

Ab in die  
**Mitte!**  
Die City-Offensive  
Sachsen

## **Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“**

22. Februar 2016, Riesa

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

**Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt**

**Fachbereich Raum- und Umweltplanung**

**Professur für Stadtumbau und Ortserneuerung, TU Kaiserslautern**

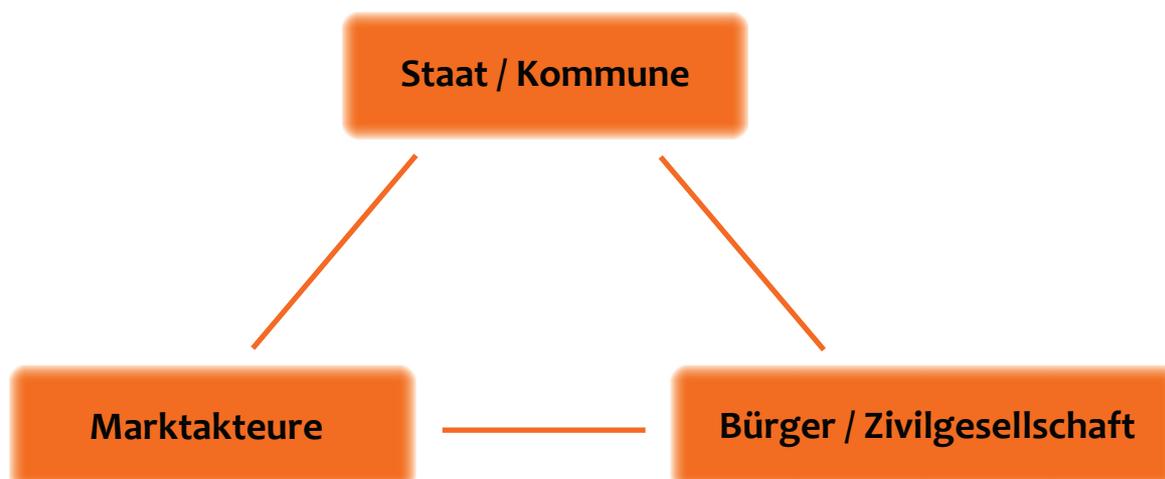
**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

## Gliederung

- Teil 1      Herausforderungen der Innenstadtentwicklung**
- Teil 2      Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit**
- Teil 3      Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien**
- Teil 4      Beispiele für kooperatives Handeln**

Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

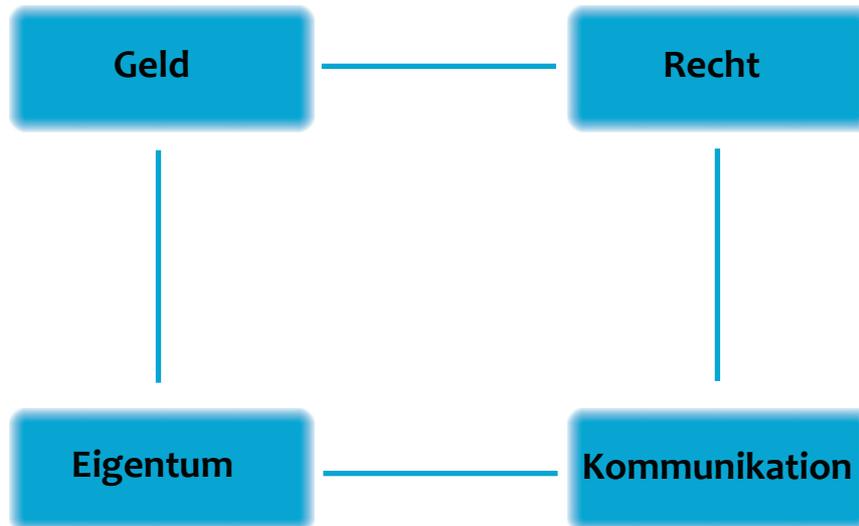
## Akteure der Stadtentwicklung



Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

## Steuerungsmöglichkeiten der Stadtentwicklung



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

### Planerische Leitbilder

## Erhaltung der Europäischen Stadt

**URBANITÄT DURCH DICHTER**

**FLÄCHENWACHSTUM BREMSEN, INNEN- VOR AUSSENENTWICKLUNG**

## *Stadt der kurzen Wege*

**Energetische Sanierung des Wohnungsbestandes als Teil der Energiewende**

*Stärkung von Innenstadtlagen...*

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

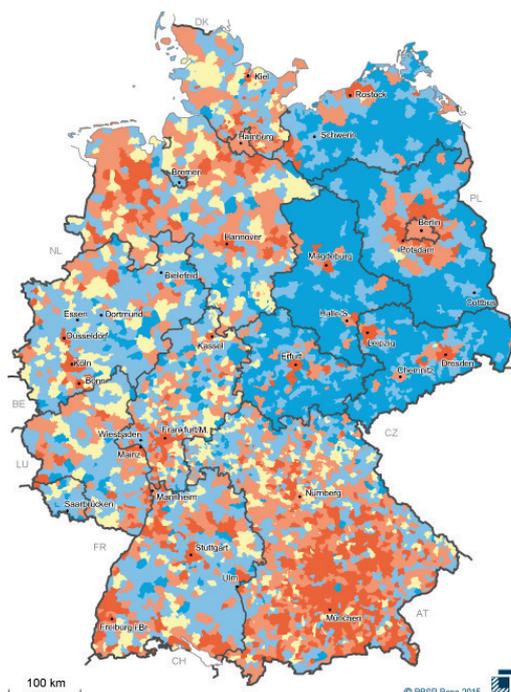
## Veränderte Herausforderungen

- Demographischer Wandel
- Strukturwandel im Handel
- Veränderte Wohnansprüche
- Innenstadt und Kommunalpolitik
- finanzielle + personelle Ressourcen



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

## Demographischer Wandel (1)



### Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden 2008 bis 2013 im bundesweiten Vergleich

Relative, im bundesweiten Trend gemessene Entwicklung im Durchschnitt von 6 Indikatoren

- wachsend in Relation zum Bundesmittel
- tendenziell wachsend in Relation zum Bundesmittel
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung
- tendenziell schrumpfend in Relation zum Bundesmittel
- schrumpfend in Relation zum Bundesmittel

### Betrachtete 6 Entwicklungsindikatoren:

- ◆ Bevölkerungsentwicklung 2008-2013
- ◆ durchschnittliches Wanderungssaldo der Jahre 2009-2013
- ◆ Entwicklung der Erwerbsfähigen 2008-2013
- ◆ Beschäftigtenentwicklung 2008-2013
- ◆ Entwicklung der Arbeitslosenquote 2007/8-2012/13
- ◆ Entwicklung der Gewerbesteuer 2007/8-2012/13

**Klassifizierung** nach der Häufigkeit von Entwicklungsindikatoren im untersten (<20% aller Werte) und obersten (>20% aller Werte) Quintil

- wachsend: 3 - 6 Indikatoren im obersten Quintil
- tendenziell wachsend: 1 - 2 Indikatoren im obersten Quintil
- keine eindeutige Entwicklungsrichtung: keine Indikatoren im untersten oder obersten Quintil
- tendenziell schrumpfend: 1 - 2 Indikatoren im untersten Quintil
- schrumpfend: 3 - 6 Indikatoren im untersten Quintil

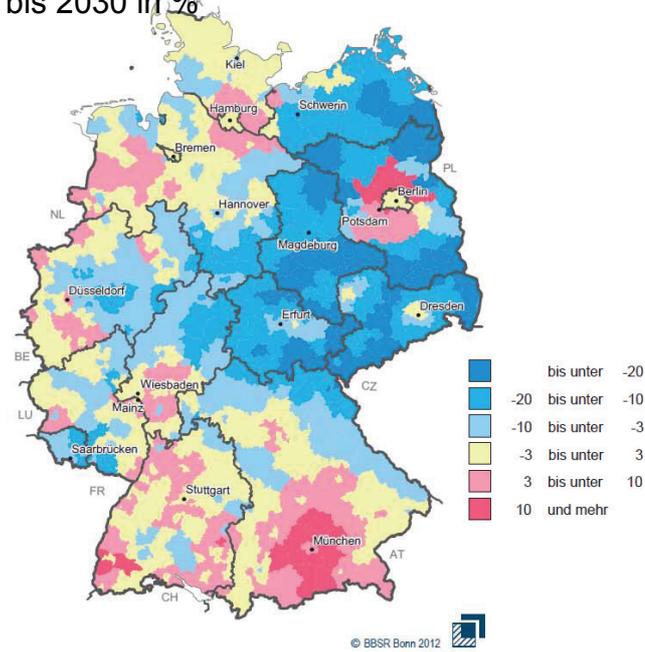
Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR  
 Geometrische Grundlage: BKG, Einheitsgemeinden und Gemeindeverbände 31.12.2013  
 Bearbeitung: A. Milbert

Quelle: BBSR, Bonn 2016

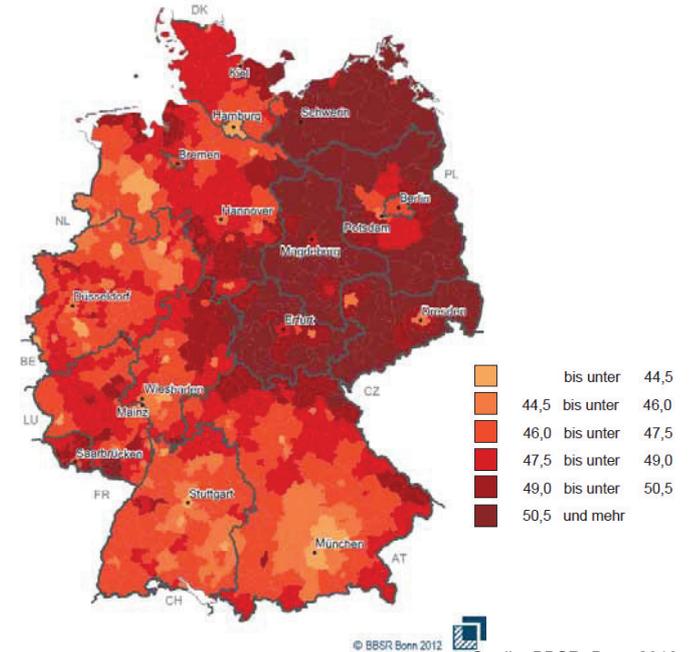
**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

## Demographischer Wandel (2)

Veränderung der Bevölkerungszahl 2010 bis 2030 in %



Durchschnittsalter 2030



Quelle: BBSR, Bonn 2016

### Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

## Einzelhandel (1)

- stagnierende bis rückläufige Umsätze im klassischen Einzelhandel
- seit Jahren sinkende Flächenproduktivität bei gleichzeitiger Zunahme der Verkaufsflächen
- Erosion inhabergeführter Geschäfte + Trend zur Filialisierung (Austauschbarkeit/ Banalisierung des Warenangebots)
- in vielen Orten ist der Einzelhandel nicht mehr die Leitbranche der Innenstadt



### Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

## Einzelhandel (2)

- Zunahme von Ladenleerständen
- Ansiedlung von großen Einkaufszentren in Mittel- und Oberzentren
- örtliche Spezialisierung: Eventmeile, Gastronomie, Themenparks
- Verbindung stationärer Handel - Internethandel



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

## Wohnansprüche

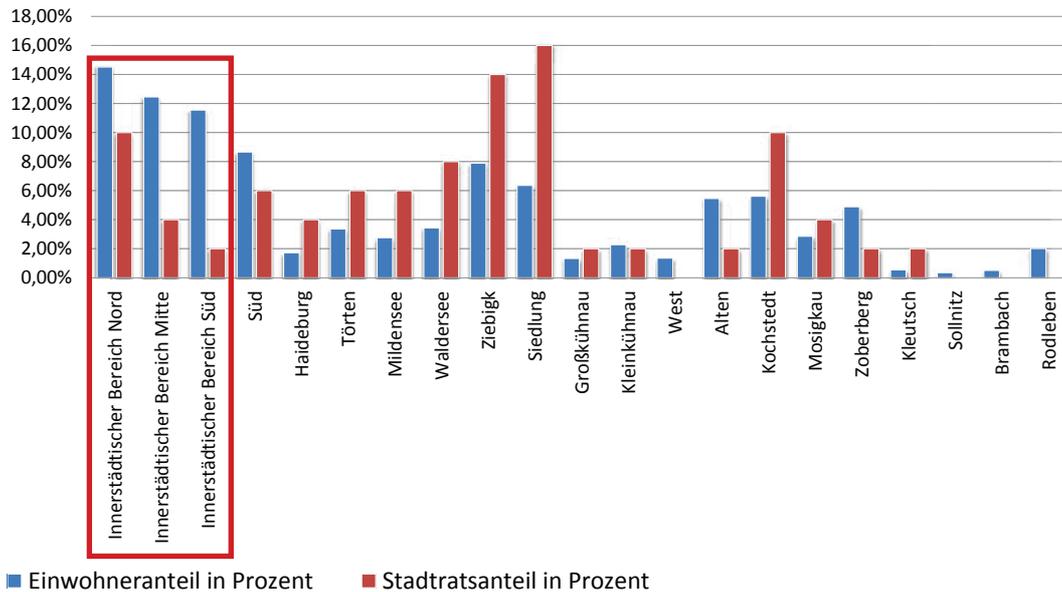
- Individualisierung der Gesellschaft
- Pluralisierung der Lebenskonzepte und -stile
- Energieeffizienz im Wohnungsbau, klimagerechte Wohnungswirtschaft
- Lage und Umfeld gewinnen an Bedeutung
- Wohnungsleerstände zeigen sich häufig zuerst in vielen Innenstadtlagen
- Einwohnerverlust + soziale Segmentierung verfestigt sich
- Häufig Instandhaltungsrückstau + Modernisierungsdefizite



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

## Innenstadt und Kommunalpolitik

### Zusammensetzung Stadtrat 2006 in Dessau



Quelle: Holger Schmidt; Fraktion Bürgerliste/Grüne

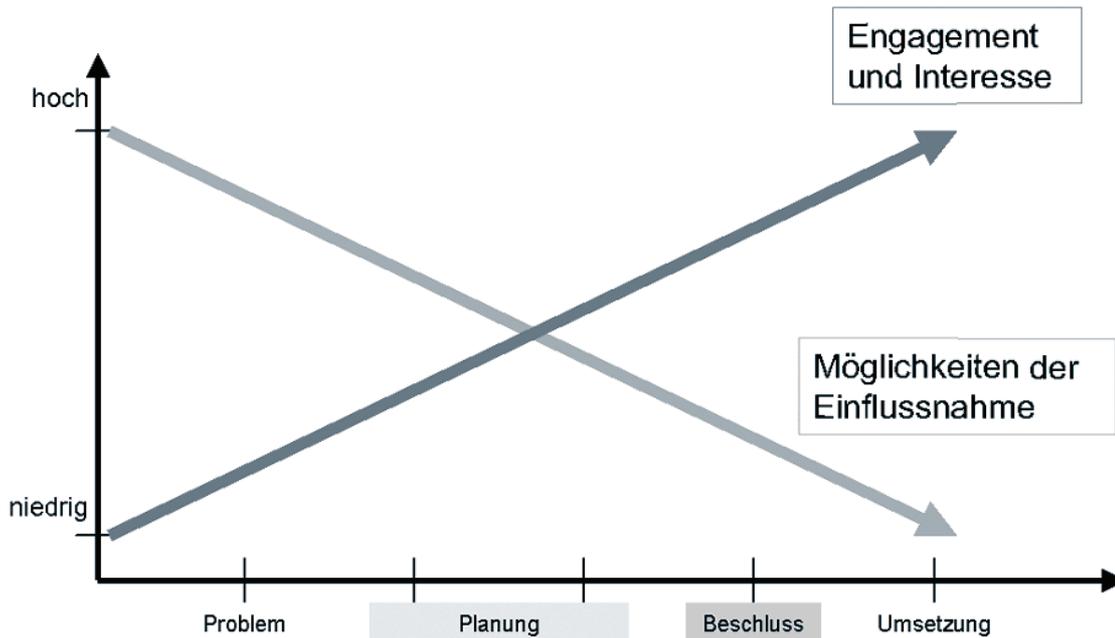
**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung

## Gliederung

- Teil 1** Herausforderungen der Innenstadtentwicklung
- Teil 2** Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit
- Teil 3** Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien
- Teil 4** Beispiele für kooperatives Handeln

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

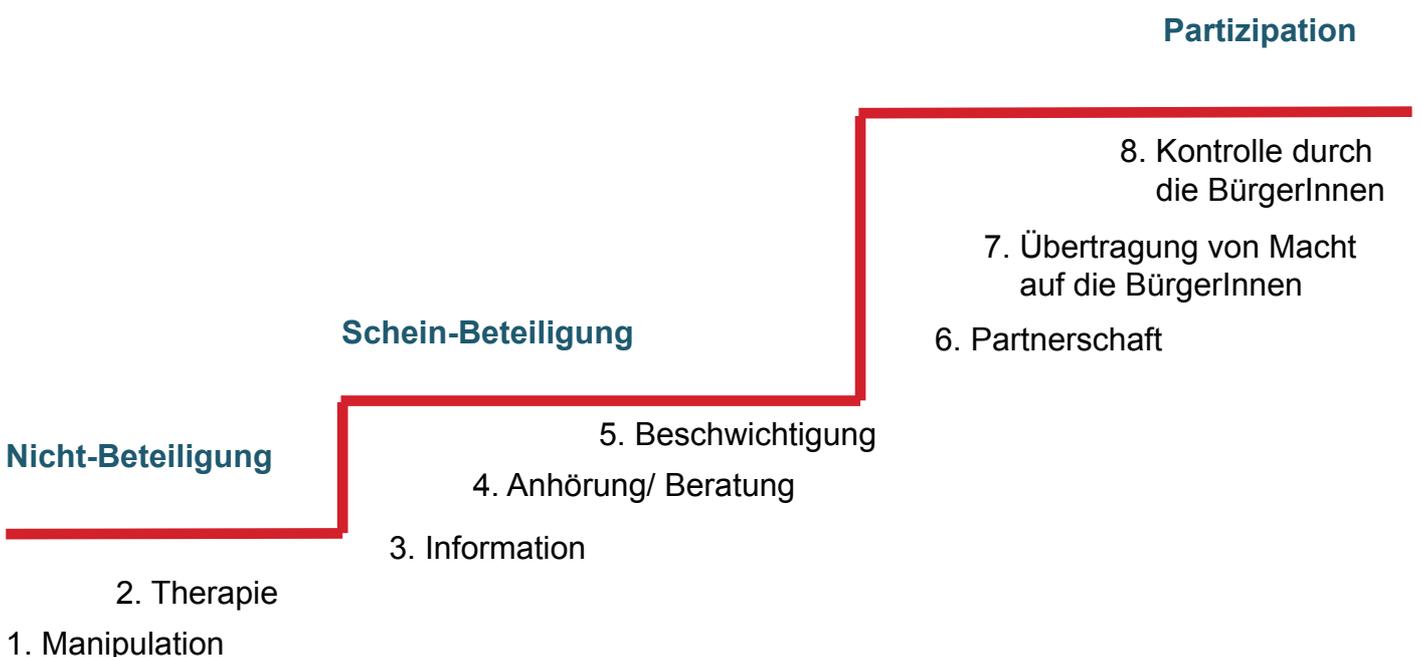
## Das Partizipationsparadoxon



Quelle: www.Buergergesellschaft.de

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 2 Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit

## Stufen der Partizipation nach Arnstein

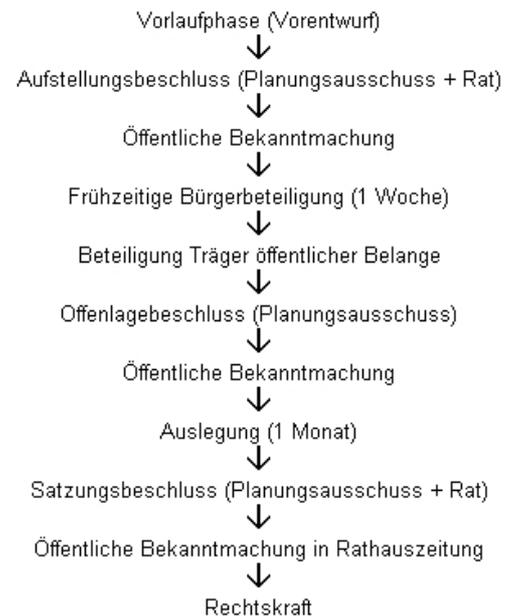


Quelle: Arnstein, Sherry (1986) „ladder of citizen participation“

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 2 Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit

## Formalisierte Beteiligung

1. Postwurfsendung
2. Aushang/ Auslage
3. Medienveröffentlichung
4. Bürgerversammlung
5. Einwohnerfragestunde
6. Diskussionsveranstaltung
- ...



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 2 Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit

## Aktivierende Beteiligung

1. Ortsbegehungen/ Spaziergänge
2. Exkursion zu guten Beispielen
3. Interviews mit Stadtextperten/Schlüsselgespräche
4. aktivierende Befragung
5. Stadtspiele
6. Stadt(teil)-Feste
- ...



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 2 Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit

## **Kooperative Beteiligung**

1. Runder Tisch
2. Kooperativer Workshop
3. Stadt(teil)-Forum
4. Anwaltsplanung
5. Bürgergutachten
6. Perspektivwerkstatt
- ...



Quelle: [www.stadtteilarbeit.de](http://www.stadtteilarbeit.de)

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 2 Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit

## **Beteiligung von Anbeginn**

Wenn der Beteiligungs- und Kommunikationsprozess frühzeitig startet, sinnvoll gestaltet wird und erfolgreich verläuft, wird ...

1. die Planung inhaltlich verbessert,
2. das vorhandene lokale Wissen genutzt,
3. der Abstimmungsprozess beschleunigt,
4. die Umsetzung erleichtert,
5. die Akzeptanz und Zufriedenheit mit den Maßnahmen erhöht
6. ...

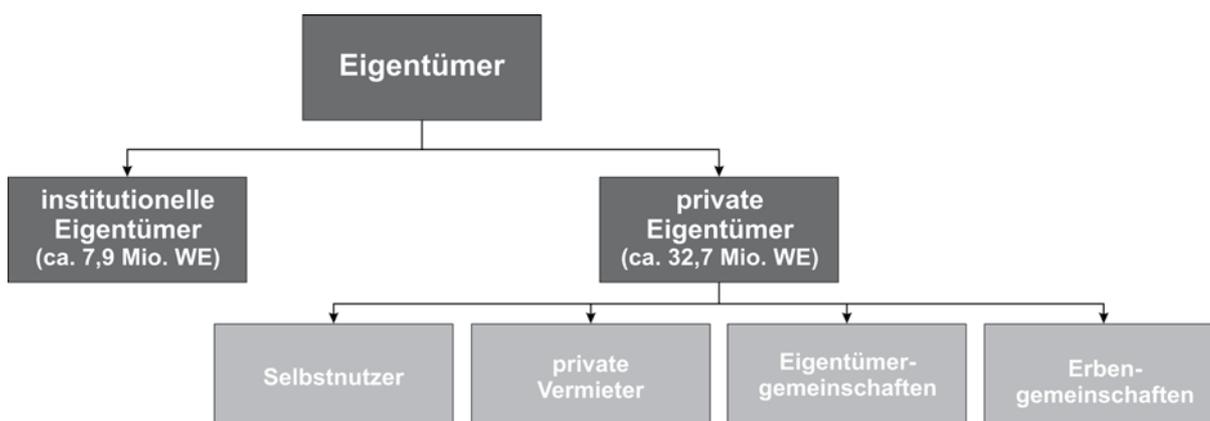
**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 2 Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit

## Gliederung

- Teil 1** Herausforderungen der Innenstadtentwicklung
- Teil 2** Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit
- Teil 3** Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien
- Teil 4** Beispiele für kooperatives Handeln

Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

## Wohnungsbestände in Deutschland

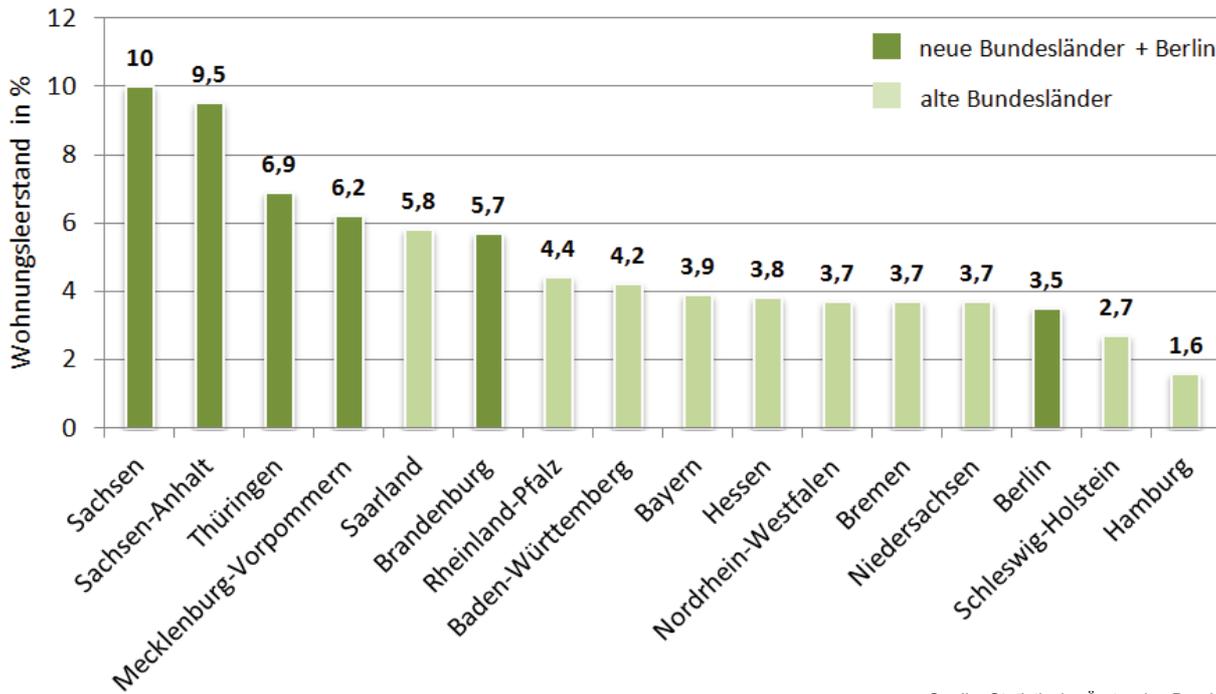


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Wohnungsleerstände in Deutschland



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

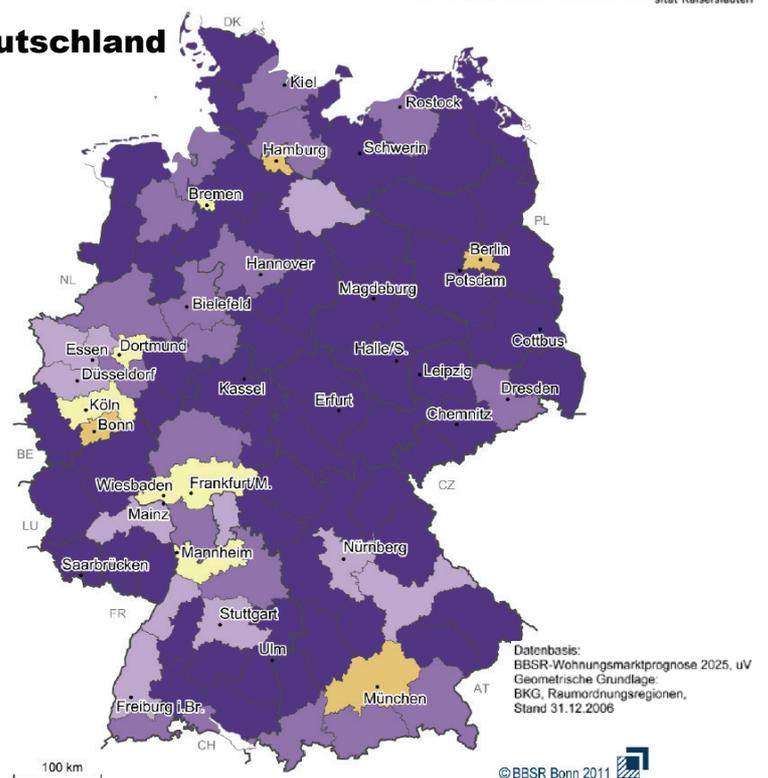
### Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Prognose Wohnungsleerstände in Deutschland

Prognostiziertes Risiko von Wohnungsüberhängen im Geschosswohnungsbau bis 2025

- sehr hoch
- hoch
- mittel
- gering
- sehr gering

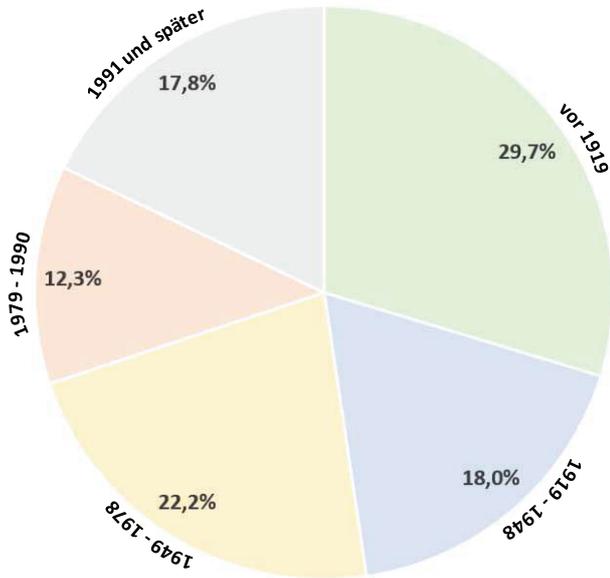


### Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

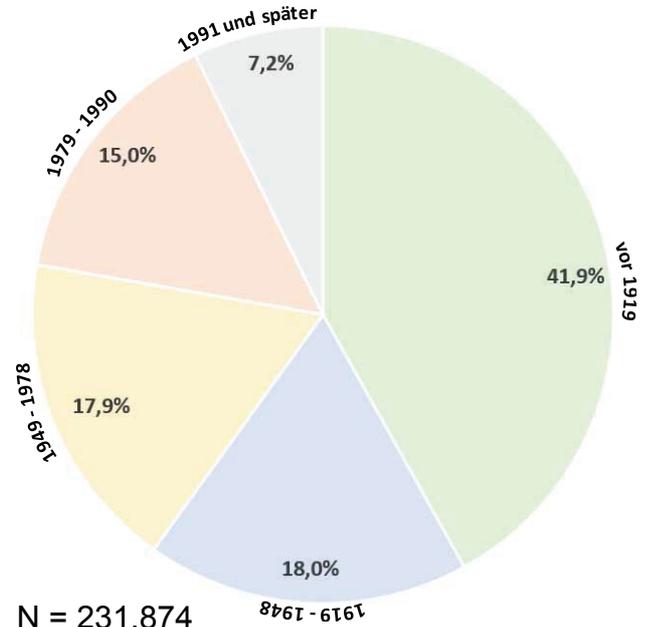
## Wohnungsbestand + Wohnungsleerstand Sachsen

Wohnungsbestand



N = 2.325.844

Wohnungsleerstand (10%)



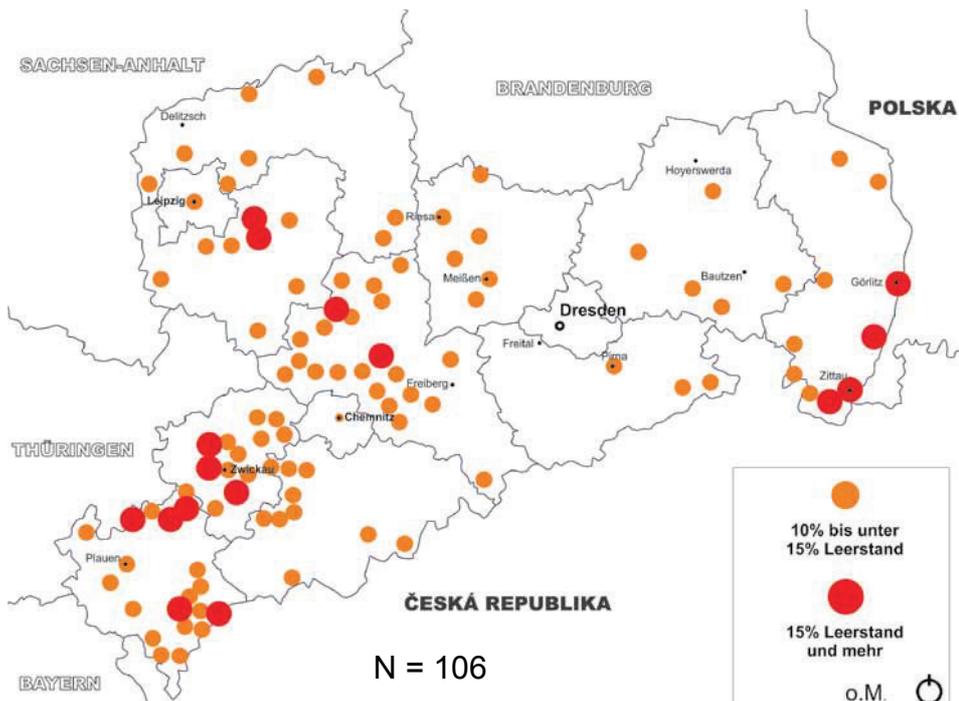
N = 231.874

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Wohnungsleerstände in Sachsen (Gemeinden ab 2.500 Einwohner)



N = 106

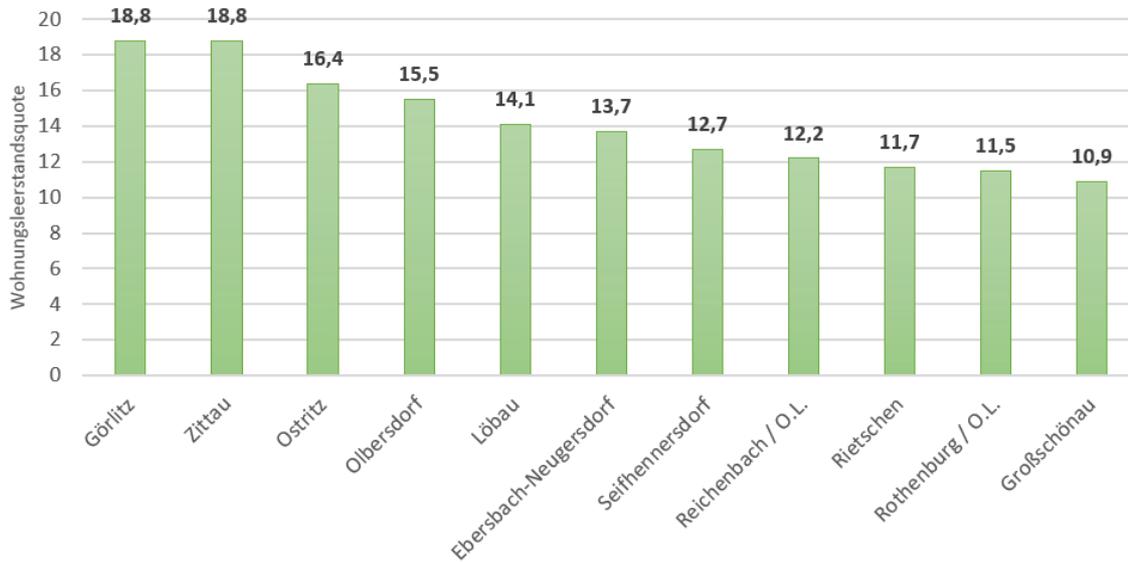
Gemeinden in Sachsen mit einer Leerstandsquote von mind. 10%

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Wohnungsleerstände im Landkreis Görlitz (Gemeinden ab 2.500 Einwohner)



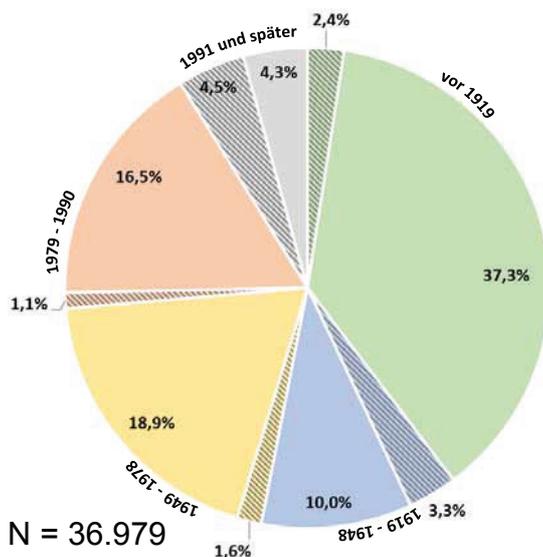
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

### Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Wohnungsbestand + Wohnungsleerstand Stadt Görlitz

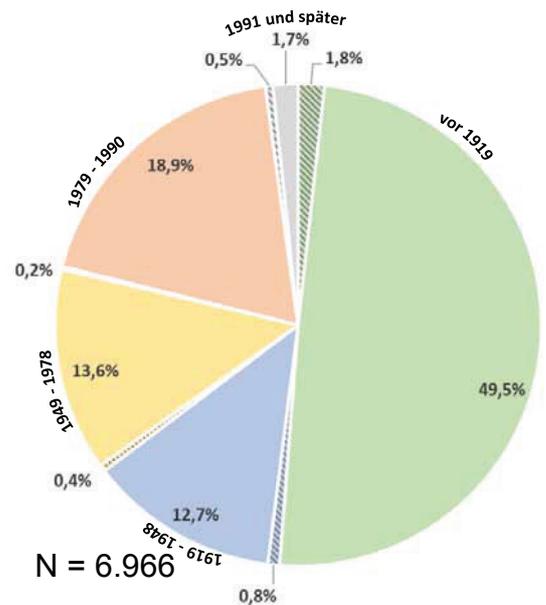
Wohnungsbestand



N = 36.979

EFH + ZFH MFH

Wohnungsleerstand (18,8%)



N = 6.966

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2014

### Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Wirkungen von Leerständen

### Stadtteilebene

Verfall der Bausubstanz

„Leerstände sind ansteckend“ - zunehmende Verödung im Quartier

Imageprobleme/ sinkende Attraktivität

### Objektebene



Quelle: Schmidt/Vollmer 2012

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Eigentümerkategorien

# Professionelle Bestandshalter

**SELSTNUTZER**

ERTRAGSOPTIMIERER

# Hobbyvermieter

Überforderter Eigentümer

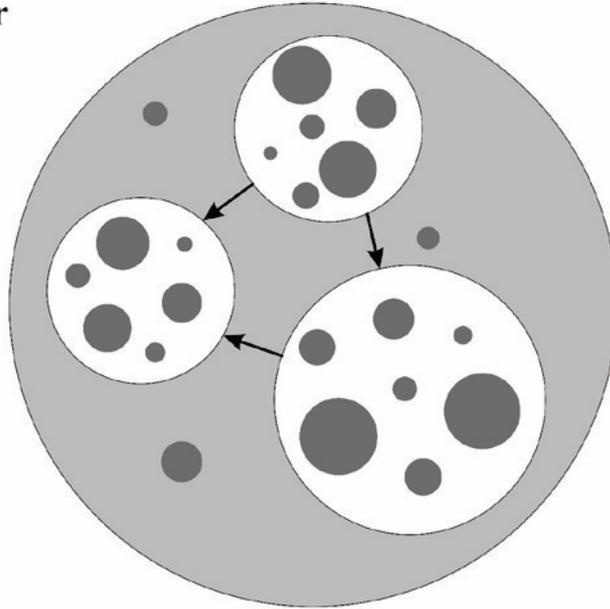
*Eigentümer aus Tradition*

***EXIT-STRATEGIEN***

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Motivationslagen von Eigentümern

### Private Eigentümer



#### Ablehnende

- überkritische Einstellung
- keine Investitionsbereitschaft

Ausstieg ermöglichen oder für Argumente öffnen (zu Zuschauern machen)

#### Abwartende

- positiv kritische, abwartende Einstellung
- investitionsbereit erst nach Argumentation, Anreizen

zeitversetzte Integration

Quelle: Vollmer 2015: 92 nach MBV NRW 2007:18

#### Aufgeschlossene

- proaktive Einstellung
- investitionsbereit

früh in den Prozess integrieren

## Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Eigentümer-Objekt-Konstellation



- Alter
- Binnenverhältnis der Eigentümer
- Kreditwürdigkeit
- Ertragssituation
- Professionalität der Eigentümer



- Baualter
- Größe
- Bauzustand
- Auslastung/ Leerstand
- Standort

## Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Dreiklang der Eigentümermobilisierung

### Stärkung der Quartiersidentität



Hoheitliche Steuerung  
und Unterstützung

Direkte  
Eigentümersprache

Quelle: Vollmer, Maximilian (2015): Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung- Kommunikative Strategien zur Revitalisierung innerstädtischer Quartiere; Wiesbaden, VS Verlag.

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Stärkung der Quartiersidentität



Freiraumgalerie in Halle (Saale)

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Initiative ergreifen - bürgerschaftliches Engagement

Bürgerengagement dreht die Stimmung im Quartier

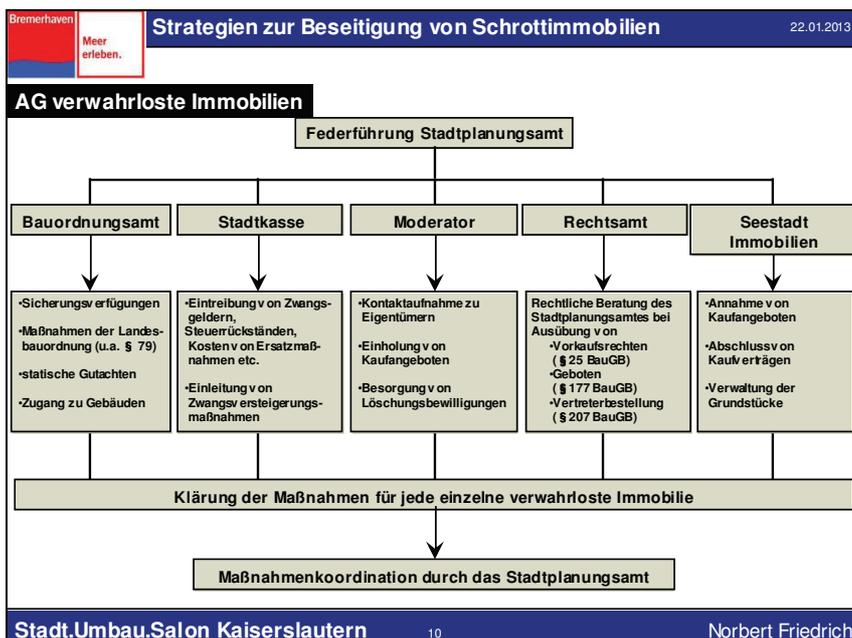
Schwabehaus e.V. Dessau



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## Hoheitliche Steuerung und Unterstützung

Beispiel Bremerhaven



Quelle: Friedrich, Stadt Bremerhaven (2013)

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## **Eigentümmersmoderator Halle/S.**

- **Kontakt** zu ansprechbaren und verhandlungswilligen Eigentümern
- **Individuelle Klärung** der Rahmenbedingungen, Hemmnisse, individuelle „Vergangenheitsbewältigung“, etc.
- Vorschlag für eine **Entwicklungsstrategie** der Immobilie
- **Hilfe** beim Einsatz von Fördermitteln (Sicherheit)
- Vermittlung zur Stadtverwaltung, **verwaltungsinterne Moderation**
- Kontakt Verkäufer - Käufer, **Nutzersuche + Zwischennutzungen**
- **Quartiersmanagement** + kulturelle Aufwertung des Standortes als begleitende Strategie
- Persönliche Kontinuität ist wichtig (**Vertrauensbasis**)

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien

## **Gliederung**

- Teil 1 Herausforderungen der Innenstadtentwicklung**
- Teil 2 Beteiligung + Öffentlichkeitsarbeit**
- Teil 3 Leerstände + Umgang mit Problemimmobilien**
- Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln**

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

# Quartiersoffensive Theater- & Johannisviertel

*Wir kümmern uns!*

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Mitstreiter Quartiersstammtisch

Dessauer Wohnungsbaugesellschaft	Plattenladen Halb7Records	Ergotherapie Dessau-Roßlau
Schwabehaus e.V.	Regionalwaren Landei	Von der Rolle e.V.
avendi Senioren Service Dessau GmbH	Optiker Heidenreich	Leuchttürme Dessau
K+S Seniorenresidenz	Antiquitätengeschäft Handelskontor	Hochschule Anhalt Dessau
Anhaltisches Theater	Alte Staatsbank	Orthopädietechnik August
VorOrt-Haus	Restaurant & Café Heilmann	Volkshochschule Dessau-Roßlau
Blumengeschäft Blattwerk	Bistrorestaurant Essbar	Boxxom.com
Künstlerbedarf Passepartout	Steuerberaterin Marianne Rossa	Reisewerk Dessau
Verbraucherzentrale Sachsen-Anhalt	Kirchgemeinde St. Johannis	Yogastudio Dessau
UNICEF-Arbeitsgruppe Dessau	Freimaurerloge Dessau	Friseursalon La Rubia
Fraktionsbüro Liberales Bürgerforum/ Die Grünen	Fraktionsbüro CDU	u.v.m.
	Designbüro Büro Hallo	

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Eindrücke Theater- und Johannisviertel



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Eindrücke Theater- und Johannisviertel



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Eindrücke Theater- und Johannisviertel



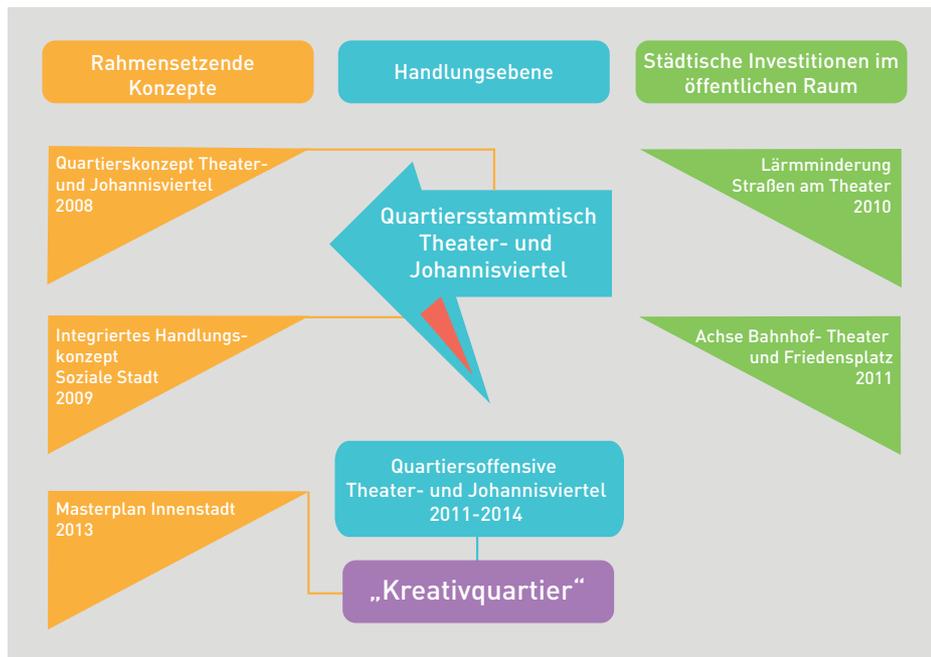
**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Leerstände Theater- und Johannisviertel



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Planerische Entwicklungsgeschichte



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Eigentümer- und Immobiliencoaching

Teilprojektpartner: Büro für Siedlungserneuerung

- Eigentümer- und Nutzerdialog
- Immobilienberatung
- Immobilienmanagement
- Bestandsqualifizierung

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Eigentümer- und Immobiliencoaching

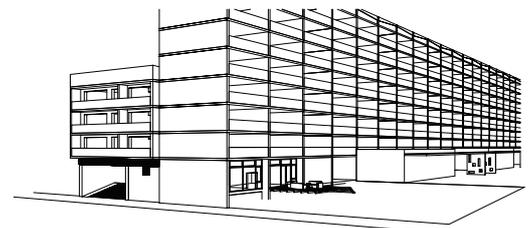
### Eigentümerstammtisch



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Eigentümer- und Immobiliencoaching

### Beratungsgutschein



#### Beratungsgutschein für Architekten und Ingenieure

NAME & ANSCHRIFT .....

OBJEKT .....

WERT max. 500 Euro



Dieser Gutschein berechtigt zu einer kostenlosen Beratung durch einen Architekten oder Ingenieur aus dem umseitig aufgeführten Architekten- und Ingenieurspool.

Der Gutschein ist einzulösen beim Büro für Siedlungserneuerung  
 Humperdinckstr. 16  
 06844 Dessau-Roßlau

**Quartiersoffensive**  
 Theater- & Johannisviertel  
*Wir kümmern uns!*



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Impulsprojekt VorOrt-Haus



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Netzwerk für Jugendliche

Teilprojektpartner: avendi Senioren Service Dessau GmbH

- Schaffung und Vermittlung von Praktikumsplätzen bei Partnern im Quartier mit individueller Betreuung
- Organisation und Durchführung von Work- und Feriencamps
- Kompetenzförderungsmaßnahmen
- Integration von Jugendlichen in das Quartier

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Netzwerk für Jugendliche

### Work- und Feriencamp



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Quartiersidentität als Standortfaktor

Teilprojektpartner: avendi Senioren Service Dessau GmbH

- aktive Schnittstelle zwischen den Einzelbausteinen und den Netzwerkpartnern
- Marketing und Öffentlichkeitsarbeit
- Organisation von Quartiersveranstaltungen und -festen
- Entwicklung nachbarschaftlicher Betreuungs- und Dienstleistungsmodelle

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Aktivitäten zur Verbesserung des Quartiersimages 2011-2014

### Quartiersstammtisch + Quartiersspaziergänge



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Aktivitäten zur Verbesserung des Quartiersimages 2011-2014

### Quartiersfeste



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Aktivitäten zur Verbesserung des Quartiersimages 2011-2014

Händlerflyer + Veranstaltungsflyer



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Aktivitäten zur Verbesserung des Quartiersimages 2011-2014

Intensive Pressebegleitung

# Das Quartier hat einen Plan

**THEATER-UND JOHANNISVIERTEL** Offensive stellt Imagebroschüre vor.

VON DANNY GITTER

BIWAG-PROJEKT

**DESSAU-ROSSLAU/MZ** - Sie passt in jede Jackentasche, fällt auf und enthält dazu noch jede Menge Informationen - die Imagebroschüre des Theater- und Johannisviertels, herausgegeben von der zuständigen Quartiersoffensive und gestaltet von Büro Hallo, einer studentischen Initiative aus dem Vorort-Haus in der Wolfgangstraße. „Wir wollen, dass das Quartier rund um die „Johannis-“, Ferdinand-von-Schill- und Antoinettestraße als Einkaufsviertel wahrgenommen wird und damit die lokale Ökonomie stärkt“, formuliert Quartiersmanager Sven Siewert, eines der Hauptanliegen der Broschüre. 20.000 Stück, finanziert aus öffentlichen Fördermitteln für das Quartiersmanagement, wurden gedruckt und sollen in den nächsten Wochen nicht nur in Geschäften und Einrichtungen im Innenstadtquartier, sondern auch in öffentlichen Einrichtungen der Stadt, in Roßlau und den Dessauer Vororten ausliegen. Als das „kleine Zentrum Dessau“ wird das Theater- und Johannisviertel ganz selbstbewusst beworben. Ein Stadtplan gibt eine Übersicht über die Straßen, die sich im Quartier befinden. Straße für Straße wird im Kurzporträt dargestellt, welche Einrichtung oder welcher Laden zur jeweiligen Hausnummer gehört, inklusive

### Aktives Quartiersmanagement

**Das aus Mit-teln** von EU und Bund geförderte Projekt „BIWAG-Wirkkümern uns - Quartiers-offensive Theater- und Johannisviertel“ setzt sich aktiv für die Verbesserung der Standortfaktoren in dem Dessauer Innenstadtviertel ein. Durch gezielte Maßnahmen sollen die



Die Imagebroschüre.

Ansprechpartner, Telefonnummer und Homepage. Kurze Kommentare von Gewerbetreibenden, was ihr Standort für sie attraktiv macht, runden die Broschüre ab.

Entwickelt und umgesetzt haben diese Idee Design-Studierende der Hochschule Anhalt, die im Vorort-Haus mit dem Büro Hallo ein studentisches Unternehmen für Grafikdienstleistungen gegründet haben. Der Auftritt des Gründerzentrums der Hochschule Anhalt wurde vom Büro Hallo schon gestaltet und mit der „I love Dessau“-App,

Identität mit dem Quartier und die Attraktivität für Gewerbetreibende und Bewohner erhöht werden. Zudem wird auf eine Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation und die Einbindung von Jugendlichen bei der Quartiersentwicklung gesetzt.

ein individueller, virtueller Stadtführer, entwickelt. „Nicht minder herausfordernd war die Broschüre des Theater- und Johannisviertels für Alexander Lech und seine Kommilitonen. „Es fehlt dem Viertel noch an Prominenz“

**Alexander Lech** Designstudent Nach einem Quartiersspaziergang mit Siewert und Interviews mit Händlern fanden die Studenten viele positive Charakteristika des Viertels. Da wäre die unterschiedliche Architektur, von der Platte über Gründerzeit bis hin zu Fachwerk, die Mischung von jung und

alt und die optimale Lage zur Innenstadt. Ganz bewusst farbig kontrastreich gestaltet ist die Broschüre, die damit auch optisch unterstreichen soll, dass das Viertel rund um Hauptbahnhof, Theater und Johannis-kirche sich von anderen Quartieren unterscheiden und abheben kann. „Wir punkten mit kleinen, individuellen, inhabergeführten Geschäften, mit teils einzigartigen Angeboten, die es so in der Stadt sonst nirgends gibt“, unterstreicht Siewert. Zudem sieht der Quartiersmanager auch die direkten Parkmöglichkeiten vor den Läden als Pluspunkt für das Viertel. „Durch den regen Austausch der Händlergemeinschaft untereinander und mit dem Quartiersmanagement verbessert sich peu a peu auch das Image des Quartiers“, konstatiert Ulrike Kögler, vom Büro für Siedlungserneuerung, zuständig für Eigentümer- und Immobilien-coaching im Viertel. Der Leerstand wurde zusehends minimiert. Auch der Ort der Präsentation, das leerstehende Ladengeschäft in der Johannisstraße 5, wird bis Mitte 2014 wieder bezogen. Also alles gut im Quartier? Fast. „Das viel besprochene Kiez-flair wäre durch eine Verkehrsberuhigung noch ausbaufähig“, regt Jan Fricke, Inhaber des „Halo 7-Shop“ in der Johannisstraße für die Zukunft an.

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
 Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Wittstock/Dosse

Leitbild „Lebendige Altstadt“

Aufkauf/Sanierung durch kommunale  
Wohnungsgesellschaft GWV

Ziel: barrierefreier/bezahlbarer/  
attraktiver Wohnraum

Infrastrukturelle Funktionsverlagerung  
vom Randbereich in den Stadtkern

Ziel: Funktionsvielfalt/-stärkung  
des Stadtkerns

Altbaumobilisierungsstrategie

Ziel: Aktivierung/Sanierung von Altbauten  
Mobilisierung der privaten Eigentümer



Funktionsverlagerung Verwaltungsstandort



Funktionsverlagerung städt. Bibliothek



Saniertes Gebäudeensemble GWV –  
Mehrgenerationenwohnen

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## „Jung kauft Alt“ Hiddenhausen

- Verzicht auf Ausweisung von Neubaugebieten

- Förderprogramm „Jung kauft Alt“

Erster Baustein: Altbau-Gutachten  
einmalig 600 € + 300 € pro Kind  
(max. 1.500 €)

Zweiter Baustein: Förderung des Erwerbs  
für die Dauer von 6 Jahren: 600 € + 300 €  
pro Kind jährlich



Quelle: [www.hiddenhausen.de](http://www.hiddenhausen.de)

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**

Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Bürgergruppe Wanfried



Bürgergruppe für den  
Erhalt der Wanfrieder  
Häuser

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Eigentümerstandortgemeinschaften

- **Zusammenschluss** von Eigentümern benachbarter Immobilien, um durch gemeinsame Aktivitäten/Maßnahmen die Verwertungschancen der **Objekte zu verbessern**
- **vielfältige Maßnahmen** anstreben (baulich, sozial, Marketing/Image etc.)
- **gemeinschaftliche Quartiersrentabilität** statt einzelwirtschaftliche Betrachtung des Einzeleigentümers

### Ziel

Aktivierung von Eigentümern



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Innenstadtoffensive Neustadt an der Weinstraße

**Mein Haus –  
mein Beitrag für eine lebendige  
und attraktive Innenstadt!**



Wir unterstützen  
Sie dabei:



**NEUSTADT  
AN DER WEINSTRASSE**  
Stadt Neustadt an der Weinstraße  
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen  
Marktplatz 1  
67433 Neustadt an der Weinstraße • Tel. 0 63 21 - 855-383  
www.neustadt.eu



**INNENSTADTAGENTUR**  
Neustadt an der Weinstraße  
Innenstadtagentur Neustadt an der Weinstraße  
Badstübengasse 8 / Klemmbhof  
67433 Neustadt an der Weinstraße • Tel. 0 63 21 - 89 00 92 16  
www.innenstadtagentur-nw.de

**WIRTSCHAFTSENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT  
Neustadt an der Weinstraße mbH**  
Büro: Badstübengasse 8 / Klemmbhof • Post: Marktplatz 1  
67433 Neustadt an der Weinstraße • Tel. 0 63 21 - 89 00 92 0  
www.wes-nw.de



Quelle; Stadt Neustadt a. W.

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Innenstadtoffensive Neustadt an der Weinstraße

- **Immobilienberatung**  
(Nutzung und Sanierung, Optimierung)
- **Immobilien-dialog**  
(Veranstaltungen + Wissensvermittlung + Konsensbildung)
- **Immobilienmanagement**  
(Vermietung, Verpachtung, Verkauf)

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Zwischennutzungen + Wächterhäuser

- Instrument zur Sicherung und Stabilisierung städtebaulich wichtiger Gebäude
- zeitlich befristet auf Basis eines Nutzungsvertrages
- Eigentümer übergibt nutzbares Objekt (sicher + trocken)
- Nutzer übernehmen die Betriebskosten und kleinere Reparaturen
- denkbar sind kulturelle und soziale Initiativen oder Existenzgründer
- keine Wohnnutzung!!
- Überführung von Zwischennutzung in dauerhafte Nutzung denkbar



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

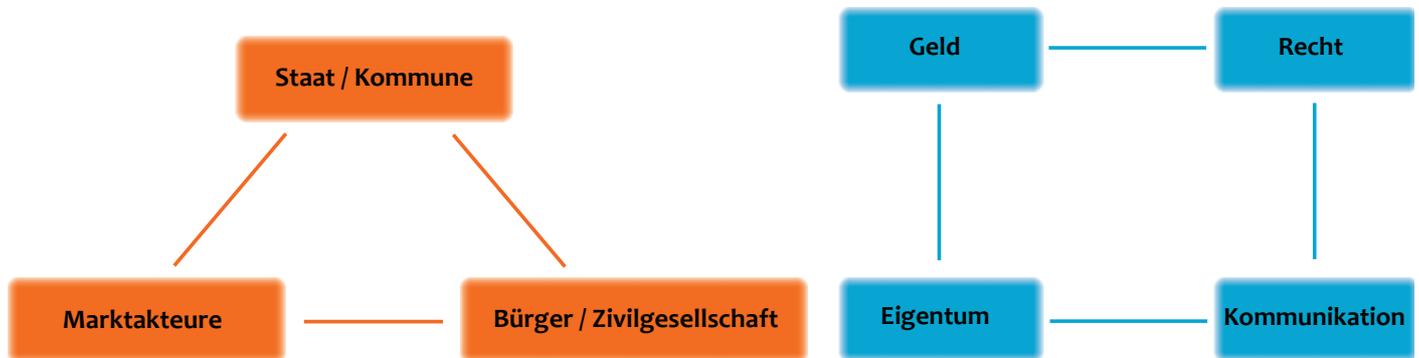
## Innenstadtaktivierung mit ungewöhnlichen Mitteln



Bildquelle: Eisenach - Matthias Heß, Kaiserslautern

**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Resümee



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**  
Teil 4 Beispiele für kooperatives Handeln

## Danke + Kontakt

FG Stadtumbau + Ortserneuerung  
[www.uni-kl.de/stadtumbau](http://www.uni-kl.de/stadtumbau)

**Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt**  
1-U24.3  
+49631-205-5150  
[stadtumbau@uni-kl.de](mailto:stadtumbau@uni-kl.de)



**Gemeinsam für die Stadt - unsere Stadt!**