



KIQ

Kooperation im Quartier

Den Magdeburger Südosten in Kooperation stärken



ExWoSt

Das Projekt „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien – KIQ“ zwischen der Landeshauptstadt Magdeburg und der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V. wird gefördert durch



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Dr. Holger Neumann Landespräsident
Haus & Grund Sachsen Anhalt e.V.
Steinigstr. 7 39108 Magdeburg

www.hugsa.net



Stephan Herrmann Abteilungsleiter
Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6 39128 Magdeburg

www.magdeburg.de

Was ist “Kooperationen im Quartier“ ?

- ExWoSt-Thema seit November 2011 (11 bundesweit)
- Ziel: Eigentümer und ihre Organisationen am Stadtumbau beteiligen (zumeist Haus & Grund Vereine)
- Arbeit zwischen den Akteuren soll “auf Augenhöhe“ erfolgen
- In Magdeburg erfolgt die Arbeit wie folgt:
 - Themenverantwortlicher und Zuwendungsempfänger:
Haus & Grund S-A e.V.
(Forschungsberichte, Abrechnung, Buchhaltung)
 - Projektbeteiligter:
LH Magdeburg, Stadtplanungsamt
- Grundlage: Kooperationsvereinbarung Anfang 2011

Wie funktioniert es ?

- **Lenkungsgruppe Südost:**
 - Stadtplanungsamt (Stadterneuerung, Bauleitplanung)
 - Stabsstelle des Beigeordneten für Stadtentwicklung
 - Quartiersmanager Südost (aus Programm Soziale Stadt)
 - Stadträte (1mal im Jahr geplant)
 - Haus & Grund (Einladung und Leitung)
- Bisher 10 Sitzungen, danach **Protokoll mit konkreten Aufgaben**
 - gemeinsame Termine (Gespräche mit Großinvestoren)
 - gemeinsame Veranstaltungen (Investorenkonferenz, Tag des Eigentums, Diskussionsveranstaltungen, Arbeitsgruppen Gemeinwesenarbeit)
- Grundlage: **Erarbeitung einer gemeinsamen Datengrundlage**

Wie arbeiten wir konkret ?

- Eigentümer gemeinsam finden und ansprechen
- Daten austauschen (Informationen, Adressen, Vorstellungen)
- Gemeinsam Schwerpunktobjekte definieren
- Neue städtebauliche Vorstellungen entwickeln und alte präzisieren
Stadtteilprioritäten diskutieren
Entwicklungschancen und städtebauliche Visionen
- Gemeinsam gegenüber Dritten auftreten (Institutionen des Landes, Investoren, Landesverwaltungsamt)
- Gemeinsame Vorschläge für Förderung erarbeiten (Prioritäten aus dem Kontingent der Sicherungsmaßnahmen Stadtumbau Ost)

Vor- und Nachteile aus Sicht der Stadt

- Partner bei der Verfolgung gemeinsamer Ziele
- Arbeitserleichterung/-teilung bei:
 - Öffentlichkeitsarbeit (Investorenkonferenz, Veranstaltungen, Landesbaumesse)
 - Datenaustausch, z.B. Vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes (einfaches Verfahren)
- Gemeinsame Projektentwicklung abseits klassischer Stadtentwicklung, z.B. Ärztehaus (Altersstruktur, Standorte und Fachausrichtung bestehender Praxen)
- Bessere Ansprache von Akteuren, insb. Hauseigentümern, im Gebiet durch H+G als neutralem Dritten möglich
- Teilweise bessere Ansprache der Lokalpolitik durch H+G möglich
- Verständnis bei H&G für das Handeln der „Stadt“ bzw. der Verwaltung
- Hoher Arbeitsaufwand

Vor- und Nachteile aus Sicht von Haus & Grund

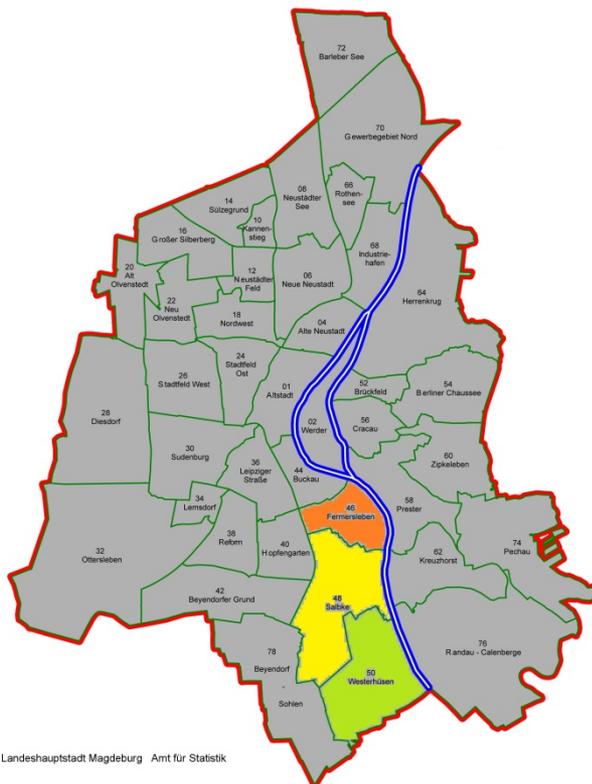
- Erstmals als Partner der Stadtentwicklung ernst genommen
- Eigene konstruktive Beiträge sind möglich, nicht nur Kritik
- Wir erreichen die Anerkennung unserer Arbeit durch die Stadt
- Imageverbesserung von Haus & Grund und Mitgliederwerbung

- Aufwändige Koordinierungsarbeit für einen Verein
- Hohe fachliche Anforderungen, um mitreden zu können
- Moderation der Einzeleigentümer ist schwierig, da
 - Stadtentwicklung erklärt werden muss
 - Bei Gegensätzen der Interessen zu vermitteln ist
 - Es nicht den privaten Eigentümer, sondern unterschiedliche Persönlichkeiten mit Gefühlen und individuellen Interessen

KIQ konkret: 3 Stadtteile in Südost (Stadtplanung)

Zahlen und Fakten zu Südost:

Gliederung des Stadtgebietes nach Stadtteilen



10.300 Einwohner

5900 Geschosswohnungen

Hauptausfallstraße von 4,6 km

Von den Geschosswohnungen in Südost

stehen 33% leer

sind 96 % im Eigentum Privater

KIQ- Gebiet:

Grundstücke an der Hauptausfallstraße ca. 287

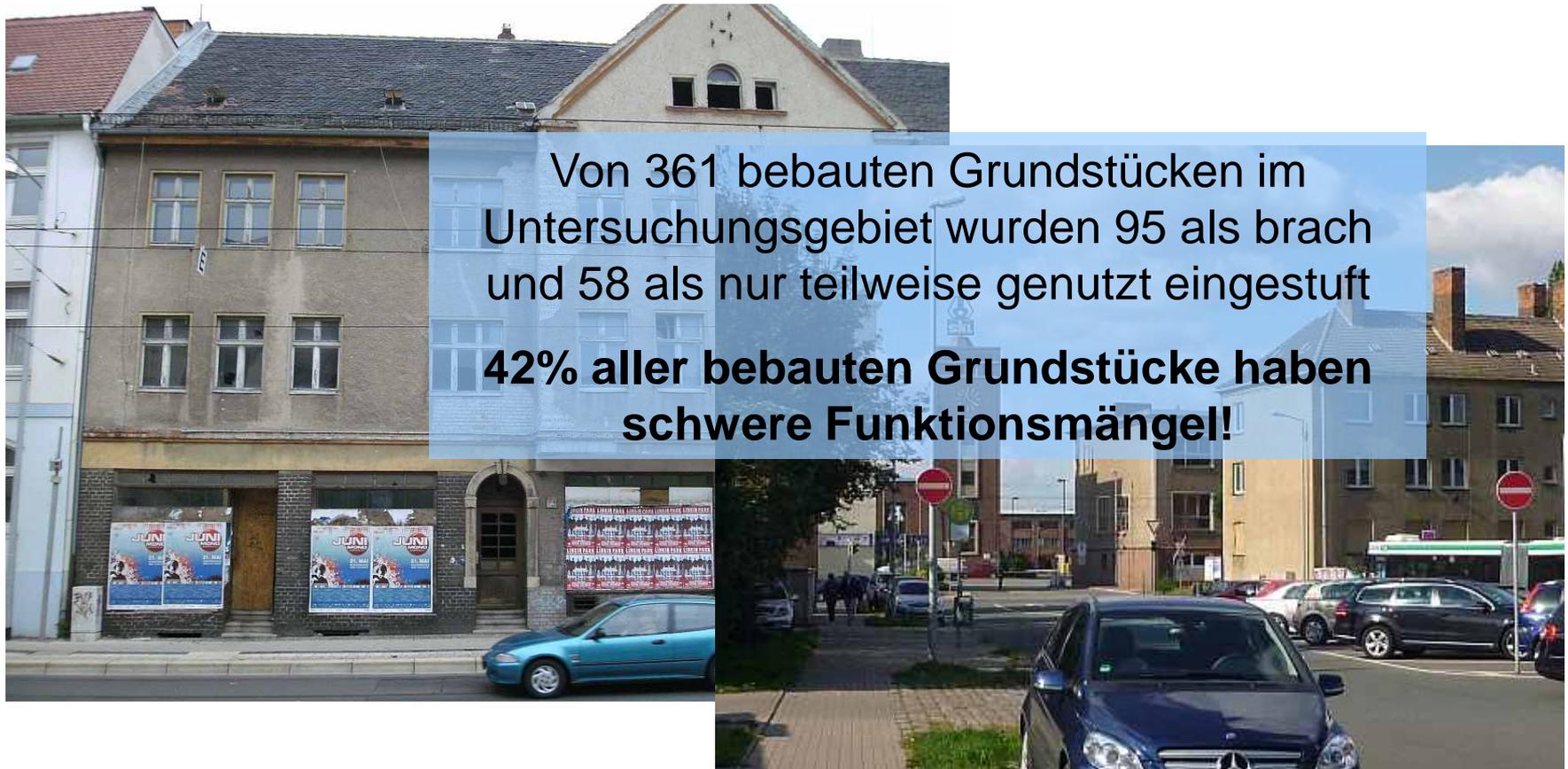
und im Sanierungsgebiet Salbke 74

50 Schwerpunktoobjekte zur Bearbeitung

KIQ konkret: 3 Stadtteile in Südost (Bausteine)

- **Baustein 1: Organisation**
(3 Datenbanken, Internet, Datenpflege)
- **Baustein 2: Stadtentwicklung**
(Begehung, Analyse, ISEK, Konzepte)
- **Baustein 3: Imageaufbau**
(Vision Vororte: Industriebrachen zu Wohnen am Fluss?)
- **Baustein 4: Investaktivierung**
(Großinvestoren und Einzeleigentümer)
- **Baustein 5: Investitionshilfen**
(Beratungsleistungen und Broschüren)
- **Baustein 6: Projektentwicklung für Problemimmobilien**
(Gebiete und Einzelgrundstücke)
- **Baustein 7: Investreifmachung von Problemimmobilien**

KIQ konkret: 3 Stadtteile in Südost (Impressionen)



KIQ konkret: 3 Stadtteile in Südost (Chancen)



Standortvorteile:

Lage am Fluss und an NSG Kreuzhorst

Sehr gute Erschließung (ÖPNV)

Gewachsene historische Bebauung

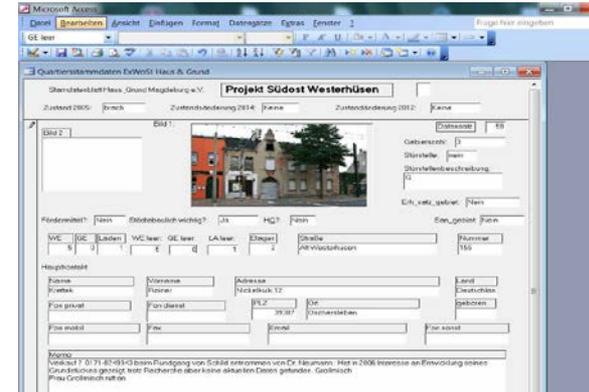
Bisher preiswerte Grundstücke und
Brachflächen als Baulandpotential

KIQ konkret: 3 Stadtteile in Südost (Stand 05/2013)

- Imageaufbau für Südost: Imagefilm, Imagebroschüre, Gemeinsamer Stand Landesbaumesse
- Weitere Gestaltung des öffentlichen Raums
Salbker Wasserturm, Kulturzentrum Gröninger Bad
- Eigentümer suchen und ansprechen zur Sanierung oder Verkauf (Schwerpunktobjekte)
- Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren
Beratung (2 Broschüren)
- Für 2014 Kontingent 200 T€ für Sicherungsmaßnahmen (40% Hülle)
Stadtumbau Ost, vereinfachtes Antragsverfahren für Schwerpkt.obj.
- Beratungs- und Serviceangebote
 - Verkauf im Internet ohne Kosten oder Provisionen für Eigentümer
 - Wertgutachten für Einzelobjekte
 - Beratung zu Bau- und Finanzierungsproblemen

KIQ: Den Magdeburger Südosten in Kooperation stärken

KIQ konkret: 3 Stadtteile in Südost (Stand 05/2013)



Die Perlenkette Magdeburg Südost, Fernersleben, Salbke und Westerhüsen

www.magdeburg-suedost.de



KIQ konkret: Investitionen 2013/14

Blumenberger Str. 2 (Ukrainerin)
Alt-Salbke 24 (Weißrusse)
Alt-Salbke 128 – 140 (13 Objekte)
Alt-Salbke 33 (Iraner)

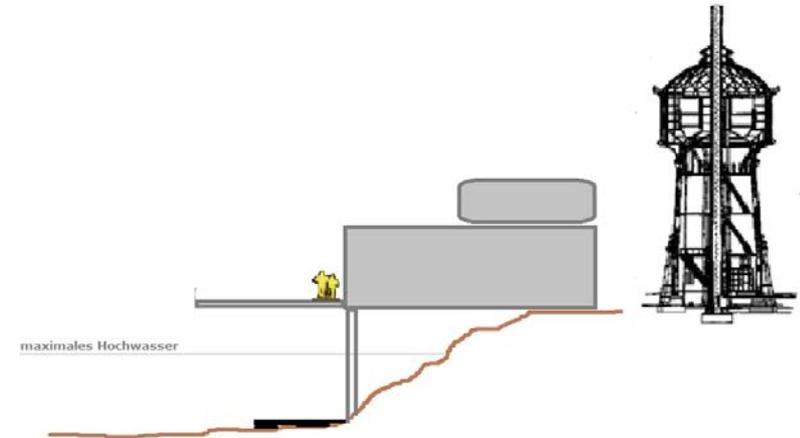
Erweiterung Sanierungsgebiet



Ausweisung eines Sanierungsgebietes in Magdeburg Salbke:
Blau - bereits bestehendes Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren
Gelb - geplante Erweiterung nach dem Stand Januar 2013

KIQ konkret: 3 Stadtteile in Südost (Zukunft)

- Entwicklungszeitraum ca. 10-20 Jahre
- Zum Problem Leerstand an der Hauptverkehrsstraße:
Projekt mit Kompetenzzentrum
Stadtumbau S-A geplant
- Immobilienwirtschaftliche Perspektive:
Vorbild Dresdener Vororte:
Brachen entwickeln
Altbaukerne stärken
Wege zum Fluss
behutsame, hochwertige Neubebauung



Fazit der Zusammenarbeit H&G und LHM

- “Dream team“ bei Arbeit mit privaten Eigentümern
- Arbeitsteilung und hohe Flexibilität, weil Haus & Grund als unabhängiger Projektmanager und Interessenvertreter arbeiten kann
- Vertrauen ist gewachsen
- Win-win Situation für beide Partner
- Problem: Haus & Grund Verein muss leistungsfähig genug sein
- Unterstützung auch weiterhin notwendig, weil diese Projektentwicklung über die normale Vereinsarbeit hinaus geht und aus Mitgliedsbeiträgen nicht zu finanzieren ist

Danke für die Aufmerksamkeit!

**Wir begrüßen Sie gern in Magdeburg Südost
Am Sonnabend, dem 28.09.2013
in Magdeburg, Alt Salbke 110
zum **Tag des Eigentums**
am Salbker Wasserturm**

