

Eigentümerstandortgemeinschaften in Stadtumbauquartieren – Ein neues Instrument zur Aktivierung privater Einzeleigentümer

**Abstract für die Tagung
„Stadtumbau und lokale Politik“
am 5. / 6. Dezember 2008 in Leipzig**

In der Stadtentwicklungspolitik des Bundes ist derzeit eine deutliche Fokussierung auf die Entwicklung der Innenstädte zu beobachten. Das neue Städtebauförderungsprogramm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘, die Empfehlungen der ‚Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt‘ und die daraus abgeleiteten Ansätze der Bundesregierung für die Umsetzung einer ‚nationalen Stadtentwicklungspolitik‘ sind ebenso Ausdruck dieser Schwerpunktsetzung wie die Stärkung des Programmteils ‚Aufwertung‘ im Rahmen des Bund-Länder-Programms ‚Stadtumbau Ost‘.

Innerstädtische Altbauquartiere sind nicht nur baukulturell von herausragender Bedeutung für die Stadtentwicklung, sie bilden auch die räumliche, funktionale und kommunikative Mitte der Stadt. Sie sind außerdem die Zentren des städtischen Lebens und bieten ein großes Identifikationspotenzial für die Bewohner. Nichtsdestoweniger weisen ihre Bestände gerade in stagnierenden und schrumpfenden Städten teilweise ungünstige (Nach-)Nutzungsperspektiven auf, die u.a. auf schwierige Lagefaktoren für das Wohnen, die Grundrissdisposition oder Instandhaltungsrückstände zurückgeführt werden können. Das häufig vorhandene private Einzeleigentum macht ein gemeinschaftliches Agieren mit dem Ziel einer nachhaltigen Aufwertungsstrategie schwierig, wenn konventionelle, auf die Verbesserung des öffentlichen Raums und die Modernisierung des Bestands gerichtete Sanierungsprogramme keinen durchschlagenden Revitalisierungserfolg gebracht haben.

Gerade im Rahmen des Stadtumbaus (sowohl in den alten als auch in den neuen Ländern) wird demnach für eine dauerhafte Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere die Aktivierung und das gemeinschaftliche Handeln der unterschiedlichen Gebäude- und Grundstückseigentümer immer wichtiger. Zusätzlich zu einer deutlichen Steigerung der Förderanreize für private Einzeleigentümer im Stadtumbau und zur Aktivierung unsanierter Altbaubestände größerer Wohnungseigentümer wird es künftig deshalb vor allem erforderlich sein, Strategien zu entwickeln und modellhaft zu erproben, die auf eine kooperative Quartiersentwicklung unter Einbeziehung aller betroffenen Eigentümer gerichtet sind. Für die erfolgreiche Initiierung und Umsetzung solcher Eigentümerstandortgemeinschaften gibt es bislang erst sehr wenige beispielhafte Erfahrungen. Die Bundesregierung plant deshalb die Einrichtung eines diesbezüglichen Forschungsfeldes im Rahmen des Forschungsprogramms ExWoSt ab Ende 2008.

Der Tagungsbeitrag von Uwe Altrock und Christoph Haller setzt sich mit den Möglichkeiten und Grenzen von Eigentümerstandortgemeinschaften in Stadtumbauquartieren auseinander und fragt nach den Erfolgsfaktoren dieses neuen Instrumentes zur Aktivierung privater Einzeleigentümer. Dabei werden Eigentümerstandortgemeinschaften in einer vorläufigen Arbeitsdefinition verstanden als Sammelbegriff für vertraglich gebundene oder lose Netzwerke von mehreren Eigentümern benachbarter Grundstücke oder Gebäude, die auf Basis einer freiwilligen Kooperation das Ziel verfolgen, ihre Immobilien bzw. Flächen gemeinsam zu entwickeln, wobei die Entwicklungsziele mit den kommunalen Stadtumbauzielen in Einklang stehen. Die Eigentümerstandortgemeinschaften formieren sich i.d.R. deshalb, weil sie sich von der gemeinsamen Quartiersentwicklung Synergieeffekte, finanzielle Einsparpotenziale, die Überwindung standortbezogener Nachteile und somit insgesamt bessere Bewirtschaftungsmöglichkeiten erhoffen, die im Fall einer singulären Einzelmaßnahme nicht oder zumindest nur bedingt möglich wären.

Aufbauend auf dieser ersten Begriffsklärung wird der Beitrag die folgenden Fragen anreißen und erste Antwortmöglichkeiten vorschlagen:

- (1) Wie funktionieren Eigentümerstandortgemeinschaften und welche Handlungsoptionen stehen ihnen typischerweise offen?
- (2) Unter welchen Bedingungen und auf welche Weise können Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbaukontext zur Überwindung von Entwicklungshemmnissen beitragen?
- (3) Wie muss öffentliches Handeln gestaltet sein, damit Eigentümertandortgemeinschaften einen möglichst großen Beitrag zur Umsetzung der Stadtentwicklungsziele leisten können?

Der Beitrag lässt sich somit im Rahmen der Tagung „Stadtumbau und lokale Politik“ in die Schnittmenge der drei angebotenen Themenfelder einordnen. Es werden neben Fragen nach Kooperations- und Konfliktstrukturen in wenig erprobten Stadtumbau-Arrangements (Themenschwerpunkt: Governance des Stadtumbaus) auch Aspekte der privat-öffentlichen Kooperation und insbesondere der Steuerungsintensität des lokalen Staates behandelt (Themenschwerpunkt: Stadtumbau in der lokalen Demokratie und Politik) sowie anhand eines konkreten Quartiersbezuges (innerstädtische Altbauquartiere) auch Folgewirkungen für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik (Themenschwerpunkt 3) thematisiert.

Kassel / Erkner, 14. Oktober 2008