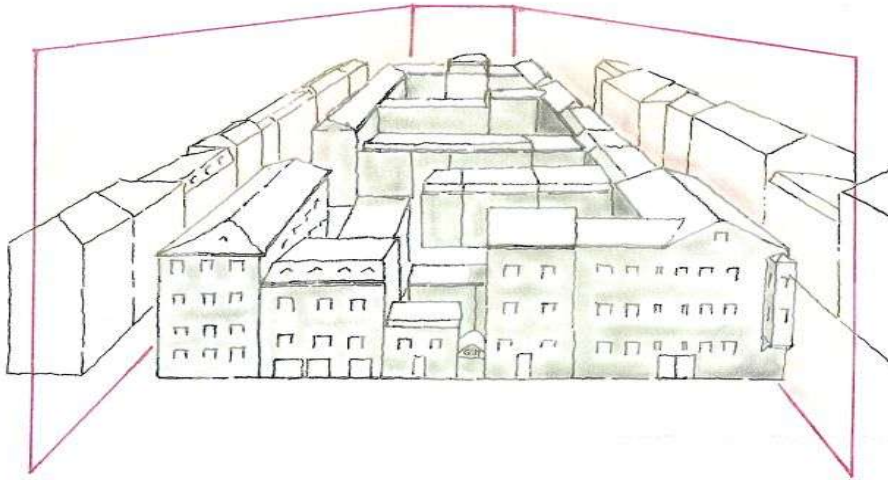
Forschungsprojekt für die Landeshauptstadt  
Magdeburg 2002

Teil I      Theoretische Grundlagen





# Quartierssanierung mit privaten Eigentümern



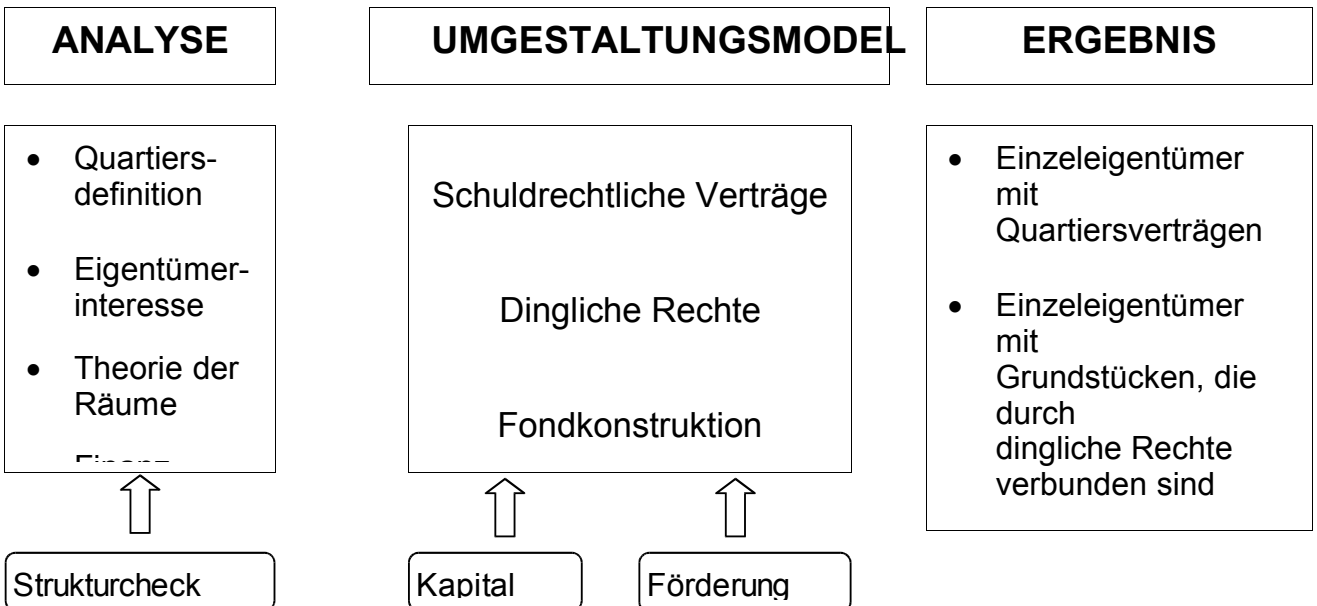
Quartier vorher

inhomogene Struktur

kleine, nicht nutzbare Grundstücke

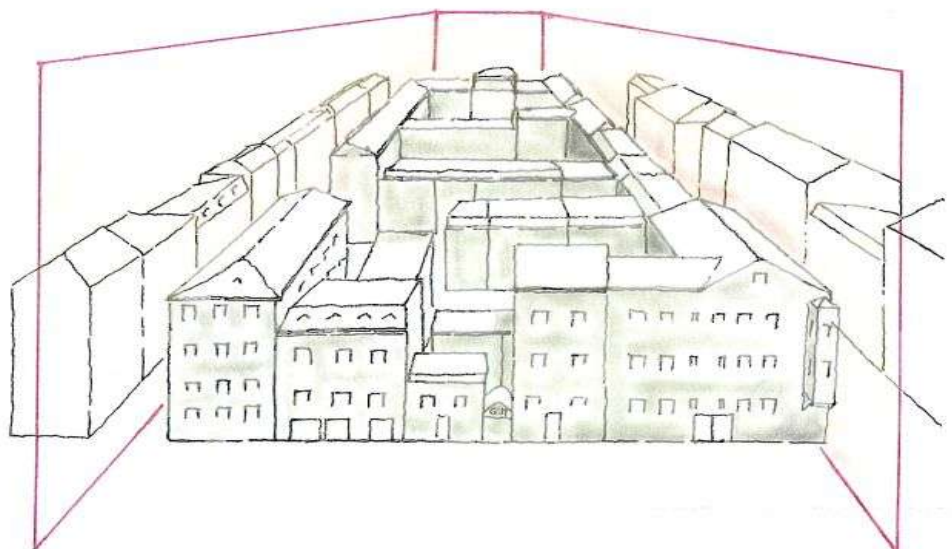
städtebauliche Mängel

jeder Eigentümer anderes Konzept



Quartier mit Netzwerk aus der Umgestaltung

- Kommunikation
- soziale Projekte
- Straßenmanagement



**Quartierssanierung**

Ein eigentümergeleiteter Lösungsansatz für die mittelständische Wohnungswirtschaft

Gliederung:

- 1. Bedeutung der Aufgabe**
  - 1.1. Erfolgreiche Stadtplanung heute: Aktive Projektentwicklung !
  - 1.2. Weniger ist mehr: Aber wie wenig ?
  
- 2. Begründung des theoretischen Ansatzes Quartierssanierung**
  - 2.1. Kurzkritik : Entwicklung im Städtebau nach 1990
  - 2.2. Der Blick nach „drüben“ ! Fehler und Erfahrungen
  
- 3. Quartiersfestlegung und Quartiersabgrenzung**
  - 3.1. Vom Groben zum Feinen
  - 3.2. Randbedingungen
  - 3.3. Überlappung und zonale Konflikte
  
- 4. Gestaltung der Quartiere**
  - 4.1. Kurzaufsatz : Architekturentwicklung
  - 4.2. Kurzaufsatz : Diskussion soziologischer Ansätze
  - 4.3. Eigene Ansätze : Die Theorie des Raumes
    - 4.3.1. Grundsätze einer allgemeinen Theorie des Raumes
    - 4.3.2. Architektonische Räume
    - 4.3.3. Soziologische Räume
    - 4.3.4. Erste Anwendungsbeispiele bei der Quartierssanierung
  
- 5. Quartiersumgestaltungsmodelle**
  - 5.1. Grundlagen
    - 5.1.1. Vertrag, Gemeinschaft und Gesellschaft
    - 5.1.2. Grundstücksrechte
  - 5.2. Schuldrechtliche Verträge - Loses Quartiersmanagement
  - 5.3. Dingliche Rechte, Sondernutzungsrechte, gemeinsame Bebauung
  - 5.4. Umgestaltung mit einem geschlossenen Immobilienfond
    - 5.4.1. Grundlagen
    - 5.4.2. Anwendung auf die Quartierssanierung
  
- 6. Moderation der Umgestaltung**
  - 6.1. Die Projektentwicklungsgesellschaft
  - 6.2. Eigentümermoderation
  - 6.3. Der Strukturcheck als Beginn
  - 6.4. Eigentümerpsychologie

**Zusammenfassung und Thesen**

## **1. Bedeutung der Aufgabe**

Dauerhaft sinkende Bevölkerungszahlen, aber auch soziologische Entwicklungsmomente und neue städtebauliche Strukturen erfordern Konzepte für Stadtumbau und Leerstands-beseitigung.

Ein gesellschaftlicher Konsens besteht darin, dass die Innenstädte nicht dem Verfall preisgegeben werden sollen, sondern dass eine Umgestaltung und Revitalisierung - auch Reurbanisierung - erfolgen soll.

Der Stadtumbau hat auch eine politökonomisch- gesellschaftliche Dimension - die Konkurrenz der Grundstücks- und Wohnungseigentümer unterschiedlicher Eigentumsformen nimmt zu.

Teile der unternehmerischen Wohnungswirtschaft setzen dabei auf Zentralisation und Fusionierung /1/. Architekten und Stadtplaner sehen dagegen gerade in der mittelständischen Wohnungswirtschaft einen Hauptgarant für urbane und funktionierende Stadtstrukturen /2,3/.

Die Ansätze, Eigentümer von Mehrfamilienhäusern zu einer gemeinsamen Sanierung bzw. zu einem gemeinsamen Projekt zu veranlassen, sind äußerst rar. Einzelbeispiele gibt es nur in Kleinstädten mit überschaubarem Wohnungsbestand, insbesondere Ein- oder Zweifamilienhäusern. Eigentümer werden dabei meist als Störfaktor, selten als Aktivposten für die Umgestaltung angesehen.

Vorliegende Arbeit soll erste Weichenstellungen und Grundüberlegungen präsentieren, wie in dieser wichtigen Frage in den Städten weiter vorgegangen werden kann.

### **1. 1. Erfolgreiche Stadtplanung heute : Aktive Projektentwicklung !**

Der Begriff der Projektentwicklung ist erst in den letzten 10 Jahren in der Immobilienwirtschaft aufgekommen. Projektentwicklung wird im engeren Sinne, in Anlehnung an Diederichs, definiert als Kombination der Faktoren Standort, Projektidee und Kapital zu einem wirtschaftlichen, arbeitsplatzschaffenden, sozial – und umweltverträglichem Immobilienobjekt.

Projektentwickler waren erstmals tätig bei der Schaffung von größerem Gewerbe bzw.

Wohnimmobilien und haben sich insbesondere dann bei größeren Objekten wie Kaufcenter, Freizeitparks, malls und ähnlichem etabliert.

In der heutigen Zeit sind die Städte untereinander als Standorte in einen Konkurrenzkampf getreten. Das erfordert, dass Stadtplanung und Stadtentwicklung aus der passiven Rolle der gedanklichen Konzeption heraustreten muß.

Stadtentwicklung muß aktiv gemanagt werden.

Der oberste Stadtplaner muß gleichzeitig Chefprojektentwickler eines Gesamtprojektes sein:

Dieses Gesamtprojekt ist die Stadt mit ihren Regionalbeziehungen zum Umland. Aus dieser Erkenntnis bedeutet Innenstadtentwicklung nicht nur die planerische Vorgabe, sondern aktives Handeln im Sinne der Projektentwicklung.

## **1.2. Weniger ist mehr : Aber wie wenig ?**

"Less is more" war die Maxime des 3. Bauhausdirektors Ludwig Mies van der Rohe, es ist auch der Titel einer Studie der Stiftung Bauhaus /4/, die sich mit experimentellem Stadtumbau in Ostdeutschland beschäftigt.

Die These mag als Denkansatz vernünftig sein, sie findet ihre Grenze allerdings in der Frage, wie wenig es noch sein darf, d. h. wie weit die Reduktion auf die Mittel, die zur Erfüllung einer gestellten Aufgabe unabdingbar sind, noch von Menschen angenommen wird.

Abstraktion und Reduktion auf das Wesentliche ist in der Architektur, wie in der Kunst eine durchaus umstrittene Frage.

Stadtumgestaltung richtet sich an den Durchschnittsmenschen. Die zu elitäre Komposition mag allenfalls für das Experiment geeignet und für Einzelne durchaus sinnvoll sein.

Jedoch darf Stadtumbau nicht in den Fehler münden, Menschen durch Stadtentwicklung erziehen zu wollen.

Aber was wollen die Menschen ?

In der Vergangenheit haben sich Wohnbedürfnisse in einer Zeit des

Wohnungsmangels nur deformiert entwickeln können. Umgestaltung heißt also, Wohnbedürfnisse zu errahnen, tendenziell fortzuschreiben und dann noch

an den technisch- wirtschaftlichen Bedingungen auszurichten.

Die Gesellschaft hat sich weiter differenziert. Nicht mehr "der Mensch" steht im Mittelpunkt, sondern Menschengruppen in Lebensabschnitten.

Das Wesentliche wird daher die Vielfalt sein.

## **2. Begründung des theoretischen Ansatzes - Quartierssanierung**

### **2.1. Kurzkritik : Entwicklung im Städtebau nach 1990**

Der Wohnungsmarkt 1990 war durch erheblichen Wohnungsmangel gekennzeichnet. Nach einem Einbruch der Wohnungsbaufertigstellungszahlen war das Resultat eine erhebliche Neubau- und Sanierungstätigkeit. Neben den heute nach unten korrigierten Bedarfsprognosen wurde allerdings auch ein entscheidender städtebaulicher Fehler begangen.

1990 gab es eigentlich keinen Mangel an Wohnraum, nur die Zahl der bewohnbaren Wohnungen war im Vergleich zu den nachfragenden Haushalten zu gering. Fatal für die Stadtentwicklung war, dass insbesondere in den ersten Jahren Wohnungsneubau an dezentralen Lagen stattfand, während die Sanierung der Innenstädte nicht mit gleichem Tempo voran kam.

Trotz der teilweisen Ausweisung von Sanierungsgebieten und der ab 1995/96 erfolgten Umorientierung auf den Bestand wurde keine durchgängige Sanierung der Innenstädte erreicht.

Hinzu kam, dass die traditionelle Einzelförderung aus den alten Bundesländern die dort als durchaus erfolgreiches Konzept während langer Jahrzehnte des Wohnungsmangels für eine Durchsanierung der Stadtkerne gesorgt hatte, in der Zeit des Wohnungsüberschusses, der ab ca. 1998 sichtbar wurde, nachhaltig versagte. Ab dem Jahre 2000 ist sogar zu beobachten, dass die Sanierungstätigkeit in vielen Innenstadtbereichen fast ganz zum Erliegen gekommen ist.

Hinzu kommen die Spezifik der deutschen Einheit, insbesondere die Probleme der Restitution, unbekannte Eigentümer und breit gefächerte Eigentümergemeinschaften.

Die nicht sanierten Objekte führen zu Defiziten bei der Wohnumfeldbewertung durch Mieter und Eigentümer. Sie gefährden dabei zum Teil auch bereits sanierte Substanz

(z. B. abgerissene Häuser in Altstadtbereichen mit Einsturzgefahr : Die Baulücke gefährdet die angrenzende Bausubstanz). Hinzu kommen offensichtliche städtebauliche Defizite, die bei der Sanierung unter Wohnraummangelbedingungen kaum beseitigt wurden.

Belichtung und Besonnung, Ausrichtung der Zimmer zur Himmelsrichtung, Nebenräume, Parkflächen und Grünanlagen sind durch die traditionelle Einzelhaussanierung bei meist geringen Grundstücksgrößen und dichter Bebauung in den Innenstädten nicht ausreichend beachtet worden.

## **2.2. Der Blick nach "drüben" : Fehler und Erfahrungen**

Interessant ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung in den USA. Hier begann bereits in den 50-iger Jahren der Niedergang der Kernstädte. Verschiedene zentralistisch angelegte Programme, insbesondere von Bundesbehörden, konnten die Entwicklung nicht aufhalten. Ein sehr hoher Bodenvorrat, eine hohe Mobilität der amerikanischen Bevölkerung sowie spezifische soziale Erscheinungen, wie z. B. das sog. urban sprawl (/5/, S. 53 ff.), haben zu den Erscheinungsformen der amerikanischen Städte beigetragen. Die "suburbs" (Wohnvororte) und "edge cities" (Kombinierte Wohn- und Gewerbestandorte als Ergebnisse einer Großinvestition) werden jedoch zunehmend von der amerikanischen Bevölkerung wegen ihrer Sterilität, ihrer kostenaufwendigen Anlage und den fehlenden Kommunikationsmöglichkeiten hinterfragt. Bei der Revitalisierung von Stadtzentren in den USA hat man verschiedene Strategien erprobt.

Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Investitionen im öffentlichen Bereich, die Stadtteile oder Stadtgebiete aufwerten und somit Sekundäreffekte erzielen sollen. Eingeführt durch den Mangel an öffentlicher Förderung wurde das System des "public-private- partnerships", dessen Grundgedanke darin liegt, dass ein großer Investor Aufgaben der öffentlichen Hand mit übernimmt und spezielle Vergünstigungen dafür erhält.

Zusammenfassend muß man ernüchert feststellen, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne eine aktive Stadtumbaupolitik den europäischen Städten die gleiche Entwicklung bevorsteht, deren Ergebnis man bereits jetzt in den Städten im nordamerikanischen Raum betrachten kann.

### **3. Quartiersfestlegung und Quartiersabgrenzung**

#### **3.1. Vom Groben zum Feinen**

Die räumliche Begrenzung von Quartieren wird von städteplanerischen Gesamtüberlegungen, aber auch von der Frage der Handhabbarkeit beeinflusst. Quartiere sind wesentliche Bausteine innerhalb eines Stadtteils. Ihre Art und Funktion ist meist durch ihre Historie und durch planerische Grundsätze vorgegeben. Es kann sich allerdings auch als durchaus sinnvoll erweisen, nach Beschäftigung und Auseinandersetzung mit einem Quartier, die städtebauliche Einordnung zu überdenken. Die Festlegung der Quartiersgröße ist entscheidend. Kleine Quartiere, z.B. eine Blockbebauung zwischen 2 Straßen, ist relativ einfach handhabbar, erfordert allerdings einen großen Abstimmungsaufwand über sog. Randbedingungen zu den Nachbarquartieren.

#### **3.2. Randbedingungen**

Bezeichnet man die Gesamtheit der Arbeits- und Lebensbedingungen in einem Quartier als Zielgröße und strebt ihre Optimierung an, so sind die Randbedingungen, d. h. die Beziehungen zu den Nachbarquartieren zuvor zu formulieren.

Randbedingungen können unter anderem sein,

- Erschließungsbeziehungen des Quartiers (z.B. Medien, Straßen, usw.)
- umgebende Baukörper (Dichte und Abstand der Baukörper an den Quartiersgrenzen)
- gewerbliche Nutzungskomponenten (Lage und Ausstattung mit Infrastruktur, Vorhandensein von Einkaufsmöglichkeiten, usw.)
- Störfaktoren an Quartiersrändern (z. B. störendes Gewerbe, Bahnlinien, soziale Konfliktpotentialpunkte, usw.)

Diese Randbedingungen müssen zunächst einmal erfasst und der Grad der Beeinflussung auf das Optimierungsergebnis im eigenen Quartier analysiert werden. Danach ist die Entscheidung zu treffen, ob sie als konstant belassen werden können oder ob neben der Quartiersentwicklung auch einzelne Randbedingungen verändert werden müssen.

### **3.3. Überlappung und zonale Konflikte**

Wenn man bei der Analyse der Randbedingungen auf Probleme stößt, die in erheblichem Umfang die Optimierung des Quartiers beeinflussen können, so empfiehlt sich von vorn herein eine überlappende Arbeitsweise.

Hierbei ist das Nachbarquartier bereits in eine Grobanalyse einzubeziehen und der überlappende Bereich ist mitzubearbeiten. Dabei können sog. "zonale Konflikte" auftreten.

Ein Beispiel soll das verdeutlichen:

Eine Häuserzeile in Ost-West-Richtung, deren äußere Kante nach Süden gelegen und die mit einer sehr engen und hohen Nachbarbebauung in geringem Abstand konfrontiert ist, führt zu einer mangelnden Belichtung, die gravierend die Wohnqualität vermindert.

Hier kann man z. B. im eigenen Quartier reagieren, indem man beispielsweise die Entkernung so durchführt, dass die Vorderhäuser abgerissen werden und die Hinterhausbebauung eine Aufwertung erfährt. Das wird jedoch nicht in jedem Fall möglich sein, insbesondere dort, wo die Qualität der Hinterhäuser diese Maßnahme nicht rechtfertigt.

Die Quartiere müssen also überlappend untersucht werden. Zonale Konfliktpunkte innerhalb der Straßenzeile werden lokalisiert und müssen, z.B. durch gezielte Auflockerung auf der anderen Straßenseite, gelöst werden.

Das Beispiel zeigt, dass eine falsche Grundstücksabgrenzung und eine Ausklammerung der Randbedingungen zu fatalen Folgen innerhalb der Quartiersentwicklung führen kann. Dabei müssen die Probleme nicht immer so offen auf der Hand liegen, wie im oben genannten Beispiel.

Eine gründliche Analyse der Randbedingungen und eine optimale Festlegung der Quartiersgröße hat entscheidenden Einfluß auf den Umgestaltungserfolg.

## **4. Gestaltung der Quartiere**

Es kann nicht Aufgabe dieser Untersuchung sein, grundlegende Betrachtungen über Architekturentwicklung und sozial - philosophische Ansätze anzustellen und

abgeschlossene Ergebnisse dazu darzulegen. Eine erfolgreiche Gestaltung von Quartieren kann allerdings nur stattfinden, wenn die letzten 100 Jahre Architekturentwicklung und Soziologie zumindest in die Betrachtungen einbezogen werden. Beides ist sehr subjektiv.

Vieles muß auch neu bestimmt, überarbeitet und vertieft werden.

Erfolgreiche Stadtumgestaltung verlangt jedoch zwingend den in der Vergangenheit nicht immer erfolgreich geführten Dialog zwischen Wohnungswirtschaftlern, Stadtplanern, Architekten und Soziologen.

#### **4.1. Kurzabriss : Architekturentwicklung**

Sehr subjektiv und grob differenziert betrachtet, sind uns heute Gebäude aus 3 Epochen überliefert.

Zum einen die Häuser der Jahrhundertwende, zusammengefasst auch unter dem Begriff "Gründerzeitarchitektur", die funktionalen Bauten der Bauhausperiode mit der ganzen Komplexität von Funktionalismus (16/), Theorie der Wohnmaschine, der Charta von Athen bis zur Idee der Gartenstadt (17/) und schließlich der Nachkriegsbebauung, die von manchem als die Fortsetzung der Moderne empfunden wird und eine sehr unterschiedliche Bewertung im Prozess der Umgestaltung erfährt. Es soll auch nicht darüber philosophiert werden, ob die neueren Bauten nunmehr als postmodern, konstruktivistisch oder dekonstruktivistisch einzuordnen sind.

Es wird sich im folgenden zeigen, dass Quartiere ganz unterschiedlich mit den verschiedensten Architekturrichtungen gestaltet werden können und das gegebenenfalls auch in einem Quartier unterschiedliche Richtungen miteinander kombinierbar sind, wenn sie elementare Lebensbedürfnisse, insbesondere hier Wohnbedürfnisse, von Menschen befriedigen können.

Der unbedarfte Konsument von Architektur unterscheidet in den ostdeutschen Städten Gründerzeit, Stil der 30iger Jahre (in diesem Sinne Bauhaus), die sog. "Stalinbauten" und Plattenbauten.

Gebäude oder Gebäudekomplexe werden nach ihrem Ambiente und nach ihrer Funktionalität von Nutzern beurteilt.

## Gründerzeit :

Die Architektur der Gründerzeit vermittelt vielfach Ambiente, dafür werden Einschränkungen in der Nutzungsqualität und der baulichen Enge akzeptiert. Das Übermaß an Formen, die unterschiedlichen Materialqualitäten und differenzierte Geometrie erwecken den Eindruck von Einmaligkeit, obwohl es zum Errichtungszeitpunkt nur solide Handwerkerkunst von der Stange war. Die Geschlossenheit der Bebauung, Höfe und insbesondere Hinterhöfe, Eckdominanten und meist auch eine relativ hohe Bebauung werden dagegen oft als Mangel empfunden, wenn nicht diese Merkmale wiederum zu dem spezifischen Ambiente, also zur Raumgestaltung, beitragen.

## 30iger Jahre

Ganz anders die Bebauung der 30iger Jahre, die in Anlehnung an die Ideen des Bauhauses entstand. Kaum einer vermutet hinter den funktionalen Gebäuden, die meist zweckmäßig und aufgelockert in grünen Bereichen liegen, noch die revolutionären Ideale des Funktionalismus und der Theorie der Wohnmaschine. Gerade diese Bauwerke haben allerdings die Ideologie ihrer Entstehung deshalb überdauert, weil sie Funktionalität und Lebensqualität in einer neuen Form miteinander vereinigt haben, die die Gründerzeitarchitektur nicht kannte. Entrümpelt von der Ideologie ihrer Väter präsentieren sich diese Objekte heute auf Grund allgemeiner Vorzüge als lebenswerte Bausubstanz. Genauso gut wird allerdings deutlich, dass ideologisiertes Bauen letztendlich immer, d.h. ohne eine besondere zusätzliche Qualität, zum Scheitern verurteilt ist. Menschen lassen sich nicht durch den Bau von Wohnungen erziehen, sie lassen sich auch ihren Lebensstil, ihre Art der Kommunikation und die Ausprägung ihrer Individualität nicht durch Bauten und Grundrisse vorschreiben.

## Stalinbauten

Die Bauwerke der 50iger Jahre in der DDR (Paläste für unsere Abreiter und Bauern) sind wiederum Ergebnisse eines ideologisierten Bauens. Die palastartigen Raumkonstruktionen wurden allerdings aus ökonomischen Erwägungen sehr schnell wieder dem funktionalen Baustil der Moderne angepasst. Magdeburg ist in dieser Hinsicht ein (noch unentdecktes) Paradebeispiel, wie

ökonomischer Zwang in einer Straße (der Ernst-Reuter Allee), einen heute sogar als eigenständig angesehenen Baustil (Stalinbauten, Zuckerbäckerstil, Stilgemisch) wieder auf den rationalen, funktionellen Stil der Moderne reduzieren konnte.

#### Fazit:

Quartiersentwicklung stützt sich auf vorhandene Bausubstanz. Wir müssen Quartiere mit gleichartiger und differenzierter Bebauung unterscheiden.

Die Umgestaltung muß auf die Charakteristika der Baustile achten, ihre funktionalen und emotionalen Qualitäten verstärken und ihre Schwächen mindern. Falsch wäre aber die Zerstörung der "Sphäre", d. h. der historischen Standortqualität zugunsten von ausschließlich verbesserter Funktionalität.

Die Frage nach der Dominanz von Funktion oder Emotion kann (vielleicht) über die soziologische Betrachtungsweise gelöst werden.

## 4.2. Kurzabriss : Diskussion soziologischer Ansätze

Die Diskussion soziologischer Ansätze ist bei der Quartiersumgestaltung wichtig, da nicht ein Einzelobjekt saniert werden soll, sondern mehrere Objekte im Rahmen eines Quartiers miteinander in Beziehung treten.

Damit ergibt sich nicht nur eine räumliche architektonische Beziehung der Bauten zueinander, sondern auch gerade die soziologische Komponente muß ansatzweise diskutiert werden.

Architektur, Stadtplanung und Soziologie der Stadt lassen sich ohnehin nur zum Zwecke der Analyse trennen. Das ganze ist sehr komplex, verdeutlicht aber auch, dass das Problem Stadtentwicklung und Stadtumbau im Osten bisher zu einseitig betrachtet wird. Eine gute und aktuelle Basis für die Analyse gibt die Veröffentlichung "Stadt der Zukunft" (/9/). Die Vielfalt der insbesondere existierenden soziologischen Meinungen spiegelte sich auf dem Kongreß "Zukunft der Stadt - Stadt der Zukunft", der im Oktober 1997 in Ulm abgehalten wurde, wieder.

### *1. Lassen sich Städte überhaupt planen ?*

Zum Teil wird die Auffassung vertreten (Glaser in /9/), dass Planung eigentlich nur für Wasserleitung und Kanalisation gerechtfertigt sei, denn "die solidarische Stadt lebt von den Möglichkeiten der Selbstgestaltung und Mitgestaltung". Sie wäre gefährdet, wenn Stadtplanung zu einer penetranten Überpädagogik wird. Ordnung wird nur noch in Grenzen der Chaostheorie zugelassen. Gerade die Flächensanierung wird abgelehnt und die Punktisanierung gefordert (/9/, S. 33).

### *2. Globalisierung und unbeschränkte Kommunikation*

Andere wiederum, z. B. Wilke in /9/ S. 39 ff., beschäftigen sich mit der Rolle der Stadt in der Weltgesellschaft. Sie sehen die Funktion der Stadt geradezu darin, Infrastrukturen für Selbstorganisationen und Selbststeuerung bereitzustellen, damit sich ihre Einwohner in die realen oder virtuellen Netze und Kommunikationsgemeinschaften einklinken können, die ihren Bedürfnissen optimal entsprechen.

Die sehr farbigen Schilderungen erinnern an die Argumentation von Le Courbusier und den Ausspruch : "Das Haus ist eine Maschine zum Wohnen", nur dass man die Maschinengläubigkeit der 20iger Jahre in die Computergläubigkeit unserer Tage transformiert hat.

Die Aura wirklicher Dinge wird sich nicht durch die virtuelle Realität ersetzen lassen.

Erstaunlicher Weise hat jede Entwicklung von Künstlichem (Wohnmaschine, Kunststoffe, virtuelle Welten) den Wunsch nach natürlichen Wohn- und Lebensformen ansteigen lassen.

### *3. Wandel der Arbeit, Wandel der Lebensstile und Haushaltstypen*

Die Frage nach der Pluralisierung von Lebensformen und der Differenzierung von Lebensstilen wird derzeit von den Sozialwissenschaften mit einem Satz beantwortet: "Soviel Vielfalt war nie!" /10/ Brech (/11/ S. 9) folgert daraus Erstaunliches :

Zitat: "Was das Wohnen anbetrifft, könnte die anthropologische Sehnsucht nach Ausgewogenheit und Ausgeglichenheit angesichts überbordender Vielfalt, die die Informationsgesellschaft bietet, die Rehabilitierung des Einfachen beflügeln."

Die Ausdifferenzierung von Wohnformen, die verschiedensten und wandelbaren Bedürfnissen entgegen kommen sollen, wird auch durch den Wandel der Lebensstile und Haushaltstypen erzeugt (12).

Die Familie löst sich auf, der Mensch durchläuft in seiner Entwicklung die unterschiedlichsten Lebensstile und Haushaltstypen.

### *4. Migration (Soziologische Wanderung) und Internationalisierung*

Der Prototyp des Städters ist der Fremde /13/.

Das kann sich in der Stadtentwicklung durch sog. "national areas" ausdrücken, den sozial und kulturell homogenen Stadtquartieren, in denen sich bestimmte Bevölkerungsgruppen eingerichtet haben, z. B. in Chicago : Chinatown, Germantown, Little Italy und The Jewish Ghetto.

Viele Soziologen halten zwar die Integration innerhalb städtischer Strukturen für machbar und möglich, verweisen aber gleichzeitig darauf, dass eine Segregation (Stadt als ein Konglomerat kulturell verschiedener Dörfer), ein notwendiger erster Schritt auf dem Weg dorthin zu einer "Integration ohne Unterwerfung" ist.

Diese Theorie ist durchaus einleuchtend und hat für ostdeutsche Städte im Hinblick auf eine eventuelle Osterweiterung in den nächsten Jahren große Bedeutung.

## 5. Wohnungsbedarf und Wohnformen - Prognose

R. Weeber wagt in einem Vortrag ( in /9/ ) eine Vorausschau auf Wohnungsbedarf und Wohnformen in der Zukunft.

Ihre Schlußfolgerungen bestätigen eigene Ansichten /14/ und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### - Verhältnis von Individualität und Kommunikation

Auf der einen Seite wird die Wohnung immer weiter Lebensmittelpunkt.

Damit ergibt sich auch eine Tendenz zur sog. Kokonisierung.

Diese Tendenz erfordert ein großes Flächenangebot, individuelle Frei- oder Balkonflächen, umfassende Medienanschlüsse und eine, dem Lebensstil entsprechende Aura des Quartiers.

Im Gegensatz dazu steht das spontane Bedürfnis nach Kommunikation, d.h. Begegnungsstätten, die "Kneipe um die Ecke", ganz allgemeine Kommunikationsflächen und Kommunikationsräume, die nicht nur Konsum-, sondern Erlebniswelten sind.

### - Individualität und Funktionalität

Auf Individualität des Standortes wird in Zukunft größter Wert gelegt werden.

Standorte in der Stadt haben typische, historisch begründete, bauliche und soziale Topographien.

Sie sind auf der einen Seite Statussymbole, aber auch Ausdruck einer Lebensweise bzw. eines Gefühls der Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe. Die Standortproblematik bezieht auch Segregation bzw. Integration fremder Lebensarten und Lebensstile mit ein.

Funktionalität ist die einfache, praktische Seite des Wohnens. Die Verkehrsanbindung, die Infrasozialstruktur aber auch die Problematik des behinderten- und altersgerechten Wohnens sind wichtige Faktoren.

Individualität und Funktionalität können Gegensätze sein, die je nach Art der Quartiersgestaltung zu lösen sind.

Ein Beispiel für diesen Gegensatz ist der ruhende Verkehr.

Stellplätze in unmittelbarer Nähe sind funktional. Sie können aber das Ambiente eines historischen Viertels nachhaltig zerstören.

Das Fazit :

Die zunehmende soziologische Divergenz erfordert eher ein "Mehr", denn ein "Weniger" an Stadtplanung und Projektentwicklung. Statt penetranter Überpädagogik ist aber Moderation und psychologische Motivation gefragt.

Technische und technologische Umwälzungen tangieren zwar Wohnbedürfnisse, verändern sie aber nicht grundlegend. Je technisierter die Umwelt, je tiefer die Sehnsucht nach natürlichem Wohnen.

Wohnungen sollten neutral und damit anpassungsfähig gestaltet werden.

Aber bitte nicht übertreiben : Ein Wanddurchbruch, um 2 Wohnungen zu verbinden, ist immer noch wirtschaftlicher, als flexibel verschiebbare Wände.

Quartiere und Wohnungen müssen individuell sein und sollten einen "Standort" verkörpern. Die Zurückgezogenheit muß ergänzt werden durch Angebote zur Kommunikation. Der Grundsatz "Wohnen in Gemeinschaft" wird abgelöst durch "Wohnen individuell, aber bei Bedarf Kommunikation in der Gemeinschaft".

Funktionalität ist sehr wichtig. Die Grenze der Funktionalität wird dort erreicht, wo das Ambiente, die Aura, der Standort zerstört wird.

#### **4.3. Eigene Ansätze : Die Theorie des Raumes**

Bereits in der Vergangenheit wurden Umgestaltungsansätze vorgestellt, die allerdings vorwiegend auf eigener empirischer Betrachtungsweise beruhten (/14/).

Unter Einbeziehung architekturhistorischer und soziologischer Aspekte erscheint eine Überarbeitung und insbesondere Spezifizierung nach der architektonischen und soziologischen Struktur des Quartiers angemessen und sinnvoll. Dazu ist es allerdings erforderlich, methodische Grundlagen zu schaffen, die eine qualifizierte Betrachtung und auch Abgrenzung von Problembereichen ermöglichen. Dazu bietet sich eine Theorie des Raumes an.

### 4.3.1. Grundsätze einer allgemeinen Theorie des Raumes

Naturwissenschaftler arbeiten seit langem bereits mit Modellvorstellungen, um komplexe Vorgänge in Natur und Gesellschaft darzustellen. Atommodelle, Welle - Teilchen - Dualismus, komplexe und imaginäre Zahlenräume sind Beispiele dafür.

Für Stadtentwicklung und Quartierssanierung bietet sich sowohl für architektonische, als auch soziologische Fragen ein Modell des normalen dreidimensionalen Raumes an.

#### • *Architektonische Räume*

Der architektonische Raum kann als geschlossener oder nur teilweise begrenzter Raum gesehen werden. Raumbildende Flächen können wirkliche Strukturen, z. B. Gebäudeflächen, aber auch raumbildende Elemente wie Bäume, Sträucher, etc. sein. Virtuelle Räume werden von Menschen assoziiert, um z. B. einzelstehende Gebäude mit der Umwelt in eine gewisse Beziehung zu setzen. Gestalt und Größe virtueller Räume sind von der Subjektivität des Empfindens des Einzelnen abhängig. Der virtuelle Raum ist die Vorstufe des realen Raumes. Straßen und Plätze werden so z. B. geschaffen, indem ein bisher nicht real vorhandener virtueller Raum mit Gebäuden gefüllt wird.

Werden reale Räume geschaffen, so ist für Größe und Ausbildung dieser Räume das virtuelle Raumempfinden des Planers oder Architekten entscheidend.

Die virtuelle Raumempfindung der Gründerzeit war offensichtlich eine ganz andere, als die der Väter der Charta von Athen.

Nur im Innern eines Gebäudes existiert der real abgeschlossene Raum. Alle anderen Räume haben mehr oder weniger nur einige reale Begrenzungsflächen; sie müssen durch die virtuellen Flächen ergänzt werden.

Räume und Raumvorstellungen können sich überlappen.

Der architektonische Raum kann Funktionen aufweisen. Hier findet die Überlagerung zum soziologischen Raum statt, d. h. der architektonische Raum wird mit einer soziologischen Funktion ausgefüllt.

Die Fläche ist in der Regel dem Raum untergeordnet, obwohl sie ihn eigentlich erzeugt.

Durch Licht oder Beleuchtung wird die Ansicht des architektonischen Raumes entscheidend verändert.

Je nach Standort und Perspektive ändert sich das Erscheinungsbild des Raumes.

Ein Raum kann daher unendlich viele Erscheinungsbilder haben. Nur wesentliche, definierte Erscheinungsbilder des architektonischen Raumes eignen sich als Untersuchungsgegenstand.

Standort und Perspektive sind somit für die Wirkung des architektonischen Raumes von entscheidender Bedeutung.

- *Raum und Fläche*

Flächen schaffen und bestimmen den Raum.

Die Flächen sollten sich dem Inhalt und der Bestimmung des Raumes unterordnen. Das heißt nicht, nur den "harmonischen Raum" zu fordern, aber die Sphäre des Raumes sollte von der Fläche unterstützt werden. Die Individualität der Fläche sollte die Dominanz des Raumzwecks respektieren.

Das gilt insbesondere dann, wenn der Raum bereits durch gegebene Flächen erzeugt ist, es sei denn, die Definition der Funktion oder Sphäre soll verändert werden.

Das Haus, das Quartier ist ein Komplex von Raumerlebnissen. Der erlebte Raum bestimmt die Qualität von Architektur.

- *Soziologische Räume*

Soziologische Räume werden definiert als physischer, also architektonischer Raum, der mit definierten soziologischen Inhalten gefüllt ist. Architektonische Räume können sich in unterschiedliche soziologische Räume unterteilen.

Ein Platz in der Innenstadt als architektonischer Raum kann mehrere soziologische Teilräume haben, die z. B. der Kommunikation, aber auch der Abgrenzung und der Isolation dienen.

- *Das Verhältnis der Räume zueinander*

Architektonische und soziologische Räume können einander überlagern und durchdringen. Sie sollen Hilfsmittel der Planung und Gestaltung von Funktionen und Sphären eines Quartiers sein.

Jeder Blick aus dem Fenster öffnet z. B. einen spezifischen architektonischen und soziologischen Raum. Balkone und Terrasse können selbst als Räume definiert werden, die je nach Ausbildung und Gestaltung mit anderen Räumen unterschiedlich kommunizieren.

Standpunkt und Perspektive sind entscheidend.

Der architektonische Raum einer Straße wird durch das Antlitz der Gebäude definiert.

Der Inhalt des sozialen Raumes wird von der Art und der Tätigkeit der in der Straße lebenden Bewohner bestimmt. Ein Balkon in der Straße eröffnet einen anderen architektonischen, wie auch soziologischen Raum.

- *Verwendung der Raumtheorie in der Quartiersumgestaltung*

Mit der Raumtheorie lassen sich für Quartiere Standardräume definieren, die aus soziologischer aber auch aus architektonischer Sicht wichtig erscheinen.

An diese Räume können Anforderungen definiert werden. Der Grad der Erfüllung der Anforderungen ist Zeichen für die Qualität des Quartiers.

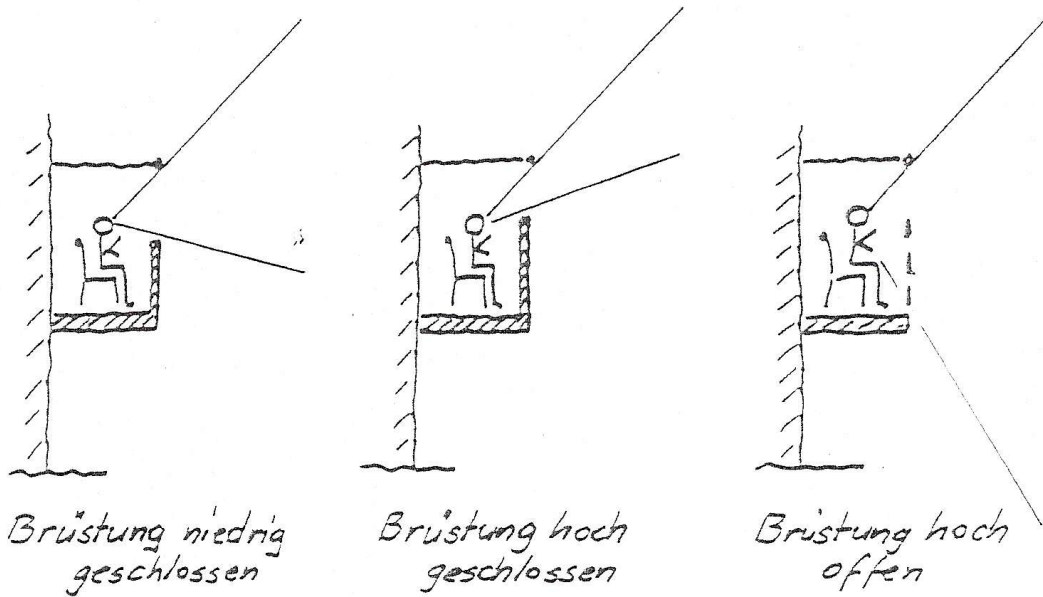
### Erste Anwendungsbeispiele bei der Quartierssanierung

Die Entkernung von Gründerzeitquartieren war eine der Standardmaßnahmen, die Architekturbüros zur Leerstands-beseitigung vorgeschlagen haben.

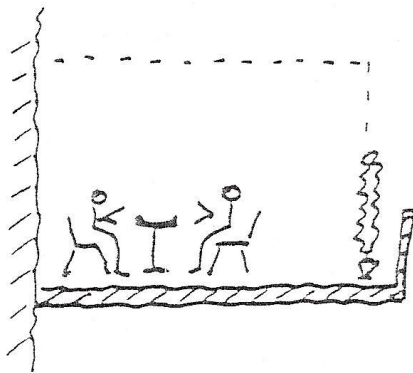
Die vorhandenen Hinterhöfe waren allerdings architektonisch und soziologische Räume mit ganz unterschiedlicher Qualität.

Die gedankenlose völlige Entkernung kann nun zu Raumstrukturen führen, die dem Ziel der Quartierssanierung sogar entgegenstehen. Abgegrenzte Hinterhöfe haben teilweise eine eigene soziale und architektonische Qualität gehabt.

Eine Untersuchung der Raumstrukturen und der Beziehung zueinander kann helfen, Abrißvarianten zu entwickeln, die dem Quartier gerecht werden.



⇒ Beim Balkon dominiert der äußere Raum!



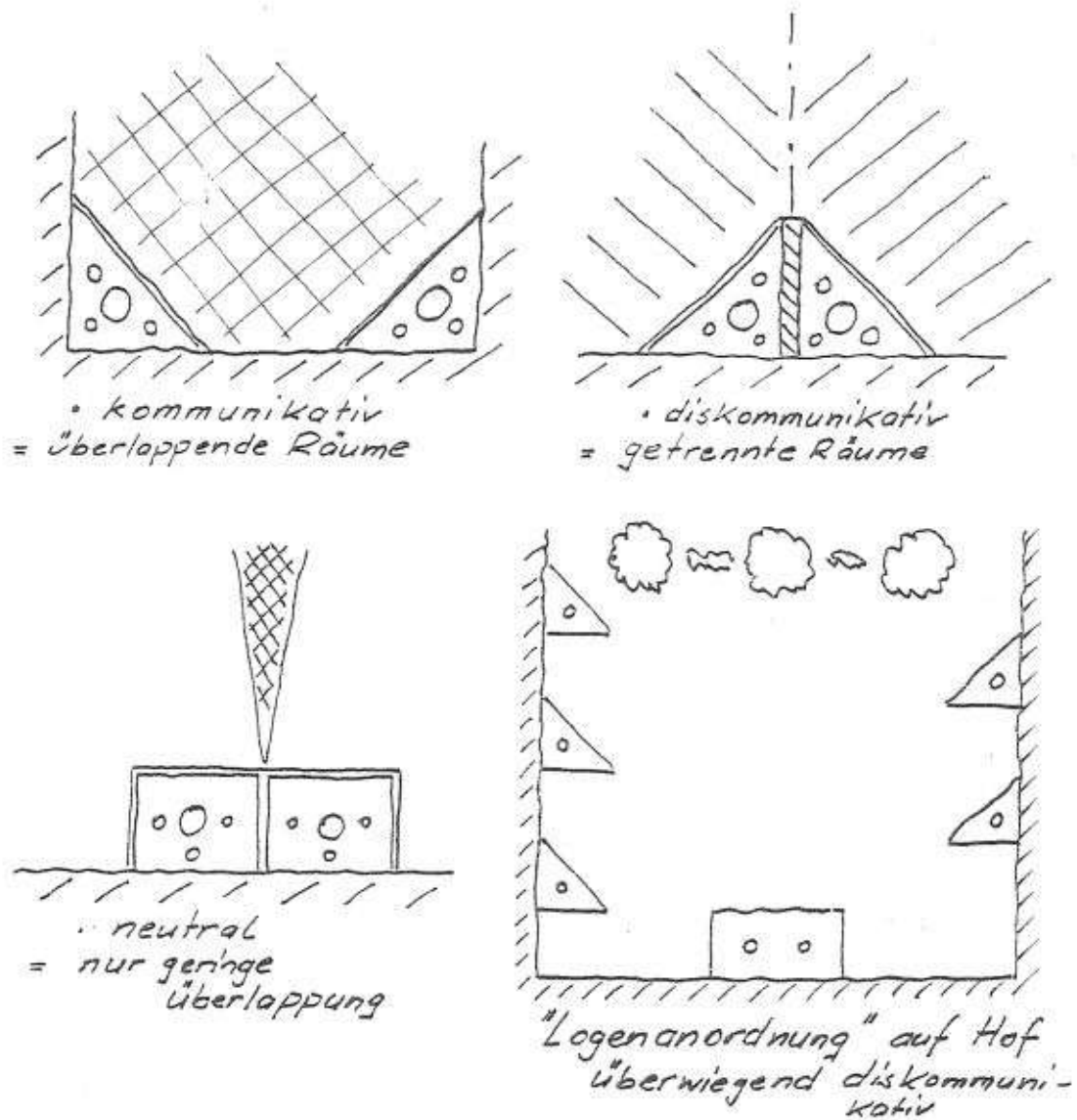
Eine Terrasse ausreichender Größe erzeugt selbst einen Raum.  
Der äußere Raum ist nicht mehr dominant!

## Bild 1 : Wichtige definierte Räume bei Balkon und Terrasse

Balkone, Loggien und Terrassen wirken selbst raumgestaltend für Straßen- und Hofräume.

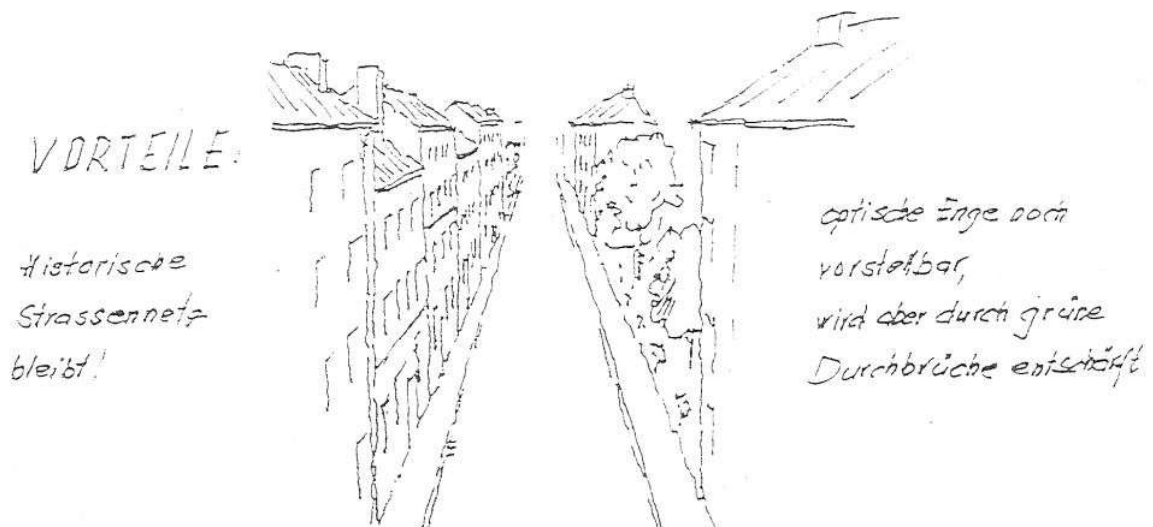
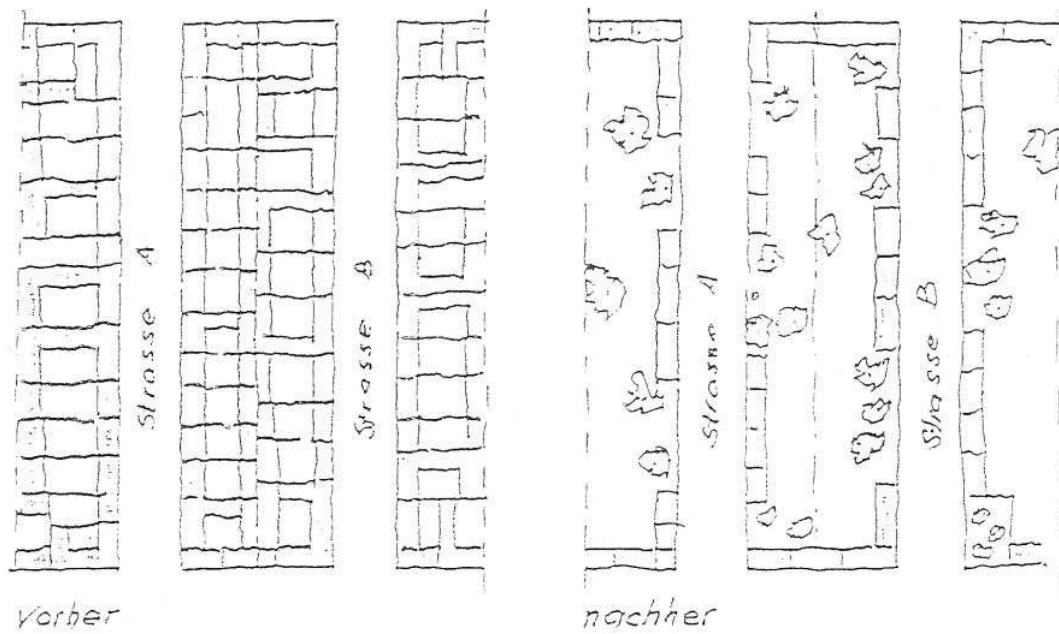
Sie besitzen aber ihre eigene architektonische und soziale Räumlichkeit. Diese Räumlichkeit bestimmt Nutzbarkeit und Qualität.

Der Raumeindruck von Balkon und Terrasse ist sehr unterschiedlich und wird beispielsweise von der Brüstungshöhe bestimmt. (Bild 1)



## Bild 2 : Anordnung von Balkonen

Balkone können kommunikativ, diskommunikativ oder neutral angeordnet werden. (Bild 2)



### Bild 3 : Pflanzen wirken raumbildend

Pflanzen als Raumbildner können wie eine Bebauung in Straßen (Bild 3), wie auch in Hofräumen architektonische Räume eingrenzen bzw. neu schaffen. Wohnqualität wird damit vermindert oder auch erhöht.

## **Gesamtzusammenfassung**

Das Thema Quartierssanierung geht weit über eine mögliche Organisationsform der Stadtsanierung hinaus.

Mit dem Theorieansatz architektonischer und soziologischer Räume ergibt sich die Chance, Stadtentwicklung völlig neu zu definieren. Die Raumtheorie erlaubt Verknüpfungen und mehrdimensionale Simulationen, die Stadtentwicklung und Stadtplanung ganzheitlich auf eine neue Ebene heben können.

Für die Quartiersentwicklung ist es eine Möglichkeit, das Zusammenspiel architektonischer und soziologischer Beziehungen nachvollziehbar darzustellen und zu überprüfen.

## **5. Organisationsmodelle der Quartiersumgestaltung**

### **5.1. Grundlagen**

Rechtsbeziehungen zwischen Grundstückseigentümern können entweder kraft Gesetzes bestehen oder durch Vertrag vereinbart werden.

Die Eigentumsgarantie von Artikel 14 Grundgesetz, die sich in § 903 BGB wiederfindet, erlaubt dem Eigentümer zunächst mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen. Die Begrenzung des Eigentums ergibt sich aus § 905 BGB und folgende.

Auch Landesgesetze, insbesondere das Nachbarschaftsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (/15/) regeln die Beziehungen von Grundstückseigentümern untereinander.

Abdingbare Regelungen der Gesetze können Grundstückseigentümer durch Vertrag anders bestimmen. Allerdings bedarf ein Vertrag zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstückes nach § 313 BGB immer der notariellen Form.

Rein schuldrechtliche Verträge werden zwischen Personen (natürliche oder juristische Personen) abgeschlossen. Sie können auch Inhalte über den Gebrauch eines Grundstückes betreffen, so z.B. Miete, Pacht, schuldrechtliche Wege - und Nutzungsrechte und ähnliches.

Derartige Verträge können mündlich oder schriftlich abgefasst sein. Aus Gründen der konkreten Feststellbarkeit des Parteiwillens ist allerdings die Schriftform immer günstiger. Verträge können zwischen einem oder mehreren Personen abgeschlossen werden, sie können auch zu Gunsten Dritter Wirkungen entfalten.

Verträge können befristet (Vertragsende durch Zeitablauf) oder unbefristet (Vertragsende durch Kündigung eines Partners) abgeschlossen werden. Es sind auch Optionsrechte, insbesondere bei befristeten Verträgen für eine oder mehrere Parteien möglich.

Schuldrechtliche Verträge können immer nur Rechtsfolgen zwischen Personen begründen. Rechte zwischen Grundstücken müssen als dingliche Rechte vereinbart und im Grundbuch gesichert werden. Schließen mehrere Parteien einen Vertrag, so kann eine Gemeinschaft oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts entstehen.

- Die Gemeinschaft (§ 741 bis 758 BGB)

Steht ein Recht mehreren gemeinschaftlich zu, so kann es sich um eine Gemeinschaft nach Bruchteilen handeln. Die Abgrenzung zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts besteht darin, dass die Gemeinschaft Interessengemeinschaft ohne Zweckgemeinschaft ist. Die Interessen der Teilhaber an der Gemeinschaft laufen infolge der Mitberechtigung am selben Gegenstand bis zu einem bestimmten Grade gleich. Ihre Ziele und Zwecke können dagegen verschieden sein.

Der Entstehungsgrund einer Gemeinschaft können Gesetz, Rechtsgeschäft oder tatsächliche Handlungen sein.

Beim Vertrag, der auch denkbar ist, wird allerdings meist ein gemeinsamer Zweck verfolgt, damit wäre es eine Gesellschaft.

Typische Gemeinschaften können die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (WEG, § 10 ff.), Erbengemeinschaften, Bruchteilsgemeinschaften an Grundstücken und ähnliches sein.

Entgegen der Gesellschaft ist die Gemeinschaft individualistisch ausgestaltet.

Jeder hat einen rechnerischen Anteil an dem gemeinsamen Recht, über das er frei verfügen kann. Jeder kann aber auch grundsätzlich die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen (§ 749 u. ff.). Zwar kann das Recht, die Aufhebung zu verlangen, durch Vereinbarung für immer oder auf Zeit ausgeschlossen werden, jedoch kann trotzdem die Aufhebung verlangt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Auch im Todesfall eines Teilhabers der Gemeinschaft kann die Aufhebung der Gemeinschaft verlangt werden.

Der gemeinschaftliche Gegenstand wird gemeinsam verwaltet (§ 747 BGB).

Notwendige Maßnahmen zur Erhaltung des Gegenstandes kann jeder verlangen.

Die Verwaltung und Benutzung kann durch Beschluss geregelt werden, in der Regel durch Stimmenmehrheit. Haben die Teilhaber die Verwaltung und die Benutzung des

gemeinschaftlichen Gegenstandes geregelt, so wirkt die getroffene Bestimmung auch für und gegen Sondernachfolger.

#### - Gesellschaft

Durch einen Gesellschaftsvertrag verpflichten sich Gesellschafter gegenseitig, die Erreichung eines gemeinsamen Zweckes in der durch Vertrag bestimmten Weise zu fördern.

Während die Gemeinschaft meist kraft Gesetzes entsteht, entsteht die GbR durch einander entsprechende Willenserklärungen mehrerer Gesellschafter.

Die Gesellschaftsgründung ist eine echte Einigung. Auch juristische Personen können Vertragspartner sein. Die Abänderung des Gesellschaftervertrages bedarf der Einstimmigkeit. Der Gesellschaftervertrag kann allerdings auch Mehrheitsentscheidungen vorsehen. Mehrheitsentscheidende Änderungen des Gesellschaftervertrages sind jedoch immer an den Gesellschaftsgrundlagen zu überprüfen.

Eine vertragsmehrheitsändernde Mehrheitsentscheidung gegen einen Gesellschafter sind ohne seine Zustimmung nicht möglich, wenn sie in seine individuelle Rechtsstellung eingreifen (Kernbereich des Gesellschafters).

Gesellschafter haben Beiträge zur Erreichung des Gesellschaftszweck zu leisten. Sie können in Geldmitteln, die Stellung von Bürgschaften, Personal, Stoffen, Geräten und Transportkosten bestehen.

Die Geschäftsführung steht den Gesellschaftern gemeinschaftlich zu. Sie kann übertragen werden. Die Gesellschafterrechte sind grundsätzlich nach § 717 BGB nicht übertragbar. Die Gesellschafter gehen nach § 719 eine gesamthänderische Bindung ein, d. h. ein Gesellschafter kann nicht über seinen Anteil an dem Gesellschaftsvermögen und den einzeln dazu gehörenden Gegenständen verfügen und er ist nicht berechtigt, Teilung zu verlangen.

Die Gesellschaft wird durch den Tod eines Gesellschafters aufgelöst. Es kann allerdings etwas anderes vereinbart werden. So kann bestimmt werden, dass der Erbe einzutreten hat. Die Gesellschaft wird auch durch die Eröffnung des Konkurses über das Vermögen eines Gesellschafters aufgelöst.

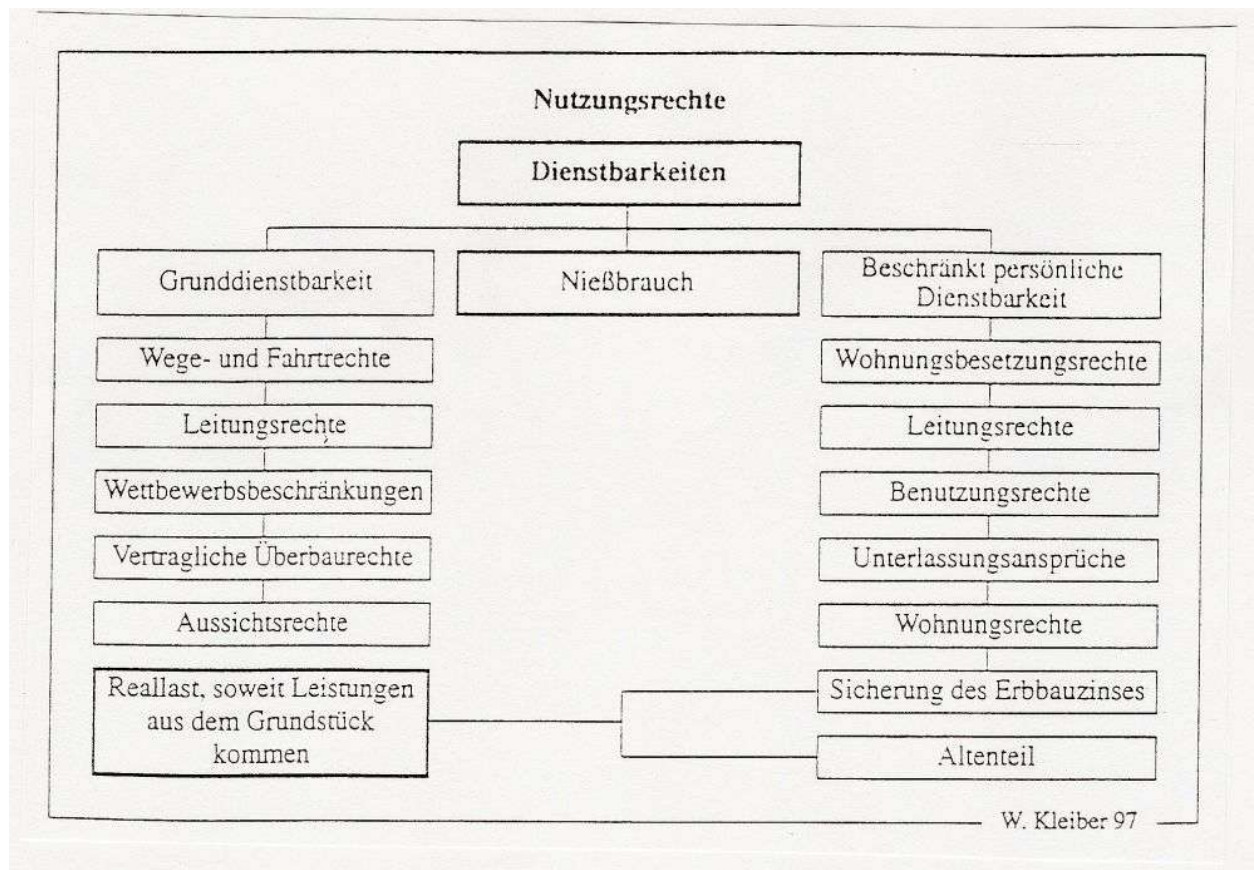
Im Gesellschaftsvertrag kann bestimmt werden, dass, wenn ein Gesellschafter kündigt oder stirbt, oder wenn der Konkurs über sein Vermögen eröffnet wird, die Gesellschaft unter den übrigen Gesellschaftern fortbestehen soll.

Beim Ausscheiden ist die Gesellschaft auseinander zu setzen. Der Anteil des ausscheidenden Gesellschafters wächst zunächst der übrigen Gesellschaft zu. Die

Gesellschafter haben untereinander eine sogenannte Treuepflicht, d. h. eigene Interessen sind dem Gesellschaftszweck unterzuordnen. Zwar sind Gesellschafterrechte nicht übertragbar, ein Gesellschafterwechsel durch Übertragung oder sonstigen Übergang unter Aufrechterhaltung der Identität der Gesellschaft ist jedoch möglich, falls der Gesellschaftsvertrag ihn zulässt, oder alle Gesellschafter zustimmen.

### **5.1.2. Grundstücksrechte**

Im vorigen Abschnitt wurde festgestellt, dass ein gemeinsames Recht (z.B. an einem Grundstück) Personen zu einer Gemeinschaft verbinden kann. Kommt zusätzlich die Erreichung eines gemeinsamen Zweckes hinzu, kann es sich um eine Gesellschaft handeln, wobei der Zweck sinnvoller Weise in einem Vertrag vereinbart werden sollte. Im folgenden geht es nun darum, dass auch zwischen Grundstücken Rechte begründet werden können, die durch Eintragung im Grundbuch (sog. dingliche Sicherung) auch bei Eigentumswechsel fortwirken, d. h. zwar einmal durch die Einigung von Personen, die Eigentümer des Grundstückes sind, begründet werden, dann aber unabhängig von einem Personenwechsel weiter wirken und weiter bestehen können. In /17/ wird ein guter Abriß und eine Zusammenstellung über die wesentlichen dinglichen Rechte gegeben.



**Bild 4 : Nutzungsrechte an Grundstücken nach /17/**

Hiernach (Abbildung 4) teilen sich die Nutzungsrechte, die dinglich im Grundbuch gesichert werden können, in 3 Arten ein: In die Grunddienstbarkeiten, den Nießbrauch und die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.

Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018 - 1920 BGB) gewährt dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstückes das Recht zur Benutzung eines anderen Grundstückes. Es ist damit ein Recht zwischen Grundstücken. Der Nießbrauch gewährt das nicht veräußerliche und vererbliche Recht, den Nutzen aus einer Sache zu ziehen, allerdings bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 - 1093 BGB, sowie 1059 a) begründen ein Verhältnis zu einer konkreten Person und einem Grundstück. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist nicht übertragbar und auch nicht vererblich. Für den vorliegenden Fall sind besonders interessant die Wege- und Fahrrechte, Leitungsrechte, sowie vertragliche Überbaurechte. Sie werden im folgenden bei der konkreten Betrachtung über die Quartierssanierung weiter diskutiert.

## 5.2. Schuldrechtliche Verträge - Loses Quartiersmanagement

Eigentümer können im Quartier untereinander schuldrechtliche Verträge eingehen. Das ist in der Regel unproblematisch, solange es sich nur um 2 Partner handelt.

Im Quartier müssen allerdings mehrere Eigentümer mit einem Vertrag untereinander verbunden werden. Das wäre nun durch ein zentralisiertes System (ein Quartiersmanager schließt mit allen Parteien parallel Verträge ab) oder durch einen Gesamtvertrag (alle Parteien einigen sich auf einen Vertrag mit einem Inhalt) möglich.

Beim ersten Modell ist die Flexibilität höher, da in den zweiseitigen Verträgen unterschiedliche Vertragsbedingungen festgelegt werden können.

Das zweite Modell ist insbesondere in der Abstimmung sehr aufwendig. Auch eine Anpassung des Quartiersvertrages mit konkretem Inhalt müsste immer wieder von allen Personen neu bestätigt werden. Zweifellos wird man bei diesem Modell dann schon in eine Gesellschaft in irgendeiner Form hineinwachsen, so dass es günstiger wäre, von vorn herein eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu gründen. Damit würden mehrere Eigentümer vertraglich einen gemeinsamen Zweck vereinbaren und diesen Zweck durch die in dem Vertrag bestimmten Weise fördern, insbesondere auch gemeinsame Beiträge leisten.

Beide Vertragsarten bzw. auch die Bildung der Gemeinschaft ist allerdings problembehaftet, da es sich um Verträge zwischen Personen handelt.

Zwar wäre es möglich, vertraglich zu vereinbaren, dass der aus dem Vertrag oder aus der Gesellschaft ausscheidende Eigentümer seinen Nachfolger den Eintritt in die Gesellschaft oder in den Vertrag verpflichtet. Verfährt der jeweilige Eigentümer allerdings nicht danach, so ist der neue Eigentümer nicht gebunden. Der Gemeinschaft bzw. dem

Quartiersmanager bleibt nur der haftungsrechtliche Rückgriff auf den Voreigentümer.

Zudem lassen sich Verträge kündigen. Nach § 723 BGB kann das Kündigungsrecht auch bei einer Gesellschaft nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Fazit:

Über schuldrechtliche Verträge bzw. durch die Gründung von Gemeinschaften oder Gesellschaften lassen sich auf Zeit gemeinschaftliche Ziele im Quartier durchsetzen. Es werden jedoch Rechte und Pflichten zwischen Personen, nicht zwischen Grundstücken verwirklicht. Man kann daher nur von einem sog. losem Quartiersmanagement sprechen.

### **5.3. Dingliche Rechte, Sondernutzungsrechte und gemeinsame Bebauung**

Die Begründung dinglicher Rechte und hier insbesondere von Grunddienstbarkeiten sind grundsätzlich geeignet, im Quartier stabile Beziehungen zwischen Grundstückseigentümern zu schaffen. Grunddienstbarkeiten können allerdings nur jeweils zwischen 2 Grundstücken, dem dienenden und dem herrschenden Grundstück, eingetragen werden.

Zu einer gemeinsamen Hofnutzung müßten sich also alle Grundstücke untereinander das entsprechende Recht eintragen lassen.

Ähnlich Fallkonstellationen hat es in vergangener Zeit auch bei gemeinsamen Wegen gegeben, wo sich Grundstückseigentümer untereinander das Wegerecht eingeräumt haben, da es noch keine öffentliche Straße gab.

Eine Grunddienstbarkeit kann durch ein schuldrechtliches Nutzungsrecht konkretisiert werden. Es erfordert jedoch in der Regel ausdrückliche Abrede.

Der Bestand eines schuldrechtlichen Nutzungsrechtes kann Bedingung für die Grunddienstbarkeit sein. Für die verschiedenen Eigentümer mehrerer Grundstücke können selbst inhalts- und ranggleiche Grunddienstbarkeiten bestellt werden. Diese können auch als Gesamtberechtigungen, sowie bei unteilbaren Leistungsgegenständen als Mitberechtigte und bei teilbaren Leistungsgegenständen als Bruchteilsberechtigte wirksam sein.

Ist der Inhalt einer Dienstbarkeit nicht konkret festgelegt, z.B. bei einem Wegerecht, so ist vom tatsächlichen Bedürfnis des herrschenden Grundstückes zum Zeitpunkt der Erstellung des Rechtes auszugehen.

Aber auch eine Inhaltsänderung kann erfolgen, wenn die Grunddienstbarkeit zeitlich unbegrenzt bestellt wurde. Er richtet sich dann nach den jeweiligen Bedürfnissen des herrschenden Grundstückes.

Das Sondernutzungsrecht ist ein Begriff aus dem Wohnungseigentum.

Hier kann einem einzelnen Eigentümer auf Vereinbarung oder Beschluss der übrigen Wohnungseigentümer ein ausschließliches Recht an einem Grundstücksteil eingeräumt werden. Die Vorschriften des Wohneigentumsrechtes, die im wesentlichen Sondervorschriften der Vorschriften über die Gemeinschaft sind, lassen sich jedoch im Quartiersmanagement ohne die ausdrückliche Begründung von Wohnungseigentum nicht anwenden. Sondernutzungsrechte können daher ohne die Begründung von Wohnungseigentum in der Quartierssanierung nicht begründet werden.

Eine gemeinsame Bebauung kann sich innerhalb des Quartiers als notwendig erweisen. Hier sind 2 Fälle zu unterscheiden:

Bebauung auf einem einzelnen Grundstück oder Bebauung über mehrere Grundstücke

Im ersten Fall würde der Eigentümer des Grundstückes nach § 93 BGB zwingend Eigentümer der Baulichkeit werden. Erstreckt sich die Bebauung über mehrere Grundstücke, wäre bei gemeinsamer Errichtung zuvor ein vertragliches Überbaurecht sowie ggf. ein Nutzungsrecht über eine Grunddienstbarkeit zu vereinbaren. Davon unabhängig ist allerdings die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit zu untersuchen. Neben der Grunddienstbarkeit kann daher eine Baulast zu bestellen sein.

Fazit:

Durch die Vereinbarung von Grunddienstbarkeiten können zwischen den Grundstücken im Quartier dauerhafte Beziehungen hergestellt werden. Grunddienstbarkeiten können in unterschiedlichem Maße konkretisiert werden. Zu konkrete Festlegungen behindern eine Anpassung. Bei unkonkreten Festlegungen, wo nur das Recht als solches festgelegt wurde, richtet sich die Ausgestaltung des Rechts in der Regel nach dem Bedarf des herrschenden Grundstückes.

Die Begründung von Sondernutzungsrechten setzt die Bildung von Wohnungseigentum voraus.

Bei einer gemeinsamen Bebauung mit Gebäuden sollte neben vertraglich zu sichernden Überbaurechten als Grunddienstbarkeit auch die Problematik der öffentlich rechtlichen Zulässigkeit beachtet werden, die ihrerseits wiederum die Bestellung von Baulasten erforderlich machen kann.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass die Regelung von Quartiersbeziehungen mit Hilfe von Grunddienstbarkeiten einen sehr hohen Abstimmungsaufwand bedeutet, jedoch dauerhafte Beziehungen innerhalb des Quartiers zwischen den Grundstücken ermöglicht.

## **5.4. Umgestaltung mit einem geschlossenen Immobilienfond**

### **5.4.1. Grundlagen**

Geschlossene Fonds bündeln das Kapital und die Interessen von Investoren, um ein zumeist größeres Immobilienobjekt errichten zu können.

Immobilienfonds mit Investitionsobjekten für Mietwohnungen sind seit dem Ende der Sonderabschreibungen sehr selten geworden. Hauptsächlich werden solche Fonds zur Zeit in Deutschland für größere Gewerbeobjekte aufgelegt.

Fonds zeichnen sich zumeist durch ein professionelles Management aus. Ihre Aufgabe besteht auch darin, eine Konstruktion des Fonds herbeizuführen, die möglichst eine Abschirmwirkung hinsichtlich der mit dem Investitionsobjekt verbundenen Haftungsrisiken zugunsten der Investoren entfaltet.

Eingebundene Banken sollen dabei auch eine Fremdfinanzierung im Sinne einer Projektfinanzierung darstellen ohne dabei Rückgriff auf das sonstige Vermögen der Investoren nehmen zu dürfen.

Dementsprechend sind auch die Rechtsformen von Immobilienfonds gestaltet. Für geschlossene Immobilienfonds gibt es keine gesetzlichen Sondervorschriften.

Historische Formen, wie sie sich z. B. bei einzelnen Mehrfamilienhäusern als Bruchteilsgemeinschaft finden, werden heute nicht mehr praktiziert.

Auch die reine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wird wegen der überaus großen Haftungsrisiken nicht mehr angewendet.

Durchgesetzt hat sich mittlerweile die Kommanditgesellschaft (KG) bzw. die GmbH & Co. KG.

Bei der Kommanditgesellschaft gibt es zwei Arten von Gesellschaftern: Den Komplementär und den Kommanditisten.

Der Komplementär haftet unbeschränkt, der Kommanditist dagegen nur beschränkt, meist mit seiner Einlage.

Um die Haftung weiter zu begrenzen, kann als Komplementär eine GmbH als geschäftsführende Gesellschaft beteiligt werden. Damit werden die steuerrechtlichen Vorzüge der Personengesellschaft auf seiten der Anleger mit dem organisatorischen und haftungsrechtlichen Vorzügen der Kapitalgesellschaft auf seiten des Managements verbunden.

Meist werden solche Gesellschaften als Publikumspersonengesellschaften aufgelegt, d.h. die Kommanditisten sind nicht an der Komplementär - GmbH und damit am Management beteiligt. Weitaus kompliziertere rechtliche Konstruktionen sind denkbar und werden

ebenfalls angewendet, so z.B. kann ein Treuhandkommanditist dazwischen geschaltet werden, der ebenfalls als GmbH ausgestaltet ist und als Gesellschafter der Fondsgesellschaft auftritt. Hier geht es insbesondere auch darum, dass nicht alle an der Gesellschaft beteiligten im Handelsregister bzw. im Grundbuch aufgeführt werden müssen. In /18/ werden zudem besondere Varianten geschlossener Immobilienfonds diskutiert. Hier gibt es das sog. „Hamburger Modell“, bei dem Anleger einen geschlossenen Immobilienfond in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft betreiben. Im Gesellschaftervertrag ist vorgesehen, dass die Gesellschafter zu einem späteren Zeitpunkt die Realteilung der Immobilie beschließen können und der Einzelgesellschafter eine bestimmte Wohnungseinheit übereignet bekommt.

Weitere spezielle Modelle sind z. B. Ansparfonds (Ersatz von Fremdkapital durch allmählich angesparte Eigenleistung der Gesellschafter), Modernisierungsfonds und sog. „blind pools“ bei denen die zu erwerbenden bebauten oder unbebauten Grundstücke noch nicht festgelegt sind.

Die haftungsrechtliche Komponente ist also entscheidend, um sich für einen KG Fond zu entscheiden.

Noch früher bestehende Unsicherheiten (/18/) wurden durch die Erweiterung der Möglichkeit der Nutzung der Personenhandelsgesellschaft auch im Bereich der reinen Vermögensverwaltung (§ 105 Abs. 2 HGB) durch das Handelsrechtsreformgesetz erleichtert (/19/, S. 5f ).

Derartige KG- Fonds können zudem entweder so gestaltet werden, dass ihre Einkünfte sich als gewerbliche Einkünfte im Sinne des § 15 EStG darstellen bzw., insbesondere bei Immobilienfonds, unter die Einkommensart Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG) fallen. Damit wäre die GmbH & Co. KG im Hinblick auf die Einkunftsart flexibel.

#### **5.4.2. Anwendung auf die Quartierssanierung**

Eine Kommanditgesellschaft etabliert sich mit dem Abschluß des Gesellschaftervertrages. Sie muß durch alle Beteiligten beim Handelsregister angemeldet werden. Auch die Einlagen und damit Haftungssummen der Kommanditisten sind einzutragen (/20/).

Die Komplementäreinlagen können dabei in Geld- und/oder Sachwerten (bzw. relativ selten in Diensten) vorgenommen werden, die der Kommanditisten lediglich in Geld bzw. Sachwerten.

Das Modell des geschlossenen Immobilienfonds im Quartier könnte man sich also wie folgt vorstellen:

### Die Komplementärs – GmbH

Von einer Projektentwicklungsgesellschaft wird eine Komplementärs- GmbH gegründet. Dabei kann diese Komplementärsgesellschaft in der Art eines sog. sternförmigen Modells in mehreren Quartieren eingesetzt werden (/19/). Als Kommanditisten werden die Grundstückseigentümer des Quartiers eingeworben.

Hierbei ist von entscheidender Bedeutung, dass die Sacheinlage, d.h. das einzubringende Grundstück, einer realen Bewertung zugeführt wird. Da gegebenenfalls in dem Prozess der Umgestaltung auch Nachschüsse fällig werden können, sollte man überlegen, bei voller Einbringung des Eigentums einen Abschlag in der Bewertung einzuführen, der gegebenenfalls dann über die Nachschusspflicht aufgerechnet werden kann.

### Die Kommanditisten

Weiterhin werden als Kommanditisten Kapitalgeber eingeworben. Ist nur eine Komplementärs - GmbH für das konkrete Immobilienprojekt vorgesehen, könnte es sich auch anbieten, wesentliche externe Finanzierer mit in die Komplementär- GmbH einzubinden, wo sie verstärkten Einfluß auf die Geschäftsführung nehmen könnten. Dreh- und Angelpunkt ist die reale Bewertung der eingebrachten Sachwerte, d. h. der Quartiersimmobilien.

### Form als Publikumsgesellschaft

Da es sich bei der Quartierssanierung im wesentlichen um eine Publikumskommanditgesellschaft handeln wird, kommt der Inhaltskontrolle der Gesellschaftsverträge eine große Bedeutung zu.

Während des Umgestaltungsprozesses sind Gesellschafterwechsel und Übernahme von Beteiligungen möglich.

Normalerweise steht zum Schutz der übrigen Gesellschafter einer Personengesellschaft die Anteilsübertragung unter ihrem Zustimmungsvorbehalt.

Bei einer sog. Publikumsgesellschaft wird jedoch meistens die Zustimmung auf die Komplementär GmbH verlagert. Besondere Haftungsbedingungen sind dabei zu beachten. Die Publikums-KG kann damit auch eine Kapitalerhöhung durch die Aufnahme neuer Gesellschafter durchführen. Bei der Quartierssanierung wird sich damit auch ein

entscheidender Unterschied zu einem normalen geschlossenen Immobilienfond herauskristallisieren.

Der normale Immobilienfond erarbeitet ein Projekt, wirbt Kommanditisten an, bis genügend Kapital vorhanden ist und schließt dann den Fond. Bei der Quartierssanierung kann es sich als sinnvoll erweisen, dass der Fond über Jahre hinweg offen gehalten wird, wenn z. B. Immobilien im Quartier, erst z. B. nach Klärung von Eigentumsverhältnissen, in den Fond eintreten können.

In Bezug auf das Immobilienprojekt wäre er trotzdem als geschlossener Immobilienfond anzusehen. Im Gegensatz zu sonstigen einfachen Projekten ergeben sich jedoch von der Gesellschafterstruktur und gegebenenfalls auch von der Finanzierung fließende Strukturen.

### Grunderwerbssteuer

Interessant ist das Modell auch im Hinblick auf die Grunderwerbssteuer. Die Einbringung von Grundstücken in die Gesellschaft dürfte keine Grunderwerbssteuer auslösen, da es hier um eine Gesellschaftseinlage und keinen Kauf, d. h. eine Anschaffung des Fonds geht. Die Möglichkeit, den Kauf eines bebauten Grundstückes durch den Eintritt neuer Gesellschafter in eine bestehende Personengesellschaft zu vermeiden, wird auch in /19/ als Möglichkeit zur Reduktion der Grunderwerbssteuer ausdrücklich benannt (S. 100). In /19/ wird auch darauf verwiesen (S. 79), dass sich durch den Erwerb von Rechten, z.B. Nießbrauch, der Anfall von Grunderwerbssteuer vermeiden läßt.

### Die Auflösung des Fonds

Die Konstruktion und insbesondere auch die Mitspracherechte von Kommanditisten richten sich danach, wie die Auseinandersetzung des Fonds nach der Quartiersumgestaltung erfolgen soll.

Durch den Umbauprozess werden die Gebäudeeinheiten durch Modernisierung (natürlich außer den zu beseitigenden Gebäuden) an Wert derartig gewinnen, dass der alte Eigentümer nicht ohne eine beträchtliche Zuzahlung seine Immobilie im Originalzustand zurückerhalten kann. Er müßte sonst eine Summe zahlen, die dem Kapitalanleger, der nur eine Geldeinlage geleistet hat, zurückgezahlt werden kann.

Daher wird es in der Regel erforderlich sein, das man die Gebäude in Wohnungs- und Teileigentum aufteilt, so das kleinere Einheiten entstehen, die entweder bei Auflösung der Gesellschaft zurückgegeben werden können oder zur Beschaffung von Barmitteln verkauft werden.

So wäre es z.B. möglich, den Eigentümern, die ein Objekt einbringen, ein Vorkaufsrecht auf Eigentumswohnungen, die aus ihrem eigenen eingebrachten Haus hervorgehen, im Gesellschaftervertrag einzuräumen, das bei Fondsauflösung geltend gemacht werden kann.

Ebenfalls sollte aber eine Rücknahmepflicht von Anteilen in Immobilien im Gesellschaftervertrag verankert werden. Der Eigentümer, der also eine Immobilie eingebracht hat, erhält immer Immobilien (z.B. eine oder mehrere Eigentumswohnungen) zurück, die er natürlich danach auch verkaufen kann.

### Vorteile und Nachteile des Systems

Der entscheidende Vorteil der Quartiersumgestaltung mit dem Modell eines geschlossenen Modells eines Immobilienfonds sind die ausgereiften rechtlichen und finanziellen Grundlagen, die für diese Lösung vorhanden sind. Sie müssen allerdings weitgehend modifiziert und angepasst werden.

Das Modell der Publikumskommanditgesellschaft ermöglicht zudem eine straffe Leitung des Umgestaltungsprozesses und eine Risikobegrenzung für Grundstückseigentümer, die ihre Objekte einbringen, aber auch für Kapitalanleger.

Der Fond könnte für Investoren auch eine gewisse Anziehungskraft haben, da der Grundbesitz durch die Quartierseigentümer sofort eingebracht wird.

Hinzu kommt, daß, anders als bei einem Neubauprojekt, bei der Auflösung des Fonds, ein Teil der Käufer (d.h. die ehemaligen Quartierseigentümer) bereits vorhanden sind, die vom Fond keine Barmittel verlangen können.

Entscheidender Nachteil ist die Unkalkulierbarkeit, ob die Eigentümer des Quartiers überzeugt werden können, dem Immobilienfond als Kommanditist beizutreten.

Die gut ausgearbeitete Projektidee, das professionelle Management und zusätzliche Förderung sind wesentliche Argumente, die den Einzeleigentümer überzeugen können.

Dazu ist es allerdings notwendig, dass eine Projektentwicklungsgesellschaft eine geschickte und überzeugende Moderation des Umgestaltungsprozesses leistet.

## **6. Moderation der Umgestaltung**

Quartiersumgestaltung ist Projektentwicklung.

Als Projektentwickler können sich private Baufirmen, Architekturbüros aber auch Banken und Sparkassen betätigen.

Kommunale Gesellschaften in der Form der Wohnungsbaugesellschaft werden ebenfalls als Projektentwickler tätig. Andere Gesellschaftsformen, wo die Kommune als reiner Gesellschafter oder als Hauptgesellschafter auftritt, sind in der Vergangenheit wenig erfolgreich gewesen, insbesondere wenn die Personalbesetzung nicht nach fachlichen Gesichtspunkten, sondern nach politischen Gesichtspunkten erfolgte.

In Halle soll eine Stadtentwicklungsgesellschaft gegründet werden, in der als Mehrheitsgesellschafter die Stadt fungiert und die Wohnungsbaugesellschaften und Haus & Grund anteilig Gesellschafteranteile halten /21/.

Große umfassende Strukturen sind allerdings immer schwerfällig. Daher wird vorgeschlagen, die Projektentwicklungsgesellschaft nur für das Quartiersmanagement im Altbaubereich zu gründen. Die Geschäftsführung muß ein hohes Maß an Sach- und Fachkompetenz, sowie ein hohes Durchsetzungsvermögen haben. Da die Besetzung nicht aus politischen Erwägungen erfolgen darf, verbietet sich bereits aus dieser Problematik eine Mehrheitsbeteiligung der Kommune. Als weitere Gesellschafter werden eine oder mehrere Banken vorgeschlagen. Wünschenswert wäre insbesondere die Beteiligung der örtlich ansässigen kommunalen Banken, d. h. Sparkassen und Volksbanken.

Der örtliche Haus- und Grundeigentümer Verband sollte entweder über seinen Verein oder über eine der Tochtergesellschaften mit einem Anteil an der Gesellschaft beteiligt sein.

Weiterhin kommen als Gesellschafter erfahrene Projektentwickler, Architekten und auch Bauträger in Frage. Die einzelnen Gesellschafter insbesondere die Organschaften sollten hochrangige Gesellschaftervertreter benennen, so dass die Geschäftsführung bei der Lösung bedeutender stadtpolitischer Aufgaben auf entsprechende Sachkompetenz in den Gremien zurückgreifen kann.

Dagegen sollte sich der Aufsichtsrat hauptsächlich mit den kaufmännisch-rechtlichen Problemen der Gesellschaft auseinandersetzen. Er hat vor allem die Aufgabe, die Ausgründung von Gesellschaften zu steuern und zu überwachen, die für die einzelnen Fonds als Komplementärgesellschaften zur Verfügung stehen.

Damit obliegt der Gesellschafterversammlung die Einbringung externen Sachverständes, aber auch die Schaffung von Voraussetzungen für die gute Arbeit der Gesellschaft. Der Aufsichtsrat ist zuständig für kaufmännische Kontrolle und Überwachung.

Ziel der Projektentwicklungsgesellschaft müßte es sein, von Anfang an kostendeckend bzw. mit Gewinn zu arbeiten.

Gerade anfangs sind die Strukturen also so aufzubauen, dass man sich auf Ressourcen der Gesellschafter stützen kann und keine hohen Anlaufkosten verursacht werden.

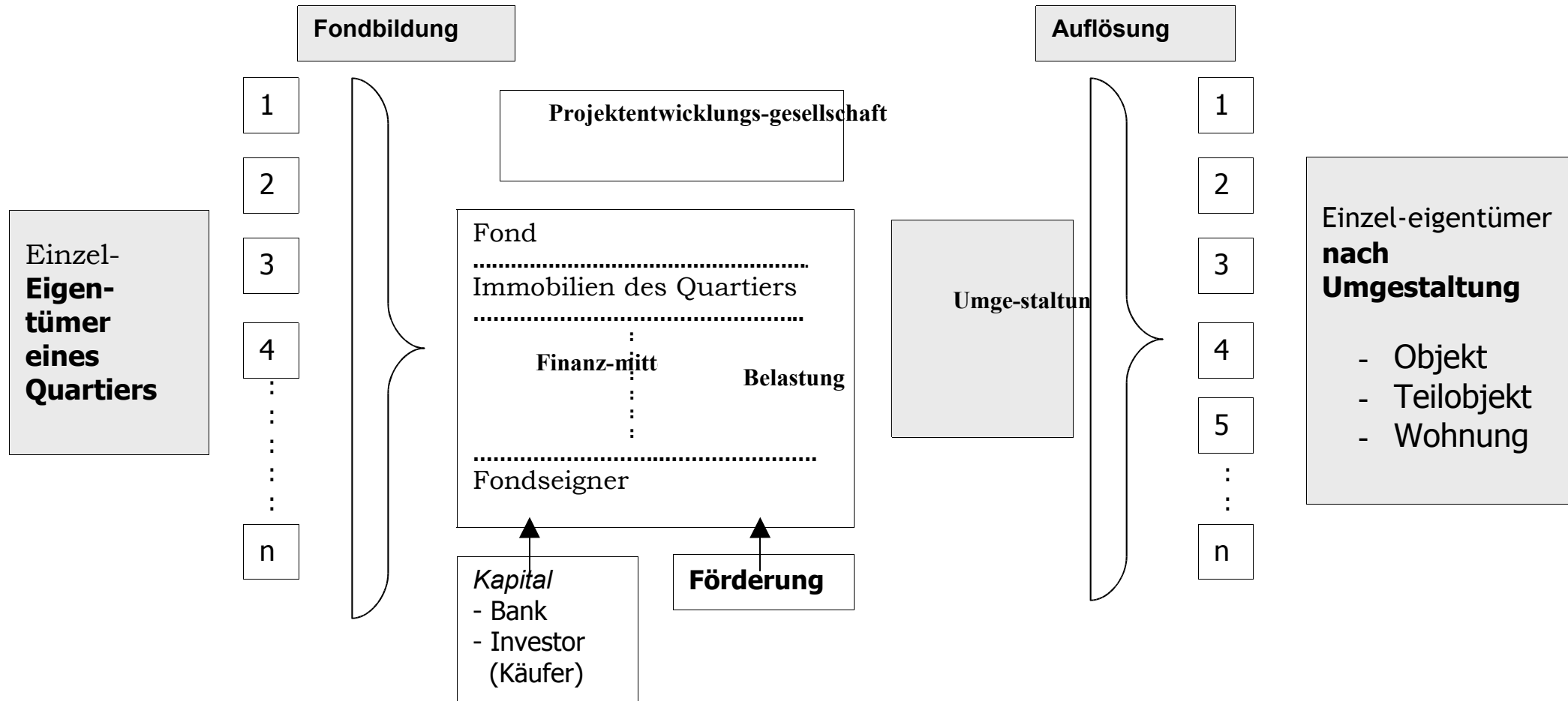
Die Projektentwicklungsgesellschaft ist also mehr eine Koordinationsstelle, leistet Grundsatzarbeit und schafft die Rahmenbedingungen für die Komplementärgesellschaften,

die innerhalb der geschlossenen Immobilienfonds die direkten Projektentwicklungsaufgaben übernehmen.

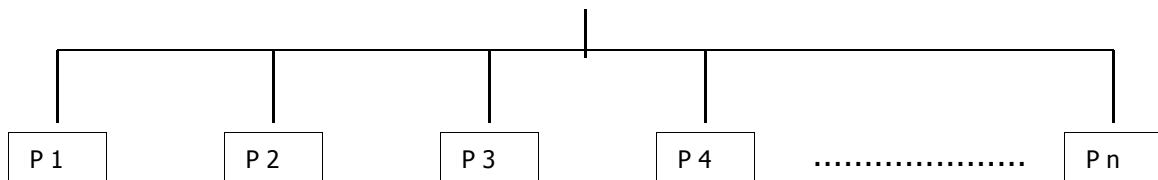
Die Projektentwicklungsgesellschaft ist damit Mehrheitsgesellschafter in den einzelnen Komplementärgesellschaften in den Quartiersimmobilienfonds.

Als weitere Gesellschafter kommen Projektentwickler , Architekten, aber auch Baubetriebe und einzelne Eigentümer in Frage.

# Organisationsmodell Immobilienfond



## Projektentwickler



P – Projekte unterschiedlicher Art und mit unterschiedlichem Arbeitsstand

**Bild**  
–

Die Projektentwicklungsgesellschaft wird mehrere Quartiere mit unterschiedlichem Anarbeitungsstand betreuen ( Bild 5, nach /22/). Auch muß es nicht immer die Organisationsform des geschlossenen Immobilienfonds sein, auch Projekte mit schuldrechtlichen Verträgen werden von ihr als Verwalter betreut. Die Projekte werden angearbeitet und vorbereitet.

Ergeben sich personelle, sachliche oder rechtliche Hindernisse, werden die Projekte in eine clearing-Phase übergeleitet.

Eine zeitlich degressive Förderung wäre ein Anreiz für Gesellschaft und Eigentümer, sich schnell zu entscheiden.

## **6.2. Die Eigentümermoderation**

Das Gespräch und die Einwirkung auf den einzelnen Eigentümer ist das wichtigste zu lösende Problem, um ein Quartiersmodell zu initiieren. Es wird bewußt die Eigentümermoderation vor die Moderation der Nutzer und der Mieter gestellt.

Ziel dieses neuen Moderationsansatzes ist es, dass der einzelne Eigentümer selbst befähigt wird, das Gespräch mit Nutzern und Mietern zu suchen und damit aktiv zur Quartiersentwicklung beizutragen. Bei den Formen des sog. losen Quartiersmanagement verbleibt die gesamte wirtschaftliche Verantwortung ohnehin beim Eigentümer.

Beim Modell des geschlossenen Immobilienfonds ist es ebenfalls das Ziel, Eigentum wieder zurückzugeben. Der Hauseigentümer wird ein Wohnungs- oder Teileigentum im Quartier erwerben und ist als Eigennutzer bzw. als Vermieter wiederum auch als sozialer Moderator gefragt.

Die Eigentümermoderation beginnt bereits bei der Quartiersbildung. In diesem Vorstadium existiert nur eine grobe Projektskizze.

Auf dieser Grundlage, aus der sich auch schon allgemein die voraussichtlichen Grenzen des Quartiers ergeben, wird nun das Gespräch mit dem Einzeleigentümer gesucht.

Dazu eignet sich der überarbeitete Strukturcheck.

### **6.3. Der Strukturcheck als Beginn**

Bereits in /23/ wurde vorgeschlagen, einen allgemeinen Strukturcheck für und mit dem Einzeleigentümer des Mietshauses durchzuführen, um ihm die zukünftigen Entwicklungschancen innerhalb des Stadtumbauprogrammes aufzuzeigen.

Die Idee des Strukturchecks basierte auf dem vom Wirtschaftsministerium finanzierten Energiepaß /24/, der über eine sachverständige Analyse der Gebäudeschwachstellen in energetischer Hinsicht dem Eigentümer Ansatzpunkte zu Energieeinsparungs- und Wärmedämmmaßnahmen geben sollte.

Der Strukturcheck ist eine mittelständische Beratungshilfe, der dem Eigentümer auf der einen Seite Möglichkeiten aber auf der anderen Seite auch Anforderungen des Stadtentwicklungsprozesses und der Quartiersumgestaltung nahe bringen soll.

Gleichzeitig erhält die Projektentwicklungsgesellschaft auf dieser Basis Strukturdaten über personelle, wirtschaftliche und soziale Verhältnisse in diesem Objekt.

Bei der Durchführung des Strukturchecks muß mit äußerster Sensibilität vorgegangen werden.

Beim umfassenden Strukturcheck werden auch persönliche Daten, Vermögensverhältnisse, Kreditbelastungen, Einzelverschuldung, usw. erfasst, die ohne ausdrückliches Einverständnis und Mithilfe des Eigentümers nicht an die Projektentwicklungsgesellschaft weitergegeben werden dürfen. Es bietet sich daher an, mit dem Strukturcheck den örtlichen Haus & Grundeigentümer Verband zu beauftragen, der satzungsgemäß primär die Interessen des Eigentümers zu vertreten hat.

Es ergibt sich auch keine Interessenkollision, weil der Verein auch Gesellschafter der Projektentwicklungsgesellschaft ist. Gerade diese Doppelstellung, die auch gegenüber dem Eigentümer offen gelegt werden muß, ermöglicht eine Vermittlerrolle, die ansonsten kaum von einer anderen Organisation erbracht werden kann.

Der Strukturcheck ist wie folgt aufgegliedert.

## **Wesentlicher Inhalt**

### 1. Standort- und Grundstücksanalyse

#### - Standortanalyse

Dieser Teil gliedert sich in eine allgemeine und spezielle Standortanalyse auf. Die allgemeine Standortanalyse wird bei allen Objekten im Quartier voraussichtlich fast deckungsgleich sein.

Die spezielle Standortanalyse hat die Aufgabe, den Bereich in einem Umkreis von ca. 100 bis 200 m detaillierter zu beschreiben, um relevante Faktoren für die zukünftige Nutzung zu erfassen.

#### - Grundstücksanalyse

Die Grundstücksanalyse ergänzt die Standortanalyse. Hier ist hauptsächlich auch darauf zu achten, welcher Zuschnitt des Grundstückes vorliegt, welcher Erschließungszustand vorhanden ist und ob gegebenenfalls Dienstbarkeiten auf dem Grundstück liegen. Gleiches gilt natürlich für weitere grundstücksgleiche Rechte, wie z.B. Baulasten.

### 2. Analyse der Sozialstruktur

Hier ist die derzeitige Bewohnerstruktur (Wohnungen, aber auch Gewerbe) zu erfassen und zu beurteilen. Wichtig sind Einkommensverhältnisse, Alter, Kinderzahl, Herkunftsland, soziale Bindungen, aber auch eine Einordnung in ein Sozialverhalten, z.B. kommunikativ oder ruhig, streitsüchtig, Alkoholmißbrauch, usw.

### 3. Verwertungsanalyse

Hier ist eine Analyse durchzuführen, in welchem Maß der Standort, das Grundstück und die derzeitige Nutzung übereinstimmen. Dazu dient eine tabellarische Übersicht mit gewichteten Einflußfaktoren.

#### 4. Analyse der Bebauung

##### 4.1. Baulicher Zustand, Erfassung der Wohn- und Nutzflächen

Unter diesem Punkt ist die übliche Zustandsermittlung des Gebäudes durchzuführen. Die Flächen können aus Bauunterlagen (Bauaktenkammer oder Eigentümer) ermittelt werden. Sie sind stichprobenartig zu prüfen.

##### 4.2. Nutzensbezogene Bewertung der Bausubstanz

Hier ist entsprechend der derzeitigen Nutzung eine Bewertung der Bausubstanz durchzuführen. Ziel ist die Erfassung und Kritik des Ist - Zustandes

- Architektur/ Raumaufteilung und Abhängigkeit der Nutzung
  - Aufteilung in Wohn/ Gewerbe/ Nebenflächen
  - Lage und Ausrichtung, Zuschnitt in Abhängigkeit der Funktion
  - Funktionsmängel
- Baumängel, die die Nutzung beeinflussen
  - mangelnde Wärmedämmung
  - zu dichte Bebauung
  - keine, zu wenig Nebenräume

#### 5. Ökonomische Analyse

Die ökonomische Analyse beschreibt den Ist - Zustand. Sie erfaßt und kritisiert Finanzierungsmodelle und zeigt Probleme und Fehler bei der Vermietung und bei der Verwaltung auf.

Ergebnis ist:

##### Ökonomie und Funktion

- Analyse Vermietungsstand, Beurteilung der langfristig erzielten Miete,
- Mieten-Ist-Analyse
- Kredite und sonstige Belastungen nach Art und Zeitverlauf
- Liquiditätsanalyse mit Abschätzung der derzeitigen steuerlichen Komponente
- Belastungsanalyse

## 6. Ertragswertanalyse

Bei vermieteten Objekten erfolgt die Zusammenfassung von Ökonomie und Funktion durch die Einschätzung des Ertragswertes der vorhandenen Immobilie.

Für die vorhandene Immobilie ist anhand der Zustandsanalyse grob der derzeitige Ertragswert zu bestimmen. Es ist eine Prognose des Ertragswertes abzugeben.

Ergebnis ist:

Ertragswertberechnung und Prognose der Entwicklung des Ertragswertes

- bereits überschuldet
- Überschuldungsprognose
- wirtschaftlich stabil

## 7. Konzeptentwicklung für das Objekt

In Abhängigkeit von den Standortkriterien und der von der Projektentwicklungs-gesellschaft entwickelten Grobplanung sind gegebenenfalls mehrere Lösungsvarianten zu erarbeiten, wie und ob das Objekt kurz bzw. langfristig rentabel erhalten werden kann.

Dazu sind folgende Überlegungen mit einzubeziehen:

- bauliche Veränderungen (Umbau, Abriss, Teilabriss) zur Steigerung des Nutzenswertes / der Mieterträge
- finanzielle Liquidität und Vermögensverhältnisse des Eigentümers
- Förderungsmöglichkeiten und Steuerersparnisse
- ggf. mögliche Übertragung von Eigentumsanteilen an Kinder bzw. Verkauf des Objektes, da vom Eigentümer und seiner Familie in Zukunft nicht rentabel bewirtschaftbar.

Das Konzept für Mehrfamilienhäuser zur baulichen Veränderung muß beinhalten:

In Abhängigkeit des städtebaulichen Konzeptes und der Marktanalyse

- Lösungsvarianten für zukünftige Nutzung
- Nutzerprofil erarbeiten
- Raumkonzept, ggf. Varianten für bauliche Außenhülle sanieren, Erweitern (Ausbauten, Balkone, Loggien)

- Vermindern (Abriss)
- Umnutzen von Gebäudeeinheiten
- Raumkonzept, ggf. Varianten für Innenstruktur, Raumaufteilung
- Umnutzung von Räumen

#### **6.4. Eigentümerpsychologie**

Motivation von Eigentümern und Moderation von Quartiersentwicklung setzt Kenntnisse über Motive und Beweggründe von Einzeleigentümern voraus. Bisher wurde fälschlicherweise der private Eigentümer als einheitliche abstrakte Person vorausgesetzt. Die Erfahrungen, insbesondere bei der Beratung privater Haus- und Grundeigentümer, zeigen aber, dass es je nach Herkunft, Alter und Vermögensverhältnissen ganz unterschiedliche Persönlichkeitsbilder sein können.

Folgende Grundtypen von Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften kann man unterscheiden :

##### Typ 1            Der Kapitalanleger im klassischen Sinn

Der Kapitalanleger im klassischen Sinn zeichnet sich durch ein überdurchschnittliches Einkommen aus. Er ist meist beim Immobilienkauf kein Neuling und hat bereits positive oder negative Erfahrungen mit Immobilien gesammelt.

Derartige Kapitalanleger müssen durch Sachargumente überzeugt werden, sind allerdings dann bereit, Risikokapital für den Umbau der Städte bereitzustellen. Sie sind vor allem an hohen Verlusten aus Vermietung und Verpachtung interessiert, um damit ihren persönlichen Grenzsteuersatz zu senken.

##### Typ 2            Der Selbständige : Freie Berufe, z.T. auch Beamte

Wir haben hier den Typ des mittelständischen Einzeleigentümers mit gutem bis sehr gutem Einkommen (z. B. Rechtsanwälte, Zahnärzte, aber auch höhere Beamte usw.).

Früher war es die klassische Gruppe der Eigentümer von Mietshäusern. Heute sind sie zunehmend verunsichert durch die komplizierten Verwaltungsstrukturen, ungewisse Renditeaussichten, undurchdringliche gesetzliche Regelungen und Förderungsrichtlinien. Sie lassen ihr Objekt meist fremd verwalten und müssen auf Grund der geringen Zeit mit einer klaren aber kurzen Konzeption überzeugt werden.

### Typ 3           Handwerksmeister der Baubranche

Handwerker, die insbesondere in der Bau- oder Ausbaubranche beschäftigt sind, entdecken zunehmend Mietshäuser als Kapitalanlage aber auch als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme für den eigenen Betrieb.

Sie haben die Immobilie sehr preiswert erworben (meist mit Eigenkapital) und führen die Sanierungsarbeiten (in Kooperation mit anderen Handwerksbetrieben) auf Selbstkostenbasis mit möglichst eigenen Kräften insbesondere in Zeiten aus, in denen ihr Betrieb keine Aufträge hat.

Ihre Existenz und Liquidität ist allerdings stark mit der Existenz des mittelständischen Baubetriebes verbunden. Sie sind insbesondere praktischen und rationalen Vorschlägen schnell zugänglich und könnten innerhalb des Quartiersmanagement und der Quartierssanierung eine wichtige Rolle spielen. Gegebenenfalls sind sie sogar bereit, als Gesellschafter innerhalb der Komplementärgesellschaft mitzuwirken.

### Typ 4           Eigentümer oder Gemeinschaft nach Restitution mit Verkaufsabsicht

West- oder ostdeutsche Einzeleigentümer oder auch Erbengemeinschaften, die das Haus durch Restitution zurückerhalten und das Bestreben haben, es zu verkaufen. Diese Hauseigentümergruppe muß insbesondere bei der Auseinandersetzung der Gemeinschaft unterstützt werden. Wichtig ist, bei einer realen Preisfindung zu helfen, da insbesondere westdeutsche Eigentümer völlig falsche Verkehrswertvorstellungen von Immobilienobjekten im Osten Deutschlands haben.

Problematisch kann diese Gruppe innerhalb der Quartiersgestaltung dann werden, wenn sie in der Voraussicht der Quartierssanierung mit dem Verkauf abwarten in der Hoffnung, daß durch die Quartiersentwicklung eine Verkehrswerterhöhung eintritt.

### Typ 5           Einzeleigentümer bzw. Gemeinschaft mit unentschlossener Grundhaltung

West- oder ostdeutsche Einzeleigentümer bzw. Erbengemeinschaften mit geringem bis mittlerem Einkommen. Sie verfolgte bisher die Taktik der schrittweisen Sanierung. Die Verschuldung bewegt sich zur Zeit im mittleren Bereich. Hier ist es notwendig, das Fällen einer Grundsatzentscheidung zu befördern.

Möglich sind hier Verkauf oder Sanierung / Aufwertung, wobei bei der Entscheidung für der Sanierung noch 2 Fälle zu unterscheiden sind.

- Eigentümer entscheidet sich für die schrittweise Sanierung (teilweise mit Beträgen von

ca. 50 - 150 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)

- Eigentümer entscheidet sich für Komplexsanierung je nach Standard in entsprechender Größenordnung

Auch hier ist es erforderlich, mit dem Strukturpaß als Entscheidungshilfe den Eigentümern eine klare Konzeption für die Zukunft vorzuschlagen, die auch von Ihnen anerkannt wird.

#### Typ 6            Eigentümer oder Gemeinschaft mit hoher Verschuldung

Hier haben der oder die Eigentümer bereits eine Komplexsanierung, meist im Zeitraum von 1992 bis 1997, vorgenommen. Durch sinkende Mieteinnahmen und Leerstand sind diese Eigentümer stark insolvenzgefährdet. Meist ist auch ein Verkauf der Immobilie nicht mehr möglich, da keine Kostendeckung gegenüber den Schulden erreicht wird und ein sinnvoller Verkauf erst nach Ablauf der meist 10jährigen Bindungsfrist des Kredites erfolgen kann. Wenn diese Objekte im Quartier gestalterisch mit verarbeitet werden müssen, ist es notwendig, für derartige Konstruktionen innerhalb des geschlossenen Immobilienfonds Lösungen zu finden.

So ist eine Teilentschuldung durch den Fond, z.B. durch die Umverteilung von Fördermitteln dann möglich, wenn auch die kreditgebende Bank und die Eigentümer selbst einen Anteil leisten können.

Selbstverständlich gibt es neben diesen dargestellten Grundtypen noch weitere und sehr differenzierte Persönlichkeitsstrukturen. Eine erfolgreiche Quartierssanierung setzt voraus, dass man sich methodisch auf den Eigentübertypus einstellt und Lösungsansätze anbietet, die für die gemeinsame Quartierssanierung aber auch für den Einzeleigentümer einen Vorteil erbringt.

Die Erfassung und Berücksichtigung der Eigentümerpsychologie ist daher ein wesentliches Moment zum Erfolg bei einer Quartierssanierung.

## Literatur :

- /1/ Goldschmidt, J. : Die unternehmensbezogene Stadtplanung – ein dringendes Erfordernis unserer Zeit, [www.stadtumbau.com](http://www.stadtumbau.com) vom 20.4.02
- /2/ WohnOrt Innenstadt, Ergebnisse der AG innenstädtisches Wohnen, Broschüre des Landes Brandenburg, Verkehrsministerium November 2000, S. 28
- /3/ Wohneigentumsbildung und Stadterneuerung in den neuen Bundesländern, empirica Berlin, März 2001, S. 7ff
- /4/ Oswald, P., Overmeyer, K. : Weniger ist mehr, Experimenteller Stadtumbau in Ostdeutschland, Studie der Stiftung Bauhaus Dessau 2001
- /5/ Eishold, T. : Die Steuerung der Siedlungsentwicklung und die Revitalisierung von Stadtzentren in den USA, Schriften der Bauhaus-Universität Weimar, Nr. 107, Weimar 1996
- /6/ Hilpert, T. : Die Funktionelle Stadt – Le Courbusiers Stadtvision – Bedingungen, Motive, Hintergründe, Braunschweig: Vieweg 1978
- /7/ Hilpert, T. : Le Corbusiers „Charta von Athen“, Texte und Dokumente, Kritische Neuausgabe, Braunschweig: Vieweg 1984
- /8/ Kähler, G. (Hrsg.) : Dekonstruktion? Dekonstruktivismus? Aufbruch ins Chaos oder neues Bild der Welt?, Braunschweig, Wiesbaden: Vieweg 1991
- /9/ Sauberzweig, D., Laitenberger, W. (Hrsg.) : Stadt der Zukunft – Zukunft der Stadt, Baden Baden, Nomos Verlag, 1998
- /10/ Brech, J., Jung, S.: Über einen Wandel im Wohnen Bauzentrum / Baukultur, Nr. 3/2001,S. 1
- /11/ Brech, J.: Wandel der Arbeit Bauzentrum / Baukultur, Nr. 3/2001,S. 6 ff.
- /12/ Häußermann, W.: Wandel der Lebensstile und der Haushaltstypen Bauzentrum / Baukultur, Nr. 3/2001, S. 46 ff.
- /13/ Siebel, W.: Wandel durch Migration, die Stadt und die Fremden Bauzentrum / Baukultur, Nr. 3/2001, S. 34 ff.
- /14/ Neumann, H. : Problemstellung und Ziele zur Stadtentwicklung – Caprichos zur Stadtentwicklung, Vortrag zur Strategietagung Stadtumbau Ost , am 29.11.2001, Haus & Grund Sachsen-Anhalt in Brehna
- /15/ Fruhner, F. W., Weber, P. : Nachbarrecht in Sachsen-Anhalt, Boorberg- Verlag 1998

- /16/ Palandt : BGB Kommentar, Beck- Verlag München, 1998
- /17/ Kleiber, Simon, Weyers : Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger- Verlag , Köln, 1998
- /18/ Klumpe, W., Nastold, U.A. : Immobilienfonds, Economica Verlag, Bonn 1997
- /19/ Lüdicke, J., Arndt, J.H., Götz, G. : Geschlossene Fonds, Beck- Verlag, München, 2002
- /20/ Irgel, L., u.a. : Handelsrecht und Gesellschaftsformen, Gabler Verlag Wiesbaden, 1991
- /21/ v. Emmerich, H. : Eine Stadtentwicklungsgesellschaft für den Stadtumbau, Vortrag zum Kommunalforum am 29.08.01 in Halle vom SGSA
- /22/ Neumann, H. : Stadtumbau mit privaten Eigentümern – ein Organisationsmodell zur eigentümergeleiteten Quartierssanierung Die Wohnungswirtschaft, demnächst
- /23/ Neumann, H. : Zielkonzept für den marktgerechten Umbau ostdeutscher Innenstädte und zur Leerstands-beseitigung, Vortrag Zentralverbandstag Haus & Grund, Wernigerode, Mai 2001
- /24/ Förderungsrichtlinie rationelle Energieanwendung in Wohngebäuden vor Ort, Bundesanzeiger 1998, Nr. 117 und 2000, Nr. 114

# Quartierssanierung mit privatem Einzeleigentümern

Ein eigentümermoderierter Lösungsansatz für die mittelständische Wohnungswirtschaft,

## Zusammenfassung und Thesen :

### **1. Schrumpfende Städte: Stadtplanung erhält Aufgaben der Projektentwicklung.**

Bei wachsenden Städten reicht es, Bebauung zu leiten und Infrastruktur zu planen. Schrumpfende Städte verlangen eine neue Qualität der Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Kommunen: Die Projektentwicklung ist notwendig.

### **2. Quartierssanierung – statt Förderung der Sanierung von Einzelobjekten**

Schrumpfung kann unkontrollierter Zerfall oder Chance zur Neustrukturierung sein.

Der Sanierungserfolg des Einzeleigentümers hängt nicht nur von seinen eigenen Anstrengungen ab, sondern auch von der Entwicklung der Umgebung.

Quartiere sind zu entwickeln, nicht nur einzelne Häuser.

Die Quartierssanierung und Quartiersbetrachtung führt zu polyzentrischen Stadteinheiten, die zukunftsfähig sind.

### **3. Quartiere sind abgegrenzte, architektonische und soziologische Räume**

Mit dem Modell definierter Räume kann man Quartiere festlegen und Umgestaltung planen.

Randbedingungen des Quartiers, Überlappungen und zonale Konflikte beeinflussen entscheidend den Umgestaltungserfolg und die Entwicklung des Quartiers.

### **4. Jedes Quartier ist individuell. Das Wesentliche ist die Vielfalt.**

Quartierssanierung muß die historische Sphäre der Ausgangsbausubstanz beachten und nach Möglichkeit verstärken. Dabei können völlig unterschiedliche architektonische und soziologische Qualitäten entstehen.

Differenzierte Wohnquartiere kommen dem Wunsch nach Individualität und kreativem Wohnen entgegen.

## **5. Organisationsmodelle der Quartiersumgestaltung**

Drei wesentliche Organisationsformen bieten sich an:

Schuldrechtliche Verträge, Dingliche Rechte und die Umgestaltung mit Hilfe eines geschlossenen Immobilienfonds.

Der geschlossene Immobilienfond ist am schwierigsten zu errichten. Die Umgestaltung ist dann jedoch wesentlich einfacher als bei den anderen Organisationsmodellen, da der Prozess durch ein einheitliches Management straff geführt werden kann.

Die anderen Organisationsformen sind in der Gründung einfacher, in der Durchführungsphase allerdings wesentlich komplizierter.

## **6. Eigentümermoderierte Umgestaltung**

Die eigentümermoderierte Umgestaltung setzt auf den Eigentümer als Aktivposten und nicht als Störfaktor. Er wird befähigt, selbst wirtschaftlich und kreativ zu denken und auch als Moderator gegenüber Mietern und Nutzern aufzutreten.

## **7. Das Projektmanagement**

Für das Projektmanagement sollte eine Projektentwicklungsgesellschaft gegründet werden, die sich allerdings ausschließlich mit der Entwicklung von Innenstadtbereichen beschäftigt, die vorwiegend mit Einzeleigentümern belegt ist.

Die Kommune sollte Gesellschafter, aber nicht Hauptgesellschafter sein.

Der Organisation Haus & Grund kommt eine Schlüsselrolle bei der Motivation der Eigentümer zu.

Das Erkennen von Eigentümerpsychologie und die Formation einer gemeinsamen Interessenlage ist wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Umgestaltung.

Magdeburg, im April 2002

Dr. H. Neumann  
Haus & Grund Magdeburg e.V.