



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft



**Stadt stärken**



**Magdeburger Projekte zur  
Einbeziehung privater Eigentümer in  
den Stadtumbauprozess**



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft



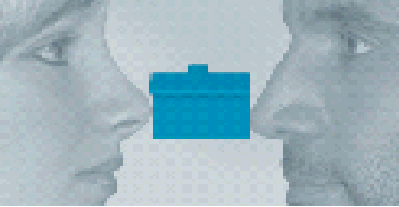
# Haus & Grund Magdeburg e.V.

[www.hugsa.de](http://www.hugsa.de)

[hugsa@onlinehome.de](mailto:hugsa@onlinehome.de)

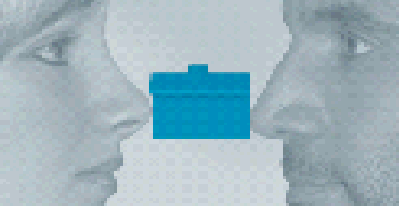
Dr. H. Neumann





## Gliederung

- ◆ Klarstellende Vorbemerkungen
- ◆ Ausgangslage in Magdeburg
- ◆ Beispiel 1: Abrißmanagement und Umgestaltung von Altbauquartieren in Gnadauer Straße
- ◆ Beispiel 2: Private Private Partnership PPP am Beispiel gemeinsamer Balkonanbau
- ◆ Schlußfolgerungen



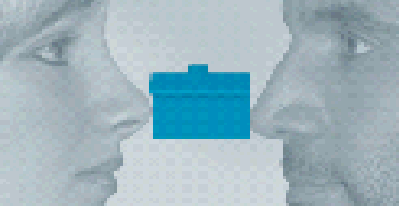
## Klarstellende Vorbemerkungen

- ◆ 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

**Aber: Die finanziellen und personellen Ressourcen eines Vereins sind beschränkt, da der Verein nur Mitgliedsbeiträge (45-120€/ Jahr erhält)**

**Neu ab 2007:** Tochtergesellschaft vom Verein gegründet: “ Haus & Grund Projekt und Medien GmbH”, die in Zusammenarbeit mit anderen Akteuren zukünftig solche Aufgaben übernehmen kann



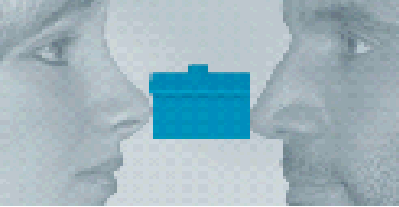
## Ausgangslage in Magdeburg

Verein ist in Entscheidungsgremien des Stadtumbaus vertreten

In Vorbereitung des Bundeswettbewerbes zum Stadtumbau wurde für das Stadtplanungsamt Magdeburg die Studie “Quartierssanierung mit privaten Eigentümern” (Siehe [www.hugsa.de](http://www.hugsa.de)) 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



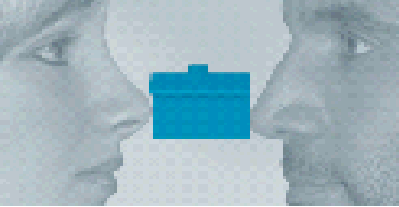
Da zur Zeit umfassende Projekte zum Quartiersmanagement nicht umsetzbar sind, wurden Teilaspekte der Arbeit in Einzelprojekten umgesetzt.

Diese Einzelprojekte werden zur Zeit bearbeitet

- ◆ Abrißmanagement und Umgestaltung von Altbauquartieren in der Gnadauer Straße und im Quartier Martinstraße
- ◆ Straßenmanagement im Engpass
- ◆ Private – Private – Partnership Modelle
  - z.B. Gemeinsamer Balkonanbau (bereits abgeschlossen)

Es bestehen weiterhin Projektideen zu folgenden Themen,

- ◆ Strukturcheck für die private Wohnungswirtschaft
- ◆ Moderationsmodelle für den Stadtumbau
  - Stichwort: eigentünermoderierter Stadtumbau
- ◆ PPP zur Brachflächennutzung



## Frage:

Was ist das Neue an unserem Ansatz ?

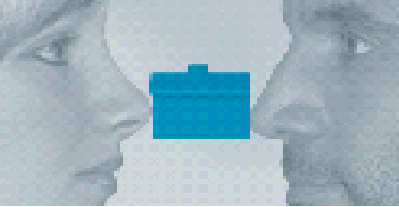
**Die Kritik:** Altbausanierung und Quartiersentwicklung gab es schon immer (z.B. Internationale Bauausstellung 1984 in Berlin)

Aber: 12 Grundsätze der Stadterneuerung ( Hardt-Walther/Hämer) zeigen:

1. Die Erneuerung muß mit den jetzigen Bewohnern und Gewerbetreibenden geplant und -substanzhaltend- realisiert werden .....

**Von Eigentümern wird mit keinem Wort in allen 12 Grundsätzen gesprochen!**

**Unser Ansatz: Über Aktivierung der Eigentümer in einer Straße/einem Quartier langfristige Entwicklungen anstoßen und Synergieeffekte nutzen!**



## Abrißmanagement und Umgestaltung von Altbauquartieren in Gnadauer Straße

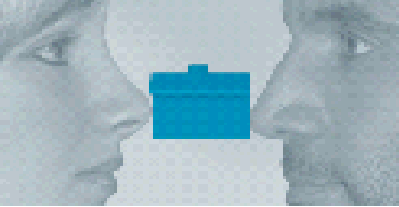
Ausgangsproblem:

- ◆ Mitglied mit Objekt mit 24 WE will Hinterhaus und Seitenhaus abreißen
- ◆ Sicherungsmaßnahmen zu teuer !

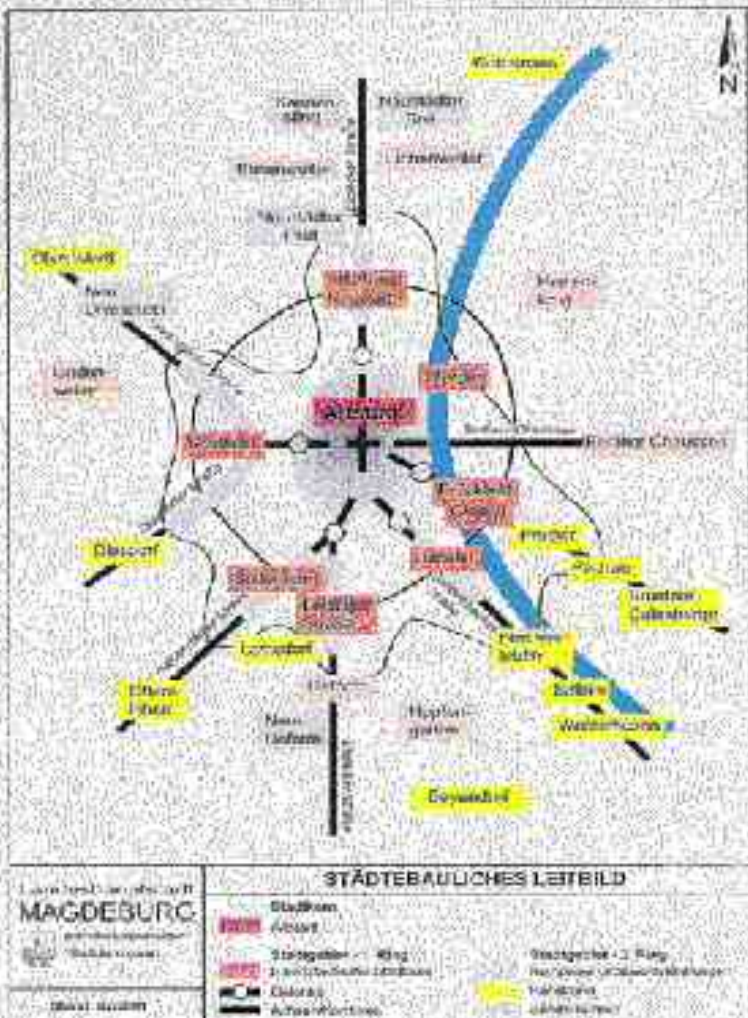
Lösungsvorschlag:

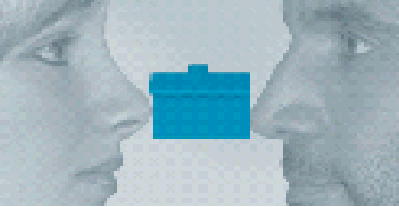
- ◆ 2 Nachbareigentümer mit unsanierten Objekten werden überzeugt, gemeinsam mit abzureißen
- ◆ Sicherungsmaßnahmen werden geringer, Kostenersparnis durch Koordination

Quartiersgestaltung soll erfolgen!

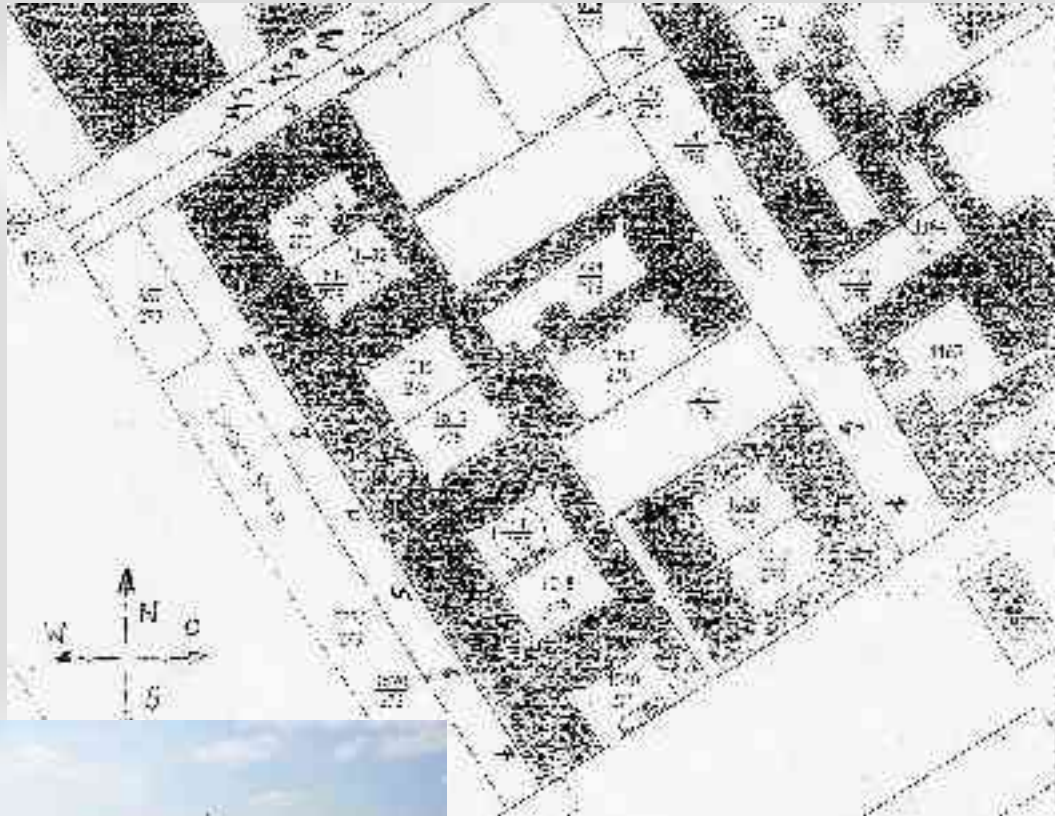


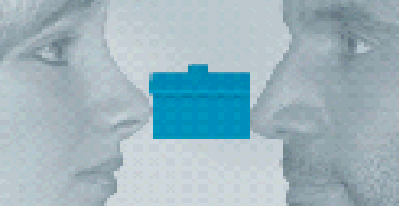
# Der Stadtteil Buckau



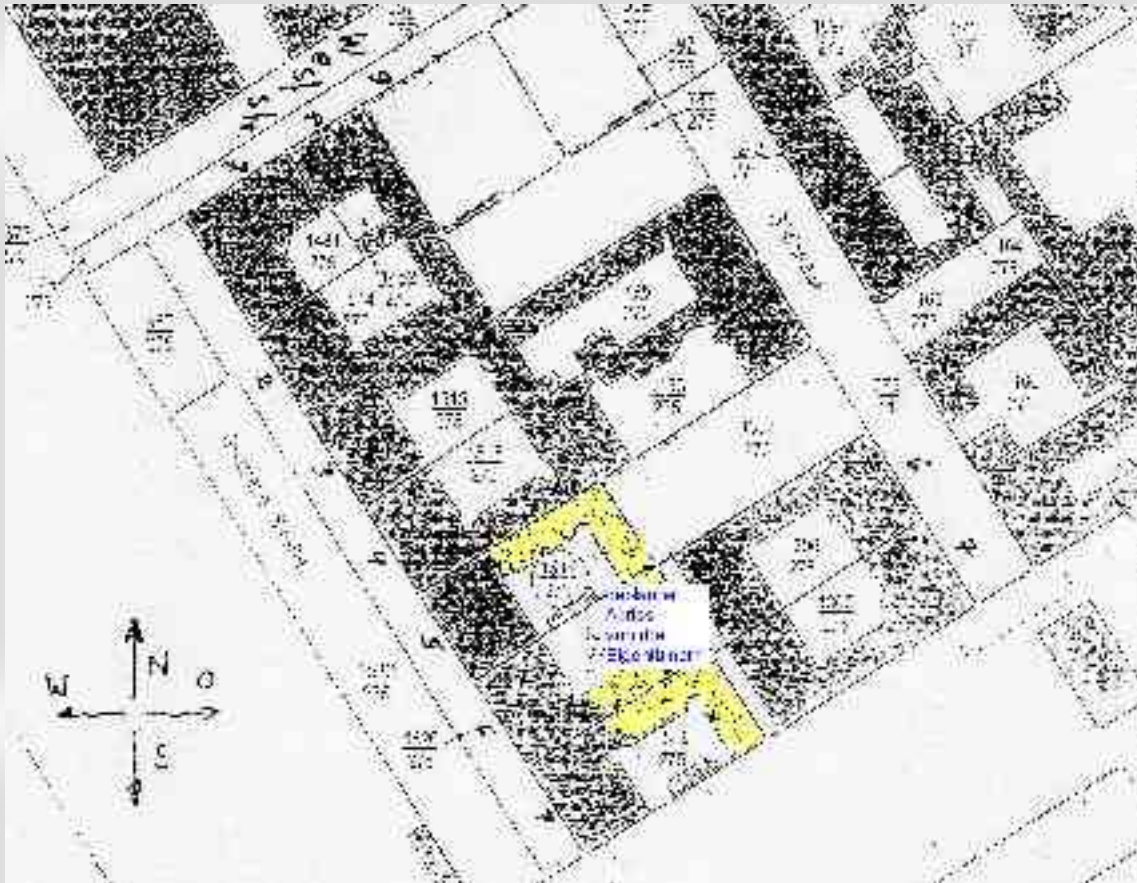


## Das Quartier Gnadauer Straße





## Das Projekt

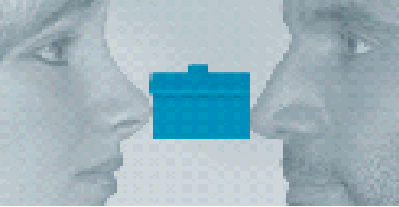


Abriss von 6 Hinter- und Seitenhäusern mit 36 WE

Gestaltung des neuen Hofbereiches unter Einbeziehung der bevorteilten Nachbarn und des Erschließungsgrundstückes zur Südstraße

Gesamtquartiersgestaltung

Gebäudesanierung

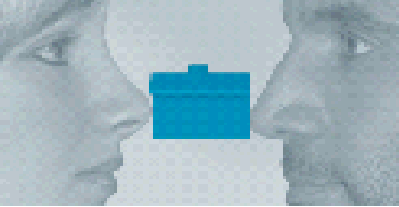


## Stand des Projektes

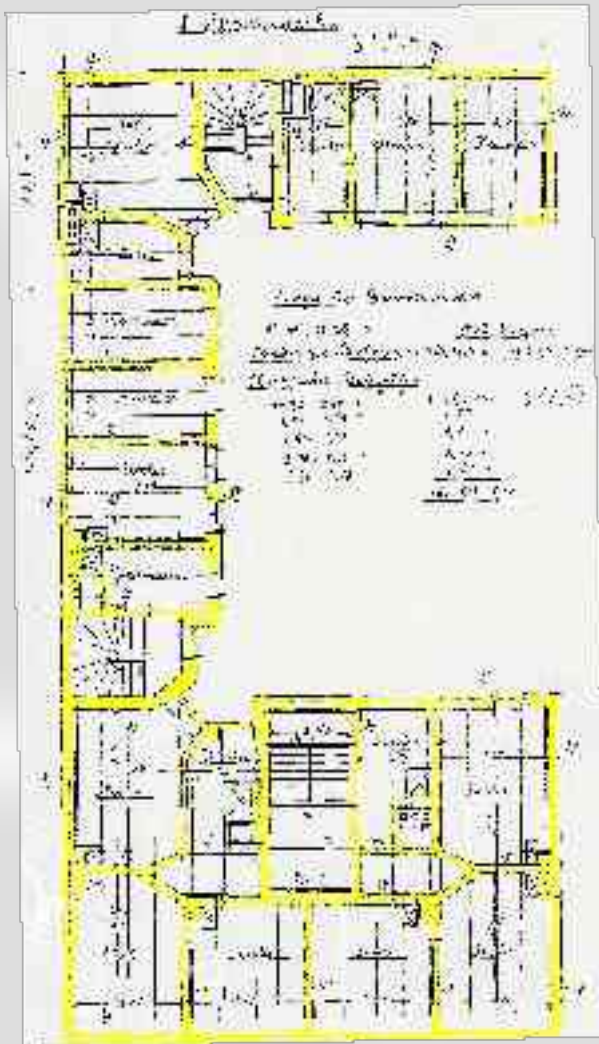
- ◆ Abriss:
  - Förderanträge sind gestellt und bewilligt
  - Gemeinsame Ausschreibung wird vorbereitet
- ◆ Probleme:
  - Eigentümer des mittleren Gebäudes (Bürger aus Russland) sieht keine Sanierungsperspektive, will verkaufen
  - Rechter Nachbar würde kaufen, braucht aber eine Finanzierung

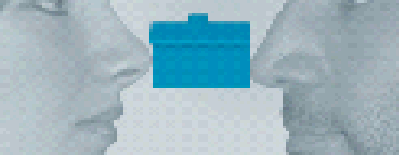
### Lösungsvorschläge vom Verein:

- ◆ Vermittlung in der Kaufangelegenheit
- ◆ Hilfe bei der Finanzierung (neues Programm der IB S-A)
- ◆ Konzepterstellung für die Sanierung



## Alter Grundriss



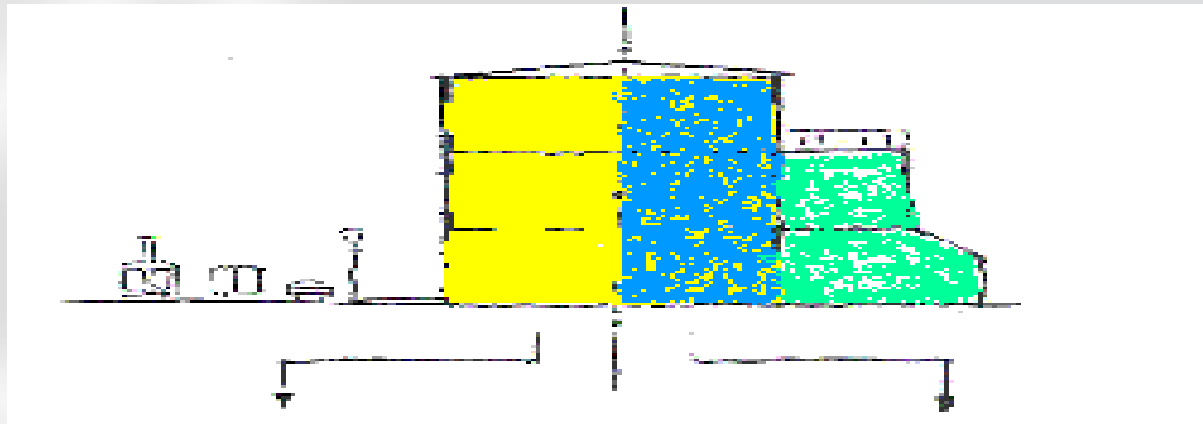


## Das war unser theoretischer Ansatz in der Arbeit 2002

### Das Problem:

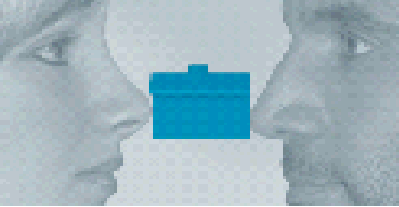
Mehrfamilienhäuser an mit starkem Durchgangsverkehr belasteten Straßen  
Die Wohnungsgrundrisse wurden zum Zeitpunkt der Bebauung nur nach repräsentativen Gesichtspunkten (Haupträume immer zur Straße, Nebenräume zum Hof) angelegt

### Die Lösung:

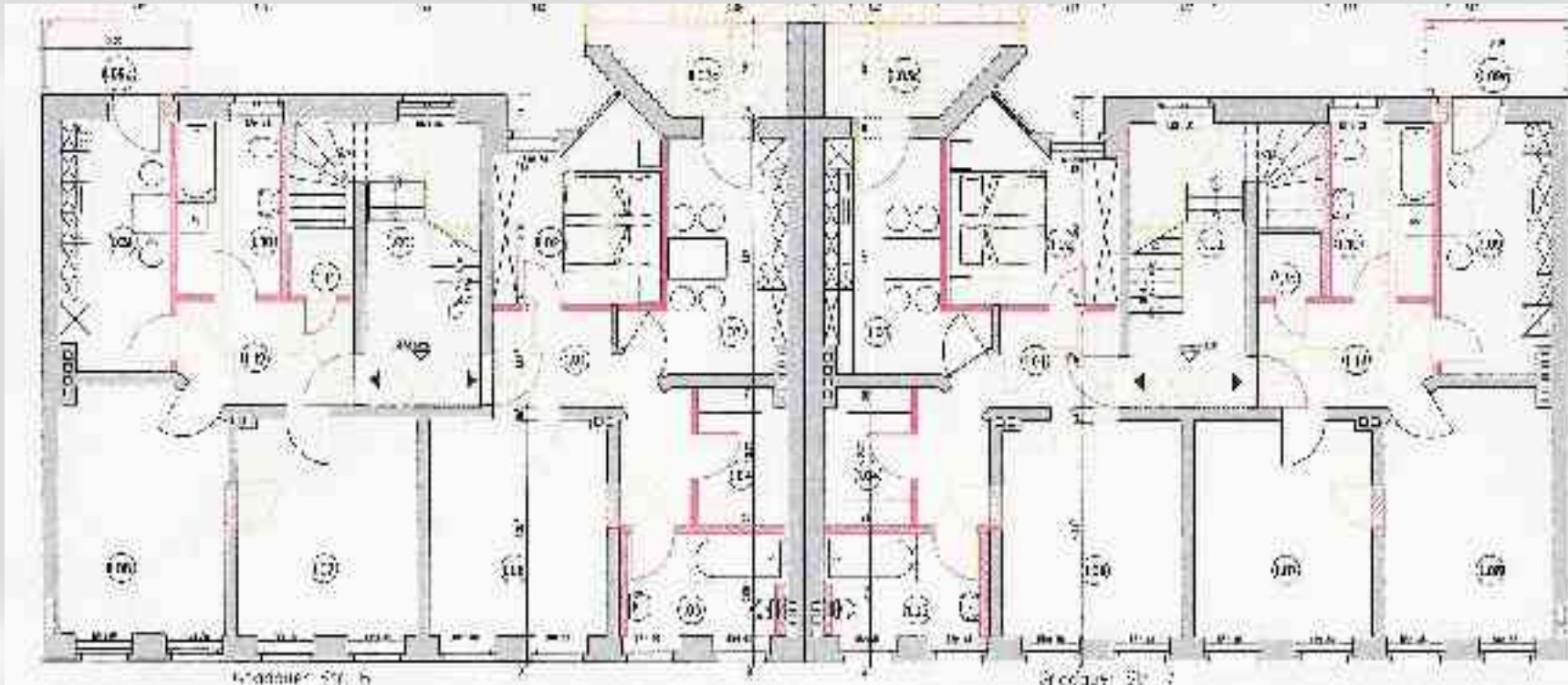


- Straßenseite:  
Funktionalräume  
z.B. Küche, Bad,  
Wohnzimmer usw.

- Hofseite:  
Ruheräume z.B.  
Schlafzimmer,  
Kinderzimmer  
usw.

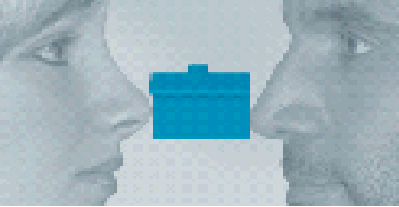


## Die Umsetzung im Projekt:



Synergieeffekte bei 2 Objekten Gnadauer Straße 6 und 7 (eine Steigeleitung für 4 Naßstrecken)

Gestaltung: Architekturbüro Diederich (Vorstandsmitglied im Verein)



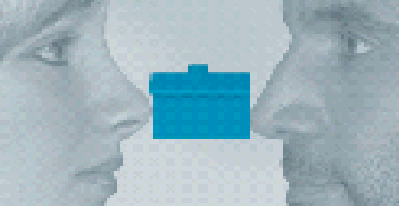
## Weitere Etappen:

- ◆ Nach Ausschreibung Abriss:
  - Angebote und Einbeziehung der bevorteilten Nachbarn
  - Gemeinsame Gestaltung des Hofes und der Freifläche
- ◆ Gesamtprojekt für das Gesamtquartier
  - Interessenlage der anderen Eigentümer ist z.T. bereits bekannt
  - Sanierungs- und Bewirtschaftungskonzept für das Gesamtquartier

### **Notwendig wäre:**

- ◆ Intensivere Moderation
- ◆ Konzepterstellung für das Gesamtquartier

ist aber innerhalb der normalen Vereinsarbeit nicht möglich !



## Private Private Partnership ( PPP)

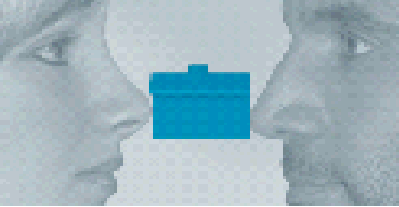
### Beispiel: Balkonanbau

Ausgangsproblem:

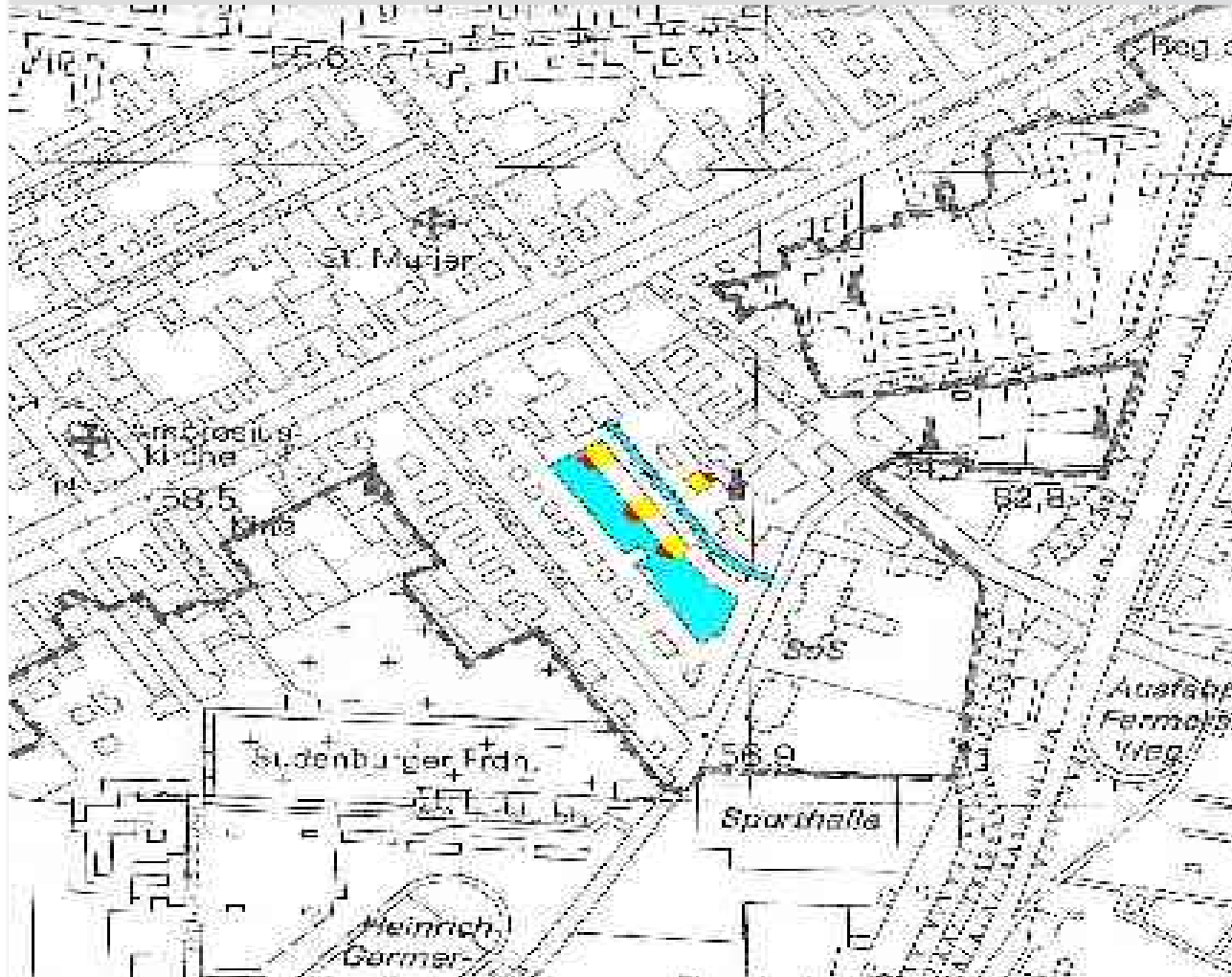
- ◆ Mitglied wollte Balkone an seinem Haus anbauen, um die Vermietbarkeit der Wohnungen zu erhöhen
- ◆ Aber: 6 Balkone an einem Haus zu teuer !

Lösungsvorschlag:

- ◆ 2 Nachbareigentümer werden überzeugt, gemeinsam Balkone anzubauen (3 Eigentümer mit 4 Häusern)
- ◆ Baulos wird größer, Kostenersparnis durch Koordination
- ◆ Arbeitsteilung zwischen den (nebenberuflichen) Hauseigentümern



## Das Projekt

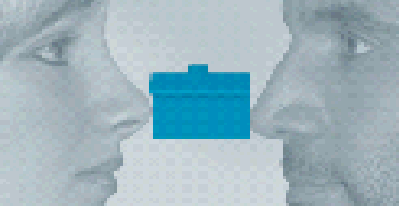


Die Ausgangslage:

Alle haben unterschiedliche Vorstellungen

Alle haben schon mal Angebote eingeholt

Die Vielzahl der Varianten und Preisen ist verwirrend



## Abgleich der Interessen

**Grundsatz: “Vom Groben zum Feinen”**

### **Technische Aufgabe abstimmen**

Konsens wird zunächst nur bei Grunddaten erzielt

Balkon 2 mal 4 m, 6 Balkone pro Haus

**Es werden Varianten aufgestellt**, die zu einer differenzierten Aufgabenstellung weiterentwickelt werden, denn Einigung auf eine Ausführungsvariante war zunächst nicht möglich,

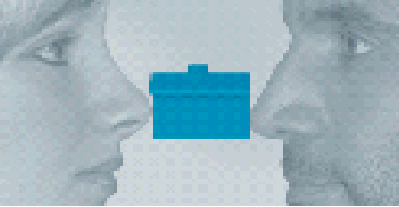
**Ursache**(eine kleine Auswahl der Fragen):

Stahl oder Alu ? Geschlossene oder offene Brüstung ?

Geländerart ? Alu- oder Stahlbetonplatte oder

Kassettenausführung

Farbe ? Seitenblenden ? Dach ?



## **Abgleich der Interessen**

### **Zeiten und Finanzierung abstimmen**

Kreditrahmen für jeden, Kreditmittelbereitstellung

Mieter informieren, Mieterhöhung ankündigen

### **Gemeinsamer Architekt und Bauantrag**

Kostenersparnis durch gemeinsamen Architekten

Einigung auf eine gemeinsame Balkonvariante

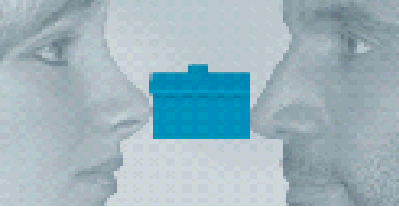
### **Gemeinsame Vergabe**

eine Firma, aber 3 Teilverträge

### **Gemeinsame Montage und Abnahme**

einmal Straßensperrung und Kran

gemeinsame Abnahme



## Stand und Ergebnis des Projektes



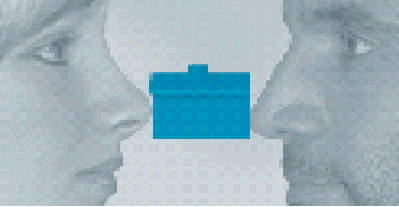
Kosteneinsparung von ca. 20%

Produktiver Erfahrungsaustausch

Trotz Unterschiedlichkeit der Charaktere zog jeder aus der Zusammenarbeit Vorteile, da die Vielzahl der Probleme aufgeteilt und Erfahrungen des anderen genutzt werden konnten

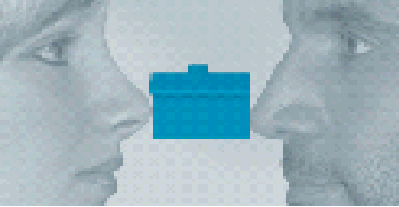
Zusammenarbeit muß organisiert werden

Die Interessen müssen annähernd übereinstimmen, sonst ist der Abstimmungsaufwand größer als das Ergebnis!



## Schlußfolgerungen für Projekte

- ◆ Erfolg nur, wenn Eigentümer Vertrauen in die Entwicklung haben und wirklich einbezogen werden
- ◆ Anfangsprojekte haben hohen Koordinierungsaufwand, der aber bei Folgeprojekten minimierbar ist
- ◆ Ohne aktiven Eigentümer kein Projekt, weil sonst die innere Entwicklung fehlt, die von außen nicht bewirkt werden kann
- ◆ Langen Zeitrahmen bei größeren Projekten einplanen, mehrere Projekte gleichzeitig bearbeiten
- ◆ Innerhalb des Projektes Teilprojekte herauslösen
- ◆ Wettbewerbssituationen schaffen und Zeithorizonte setzen z.B. Fördermittel zeitlich und in der Höhe staffeln
- ◆ **Eigentümer zu Aktivposten im Stadtumbau qualifizieren, statt als Störfaktor und Ärgernis zu betrachten**



**Haus & Grund®**  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Haus & Grund ist mit ca. 1000  
Vereinen in Deutschland der  
ideale Partner für den  
Stadtumbau !

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit**