

ALT/BAU
ALTERNATIVE BUILDING
ACTIVATION UNITS



ALT/BAU: ERFOLGS- REZEPTE

Reaktivierung leerstehender
Gebäude und Wohnungen



VON

Nils Scheffler
scheffler@urbanexpert.net

URBAN EXPERT
Integrated Urban development
and Participation processes

UND ALLEN ALT/BAU-PARTNERN:

Chemnitz, Constanța, Riga, Rybnik, Eriges/ Seraing,
Torino Urban Lab, Vilafranca del Penedès

LEAD PARTNER

Stadt Chemnitz
Martin Neubert, Westsächsische Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (WGS)
Projektkoordinator im Transfernetzwerk ALT/BAU und
Projektmanager der Agentur StadtWohnen Chemnitz
urbact@stadtwohnen-chemnitz.de



Grafikdesign und Satz: Strategic Design Scenarios

Im URBACT Transfernetzwerk ALT/BAU arbeiten sieben europäische Städte an der Reaktivierung und Nachnutzung leerstehender Gebäude und Wohnungen in ihren jeweiligen Stadtgebieten. Das Modell der Agentur StadtWohnen Chemnitz wird dazu vor Ort umgesetzt und entsprechend angepasst. Alle Beteiligten haben sich bei länderübergreifenden Treffen über die Umsetzung und Anpassung der Chemnitzer Verfahren, aber auch über andere gute Beispiele aus den sieben Partnerstädten ausgetauscht. Auf dieser Grundlage konnten die Partner angepasst an die Gegebenheiten vor Ort ihre eigenen „Agenturen“ entwickeln.

Dieser Band bietet einen Einblick in die bewährten Verfahren, die die Partner im Rahmen des ALT/BAU-Netzwerks für sich entdeckt und weiter verfolgt haben.

INHALTSVERZEICHNIS



Das Erfolgsrezept aus Chemnitz

4

Die Agentur StadtWohnen Chemnitz

Erfolgsrezepte aus den Partnerstädten

9

Erfassung und Überwachung leerstehender Gebäude und Wohnungen

11

Wasserverbrauch und kommunale Zensusdaten – Vilafranca del Penedès Spanien 13

Geografische Informationssysteme (GIS) – Constanța, Rumänien 15

Interaktive Karten GRAUSTI.RIGA.LV – Riga, Lettland 17

Begehungen – Kategorisierung – Kooperation – Seraing, Belgien 19

Marketing bringt Menschen und leerstehende Gebäude zusammen

21

23

Musik und Familienveranstaltungen – Vilafranca del Penedès, Spanien 25

Das USE IN-Festival – Seraing, Belgien

Rechtliche Mittel zur Reaktivierung leerstehender Gebäude und Wohnungen

27

Steuersanktionen und steuerliche Anreize für Sanierung und öffentliche Nutzung – Riga, Lettland 29

Steuersanktionen als Anreiz für Reaktivierung von Gebäuden– Constanța, Rumänien 31

Zwangsversteigerung für einen Neustart vernachlässigter Gebäude – Chemnitz, Deutschland 33

Bezahlbaren Wohnraum erwerben – gefördert durch ein Vorkaufsrecht – Vilafranca del Penedès, Spanien 35

Vergabe leerstehender Wohnungen an finanziell schwächere Mieter

37

Jugend-WGs in leerstehenden Wohnungen – Stesso Piano– Turin, Italien 39

Studentenwohnen in leerstehenden Wohnungen – AlloggiAMI– Turin, Italien 41

Sozialagentur für Mietvermittlung – Lo.C.A.Re. – Turin, Italien 43

Ierstehende Gebäude und Wohnungen als Potential für bezahlbares Wohnen

45

„Wohnung zu sanieren“ – Rybnik, Polen 47

Kostenlose Unterkunft auf Zeit als Gegenleistung für die Renovierung „Masoveria Urbana“ 49

Vilafranca del Penedès, Spanien



Das Erfolgsrezept aus Chemnitz

Die Agentur
StadtWohnen



Das Erfolgsrezept aus Chemnitz

Die Agentur StadtWohnen

Hintergrund und Herausforderungen

Nach der Deutschen Wiedervereinigung 1990 verlor Chemnitz aus verschiedenen Gründen innerhalb von 20 Jahren 25 % seiner Einwohner. Dieser Trend ging auch mit einer wachsenden Zahl leerstehender Gebäude einher. So standen im Jahr 2012 18 % des Gebäudebestands leer. Viele der Häuser befinden sich im Privateigentum. Ein Großteil des Leerstandes betraf historische Bauten.

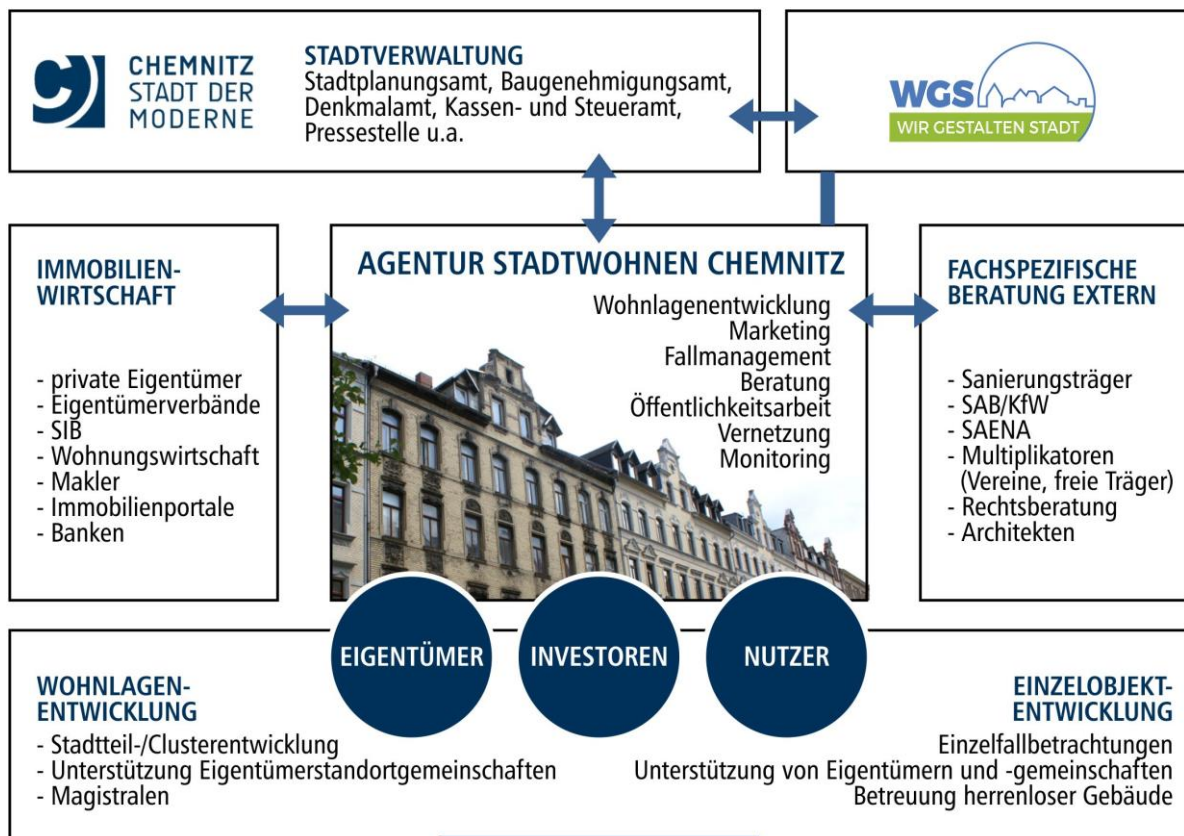
Ein Überangebot an historischen Gründerzeithäusern, ungeklärte Eigentumsverhältnisse, begrenzte Investitionsmöglichkeiten der Eigentümer, wechselnde Eigentümer, Spekulation, Insolvenzen von Immobilienentwicklern,

Rückübertragungen an enteignete Besitzer, große Erbengemeinschaften, Hypothekenschulden und herrenlose Objekte trugen zu Verwahrlosung und zum Verfall der Gebäude bei.

Viele historische und denkmalgeschützte Gebäude mussten daher aufgrund ihres ruinösen Zustands abgerissen werden.

Reaktion und Ergebnis

Als Antwort auf diese Entwicklungen wurde 2006 die „Agentur StadtWohnen Chemnitz“ gegründet. Entstanden ist sie aus einem Chemnitzer Forschungsprojekt über die kostenwirksame Sanierung alter Gebäude durch Nutzer-Eigentümer-Kooperationen.



KOORDINIERUNGSSTELLE ALS PLATTFORM

Für die nachhaltige Entwicklung ungenutzte, baufälliger Wohnhäuser sollte die Agentur ein breites Spektrum an Strategien anwenden. Besonders galt es, die relevanten Akteure zu koordinieren und alternative Wohnprojekte zu unterstützen.

Seit ihrer Gründung entwickelte sich die Agentur StadtWohnen Chemnitz zur zentralen Informationsstelle über leerstehende Wohngebäude in Chemnitz. Sie schloss die Lücke zwischen den einzelnen Akteuren und brachte relevante Ämter in der Stadtverwaltung mit Eigentümern und lokalen Initiativen in Verbindung. Dabei ist die Agentur informell und nicht gewinnorientiert tätig.

Dank der Arbeit der Agentur StadtWohnen Chemnitz befinden sich gegenwärtig 63 Gebäude in der Sanierungs- oder Vorbereitungsphase, 43 sind bereits grundsaniert und bewohnt. In weiteren 71 Fällen konnte ein Verkauf an einen geeigneten Investor erzielt werden.

Die Agentur StadtWohnen Chemnitz trug auch dazu bei, dass weniger Spekulation betrieben wird: Sie bemüht sich aktiv um Investoren, die ernsthaft an einer baldigen Entwicklung des jeweiligen Gebäudes interessiert sind und kein Spekulationsobjekt für den Weiterverkauf suchen. Außerdem vermittelt die Agentur Fördermittel gezielt für die leerstehenden Gebäude, wo sie besonders große Wirkung zeigen.

So konnten nicht nur für die Eigentümer verfallender Gebäude zukünftige Kosten eingespart werden, sondern auch für die Kommunen. Für jedes Gebäude, das saniert wird, muss die Stadtverwaltung keine Maßnahmen zur Sicherung des Gebäudes oder der Gefahrenabwehr einleiten oder im äußersten Fall, eine Zwangsversteigerung einleiten.

Die Sanierungen tragen zudem zu einer Imageverbesserung der jeweiligen Nachbarschaften bei.

Mehr dazu finden Sie auf dem Steckbrief der Agentur StadtWohnen Chemnitz auf der folgenden Seite.

100 GEBÄUDE

100

100 Gründerzeithäuser (1871-1918)
61 unter Denkmalschutz

98 GEBÄUDE MIT KONTAKT ZUM EIGENTÜMER

98

95 GEBÄUDE MIT AKTIVIERTEM EIGENTÜMER

95

47 GEBÄUDE INSERIIERT

47

71 GEBÄUDE MIT EIGENTÜMERWECHSEL

71

11 über Zwangsversteigerung

63 SANIERT ODER IN VORBEREITUNG

63

43 NACHNUTZUNGEN NACH SANIERUNG

43

(hauptsächlich Wohngebäude)

Die Agentur StadtWohnen



Reaktivierung von verfallenden leerstehenden historischen Wohngebäuden

PROJEKTbeschreibung

Die Agentur StadtWohnen Chemnitz (URBACT Good Practice 2017) ist ein Beratungsangebot der Stadt Chemnitz. Das Projekt soll leerstehende verfallende historische Wohngebäude in der erweiterten Innenstadt wiederbeleben. Eigentümer und Investoren erhalten über die Agentur StadtWohnen kostenlose Unterstützung bei der Reaktivierung leerstehender Gründerzeitgebäude. Ein lokales privates Planungsbüro ist – nach einer öffentlichen Ausschreibung – für die Umsetzung dieser Leistungen verantwortlich. Die Agentur übernimmt Aufgaben, die innerhalb der Stadtverwaltung nicht vorgesehen sind, gleichzeitig kann die Stadtverwaltung zusätzliches Know-How und Arbeitskapazitäten aus dem privaten Unternehmen gewinnen.



Beschreibung der Hauptelemente

Die Agentur StadtWohnen ist die zentrale *Sammel- und Verteilstelle* von *Informationen* über leerstehende Gebäude. Zu ihren Aktivitäten gehören:

- Erstellen einer Datenbank mit allen verfügbaren und relevanten Informationen über die Gebäude;
- Kontrolle von über 200 Gebäuden mit regelmäßigen Begehungen;
- stetige Kommunikation und Informationsaustausch mit Stadtverwaltung, Eigentümern und Akteuren des Immobilienmarkts.

Die Agentur StadtWohnen Chemnitz hilft wenn nötig beim Eigentümerwechsel, durch:

- Herstellen und Pflegen von Kontakten mit Eigentümern;
- stetige Suche nach (kleinen und großen) Investoren, Entwicklern und alternativen Wohnprojekten, die leerstehende verfallende Gebäude wiederbeleben wollen und können;
- Veröffentlichung und Verbreitung von Informationen über Gebäude, deren Eigentümer verkaufen wollen.

Die Agentur StadtWohnen Chemnitz unterstützt *Eigentümer und potenzielle Investoren* durch:

- Informationen über den Immobilienmarkt in Chemnitz und zum Verkauf stehende Gebäude;
- Gespräche über den Zustand der Gebäude;
- gemeinsame Besuche vor Ort;
- Vermittlung zwischen relevanten Fachleuten, Stadtverwaltung und gegenwärtigem Eigentümer;
- Aufzeigen von Optionen bei Förderprogrammen und finanzieller Unterstützung von Banken.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Durch ihre aktive Suche nach Informationen über leerstehende Gebäude ist die Agentur StadtWohnen Chemnitz zur zentralen Koordinierungsstelle von Informationen über leerstehende Gebäude in Chemnitz geworden. Dank ihrem aktiven Ansprechen von Eigentümern und potenziellen Investoren sowie dem kostenlosen Beratungsangebot konnte die Agentur enorm dazu beitragen, dass diese beiden Gruppen zueinander finden und in leerstehende sanierungsbedürftige Gebäude in Chemnitz investieren.

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Stadt Chemnitz

Hauptakteure: Die Agentur StadtWohnen (in Trägerschaft des privaten Planungsbüros WGS mbH), Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt, Bauamt, Denkmalschutzbehörde, Steuerbehörde), Eigentümer, potenzielle Investoren und Nutzer

NOTWENDIGE RESSOURCEN

Für die Agentur StadtWohnen sind zwei Personen mit einer Gesamtarbeitszeit von zwei Tagen pro Woche tätig. Sie haben ihren beruflichen Hintergrund in Stadtplanung und Projektmanagement/Kommunikation. Die Agentur kann auch auf zusätzliche Expertise aus der Trägergesellschaft zurückgreifen, zum Beispiel im Bereich Recht und Finanzen, Immobilienentwicklung, Bauleitung, Wohnverwaltung.



WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

www.stadtwohnen-chemnitz.de/urbact.eu/housing-agency-shrinking-cities

ALT/BAU Übertragbarkeitsanalyse („Transferability study“), Kapitel 2

<https://drive.google.com/file/d/1hJbFoAPFzO7ykR046Hc2wDm8jJ8lVYq6/view?usp=sharing>

ANSPRECHPARTNER

Agentur StadtWohnen
Chemnitz/WGS mbH

Martin Neubert
neubert@stadtwohnen-chemnitz.de



Erfolgsrezepte aus den Partner- städten





Erfolgsrezepte aus den Partnerstädten

Für die Reaktivierung leerstehender Gebäude ist eine Vielzahl von Aktivitäten nötig und denkbar. Die ALT/BAU-Partner haben dabei einige Erfahrungswerte vorzuweisen, insbesondere in folgenden Bereichen:

Bestandsaufnahme und Überwachung leerstehender Gebäude und Wohnungen

Ohne **Bestandsaufnahme und Überwachung** können leerstehende Gebäude nicht erkannt, kein Handlungsbedarf bestimmt und keine Schwerpunktgebiete festgelegt werden. Für Bestandsaufnahme und Überwachung steht eine Vielzahl an Methoden zur Verfügung, zum Beispiel Auswertung vorhandener Daten, von Anzeigen in Presse und Internet, Besuche vor Ort, interaktive Karten, Befragung der Eigentümer, Immobilienverwalter oder Mieter. Einige gute Umsetzungsbeispiele aus den ALT/BAU-Partnerstädten werden in den folgenden Kapiteln vorgestellt.

Weitere Informationen zum Thema Bestandsaufnahme finden Sie im [Protokoll aus Riga](https://bit.ly/3rZT7QT) (<https://bit.ly/3rZT7QT>).

Marketing bringt Menschen zu den leerstehenden Gebäuden

Marketing, Werbung und Kommunikation sind essenzielle Faktoren, um bei Eigentümern, potenziellen Investoren und Nutzern Aufmerksamkeit und Interesse an einem Gebäude oder einem Stadtteil zu wecken, sodass sie eine Investition in ein leerstehendes, baufälliges Gebäude in Betracht ziehen. Überzeugende Kommunikation ist ebenfalls notwendig, um Eigentümern, die nicht sanieren wollen oder können, die Vorteile eines Verkaufs nahe zu bringen.

Ebenfalls über Marketingaktivitäten lässt sich ein besseres Bild der von Leerstand betroffenen Gebiete zeichnen und über bestehende Investitionsmöglichkeiten vor Ort informieren. Weiterführende Informationen zu Marketing, Werbung und Kommunikation finden Sie im [Protokoll aus Vilafranca del Penedès](https://bit.ly/3tRXvD7) (<https://bit.ly/3tRXvD7>).

Rechtliche Mittel, um leerstehende Gebäude und Wohnungen zu reaktivieren

Rechtliche Mittel können einen starken Impuls für die Reaktivierung leerstehender Gebäude geben und der Kommune eine aktivere Rolle ermöglichen. Daher haben und nutzen die meisten Partner auch diese Methoden. Weitere Informationen zu finanziellen und rechtlichen Mitteln finden Sie im [Protokoll des ersten Onlinemeetings](https://bit.ly/2MQt13R) (<https://bit.ly/2MQt13R>).

Vergabe leerstehender Wohnungen an finanziell schwächere Mieter und leerstehende Gebäude und Wohnungen als Möglichkeit für bezahlbares Wohnen

Bezahlbares Wohnen und Wohnungen für finanziell schwächere Mieter zu ermöglichen, ist für die ALT/BAU-Partner ein wichtiges Thema. Die Reaktivierung leerstehender Gebäude und Wohnungen hängt zum Teil mit diesen Problemstellungen zusammen. Einige Beispiele werden in diesem Band vorgestellt. Weitere Informationen finden Sie in den Protokollen aus [Constanta](https://bit.ly/2Z7rCZ0) (<https://bit.ly/2Z7rCZ0>) und dem [zweiten Onlinemeeting](https://bit.ly/3aed0gP) (<https://bit.ly/3aed0gP>).



Bestands- aufnahme und Überwachung leerstehender Gebäude und Wohnungen





Bestandsaufnahme und Überwachung leerstehender Gebäude und Wohnungen

Vilafranca del Penedès stellt in seinem interessanten Ansatz vor, wie sich das kommunale Einwohnermelderegister mit Daten des lokalen Wasserversorgers verknüpfen lässt, um leerstehende Wohnungen ausfindig zu machen und im Blick zu behalten. Die Ergebnisse werden dann durch Besuche vor Ort verifiziert.

Constanța greift auf ein eigenes geografisches Informationssystem (GIS) und Unterstützung aus dem örtlichen Bauordnungsamt zurück, um die (leerstehenden) Gebäude in der historischen Innenstadt aufzunehmen und zu überwachen. Gleichzeitig wird über GIS-Fragebögen mit den Eigentümern kommuniziert. Die Stadtdatenbank ist über das Internet öffentlich einsehbar.

Riga bietet ein besonders spannendes Beispiel: Die Stadt lässt Bürgerinnen und Bürger auf der Webseite [grausti.riga.lv](https://www.grausti.riga.lv) leerstehende und verfallene Gebäude einzeichnen und darüber abstimmen, welches dieser Gebäude die Stadt als erstes in Angriff nehmen soll.

Seraing ist ein gutes Beispiel für eine systematische Herangehensweise. Hier wurden bei Ortsbesuchen leerstehende Gebäude in Karten markiert und je nach baulichem Zustand kategorisiert, um den Interventionsbedarf zu bestimmen. Daraus ergab sich schließlich eine Prioritätenliste von interventionsbedürftigen Straßenzügen.

Weitere interessante Beispiele für Bestandsaufnahme und Überwachung sind im gesamten ALT/BAU-Netzwerk zu finden.

Auch Chemnitz geht systematisch vor (<https://bit.ly/3u30JDT>).

Turin hat das „Future Urban Legacy Lab“ eingerichtet, das Datensammlung und Kartierung der kommunalen leerstehenden Gebäude in Turin übernimmt und gleichzeitig Beschreibungen und Definitionen von Transformationsmöglichkeiten liefert (<https://bit.ly/3jSGqnM>)

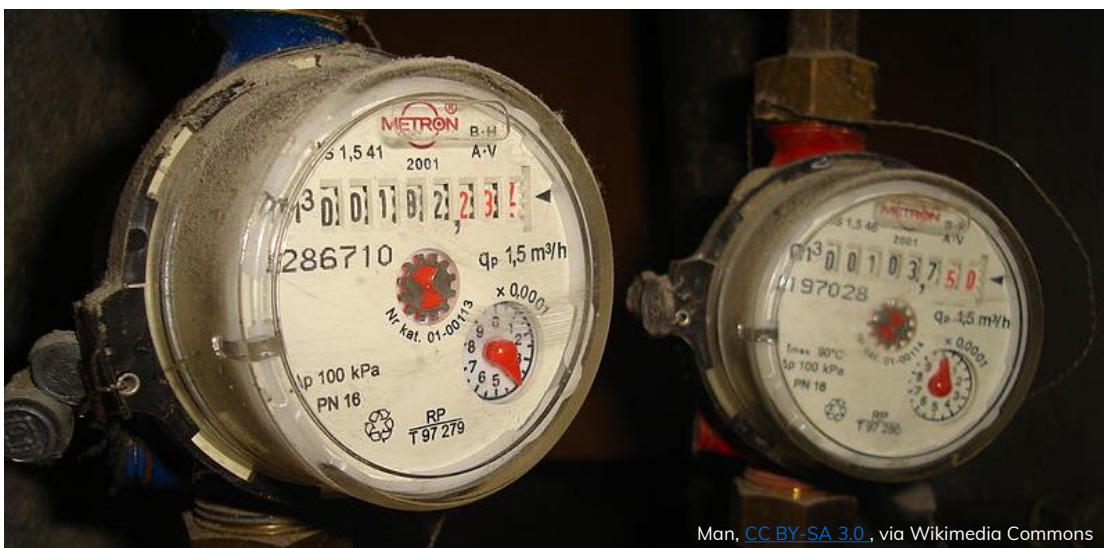
Wasserverbrauch und kommunale Zensusdaten

Vilafranca del Penedès, Spanien



PROJEKTbeschreibung

Vilafranca del Penedès hat einen relativ großen Anteil an leerstehenden Wohnungen. Um sie zu finden, verknüpft die Stadt den Wasserverbrauch mit kommunalen Zensusdaten. Leere Wohnungen lassen sich so effizient ausfindig machen – der Vorgang wird alle sechs Monate wiederholt. Auch die Datenkorrelation wird halbjährlich geprüft und aktualisiert.



Man, [CC BY-SA 3.0](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Man_water_meter.jpg), via Wikimedia Commons

Beschreibung der Hauptelemente

Erarbeitet wurde die Methode von der Regionalregierung, die damit leere Wohnungen ausfindig machen wollte.

1. Die Stadtverwaltung erstellt eine Adressliste von Wohnungen, in denen laut kommunalem Zensus kein Bewohner registriert ist.
2. Diese wird an das Wasserversorgungsunternehmen geschickt, das eine Spalte mit dem monatlichen Wasserverbrauch ergänzt. Liegt der Wasserverbrauch unter 5 m³/Monat, ist das ein verlässlicher Hinweis auf Leerstand.
3. Um nachzuweisen, dass die Wohnung wirklich leersteht, prüft ein Mitarbeiter der Stadtverwaltung die Situation. Zwei solcher Termine werden angesetzt, einer direkt nach der Datenerhebung und einer einen Monat später. Dabei werden Briefkasten und Medienverbrauch geprüft, aber auch die Nachbarn befragt. Wenn die Ergebnisse beider Termine darauf hin deuten, dass die Wohnung unbewohnt ist, wird sie als leerstehend deklariert.
4. Der Eigentümer wird kontaktiert und bekommt zwei Möglichkeiten:
 - a. Wenn die Wohnung bewohnbar sein sollte, kann sie in das [soziale Mietprogramm](#) aufgenommen werden, parallel erhält der Eigentümer dann von der Regionalregierung ein zinsloses Darlehen.
 - b. Muss die Wohnung erst renoviert werden, kann sie Teil des Programms „[From empty housing to social inclusion](#)“ („Vom Leerstand zur sozialen Inklusion“) werden.
5. Sollten die genannten Maßnahmen nicht fruchten, kann die Verwaltung dem Eigentümer ein Bußgeld wegen Nichterfüllung der mit dem Recht auf Wohnung gesetzlich festgeschriebenen sozialen Funktion der Wohnung auferlegen.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Durch die aktive Kommunikation mit Eigentümern und kostenlose Beratungsangebote konnte die Stadtverwaltung signifikant zur Reaktivierung leerstehender Wohnungen beitragen.

Für solche Aktivitäten wird Personal benötigt, das die Datenbank erstellt und pflegt, aber auch mit anderen Behörden, Eigentümern und Versorgungsbetrieben im ständigen Informationsaustausch steht.

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Stadtverwaltung Vilafranca del Penedès

Hauptakteure: Amt für Wohnungswesen, Stadtplanungsamt, Eigentümer, Wasserversorgungsunternehmen

NOTWENDIGE RESSOURCEN

Zwei Personen mit zusammen mindestens einem Arbeitstag pro Woche

Die MitarbeiterInnen müssen Erfahrungen im Bereich Stadtplanung, Wohnungspolitik und Kommunikation haben.



PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2017 (laufend)

ANSPRECHPARTNER

Stadtverwaltung Vilafranca del Penedès

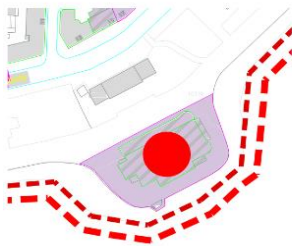
Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

Geografische Informationssysteme (GIS)

Constanța, Rumänien



Fisa nr. 500



Bulevardul Regina Elisabeta nr. 4



Fatada S-V
Fatada N-V



Fatada N-V

FIȘA nr. 500	
MONUMENT	CT-II-m-A-02801
ADRESA POSTALA	Sirada, nr. – Bulevardul Regina Elisabeta nr. 4 colt cu str. -
REGIM INALTIME	S-subsol, D-demisol, P-Parter , 1 E-etaj(e) , ... etaj partial, M-mansarda
REGIM CONSTRUIRE	<input checked="" type="checkbox"/> - izolat, <input type="checkbox"/> - cuplat, <input type="checkbox"/> - insruit
REGIM ALINIERE	<input type="checkbox"/> - la aliniament, <input type="checkbox"/> - retrasa in curte, <input type="checkbox"/> - la limita laterala a lotului <input type="checkbox"/> - la limita posterioara a lotului
STIL	<input type="checkbox"/> - Traditional, <input type="checkbox"/> - Clasicist, eclectic, <input checked="" type="checkbox"/> - Art-Nouveau, <input type="checkbox"/> - Alt stil <input type="checkbox"/> - Neoromanesc, <input type="checkbox"/> - Modernist, <input type="checkbox"/> - International 1960, <input type="checkbox"/> - 1970-1980, Dupa 1990: <input type="checkbox"/> - traditional, <input type="checkbox"/> - contemporan, <input type="checkbox"/> - fara stil
AN CONSTRUIRE (facultativ)	<input checked="" type="checkbox"/> - datare exacta – inscriptie: 1910 <input type="checkbox"/> - Ante 1900, <input type="checkbox"/> - 1900-1930, <input type="checkbox"/> - 1940-50, <input type="checkbox"/> - 1960-70, <input type="checkbox"/> - 1970-80, <input type="checkbox"/> - dupa 1990
TIP SI FUNCTIUNE CONSTRUCTII	PRINCIPALA <input type="checkbox"/> - functionala <input checked="" type="checkbox"/> - nefunctionala ANEXE numar, functiune, materiale
STARE CONSTRUCTII	PRINCIPALA <input type="checkbox"/> - Foarte Buna, <input type="checkbox"/> - Buna, <input type="checkbox"/> - Medie, <input checked="" type="checkbox"/> - Rea, <input type="checkbox"/> - Foarte rea (ruina) ANEXE <input type="checkbox"/> - Foarte Buna, <input type="checkbox"/> - Buna, <input type="checkbox"/> - Medie, <input type="checkbox"/> - Rea, <input type="checkbox"/> - Foarte rea (ruina)
MATERIALE FINISAJ cladire principala	
FATADE	<input checked="" type="checkbox"/> - Tencuiala, <input type="checkbox"/> - placaj caramida, <input type="checkbox"/> - placaj piatra, <input type="checkbox"/> - placaj lemn, <input type="checkbox"/> - cortina sticla, <input type="checkbox"/> - altele culoare: alb
SOCLU	<input checked="" type="checkbox"/> - Tencuiala, <input type="checkbox"/> - simlipiatra, <input type="checkbox"/> - piatra, <input type="checkbox"/> - piatra artificiala, <input type="checkbox"/> - gresie, <input type="checkbox"/> - altele
ACOPERIS	<input checked="" type="checkbox"/> - sarpanta, <input type="checkbox"/> - mansarda, <input type="checkbox"/> - terasa

PROJEKTBSCHREIBUNG

Im historischen Stadtzentrum von Constanța gibt es relativ viele verfallene leerstehende Gebäude. Um diese Gebäude zu finden, in die Bestandsübersicht und in Karten aufzunehmen sowie um Lösungen für eine Reaktivierung zu erarbeiten und im Verlauf zu überwachen, erstellte Constanța auf Basis eines geografischen Informationssystems (GIS) eine Stadtplanungsdatenbank (ArcGIS). Mithilfe von GIS können verschiedene Analysen durchgeführt und die Ergebnisse mit Karten dargestellt werden. In der Datenbank werden dann relevante Informationen über diese Gebäude und ihre Umgebung gesammelt, zentral abgelegt und relevanten Akteuren zur Verfügung gestellt.

BESCHREIBUNG DER HAUPTELEMENTE

Zur Erstellung einer Stadtplanungsdatenbank gehören folgende Schritte:

- Bestehende Daten zusammentragen** (technische, historische, kulturelle und soziale Informationen, derzeitige Situation und Veränderungen), sei es aus Behörden der Stadtverwaltung (Stadtentwicklungsamt, Denkmalschutzbehörde, Bauordnungsamt), von öffentlichen Stellen für Steuern und Gebühren oder anderen.
- Baulichen Zustand und Leerstand von Gebäuden überwachen**
Ausgehend von bestimmten technischen Kriterien (Bewertungsbogen) klassifiziert und kontrolliert das Bauordnungsamt die verfallenen Gebäude in der historischen Innenstadt. Die Eigentümer der verfallenen Gebäude werden vom Bauordnungsamt informiert und bekommen eine Frist für die Sanierung. Wird diese Frist nicht eingehalten, meldet das Bauordnungsamt den Fall an das Rathaus, das wiederum eine erhöhte Grundsteuer von bis zu 500 % ansetzen kann.

3. **Technische Datenblätter erstellen:** Für jedes Gebäude im Zielgebiet stellen Architekturstudenten als Freiwillige sowie technische Sachverständige aus der städtischen Kulturbehörde mit Unterstützung der Eigentümer entsprechende Übersichten zusammen. Architekten führen ehrenamtlich in Teams Ortsbesuche durch und tragen die Ergebnisse in Karten ein. Der ermittelte Bestand, einschließlich Informationen über Baustil, technischen Zustand, Baujahr, Typ und Funktion des Gebäudes, Gebäudeklasse, Bauweise (Ein-, Zwei-, oder Mehrfamilienhaus) sowie Anschrift und Name des Eigentümers werden in das technische Datenblatt übertragen. Der Eigentümer wird so zukünftig Zugriff auf die technische Akte haben, um Informationen zu ergänzen oder zu ändern.
4. **Upload der Daten in die ArcGIS Plattform,** Systematisierung der Einträge und regelmäßige Aktualisierung;
5. **Die Datenbank wird den Eigentümern zur Verfügung gestellt.**

Die Datenbank enthält zudem auch Daten, die mittelbar für die Arbeiten der Lokalverwaltung an der Stadterneuerung im historischen Zentrum notwendig sind:

- Welcher Teil der Infrastruktur in der historischen Innenstadt bereits saniert ist und welcher in den nächsten Jahren saniert werden wird;
- Welche Gebäude Teil des Stadtprogramms „Sanierung von Fassaden und Dächern der Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde Constanța und der Gebäude in RAEDPP-Verwaltung“ sind;
- Schriftliche Vorschläge von Bürgern, Eigentümern, Mietparteien, NGOs und Fachleuten zu Fragen von Stadterneuerung und Schutz des historischen Stadtzentrums.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Werden Akteure bei der Informationssammlung und Erstellung der Datenbank einbezogen und bekommen später auch Zugang zu diesen Informationen, stärkt das die Beteiligungskapazitäten lokaler Akteure. Außerdem sind die Kommunen so besser in der Lage, die aktuelle Situation zu analysieren und geeignete Lösungen zu finden.



INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Stadtentwicklungsamt, Rathaus von Constanța

Hauptakteure: Eigentümer, Mietparteien, Bewohner, Institutionen, Unternehmen aus der historischen Innenstadt sowie Käufer, Investoren, Entwickler, NGOs, Künstler und Gewerbetreibende mit Interesse an einer vorübergehenden Nutzung.

NOTWENDIGE RESSOURCEN

- Zwei Mitarbeiter aus der Denkmalschutzbehörde, mit zeitlicher Kapazität, GIS-Kenntnissen und Expertise.
- Zwei PC-Arbeitsplätze und die ArcGIS Pro Desktopanwendung zur Erstellung der Datenbank aus den Stadtplanungsdaten von Verwaltungsteilen und öffentlichen Einrichtungen
- Personal für die Bürger- und Akteursbeteiligung

WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

<https://primariact.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=4c2025d786d94f54aa6999e023b20668>
http://bit.ly/urbandatabase_constanta_questionnaire
<http://www.primaria-constanta.ro/primarie/urbanism>

PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2018 (laufend)

ANSPRECHPARTNER

Stadtverwaltung Constanța

ehem. Stadtarchitekt
Mihai Radu Vânturache
radu.vanturache@gmail.com

Interaktive Online-Karten bei grausti.riga.lv Riga, Lettland



KURU GRAUSTU PIRMO SAKĀRTO? BALSO!	
TOP 10 OBJEKTI	
01	DAUGAVGRĪVAS ... 1238 BALSIS
02	DZIRNAVU 28 1194 BALSIS
03	DZIRNAVU 24 1171 BALSIS
04	DZIRNAVU 27 1168 BALSIS
05	DZIRNAVU 29 1159 BALSIS
06	DZIRNAVU 22 1155 BALSIS
07	DZIRNAVU 26 1154 BALSIS
08	OGRES 1 1045 BALSIS
09	KATLAKALNA 11E 991 BALSIS
10	KRUSTPĪLS 55A 713 BALSIS

PROJEKTBSCHREIBUNG

Die Stadt Riga sieht sich mit vielen verlassenen und verfallenen Gebäuden konfrontiert. Für eine Bestandsaufnahme und Kontrolle hat das Liegenschaftsamt in Riga unter www.grausti.riga.lv eine interaktive Plattform mit Kartenfunktion erstellt. Dort können sich Bürgerinnen und Bürger aktiv beteiligen, indem sie verfallene Gebäude in der Karte eintragen und abstimmen, welche(s) die Stadt unbedingt als nächstes in Angriff nehmen soll. Interessierte können so auch über aktuelle Entwicklungen bei den eingetragenen Gebäuden auf dem Laufenden bleiben.

BESCHREIBUNG DER HAUPTELEMENTE

- Verfallene Gebäude melden:** Über die Plattform können die Einwohner Informationen über Gebäude einreichen, die sie für verfallen halten oder als Schandflecke im Stadtraum betrachten. Sie geben Adresse, Kommentare zum Zustand des Gebäudes und alle weiteren Informationen an, die relevant sein könnten. Auch ein Bild des Gebäudes kann hochgeladen werden. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Liegenschaftsamt haben weitere Gebäude im Blick und ergänzen diese in der Karte der verfallenen, verlassenen oder leerstehenden Gebäude.
- Besuche vor Ort:** MitarbeiterInnen des Liegenschaftsamts kontrollieren die Lage vor Ort und prüfen die vorliegenden Informationen.

3. **Verfallene Gebäude in die Karte eintragen:** Wenn die Daten geprüft und verarbeitet wurden, erscheint das Gebäude auf der Karte der Webseite.
4. **Zusätzliche Daten sammeln:** MitarbeiterInnen des Liegenschaftsamts ergänzen für jedes Gebäude auf der Karte weitere Angaben aus öffentlichen Verzeichnissen und internen Datenbanken, wie Fotos, Art des Eigentums (Privatbesitz, Kommunalbesitz, Miteigentum usw.), Flurstücksnummer, ob das Gebäude als verfallen klassifiziert wurde und welcher Kategorie (A, B, C) es zugeordnet wurde. Zudem wird ergänzt, ob der Stadtrat einen Beschluss über die Sanierungspflicht verabschiedet hat (und ob bzw. wann der Eigentümer ihr nachkommt).
5. **Die Daten online stellen:** Sämtliche Daten werden in die Webseite gespeist. Diese liefert Immobilieneigentümern zudem Informationen über Möglichkeiten der Kofinanzierung beim Denkmalschutz und professionelle Ansprechpartner für die Sanierung des Gebäudes.
6. **Abstimmung:** Die Bürger können für die Gebäude abstimmen, die ihrer Meinung nach von der Stadt wiederbelebt werden sollten (z. B. über Sanierungspflicht). Die Gebäude mit den meisten Stimmen kommen auf eine Top-10-Liste der Webseite. Durch die Abstimmung können öffentliche Stellen die am stärksten gefährdeten Gebäude ausmachen oder diejenigen, die den städtischen Raum am meisten verschandeln. Die Stadtverwaltung kann dann entsprechend PflichtenSanierungen oder Abrisse einleiten.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

- Durch die interaktive Karte wird das Problem und die aktuelle Lage der verfallenen und leerstehenden Gebäude sichtbar, den Bürgern wird das Thema bewusst. Außerdem werden die Bürgerinnen und Bürger über Reaktivierungsmaßnahmen auf dem Laufenden gehalten.
- Durch die offene Bearbeitung der Karte kann die Stadt verlassene oder verfallene Gebäude schneller finden und so öffentliche Ressourcen sparen (Arbeitskraft und finanzielle Mittel);
- Sie bietet der Öffentlichkeit eine einfache Möglichkeit, leerstehende Gebäude zu melden;
- Das Abstimmungsprinzip und die Top-10 üben Druck auf die Eigentümer der verfallenen Gebäude aus. So werden sie motiviert, ihre Objekte wenigstens zu sichern, besonders wenn sie denkmalgeschützt sind;
- Immobilieneigentümer werden dazu angeregt, ihre Objekte instand zu halten;
- Durch die regelmäßigen Vor-Ort-Besuche der MitarbeiterInnen der Stadtverwaltung können die eingetragenen Gebäude regelmäßig kontrolliert werden.



INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Liegenschaftsamt der Stadtverwaltung Riga

Hauptakteure: Bürgerschaft

NOTWENDIGE RESSOURCEN

Die Plattform www.grausti.riga.lv wird vom Liegenschaftsamt der Stadt Riga finanziert. Im Rahmen ihrer normalen Tätigkeit übernehmen mehrere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen aus IT und Bauüberwachung die Pflege der Webseite.

WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

www.grausti.riga.lv

PROJEKTLAUFZEIT Seit 2015 (laufend)

ANSPRECHPARTNER

Stadt Riga

Villiams Vroblevskis

Villiams.Vroblevskis@riga.lv

Begehung – Kategorisierung – Kooperation

Seraing, Belgien



A. Ruine, Gefahr für die öffentliche Sicherheit



B. stark sanierungsbedürftig



C. Instandhaltungsbedarf



D. Guter Zustand, aber leerstehend

PROJEKTbeschreibung

Seraing hat viele leerstehende, sanierungsbedürftige Gebäude, doch es gab keine allgemeine Übersicht. Um den Handlungsbedarf zu ermitteln, führte [Eriges](#) eine erste Bestandsaufnahme leerstehender Gebäude in Seraing durch. Eriges ist eine städtische Gesellschaft und setzt sich aus den Wörtern ériger und Seraing zusammen (Aufrichten, Seraing). Mit folgenden fünf Schritten konnte dabei ein effizientes Vorgehen erreicht werden.

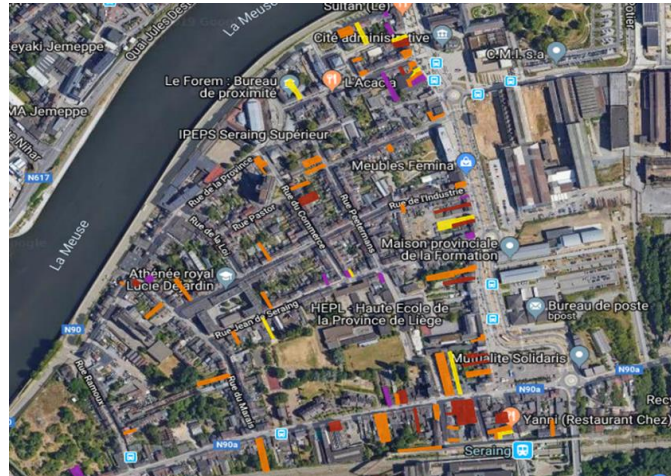
Beschreibung der Hauptelemente

1. **Prioritätenliste von Straßenzügen:** In Abstimmung mit den städtischen Stellen für Wohnungsbau und Stadtentwicklung wurden in den Vierteln, die laut Master Plan der Stadt zu prioritären Vierteln erklärt wurden, Straßenzüge mit erster Priorität festgelegt.
2. **Evaluierungsbogen und Ortsbesuch:** Für die Bestandsaufnahme wurde ein „Evaluierungsbogen“ erstellt, in dem bei Ortsbesuchen alle relevanten Informationen über die leerstehenden Gebäude erfasst werden. Zu diesen Informationen gehören:
 - Zustand/Lage und Bilder
 - Angaben zum Objekt: Gebäudetyp, Maße der Fassade, Anzahl der Etagen, Gewerbeeinheit im Erdgeschoss usw.
 - Zustand der einzelnen Gebäudeteile (Fassade, Dach, Holztragwerk, Garten usw.): gut, mittel, schlecht
 - Informationen, die darauf hindeuten, dass das Gebäude leersteht: verschaltete oder kaputte Fenster, voller Briefkasten, Fassadenbewuchs usw.
 - Informationen zur Nachbarschaft: Jegliche ergänzende Informationen aus der Betrachtung der unmittelbaren Umgebung, aus Gesprächen mit den Nachbarn oder von Aushängen an angrenzenden Gebäuden
 - Sämtliche Informationen zur aktuellen Lage: Sanierungsarbeiten begonnen, zum Verkauf, zu vermieten usw.
3. **Kategorisierung:** Auf Grundlage der gesammelten Informationen werden die leerstehenden Gebäude entsprechend den Evaluationskriterien einer der vier Kategorien zugeordnet (s. Abbildung oben).

4. **Zusammenarbeit der städtischen Stellen für Wohnungsbau, Stadtentwicklung und Steuern:** Die städtischen Stellen für Wohnungsbau, Stadtentwicklung und Steuern ergänzten den Evaluierungsbogen mit sonstigen Angaben zu Eigentümer, Genehmigungen, Entwicklungsgeschichte bis heute usw.
5. **Eintrag in Karte:** Die Ergebnisse aus dem Evaluierungsbogen wurden (mit Google Maps, aber zukünftig mit ArcGIS) in eine Karte eingetragen und nützliche Daten hinzugefügt, zum Beispiel ob das Gebäude zum Verkauf steht, vermietet werden soll, leersteht oder gesundheitsschädliche Baustoffe verbaut wurden. Verschiedene Behörden und städtische Stellen haben Zugriff auf die Daten.



zu verkaufen oder zu vermieten
 leerstehende
 Gewerbeeinheit
 leerstehende Gebäude
 Gebäude mit gesundheits-schädlichen Baustoffen



ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Eine gute Bestandsaufnahme vor Ort ist die Grundlage für alle weiteren Maßnahmen. Methoden und Mittel für die langfristige Datenpflege sollten vorab geklärt werden. Eine digitale Plattform ist für effizientes Arbeiten, Datenaustausch zwischen den beteiligten Behörden und Aktualisierungen unerlässlich, z. B. die Oberfläche von ArcGIS unter <https://survey123.arcgis.com>, oder ODK Collect.

Durch die (teils in Diskussionen entstandene) Kategorisierung können je nach Verfallzustand die Grundsteuer erhöht, die notwendige Investitionshöhe für eine Sanierung abgeschätzt und geeignete Gebäude für vorübergehende Nutzung oder Besetzung ausgewählt werden.

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Eriges

Hauptakteure: Stadt Seraing, Behörden für Wohnungsbau und Stadtentwicklung, Studierende

NOTWENDIGE RESSOURCEN

- Trainee oder Student im Nebenjob für die Bestandsaufnahme vor Ort (1-4 Monate)
- Koordinator für die Leitung der Bestandsaufnahme und Organisation von Treffen mit städtischen Stellen

PROJEKTLAUFZEIT 2019

ANSPRECHPARTNER

Eriges

Bénédicte Borckmans
 bborckmans@eriges.be

Marketing bringt Menschen und leer- stehende Gebäude zusammen



Marketing bringt Menschen und leerstehende Gebäude zusammen

Vilafranca del Penedès und **Seraing** haben ähnliche erfolgreiche Methoden entwickelt, wie Veranstaltungen bei den Anwohnern Aufmerksamkeit auf leerstehende Gebäude und Wohnungen in der Stadt lenken können und sie aktiv werden lassen können.

Vilafranca del Penedès veranstaltet Musik- und Familienveranstaltungen im Umfeld leerstehender Gebäude. **Seraing** initiiert jedes Jahr Kulturfestivals auf Brachflächen.

Die Agentur StadtWohnen **Chemnitz** und das **Urban Lab Torino** in Turin haben ebenfalls komplexe lokale Marketing- und Kommunikationsstrategien erarbeitet.



ARBEITS-
BEREICHE

AKTUELLES

OBJEKT-
PORTAL

BERATUNGS-
ANGEBOT



WOHN-
PROJEKTE

KONTAKT

Ein Immobilien-Beratungsangebot der Stadt Chemnitz



MODERNISIERUNG VON GEBÄUDEN IM STADTTEIL SCHLOSSCHEMNITZ



investieren

Sie wollen investieren und suchen eine Immobilie?
Besuchen Sie unser Objektportal und kontaktieren Sie uns, welche Häuser in ausgewählten Wohnlagen zum Verkauf stehen und auf neue Ideen warten.

Unser Objektportal



bauen

Sie besitzen ein Gebäude und planen zu sanieren?
Nutzen Sie unser kostenloses Beratungsangebot, um sich über Fördermöglichkeiten zu informieren und mit den richtigen Leuten in Kontakt zu kommen.

Unser Beratungsangebot



nutzen

Sie suchen ein geeignetes Objekt für Ihr Projekt?
Sie interessieren sich für gemeinschaftliche Wohnformen und alternative Nutzungsmöglichkeiten?
Wir helfen Ihnen gern. Schauen Sie vorbei!

Unsere Arbeitsbereiche



Musik- und Familienveranstaltungen

Vilafranca del Penedès, Spanien



PROJEKTbeschreibung

Musik- und Familienveranstaltungen werden an Wochenenden im Umfeld leerstehender Gebäude durchgeführt, um die Bevölkerung anzulocken und ihnen die Potentiale dieser verlassenen Gebäude vor Augen zu führen. Am Veranstaltungswochenende können die Besucher die leerstehenden Gebäude besichtigen und deren kulturelles Erbe entdecken. Die Stadtverwaltung von Vilafranca del Penedès bietet geführte Touren an, auf denen das kommunale Sanierungsprogramm „Vom Leerstand zur sozialen Inklusion“ vorgestellt wird.



Beschreibung der Hauptelemente

Dabei hat die Stadt folgende Aufgaben:

- Künstler für die Musik- und Familienveranstaltungen buchen (Zirkus, Jonglage, Hüpfburgen, Musik usw.)
- Das Einverständnis der Eigentümer einholen, dass geführte Touren in den betroffenen Gebäuden stattfinden dürfen
- Informationen über das Programm „Vom Leerstand zur sozialen Inklusion“ veröffentlichen
- Geführte Touren organisieren

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Durch direkte Ansprache wird den Bürgern das kulturelle Erbe der leerstehenden Gebäude bewusst. Sie lernen durch die Begehungen die Potentiale der Gebäude kennen.



INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Stadtverwaltung Vilafranca del Penedès

Hauptakteure: Agentur, Stadtplanungsamt, Eigentümer, potenzielle Investoren, potenzielle neue Bewohner der Gebäude

NOTWENDIGE RESSOURCEN

Zwei MitarbeiterInnen mit zusammen mindestens einem Arbeitstag pro Woche
Das verantwortliche Personal sollte Erfahrungen im Bereich Stadtplanung, Wohnungspolitik und Kommunikation haben.



PROJEKTLAUFZEIT

Ein- bis zweimal pro Jahr

ANSPRECHPARTNER

Stadtverwaltung Vilafranca del Penedès

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org



Das USE IN-Festival

Seraing, Belgien



PROJEKTbeschreibung

Ein 200 Jahre alter Industriebau im Herzen von Seraing soll in den nächsten Jahren für eine Nachnutzung saniert werden. Damit die Bürgerinnen und Bürger die historische Stätte mit ihren geschichtsträchtigen Hallen, die normalerweise für die Öffentlichkeit unzugänglich sind, hautnah erleben können, verwandelte sie sich (2017-2020) in den Sommerferien jedes Wochenende in einen Kulturraum mit Ausstellungen sowie musikalischen, kulturellen und gastronomischen Angeboten. Der Eintritt war frei, das Festival offen für alle, für die Kleinsten gab es einen Spielplatz.

Kunst und Kultur sollen als Hebel für ökonomische und gesellschaftliche Dynamik in der Nachbarschaft wirken, damit Leben in das Gebäude einziehen kann und die Nachnutzung umgesetzt wird. Außerdem werden Interessierte mithilfe eines Infostandes über die Zukunftspläne der Branche und der Nachbarschaft (Master Plan des Seraing-Tales) informiert.

Beschreibung der Hauptelemente

Eriges, ein eigenständig agierendes Unternehmen in kommunaler Hand, ist in Zusammenarbeit mit städtischen Stellen (Öffentlichkeitsarbeit, Baugenehmigungsamt) für die Umsetzung und Koordination des Projekts verantwortlich. Im ersten Jahr wurden Organisation und Management des Festivals öffentlich ausgeschrieben. Ein Verband von professionellen Künstlern übernahm die Verantwortung für die Gesamtorganisation und Kommunikation sowie die Kontaktaufnahme mit Künstlern und Organisationen für die einzelnen Veranstaltungen.



Ab dem zweiten Jahr war Eriges direkt an der Suche und Auswahl von Künstlern und Organisationen beteiligt. Durch das positive Echo der Vorjahresveranstaltung hatten viele ein großes Interesse an der Teilnahme und Mitwirkung.



ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Der Erfolg dieses Projekts wächst mit jedem Jahr, denn es punktet mit folgenden Faktoren:

- Öffnung eines besonderen Ortes mit Charakter, den die Leute gern erkunden wollen
- ein originelles, einzigartiges Programm, das attraktiv ist und Spaß macht
- Anziehungskraft durch zeitliche Befristung der Veranstaltungen
- kostenlos und offen für alle
- Veranstaltungen am Nachmittag und Abend
- breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit mit verschiedenen Urhebern, die ein diverses und breit gestreutes Publikum erreichen (Stadt, Eriges, Organisatoren)
- Die Stadt Seraing, Eriges, die Künstler und Veranstalter nutzen soziale Netzwerke.

Ein guter Kommunikationsplan ist vor allem im ersten Jahr unerlässlich. Nutzen Sie alle sozialen Netzwerke der Partner. Die größte Herausforderung lag im Neuanschluss von Strom- und Wasserversorgung in der Industriebranche. Zu beachten sind gesetzliche Sicherheitsvorgaben für Veranstaltungen.

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Eriges - eigenständiges Unternehmen in kommunaler Hand der Stadt Seraing

Hauptakteure: Stadt Seraing, verschiedene Künstler und Veranstalter

NOTWENDIGE RESSOURCEN

- Die Stadt stellt kein Budget zur Verfügung, bietet aber Unterstützung (materiell und personell)
 - Freier Zugang zum Grundstück (Eigentum der Stadt)
 - Container für die Bar und Infobereiche
 - Sicherheitsabsperungen
 - Unterstützung bei Öffentlichkeitsarbeit
 - Beteiligung des Bauamts, Genehmigung der öffentlichen Veranstaltung
- Eriges steuert etwa 5.000 € und Personal bei
 - gebrauchte Möbel und Dekoration
 - Stromkosten
 - Unterstützung bei Öffentlichkeitsarbeit
 - Projektkoordination
- Jeder Veranstalter kümmert sich um
 - individuelle Öffentlichkeitsarbeit für die eigene Veranstaltung
 - Layout, Design und besonderes Equipment
 - Sicherheitskräfte
 - Reinigung der Spielstätte
- Der Eintritt ist frei, aber die Veranstalter erzielen Gewinne über die Gastronomie
- Wasser wird vom lokalen Versorger kostenlos zur Verfügung gestellt

WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

<https://www.facebook.com/USEINseraing/>

PROJEKTLAUFZEIT An Wochenenden im Juli
und August (2017-2020)

ANSPRECHPARTNER

Eriges

Renaud Chaput

rchaput@eriges.be

Bénédicte Borckmans

bborckmans@eriges.be

Rechtliche Mittel zur Reaktivierung leerstehender Gebäude und Wohnungen





Rechtliche Mittel zur Reaktivierung leerstehender Gebäude und Wohnungen

In **Riga** werden parallel Steuersanktionen und steuerliche Anreize genutzt. Für Gebäude in schlechtem Zustand werden Steuersanktionen verhängt, während Eigentümer, die ihre Gebäude NGOs zur Verfügung stellen oder eine Sanierung in Angriff nehmen, steuerlich entlastet werden. Die Prüfkommision für verfallene Gebäude, die über den Einsatz dieser Instrumente entscheidet, spielt in diesem Prozess eine zentrale Rolle.

In **Constanța** fallen für baufällige und/oder leerstehende Gebäude Steuersanktionen von bis zu 500 % an. Darüber beschließt der Stadtrat auf Grundlage der Klassifizierung und der Kontrollergebnisse des Bauordnungsamts.

In mehreren Fällen haben diese Steuersanktionen zur Sanierung oder zum Verkauf des Gebäudes geführt.

Chemnitz kann bei schwierigen Eigentumsverhältnissen Zwangsversteigerungen als strategisches Mittel einsetzen, um eine zukünftige Entwicklung leerstehender Gebäude in Gang zu setzen. Mit der Zwangsversteigerung können die Eigentümer doch noch aktiviert oder ein Eigentümerwechsel gefördert werden. Zugleich werden die Schulden, die im Grundbuch eingetragen sind, gelöscht.

Vilafranca del Penedès kombiniert das Vorkaufsrecht mit einem nahezu zinslosen Kredit der Regionalregierung, um in den Besitz (leerstehender) Gebäude zu gelangen und den sozialen Wohnbestand der Kommune zu erweitern.

Auch die meisten anderen ALT/BAU-Partner nutzen steuerliche Instrumente, um die Sanierung und Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden zu fördern.



Steuerstrafen und steuerliche Anreize für Sanierung und öffentliche Nutzung

Riga, Lettland



PROJEKTbeschreibung

Steuererhöhung für verfallene Gebäude

Wenn ein Gebäude von der „Prüfkommission für verfallene Gebäude“ als „verfallen“ eingestuft wird, kann die Stadt Riga eine Grundsteuererhöhung veranlassen. Dadurch soll die Sanierung des Gebäudes angeregt werden.

Steuersenkung bei Sanierung

Je nach Umfang der durchgeführten Sanierungsarbeiten kann die Stadt Riga eine Grundsteuersenkung festlegen. Dafür müssen die Sanierungsarbeiten so durchgeführt worden sein, wie im Erlass des Stadtrats vorgeschrieben und nach dem 31. Dezember 2013 abgeschlossen worden sein.

Steuersenkung bei Überlassung an NGOs

Eigentümer, deren Gebäude dauerhaft und ausschließlich von gemeinnützigen Organisationen genutzt werden, bekommen von der Stadt Riga eine Steuerermäßigung von bis zu 90 %. So sollen die NGOs unterstützt werden.

Beschreibung der Hauptelemente

Steuererhöhung für verfallene Gebäude

Das Liegenschaftsamt überwacht Gebäude im Stadtgebiet von Riga. Auf der Webseite grausti.riga.lv können Bürgerinnen und Bürger zudem verfallene Gebäude eintragen. Auf Grundlage dieser Angaben klassifiziert die „Prüfkommission für verfallene Gebäude“ die Objekte. Es gibt drei Kategorien verfallener Gebäude:

- A. Große Gefahr für die öffentliche Sicherheit (Gebäude, die ganz oder in Teilen eingestürzt sind oder sich in einem baulich so schlechten Zustand befinden, dass die Öffentlichkeit gefährdet wird);
- B. Potenzielle Gefahr für die öffentliche Sicherheit (Gebäude, die aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands zur Gefahr für die öffentliche Sicherheit werden könnten);
- C. Keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit (Gebäude, die einen negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Stadt haben).

Die Kommission entscheidet, ob der Eigentümer mit einer Grundsteuererhöhung um 3 % zu Sanierungsarbeiten angeregt werden soll. Der Eigentümer wird mit einem offiziellen Schreiben über den Beschluss in Kenntnis gesetzt und dazu aufgefordert, aktiv zu werden. Gleichzeitig wird ihm entsprechende Unterstützung zugesichert.

Steuersenkung bei Sanierung

Um für die Steuerermäßigung in Frage zu kommen, muss das Gebäude in einem bestimmten Stadtteil Rigas liegen oder einen bestimmten Status aufweisen. Beispiele sind:

- Historisches Stadtzentrum von Riga;
- Staatliches Schutzgebiet;
- UNESCO Welterbe;
- staatlich geschütztes Kulturdenkmal

Die Grundsteuersenkung wird wie folgt angesetzt:

- 50 % bei vollständiger Sanierung der (Holz-)Fassade, einschließlich Schmuckbeleuchtung an der Fassade;
- 70 % bei vollständiger Sanierung des Gebäudes, einschließlich Schmuckbeleuchtung an der Fassade;
- 90 % bei vollständiger Sanierung eines Holzgebäudes, einschließlich Schmuckbeleuchtung an der Fassade.

Die Schmuckbeleuchtung muss in den Nachtstunden durchgängig in Betrieb sein.

Der Eigentümer oder ein Vertreter stellt nach Abschluss der Sanierung einen Antrag auf Begutachtung der Sanierungsarbeiten. Dabei wird geprüft, ob die Sanierung wie im behördlichen Erlass des Stadtrats vorgeschrieben, durchgeführt wurde. Das städtische Bauamt bearbeitet den Antrag und trägt in das Informationssystem des Stadtrats ein, ob die Steuerermäßigung gewährt werden kann. Die Steuerermäßigung bleibt fünf Jahre gültig, unter der Voraussetzung, dass weiter alle Bedingungen erfüllt sind.

Steuersenkung bei Überlassung an NGOs

Die Steuerermäßigung gilt für Gebäude und Grundstück. Der Steuervorteil pro Person und Steuerjahr sollte 90 % der Grundsteuer oder 5.000 € nicht übersteigen. Der Eigentümer muss dafür einen Antrag bei der kommunalen Steuerbehörde stellen und Dokumente zum Nachweis der Nutzung durch eine gemeinnützige Organisation beifügen. Die Steuerermäßigung bleibt so lange gültig wie alle Bedingungen erfüllt sind.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Das Antragsverfahren ist einfach gestaltet und verursacht einen verhältnismäßig geringen Verwaltungsaufwand. Durch den steuerlichen Anreiz können die eingesparten Summen in die Sanierung des Gebäudes investiert werden und NGOs in Riga erhalten Zugang zu Räumen und Gebäuden.

Bei einer Grundsteuererhöhung müssen regelmäßige Ortsbegehungen durch das Liegenschaftsamt erfolgen.

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Eigentümer, NGOs, Bürgerschaft, Liegenschaftsamt

Hauptakteure: relevante Ämter der Stadtverwaltung Riga

NOTWENDIGE RESSOURCEN

Personal, wobei der Hauptteil der Arbeit im Rahmen der offiziellen Aufgaben der jeweiligen Stelle bzw. des Mitarbeiters erledigt wird.



WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

<https://likumi.lv/ta/id/312246-nekustama-ipasuma-nodokla-atvieglajumu-pieskirsanas-kartiba-riga>

ANSPRECHPARTNER

Liegenschaftsamt der Stadtverwaltung
Riga

Villiams Vroblevskis
Villiams.Vroblevskis@riga.lv

Steuersanktionen als Anreiz für Reaktivierung von Gebäuden

Constanța, Rumänien



PROJEKTbeschreibung

Die Stadt Constanța kann seit 2016 eine Grundsteuererhöhung von bis zu 500 % verhängen, wenn Gebäude nach nationalem Steuerrecht als verfallen eingestuft werden. Diese Entscheidung trifft der Stadtrat auf Grundlage der Kontrollergebnisse des Bauordnungsamts.

Beschreibung der Hauptelemente

Das Bauordnungsamt kontrolliert und fotografiert zweimal pro Jahr jedes Gebäude der Altstadt und orientiert sich dabei an den vom Stadtrat vorgegebenen Kriterien. Die vergebenen Punkte werden als Ergebnis in einen Evaluierungsbogen für das Objekt eingetragen. In Zukunft sollten die Daten bei den Besuchen vor Ort direkt über GIS-Apps in eine ArcGIS-Datenbank geladen werden können.

Je nach erreichter Punktzahl werden die Gebäude einer von zwei Gruppen zugeordnet:

1. **Vernachlässigte Gebäude, bei denen Bußgelder, aber keine Grundsteuererhöhungen möglich sind.** Der Gebäudeeigentümer muss solange alle drei Monate ein Bußgeld zahlen (100-200 € bei natürlichen Personen, 200-300 € bei juristischen Personen) bis Reparaturarbeiten (keine Baugenehmigung notwendig) oder die Sanierung (mit Baugenehmigung) beginnen.
2. **Vernachlässigte Gebäude, bei denen Bußgelder und Grundsteuererhöhungen möglich sind.** Je nach erreichter Punktzahl bei der Kontrolle (baulicher Zustand) fallen die Gebäude in drei Kategorien:
 - Kategorie 3: Gebäude mit 300 % Grundsteuererhöhung,
 - Kategorie 2: Gebäude mit 400 % Grundsteuererhöhung,
 - Kategorie 1: Gebäude mit 500 % Grundsteuererhöhung.



Das Bauordnungsamt setzt den Eigentümer des verfallenen Gebäudes über die Ergebnisse in Kenntnis und legt eine sechsmonatige Frist fest, in der er eine Bau- bzw. Sanierungsgenehmigung beantragen kann und den Beginn der Sanierungsarbeiten anzeigen muss.

Wird die Frist eingehalten und mit den Arbeiten begonnen, wird eine Bescheinigung ausgestellt und das Gebäude bis zum Ende der Sanierungsarbeiten immer wieder kontrolliert. Baufällige Gebäude, für die eine Baugenehmigung und eine Ankündigung von Sanierungsarbeiten vorliegen, sind von einer Grundsteuererhöhung ausgenommen. Wird die Frist nicht eingehalten und das betreffende Gebäude kommt nach den angegebenen Kriterien für eine Grundsteuererhöhung in Frage, meldet das Bauordnungsamt dies dem Rathaus. Dort kann je nach Punktzahl bei der Kontrolle eine Grundsteuererhöhung von bis zu 500 % beschlossen werden.

Die technischen Kriterien für die Klassifizierung verfallener Gebäude orientieren sich am baulichen Zustand des Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung. Es wird in geringen, normalen und schweren Verfall unterschieden.

- Gebäudehülle: Dach, Fassade
- Strukturelle von außen erkennbare Mängel: Dachkonstruktion, Mauern, Umzäunung
- Unmittelbare Umgebung: Zustand der Straße, Infrastruktur, öffentlicher Raum, Funktion

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Nach verhängter Grundsteuererhöhung haben einige Eigentümer verfallener Gebäude Baugenehmigungen beantragt und den Beginn von Sanierungsarbeiten angezeigt; andere Gebäude wurden an sanierungswillige Privatbesitzer verkauft.

Bei denkmalgeschützten Gebäuden empfiehlt es sich, die zuständige Behörde für Denkmalschutz einzubeziehen und die Eigentümer zu Erhalt und Sanierung zu beraten.

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Die Grundsteuererhöhung wird von der Stadt beschlossen, wenn das Bauordnungsamt die entsprechenden vom Stadtrat vorgegebenen Zustandskriterien vorfindet und meldet. Der Stadtrat muss dann zwei Entscheidungen treffen:

- Eine allgemeine Entscheidung über eine Grundsteuererhöhung von bis zu 500 % für alle verfallenen Gebäude, die die Kriterien zum baulichen Zustand erfüllen;
- Eine Entscheidung für jedes einzelne begutachtete Gebäude, das mit der Grundsteuererhöhung belegt werden soll.

Hauptakteure: Bauordnungsamt, Gebäudeeigentümer, Stadtrat

NOTWENDIGE RESSOURCEN

- Zwei MitarbeiterInnen mit Erfahrung im Hochbau
- Eine Beschluss des Stadtrats über eine Grundsteuererhöhung von bis zu 500 % für alle verfallenen Gebäude, die die Kriterien zum baulichen Zustand erfüllen



PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2006 (laufend)

ANSPRECHPARTNER

Stadtverwaltung Constanța,
Bauordnungsamt, Lokalbeamter

Mircea Săulea,
mircea.saulea@primaria-constanta.ro

Zwangsversteigerung für einen Neustart vernachlässigter Gebäude

Chemnitz, Deutschland



PROJEKTbeschreibung

Eine Zwangsversteigerung ist in Deutschland ein juristisches Verfahren, mit dem Gläubiger eingetragene Grundschulden eines Immobilieneigentümers verwerten lassen können. So sollen die Interessen von Schuldner und Gläubiger gegeneinander abgewogen werden. Auch in anderen Ländern gibt es vergleichbare juristische Vorgehensweisen. Städte haben hier eine wirksame und strategische Möglichkeit zur Wiederbelebung ungenutzter und baufälliger Objekte, mit der schwierige Besitzverhältnisse geklärt, das Grundbuch der Liegenschaft von hohen Schulden befreit, strategisch Immobilien erworben oder neue Eigentümer gefunden werden können. Zwangsversteigerungen sind nicht mit öffentlichen Auktionen auf dem freien Markt zu verwechseln, die vom Eigentümer angesetzt werden.

Beschreibung der Hauptelemente

Das Verfahren läuft typischerweise wie folgt ab:

1. Nach ergebnisloser Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer/Schuldner beantragt das städtische Steueramt (oder ein anderer Gläubiger) beim Amtsgericht eine Zwangsversteigerung. Möglich ist dies für Grundstücke (mit oder ohne Bebauung), Gebäude, einzelne Wohnungen oder besondere Eigentumskonstellationen an Immobilien. Es können Belastungen im Grundbuch (mindestens 750 €) und/oder Rückstände in der Grundsteuerzahlung geltend gemacht werden.
2. Nach Bestätigung der Formalitäten ordnet das Gericht die Zwangsversteigerung an und beauftragt einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Marktwertgutachtens.
3. Genaue Informationen zur Zwangsversteigerung (Termin, Ort usw.) sowie ein Exposé werden mindestens sechs Wochen vor dem Versteigerungstermin veröffentlicht (z.B. auf www.zvg-portal.de).
4. Spätestens in dieser Phase kann die Agentur StadtWohnen Chemnitz koordinierend unterstützen. Dazu gehört die Verbreitung von Informationen, Kontaktaufnahme mit potenziellen Käufern, Besuche vor Ort oder Ansprache und Koordination relevanter Akteure.
5. Öffentliche Versteigerung bei Gericht (Leitlinien: Mindestgebot, Wertgrenzen, Sicherheiten usw.). Der Bieter mit dem höchsten Gebot wird Eigentümer des Objekts. Liegt das Gebot unter 5/10 des festgesetzten Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag verweigern. Liegt es unter 7/10, kann es den Zuschlag verweigern. In so einem Fall wird die Auktion zu einem späteren Zeitpunkt ohne diese Wertgrenzen wiederholt.
6. Verteilung des Verkaufspreises auf die eingetragenen Gläubiger bei einem gesonderten Termin.



In Deutschland gibt es mit der Teilungsversteigerung noch eine weitere Auktionsart, die speziell bei ungeteilten Eigentümergemeinschaften (z.B. infolge einer Erbschaft) greift und den Miteigentümern die Möglichkeit bietet, die Eigentumsverhältnisse zu klären. Die Abläufe ähneln den oben beschriebenen Schritten.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

- Zwangsversteigerungen sind als Ultima Ratio ein wirksames und strategisches Instrument in schwierigen Situationen. Sie können ein effektives Mittel sein, um die Sachlage mit einem Eigentümer oder auch komplexe Eigentumsfragen abschließend zu klären.
- Geht die Initiative von der Stadtverwaltung aus, kann der administrative Aufwand enorm sein und oft schwierige rechtliche Folgen mit sich bringen.
- Einer der größten Vorteile von Zwangsversteigerungen ist, dass der neue Eigentümer das Gebäude lastenfrei übernimmt, wenn das Verfahren von der Stadtverwaltung aus der ersten Rangklasse herausbetrieben wird.
- Einer der größten Nachteile ist, dass die Methode nur eingeschränkt geeignet ist, konkrete Ergebnisse zu erzielen, da erstens kaum Einfluss darauf genommen werden kann, wer das Gebäude bei der Auktion ersteigert und zweitens der Preis als einziges Kriterium bei der Auktion Immobilienspekulation fördern kann.
- Die Suche nach Interessenten durch die Stadt oder durch Partner wie die Agentur StadtWohnen Chemnitz können dazu beitragen, dass baufällige Objekte neue, aktive Eigentümer bekommen. Allerdings nur, wenn sich diese Interessenten bei der Auktion durchsetzen können. Der ungewisse Ausgang ist einer der Hauptgründe dafür, dass die Bemühungen der Agentur bezüglich der Zwangsversteigerung nicht immer von Erfolg gekrönt sind.
- Städte können Zwangsversteigerungen als strategische Instrumente für den Erwerb von Liegenschaften einsetzen und sich so aktiv in die zukünftige Entwicklung der Grundstücke und Gebäude einbringen.
- Der Verlauf und die erzielten Preise der Auktion spiegeln meist die aktuelle Marktlage wider (z.B. steigende Immobilienpreise, besonders bei Gebäuden mit steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten).
- Auktionen eignen sich auch zum Netzwerken vor Ort, z.B. um Käufer und andere Bieter kennenzulernen. Dies kann ein guter Beginn für eine spätere, aktive Zusammenarbeit sein.

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Initiator von Zwangsversteigerungen ist ein Gläubiger, also eine Stadtverwaltung (z. B. das Grundsteueramt), eine Bank oder sonstige öffentliche und private Gläubiger mit eingetragenen Lasten im Grundbuch der Liegenschaft. Der Gläubiger beantragt formal eine Zwangsversteigerung beim Amtsgericht, das dann das Verfahren einleitet.

Hauptakteure: Beide Seiten, also die Gläubiger (Stadtverwaltung, Banken usw.) und Schuldner (Immobilienbesitzer oder ihre Vertreter), haben in diesem Verfahren Rechte und Pflichten. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden diese abgewogen und geklärt – entweder durch rechtzeitiges Begleichen der Schulden durch den Schuldner oder durch öffentliche Versteigerung.

NOTWENDIGE RESSOURCEN

- Kenntnis über den formalen Verfahrensablauf
- Kommunikation zwischen den relevanten Behörden der Stadtverwaltung (z. B. Kassen- und Steueramt, Baugenehmigungsamt, Stadtplanungsamt)
- Zeit für ausführliche Koordinierungsmaßnahmen (Kommunikation, Besuche vor Ort, Teilnahme an den Auktionen usw.) und Transparenz der Aktivitäten

WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

[\(zentrale deutsche Homepage für Zwangsversteigerungstermine und -verfahren\)](http://www.zvg-portal.de(zentrale))

<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/10637/documents/37342>

(Infobroschüre des Freistaates Sachsen über Zwangsversteigerungsverfahren)

ANSPRECHPARTNER

Informationen über die Anwendung von und Erfahrungen mit Zwangsversteigerungen von leerstehenden und/oder baufälligen Gebäuden in Chemnitz: Agentur StadtWohnen Chemnitz/ WGS mbH

Martin Neubert

neubert@stadtwohnen-chemnitz.de

Vorkaufsrecht fördert den Erwerb von bezahlbarem Wohnraum

Vilafranca del Penedès, Spanien



PROJEKTbeschreibung

Kommunen und soziale Einrichtungen aus dem katalanischen Netzwerk für Soziales Wohnen haben ein Vorkaufsrecht auf Wohnhäuser, die in Zwangsversteigerungen angeboten werden. Zur Kaufunterstützung bekommen die Kommunen und sozialen Einrichtungen einen fast zinslosen Kredit der katalanischen Regionalregierung. Stadtverwaltungen bieten sich so eine vorteilhafte Gelegenheit, ihren kommunalen Gebäudebestand zu erweitern.

Beschreibung der Hauptelemente

Die Regionalregierung von Katalonien steht im Kontakt mit Stadtverwaltungen wie Vilafranca del Penedès, um sich über Objekte abzustimmen, die zwangsversteigert werden sollen. Die jeweilige Stadtverwaltung nimmt die Gebäude vor Ort in Augenschein. Wenn sie am Vorkaufsrecht interessiert ist, meldet sie das der Regionalregierung über die entsprechende Plattform. Für den Kauf gewährt die Regionalregierung einen fast zinslosen Kredit. Nach Erwerb des Objekts verwaltet die jeweilige Stadtverwaltung die Gebäude.

Hintergrund

Rahmenvereinbarung zwischen dem „Katalanischen Institut für Finanzen“ und der „Wohnungsagentur Kataloniens“ über den Erwerb von Sozialwohnungen.

- Finanzierung mit bis zu 80.000 € (Gesamtkosten)
- Dauer: 25 Jahre (1 Jahr Kapitallücke)
- Festzinsprämie: 1,25 %
- Die „Wohnungsagentur Kataloniens“ bezuschusst die übrigen 2 %.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

Vilafranca del Penedès und Hàbitat3 haben von diesem Recht bereits mehrfach Gebrauch gemacht und Wohnungen zu sehr guten Preisen erworben. Der wichtigste Faktor ist der fast zinslose Kredit der Regionalregierung. Hàbitat3 ist eine Stiftung, die sich für soziale Inklusion einsetzt.

Empfehlungen:

- Angebote für Zwangsversteigerungen im Blick behalten
- Die Gebäude/Wohnungen vorab besichtigen
- Das Haus analytisch nach Standort, Preis und Sanierungskosten bewerten

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: katalanische Regionalregierung

Hauptakteure: Stadtverwaltungen, Einrichtungen des tertiären Sektors (nicht gewinnorientiert)

NOTWENDIGE RESSOURCEN

- Personal zur wöchentlichen Überprüfung aktueller Angebote.
- Personal mit Erfahrung in Wohnungs- und Sozialpolitik sowie Stadtentwicklung, die den Zustand der Gebäude bewerten können.
- Zeit für Besichtigungen vor Ort.

Budget für:

- Kauf und Erwerbssteuer
- Sanierung des Gebäudes



WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

http://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/20200-Dret_Tanteig_Retracte?category=747fd95a-a82c-11e3-a972-000c29052e2c

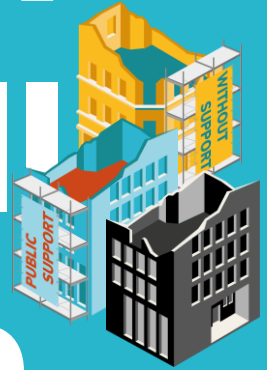
ANSPRECHPARTNER

Stadtverwaltung Vilafranca del Penedès

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2015 (laufend)

Vergabe leer- stehender Wohnungen an finanziell schwächere Mieter





Vergabe leerstehender Wohnungen an finanziell schwächere Mieter

In **Turin** gibt es verschiedene Projekte, die Eigentümer leerstehender Wohnungen mit finanzschwachen Mietern zusammenbringen wollen.

Ein interessantes Beispiel ist z.B. **Stesso Piano**, das Angebot einer sozialen Genossenschaft in Zusammenarbeit mit einer Bankstiftung. Sie sucht bei Eigentümern, die leerstehende Wohnungen zur Verfügung haben, Wohnmöglichkeiten für WGs von Studierenden und jungen Arbeitskräften.

AlloggiAMI wiederum ist ein gemeinnütziges Projekt, das ausländischen Studierenden, Gastprofessoren und Praktikanten bezahlbare Unterkünfte in leeren oder nicht ausgelasteten Wohnungen bereitstellt.

Diese Wohnungen gehören häufig ehemaligen (FIAT) Arbeitern, die ihr Einkommen durch die Vermietung von Zimmern und ganzen Wohnungen aufbessern können.

Lo.C.A.Re. ist ein Serviceprojekt der Stadt Turin, das Eigentümer von leerstehenden Wohnungen und Mieter zusammenbringen will. Es richtet sich an Mieter, die durch Zwangsäumung nach Ablauf der Mietdauer oder durch unverschuldeten Zahlungsverzug eine neue Bleibe suchen. Es richtet sich auch an Menschen, die nach Einschätzung der Stadt in Wohnungen mit unzureichender Qualität wohnen sowie an Personen in Wohnungsnot. Diese erhalten durch das Projekt Hilfe. Den Eigentümern werden kostenlose, nicht rückzahlbare Zuschüsse angeboten.



Jugend-WGs in leerstehenden Wohnungen – Stesso Piano

Turin, Italien



STESSO PIANO
DOVE GIOVANI COABITANTI E PROPRIETARI SI INCONTRANO



PROJEKTbeschreibung

Stesso Piano ist ein Angebot einer sozialen Genossenschaft in Zusammenarbeit mit einer Bankstiftung. Bei Eigentümern von leerstehenden Wohnungen, werden Wohnmöglichkeiten gesucht für Menschen zwischen 18 und 35 Jahren, die eine Mietwohnung benötigen und sich ein WG-Leben vorstellen könnten. Angeboten werden Wohnungen in Turin. Die Mitbewohner und Eigentümer werden im Findungsprozess begleitet und beim Aufsetzen der Mietverträge unterstützt.

Beschreibung der Hauptelemente

Stesso Piano hilft im Servicebüro vor Ort und über die eigene Webseite bei der Suche nach WG-Mitbewohnern und den passenden Eigentümern, die vermieten wollen.

Das Angebot steht nur Mitgliedern von Stesso Piano offen. Die Mitgliedschaft ist kostenlos. Im Fall einer Vertragsunterzeichnung zwischen Eigentümer und allen Mitbewohnern fällt für das Mitglied eine Jahresgebühr von 190 € an.

Stesso Piano bietet den Mietern für die Anzahlung, die erste Monatsmiete, Möbelkauf usw. ein Ehrendarlehen in Höhe von bis zu 1.500 € ohne Zinsen oder Zusatzkosten. Das Ehrendarlehen wird von der [Compagnia di San Paolo](#) finanziert.

Den Eigentümern bietet Stesso Piano:

- Mediation, Rechts- und Steuerberatung
- Garantierte Zahlung von bis zu 3.000 € für Schäden und Rückstände über die gesamte Vertragslaufzeit
- Bonus von 800 € für Eigentümer, die Verträgen mit den vereinbarten Zahlungen zustimmen und Bonus bei jungen Arbeitskräften
- Begleitung der Eigentümer bei Sanierung und Neunutzung der Wohnungen

Dank einer massiven Werbekampagne der Stadt Turin, die sich an Studierende und Privateigentümer richtete, hat Stesso Piano einen hohen Bekanntheitsgrad erlangt. Es entstand eine Zusammenarbeit mit dem örtlichen Hauptverband der Privateigentümer. Im Laufe der Zeit ist Stesso Piano durch Mundpropaganda unter den Eigentümern noch bekannter geworden.

Finanziert wird es von Compagnia di San Paolo. Jeweils für 1 Jahr unterstützt es das Projektmanagement und sichert die Ressourcen für die Garantiezahlung und Zuschüsse für die Eigentümer ab. Für den Zeitraum 2008 bis 2014 belief sich die Gesamtfördersumme auf 830.000 €.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

- Ständige Beratungsangebote für Eigentümer und Mieter während der gesamten Mietlaufzeit
- Das Vertrauen von Eigentümern wird gewonnen, indem gute Dienstleistungen geboten und Erfahrungswerte ausgetauscht werden (themenbezogene Workshops für Eigentümer, z. B. Home Staging)

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Das Projekt wurde 2008 vom Wohnungsbauprogramm der Bankstiftung Compagnia di San Paolo ins Leben gerufen und von zwei lokalen NGOs gefördert: Associazione Ylida und Cooperativa Tenda Servizi.

Hauptakteure: Seit 2012 liegt Stesso Piano in der Hand der Cooperativa DOC, einer sozialen Genossenschaft, die auf die Förderung von Initiativen für junge Leute spezialisiert ist. Die Compagnia di San Paolo fungiert als Unterstützer und arbeitet mit ihr zusammen.

NOTWENDIGE RESSOURCEN

- 4 Vollzeitkräfte
- Koordinator
- 1 verantwortliche Person für Mediation/Mietverträge/Rechts- und Steuerberatung
- 1 Person als Ansprechpartner für die Studierenden
- 1 Person als Ansprechpartner für die Eigentümer



WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

www.stessopiano.it
<http://bit.ly/2qUXnGQ>

PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2008 (laufend)

ANSPRECHPARTNER

Stesso Piano

Elisa Gallo, Projektkoordinatorin
elisa.gallo@stessopiano.it

Studentenwohnen in leerstehenden Wohnungen – AlloggiAMI Turin, Italien



PROJEKTBSCHREIBUNG

AlloggiAMI ist ein gemeinnütziges Projekt, das von der Associazione ARIS gegründet und unter Leitung von Tecla Zaia organisiert wird. Ausländische Studierende, Gastprofessoren und Praktikanten bekommen die Möglichkeit, zu günstigen Konditionen eine bezahlbare Unterkunft in Mirafiori Sud zu finden. In diesem Viertel leben heute hauptsächlich ehemalige Arbeiter der Fiat-Werke. Da die Fiat-Werke schließen mussten, stehen viele Wohnungen in Mirafiori leer oder ältere Menschen (ehemalige Arbeiter) wohnen allein in zu großen Wohnungen. Im Projekt wird ein Kontakt zwischen ausländischen Studierenden, die eine bezahlbare Unterkunft suchen und Eigentümern leerstehender oder (zu) großer Wohnungen hergestellt. So entsteht eine neue kulturelle Mischung im Viertel und die Eigentümer erhalten die Möglichkeit, ihr Einkommen aufzubessern, indem sie an Studenten vermieten. Gleichzeitig werden Leerräume wieder sinnvoll genutzt und die Nachbarschaft von jungen, aktiven Menschen belebt.

BESCHREIBUNG DER HAUPTELEMENTE

Interessierte Studenten können [online](#) einen Antrag ausfüllen. Je nach den angegebenen Daten sucht AlloggiAMI einen passenden Kontakt und verfügbare Unterkünfte. Ein Vorschlag mit Fotos von der Wohnung wird per E-Mail an den Antragsteller geschickt. Stimmt dieser zu, wird eine Anzahlung fällig und AlloggiAMI organisiert den Vertragsabschluss. Studierende wie Eigentümer zahlen Abonnementgebühren an die Associazione ARIS, gleichzeitig wird um Spenden gebeten. Angeboten werden hauptsächlich Einzel- oder Doppelzimmer in WGs mit anderen Studierenden oder einer einheimischen Familie. Der Mietvertrag läuft mindestens drei Monate. Die Miete wird monatsweise gezahlt und es ist keine Kautions vorgesehen. Zusätzlich bietet das Projekt noch Nachbarschaftsaktivitäten an, zum Beispiel Yoga, Meditation, Rabatte, Mietfahrräder, Streetfood aus aller Welt, Co-Working Büros usw. Geleitet wird das Projekt von der Vorsitzenden der Associazione ARIS, Tecla Zaia, die selbst in Mirafiori Sud wohnt. Zu Projektbeginn hatte Tecla noch über persönliche Kontakte und mit Plakaten in der Nachbarschaft an der Aktivierung der Eigentümer gearbeitet.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

- Angebot von verschiedenen Aktivitäten/Dienstleistungen, die sich an Studierende und Bewohner/Eigentümer richten und sich positiv auf die kulturelle Durchmischung und gemeinsame Nutzung von Räumen und Möglichkeiten auswirken, z. B. Co-Working, Fahrradverleih, Rabatte bei lokalen Angeboten (Fitnesscenter, Yoga, Workshops usw.), Freiluftkino, Partys, Streetfood aus aller Welt.
- Netzwerken mit Universitäten und lokalen Verbänden, um das Angebot zu verbreiten und Studierende zu erreichen
- Gemeinschaftsbildung: Organisation von Partys, Konzerten Grillabenden usw.

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Associazione Aris – Tecla Zaia

Hauptakteure: Finanzierung: Fondazione Mirafiori ONLUS, Compagnia di San Paolo und Fondazione CRT (Bankstiftungen), Circostrizione 2 (der Bezirk, zu dem das Viertel Mirafiori Sud gehört; Finanzmittel und Unterstützung)

NOTWENDIGE RESSOURCEN

Ein Büro in Mirafiori Sud neben dem Co-Working Büro, mit zwei MitarbeiterInnen in Vollzeit und einem Team von Freiwilligen. 15.000 € für die Umsetzung des Projekts und Verwaltungskosten des Co-Working Büros. Weitere 8.000 € für Hardware wurden von der Compagnia di San Paolo und Fondazione CRT beigesteuert (2017).



WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

<https://www.alloggiami.com>

PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2012 (laufend)

ANSPRECHPARTNER

AlloggiAMI aps
Associazione Aris

Tecla Zaia, Vorsitzende
info@alloggiami.com

Sozialagentur für Mietvermittlung – Lo.C.A.Re.

Turin, Italien



PROJEKTbeschreibung

Lo.C.A.Re. hat immens dazu beigetragen, dass leerstehende Privatwohnungen vermietet werden konnten: In 18 Jahren wurden 5.000 private Verträge abgeschlossen. Die Stadt Turin hat das Serviceprojekt Lo.C.A.Re. ins Leben gerufen. Die Eigentümer leerstehender Wohnungen sollten Kontakt zu Mietern bekommen, die nach Ablauf der Mietdauer und darauf folgender Zwangsräumung oder durch unverschuldeten Zahlungsverzug eine neue Bleibe suchen. Oder zu Menschen, die (nach Bewertung der Kommune) in Wohnungen mit unzureichender Qualität wohnen sowie Personen in bestimmten Fällen von Wohnungsnot. Das Angebot ist kostenlos und umfasst einen einmaligen, nicht rückzahlbaren Zuschuss für die Eigentümer.

Beschreibung der Hauptelemente

Lo.C.A.Re. ist eine öffentliche Stelle der Stadt Turin, die folgende Aufgaben übernimmt:

- Sammlung der Anmeldungen (für eine Laufzeit von je einem Jahr) von Eigentümern und Mietern über die [Lo.C.A.Re.-Webseite](#) und Telefon
- Kontakthanbahnung zwischen Wohnungseigentümern und geeigneten Mietern aus der Nutzerdatenbank, je nach Einkommen und Familiengröße der interessierten Mieter
- Klärung der Einhaltung aller wohnrechtlichen Vorschriften. Dazu wird ein Fragebogen an die Eigentümer versandt und die Mieter werden zum Anfangszustand der Wohnung befragt. Eigentümer und Mieter sind für ihre jeweiligen Erklärungen selbst verantwortlich. Stimmen die Aussagen nicht überein, prüft Lo.C.A.Re. die Wohnung unverzüglich.
- Vertragsentwurf für Eigentümer und Mieter
- Zuschuss von 2.000 € für den Eigentümer (plus kostenloser Beratung und Vertragserstellung) sowie eine Sicherheit für eventuelle Mietrückstände
- Finanzielle Unterstützung für die Mieter bei der Mietzahlung
- Begleitung der Mieter im gesamten Prozess



ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

- Nach Auswahl eines bestimmten Mieters für die jeweilige Wohnung wird der Kontakt zwischen dem Eigentümer und den interessierten Mietern hergestellt. Eigentümer und Mieter treffen sich bei einer Wohnungsbesichtigung ohne Beteiligung der Agentur. Erst danach kommt Lo.C.A.Re. dazu, um den Vertragsabschluss einzuleiten.
- Durch den gesamten Prozess der Wohnungsvermittlung wird sowohl den Eigentümern als auch den Mietern stetig und kostenlos Unterstützung angeboten.
- Eigentümer als auch Mieter werden durch Zuschüsse und Leistungen unterstützt.
- Durch Teilnahme an Veranstaltungen in der Umgebung wird das Angebot mit seinen Leistungen bekannt gemacht. Mundpropaganda und die Webseite von Lo.C.A.Re. sind ebenfalls wichtige Informationskanäle.

Folgende Informationen werden von Eigentümer und Mieter zugearbeitet:

- Die Eigentümer liefern einen Grundriss, die Anzahl der Räume und Bäder sowie Informationen zum Fahrstuhl und ob es eine Sicherheitstür gibt
- Die Mieter geben die Anzahl der Familienmitglieder an, ggf. Behinderungen oder besondere Erkrankungen und belegen, dass sie eine neue Wohnung brauchen (s. Projektbeschreibung)

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Stadt Turin

Hauptakteure: Amt für soziales Wohnungswesen, private Eigentümer



NOTWENDIGE RESSOURCEN

5 MitarbeiterInnen in Vollzeit. Das Personal muss in Verwaltungsfragen kompetent sein und über starkes Verhandlungsgeschick verfügen.

Im Jahr 2018 belief sich der Etat für Zuschüsse und Leistungen auf 2,76 Mio. €. (1,713 Mio. € für Eigentümerzuschüsse und 1,047 Mio. € für Mieterleistungen). Der Etat wird hauptsächlich aus regionalen und zum kleineren Teil aus kommunalen Mitteln gedeckt.

WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

<http://www.comune.torino.it/locare/>
<http://mri.hu/wp-content/uploads/2013/09/Magnano-Giovanni-Lo.C.A.Re-Torino.pdf>

PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2020 (laufend)

ANSPRECHPARTNER

Città di Torino, Direzione Servizi Sociali, Area Edilizia residenziale pubblica

Giovanni Magnano
giovanni.magnano@comune.torino.it



Leerstehende Gebäude und Wohnungen als Stand- orte für bezahlbaren Wohnraum





Leerstehende Gebäude und Wohnungen als Standorte für bezahlbaren Wohnraum

Rybnik und **Vilafranca del Penedès** zeigen mit ganz ähnlichen Beispielen, wie aus leerstehenden Gebäuden und Wohnungen bezahlbarer Wohnraum entstehen kann. Beide Ansätze basieren darauf, dass der (zukünftige) Mieter selbst etwas zur Renovierung der Wohnung beiträgt und die Räume dadurch zu günstigen Mieten zur Verfügung gestellt bekommt. Auch Eigentümer, denen die finanziellen Mittel fehlen, um ihre leerstehende Wohnung wieder nutzbar zu machen und weiteren Verfall zu verhindern, bekommen so eine Chance.

Die Stadt **Rybnik** bietet künftigen Mietern an, dass sie die Wohnung auf eigene Kosten renovieren. Dann können sie sie für 1 €/m² zzgl. Betriebskosten mieten. In Frage kommen nur Mieter, die bestimmte Einkommenskriterien erfüllen und nachweisen können, dass sie genügend Mittel haben, um die Kosten für die Renovierung zu tragen.

Vilafranca del Penedès hat das Projekt *Masoveria Urbana* ins Leben gerufen. Hier wird zwischen dem Eigentümer eines leerstehenden Hauses oder einer leerstehenden Wohnung und einem Mieter eine Vereinbarung getroffen, dass der Eigentümer das Objekt zur kostenlosen Nutzung überlässt. Als Gegenleistung führt der Mieter notwendige Sanierungsarbeiten aus. Die Kommune dient dabei als Vermittler zwischen Eigentümer und Mieter.

Ein weiteres spannendes Beispiel bietet das Erfolgsrezept „Vom Leerstand zur sozialen Inklusion“ aus Vilafranca del Penedès. In diesem Projekt wird die Nachnutzung leerstehender Wohnungen mit sozialer Inklusion verknüpft. Bei der Sanierung leerstehender Wohnungen erlernen arbeitslose Menschen die notwendigen Fähigkeiten für diese Arbeiten und Haushalte ohne oder mit niedrigem Einkommen können die sanierten Wohnungen anschließend mieten. Weitere Informationen zu diesem Projekt finden Sie unter (<https://bit.ly/2LXm6Fu>)



„Wohnung zum Sanieren“ Rybnik, Polen



PROJEKTbeschreibung

Um die Sanierungsrate von leerstehenden Wohnungen im öffentlichen Eigentum zu erhöhen, bietet die Stadt Rybnik künftigen Mietern an, eine Wohnung auf eigene Kosten zu renovieren. Dann können sie diese für 1 €/m² zzgl. Betriebskosten mieten.



Beschreibung der Hauptelemente

Die Stadt liefert auf ihrer Webseite Informationen zu verfügbaren Wohnungen, die renoviert werden können. Interessierte Mieter können sich dann um die Renovierungsarbeiten bewerben. Sie müssen nachweisen, dass sie die Einkommenskriterien erfüllen (160-300 % der niedrigsten Altersrente) und über die finanziellen Mittel verfügen, um die Renovierungskosten zu tragen. Außerdem müssen sie bestätigen, dass sie keine Eigentumsrechte an einer anderen Wohnung haben. Sollten sich mehrere Personen auf eine Wohnung bewerben, bekommt diejenige den Zuschlag, die die meisten Punkte erhält (Punkte für Einkommen, Behinderung usw.)

Sobald ein Mieter in das Programm aufgenommen wird, werden in einem Vertrag zwischen der kommunalen Agentur und dem künftigen Mieter Umfang und Dauer der Renovierungsarbeiten festgelegt. Die Dauer der Arbeiten darf fünf Monate nicht überschreiten. Sollte der Mieter diese Frist nicht einhalten können, wird monatlich eine Ausgleichszahlung für eine nicht vertragsgemäße Nutzung der Wohnung fällig. In der Renovierungsphase muss der Mieter keine Miete zahlen, sondern nur die Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser, Abfallentsorgung).

Nach Abschluss der Renovierung werden Umfang und Qualität der durchgeführten Arbeiten von einer Kommission überprüft. Ist alles in Ordnung, kommt die Mietvereinbarung zwischen der kommunalen Agentur und dem Mieter zustande.

ERFOLGSFAKTOREN & ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

„Wohnung zu sanieren“ ist aus folgenden Gründen eine der besten Möglichkeiten, um stadteigene Wohnungen zu vermieten:

- Beträchtliches Interesse von künftigen Mietern, die sich auf dem ersten Wohnungsmarkt keine Wohnung leisten können. Als Gegenleistung für die Renovierung können sie stadteigene Wohnungen zu günstigen Preisen der Kommune mieten.
- Die Kommune wird bei der Renovierung leerstehender Wohnungen und Gebäude unterstützt und der Wohnungsbedarf der lokalen Gemeinschaft wird gedeckt.

Die Bedingungen des „Renovierungsvertrags“ müssen die einzelnen Interessen der Parteien gut ausbalancieren (und dazu Kooperationsprinzipien erarbeiten, die zum beiderseitigen Vorteil sind):

- Künftiger Mieter: Mieterlass für die Dauer der Renovierung; Möglichkeit zur Verlängerung der Renovierungsphase in begründeten Fällen; garantierte Wohnung für den Mieter nach Abschluss der Arbeiten.
- Vermieter: Kündigungsrecht, sollte der Mieter die Vertragsbedingungen nicht einhalten,

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Stadt Rybnik

Hauptakteure: Kommunale Wohnagentur (ZGM), potenzielle Mieter

NOTWENDIGE RESSOURCEN

Die kommunale Wohnagentur (ZGM) verfügt über Personal mit professionellem Hintergrund im Bereich Wohnverwaltung.

WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

www.zgm.rybnik.pl

PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2017 (laufend)

ANSPRECHPARTNER

Zakład Gospodarki
Mieszkaniowej (ZGM)

Jolanta Sobik
jsobik@zgm.rybnik.pl

Kostenlose Unterkunft auf Zeit als Gegenleistung für Renovierung – Masoveria Urbana

Vilafranca del Penedès, Spanien



PROJEKTBESCHREIBUNG

In der katalanischen Tradition gibt es ein Konzept namens „masoveria“. Es beschreibt eine Vereinbarung, mit der ein Eigentümer einem Mieter ein Haus auf dem Lande zur kostenlosen Nutzung überlässt. Im Gegenzug kümmert sich der Mieter um das Land und die Felder rund um das Grundstück.

Initiativen der sogenannten „urbanen Hofüberlassung“ (Masoveria Urbana) wollen diesen Brauch für die Stadt übernehmen: Gebäude mit Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf – die häufig leerstehen – werden für einen bestimmten Zeitraum kostenlos zur Verfügung gestellt. Als Gegenleistung führt der Mieter notwendige Sanierungsarbeiten aus.



BESCHREIBUNG DER HAUPTELEMENTE

Über ihre Webseite und Pressemitteilungen versucht die Kommune, Eigentümer und Mieter auf dieses Modell aufmerksam zu machen. Es gibt eine Liste von interessierten Eigentümern und Mietern. Eigentümer/Objekte und Mieter, die zusammenpassen könnten, werden zu einem ersten Treffen eingeladen. Wird ein allgemeines Einvernehmen erreicht, hilft die Kommune bei der Erarbeitung des Mietvertrags und allen weiteren Schritten im Verlauf des Prozesses. Bei Bedarf agiert die Kommune als Mediator.

Um Eigentümer und Mieter von einer Teilnahme am Modell zu überzeugen, stellt die Kommune erfolgreiche Beispiele aus der Region vor und greift auf deren Erfahrungswerte zurück.

ERFOLGSFAKTOREN

Für den Mieter:

- Unterkunft mit geringer Anfangsinvestition
- Möglichkeit zur persönlichen Gestaltung der Wohnung; ohne das Gefühl, in einer fremden Wohnung zu leben
- Ideal für Mieter mit Fähigkeiten in Sanierung und Renovierung

Für den Eigentümer:

- Sanierungswilliger Eigentümer mit leerstehendem Objekt
- Renovierung der Wohnung auch ohne ausreichende finanzielle Mittel für die notwendigen Arbeiten möglich
- Lösung zur Vermeidung von Hausbesetzung oder Strafzahlungen wegen der öffentlichen Gefahr, die von leerstehenden oder verfallenden Gebäuden ausgeht

Für die öffentliche Verwaltung:

- Möglichkeit, bezahlbares Wohnen (auf Zeit) sowie die Reaktivierung leerstehender Wohnungen und Gebäude ohne oder mit nur geringen Investitionen zu fördern (z. B. als Mediator zwischen Eigentümer und Mietern).

ANWENDUNGSEMPFEHLUNGEN

- Ideal ist ein leerstehendes sanierungsbedürftiges Gebäude oder eine Wohnung, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll, wenn nur Sanierungsarbeiten in „kleinerem“ Umfang nötig sind.
- Ein Mietvertrag sollte aufgesetzt werden, in dem die Mietdauer, die durchzuführenden Arbeiten – auch im Hinblick auf die Qualität – sowie alle Rechte und Pflichten beider Parteien festgeschrieben sind.
- Die Dauer des Mietvertrags sollte dem Äquivalent der Renovierungsarbeiten in Euro entsprechen, das Arbeitsbudget wird also als Mieteinnahmen pro Monat gerechnet.
- Administrative Begleitung, z. B. als Mediator, durch Überprüfung der Renovierungsarbeiten

INITIATOR & HAUPTAKTEURE

Initiator: Stadtverwaltung. Als Mediator bildet sie die Schnittstelle zwischen Eigentümer und Mieter.

Hauptakteure: Eigentümer, die ihr leerstehendes Objekt mit minimalen Investitionen sanieren wollen; Mieter mit Fachkenntnissen in der Sanierung, die im Gegenzug für die Aufbereitung gern für eine bestimmte Zeit kostenlos wohnen wollen.

NOTWENDIGE RESSOURCEN

- Öffentliche Verwaltung: Personal mit Erfahrung in Wohnungspolitik.
- Regelmäßige Kontrolle durch das Personal (wie im Mietvertrag festgesetzt)
- Kein Budget für Sanierungsarbeiten notwendig.



WEITERE INFORMATIONEN / BEISPIELE IM INTERNET

https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=705c78bf-6a3f-436d-bfde-007a81b068cf&groupId=7294824
<https://elpais.com/espana/catalunya/2020-06-06/barcelona-impulsa-un-nuevo-modelo-de-vivienda-la-masoveria-urbana.html>
<https://drive.google.com/file/d/12G6hsylAxGX9HUp3-1A23nXLtZoWRCUh/view?usp=sharing>

ANSPRECHPARTNER

Stadtverwaltung Vilafranca del Penedès

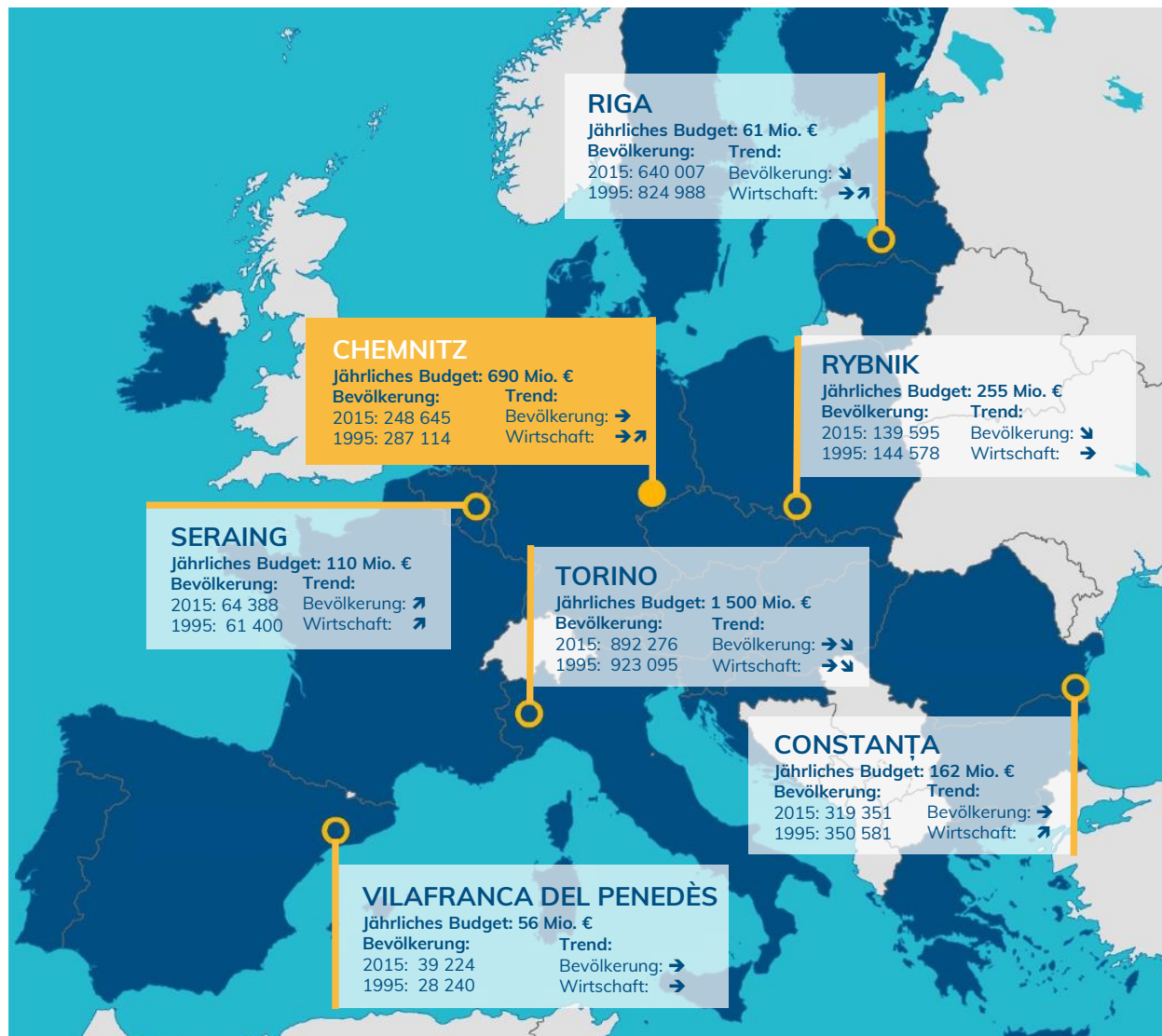
Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org


PROJEKTLAUFZEIT
Seit 2017 (laufend)

Das ALT/BAU-Netzwerk

Von 2018 bis 2021 haben sechs europäische Städte mit wachsenden und auch sinkenden Einwohnerzahlen in einer Spanne von 40.000 bis 900.000 ihre Kräfte gebündelt. Ohne oder mit nur wenig Erfahrung mit dem ALT/BAU-Prinzip haben sie das bewährte Praxisbeispiel aus Chemnitz analysiert, für sich angepasst und übertragen.

Ausgehend von ihren Erfahrungen im Transferprozess soll in den nächsten Kapiteln mithilfe von Mustern, Checklisten und Empfehlungen dargestellt werden, wie sich die Hauptaufgaben des ALT/BAU-Prinzips in Städten in ganz Europa umsetzen lassen.





Im URBACT Transfernetzwerk ALT/BAU arbeiten sieben europäische Städte an der Reaktivierung und Nachnutzung leerstehender Gebäude und Wohnungen in ihren jeweiligen Stadtgebieten. Das Modell der Agentur StadtWohnen Chemnitz wird dazu vor Ort umgesetzt und entsprechend angepasst. Alle Beteiligten haben sich bei länderübergreifenden Treffen über die Umsetzung und Anpassung der Chemnitzer Verfahren, aber auch über andere Erfolgsrezepte aus den sieben Partnerstädten ausgetauscht. Auf dieser Grundlage konnten die Partner dann je nach ihren Gegebenheiten vor Ort ihre eigenen „Agenturen“ entwickelt.

Dieser Band bietet einen Einblick in die bewährten Verfahren, die die Partner im Rahmen des ALT/BAU-Netzwerks für sich entdeckt und weiter verfolgt haben.