

## **Bericht zum Abschluss des Modellvorhabens „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ (KiQ)**

Für eine positive Stadt- und Quartiersentwicklung ist die Weiterentwicklung und Modernisierung von Immobilien zugunsten eines marktgerechten Wohnungsangebots genauso unabdingbar wie die gezielte Aufwertung des Wohnumfelds und der Infrastruktur. Dabei spielen private Eigentümer eine Schlüsselrolle. Auch wenn die Kooperation mit einer Vielzahl von privaten Einzeleigentümern häufig noch als Herausforderung wahrgenommen wird, ist die zentrale Bedeutung von Privaten in der Stadtentwicklung mittlerweile unumstritten. Dies zeigen auch zahlreiche erfolgreiche Maßnahmen der Städtebauförderung.

Die Stadt Luckenwalde wurde in der 2. Jahreshälfte 2012 als nachrückendes Modellvorhaben in das ExWoSt-Forschungsprogramm Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien (KiQ) des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) aufgenommen. Im Rahmen des durch Fördermittel unterstützten Modellvorhabens erprobten deutschlandweit 14 Kommunen und Eigentümervereine den Aufbau von Kooperationen, um gemeinsam private Eigentümer in die Quartiersentwicklung einzubinden und Investitionen anzustoßen. Das Modellvorhaben endete zum 31. Mai 2015.

Zur Durchführung des Modellvorhabens schloss der „Haus- und Grundeigentümerverein Luckenwalde und Umgebung e.V.“ mit der Stadtverwaltung Luckenwalde eine Kooperationsvereinbarung ab, in der die Ziele der Zusammenarbeit und die Projektstruktur geregelt wurden. Die Stadt Luckenwalde agierte als Zuwendungsempfänger und übernahm in enger Zusammenarbeit mit dem örtlichen Haus & Grund Verein die Federführung der Kooperation.

### **Arbeitsstruktur und Ziele des Modellvorhabens in Luckenwalde**

Den Kern der Projektidee bildete die Schaffung einer Schnittstelle zwischen den privaten Eigentümern, dem Haus- und Grundeigentümerverein Luckenwalde und Umgebung e.V. und der Stadt Luckenwalde. Hierfür wurde zum Ende des Jahres 2012 Büroräume im Haag 1a angemietet und die Stelle eines „Altbaumanagers“ geschaffen. Die Anstellung des „Altbaumanagers“ erfolgte projektgebunden bei der Stadtumbaubeauftragten BIG-STÄDTEBAU GmbH.

Der „Altbaumanager“ im KiQ-Büro bildete als „Kümmerer“ den ersten zentralen Ansprechpartner außerhalb der Stadtverwaltung. Aufgabe des „Altbaumanagers“ war die Gewinnung und Mobilisierung der Hauseigentümer zur Wiederbelebung und Neugestaltung des Innenstadtbereiches Zentrum/ Dahmer Straße. Er beriet die privaten Eigentümer zu Fragen der Modernisierung, der damit verbundenen Kosten, Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie zu Entwicklungsperspektiven und der Immobilienverwertung (Verkauf, Vermietung, Bewirtschaftung) und stellte bei Bedarf den Kontakt zwischen Eigentümern, Interessenten und den Mitarbeitern der Stadt her. Neben der Beratung der Eigentümer übernahm der Altbaumanager die Vorbereitung und Koordinierung der Arbeitssitzungen, der Lenkungsgruppe sowie weiterer Termine.

Der Haus- und Grundeigentümergeverein Luckenwalde und Umgebung e.V. übernahm neben dem Betrieb des „KiQ-Altbaubüros“ einen wichtigen Beitrag zur Aktivierung und Information der privaten Eigentümer. Gemeinsam mit der Stadtverwaltung wurde im Rahmen des Modellvorhabens eine gemeinsame Entwicklungsstrategie erarbeitet.

Die Stadt Luckenwalde, insbesondere das Stadtplanungsamt begleitete die Arbeit des KiQ-Altbaubüros und lieferte Unterstützung beim Aufbau der Beratungsangebote und der Eigentümeransprache, unter anderem im Umgang mit problematischen Immobilien und Grundstücken. Gemeinsam mit der Stadtumbaubeauftragten BIG-STÄDTEBAU GmbH wurden die einzelnen Schritte und Bausteine des Modellvorhabens mit den rechtlichen sowie städtebaulichen Rahmenbedingungen abgeglichen (u.a. baurechtliche Instrumente des besonderen Städtebaurechts) und mit den verschiedenen Förderprogrammen harmonisiert.

## **bearbeitete Handlungsfelder**

### Städtebauliche Handlungsfelder

- Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Quartiers
- Aufwertung von zentralen Straßen und Plätzen und des Wohnumfeldes durch verschiedene Kleinmaßnahmen
- Verbesserung der sozialen und wohnortnahen Infrastruktur
- Neuordnung von Grundstücksbereichen
- grundstücksübergreifende energetische Versorgungskonzepte

### Immobilienwirtschaftliche Handlungsfelder

- Aufwertung des Erscheinungsbildes von Gebäuden im Quartier
- Reduzierung des Wohnungsleerstandes
- Sanierung und Modernisierung
- Umgang mit verwahrlosten Immobilien
- Reduzierung des Ladenleerstandes
- Zwischennutzungen
- Förderung der Transaktionen/ des Eigentümerwechsels
- Alternative Finanzierungsmöglichkeit

## **Lenkungsstruktur**

Die kleine Lenkungsgruppe, bestehend aus dem Altbaumanager, der Vorsitzenden des örtlichen Haus & Grund Vereines, einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamt und der Stadtumbaubeauftragten der BIG-STÄDTEBAU GmbH bildete die Arbeits- und Entscheidungsebene des Modellvorhabens und nahm insbesondere die Beratung der Eigentümer wahr. Die kleine Lenkungsgruppe traf sich 14-täglich im Altbaubüro. Sofern thematisch erforderlich und bei Abstimmungen über die Projektstruktur und Arbeitsinhalte wurde die kleine Lenkungsgruppe zur großen Lenkungsgruppe um den Stadtplanungsamtsleiter Herrn Mann erweitert. Im Zuge der Erarbeitung des KfW-geförderten Energetischen Quartierskonzeptes „Dahmer Straße“ wurden phasenweise die KiQ-Lenkungsgruppe und die Steuerungsgruppe dieses Projektes verknüpft.

Die gewählte Arbeitsstruktur hat sich insbesondere durch die kontinuierliche Teilnahme aller Mitglieder im Laufe des Modellvorhabens bewährt. Diese beständige Begleitung und die durchgängige Präsenz der Mitglieder hätten im Rahmen eines größeren Gremiums nicht sichergestellt werden können.

Als weitere Partner / Akteure im Umsetzungsprozess traten das kommunale Wohnungsunternehmen „Die Luckenwalder“, das City-Management des Stadtmarketingvereins und das Quartiersmanagement „Am Röthegraben“ auf.

### **Bewertung des KiQ-Prozesses und der Wirkungen im Quartier**

Zu Beginn der Projektarbeiten im Quartier Dahmer Straße fand die Auftaktveranstaltung im Rathaus statt. Dazu waren alle Eigentümer des Projektgebietes eingeladen worden. Es wurde eine rege Beteiligung registriert, etwa 100 Eigentümer nahmen an der Veranstaltung teil und es wurden die städtebaulichen Absichten durch den Stadtplanungsamtsleiter Herrn Mann erläutert. Es folgte eine Fragebogenaktion. Bei ca. 350 Anschreiben gab es 63 Rückläufe, die dann problemorientiert ausgewertet werden konnten.

In der Folgezeit gab es Kontakte zu 37 Immobilien-Eigentümern, es konnten 10 Objekte mit ca. 50 WE mit Hilfe von vorbereitenden Gesprächen durch den Altbaumanager saniert bzw. modernisiert werden. Bei weiteren 10 bis 15 Immobilien werden im laufenden Jahr bzw. in den Folgejahren Sanierungen/Modernisierungen erwartet, diese sind immer mit einer Aufwertung der Außenhülle verbunden und tragen wesentlich zur Stadtbildverbesserung bei. Der Immobilienmarkt hat sich aufgrund vielfältiger Veränderungen in den Rahmenbedingungen deutlich verbessert. Im Projektgebiet liegt das Transaktionsvolumen – befördert durch die KiQ-Aktivitäten – über dem in der Gesamtstadt. Hier wirkt sich allerdings auch die Kapitalschwäche der Alteigentümer aus, die mit ca. 30 bis 40 % einen Hauptteil der entwicklungshemmenden Faktoren ausmacht. Der Wohnungsleerstand ist tendenziell gesunken.

### **Erfolgsfaktoren und Rahmenbedingungen**

Infolge eines Strategiewechsels bei der städtischen Wohnungsgesellschaft „Die Luckenwalder“ (damals noch LWG) wurden innerhalb der Gebietskulisse verstärkt Altbau-Grundstücke verkauft und es traten neue Eigentümer mit konkreten Entwicklungsabsichten in Erscheinung. Das Potenzial dieser Grundstücke ist zu möglichen Schlüsselentwicklungen zu nutzen, da für diese Gebäude in der Regel umfangreiche Investitionen erforderlich sind. Die über die Laufzeit des Programms ansteigende Anzahl an Gesprächen und Beratungen zeigen, dass hier sowohl Bedarfe als auch Potentiale vorliegen. Die Stadt Luckenwalde ist im Sinne der Logik des Modellvorhabens beratend und begleitend tätig. Eine „Selbstorganisation“ der Eigentümer ist in einer kleinen Mittelstadt wie Luckenwalde praktisch nicht gegeben. Aus den Rahmenbedingungen, wie der bereits benannten Finanzschwäche und ungewisser wirtschaftlicher Aussichten ergibt sich oftmals eine abwartende Haltung der Eigentümer, manchmal auch Desinteresse. Um diese Haltung aufzubrechen wurde neben der regelmäßigen Eigentümeransprache durch den „Altbaumanager“ in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement jährlich ein Tag der Häuser veranstaltet. Dabei wurden einer interessierten Öffentlichkeit, auch aus dem Umland und Berlin, Häuser und mögliche Nutzungsideen vorgestellt. Ein weiterer Höhepunkt war der Stadtspaziergang im Mai 2015 durch das Lucken-

walder Stadtzentrum. Dabei wurden sanierte Objekte vorgestellt, über Ziele für noch nicht sanierte Objekte gesprochen und neue Eigentümer legten ihre Entwicklungsabsichten mit den erworbenen Immobilien dar.

Als förderlich hat sich im Laufe des Modellvorhabens die bereits langjährige Tätigkeit des Altbaumanagers als Stadtverordneter und Bauausschussmitglied ergeben. Durch diese Verbindungen ergaben sich bereits im Vorfeld des Modellvorhabens zahlreiche Kontakte zu Eigentümern und Gewerbetreibenden in Luckenwalde sowie zu Mitarbeitern des Stadtplanungsamtes. Die Projektakteure standen auch außerhalb der Steuerungsgremien des Modellvorhabens im ständigen Informationsaustausch, z.B. auf Veranstaltungen und Terminen, die im Kontext der Stadtentwicklung stehen (z.B. Planungswerkstätten zum Boulevard, Vorbereitende Untersuchungen zum „Sanierungsgebiet Dahmer Straße“, Blockkonzept Parkstr./Gartenstr.). Dies hat sich für die Projektarbeit des Altbaumanagers als förderlich erwiesen, da Fragen zu aktuellen Stadtentwicklungsthemen fundiert beantwortet werden konnten.

Als sehr positiv wird die Wirkung der erstellten Grobchecks für Problemimmobilien angesehen, weil es erst auf dieser Grundlage zu einer Auseinandersetzung der Eigentümer mit ihren Immobilien und den möglichen Entwicklungsperspektiven kommt. Für den Umgang mit folgenden Problemen sind die Qualifizierung von „Strategien“ und die weitere dauerhafte Ansprache der Eigentümer zur Aktivierung von Investitionen erforderlich:

- nicht erreichbare Eigentümer
- Erbgemeinschaften
- Aktivierung von Transaktionen
- Umgang mit überschuldeten Grundstücken
- Kaufpreisvorstellungen, Substanzbewertung und grundbuchliche Belastungen.

### **Einschätzung der erzielten Ergebnisse und Fortführung des Modellvorhabens**

Die Stadt Luckenwalde ist mit den erzielten Ergebnissen zufrieden und ist sich der Rolle und der Bedeutung des Altbaumanagers für die Aktivierung von Objekten für eine Sanierung bewusst und führt daher dieses Beratungsangebot nach Auslaufen des Modellvorhabens weiter. Der Aufwand für die Aktivierung der Eigentümer war gerechtfertigt, insbesondere wenn man die Kosten des Modellvorhabens den bereits getätigten Investitionen in die aktivierten Objekte gegenüberstellt. Die Aktivitäten innerhalb des Modellvorhabens haben in Kombination mit den veränderten immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wesentlich zu einer positiven Entwicklung des Immobilienmarktes beigetragen. Die Schaffung eines Beratungsangebotes außerhalb der Stadtverwaltung hat sich als sehr förderlich für die Sacharbeit erwiesen. Den Eigentümern und Bürgern wird damit ein niederschwelliges Angebot geschaffen und eine Vertraulichkeit außerhalb der Verwaltung ermöglicht. Die Kombinationsmöglichkeit, die sich in Luckenwalde durch die Überlagerung der Ansprache- und Betreuungsmöglichkeit des KiQ-Modellvorhabens mit den Möglichkeiten der Städtebauförderung ergeben hat, ist sehr förderlich. Zum 31.05.2015 endete die Fördermöglichkeit über das Modellvorhaben. Mit dem Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg (MIL) und dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) wurde die Fortführung der Stelle des Altbaumanagers innerhalb des Budgets für Durchführungsaufgaben und erforderliche investitionsbegleitende und -steuernde Vorhaben im Rahmen der Umsetzung des Städtebauförderprogramms Stadtumbau-Ost abgestimmt. Mit der Verstetigung ist die Ausweitung des Beratungsangebo-

tes auf die gesamte Stadtumbaukulisse verbunden, so dass die positiven Ergebnisse aus dem KiQ-Forschungsprojekt auf nahezu die gesamte Stadt übertragen werden.

Neben der Fortführung der Eigentümeransprache und -beratung ergeben sich durch die denkmalgerechte Erneuerung des Boulevards für den „Kümmerer“ neue Aufgaben aus der Abwicklung der Baumaßnahmen in der Abstimmung mit den Bauausführenden einerseits und den Bewohnern und Geschäftsinhabern andererseits. Ab Januar 2016 wird der Altbaumanager in neuen Räumlichkeiten am Markt 1-3 erreichbar sein.

### **Kosten und finanzielle Auswirkungen**

Im Bewilligungszeitraum des Modellvorhabens vom 17. Juli 2012 bis zum 31. Mai 2015 sind insgesamt zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 94.757,31 Euro angefallen. Zur Deckung dieser Ausgaben standen Zuwendungen in Höhe von 57.399,81 Euro zur Verfügung. Die verbleibenden Kosten in Höhe von 37.357,50 Euro wurden als Kofinanzierung durch Eigenleistungen (Personalfreistellungen, Büroausstattung) der Projektpartner „Haus- und Grundeigentümerverschein Luckenwalde und Umgebung e.V.“ und der Stadt Luckenwalde erbacht, so dass keine finanziellen Eigenmittel im Rahmen der Umsetzung des Modellvorhabens erforderlich waren.

Die Fortführung der Personalstelle des Altbaumanagers erfolgt über das Städtebauförderprogramm Stadtumbau-Ost über das Beauftragtenverhältnis mit der BIG-STÄDTEBAU GmbH.

### **Kontaktdaten**

Name: BIG-STÄDTEBAU GmbH  
Michael Wessel  
Altbaukümmerer  
Straße: Markt 1-3  
Ort: 14943 Luckenwalde  
Tel.: 03371 / 403 9561  
E-Mail: [kiq-luckenwalde@big-bau.de](mailto:kiq-luckenwalde@big-bau.de) / [m.wessel@big-bau.de](mailto:m.wessel@big-bau.de)