
Quartiersforschung

Herausgegeben von

O. Schnur, Tübingen, Deutschland

D. Gebhardt, Barcelona, Spanien

M. Drilling, Basel, Schweiz

Das Wohn- oder Stadtquartier hat in unterschiedlichsten Bereichen der Stadtforschung einen wachsenden Stellenwert. Neue Schwerpunkte auf Quartiersebene sind sowohl in der Praxis, etwa in Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, als auch in stärker theoretisch orientierten Bereichen zu finden. In der dazwischen liegenden Grauzone hat die wissenschaftliche Begleitforschung Konjunktur, die sich mit den immer vielfältigeren planungspolitischen Interventionen in Quartieren beschäftigt. Diese Reihe möchte sich den inzwischen existierenden pluralistischen, oft auch kritisch geführten Diskurslinien der Quartiersforschung mit ihren zahlreichen Überschneidungen und Widersprüchen widmen. Sie bietet Raum für Quartiersforschung im weitesten Sinn – von Arbeiten mit theoretisch-konzeptionellem Schwerpunkt über empirisch-methodisch orientierte Studien bis hin zu explizit praxisorientierten Arbeiten über Quartiers-Themen aus dem Blickwinkel verschiedener Paradigmen der Quartiersforschung. So soll ein Forum entstehen, in dem sich Interessierte aus allen Bereichen – vom Quartiersmanager bis zum Wissenschaftler – über das Themenfeld „Quartier“ auch über den eigenen Horizont hinaus informieren können. Quartiersforschung wird innerhalb dieser Reihe interdisziplinär und multidisziplinär verstanden, wobei geographische und sozialwissenschaftliche Ansätze einen Schwerpunkt darstellen.

Herausgegeben von

Dr. Olaf Schnur
Universität Tübingen
Deutschland

Dr. Matthias Drilling
Hochschule für Soziale Arbeit, Basel
Schweiz

Dr. Dirk Gebhardt
Universitat Pompeu Fabra, Barcelona
Spanien

Maximilian Vollmer

Der Dreiklang der Eigentümer- mobilisierung

Kommunikative Strategien zur
Revitalisierung innerstädtischer
Quartiere

Maximilian Vollmer
Technische Universität Kaiserslautern
Deutschland

Dissertation Technische Universität Kaiserslautern, 2014

ISBN 978-3-658-07411-1

ISBN 978-3-658-07412-8 (eBook)

DOI 10.1007/978-3-658-07412-8

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer VS

© Springer Fachmedien Wiesbaden 2015

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier

Springer VS ist eine Marke von Springer DE. Springer DE ist Teil der Fachverlagsgruppe Springer Science+Business Media.
www.springer-vs.de

Geleitwort

Innenstadtquartiere haben eine im wahrsten Sinne zentrale Bedeutung für die Städte. Dies gilt für Lebensqualität, die ökonomischen Funktionen, für die Außenwahrnehmung und nicht zuletzt für die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Stadt. . Leider prägen vielerorts Sanierungsstau, Leerstände und eine zunehmende Anzahl nicht mehr marktfähiger Immobilien das Bild der Innenstädte. Der Gegenstand von Maximilian Vollmers Dissertationsschrift ist daher für viele Kommunen mit schrumpfenden oder stagnierenden Wohnungsmarktregionen hoch aktuell. Viele Eigentümer sind mit ihrer Immobilie offensichtlich überfordert, klassische Verfahren zur Revitalisierung der Innenstadt scheinen nicht mehr zu funktionieren. Aus diesem Grund sind neue Wege zu finden, wie die betroffenen Quartiere reaktiviert oder zumindest stabilisiert werden können. Das größte Problem dabei sind nach Vollmer häufig fehlende Kenntnisse über Eigentümer-typen, deren Bewirtschaftungsstrategien oder Motivationslagen. Er schätzt ein, dass „die Planung nicht selten eigentumsblind daherkommt, obwohl die Einbindung der Eigentümer für den Erfolg oder Misserfolg von Stadtumbau oder Stadterneuerungsmaßnahmen unverzichtbar ist“.

Die wissenschaftliche Diskussion zu Revitalisierungsstrategien für innerstädtische Quartiere ist übersichtlich und scheint erst am Anfang zu stehen. Maximilian Vollmer leistet hier einen wertvollen Beitrag.

Nach einer schlüssigen theoretischen Einordnung verräumlicht sich die Untersuchung, es werde 80 recherchierte Beispiele mit einer breiten Vielfalt an Strategien zur Mobilisierung der Eigentümer vorgestellt. Sechs städtische Fallbeispiele, in denen die Eigentümer systematisch angesprochen werden, werden vertiefend mit qualitativen Methoden untersucht. In nachvollziehbarer Weise arbeitet Maximilian Vollmer unterschiedliche Modelle der Eigentümermobilisierung heraus. Anhand der fünf Elemente Information, Beratung, Moderation, finanzielle Förderung und kommunale Vorleistung erfolgt eine gewinnbringende und angenehm systematische Erklärung der jeweiligen Modi der eigentümer-

zentrierten Revitalisierungsstrategie innerstädtischer Quartiere. Die bisherigen Befunde werden in sehr logischer, sinnvoller Weise zusammengebracht.

Die Arbeit verweist auf eine pragmatische Kooperation zwischen öffentlichen, privatwirtschaftlichen und bürgerschaftlichen Akteuren. Kommunikative, finanzielle, rechtliche und städtebauliche Aktivitäten greifen indessen ineinander in einer Weise, die so jeweils nur lokal erklärbar ist.

Maximilian Vollmer identifiziert drei Elemente, die für diese Optimierung besonders relevant sind: die direkte Ansprache der Eigentümer, die Unterstützung durch die öffentliche Hand sowie Maßnahmen zur Stärkung der Identität des Quartiers. Dies ist der Dreiklang, den der Titel der Arbeit ankündigt.

Die Arbeit von Maximilian Vollmer entstand im Rahmen eines Promotionsstipendiums am Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung und wurde als Dissertation im Fachbereich Raum- und Umweltplanung der Technischen Universität Kaiserslautern angenommen. Die Zweitbetreuung übernahm Max Welch Guerra.

Prof. Dr.-Ing. Holger Schmidt
Technische Universität Kaiserslautern

Prof. Dr. phil. habil. Max Welch Guerra
Bauhaus-Universität Weimar

Dank

Ich bin einer Vielzahl von Menschen zu Dank verpflichtet, ohne deren Hilfe und Unterstützung diese Arbeit in der vorliegenden Form nicht hätte entstehen können.

Prof. Dr. Holger Schmidt (Technische Universität Kaiserslautern) danke ich für die intensive Betreuung, den offenen und kritischen Austausch sowie die Bereitstellung der für die Erstellung dieser Arbeit sehr zuträglichen Arbeitsbedingungen. Nicht zuletzt waren es auch die Möglichkeiten der Teilnahme an Tagungen, Workshops und Exkursionen, die mir den für die Entstehung dieser Arbeit so wichtigen Einblick in die Planungspraxis boten.

Mein Dank geht außerdem an Prof. Dr. Max Welch Guerra (Bauhaus-Universität Weimar), der sich sofort für die Übernahme der Zweitbetreuung bereit erklärte und mir durch die richtigen Fragen zur richtigen Zeit half, das Promotionsthema zu schärfen und entsprechend zu bearbeiten.

Thomas Fischer, Frank Brückner, Frank Amey, Siri Frech, Viola Spurrk und Matthias Heß danke ich für unseren regelmäßigen und intensiven Austausch im Rahmen unserer fachgebietsinternen Dissertationsklausur in Annweiler am Trifels. Neben gutem Wein lieferte diese immer auch gute fachliche Hinweise, welche die eine oder andere entscheidende Kursänderung bewirkten.

Ein besonderer Dank gilt meinem Kollegen Dr. Jan-Philipp Exner, der mir neben den inhaltlichen und methodischen Anregungen durch unseren am Ende mehr oder minder synchron verlaufenden Promotionsprozess vor allem auch Hilfestellungen bei formalen Fragen geben konnte.

Nicht ungenannt bleiben dürfen weiterhin Dr. Peter Zeile und Stefan Höffken, die sich mir des Öfteren als kritische Diskussionspartner anboten, sowie Benjamin Bergner, der die Arbeit kurz vor Drucklegung noch in vollem Umfang gelesen und mir trotz des zeitlichen Drucks noch hilfreiche Korrekturhinweise gab.

Innerhalb des Kollegenkreises danke ich zudem allen promovierenden oder mittlerweile promovierten Kollegen aus dem Fachbereich Raum- und Umwelt-

planung der TU Kaiserslautern, die mir im Rahmen des fachbereichsinternen Doktoranden-Kolloquiums wichtige inhaltliche Anregungen gaben.

Ein großer Dank geht natürlich auch an alle Gesprächspartner für ihre Bereitschaft, mir meine Fragen zu beantworten und mir damit einen Einblick in ihre Arbeit zu gewähren. Damit haben sie essentiell zur Entstehung der Arbeit beigetragen. Eine detaillierte Aufstellung der Namen findet sich im Quellenverzeichnis.

Zu guter Letzt möchte ich meiner Freundin Natascha danken, die mir zu jeder Zeit die bedeutendste Stütze war, mir immer wieder die nötige Motivation zurückgab und mir die so wichtige Flucht aus dem universitären Alltag und der Welt der Wissenschaft ermöglichte. Ohne sie hätte ich diese Arbeit sicherlich nicht schreiben können.

Maximilian Vollmer

Inhalt

1	Einleitung.....	15
1.1	Problemstellung.....	15
1.2	Zielsetzung.....	17
1.3	Aufbau und Methodik.....	18
2	Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen.....	23
2.1	Raumrelevante Trends und Einflussfaktoren.....	23
2.1.1	Demografischer Wandel.....	24
2.1.2	Wirtschaftlicher Strukturwandel.....	26
2.1.3	Globalisierung.....	27
2.1.4	Wandel der Lebensstile.....	29
2.1.5	Klimawandel und Energiewende.....	30
2.2	Städtische Schrumpfungsprozesse in Deutschland.....	31
2.3	Zwischenfazit.....	37
3	Die Innenstadt im Zeichen schrumpfungsbedingter Umbrüche.....	41
3.1	Definitivische und räumliche Abgrenzung der Innenstadt.....	42
3.2	Historische Entwicklung der Innenstädte.....	46
3.3	Die Bedeutung der Innenstadt innerhalb der Stadtplanung.....	51
3.4	Das Krankheitsbild schrumpfender Innenstädte.....	53
3.5	Zwischenfazit.....	60
4	Revitalisierung von Innenstadtquartieren.....	61
4.1	Handlungsoptionen im Rahmen der Revitalisierung.....	62
4.1.1	Klassische Wege der Revitalisierung.....	63
4.1.2	Alternative Wege der Revitalisierung.....	64
4.2	Instrumente zur Umsetzung der Revitalisierung.....	68
4.3	Probleme bei der Umsetzung der Revitalisierung.....	73
4.4	Zwischenfazit.....	76
5	Die Bedeutung der Immobilieneigentümer für die Stadtentwicklung..	79
5.1	Eigentum als bestimmender Faktor der Stadtentwicklung.....	81
5.2	Eigentümer als Akteure in Stadtentwicklungsprozessen.....	83
5.2.1	Eigentümercotypen.....	84

5.2.2	Bewirtschaftungsstrategien	87
5.2.3	Motivationslagen	92
5.3	Kollektives Handeln in der Stadtentwicklung	94
5.3.1	Eigentümerstandortgemeinschaften	95
5.3.2	Business Improvement Districts/Housing Improvement Districts	98
5.4	Zwischenfazit	102
6	Eigentümergebung als entscheidender Bestandteil von Revitalisierungsstrategien	105
6.1	Zielsetzung der Egebung	106
6.2	Bausteine der Egebung	108
6.3	Idealtypischer Ablauf der Egebung	111
6.4	Eigentümergebung in der Planungstheorie	114
6.5	Eigentümergebung in der Planungspraxis	117
7	Analyse beispielhafter Egeburgsstrategien	135
7.1	Fallstudie Bremerhaven-Lehe	137
7.1.1	Ausgangslage	137
7.1.2	Organisation	139
7.1.3	Ablauf/Arbeitsweise/Instrumente	141
7.1.4	Hemmnisse und Erfolgsfaktoren	145
7.2	Fallstudie Halle-Glauchau	147
7.2.1	Ausgangslage	148
7.2.2	Organisation	150
7.2.3	Ablauf/Arbeitsweise/Instrumente	152
7.2.4	Hemmnisse und Erfolgsfaktoren	154
7.3	Fallstudie Chemnitz-Konserviertes Stadtquartier	159
7.3.1	Ausgangslage	159
7.3.2	Organisation	161
7.3.3	Ablauf/Arbeitsweise/Instrumente	164
7.3.4	Hemmnisse und Erfolgsfaktoren	166
7.4	Fallstudie Innenstadtagentur Neustadt/WeinstraÙe	171
7.4.1	Ausgangslage	171
7.4.2	Organisation	174
7.4.3	Ablauf/Arbeitsweise/Instrumente	176
7.4.4	Hemmnisse und Erfolgsfaktoren	178
7.5	Fallstudie Viersen-Dülken	180
7.5.1	Ausgangslage	180
7.5.2	Organisation	182
7.5.3	Ablauf/Arbeitsweise/Instrumente	185

7.5.4	Hemmnisse und Erfolgsfaktoren.....	189
7.6	Fallstudie Leipzig.....	192
7.6.1	Ausgangslage.....	192
7.6.2	Organisation.....	194
7.6.3	Ablauf/Arbeitsweise/Instrumente	197
7.6.4	Hemmnisse und Erfolgsfaktoren.....	201
7.7	Vergleichende Betrachtung der Fallstudien	203
8	Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung.....	211
9	Abschließende Betrachtung und Ausblick.....	223
9.1	Schlussfolgerungen für die Praxis	227
9.2	Weiterer Forschungsbedarf	228
	Quellen.....	231
	Anhang.....	247

Abbildungen

<i>Abbildung 1:</i>	Inhaltlicher Aufbau der Arbeit.....	20
<i>Abbildung 2:</i>	Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland	33
<i>Abbildung 3:</i>	Wohnungsleerstände in ausgewählten Städten	35
<i>Abbildung 4:</i>	Innerstädtische Lagetypen	44
<i>Abbildung 5:</i>	Innenstadtmodell	45
<i>Abbildung 6:</i>	Immobilien-Trudelflug	57
<i>Abbildung 7:</i>	Handlungsoptionen im Rahmen der Revitalisierung	67
<i>Abbildung 8:</i>	Umsetzungspyramide des Stadtumbaus.....	68
<i>Abbildung 9:</i>	Mittelverteilung der Städtebauförderung	70
<i>Abbildung 10:</i>	Wohnungsbestand nach Eigentübertypen	87
<i>Abbildung 11:</i>	Motivationslagen privater Eigentümer	92
<i>Abbildung 12:</i>	Ablaufschema zur Einrichtung eines Innovationsquartiers ..	100
<i>Abbildung 13:</i>	Phasen des Mobilisierungsprozesses	112
<i>Abbildung 14:</i>	Katalog der Eigentümermobilisierung.....	119-132
<i>Abbildung 15:</i>	Räumliche Verteilung der untersuchten Fallstudien	136
<i>Abbildung 16:</i>	Schrottimmoblie im Ortsteil Lehe-Goethestraße.....	138
<i>Abbildung 17:</i>	AG Verwahrloste Immobilien	140
<i>Abbildung 18:</i>	Übersicht Handlungsbedarf Lehe-Goethestraße	142
<i>Abbildung 19:</i>	Blick über Halle-Glaucha	147
<i>Abbildung 20:</i>	Einwohner und Leerstand in Halle-Glaucha.....	148
<i>Abbildung 21:</i>	Akteursnetzwerk Halle-Glaucha.....	151
<i>Abbildung 22:</i>	Stadtteilgarten des Postkult e.V.	153
<i>Abbildung 23:</i>	Saniertes Eckgebäude in Halle-Glaucha.....	155
<i>Abbildung 24:</i>	In Glaucha eingesetzte Städtebaufördermittel 2002-2010	156
<i>Abbildung 25:</i>	Sicherungsmaßnahmen an einem Eckgebäude in Halle-Glaucha.....	157
<i>Abbildung 26:</i>	Zietenstraße auf dem Chemnitzer Sonnenberg.....	160
<i>Abbildung 27:</i>	Straßengalerie im Konservierten Stadtquartier.....	166
<i>Abbildung 28:</i>	Eigentümermitwirkung im Konservierten Stadtquartier.....	168
<i>Abbildung 29:</i>	Kreativzentrum in der Augustusburger Straße	170
<i>Abbildung 30:</i>	Fußgängerzone in Neustadt/Weinstraße	172

<i>Abbildung 31:</i>	Typisches Straßenbild in der Neustadter Weststadt.....	174
<i>Abbildung 32:</i>	Leistungsportfolio der Innenstadtagentur Neustadt/ Weinstraße.....	175
<i>Abbildung 33:</i>	Typische Gasse in der Dülkener Altstadt	180
<i>Abbildung 34:</i>	Geltungsbereich des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	183
<i>Abbildung 35:</i>	Zwischennutzung im Rahmen des Projektes "Wunschraum".....	188
<i>Abbildung 36:</i>	Neubauprojekt der DE AG	191
<i>Abbildung 37:</i>	Georg-Schumann-Straße als Beispiel einer bedeutenden Magistrale.....	194
<i>Abbildung 38:</i>	Ausbauhaus im Leipziger Osten	199
<i>Abbildung 39:</i>	Leipziger Instrumente der Stadterneuerung.....	201
<i>Abbildung 40:</i>	Dreiklang der Mobilisierung.....	211
<i>Abbildung 41:</i>	Umsetzungspyramide des Stadumbaues unter Berück- sichtigung der Motivationslagen von Eigentümern	217

Bei allen nicht anderweitig gekennzeichneten Abbildungen handelt es sich um eigene Darstellungen bzw. eigene Aufnahmen des Autors.