



Haus & Grund Magdeburg e.V.
Eigentümerschutz-Gemeinschaft
von Dr. Holger Neumann

**Quartierssanierung mit privaten
Eigentümern**



Stadt stärken

**Stadt braucht starke Eigentümer
Mitglieder Wettbewerb**

1. Projekte bei Haus & Grund Magdeburg



➤ Vorbemerkungen

- ◆ Der Verein Haus & Grund Magdeburg hat seine Aufgabe der Interessenvertretung und Mitgliederberatung immer auch unter dem Aspekt gesehen, eigene Ideen zur Weiterentwicklung der Immobilien zu entwickeln.
- ◆ Denn, allein dauernde Kritik ist ohne Entwicklung eigener Ideen auf Dauer unglaubwürdig
- ◆ Aber auch die schönsten Ideen sind auf Dauer ohne Umsetzung und Erprobung in der Praxis wertlos

➤ **Theoria cum praxi ! Dieser Grundsatz führte fast von selbst zur Projektentwicklung**

➤ **Die zum Wettbewerb eingereichten Beiträge verdeutlichen somit einen Entwicklungsweg des Vereins**

2. Quartiersmanagement



➤ Das Problem:

- ◆ Der Wohnungsleerstand im Osten Deutschlands führt zu einer bisher nicht gekannten Konkurrenz der Vermieter
- ◆ Es zeigt sich
 - Ein saniertes Haus allein mit einem schlechten Wohnumfeld ist nicht marktfähig
 - Der Marktwert einer Wohnung wird von dem Image der Straße, des Stadtteils entscheidend bestimmt
 - Der private Einzeleigentümer ist ohne Hilfe nicht fähig, Quartierslösungen zu erarbeiten

FAZIT: Die Hilfe zur Selbsthilfe muß ein Dritter anbieten. Es ist eine Aufgabe für Haus & Grund

3. Projekt in Magdeburg

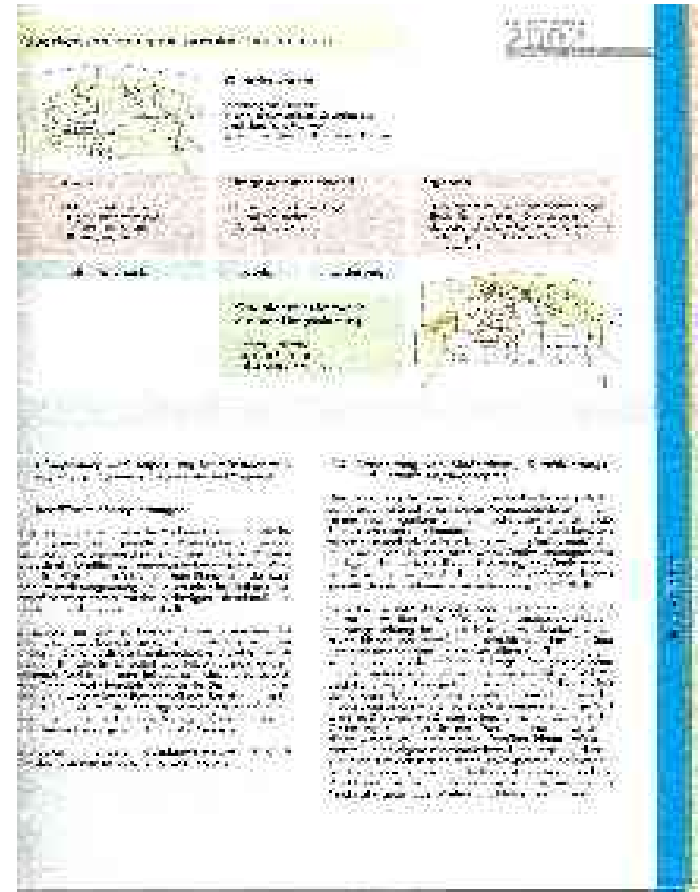


- Verein hat sich Platz in den Entscheidungsgremien des Stadtumbaues erkämpft
- In Vorbereitung des Bundeswettbewerbes zum Stadtumbau wurde für das Stadtplanungsamt Magdeburg die Studie “Quartierssanierung mit privaten Eigentümern” (Siehe Anlage in Papierform) erarbeitet.
- Der erste Teil beinhaltete die Erarbeitung theoretischer Grundlagen zu folgenden Schwerpunkten
 - ◆ Umbaukriterien für Altbaugebiete
 - ◆ Instrumente für den Umbau (Theorie architektonischer und sozialer Räume und ihre Beziehungen)
 - ◆ Eigentümerpsychologie als Grundlage für einen Moderationsansatz für Eigentümer
 - ◆ Strukturpass als Mittel zur Datenerhebung und Grundlage für ein späteres monitoring
 - ◆ Modelle für das Quartiersmanagement mit einem geschlossenen Immobilienfond und loses Quartiersmanagement

3. Projektteil im Bundeswettbewerb



- Der Beitrag wurde in das Stadtumbaukonzept der Landeshauptstadt Magdeburg aufgenommen, aber relativ untergeordnet plaziert. Im Vordergrund standen Projekte der Umgestaltung und Aufwertung von Plattenbausiedlungen



3. Projektteil im Bundeswettbewerb



- Das gesamte, von der Landeshauptstadt Magdeburg eingereichte Projekt konnte keinen der vorderen Plätze erreichen.
- Eine Umsetzung, d.h. eine Unterstützung für eine Quartierssanierung wurde zwar in Aussicht gestellt (Mariannenviertel in Magdeburg-Salbke), aber nicht unterstützt.



4. Die neue Strategie



- Da zur Zeit umfassende Projekte zum Quartiersmanagement nicht umsetzbar sind, wurden Teilaspekte der Arbeit in Einzelprojekten umgesetzt.
- Diese Einzelprojekte werden zur Zeit bearbeitet und publiziert
 - ◆ Abrißmanagement
 - ◆ Straßenmanagement
 - ◆ Umgestaltung von Altbauquartieren
 - ◆ Private – Private – Partnership Modelle
- Ziel ist auch eine Plazierung von Themen des Vereins in der Internationalen Bauausstellung Sachsen Anhalt.

4. Zukünftige Projekte



- Es bestehen weiterhin Projektideen zu folgenden Themen, die aber aus Zeitgründen nicht als Projekt erarbeitet werden konnten
 - ◆ Strukturcheck für die private Wohnungswirtschaft
 - ◆ Junges Wohnungseigentum
 - ◆ Moderationsmodelle für den Stadtumbau
 - Stichwort: eigentümergeleiteter Stadtumbau
 - ◆ PPP zur Brachflächennutzung
 - ◆ Universitäten als Kristallisations- und Ausgangspunkt für Integration von Ausländern in Stadtstrukturen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Anmerkung: Das Projekt als Anlage in Papierform !