

**V o r l a g e**

an den Innentadtausschuss

**Stadtsanierung Helmstedt,  
Zuschussbescheid für das Forum „Kybitzstraße/Schuhstraße im Rahmen des  
Programmes Experimenteller Wohnungs- und Städtebau**

Im Rahmen der Stadtsanierung ist es gelungen, eine Gruppe von Eigentümern zu einer Zusammenarbeit zu bewegen, die vielleicht in der Lage ist, neue Wege für eine Instandsetzung historischer Bausubstanz in der Stadtmitte zu erschließen. Im Vordergrund steht hierbei die Stärkung der Eigeninitiative der Eigentümer und die Bildung einer Eigentümerstandortgemeinschaft mit der Zielsetzung einer gemeinsamen Konzeptentwicklung als Grundlage für eine Wiederbelebung des Quartiers.

Wie bereits in der ISA-Sitzung am 03.03.09 berichtet, wurde der daraus resultierende Antrag auf unterstützende Fördermittel aus dem Bundesprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt), u.a. auch durch Unterstützung des Landes, positiv beschieden. Ziel des Bundesprogramm ist es, die Prozesse derartiger Initiativen bundesweit zu untersuchen. Hierbei ist Helmstedt eines von 15 Modellvorhaben (s. Anlage).

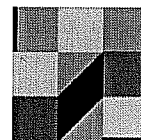
Mittlerweile hat sich ein Verein unter der o.g. Zielsetzung gegründet und der Prozess wird durch einen beauftragten Moderator begleitet. Zur Zeit wird gerade eine Bestandaufnahme der besonders sanierungsbedürftigen Bausubstanz durchgeführt, die die Grundlage für ein zu entwickelndes Handlungskonzept bildet.

Erste Ergebnisse hinsichtlich der Entwicklung des Baublockes werden Anfang nächsten Jahres erwartet. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass im Anschluss an eine durch die Eigentümer entwickelte Nutzungskonzeption, die Instandsetzung der Bausubstanz nur durch eine begleitende Fortführung der Förderung im Rahmen der „Nordöstlichen Innenstadt“ realistisch ist.

(Eisermann)

Anlage:

Zuwendungsbescheid des Bundesinstitutes für Bau,- Stadt,- und Raumforschung vom  
04.03.09



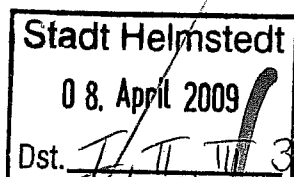
Bundesinstitut für  
Bau-, Stadt- und  
Raumforschung  
(BBSR)

im  
Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung  
(BBR)

BBR • Postfach 21 01 50 • 53156 Bonn

Stadt Helmstedt  
Fachbereich Planen und Bauen  
Markt 1

38350 Helmstedt



Datum 4. März 2009

Ihr Zeichen

Unser Zeichen SF – 10.04.05.66019

Kontakt Helmuth Ewert (helmuth.ewert@bbr.bund.de)

Telefon 022899-401-1470

Telefax 022899-10-401-1470

Betrifft Zuwendung aus dem Bundeshaushalt für das Forschungsfeld Eigentümerstandortge-  
meinschaften im Stadtumbau

Modellvorhaben: Forum Kybitzstraße/Schuhstraße

Bezug Ihr Antrag vom 16.02.2009

- Anlagen
1. Projektbeschreibung
  2. Ausgaben- und Finanzierungsplan
  3. Projektantrag
  4. Abdruck Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an  
Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-  
Gk), Stand: April 2006
  5. Vordruck „Empfangsbestätigung und Rechtsbehelfsverzicht“
  6. Vordruck „Mittelanforderung“
  7. Vordruck „Verwendungsnachweis“

Deichmanns Aue 31-37  
53179 Bonn

Telefon Bonn:  
022899 401-0

DB-Bonn-Mehlem  
Bus-Bahnhof Mehlem

Fasanenstraße 87  
10623 Berlin

S-U-Zoologischer Garten

Telefon Berlin:  
03018 401-0

Telefax: 022899401-1270  
eMail:  
[Zentrale@BBR.Bund.de](mailto:Zentrale@BBR.Bund.de)

## Zuwendungsbescheid

Aufgrund Ihres Antrags vom 16.02.2009 bewillige ich Ihnen im Wege der Projektförderung auf Ausgabenbasis zu den nachstehenden Auflagen und Bedingungen eine nicht rückzahlbare Zuwendung gem. § 44 Bundeshaushaltsordnung (BHO) bis zum Höchstbetrag von

**91.800,00 Euro**

(in Worten: Einundneunzigtausendachthundertachtzig<sup>00</sup>/<sub>100</sub> Euro).

Bestandteile des Zuwendungsbescheides sind die Allgemeine Nebenbestimmungen für Zuwendungen zur Projektförderung an Gebietskörperschaften und Zusammenschlüsse von Gebietskörperschaften (ANBest-Gk), die Projektbeschreibung, der Ausgaben- und Finanzierungsplan sowie der Projektantrag.

## **1. Zweckbestimmung**

Die Zuwendung ist bestimmt zur Umsetzung des Projektes Forum Kybitzstraße/Schuhstraße gemäß der als Anlage 1 beigefügten Projektbeschreibung.

Sie wird unter der Auflage gewährt, dass das Projekt entsprechend der in den Anlagen näher beschriebenen Anforderungen des Bundes

1. Projektbeschreibung (Anlage 1)
2. Ausgaben- und Finanzierungsplan (Anlage 2)
3. Projektantrag (Anlage 3)

ausgeführt wird.

Durch die Einbindung des Modellvorhabens in das Forschungsfeld kommt der fristgerechten Erfüllung der Leistungsanforderungen eine ausschlaggebende Bedeutung für die Erfüllung des im Zuwendungsbescheid bestimmten Zwecks zu. Ich behalte mir deshalb vor, die Zuwendung ganz oder teilweise zu widerrufen, falls die bis zu den jeweiligen Sachstands-/Zwischenberichten gemäß Projektbeschreibung und Zuwendungsantrag zu erfüllenden Projektleistungen nicht oder nicht ausreichend erbracht worden sind und/oder erkennbar oder zu erwarten ist, dass die Leistungen im weiteren Projektverlauf nicht oder nicht ausreichend erbracht werden können.

Die Zuwendungen des Bundes an die Modellvorhaben im Forschungsfeld "Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau" dienen vorrangig der Unterstützung der Einrichtung und der Unterstützung der Arbeit von weitgehend eigenständigen Eigentümerstandortgemeinschaften. Es wird daher erwartet, dass sich im Zeitraum vom Beginn des Modellvorhabens bis zum 31.8.2009 im Modellvorhaben eine oder mehrere Eigentümerstandortgemeinschaften formal gegründet haben und in eine verbindliche Form der Zusammenarbeit schriftlich vereinbart haben. Die Rechtsform der Eigentümerstandortgemeinschaft und die Form der Kooperationsbeziehung mit anderen Akteuren kann von den Beteiligten frei gewählt werden; sie muss dem allgemeinen Zweck im Sinne des Forschungsfeldes sowie den Erfordernissen der Arbeit in den jeweiligen Quartieren dienlich sein. Kommt eine solchermaßen beschriebene verbindliche Zusammenarbeit der Eigentümer in einer ESG nicht zustande, behält sich der Zuwendungsgeber vor die Weiterführung des Modellvorhabens und die Auszahlung weiterer Teile der Zuwendung in der Folge zu prüfen. Ferner wird erwartet, dass bis zum selben Datum eine Einigung der ESG hinsichtlich eines Handlungskonzeptes für die weitere gemeinsame Arbeit auf Basis einer Analyse der Ausgangssituation erfolgt ist.

Die im übrigen festgelegten Termine bleiben davon unberührt.

## **2. Bewilligungszeitraum**

Die Bundesmittel stelle ich für die Jahre 2009 bis 2011 in folgenden Raten zur Verfügung:

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| ○ Haushaltsjahr 2009 bis zu | 30.000,00 Euro |
| ○ Haushaltsjahr 2010 bis zu | 41.800,00 Euro |
| ○ Haushaltsjahr 2011 bis zu | 20.000,00 Euro |

Die Inanspruchnahme eines Restbetrags von 5.500,00 Euro der Zuwendung bleibt bis zur Vorlage des Verwendungsnachweises und der Prüfung durch das BBSR gemäß Nr. 6 der ANBest-Gk (Anlage 4) gesperrt.

Die Aufteilung der Zuwendung auf die einzelnen Jahre berücksichtigt den Zeitplan für die Durchführung der geförderten Maßnahmen. Eine Verschiebung des Zeitplanes sowie die

sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Zahlungsbedarf ist mir unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Zahlungen in den einzelnen Jahren sind grundsätzlich auf die vorgenannten Beträge beschränkt. Rechtsansprüche auf weitergehende Zahlungen bestehen nicht, jedoch kann sich bei entsprechendem Fortschritt der Maßnahmen die Möglichkeit zu vorgezogenen Zahlungen ergeben, wenn am Ende des Haushaltsjahres noch Kassenmittel verfügbar sind, die zunächst für andere Zuwendungsfälle reserviert waren.

Auch wenn Zahlungen erst in zukünftigen Jahren vorgesehen sind, kann mit den Maßnahmen bereits unmittelbar nach Wirksamwerden des Zuwendungsbescheides begonnen werden. Zwischenfinanzierungskosten werden jedoch nicht als zuwendungsfähige Ausgaben anerkannt.

Die Gewährung der Bundeszuwendungen steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Haushaltsmittel.

### **3. Finanzierungsart**

Mit der Zuwendung übernimmt der Bund in einer Höhe bis zu 91.800,00 Euro die Anteilsfinanzierung der im Ausgaben- und Finanzierungsplan dargestellten zuwendungsfähigen Ausgaben (Anteilsfinanzierung nach § 44 BHO).

Ermäßigen sich die nach dem Kosten- und Maßnahmenplan veranschlagten Gesamtkosten für die geförderten Maßnahmen, erhöhen sich die Deckungsmittel oder treten neue hinzu, gilt Nr. 2.1 der ANBest-Gk.

### **4. Durchführung**

Der Bewilligung der Zuwendung liegen die Projektbeschreibung (Anlage 1), der Ausgaben- und Finanzierungsplan (Anlage 2) und der Projektantrag (Anlage 3) zugrunde. Das Projekt ist auf dieser Grundlage durchzuführen. Maßgebend für den Zeitplan ist die Projektbeschreibung.

Für die fachliche und administrative Begleitung des Projektes (Forschungsassistenz) ist die von mir mit dieser Aufgabe beauftragte empirica GmbH (siehe Ziffer 9 dieses Zuwendungsbescheides) zuständig und verantwortlich. Die fachliche Begleitung des Projektes im BBR übernimmt das Referat II 12.

Mit der Durchführung ist in Abstimmung mit dem jeweils zuständigen Fachreferat unverzüglich nach Zugang dieses Bescheids zu beginnen.

### **5. Zuwendungsfähige Ausgaben**

Die Zuwendung ist bestimmt zur Umsetzung des Projektes Forum Kybitzstraße/Schuhstraße gemäß der als Anlage 1 beigefügten Projektbeschreibung. Grundsätzlich können nur die in dem Ausgaben- und Finanzierungsplan veranschlagten und mit dem Zweck zusammenhängenden Ausgaben anerkannt werden.

Wesentliche Änderungen der Projektbeschreibung und/oder des Ausgaben- und Finanzierungsplans, insbesondere wenn der in Nr. 1.2 ANBest-Gk generell zugelassene Rahmen überschritten wird, sind mit mir abzustimmen.

Zur Beschleunigung des Verfahrens bitte ich, für die notwendige Vorlage einer neuen Projektbeschreibung sowie eines neuen Ausgaben- und Finanzierungsplans unmittelbar die Stellungnahme der Forschungsassistenz einzuholen und diese der Vorlage beizufügen.

Falls notwendig, kann meine Zustimmung zu einzelnen dringlichen Änderungen vorab fernmündlich über die Forschungsassistenz eingeholt werden. Die Vorlage einer angepassten Projektbeschreibung sowie eines fortgeschriebenen Kosten- und Maßnahmenplanes ist in diesen Fällen unverzüglich nachzuholen.

Die Verwendung der Zuwendung ist innerhalb eines Jahres nach Erfüllung des Zuwendungszwecks, spätestens ein Jahr nach Ablauf des Bewilligungszeitraums, dem Zuwendungsgeber nachzuweisen (Ziffern 6.1 ANBest-Gk).

## **6. Auszahlung der Zuwendung / Mittelbedarf**

Die Zuwendungsmittel können entsprechend dem Arbeitsablauf und der Entstehung von Ausgaben in Teilbeträgen angefordert werden. Die Teilbeträge der Zuwendung dürfen nur insoweit und nicht eher angefordert werden, als sie innerhalb von zwei Monaten nach der Auszahlung für fällige Zahlungen benötigt werden. Bei einer Anteilsfinanzierung darf nur der anteilige Betrag angefordert werden.

Die Mittelanforderung setzt die Bestandskraft des Zuwendungsbescheids voraus, die nach Ablauf der Rechtsmittelfrist oder vorher durch Rechtsbehelfverzicht eintritt.

Bei Anforderung des ersten Teilbetrages hat der Zuwendungsempfänger zu versichern, dass er mit den in den Anlagen beschriebenen Arbeiten begonnen hat. Bei der Anforderung von weiteren Teilzahlungen ist zu versichern, dass die Arbeiten planmäßig fortgeführt worden sind.

Für die Anforderung von Teilbeträgen sind ausschließlich Vordrucke nach dem beigegeführten Muster zu verwenden.

## **7. Erstattungen**

Erstattungen nach Nr. 8 ANBest-Gk sind unter Angabe folgender Daten zu überweisen

- Kontoinhaber: Bundeskasse Trier
- Geldinstitut: Deutsche Bundesbank Saabrücken
- Bankleitzahl: 590 000 00
- Kontonummer: 590 010 20
- ZÜV-Nr./Kassenzeichen: wird individuell mitgeteilt
- Aktenzeichen: gemäß diesem Zuwendungsbescheid.

## **8. Veröffentlichungen, Nutzungsrechte**

Das BBSR erhält ein einfaches, übertragbares, unwiderrufliches, zeitlich und räumlich unbeschränktes sowie unentgeltliches Nutzungsrecht an den vorgelegten Unterlagen und Berichten, den ggf. eingesetzten IT-Programmen und sonstigen urheberrechtlich geschützten Arbeitsprogrammen.

Der Bund ist berechtigt, über das Projekt in der Öffentlichkeit zu berichten, Projektdaten und -ergebnisse zu veröffentlichen sowie die Projekterfahrungen und -ergebnisse für seine Aufgaben zu nutzen; er kann seine Veröffentlichungsrechte auch Dritten übertragen.

In Veröffentlichungen des Trägers, des Forschers oder des Landes über das Modellvorhaben ist an exponierter Stelle (i.d.R. Titelseite) darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Modellvorhaben im Rahmen des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt)“ des BMVBS/BBSR handelt.

## **9. Forschungsassistenz / Berichte**

Mit der Forschungsassistenz für die Modellvorhaben ist empirica GmbH, Kaiserstraße 29, 53113 Bonn beauftragt.

Der Zuwendungsempfänger ist verpflichtet, mit der Forschungsassistenz eng zusammenzuarbeiten und die Forschungsassistenz durch die unter Ziffer 3 der Projektbeschreibung beschriebenen Leistungen zu unterstützen.

Zur Berichterstattung legt der Zuwendungsnehmer die in der Projektbeschreibung unter Ziffer 3 und die in den ANBest-Gk beschriebenen Unterlagen und Berichte zu den genannten Terminen vor.

Die Berichtspflichten im Rahmen der Leistungen zur Begleitforschung bestehen, unabhängig vom Bewilligungszeitraum für die Bundesmittel, bis zum Abschluss der forschungsbedingten Maßnahmen.

Ich behalte mir vor, zusätzliche kurz gefasste schriftliche Berichte über den Stand des Projektes zu fordern.

#### **10. Kosten der Leistungen Dritter**

Verträge mit Dritten, mit denen finanzielle Verpflichtungen zu Lasten dieser Zuwendungsmittel eingegangen werden, dürfen nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung geschlossen werden. Die Verträge müssen Art und Umfang der Leistungen genau bezeichnen und die Bemessung der Vergütung ausreichend erkennbar machen. Dem Antrag auf Zustimmung ist der Vertragsentwurf und ein dem Formblatt des Zuwendungsgebers gegliederter Ausgaben- und Finanzierungsplan beizufügen. Gleiches gilt für die Vergabe von Zuwendungen, mit denen finanzielle Verpflichtungen zu Lasten dieser Zuwendungsmittel eingegangen werden.

Das BBSR erhält eine Kopie des Vertrags zwischen Zuwendungsempfänger und Auftragnehmer bzw. eine Kopie des Zuwendungsbescheides.

#### **11. Schlusszahlung**

Die Schlusszahlung wird geleistet, wenn

- die geförderte Maßnahme beendet ist,
- die in der Projektbeschreibung, im Ausgaben- und Finanzierungsplan und dem Projektantrag beschriebenen Leistungen ordnungsgemäß erbracht sind,
- die geforderten Abschlussunterlagen vollständig vorliegen,
- der Verwendungsnachweis nach Nr. 6 ANBest-Gk mit den zugehörigen Unterlagen vorliegt,
- die Prüfung der vorzulegenden Unterlagen keine wesentlichen Beanstandungen ergibt, die eine Kündigung oder Einbehaltung der auszuzahlenden Schlussrate rechtfertigen.

#### **12. Wertausgleich**

Für die Anschaffung von Gegenständen, die als Hilfsmittel zur Erfüllung des Zweckes beschafft wurden (IT incl. Software, Büromobiliar o.ä.), ist nach Beendigung der Projektlaufzeit ein Restwertausgleich in Höhe von 50 % des Anschaffungswertes zu zahlen. Dieser Betrag wird bei Auszahlung des letzten Mittelabrufes vor dem Verwendungsnachweis einbehalten.

Der Wertausgleich entfällt, wenn die Gegenstände geleast und nur die während der Projektlaufzeit anfallenden Leasingkosten in den Verwendungsnachweis einbezogen werden.

#### **13. Umsatzsteuer**

Diese Zuwendung ist im Sinne der Schreiben des Bundesministers der Finanzen an die obersten Finanzbehörden der Länder vom 15.08.2006 (GZ: IV A 5 – S 7200 – 59/06) umsatzsteuerbefreit.

Im übrigen gelten die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes (UStG) in der jeweils geltenden Fassung.

#### **14. Preisnachlässe**

Skonti und Rabatte sind stets auszunutzen.

#### **15. Vorhabenbeginn**

Den Beginn der Projektarbeiten bitte ich mir mitzuteilen.

#### **16. Verwendungsnachweis**

Der nach Nr. 6 ANBest-Gk aufzustellende Verwendungsnachweis ist ohne Belege vorzulegen. Hierfür ist der beigefügte Vordruck zu verwenden. Die Ausgaben sowie die Einnahmen sind aufgeschlüsselt nach der Ausgabenstruktur des Ausgaben- und Finanzierungsplans in chronologischer Reihenfolge aufzulisten.

Das BBSR ist berechtigt, im Rahmen der Prüfung des Verwendungsnachweises, die in Ausgaben- und Einnahmenaufstellung eingetragenen Belege anzufordern oder beim Zuwendungsempfänger einzusehen.

#### **17. Zweckbindung**

Die nach Ziffer 4 ANBest-Gk vorgegebene Zweckbindung gilt für einen Zeitraum von 10 Jahren ab dem formellen Projektabschluss. Als Gegenstände im Sinne dieser Vorschrift gelten auch Immobilien und Grundstücke jeder Art und damit verbundene Ausstattungsvarianten und -gegenstände jeder Art. Für Gegenstände, die als Hilfsmittel zur Erfüllung des Zuwendungszwecks beschafft werden (PC, Büromobiliar o.ä.), ist die Zweckbindung auf die Projektlaufzeit begrenzt.

Maßnahmen, die innerhalb des vorgegebenen Zweckbindungszeitraumes, zu Änderungen, Auflösungen oder Veräußerungen der Gegenstände führen, bedürfen während der Zweckbindungszeitraumes der vorherigen Zustimmung des Zuwendungsgebers.

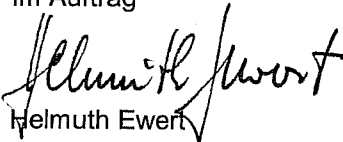
Nach Ablauf der Zweckbindungsfrist kann der Zuwendungsempfänger frei über die Gegenstände verfügen.

#### **18. Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen mit Auflagen verbundenen Zuwendungsbescheid ist der Widerspruch zulässig, der innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Deichmanns Aue 31-37, 53179 Bonn, schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift erklärt werden muss.

Den Eingang des Zuwendungsbescheides bitte ich auf dem beigefügten Vordruck zu bestätigen. Aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs zwischen der Bestandskraft des Zuwendungsbescheides und der Auszahlung von Zuwendungsmitteln empfehle ich, den Verzicht auf Rechtsmittel zu erklären (Anlage 4).

Im Auftrag

  
Helmuth Ewert

## Projektbeschreibung

**Forschungsprogramm:** ExWoSt  
**Forschungsfeld:** Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau  
**Modellvorhaben:** Forum Kybitzstraße/Schuhstraße  
**Aktenzeichen:** SF - 10.04.05.66019

### 1. Einordnung des Modellvorhabens in das Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“

Für die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere im Stadtumbau Ost und West wird die Aktivierung privater Eigentümer immer wichtiger. Private Eigentümer und Wohnungsunternehmen, Verbände und kommunale Akteure äußern zunehmend Interesse, in verschiedenen Formen von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) gemeinsam Objekte zu entwickeln und Quartiere aufzuwerten. Mit kooperativen Lösungsansätzen sollen die komplexen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen in innerstädtischen Quartieren gemeinsam angegangen werden. Viele Quartiere weisen eine stagnierende oder negative Entwicklungsdynamik auf und Investitionen einzelner Eigentümer können erst durch hinreichende Perspektiven für das Gesamtquartier sinnvoll umgesetzt werden. Das Spektrum der hierfür in Frage kommenden baulichen und nicht-baulichen Einzelmaßnahmen sowie der organisatorischen Lösungen ist hierbei breit.

Eigentümerstandortgemeinschaften unterschiedlicher Ausgestaltung können ein wichtiges Instrument zur Ergänzung des vorhandenen städtebaurechtlichen Instrumentariums sein. Sie können insbesondere in den Quartieren, in denen **ohne** eine Kooperation verschiedener Akteure keine positive Entwicklung des Gebietes und der Bestände zu erwarten ist, einen entscheidenden Beitrag zur Überwindung von Stagnation leisten.

Anhand von Modellvorhaben sollen im Rahmen des Forschungsfeldes verschiedene Formen von Eigentümerstandortgemeinschaften, d.h. bezogen auf unterschiedliche Gebietstypen, Problemlagen, Akteurskonstellationen und unterschiedliche instrumentelle Ausgestaltung praktisch erprobt und wissenschaftlich begleitet werden. Es soll insbesondere praktisch erprobt werden, wie Eigentümerstandortgemeinschaften als Träger von Aufwertungsprozessen im Stadtumbau und in innerstädtischen Quartieren agieren können. Hierfür sind Zuwendungen an die Modellvorhaben vorgesehen, die über die Forschungsbegleitung hinaus auch in der konkreten Vorbereitung und Umsetzung der Eigentümerstandortgemeinschaften eingesetzt werden können (Erarbeitung von Grundlagenerhebungen, Erarbeitung von quartiers- und bestandsbezogenen Konzepten für die Eigentümerstandortgemeinschaften, Beratungs- und Moderationsleistungen).

Im Rahmen des Forschungsfeldes sind folgende allgemeine und übergreifende Forschungsleitfragen bedeutsam:

- Welchen Beitrag können Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbaukontext für die Überwindung von Entwicklungshemmnissen in innerstädtischen Quartieren leisten?
- Welche Kooperationsformen eignen sich für die jeweiligen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen, Akteurskonstellationen und Entwicklungsziele?
- Welche instrumentellen Lösungen eignen sich für die Arbeit der Eigentümerstandortgemeinschaften?
- Wie sieht die Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften und deren Arbeit in der Praxis aus, welche Rahmenbedingungen und Einzelschritte sind in der Praxis hemmend oder förderlich und welche Erfolgchancen haben diese auf Dauer?
- Wie verhalten sich kooperative Lösungen im Rahmen von Eigentümerstandortgemein-

schaften im Verhältnis und ggfs. im Zusammenspiel zu Quartiers übergreifenden Aktivierungsstrategien und Beratungsangeboten?

- Wie verhalten sich kooperative Lösungsansätze in innerstädtischen Fördergebieten der Städtebauförderung zu vergleichbaren Lösungen außerhalb von Fördergebieten?
- Wie lassen sich bei Eigentümerstandortgemeinschaften Mittel der Städtebauförderung – auch in Bündelung – sinnvoll einsetzen?
- In welcher Weise eignen sich Eigentümerstandortgemeinschaften zur Erweiterung des städtebaulichen Instrumentariums in der Praxis?

## 2. Beschreibung des Projektes

Die zukünftige Eigentümerstandortgemeinschaft „Forum Kybitzstraße“ verfolgt das Ziel, ein innerstädtisches, städtebaulich zentrales Wohnquartier im Altstadtstadtkern von Helmstedt gestalterisch, funktionell und bezogen auf dessen Wahrnehmung aufzuwerten. Hauptakteure dabei, sind entgegen herkömmlicher Formen der Stadtentwicklung, die Eigentümer vor Ort. Dabei kooperieren Eigentümer unterschiedlicher Nationalitäten, was den Modellcharakter des Projektes unterstreicht. Auf diese Weise kann bei Gelingen des Vorhabens auch ein wichtiger, über den Stadtentwicklungsgedanken hinausgehender Beitrag gelungener Integration ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger bzw. ein weit in die Stadtgesellschaft hineinstrahlender Impuls ihrer sozialen Inklusion in Helmstedt vermittelt werden.

Das Quartier Schuhstraße-Krumme Gasse - Kybitzstraße - Markt im Zentrum der historischen Altstadt von Helmstedt, ist derzeit durch überdurchschnittlich hohe Instandsetzungs- und Ausstattungsdefizite in Zusammenhang mit einer schlechten Wohnumfeldqualität im Blockinnenbereich gekennzeichnet. Bedingt durch die innenstadtzentrale Lage des Baublockes, in unmittelbarer Nähe zum Markt, der Fußgängerzone, dem ehemaligen Universitätsgebäude, zahlreicher infrastruktureller Einrichtungen sowie zu den zahlreichen, touristisch sehr attraktiven Baudenkmälern, bestehen auf der anderen Seite erhebliche, noch nicht hinreichend genutzte Potenziale. Im Rahmen der seit rund 20 Jahren andauernden Sanierung der historischen Altstadt konnte zwar in der Umgebung eine erhebliche Aufwertung von Gebäuden und Wohnumfeld/öffentlicher Raum erzielt werden, hiervon hat das Quartier bislang aber noch wenig profitieren können. Angesichts begrenzter öffentlicher Fördermittel kommt hier der Aktivierung privaten Engagements eine überragende Bedeutung zu. Zur Zeit besteht ein loser Verbund aller Eigentümer, der sich in regelmäßigen Treffen mit den Entwicklungsproblemen des Gebietes auseinandersetzt. Die Stadt Helmstedt unterstützt diese Bemühungen ausdrücklich und ist hier ein sehr wichtiger Partner bei der Erarbeitung von Lösungsstrategien.

Der Zuwendungsantrag (Anlage 3 des Zuwendungsbescheides vom 16.02.2009) wird hinsichtlich der Projektbeschreibung für verbindlich erklärt.

## 3. Leistungen für die Forschungsassistenz

Der Projektträger ist verpflichtet, mit der vom BBSR mit der Forschungsassistenz beauftragten Einrichtung eng zusammenzuarbeiten und die Forschungsassistenz durch folgende Leistungen zu unterstützen:

### 1. Vorlage eines **Sachstands- oder Zwischenberichts**<sup>1</sup> zum

- 31.08.2009 (Zwischenbericht inkl. Sachstand)
- 28.02.2010 (Sachstandsbericht)
- 31.08.2010 (Zwischenbericht inkl. Sachstand)
- 28.02.2011 (Sachstandsbericht)

Die vorzulegenden Berichte zum Sachstand sollen einen Überblick über die erfolgten und weiter geplanten Arbeitsschritte geben. Sie dienen der Forschungsassistenz als Grundlage für Querschnittsauswertungen sowie als Vorbereitung und Beitrag für eine Projektwerkstatt (Inhalte der Sachstandsberichte: Vorgehensweise, Inhalte der durchgeführten Eigentübertreffen, Ziele und Strategien des Zuwendungsempfängers, getroffene Entscheidungen und vergebene Aufträge, Projekte und Maßnahmen, Stand der wesentlichen Arbeiten, Fahrplan für das nächste halbe Jahr; weitere Inhalte werden mit dem BBSR und der Forschungsassistenz abgesprochen).

<sup>1</sup> Die unter Ziffer 6 der Nebenbestimmungen (ANBest-Gk oder ANBest-P) zum Zuwendungsbescheid vorgegebenen Regelungen bezüglich Verwendungsnachweise/Zwischennachweise (Sachbericht und Zahlennachweis) bleiben unberührt; die Berichte an die Forschungsassistenz können jedoch hierfür genutzt werden.

Die Zwischenberichte haben im Gegensatz zu den Sachstandsberichten einen analytischen Charakter und sind deutlich umfangreicher. Neben der Widergabe des Sachstands (s.o.) tragen sie auch zur Beantwortung der Forschungsleitfragen bei.

Die Berichte können in Bezug auf Struktur und Inhalte mit der Forschungsassistentin vorher besprochen werden. Die Forschungsassistentin bereitet jeweils Gliederungen für die Berichte vor.

2. Zum Ablauf des Bewilligungszeitraums der Bundeszuwendung ist ein **Ergebnisbericht** vorzulegen:
  - zu Verlauf und Erkenntnissen des Modellvorhabens im Hinblick auf die Forschungsleitfragen und Projektanforderungen gemäß Anlagen 1 und 2 des Zuwendungsbescheides
  - mit Bewertung (Vor- und Nachteile) sowie Einschätzung der Übertragbarkeit der Ergebnisse
  - Vorlage des Entwurfs des Ergebnisberichtes bis zum **31.08.2011** und des abschließenden Ergebnisberichtes bis zum **31.10.2011**

Der Ergebnisbericht wird vom Zuwendungsempfänger (ggf. unterstützt durch die Projektforscher) nach Vorgabe der Projektleitung und der Forschungsassistentin erstellt. Dem Bericht ist eine Kurzfassung beizufügen.

3. Den Zwischen- und Ergebnisberichten sollen **ergänzende Projektmaterialien** beigelegt werden.
4. Auf besondere Anforderung sind vorzulegen: **Zusatzinformationen zu Einzelaspekten** des Modellvorhabens.
5. Vor wichtigen **Projekt-Terminen** (z.B. Koordinierungsausschuss-Sitzungen, Erörterungen in Verwaltungs- und Ratsgremien, Bürgerinformationen, Vorbereitung von Broschüren etc.): Frühzeitige **Unterrichtung**.
6. Vor Vergabe etwaiger **Unteraufträge** an Dritte (Projektforscher) (soweit diese Aufträge aus Bundesmitteln mitfinanziert werden): **Abstimmung** der vorgesehenen Leistung und des vorgesehenen Auftragnehmers (siehe hierzu auch Ziffer 10 des Zuwendungsbescheides).
7. Ad-hoc: Unterrichtung über auftretende oder absehbare **Schwierigkeiten, Veränderungen oder Verzögerungen** bei der Durchführung des Modellvorhabens gegenüber dem geplanten Verlauf und Konzept (siehe hierzu auch Ziffer 5 des Zuwendungsbescheides).
8. Nach Aufforderung: Teilnahme von Projektträger, Projektforscher und/oder Eigentümern an dem von der Forschungsassistentin im Auftrag des BBSR organisierten **forschungsfeldinternen Erfahrungsaustausch** (Aufaktveranstaltungen, Projektwerkstätten, mögliche Abschlussveranstaltung) zwischen den Modellvorhaben mit Präsentation des Projekts.

Die Koordinierungsrunden zwischen Forschungsassistentin und Modellvorhaben finden vor Ort im Modellvorhaben statt. Hierzu reist die Forschungsassistentin in die Modellvorhaben zu einem Gespräch mit Akteuren vor Ort über den Stand des Projektes.

9. Für Veröffentlichungen aus dem Gesamtprojekt heraus wird eine für das Modellvorhaben spezifische Zuarbeit erwartet (u.a. ExWoSt-Informationen, Internet).
10. Teilnahme an Veranstaltungen:

Während der Projektlaufzeit werden vier Projektwerkstätten zum Austausch mit den anderen Modellvorhaben des Forschungsfeldes sowie eine Aufaktveranstaltung durchgeführt, an denen eine Teilnahme verpflichtend ist:

  - Aufaktveranstaltung: Frühjahr 2009
  - 1. Projektwerkstatt: noch offen – voraussichtlich Sommer/Herbst 2009

- 2. Projektwerkstatt: noch offen – voraussichtlich Sommer/Herbst 2010
- 3. Projektwerkstatt: noch offen – voraussichtlich Sommer 2011
- Abschlussveranstaltung: noch offen – voraussichtlich Herbst 2011

Die Projektwerkstätten werden nach Möglichkeit vor Ort in einem der Modellvorhaben durchgeführt.

11. **Bereitstellung bzw. Bereithaltung von Projektdaten** (Primärdaten, einschließlich Beschreibung der Erhebungsmethoden), Fotos, Dias und Planungsunterlagen sowie von Strukturdaten (zum Untersuchungsraum, zur Gemeinde, zu überörtlichen Vorgaben: Primär- oder Sekundärdaten, die für die Projektbewertung und -entwicklung sowie zur Abschätzung von Wirkungen Bedeutung haben, einschließlich Angabe der entsprechenden Datenquellen) für Auswertungen und spätere Nachuntersuchungen.

Art, Umfang und Zeitpunkt dieser Datenbereitstellung erfolgt in Abstimmung mit der Forschungsassistenz.

12. Zu Beginn und zum Abschluss des Modellvorhabens sind der Forschungsassistenz Bild- und Planmaterial über die Ausgangssituation für eine fachöffentliche Dokumentation des Forschungsfeldes zur Verfügung zu stellen.

13. Ergebnisberichte sind vorzulegen:

- der Forschungsassistenz
- dem BBSR (Mathias Metzmaker, Referat II 12)

in jeweils zwei Exemplaren als Ausdruck und in jeweils einem Exemplar auf elektronischem Datenträger (Word-Datei).

15. Mit der Forschungsassistenz (Wissenschaftliche Begleitforschung) ist beauftragt

empirica GmbH  
Kaiserstraße 29  
53113 Bonn

**Ansprechpartnerin:**

Iris Fryczewski  
Telefon: 0228-91489-75  
Fax: 0228-217410  
Mail: fryczewski@empirica-institut.de

In allen Punkten, in denen eine Informationspflicht besteht (insbesondere den Punkten 7, 8 und 9), sind die Forschungsassistenz **und** BBSR zu informieren.

# Ausgaben- und Finanzierungsplan

Forschungsprogramm:  
Forschungsprojekt:  
Modellvorhaben:  
Aktenzeichen:

ExWoSt  
Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadumbau  
Forum Kybitzstraße/Schuhstraße  
SF - 10.04.05.66019

Anlage 2  
zum Zuwendungsbescheid vom 16.12.2008  
Z 6 - 10.04.05.66017

## 1. Ausgabenplanung

| Forschungsbedingte Maßnahmen |                                                                                     | Ausgaben    |                  |                  |                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|
| lfd. Nr.                     |                                                                                     | 2008        | 2009             | 2010             | 2011              |
|                              |                                                                                     |             |                  |                  | Gesamt            |
| 1.1                          | <b>Projektspezifische Maßnahmen</b>                                                 |             |                  |                  |                   |
| 1.1.1                        | Teil 1: Moderation und Prozessbegleitung der ESG                                    | 0,00        | 14.600,00        | 12.700,00        | 9.000,00          |
| 1.1.2                        | Teil 2: Erarbeitung einer Bestandsaufnahme und Quartiersentwicklungsperspektive     | 0,00        | 16.000,00        | 17.000,00        | 0,00              |
| 1.1.3                        | Teil 3: Vortragsreihe zur Information über zentrale Themen und Handlungsfelder      | 0,00        | 1.500,00         | 3.900,00         | 500,00            |
| 1.1.4                        | Teil 4: Erarbeitung einer Gesamtkonzeptes, Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen | 0,00        | 0,00             | 7.000,00         | 1.000,00          |
| 1.1.5                        | Teil 5: Presse und Öffentlichkeitsarbeit                                            | 0,00        | 5.000,00         | 8.000,00         | 12.000,00         |
|                              | <b>Zwischensumme</b>                                                                | <b>0,00</b> | <b>37.100,00</b> | <b>48.600,00</b> | <b>22.500,00</b>  |
|                              |                                                                                     |             |                  |                  | <b>108.200,00</b> |
| 1.2                          | <b>Allgemeine Maßnahmen</b>                                                         |             |                  |                  |                   |
| 1.2.1                        | Reisekosten (Abrechnung erfolgt nach Bundesreisekostengesetz - BRKG)                | 0,00        | 1.250,00         | 700,00           | 1.250,00          |
| 1.2.2                        | Berichte erstellen                                                                  | 0,00        | 6.000,00         | 7.500,00         | 7.500,00          |
|                              | <b>Zwischensumme</b>                                                                | <b>0,00</b> | <b>7.250,00</b>  | <b>8.200,00</b>  | <b>8.750,00</b>   |
|                              |                                                                                     |             |                  |                  | <b>24.200,00</b>  |
|                              | <b>Summen pro Jahr</b>                                                              | <b>0,00</b> | <b>44.350,00</b> | <b>56.800,00</b> | <b>31.250,00</b>  |
|                              | <b>Projektsumme (Zuwendung)</b>                                                     |             |                  |                  | <b>132.400,00</b> |

## 2. Finanzierungsplanung

| Zuordnung Projektkosten |                                                                           | Ausgaben    |                  |                  |                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|
| lfd. Nr.                |                                                                           | 2008        | 2009             | 2010             | 2011              |
|                         |                                                                           |             |                  |                  | Gesamt            |
| 2.0                     | <b>Projektgesamtkosten</b>                                                |             |                  |                  |                   |
| davon:                  |                                                                           |             |                  |                  |                   |
| 2.1                     | Eigenmittel                                                               | 0,00        | 14.350,00        | 15.000,00        | 11.250,00         |
| 2.2                     | Landesmittel                                                              | 0,00        | 0,00             | 0,00             | 0,00              |
| 2.3                     | Drittmittel                                                               | 0,00        | 0,00             | 0,00             | 0,00              |
| 2.4                     | Bundesmittel (Zuwendung) - entspricht den Werten "Summen pro Jahr" aus 1. | 0,00        | 30.000,00        | 41.800,00        | 20.000,00         |
| 2.4.1                   | <b>Ausgabenplanung</b>                                                    |             |                  |                  |                   |
|                         | Bundesmittel (Zuwendung) - prozentualer Anteil                            | #DIV/0!     | 68%              | 74%              | 64%               |
|                         |                                                                           |             |                  |                  | 69%               |
|                         | <b>Gesamtsumme</b>                                                        | <b>0,00</b> | <b>44.350,00</b> | <b>56.800,00</b> | <b>31.250,00</b>  |
|                         |                                                                           |             |                  |                  | <b>132.400,00</b> |

# Ausgaben- und Finanzierungsplan

Forschungsprogramm:  
Forschungsprojekt:  
Modellvorhaben:  
Aktenzeichen:

ExWoSt  
Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau  
Forum Kybitzstraße/Schuhstraße  
SF - 10.04.05.66019

## 3. Laufzeit des Projektes

|     |                             |         |
|-----|-----------------------------|---------|
| 3.1 | vorgesehener Projektbeginn: | 02.2009 |
| 3.2 | vorgesehenes Projektende:   | 10.2011 |
|     |                             |         |

Stadt Helmstedt  
Fachbereich Planen und Bauen  
Markt 1  
38350 Helmstedt

# **Antrag auf Zuwendung für die Projektförderung**

**Titel des Modellvorhaben:**  
Forum Kybitzstraße/Schuhstraße

|                            |                                                |
|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Forschungsprogramm:</b> | ExWoSt                                         |
| <b>Forschungsfeld:</b>     | Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau |
| <b>Modellvorhaben:</b>     | Forum Kybitzstraße/Schuhstraße                 |
|                            |                                                |
| <b>Projektort:</b>         | Helmstedt                                      |
| <b>Bundesland:</b>         | Niedersachsen                                  |

|                         |                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projektträger:</b>   | Stadt Helmstedt                                                                                                                                                                       |
|                         | Fachbereich Planen und Bauen                                                                                                                                                          |
|                         | Markt 1                                                                                                                                                                               |
|                         | 38350 Helmstedt                                                                                                                                                                       |
| <b>Ansprechpartner:</b> | Herr Bittner                                                                                                                                                                          |
|                         | Telefon.: 05351/173110                                                                                                                                                                |
|                         | Fax: 05351/595714                                                                                                                                                                     |
|                         | eMail: andreas.bittner@stadt-helmstedt.de                                                                                                                                             |
|                         |                                                                                                                                                                                       |
| <b>Projektpartner:</b>  | Büro N.N. sowie                                                                                                                                                                       |
|                         | noch zu gründende <b>Eigentümerstandortgemeinschaft „Forum Kybitzstraße“</b> e.V. mit derzeit folgenden Mitgliedern:                                                                  |
|                         | Hertel, Günter, Kybitzstraße 28, 38350 Helmstedt, Eigentümer Kybitzstraße 28, Inhaber des Büros: Institut für Architekturpsychologie Kybitzstraße 26, 05351/40186; hertel@iap-netz.de |
|                         | Inan, Fahri, Schuhstraße 11, 38350 Helmstedt, Eigentümer Schuhstraße 6, 11; Kybitzstraße 25 Inhaber Inan-Immobilien, 05351/42073                                                      |
|                         | Slapka, Peter, Negenborntrift 27, 38364 Schöningen, Generalplaner, Bauleitung, Bauausführung, 05352/2434                                                                              |
|                         | Verchau, Rolf, Heinrich-Kremp 34, 38350 Helmstedt, Eigentümer Schuhstraße 4, Betreiber Elektro-Fachgeschäft Schuhstraße 4, 05351/8258                                                 |
|                         | Demir, Cemal, Beireisstraße 8, 38350 Helmstedt, Eigentümer Schuhstraße 10, 05351/31828                                                                                                |
|                         | in Gründung befindliche Initiative für die Ludgeristadt Helmstedt GbR, Kybitzstraße 3, 0160/5104791                                                                                   |
| <b>Bankverbindung:</b>  |                                                                                                                                                                                       |
| <b>Geldinstitut:</b>    | Norddeutsche Landesbank Helmstedt                                                                                                                                                     |
| <b>Bankleitzahl:</b>    | 250 500 00                                                                                                                                                                            |
| <b>Kontonummer:</b>     | 5 802 095                                                                                                                                                                             |

|                                               |                                                                            |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zuständiges Ministerium im Bundesland:</b> | Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit |
|                                               | Referat 502 (Städtebau; Bauleitplanung; Baukultur)                         |
|                                               | Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 2                                               |
|                                               | 30159 Hannover                                                             |
| <b>Ansprechpartner:</b>                       | Herr Kuthe                                                                 |
|                                               | Telefon.: 0511/1205842                                                     |
|                                               | Fax: 0511/1209958                                                          |
|                                               | eMail: christian.kuthe@ms.niedersachsen.de                                 |
| <b>Zuständige Kommune:</b>                    | siehe Projektträger                                                        |
| <b>Ansprechpartner:</b>                       | siehe Projektträger                                                        |

## 1. Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die zukünftige Eigentümerstandortgemeinschaft „Forum Kybitzstraße“ verfolgt das Ziel, ein innerstädtisches, städtebaulich zentrales Wohnquartier im Altstadtstadtkern von Helmstedt gestalterisch, funktionell und bezogen auf dessen Wahrnehmung aufzuwerten. Hauptakteure dabei, sind entgegen herkömmlicher Formen der Stadtentwicklung, die Eigentümer vor Ort. Dabei kooperieren Eigentümer unterschiedlicher Nationalitäten, was den Modellcharakter des Projektes unterstreicht. Auf diese Weise kann bei Gelingen des Vorhabens auch ein wichtiger, über den Stadtentwicklungsgedanken hinausgehender Beitrag gelungener Integration ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger bzw. ein weit in die Stadtgesellschaft hineinstrahlender Impuls ihrer sozialen Inklusion in Helmstedt vermittelt werden.

Das Quartier Schuhstraße-Krumme Gasse – Kybitzstraße - Markt im Zentrum der historischen Altstadt von Helmstedt, ist derzeit durch überdurchschnittlich hohe Instandsetzungs- und Ausstattungsdefizite in Zusammenhang mit einer schlechten Wohnumfeldqualität im Blockinnenbereich gekennzeichnet. Bedingt durch die innenstadtzentrale Lage des Baublockes, in unmittelbarer Nähe zum Markt, der Fußgängerzone, dem ehemaligen Universitätsgebäude, zahlreicher infrastruktureller Einrichtungen sowie zu den zahlreichen, touristisch sehr attraktiven Baudenkmalen, bestehen auf der anderen Seite erhebliche, noch nicht hinreichend genutzte Potenziale. Im Rahmen der seit rund 20 Jahren andauernden Sanierung der historischen Altstadt konnte zwar in der Umgebung eine erhebliche Aufwertung von Gebäuden und Wohnumfeld/öffentlicher Raum erzielt werden, hiervon hat das Quartier bislang aber noch wenig profitieren können. Angesichts begrenzter öffentlicher Fördermittel kommt hier der Aktivierung privaten Engagements eine überragende Bedeutung zu. Zur Zeit besteht ein loser Verbund aller Eigentümer, der sich in regelmäßigen Treffen mit den Entwicklungsproblemen des Gebietes auseinandersetzt. Die Stadt Helmstedt unterstützt diese Bemühungen ausdrücklich und ist hier ein sehr wichtiger Partner bei der Erarbeitung von Lösungsstrategien.

## 2. Begründung für das Projekt

Um den innenstadtrelevanten Baublock Kybitzstraße zu entwickeln bedarf es aus Sicht der Stadt Helmstedt der Aktivierung privater Akteure i.S. einer stärkeren Verantwortungsübertragung gemäß § 171 f BauGB. Die Grundvoraussetzung hierfür ist jedoch zuallererst die Kooperation der Eigentümer untereinander. Die Situation war bislang durch eine, die Innenstadt schädigende Stagnation bzw. Tatenlosigkeit einzelnen Eigentümer geprägt. Diese gilt es zu verändern.

Die derzeit bestehende Kerngruppe von Eigentümern, aus der sich die Eigentümerstandortgemeinschaft „Forum Kybitzstraße“ entwickeln soll, hat klar die Absicht geäußert, die bisherige Stagnation durch gemeinsames Handeln in Kooperation mit der Stadt zu überwinden und damit letztendlich auch eine baulich-funktionale Aufwertung des Quartiers in Gang zu setzen. Die bisherigen Gespräche mit den in Rede stehenden Eigentümern ergaben eine große Übereinstimmung in dieser Zielsetzung. Mit Hilfe des Modellvorhabens im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau soll an dieser konkreten baulich-räumlichen Situation die Bildung und Arbeit der ESG modellhaft erprobt und die von den Eigentümern getragene gemeinsame Aufwertung eingeleitet werden. Dieser Prozess kann allerdings voraussichtlich nicht ohne eine Unterstützung durch das Modellvorhaben alleine mit den vorhandenen Ressourcen gelingen.

## 3. Projektziel/e und Forschungsleitfragen

### Allgemeines Projektziel:

Ziel des Projektes ist, die Eigentümer in die Lage zu versetzen, gemeinsam eine kritische Bestandsaufnahme der Situation im Quartier vorzunehmen und an den Potenzialen orientiert eine gemeinsam getragene Strategie für die Aufwertung zu formulieren. Leerstände sollen verringert, gemeinsame Sanierungsstrategien entwickelt werden, um die Vermarktungschancen zu erhöhen. Zum Abschluss des Projektes sollte sich nach Möglichkeit eine nachhaltige Organisationsstruktur entwickelt haben, die den langfristigen Erfolg der privaten Kooperation sichert.

### Forschungsleitfragen:

#### projektbezogen:

- Kann es den privaten Eigentümern gelingen, trotz unterschiedlicher eigener Interessenlage eine gemeinsame Handlungsstrategie zu erarbeiten?
- Wie sieht diese Handlungsstrategie aus?

- Ergeben sich für die ESG Forum Kybitzstraße spezifische Probleme in der Selbstorganisation aus der heterogenen Zusammensetzung (Deutsche, Ausländer, einkommensstark, einkommensschwach, mit oder ohne fachlich-beruflichen Hintergrund) ?
- Durch welche Organisations- und Arbeitsformen lassen sich diese überwinden?
- Kann die ESG gerade in ihrer multikulturellen Zusammensetzung soziale Inklusion bewirken und so Impulse für die Stadtgesellschaft setzen?
- Welche Organisationsform ist für die ESG geeignet (Verein, GbR, GmbH, Beauftragung eines Dritten etc.) und warum? Wie wird erreicht, dass diese heterogene Eigentümerkonstellation ökonomisch handlungsfähig ist?
- Ist es denkbar, das Immobilienvermögen vor Ort in einer Art zusammenzulegen, die eine Bewirtschaftung durch Dritte (ggf. die Eigentümerstandortgemeinschaft oder Teile davon) ermöglicht, ohne dass der Alteigentümer und auch Mieter das Nutzungsrecht verliert und zugleich auch am Erfolge der nun verbesserten Bewirtschaftung profitiert?

allgemein:

- Welche Techniken der Ansprache und Mobilisierung eignen sich für welche Eigentümergruppen?
- Wie können Eigentümer in die Lage versetzt werden, sich besser zu artikulieren und gemeinsam den Stadtumbau mitzugestalten?
- Welchen Einfluss nimmt die ESG auf die Mieterschaft des Gebietes?
- Bei welchen Problemstellungen, ergreifen Eigentümer ggf. selbst die Initiative zur Gründung einer ESG und wo liegen die Grenzen für eine Beteiligung?
- Kann eine ESG die spezifischen (demografischen) Anforderungen in einer Mittelstadt aufgreifen ?
- In welchem Verhältnis stehen Aufwand und tatsächlicher Nutzen einer ESG?
- Soll Helmstedt als Mittelzentrum, die Initiierung von ESG offensiv in ihre stadtentwicklungspolitische Programmatik einbauen und diesen Gedanken in die Öffentlichkeit tragen (Kommunikationsstrategie)?

#### 4. Einordnung des Modellvorhabens in das Forschungsfeld

Das Projekt ESG Kybitzstraße/ Schuhstraße möchte einen wichtigen Beitrag leisten zur Überwindung von Stagnation in einem wichtigen innerstädtischen Areal der Stadt Helmstedt. Durch Aktivierung privater Akteure in Form einer weitgehend autonom agierenden und mit der Stadt kooperierenden ESG auf Quartiersebene wird sich ein wichtiger Impuls und nachhaltiger Effekt für die weitere Stadtentwicklung erhofft.

Ausgehend von der Motivation der Privateigentümer soll das Modellvorhaben ESG Kybitzstraße/Schuhstasse das Potential von Eigentümerstandortgemeinschaften für die Revitalisierung und Inwertsetzung der denkmalgeschützten Bausubstanz in einem innenstadtnahen Quartier erkundet werden. Die Besonderheiten in diesem historischen Quartier sind die Art der Gebäude (Professorenhäuser), die aufgrund ihrer Grundrisse ein differenziertes Nachnutzungskonzept erfordern, die unstrukturierte Innenhofsituation und die heterogene Eigentümerzusammensetzung (Ausländer, Deutsche, Private - Professionelle, lokal Verankerte - Auswärtige, kapitalstarke - kapitalschwache). Gelingt es, diese Eigentümer zu einem gegenseitig abgestimmten Handeln und zur Umsetzung einer gemeinsamen Standortstrategie zu einen, eröffnet dies die Chance, eine neue, bundesweit nachahmenswerten Stadtentwicklungsidee gerade für **Klein- und Mittelstädte** zu befördern.

Da die Stadt Helmstedt mit dieser ESG Neuland betritt, eröffnet die Teilnahme am Programm ExWoSt die Möglichkeit, im Rahmen der Forschungsassistenz, Erfahrungen mit anderer Kommunen zum Thema ESG auszutauschen, durch diesen gegenseitigen Lernprozess auch das eigene Projekt positiv weiter entwickeln zu können und die Übertragung auf ähnliche nachfolgende Projekte vorzubereiten.

Das Modellvorhaben und die geplanten Maßnahmen lassen sich in folgende Handlungsfelder des Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ einordnen:

- Kooperation verschiedener Eigentümer, gemeinsame Interessenvertretung gegenüber und Kooperation mit der Kommune
- Entwicklung einer gemeinsam getragenen Bestandsaufnahme und Quartiersperspektive
- Gemeinsame Zielentwicklung und Abstimmung eines koordinierten Bewirtschaftungs- und Investitionsverhaltens für private Immobilien.

Ein wichtiger Beitrag des Modellvorhabens für das Forschungsfeld kann darüber hinaus auch in der praktischen Erprobung der möglichen Abgrenzung wie auch Verzahnung von Städtebauförderung bzw. des Einsatzes von Fördermitteln zur Arbeit der ESG bestehen. Diese Fragestellung wird auch in anderen Modellvorhaben – in unterschiedlichen Konstellationen – zu untersuchen sein.

## 5. Projektbeschreibung

### Lage und Funktion des Quartiers innerhalb des Stadtgefüges

Das Quartier Kybitzstraße/Schuhstraße mit einer Größe von ca. 6.100 m<sup>2</sup> und 18 Grundstücken in privatem Eigentum, einer Einwohnerzahl von 55 Bewohnern (mit einem hohen Anteil von Ausländer- und Geringverdienern) ist ein Teil des historischen Stadtzentrums von Helmstedt. Mitten in der Altstadt gelegen, von allen Seiten durch eine geschlossene Randbebauung geprägt, weist der Baublock eine Vielzahl denkmalgeschützter Bauwerke auf. Hervorstechende Elemente sind dabei die traufständigen, Wohn- und Geschäftshäuser, teilweise aus dem 17. Jahrhundert, die mit ihren repräsentativen Fassaden das Straßen- und Stadtbild bestimmen. Insbesondere dieses Quartier, in unmittelbarer Nähe zu der Universität, diente als Wohnquartier für die Professoren. Der heutige Zustand dieser Gebäude veranlasste das Land Niedersachsen, auf Antrag der Stadt diesen Teilbereich als Bestandteil des Sanierungsgebietes „Nordöstliche Innenstadt“ in das Städtebauförderprogramm (2001) aufzunehmen.

### Gründe für den besonderen Handlungsbedarf

Der stark sanierungsbedürftige Zustand der Bausubstanz verringert zunehmend deren Vermarktungswert. Für die Eigentümer besteht dringender Handlungsbedarf. Zudem besteht hier ein Gestaltungsbedarf der öffentlichen Verkehrsinfrastruktur, insbesondere da mittlerweile die Gestaltung umliegender Straßenräume erheblich verbessert wurde und sich erste Folgeinvestitionen ablesen lassen (vorwiegend Modernisierungen der Fassaden und Dächer privater Gebäude). Im Baublock Kybitzstraße/Schuhstraße liegt die besondere Problemstellung in den überdurchschnittlich hohen Instandsetzungs- und Ausstattungsdefiziten in Zusammenhang mit einer schlechten Wohnumfeldqualität im Blockinnenbereich.

Das einfache „Herrichten von Wohnungen“ unter dem Aspekt des gestiegenen Wohnraumananspruches (z.B. Gäste-WC, Parken, Balkon, Freiräume) ist durch den Sanierungs- und Modernisierungsstau über Jahrzehnte nicht mehr so „einfach“ möglich. Zusätzlich schränken typische einhergehende Entwicklungen wie Zwangsversteigerungen und Verkäufe der Bausubstanz an Eigentümer mit geringen Einkommen, das Entwicklungspotential in diesem Block weiter erheblich ein. Die Folge ist nunmehr ein Leerstand ganzer Häuser und verbunden mit finanziellen Zwängen bei fehlendem Eigenkapital (trotz Fördermöglichkeiten von bis 45 %). Die Folge ist der sukzessive, schleichende Verfall.

Seitens der Stadt Helmstedt erklärt sich der akute Handlungsbedarf in diesem Baublock aus der innenstadtzentralen Lage des Baublockes in unmittelbarer Nähe zum Markt, der Fußgängerzone, dem ehemaligen Universitätsgebäude sowie zahlreicher infrastruktureller Einrichtungen. In dieser zentralen Innenstadtnähe wird allerdings auch das Hauptpotential für eine Reaktivierung des Baublockes gesehen.

### Innovativer Ansatz:

Vor diesem Hintergrund besteht der innovative Ansatz zur Aufwertung des Quartiers in der Kooperation der Eigentümer vor Ort untereinander und mit der Stadt in Form einer Eigentümerstandortgemeinschaft ESG Forum Kybitzstraße. Diese zu gründende ESG soll weitgehend autonom agieren und in diesem Rahmen einen neuen Weg finden, städtebauliche Sanierungszielsetzungen, Eigeninteressen der Eigentümer und wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen gemeinsam auszugestalten und eine tragfähige Gesamtstrategie für das Quartier zu erarbeiten. Es soll damit auch erprobt werden, wie bereits angedachte Nutzungskonzepte (z.B. attraktive Wohnungsangebote für ältere Menschen in zentraler Innenstadtlage) sinnvoll umgesetzt werden können oder ob sich im weiteren Verlauf auch noch andere tragfähige Bewirtschaftungsperspektiven eröffnen. Kernanliegen des Modellvorhabens ist, in einer ESG die bisherige Stagnation im Quartier zugunsten einer gemeinsam getragenen Aufwertung zu überwinden.

Die Lage im Sanierungsgebiet ermöglicht hier, in Ergänzung und aufbauend auf den Ergebnissen der Arbeit der ESG gezielt Mittel der Städtebauförderung für nachfolgende investive Maßnahmen einzusetzen sowie bei den Eigentümern der Objekte ggfs. auch steuerliche Investitionsanreize zu vermitteln (§ 7h, 7 i ESTG). Unabhängig davon können die einzelnen Eigentümer individuell – oder auch gemeinsam – weitere Fördermöglichkeiten (insbesondere auch für die energetische Sanierung) akquirieren.

### Projektbausteine

Für das Modellvorhaben sind verschiedene Projektbausteine vorgesehen. Die nachfolgend beschriebenen Projektbausteine sollten teilweise auch zeitlich parallel bearbeitet werden.

#### Baustein 1

##### Moderation und Prozessbegleitung der ESG

Im ersten Schritt soll in Fortsetzung der Arbeitsgruppe aus den fünf bisher beteiligten Eigentümern (siehe Übersichtsblatt) und der Kommune die Bildung einer Eigentümerstandortgemeinschaft für den Baublock eingeleitet werden. Dazu ist bereits die Mobilisierung weiterer interessierter Eigentümer verbindlich ver-

einbart worden. Darüber hinaus kann die ESG sich schrittweise auch personell weiter und räumlich über derzeitiges Kerngebiet hinaus erweitern, wenn dies in der ESG gewünscht und als sinnvoll erachtet wird.

Die zu gründende ESG „Forum Kybitzstraße“ soll durch gezielte Hilfestellung in Form einer externen Moderation in die Lage versetzt werden, einen gemeinsamen Entwicklungsweg für das Quartier aufzuzeigen. Es ist eine Gesprächskultur zu entwickeln, die alle relevanten Akteure gleichberechtigt in die Entscheidungsfindung einbezieht und deren jeweiliges Potential und Erfahrungshintergrund einfließen lässt. Das Forum wird zunehmend zum aktiven Gestalter des Baublockes Kybitzstraße heranwachsen und so an innerstädtischer Ausstrahlung gewinnen.

Durch einen gezielten Moderationsprozess soll erreicht werden, zunächst die Erwartungen und Ziele der unterschiedlichen Eigentümer offen zu legen. In einem zweiten Schritt geht es darum, die Vereinbarung der Eigeninteressen mit einer gemeinsamen Quartiersstrategie, mit einem gemeinsamen Standortprofil und mit den langfristigen Entwicklungszielen der Stadt Helmstedt zu erarbeiten.

Seitens der Stadt ist angedacht, mögliche Nutzungsüberlegungen des Gebäudebestandes auf eine bestimmte Zielgruppe abzustellen, um auch Konzeptionen gebäudeübergreifend gedanklich zuzulassen. Da Helmstedt zunehmend mit den Herausforderungen des demografischen Wandels konfrontiert ist, stellen gerade ältere Personen eine der möglichen Zielgruppen für qualitätsvolles innerstädtisches Wohnen dar. Hier wird seitens der Stadt ein Nachfragepotential gesehen. Ob diese Überlegungen in Einklang mit den Eigentümerinteressen zu verwirklichen sind, bleibt spannende Frage des Modellprojektes.

#### Gründung der ESG

Aus dem Kreis der bestehenden Gruppe der Eigentümer heraus soll bis Mai 2009 mit Unterstützung durch die Initiative Ludgerstadt Helmstedt sowie unter externer fachlicher Beratung die Eigentümerstandortgemeinschaft „Forum Kybitzstraße“ gegründet werden. Nach derzeitigem Diskussionsstand ist die Gründung eines e.V. vorgesehen.

Zur Vorbereitung der Gründung der ESG sind insgesamt 5 moderierte Sitzungen vorgesehen. Vorgesehen sind weiterhin folgende einzelne Arbeitsschritte:

- Mobilisierung weiterer interessierter Eigentümer durch die Schlüsselpersonen.
- Auswahl eines externen Moderators durch die ESG der die Prozesse einer nachbarschaftsübergreifenden Modernisierung der Gebäude innerhalb der ESG im gesamten Untersuchungszeitraum steuernd und moderierend begleitet.
- Bestellung des Quartiersmanager des Sanierungsgebietes sowie den Sanierungstreuhänders zu den Gründungssitzungen des Forums.
- Entscheidung über künftige Organisationsform für ESG, ggf. Vortrag in Sitzung durch Steuerberater.

#### Die laufende Arbeit der ESG kann zusammengefasst wie folgt dargestellt werden:

Vorgesehen sind turnusmäßige Sitzungen - anzustreben ist der Monatszyklus - in denen die Abarbeitung der Themen der nachfolgenden Bausteine vorgenommen wird und durch die Moderation eine zielgerichtete Gesprächs- und Diskussionskultur gewährleistet wird. Die Mitglieder der ESG sollen in die Lage versetzt werden, einen gemeinsamen Entwicklungsweg für das Quartier aufzuzeigen.

Ein Bestandteil dessen ist die Vortragsreihe (Organisation und Bestellung der Referenten) und die Kooperationen mit Institutionen der Gebäudebewirtschaftung, wie zum Beispiel Haus & Grund Helmstedt und Kreiswohnungsbaugesellschaft Helmstedt. Zudem sollen themenbezogen einzelne Mitarbeiter aus den Bereichen der öffentlichen Verwaltung wie Planung, Bauordnung und Denkmalschutz sowie der Sanierungstreuhänder der Nordöstlichen Innenstadt zu den Sitzungen des Forums geladen werden. In dieser intensiven Zusammenarbeit sollen insbesondere die Schwerpunkte des Projektes wie die Erstellung eines Nutzungskonzeptes sowie deren Umsetzung frühzeitig und offen diskutiert werden und Reibungsverluste durch nachfolgende langwierige Abstimmungsszenarien minimiert werden.

#### **Baustein 2: Erarbeitung einer Bestandsaufnahme und Quartiersentwicklungsperspektive**

In diesem Baustein soll – unterstützt durch die externe Moderation - in der konkreten Arbeit der ESG eine Bestandsaufnahme der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Situation im Quartier erarbeitet werden, die in der ESG als gemeinsame Ausgangslage angesehen wird. Hierzu ist es notwendig, dass sowohl seitens der Stadt entsprechend vorhandene Unterlagen aufbereitet werden als auch ergänzende Unterlagen bei nicht vorhandenen Bestandsplänen (Grundrisszeichnungen) durch qualifizierte Fachkräfte (Architekt/Landschaftsarchitekt) anzufertigen sind.

Hiervon ausgehend soll in einem Zeitraum bis etwa Oktober 2009 in der ESG eine gemeinsam getragene Quartiersentwicklungsperspektive mit folgenden Schwerpunkten formuliert werden:

- Grundsatzüberlegungen zu Nutzungskonzeptionen
- Festlegung von Modernisierungsstandards
- Bestimmung von Freiflächenqualitäten
- Festlegung von Abrissbereichen (Nebengebäude)

Das Ziel dieses Bausteins besteht hier in der Festlegung eines groben Zielkonzeptes durch die ESG für die Entwicklungspotentiale Gebäudebestand und Freiraum im Quartier. Aufbauend auf der gemeinsamen Entwicklungsperspektive für das Quartier möchte die ESG die wichtigsten Handlungsfelder, Einzelstrategien und Maßnahmen ableiten und zu einem „Aktionsplan“ weiterentwickeln.

### **Baustein 3: Vortragsreihe zur Information über zentrale Themen und Handlungsfelder**

Zur Strukturierung und fachlichen Unterstützung der Arbeit in der ESG soll eine Vortragsreihe mit verschiedenen Referenten durchgeführt werden, die fachliche Inputs und gezielte Beratung zu zentralen Handlungsfeldern der ESG leisten sollten. Die Festlegung der einzelnen Themen sollte schrittweise in Abhängigkeit vom konkreten Informationsbedarf und der Interessenlage der Mitglieder der ESG erfolgen. Mögliche Themen sind unter anderem:

- Nachfrage im Wohnungsmarkt der Stadt Helmstedt unter besonderer Berücksichtigung von Zielgruppen (60+ o.ä.)
- Möglichkeiten und Chancen einer gemeinsamen Entwicklungszielsetzung für eine Revitalisierung des Baublockes und Grundsatzüberlegungen für die Voraussetzungen für eine gemeinsame Vermarktung
- Umsetzungsmöglichkeiten in einem hochverdichteten Innenstadtbereich mit historischer Bausubstanz
- Fördermöglichkeiten (energetische Sanierung, Energiepass; Barrierefreiheit, Erhöhte steuerliche Absetzungen Denkmalschutz und Sanierungsgebiet); KfW, DENA, usw.
- Möglichkeiten und Auswirkungen bei der Nutzung von Fremdkapital (Investoren). Vorstellung verschiedener Investorenmodelle, Möglichkeiten der Beteiligung der Mieter, Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung insbesondere bei Denkmälern.
- Gemeinsame Vermarktung - Risiken und Chancen

### **Baustein 4: Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes, Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen**

Im Vordergrund steht bei diesem Baustein aufbauend auf der Standortanalyse die Entwicklung eines vermarktungsfähigen Nutzungskonzeptes mit den jeweiligen Eigentümern des Baublockes im Einzelnen und der Gesamtheit der ESG im Allgemeinen. Dies betrifft sowohl die Untersuchungen für den Gebäudebestand als auch den Bereich der Freiraumgestaltung. Nach einer Ermittlung der Grunddaten besteht die Aufgabe darin auszuloten, inwieweit und wie die Vorstellungen der einzelnen Eigentümer zu einer Gesamtstrategie verknüpft werden können. Absprachen und Treffen in diesem Schritt können nur schwer abgeschätzt werden. Dies zu steuern und zu organisieren obliegt dem Projektbetreuer und den einzelnen Planern.

Als ein ergänzender erster Arbeitsschritt werden im Rahmen der Städtebauförderung die Mittel für Modernisierungsvoruntersuchungen an ca. 6 Gebäuden sowie dem Blockinnenbereich (90.000 €) zur Verfügung gestellt. Mit diesen Arbeiten (2009/2010) soll ein belastbares Planungsgerüst - Ermittlung des Umfangs und Kosten der Sanierungsmaßnahmen an Schlüsselgebäuden sowie dem Freiraum - erarbeitet werden, dass als Basis für die weitergehenden Überlegungen der ESG bezogen auf die Entwicklung des Gesamtblockes eine wichtige Grundlage bildet. Sie gilt bereits als Vorbereitung der Förderung einzelner investiver Maßnahmen für die Schlüsselgebäude und ist deswegen nicht Bestandteil des Ex-Wost-Antrages.

Aufbauend auf diesen Untersuchungen sind in weiteren Schritten die bereits formulierten Leitfragestellungen der ESG hinsichtlich der konkreten Nutzungs- und Vermarktungsmöglichkeiten über das einzelne Gebäude/Grundstück hinaus für den gesamten Baublock zu untersuchen. Folgende Handlungsfelder sind dabei vorrangig zu betrachten:

#### Handlungsfeld – Maßnahme A (Gebäudeübergreifende Nutzungsmöglichkeiten)

- Möglichkeiten der Entwicklung einer eigentumsübergreifenden Modernisierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen unter besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit unter besonderer Be-

achtung der Ansprüche der Altersgruppe 60+ im Quartier.

#### Handlungsfeld – Maßnahme B (Grundstücksübergreifende Freiraumnutzung)

- Entwicklung eines eigentumsübergreifenden Freiraumkonzeptes im Blockinnenbereich. Vor- und Nachteile einer übergreifenden Nutzungskonzeption für die Nutzer.

#### Handlungsfeld – Maßnahme C (Gemeinsame Vermarktung)

- Chancen und Risiken einer gemeinsamen Vermarktung für die Eigentümergemeinschaft -konkret ausgerichtet auf den Baublock im städtischen Gesamtgefüge.

Die Handlungsfelder sollen auf der Basis der bis dahin vorliegenden fachlichen Erkenntnisse im Rahmen der Arbeit der ESG intensiv diskutiert werden. Zu gezielter Abrundung soll hier auch noch externer Sachverstand eingebunden werden. Ziel ist es mit allen Teilnehmern der ESG eine Handlungsmaxime zu beschließen, die dann mit entsprechenden Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt werden soll, ein Abschluss ist für Anfang/Mitte 2011 vorgesehen.

### **Baustein 5: Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Vermarktung**

Mit einer gemeinsamen Modernisierung des Baublockes, die als innovative Angebotsplanung an künftige Mieter/Interessenten zu verstehen ist, ist Werbung und Außendarstellung unumgänglich und als Voraussetzung für eine positive Projektumsetzung ein wichtiger Baustein des Gesamtprojektes. Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang ein Bündel verschiedenen Maßnahmen sowohl auf lokaler als auch auf regionaler Ebene zu positionieren:

#### Lokal:

- Thematische Pressekonferenzen in regelmäßigen Abständen zum Projektfortschritt durch ESG/Stadt
- Durchführung einer Ausstellung zum Thema, z.B: Zusammen Planen und Modernisieren,
- 14-Tage-Ausstellung, Einführungsvortrag und Führung durch die Ausstellung durch Stadt/Eigentümer
- Durchführung von "Hoffesten "
- Anfertigen von Dokumentationen zur weiterer Vermarktung für - Investoren, Mieter, Käufer und Öffentlichkeit

#### Regional:

- Internetbegleitung als Fachbeitrag auf der Internetseite der Stadt Helmstedt
- Begleitung und Publikation im Rahmen der Fachwerktriennale der Arbeitsgemeinschaft Historische Fachwerkstädte e.V. im Rahmen des Baustein 2. Stadtentwicklungsfonds, Stiftungen und neue Trägermodelle

## **6. Untersuchungs-/Forschungsansatz**

Im Mittelpunkt des Modellvorhabens steht die Gründung und der Betrieb der Eigentümerstandortgemeinschaft. In einem moderierten Verfahren entwickeln die Eigentümer gemeinsame Zielvorstellungen für ihr Quartier. Basierend auf einer Bestandsanalyse wird ein Konzept für die gemeinsame Arbeit erarbeitet und Maßnahmen festgelegt. Die ESG arbeitet autonom und strebt im ersten halben Jahr eine Formalisierung der Zusammenarbeit an. Die Arbeit der ESG wird dokumentiert und fachlich begleitet, so dass auf dieser Grundlage die Forschungsleitfragen des Forschungsfeldes beantwortet werden können. Die Beantwortung der Forschungsleitfragen berücksichtigt dabei insbesondere den spezifischen Quartierstyp, die Ausgangs- und Problemsituation und besondere Herangehensweise des Modellvorhabens. Bei der Beantwortung der Forschungsleitfragen sind die Besonderheiten des Quartiers zu reflektieren, so dass im Ergebnis auch Aussagen zur Übertragbarkeit formuliert werden können.

Der Untersuchungs- und Forschungsansatz bei diesem Projekt liegt schwerpunktmäßig im Bereich der Frage nach den Rahmenbedingungen für die Gründung und Arbeit einer ESG im Kontext eines historischen Altstadtquartiers mit erheblichen Problemlagen und Potenzialen.

Im Vordergrund stehen im Rahmen einer Übertragbarkeit der Ergebnisse folgende Sachverhalte:

- Aufwand an Mittel für eine Aktivierung - gemessen am Erfolg - (Personal/Kosten) in der Aktivierungs-, Bearbeitungs- und Umsetzungsphase,
- Qualifikation (Extern/Intern) und Umfang des notwendigen Moderationsaufwandes
- Ausstrahlung dieses positiven Beispiels in die Bürgergesellschaft

Die Ergebnisse dieses Projektes sollen einen Überblick geben, inwieweit die Einbeziehung privaten Engagement zu einer Entlastung öffentlicher Haushalte führen könnte und ob die Bindung von Bürgerinnen und Bürger (auch derer mit Migrationshintergrund) an ihre Stadt mit derartigen Initiativen vor dem Hintergrund des demografischen Wandels gestärkt werden können.

## 7. Subaufträge

(bereits absehbare Subaufträge benennen - mit Auftragnehmer, Auftragsinhalt, Auftragskosten)

### Baustein 1: Gründung, Moderation und Prozessbegleitung der ESG

Auftragnehmer: Büro N.N.- Angebotseinholung i.V.m. der Initiative für die Ludgeristadt Helmstedt u.a. Büro Habermann-Nieße (Hannover); Büro Schattanik (Burg) etc.

Inhalt: Gründungsberatung, Moderation Gesamtprozess, Prozessbegleitung, Aufbereitung der Ergebnisse, Erstellung von Vermarktungsunterlagen, Berichterstattung.

Vergabekosten: ca. 44.000 €

### Baustein 2: Erarbeitung einer Bestandsaufnahme und Quartiersentwicklungsperspektive

Auftragnehmer: Architekturbüro N.N. - Bestandsaufnahme Gebäude

Auftragnehmer: Landschaftsarchitekturbüro N.N. - Bestandsaufnahme Blockinnenbereich-Freiflächen

Inhalt: Bestandsaufnahmen, Anfertigen von Lage und Grundrissplänen

Vergabekosten: ca. 15.000 €

Auftragnehmer: Analytisches Beratungsunternehmen

Inhalt: Zielgruppenorientierten Wohnungsbedarfsanalyse

Vergabekosten: ca. 15.000 €

### Baustein 3: Vortragsreihe zur Information über zentrale Themen und Handlungsfelder

Auftragnehmer: 10 verschiedene Referenten

Inhalt: wissenschaftliche Vortragsreihe, Unterstützung für Konzeptfindung

Vergabekosten: ca. 6.000 €

### Baustein 4: Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes, Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen

Auftragnehmer: Architekturbüro N.N. - Gutachten zu Möglichkeiten der Entwicklung einer eigentumsübergreifenden Modernisierung/Nutzung von Gebäuden

Vergabekosten: ca. 8.000 €

### Baustein 5: Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Vermarktung

Auftragnehmer: Werbeagentur/(Druckerei -

Inhalt: Anfertigen von Informationsmaterialien

Vergabekosten: ca. 8.000 €

(Detaillierte Aufteilung Vergabe und Eigenmittel siehe Blatt Anhang Eigenmittel in der Kostenaufstellung)

|           |                                                                                                                                                          |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>8.</b> | <b>Zeit- und Maßnahmenplan</b><br>(Angaben zu Start- und Endtermin, die Maßnahmen soweit möglich detaillieren und auf die Projektlaufzeit aufschlüsseln) |
| 02/2009   | Projektbeginn und erweiterte Findungsphase ESG                                                                                                           |
| 05/2009   | Gründung einer Eigentümerstandortgemeinschaft<br>Beginn der Vortragsreihe                                                                                |
| 05/2009   | Beginn der Bestandsaufnahmen                                                                                                                             |

|         |                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10/2009 | Festlegung eines groben Zielkonzeptes für den Baublock durch die ESG<br>Vortragsreihe<br>Öffentlichkeitsarbeit                             |
| 10/2009 | Beginn der konkreten Modernisierungsuntersuchungen der Schlüsselgebäude (Städtebauförderung)                                               |
| -       |                                                                                                                                            |
| 06/2010 |                                                                                                                                            |
| 07/2010 | Erarbeitung eines vermarktungsfähigen Nutzungskonzeptes für den Baublock<br>Vergabe der gebäude-/grundstücksübergreifenden Gutachten       |
| 12/2010 | Aufbereitung der Ergebnisse<br>Öffentlichkeitsarbeit                                                                                       |
| 01/2011 | Erarbeitung einer gemeinsamen Konzeptumsetzungsstrategie<br>Festlegung einer Vermarktungsstrategie<br>Anfertigung einer Werbedokumentation |
| -       | Durchführung Ausstellung/Hoffeste/<br>Veranstaltung Fachwerktriennale - Beispielobjekte<br>Öffentlichkeitsarbeit                           |
| 04/2011 | Investorensuche, Abschlussbericht                                                                                                          |

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9.</b> | <b>Leistungen für die Forschungsassistenz/Projektberichterstattung</b><br>(welche Berichte <z.B. Zwischenbericht, Tagungsbericht> werden zu welchem Zeitpunkt erstellt und wem zur Verfügung gestellt, was soll der Inhalt der Berichte sein, welche Pressemaßnahmen (z.B. Pressekonferenz mit Minister oder Staatssekretär sind vorgesehen bzw. eingeplant)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|           | <p>Der Zuwendungsempfänger verpflichtet sich mit der Forschungsassistenz eng zusammenzuarbeiten und diese zu unterstützen. Das Modellvorhaben nimmt am Erfahrungsaustausch des ExWoSt-Forschungsfeldes insbesondere durch folgende Aktivitäten teil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung von Sachstandsberichten: Die Sachstandsberichte dienen im Schwerpunkt der Dokumentation der Vorgehensweise und der erreichten Arbeitsstände.</li> <li>- Erstellung von zwei Zwischenberichten und einem Abschlußbericht (ein Bericht pro Jahr): Mit diesen Berichten tragen die Modellvorhaben zur Beantwortung der für sie jeweils relevanten Forschungsfragen bei. Damit haben die Zwischenberichte im Gegensatz zu den Sachstandsberichten einen analytischen Charakter und sind deutlich umfangreicher.</li> <li>- Teilnahme an 3 Erfahrungswerkstätten (einmal pro Jahr): Die Erfahrungswerkstätten dienen dem Erfahrungsaustausch der Modellvorhaben untereinander sowie auch dem Erfahrungsaustausch mit dem BMVBS/BBR und der Forschungsassistenz. Soweit erforderlich wird sich das Modellvorhaben in geeigneter Form präsentieren (z. B. durch einen Vortrag).</li> <li>- Teilnahme an der Auftakt- und der Abschlussveranstaltung (voraussichtlich Frühjahr 2009 und Herbst 2011): Hier wird das Forschungsfeld fachöffentlich präsentiert. Soweit erforderlich wird sich das Modellvorhaben in geeigneter Form auf der Veranstaltung präsentieren.</li> <li>- Zuarbeit zu Publikationen (z. B. ExWoSt-Info) und Newsletter, sonstige kleinere Beiträge: Soweit erforderlich wird sich das Modellvorhaben mit der Aufbereitung kleiner Beiträge und Selbstdarstellungen an den Publikationen des Forschungsfeldes und weiteren Aktivitäten (z.B. Beiträge zu Newslettern und Veranstaltungen) beteiligen.</li> <li>- Nach Bedarf können weitere Termine zum informellen Erfahrungsaustausch wahrgenommen werden.</li> </ul> <p>Die schriftlichen Berichte und die Präsentationen sowie die sonstigen Aktivitäten des Erfahrungsaustauschs werden terminlich und inhaltlich mit der Forschungsassistenz abgestimmt und auch von dieser abgenommen. Zur Erbringung der Leistungen holt sich der Zuwendungsempfänger fachliche Unterstützung durch Dritte ein; diese sind in den beantragten Kostenpositionen enthalten.</p> |

|            |                                                                                                                                      |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10.</b> | <b>Ausgaben- und Finanzierungsplan</b><br>(in den Ausgabe- und Finanzierungsplan sind die Kosten aller Maßnahmen gemäß dem Zeit- und |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Maßnahmenplan anzugeben, Zeit- und Maßnahmenplan sowie Ausgaben- und Finanzierungsplan müssen in den Maßnahmen übereinstimmen)                                                                                                                     |
|  | <p>Der Ausgaben und Finanzierungsplan (Excel-Tabelle) ist als Anlage diesem Antrag beigelegt.</p> <p>Die <u>Projektfinanzierung</u> sowie die Bereitstellung der zusätzlich genannten notwendigen <u>Städtebaufördermittel</u> sind gesichert.</p> |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>11.</b> | <b>Vorsteuerabzugsberechtigung</b>                                                                                                                                                                                                              |
|            | <p>Erklärung des Antragsteller: <b>(Nicht Zutreffendes bitte streichen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Antragssteller unterliegt keiner Umsatzsteuer-Pflicht und ist auch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.</li> </ul> |

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| <b>12.</b>          |                                             |
|                     | Das Projekt ist noch nicht begonnen worden. |
| 17.02.2009<br>Datum | gez. i, V. Junglas<br>Unterschrift          |

Ausgaben- und Finanzierungsplan

Forschungsprogramm:  
Forschungsfeld:  
Modellvorhaben:

ExWoSt  
Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau  
Forum Kybitzstraße/Schuhstraße

| 1. Ausgabenplanung              |  |                                                                                        |                  |                  | Stand: 26.03.09  |                   |
|---------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| lfd. Nr.                        |  | Forschungsbedingte Maßnahmen                                                           | Ausgaben         |                  |                  | Gesamt            |
|                                 |  |                                                                                        | 2009             | 2010             | 2011             |                   |
| 1.1                             |  | <b>Projektspezifische Maßnahmen</b>                                                    |                  |                  |                  |                   |
| 1.1.1                           |  | Teil 1: Moderation und Prozessbegleitung der ESG                                       | 14.600,00        | 12.700,00        | 9.000,00         | 36.300,00         |
| 1.1.2                           |  | Teil 2: Erarbeitung einer Bestandsaufnahme und Quartiersentwicklungsperspektive        | 16.000,00        | 17.000,00        | 0,00             | 33.000,00         |
| 1.1.3                           |  | Teil 3: Vortragsreihe zur Information über zentrale Themen und Handlungsfelder         | 1.500,00         | 3.900,00         | 500,00           | 5.900,00          |
| 1.1.4                           |  | Teil 4: Erarbeitung einer Gesamtkonzeptes, Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen    | 0,00             | 7.000,00         | 1.000,00         | 8.000,00          |
| 1.1.5                           |  | Teil 5: Presse und Öffentlichkeitsarbeit                                               | 5.000,00         | 8.000,00         | 12.000,00        | 25.000,00         |
| <b>Zwischensumme</b>            |  |                                                                                        | <b>37.100,00</b> | <b>48.600,00</b> | <b>22.500,00</b> | <b>108.200,00</b> |
| 1.2                             |  | <b>Allgemeine Maßnahmen (diese Kostenansätze werden durch BBR pauschal festgelegt)</b> |                  |                  |                  |                   |
| 1.2.1                           |  | Reisekosten (Abrechnung erfolgt nach Bundesreisekostengesetz - BRKG)                   | 1.250,00         | 700,00           | 1.250,00         | 3.200,00          |
| 1.2.2                           |  | Berichte erstellen                                                                     | 6.000,00         | 7.500,00         | 7.500,00         | 21.000,00         |
| <b>Zwischensumme</b>            |  |                                                                                        | <b>7.250,00</b>  | <b>8.200,00</b>  | <b>8.750,00</b>  | <b>24.200,00</b>  |
| <b>Summen pro Jahr</b>          |  |                                                                                        | <b>44.350,00</b> | <b>56.800,00</b> | <b>31.250,00</b> |                   |
|                                 |  |                                                                                        | <b>33,50%</b>    | <b>42,90%</b>    | <b>23,60%</b>    |                   |
| <b>Projektsumme (Zuwendung)</b> |  |                                                                                        |                  |                  |                  | <b>132.400,00</b> |

| 2. Finanzierungsplanung |                                                |                         |           |           |           |                   |
|-------------------------|------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| lfd. Nr.                |                                                | Zuordnung Projektkosten | Ausgaben  |           |           | Gesamt            |
|                         |                                                |                         | 2009      | 2010      | 2011      |                   |
| 2.0                     | <b>Projektgesamtkosten</b>                     |                         |           |           |           |                   |
| davon:                  |                                                |                         |           |           |           |                   |
| 2.1                     | Eigenmittel                                    |                         | 44.350,00 | 56.800,00 | 31.250,00 | 132.400,00        |
| 2.2                     | Landesmittel                                   |                         | 14.350,00 | 15.000,00 | 11.250,00 | 40.600,00         |
| 2.3                     | Drittmittel                                    |                         | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00              |
| 2.4                     | Bundesmittel (Zuwendung)                       |                         | 0,00      | 0,00      | 0,00      | 0,00              |
| 2.4.1                   | Bundesmittel (Zuwendung) - prozentualer Anteil |                         | 30.000,00 | 41.800,00 | 20.000,00 | 91.800,00         |
|                         |                                                |                         | 67,64%    | 73,59%    | 64,00%    | 69,34%            |
| <b>Gesamtsumme</b>      |                                                |                         |           |           |           | <b>132.400,00</b> |

3. Laufzeit des Projektes

|     |                             |         |
|-----|-----------------------------|---------|
| 3.1 | vorgesehener Projektbeginn: | 02.2009 |
| 3.2 | vorgesehenes Projekttende:  | 10.2011 |