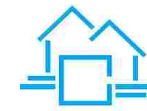




Magdeburger Eigentümerstandortgemeinschaften in Kooperation und Wettbewerb



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Verantwortlich für das Projekt?

Initiative von Haus & Grund Magdeburg e.V.,
Haus & Grund S-A e.V.

Projektorganisation:

Haus & Grund Projekt und Medien GmbH
www.hugsa.de
hugsa@onlinehome.de

Referent: Dr. Holger Neumann
Geschäftsführer Haus & Grund Magdeburg e.V.



Gliederung

- 1. Notwendigkeit der Einbeziehung Privater Eigentümer in Sachsen-Anhalt und in Magdeburg**
- 2. Vorstellung der 2 ESG`s in Magdeburg/Buckau:**

Ausgangssituation:

Probleme und Potenziale

Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Vorgehensweise:

Ziele und ihre Verbindlichkeit

**bisherige und geplante Arbeitsschritte,
aktueller Stand,**

- 3. Methodik und Vorstellung des Wettbewerbsansatzes**



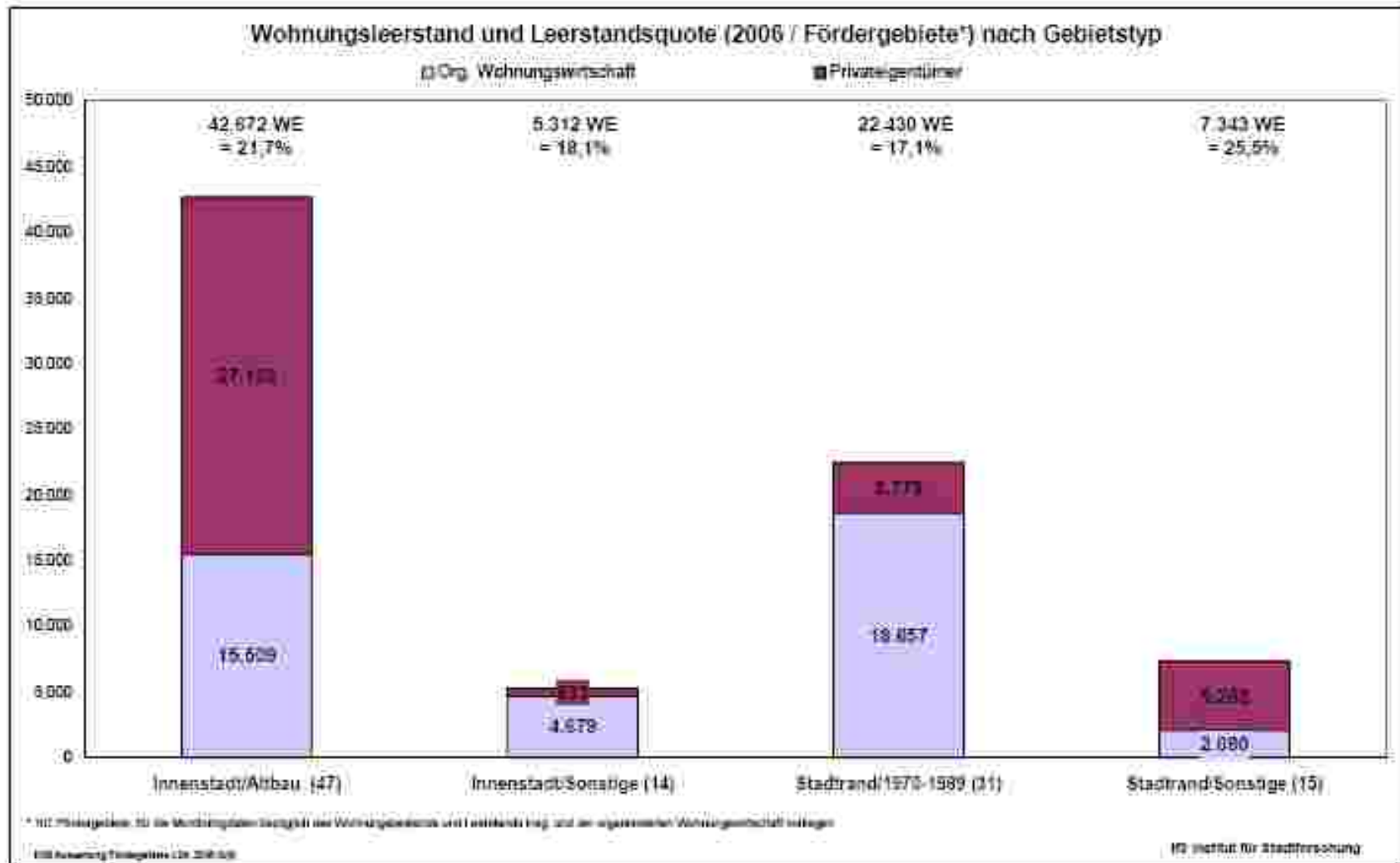
1. **Notwendigkeit der Einbeziehung Privater Eigentümer in Sachsen-Anhalt**

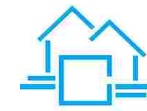
Fakten aus dem Jahresbericht 2007 des Institutes für Stadtforschung und Strukturpolitik in der Zeit 2002- 2006

1. Es zeigt sich ganz deutlich, dass in den vom Altbau dominierten , innerstädtischen Gebieten die Leerstandsproblematik am virulentesten ist! (S. 59)
1. Die meisten unsanierten Wohnungen gibt es in innerstädtischen, durch Altbau geprägten Gebieten (30.000)
1. Im Innenstadtaltbaubereich steht rund ein Viertel der Wohnungen in privater Hand leer



Abbildung 6.9





Situation in Magdeburg:

**Bericht des letzten Monitoring 2008 in den Fördergebieten
des Stadtumbau:**

Leerstand bei Privaten von 47% auf 61% angestiegen

Leerstand bei WU von 53% auf 39% gesunken

Weitere Problemgebiete:

**10-15 Altbauobjekte, die kurz vor dem
bauordnungsrechtlichen Abriss stehen**

Kosten pro Objekt von 145 bis 300 T€

Fazit:

**Der Handlungsdruck in den ostdeutschen Städten in
der Altbausubstanz erhöht sich!**



2. Vorstellung der zwei ESG in Magdeburg Buckau

2.1. ESG Gnadauer Carrè

Entstehungsgeschichte:

Ausgangsproblem:

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

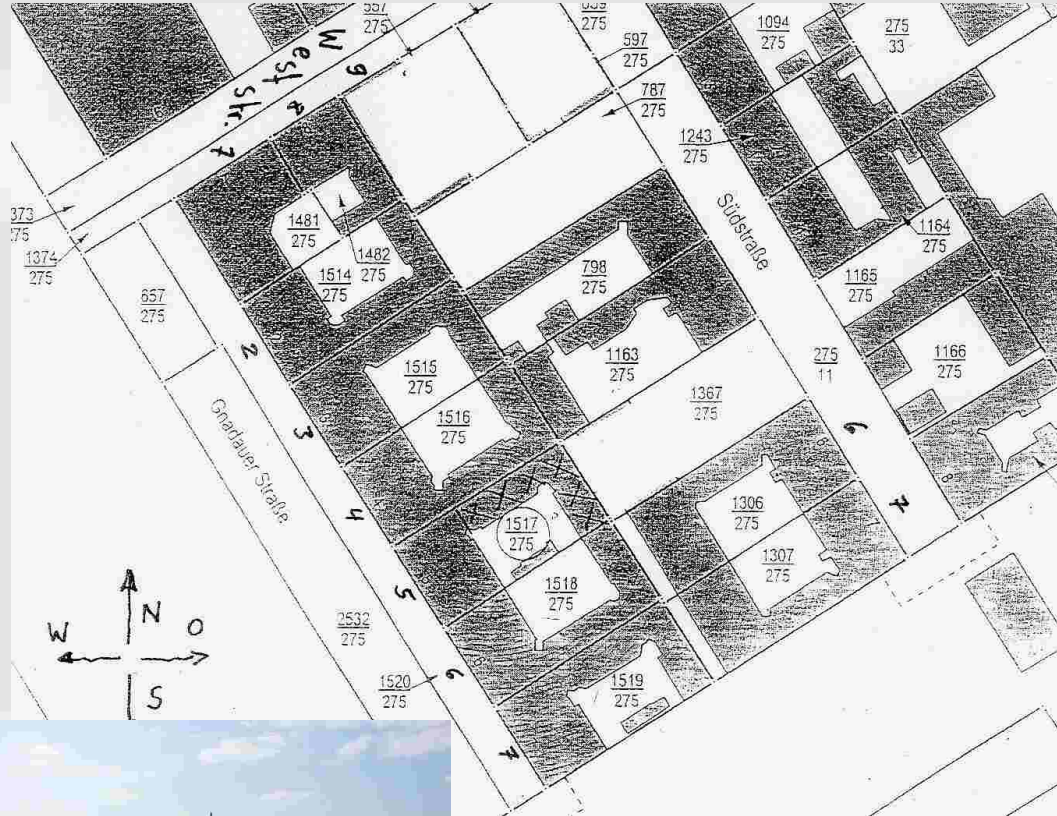
Lösungsvorschlag:

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

Quartiersgestaltung soll erfolgen!

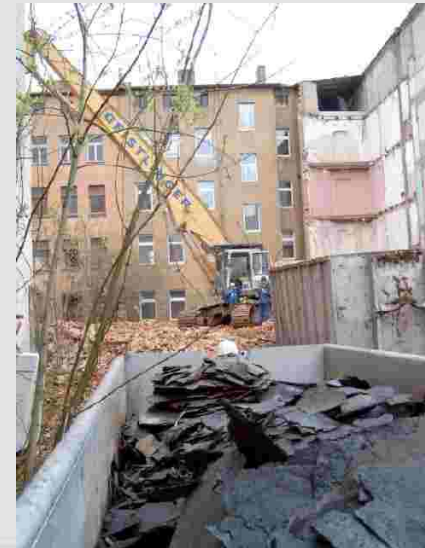


Ausgangssituation Gnadauer Carrè



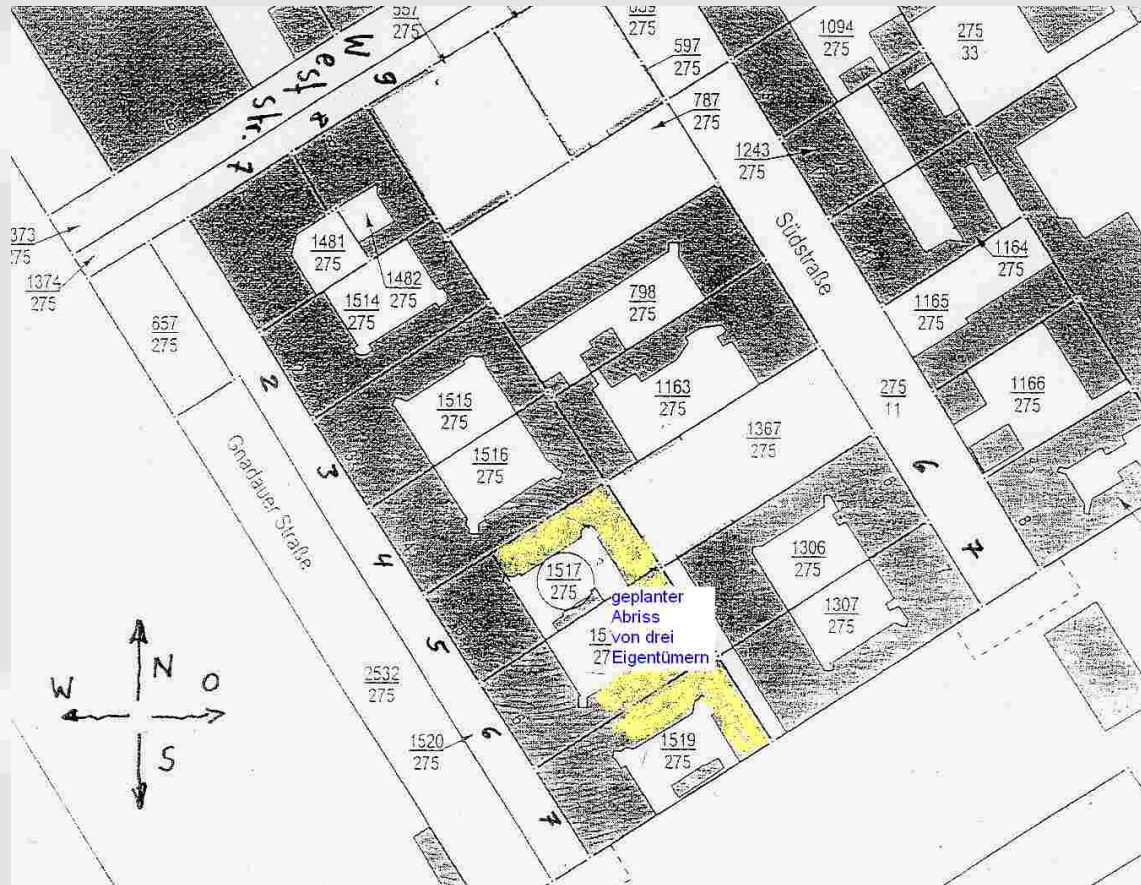


Impressionen





Das realisierte Projekt



Abriss von 6 Hinter- und Seitenhäusern mit 36 WE

Ist bereits erfolgt!

Aber: Problem ist das perforierte Quartier mit seiner Eigentümer- und Sozialstruktur



Die Weiterentwicklung zur ESG Gnadauer Carrè

Räumliche Situation:

ca. 25 Grundstücke

12 Eigentümer Kontakt

1 Eigentümer mit 2 großen

Objekten "gehindert"

(Wobau Magdeburg)

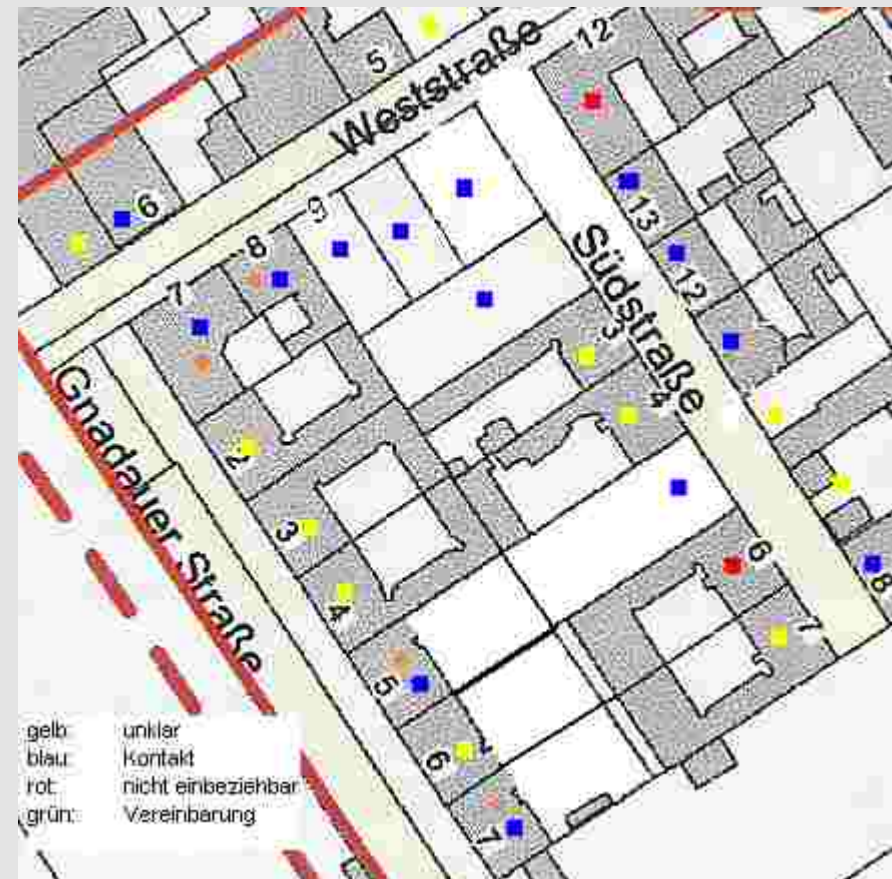
11 Eigentümer z. Z. nicht
ansprechbar

4 schon mit Vereinbarung

Sozialstruktur:

11 Eigentümer aus Magdeburg

4 wohnen bzw. arbeiten dort





Immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation:

- Ehemals dichte Gründerzeitstruktur, t.w. schon perforiert,
- Schwierige Randbedingungen (Bahn, Umgehungsstraße, stockende Sanierung)
- Hoher Anteil un- und teilsaniert, hoher Leerstand,
- Problematische Sozialstruktur, Probleme mit Ordnung und Sauberkeit

Potenziale:

- Straßenausbau/ z.T. Öffentl. Grün schon erledigt
- Angrenzende Kleingärten
- Abgeschlossenes Wohngebiet mit Nähe zur Elbe, prägnanter Bebauung und guter Infrastrukturanbindung



Projektziele:

- Park- und Grünflächenkonzept
- Verbesserung der Sozialstruktur
- Vorantreiben der Sanierung, z.B. gemeinsame Fassadensanierung
- Gemeinsamer Grundstückserwerb/ Parkplätze
- Nutzung und Gestaltung der Brachflächen
- Image und Außendarstellung/Ordnung und Sauberkeit
- Klärung von Störfaktoren: Bahngelände, geplante Umgehungsstraße und Abrissgebäude
- Medienkonzept für Zielgruppe Studenten
- Erhöhung der Wirtschaftskraft durch Verringerung Leerstand



Kontraste





2. ESG Klosterbergecarrè

Entstehungsgeschichte:

Seit ca. 8 Jahren lockere Zusammenarbeit der Eigentümer der Klosterbergstraße im Verein Haus & Grund

Protest gegen ersten Entwurf Bebauungsplan

Abriss alte Industriebrache/ Neubebauung

Straßengestaltung

Problem:

Läden und Erdgeschoßbereiche:

fast alles leer, Beginn der Verwahrlosung

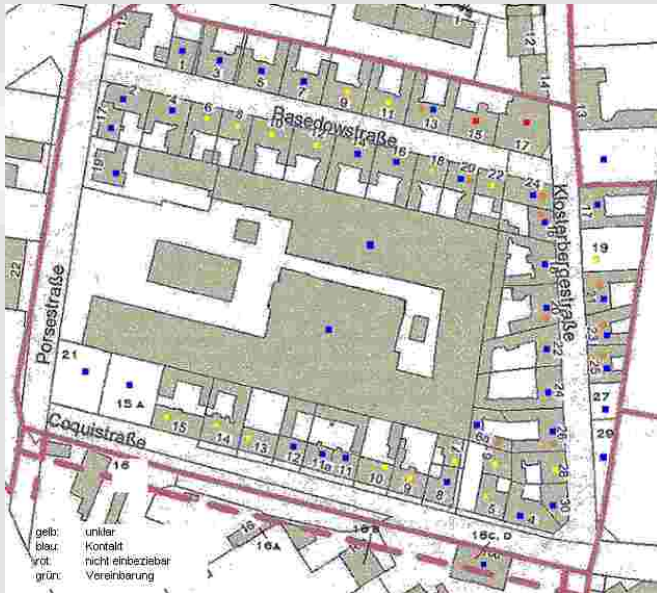
Konzept von Haus & Grund:

“Ein Euro Laden” fand aber im Engpass nicht die richtige Unterstützung

Idee: Umsetzung hier versuchen



Klosterbergecarrè





Die Weiterentwicklung zur ESG Klosterbergecarrè

Räumliche Situation:

ca. 57 Grundstücke

37 Eigentümer Kontakt

18 Eigentümer z. Z. nicht
ansprechbar

10 schon mit Vereinbarung

Sozialstruktur:

10 Eigentümer aus Magdeburg

3 wohnen bzw. arbeiten dort

Besonderheit hier:

Mehrere WEG- Objekte

Leerstand:

500 WE, davon 24%

1 GE, davon 60%

30 Läden, davon 83%





Immobilienwirtschaftliche Ausgangssituation:

- Dichte Gründerzeitstruktur, fast noch unperforiert, gruppiert um ein historisches Industriegelände
- Hinterhöfe, z.T. mit sehr schönem Ambiente
- 85% saniert, Flächendenkmal
- Problematische Sozialstruktur, Probleme mit Ordnung und Sauberkeit

Potenziale:

- Hervorragende Erschließung, Elbnähe, Brachfläche des MAW Geländes
- Von 50 Rayonhäusern in MD: 6 im Quartier
- Beginnender sozialer Wandel (Studentenviertel)
- Chance zu einem urbanen Zentrum des Stadtteils durch die kleinteilige Struktur im Erdgeschoßbereich



Projektziele:

- Stärkung und Herausarbeitung von “historischer Urbanität” durch kulturelle Ladenbesetzung
- Konzept des “1 Euro Ladens”
- Weitere Verbesserung der Sozialstruktur und Angebote für favorisierte Gruppen
- Vorantreiben der Sanierung von Restgebäuden
- Gemeinsamer Grundstückserwerb und Bau von Parkplätzen auf anschließender Brachfläche
- Neugestaltung temporäres Parken
ggf. “Park & Box” Konzept
- Image und Außendarstellung/Ordnung und Sauberkeit
- Medienkonzept für Zielgruppe Studenten
- Erhöhung der Wirtschaftskraft durch Verringerung Leerstand



Gemeinsamkeiten und Unterschiede

Gemeinsam:

Altbau, Gründerzeit, Eigentümergebäudestruktur

Unterschiede:

Bebauungsdichte und Nutzungsstruktur,
Perforationsgrad, Denkmalschutzqualität

Daher auch unterschiedlicher Konzeptansätze:

Ruhiges (bürgerliches) Wohnquartier mit Charme

**Urbanes Wohnen und Arbeiten im kulturell
wiederbelebten Denkmal**



Aktueller Stand:

- Auftaktveranstaltung für beide Quartiere
- Erste Einzelversammlungen mit Beschlüssen
- Erste Quartierszeitung, Einrichtung Quartiersladen
- Erfassung der Daten und Strukturen
- Quartiersbriefkästen
- Monatliche Begehungen für Ordnung und Sauberkeit
- Diplomarbeit

Gnadauer Carrè:

Architekt mit Park- und Grünflächenkonzept beauftragt

Klosterbergecarrè:

Kunstverein gegründet, Kontakt mit Fachhochschule,
5 Läden mit 5 Kunststudenten, Jugendfotowettbewerb,
Treffen von 5 Eigentümern zum Grundstückskauf



Methodik und Vorstellung des Wettbewerbsansatzes

1. Fragen der Organisation:

2 Quartiere, Form der verbindlichen Gemeinschaft, Dach bildet der örtliche Verein Haus & Grund

Vorteil: wenig Bürokratie, viel Unterstützung

Bestand auch nach Projekt gesichert

Verbindlichkeit wird für die Projekte erforderlich:

Grundstückserwerb, Bereitschaft 1 Euro Laden

Aber: Das wird nie alle Eigentümer gleichzeitig betreffen

Prinzip der Führung inhomogener Gruppen !

Interessant dazu : Theorie komplexer Systeme

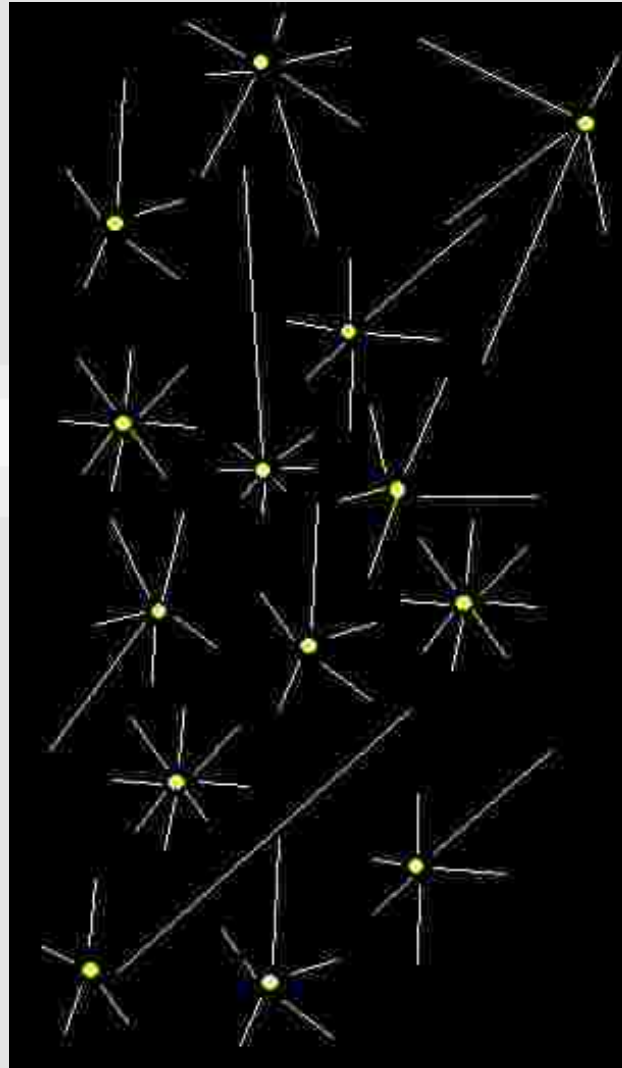
befasst sich im Wesentlichen mit Systemen, deren Dynamik unter bestimmten Bedingungen empfindlich von den Ausgangsbedingungen abhängt, so dass ihr Verhalten nicht langfristig vorhersagbar ist. Beispiele sind neuronale Netze und damit letztlich auch menschliches Verhalten.



Eigentümergehalten ist durchaus mit der Theorie komplexer Systeme beschreibbar!

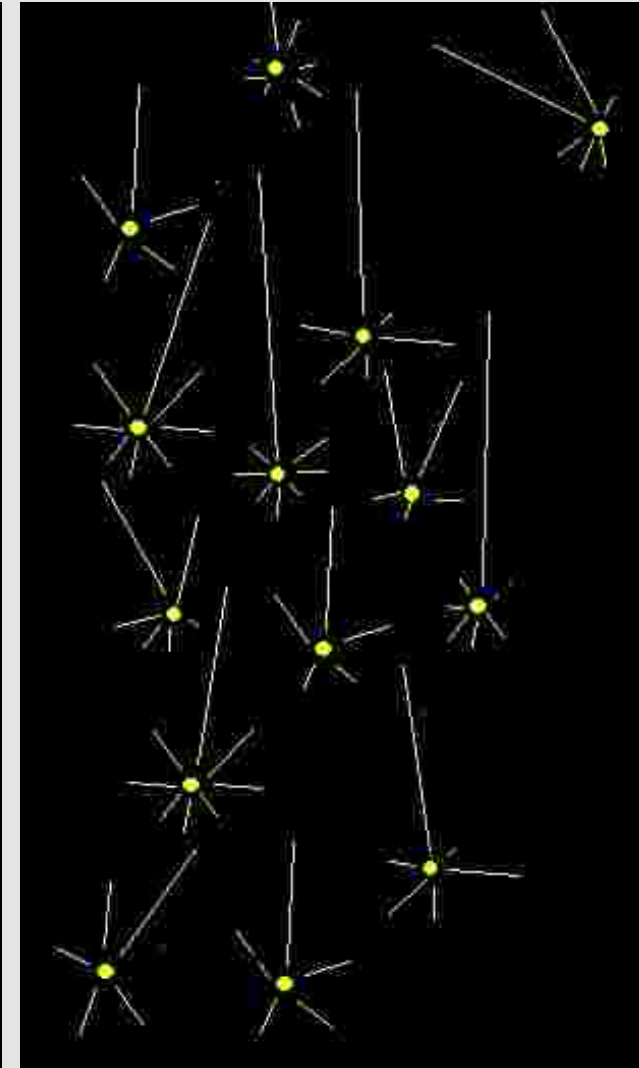
Beispiel 1:

Eigentümergehalten, nicht abgestimmt



Beispiel 2:

Abgestimmtes Eigentümergehalten





Problem dabei:
Übersicht behalten!
Daher Aufbau einer
access – Datenbank
Notwendig mit Bildern,
Adressen, Memos und
z.B. auch Grundrissen

Wichtig: Alle Informati-
onen müssen nachvoll-
ziehbar sein

Bild 1 Bild 2 Bild 3 Datensatz

Störstelle: ja nein

Störstellenbesch:

WE	GE	Läden	WE leer	GE leer	LA leer	Etagen
7	0	1	1	0	1	3

Straße: Nummer:

Hauptkontakt

Name: Vorname: Adresse: Leih: geboren:

Fon privat: Fon dienst: PLZ: Ort: Fon sonst:

Fon mobil: Fax: EMail:

Memo

Besonderheit: einheitliches Eckgebäude besteht aus 2 Häusern mit 2 Hausnummern: Basedowstr. 2 und Porsestr. 17

Weiterer Eigentümer/ Verwalter

Name1: Vorname1: Adresse1: Leih:

Fon privat1: Fon dienst1: PLZ1: Ort1:

Mail 1:

Weiterer Eigentümer

Name2: Vorname2: Adresse2: Leih:

Fon privat2: Fon dienst2: PLZ2: Ort2:



2. Kooperation und Wettbewerb:

2 Quartiere mit annähernd gleichen Ausgangsbedingungen und räumlicher Nähe werden im Wettbewerb moderiert

Prinzip: Aktivität wird unterstützt, Passivität hat verringerten Einsatz des Quartiersmanagements zur Folge

Austausch:

Berichte in der gemeinsamen Quartierszeitung, z.B.
Aktivitätenbarometer, Tops und Flops im Quartier

Informationen auf den Arbeitssitzungen über Aktivitäten des jeweils anderen Quartiers

Einschätzung bisher:

Gnadauer Carrè war bisher vorn, aber Klosterbergecarrè holt auf!



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**