

# *Entwicklung von Wohnquartieren in Neumünster*

Leistungen der Investitionsbank

Angebotsskizze

Version 0.6



## Vorwort

Die IB bietet in dieser Angebotsskizze ihre Kernkompetenzen in den Bereichen Wohnungswirtschaft, Städtebau, Infrastruktur, Energie und Umwelt, Projektmanagement und Prozessbegleitung an.

Damit kann die IB den für eine Wohnquartiersentwicklung notwendigen, vielschichtigen und integralen Ansatz gewährleisten. Dieser umfassende Ansatz bietet gute Chancen für das Gelingen des geplanten Vorhabens – eine alleinige Erfolgsgarantie kann er allerdings nicht sein.

Wir garantieren jeweils breit vernetzte Lösungen, den Abgleich sämtlicher Ideen mit den relevanten Förderoptionen und eine nahtlose Anknüpfung an die Vorleistungen, die in Richtung des Vorhabens bereits erbracht wurden.

Es ist selbstverständlich, dass die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2006 formulierten drei Leitziele auch hier Maßstab des Handelns sind – insbesondere das zweite Leitziel „Wohn- und Lebensqualität stärken“ mit seinen einzelnen Ausprägungen.

Die Integration von Partnern wie der WoBau, den Stadtwerken und auch der ARGE für zeitgemäßes Bauen ist ebenso selbstverständlich wie die Einbindung der Experten von Seiten der Auftraggeberin sowie die Berücksichtigung von Akteuren „vor Ort“.

Damit wird generell keine statische Vorgehensweise zu Grunde gelegt, vielmehr wird den sich sicher ergebenden, dynamischen Effekten in der Koordination und Moderation der einzelnen Prozesse entsprechend Rechnung getragen werden.

Diese Angebotsskizze dient zur Abstimmung von Leistungsinhalten und den weiteren Bestandteilen eines rechtsverbindlichen Angebotes. Sie hat daher den Sinn einer Gesprächsgrundlage zur qualifizierten Abstimmung zwischen der Stadt Neumünster und der IB.

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A      Angebotsskizze**

1.      Vorgeschichte und derzeitiger Stand
2.      Ziele der einzelnen Projekte zu den Wohnquartiersentwicklungen in Neumünster
3.      Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise im Projekt
4.      Leistungen der IB für die Phase I - Initialisierungsphase
5.      Leistungen der IB für die Phasen II und III
6.      Leistungen der Auftraggeberin
7.      Zeitplanung
8.      Leistungsabgrenzung und Rahmenbedingungen
9.      weiteres Vorgehen zur Angebotserstellung

### **Teil B      typische Problembeschreibungen zu den Handlungsfeldern von Wohnquartiersentwicklung (WQE)**

### **Teil C      Portfolio von Leistungen und Produkten der IB für Wohnquartiersentwicklung**

### **Teil D      Strukturierung potentieller Projekte zur Wohnquartiersentwicklung**

### **Teil E      Beteiligte von Seiten der IB**

## Teil A Angebotsskizze

### 1. Vorgeschichte und derzeitiger Stand

2006 wurden das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und das Wohnraumversorgungskonzept für Neumünster fertig gestellt. Folgende Problemfelder wurden im Rahmen des **ISEK** identifiziert:

#### • Demographische Veränderungen

- Die Bevölkerungsentwicklung ist rückläufig.
- Das Land prognostiziert für die Stadt Neumünster bis 2020 einen Bevölkerungsrückgang von 8 %.
- Das wären 6.400 Bewohner weniger.
- Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund steigt.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt.
- Der Anteil älterer Menschen steigt.
- Die Geburtenzahl sinkt.

#### • Wirtschaftliche Entwicklung

- In Folge von Globalisierung und Strukturwandel gehen Arbeitsplätze und Wirtschaftspotenziale verloren.
- Die Arbeitslosenquote in Neumünster liegt derzeit bei 15 %.

#### • Räumliche Veränderungen

- Die Unterschiede zwischen den Regionen nehmen zu.
- Die Gebäude und Flächen haben ihre Nutzung verloren.
- Der Leerstand von Wohnungen und Läden nimmt zu.

#### • Steuerungsmöglichkeit der Kommune

- Die finanzielle Leistungsfähigkeit sinkt.
- Die interkommunale Konkurrenz steigt.

## Wohnquartiersentwicklung in Neumünster - Angebotsskizze

---

Aus dem ISEK wurden Leitziele und Handlungsschwerpunkte ermittelt und ein entsprechender Maßnahmenkatalog mit Umsetzungsempfehlungen entwickelt.

Darüber hinaus wurden im **Wohnraumversorgungskonzept** folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Rückbau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bis 2020
- Bevorzugter Rückbau von mittelgroßen Wohnungen
- Konzentration auf eine gezielte Innenentwicklung bzw. die Entwicklung bestehender Konversionsflächen bei der Ausweisung von Bauflächen
- Aufwertung des Wohnungsangebotes durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen in den Beständen, insbesondere älteren Beständen
- Zielgruppenorientierter Bestandsumbau mit einem Fokus auf ältere Menschen und Familien
- Kompensation des Bindungsausfalls von gefördertem Wohnraum durch Schaffung von rd. 450 neuen Miet- und Belegungsbindungen bis 2020, vorzugsweise durch Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

Die Erstellung von Quartiersentwicklungskonzepten wurde angeregt. Einzelmaßnahmen in einigen betroffenen Wohnquartieren wurden bereits begonnen bzw. sind auch schon abgeschlossen worden.

- Die Stadt Neumünster wird bis zu drei Wohnquartiere für eine Detailanalyse benennen.
- Bestehende Quartiersentwicklungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung werden eingebunden und berücksichtigt.
- Eine Grundlagenermittlung / IST-Analyse ist erforderlich.
- Die Einbindung aller Akteure bei der Stadtentwicklung ist notwendig.

## 2. Ziele der einzelnen Projekte zu den Wohnquartiersentwicklungen in Neumünster

Die einzelnen Ziele der Auftraggeberin leiten sich aus den o.g. Konzepten ab. Sie subsumieren sich unter das im ISEK genannte, zweite Leitziel – „Wohn- und Lebensqualität stärken“ – und den dort formulierten einzelnen „Spiegelstrichen“.

Wie die konkrete Detaillierung der Einzelziele für die einzelnen Quartiere aussieht, wird von uns als Teil der unten beschriebenen Initialisierungsphase verstanden.

### 3. Vorschlag zur weiteren Vorgehensweise im Projekt

Die IB schlägt vor, zum effizienten und zielorientierten Einstieg in dieses mehrjährige Vorhaben mit einer

#### Phase I – Initialisierungsphase

zu beginnen. Diese Angebotsskizze bezieht sich detailliert auf diese Phase.

In der Konsequenz sollten die **Phasen II – Umsetzungsphase** und **III – Projektabschluss** erst zum Abschluss der Phase I verbindlich spezifiziert werden. Idealerweise können hier dann sämtliche Erkenntnisse der Phase I berücksichtigt werden.

Der **Zielzustand** der Phase I ist folgendermaßen geplant:

- Es gibt konkrete und unter den Beteiligten abgestimmte, quartiersbezogene Planungen für die Phasen II und III
- Sämtliche erforderlichen Akteure sind in die einzelnen Projekte eingebunden.
- Es gibt spezifizierte Prognosen über die Potentiale der betrachteten Quartiere.
- Die spezifischen Zieldefinitionen der einzelnen Quartiere liegen vor.
- In einem ersten Masterplan sind erste Erfolg versprechende Maßnahmen vorgeschlagen, einschl. der Kalkulation von Aufwand, Effekten und Wirtschaftlichkeit.
- Mögliche Interdependenzen mit anderen Quartieren sind aufgelistet worden.

### 4. Leistungen der IB für die Phase I - Initialisierungsphase

Folgende Leistungen der IB werden vorgeschlagen.

#### 4.1 Kick-Off-Meeting / Projektaufaktttreffen

- Es wird ein projektspezifischer **Fragebogen** zur Vorbereitung des Termins vorab zur Verfügung gestellt.
- Das Kick-Off-Meeting findet bei der Auftraggeberin mit den relevanten Vertretern der Auftraggeberin statt. Verbindlich werden als Handlungsbasis für die Phase I **Zielsetzungen, Aktivitäten, Verantwortliche, weitere Beteiligte, Ressourcen, Termine, Rahmenbedingungen und Ergebniserwartungen** festgelegt.
- Die IB wird dieses Meeting **protokollieren**.

#### 4.2 Projektumfeld – Integration von Dritten

- Die IB wird in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin bedarfsgerecht den **Kontakt zu den zu beteiligten Dritten** suchen.
- Insbesondere für den Prozess zur Sicherstellung der erforderlichen Qualität von Maßnahmen werden etablierte Institutionen wie z.B. die **ARGE für zeitgemäßes Bauen** eingebunden.
- Es werden in angemessener Form und Anzahl Gespräche mit den identifizierten Akteuren geführt mit der Absicht, im Sinne der Projektziele **Unterstützungsmöglichkeiten zu sondieren**.
- Geklärt wird, wie, in welcher Form und unter welchen Voraussetzungen die Gesprächspartner zur **Mitwirkung** in der Lage wären.

#### 4.3 Aufnahme von Vorleistungen und paralleler Aktivitäten

- **Vorleistungen** der Auftraggeberin und von weiteren, relevanten Beteiligten (Studien, Konzepte, Leitplanungen, Initiativen, etc.) werden sondiert und zusammengestellt.
- **Politische Beschlüsse** zum Vorhaben und bedeutende Entscheidungen von anderer Stelle werden ebenfalls aufbereitet.
- Eventuell projektparallele bzw. –begleitende **Aktivitäten** in den betreffenden Quartieren werden identifiziert.
- Verifizierung von Vorleistungen in Form eines Soll-Ist-Vergleiches z.B. mit Hilfe von IB.ImmoFocus

#### 4.4 Kick-Off-Workshop / Projektaufstart-Workshop

- In Abstimmung mit der Auftraggeberin wird der **Teilnehmerkreis** des Kick-Off-Workshops festgelegt.
- Zusammen mit der Auftraggeberin werden die **Leitfragen** für den Workshop zusammengestellt.
- Die IB erstellt einen **Ablaufplan** für den Workshop
- Die Teilnehmer erhalten vorab die zur **Vorbereitung** auf den Workshop erforderlichen Unterlagen.
- Die IB **moderiert** den Workshop.
- Die **Ergebnisse** des Workshops werden dokumentiert.
- Die **Handlungsempfehlungen** werden geclustert und priorisiert.
- In einem **Nachbereitungsgespräch** mit der Auftraggeberin werden die Ergebnisse des Workshops einer Bewertung unterzogen.

#### 4.5 Situationsanalyse

- Sämtliche unter den Pos. 4.1 bis 4.5 erfassten Informationen und Erkenntnisse bilden die **Basis** für die erforderliche Überprüfung des aktuellen Zustands.
- Der aktuelle Zustand je Quartier wird in einem kompakten und übersichtlichen Update dargestellt, um hier zu einer gemeinsamen Einschätzung über die Ausgangslage zu bekommen.

#### 4.6 SWOT-Analyse

- Aufbauend auf der Situationsanalyse werden die **Chancen und Risiken** des Vorhabens sowie dessen **Stärken und Schwächen** dargestellt.
- Hierzu sollte gemeinsam mit der Auftraggeberin ein **geeigneter Gesprächskreis** zusammengestellt werden.
- Insbesondere aus der Kombination aus Chancen und Stärken werden **erste Handlungsansätze** identifiziert.
- In einem **ersten Maßnahmenkatalog** findet die Strukturierung der identifizierten Ansätze statt.

#### 4.7 Planung der Phasen II und III

- Der aus den vorhergehenden Pos. erarbeitete Kenntnisstand ist die Grundlage für eine jetzt **qualifizierte und quantifizierbare Planung** der weiteren Projektphasen.
- Der Auftraggeberin werden Vorschläge für die erforderliche Projektorganisation (**Projektstrukturplan**), für die zeitliche Planung (**Rahmenterminplan**) und für die logische Schrittfolge, einschl. Entscheidungszuständen bzw. Meilensteinen (**Netzplan**), unterbreitet. Hierzu erfolgt eine entsprechende Abstimmung, auch als Ausgangspunkt für ein rechtsverbindliches Angebot der IB für das Management dieser Phasen.
- Eine kalkulatorische **Ressourcenplanung** wird erstellt.
- Die erforderlichen Klärungen zur **Einbeziehung von Dritten** werden entsprechend fixiert.
- Zur Erfolgskontrolle während der Umsetzungsphase wird ein entsprechendes Erfolgscontrolling vorgestellt, insbesondere auch zur Dokumentation des stetigen Projektfortschritts.

#### 4.8 Strategieentwicklung – Abschluss der Phase I

- Gemeinsam mit der Auftraggeberin wird die **Gesamtstrategie des Vorhabens** über seine gesamte Laufzeit entwickelt und zu Papier gebracht.



#### 4.9 Kommunikation und Dokumentation

- Mit der Auftraggeberin werden feste Gesprächstermine als Jour-Fixe vereinbart.
- In diesen **Gesprächen wird die Auftraggeberin** laufend über den Stand und die Fortentwicklung der Phase I informiert. Anpassungen der weiteren Vorgehensweise werden hier getroffen.
- Die notwendige **Öffentlichkeitsarbeit** wird initiiert.
- Die relevanten Gesprächsrunden werden **protokolliert**.
- Zur Dokumentation dieser Phase wird ein kompakter **Abschlussbericht** erstellt.
- Die notwendige Information der Beteiligten erfolgt über noch abzustimmende Medien wie z.B. **newsletter**.

#### 4.10 Beratung in Förderfinanzierungsfragen

- Integration der Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten der IB – mit zugehörigen Beratungsangeboten für den jeweiligen Einzelfall.

### 5. Leistungen der IB für die Phasen II und III

Im **Teil C** dieser Angebotsskizze sind die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen der IB aufgeführt, die für die Phasen II und III zur Verfügung gestellt werden können.

Grundsätzlich versteht sich die IB als der **zentrale und verantwortliche Projektsteuerer** für das gesamte Vorhaben von der ersten Idee bis zur erfolgten „Nachlese“ nach Abschluss der Aktivitäten.

Leistungen von Dritten (z.B. Gutachter) werden in das Vorhaben individuell integriert. Auch dabei ist die IB der verantwortliche Ansprechpartner für die Auftraggeberin.

### 6. Leistungen der Auftraggeberin

Zu den Leistungen der Auftraggeberin gehören:

- Festlegung der zunächst zu betrachtenden drei Quartiere
- Benennung der Know-How-Träger auf Seiten der Auftraggeberin

- Benennung weiterer Beteiligter von dritter Seite, ggf. Entscheidung darüber
- Benennung einer projektverantwortlichen Person, die im Namen der Auftraggeberin zeitnah die projektrelevanten, operativen Entscheidungen treffen kann
- Mitwirkung in einem Schlichtungsteam, das im Zweifelsfall über die Auslegung von Leistungsumfängen und –abgrenzungen zu einvernehmlichen Entscheidungen kommt
- Auswahl und Bereitstellung geeigneter Räumlichkeiten einschl. Ausstattung und Bewirtung für den Workshop
- Auswahl der Teilnehmer für den Workshop (unbedingt Sicherstellung, dass das Teilnehmerspektrum die relevanten Aspekte des Vorhabens abdecken kann)
- Mitwirkung an Vor- und Nachbereitung des Workshops
- Freigabe der Informationen im Zusammenhang mit der Öffentlichkeitsarbeit

## **7. Zeitplanung**

Es wird folgende Zeitplanung angestrebt:

- I. Halbjahr 2009: Erstellung des rechtsverbindlichen Angebotes und Beauftragung, Strukturierung der Projektphase
- II. Halbjahr 2009: Projektstart nach den Sommerferien
- Dauer der spezifizierten Phase I: ca. 3 – 4 Monate

## **8. Leistungsabgrenzung und Rahmenbedingungen**

Die nachfolgenden Aspekte ergänzen das skizzierte Angebot:

- Ein Erfolgsversprechen in Hinblick auf insbesondere individuelle Erwartungshaltungen kann nicht gegeben werden.
- Es können keine verbindlichen Aussagen zum tatsächlichen Erhalt von Fördermitteln gegeben werden.

## **9. weiteres Vorgehen zur Angebotserstellung**

Es wird folgender Vorschlag zum weiteren Vorgehen gemacht:

1. Versand der Angebotsskizze

Ende April 2009

## Wohnquartiersentwicklung in Neumünster - Angebotsskizze

---

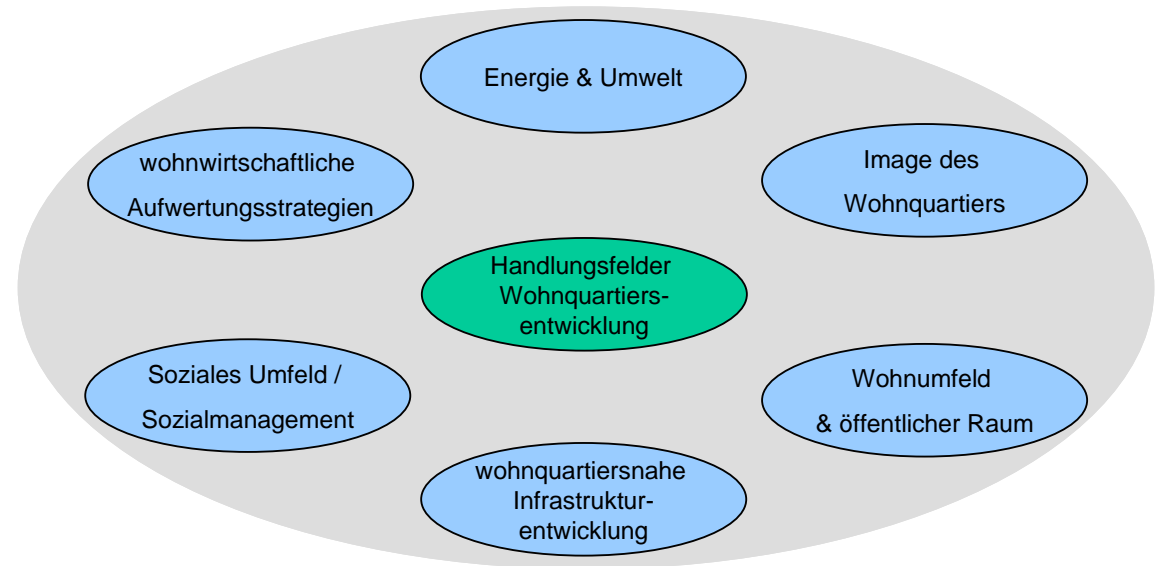
- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 2. | Definition der Ziele seitens der Auftraggeberin zur Vorbereitung des gemeinsamen Gespräches | KW 20 2009 |
| 3. | gemeinsames Gespräch über die Inhalte der Angebotsskizze                                    | KW 21 2009 |
| 4. | Überarbeitung der Skizze  | KW 22 2009 |
| 5. | Präsentation vor den Entscheidungsgremien   | KW 24 2009 |
| 6. | Erstellung des rechtsverbindlichen Angebotes  | KW 26 2009 |

## Teil B typische Handlungsfelder bei der integrierten Entwicklung von Wohnquartieren

In zahlreichen städtischen, auch kleineren Quartieren in Schleswig-Holstein gibt es ähnliche Probleme, Konflikte und Herausforderungen. Die nachfolgende Aufstellung von Handlungsfeldern erhebt hier allerdings keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient vielmehr als Basis für eine Diskussion im Einzelfall über die konkreten Verhältnisse und potentiellen Ansätze vor Ort.

Selbstverständlich existieren Überschneidungen und Wechselwirkungen zwischen den Bereichen, die sich auch nicht generell priorisieren lassen.

Zu den **typischen Spannungsfeldern** als potentielle Ansätze für eine Wohnquartiersentwicklung können z.B. zählen:



### Energie & Umwelt

- Im Quartier existiert eine Bausubstanz, die zu **hohen Verbräuchen an Heizenergie** führt. Diese auch „2. Miete“ genannte Belastung der Bewohner führt auch zu hohen CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- Der Einsatz moderner Versorgungstechniken wie **Nah- und Fernwärme wie auch Kraft-Wärme-Kopplung** hat noch ein enormes Potential.
- Gleiches gilt für die **Nutzung regenerativer Energien**.
- Ein auf das Quartier abgestellte, integrale **Klimaschutzkonzept**, einschl. vereinbarter Umsetzungen, existiert nicht bzw. ist „überaltert/überholt“.
- Die **Straßenbeleuchtung** entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und verursacht hohe Betriebskosten.
- Die Energiekosten der öffentlichen Gebäude im Quartier steigen rasant.

### wohnwirtschaftliche Aufwertungsstrategien

- Häufig sind Gebäude, wenn nicht sogar Gebäudezüge in ihrer Ausstattung, in ihrem Zuschnitt, in ihrer Attraktivität insgesamt nicht mehr zeitgemäß. **Zukunftsinvestitionen** werden trotzdem nicht oder nur zurückhaltend getätigt.

- Die Integration von Neubauten stößt nur bei selbst nutzenden Eigentümern nur auf **geringes Interesse**.
- **Alternative Wohnkonzepte** finden noch wenig Akzeptanz bei Investoren.
- Die Bewirtschaftung der Immobilien verursacht einen **hohen Betreuungsaufwand** und damit hohe Kosten.
- Eine **abgestimmte Strategie** unter den Immobilieneigentümern im Quartier zur nachhaltigen Verbesserung der Lage existiert nicht.
- Unter Umständen ist ein Quartier von **Altlasten und Industriebrachen** betroffen.
- Koordinierte, abgestimmte **Rückbauszenarien** werden nicht aktiv angegangen.

### Soziales Umfeld / Sozialmanagement

- Positive **Nachbarschaftseffekte** gibt es kaum noch.
- Demografische Effekte wie eine **Erhöhung der Altersstruktur** erfordern neue Angebote des Sozialmanagements.

### wohnquartiersnahe Infrastrukturentwicklung

- Die **quartierbezogene Nahversorgung** ist rückläufig, wenn nicht schon so gut wie nicht mehr vorhanden.
- **Lokales Kleingewerbe** hat kaum noch eine Perspektive.
- Für **Neuansiedelungen und Existenzgründungen** reichen die Rahmenbedingungen in der Regel nicht aus.
- Positive **Beschäftigungseffekte** im Quartier sind kaum zu prognostizieren.
- Das **Thema Arbeitslosigkeit** ist massiv präsent.
- **Öffentliche Einrichtungen** wie Kindergärten, Schulen, Sportplätze und –hallen sind nicht ausreichend verfügbar
- Es besteht eine **hohe Verkehrsbelastung**, der ruhende Verkehr stößt an seine Grenzen, ein Ausbau der Verkehrsberuhigung wäre sehr aufwendig.
- **Freizeiteinrichtungen**, die insbesondere auch auf spezifisch-kulturelle Belange ausgerichtet sind, werden eher geschlossen als erweitert. Das **Freizeitangebot** ist insgesamt nicht bedarfsgerecht.

### Wohnumfeld & öffentlicher Raum

- Die **öffentliche Sicherheit** wird subjektiv als unzureichend empfungen.
- Möglicherweise existiert eine **überdurchschnittliche Kriminalitätsrate**, einschl. des gesamten Spektrums an **Drogenproblemen**.
- Es gelingt kaum, Schwierigkeiten im Zusammenhang mit **Migration** in den Griff zu bekommen bzw. abzubauen.

- Das **lokale Stadtbild** wird als „verdreckt“ wahrgenommen.
- „**Öffentliches Grün**“ tritt fast nicht in Erscheinung.

### Image des Wohnquartiers

- Die **Identifikation der Anwohner** mit „ihrem Quartier“ ist schlecht.
- Der „**Ruf**“ der Gegend ist ebenfalls schlecht.
- Die Tendenz ist eher **Wegzug** als Zuzug.
- Für das erforderliche abgestimmte, **kommunalpolitische Handeln** gibt es oft keinen mittelfristigen Konsens
- Die Chancen z.B. von **kultureller Vielfalt** werden nicht gesehen.

## **Teil C Portfolio an Leistungen und Produkten der IB für Wohnquartiersentwicklung**

Die veröffentlichten Erfahrungen aus der Entwicklung von Quartieren kommen überwiegend aus „großen Quartieren“ – sprich Stadtteilen mit mehreren Tausend Einwohnern bzw. Wohneinheiten.

Hier wird der Begriff „Quartier“ bewusst auch für kleinere Bereiche herangezogen wie wenige Straßenzüge nebst unmittelbarer Umgebung oder ein Stadtkaree, das aus einer zusammenhängenden Bebauung besteht.

Nachfolgend werden den im Teil B genannten Handlungsfeldern die Dienstleistungen und Produkte der IB gegenübergestellt.

Die Matrix zeigt die Bandbreite an Möglichkeiten der IB, um federführend, strukturierend, koordinierend und in großen Teilen auch fachlich-inhaltlich den Prozess einer Wohnquartiersentwicklung zu verantworten.

Das nachfolgende Portfolio bildet damit auch den Fundus für die Leistungen, die in diesem Fall unter Teil A konkret angeboten werden.

**Matrix der Leistungen und Produkte der IB in Zuordnung zu den Handlungsfeldern (Teil 1)**

	Wohnimmobilien & Städtebau										Energie & Umwelt										
	Darlehen der Sozialen Wohnraumförderung	Darlehen der KfW	IB.ImmoFokus	IB.ImmoInvest	IB.ImmobiliCheck	Kooperationsdarlehen (IB.ImmoFlex, Garantien)	Förderungskauf	FP "Soziale Stadt" / "Soziale Stadt - Modellvorhaben"	FP Stadumbau (West)	PF "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"	FP "Sanierung und Entwicklung"	FP "städteteilweiser Denkmalschutz"	Erstellung von Energiekonzepten	Auslegung von Areal- und Objekt-BHKW	Begleitung von Ausschreibungen	Heizkostenvergleiche	Einbindung regenerativer Energien	Maßnahmenkataloge & Sanierungsmöglichkeiten	Förderung & Finanzierungsberatung	Bestandsaufnahme von Gebäuden und Infrastruktur	
<b>inhaltliche Handlungsfelder</b>																					
Energie & Umwelt	◆	◆			◆								◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
wohnwirtschaftliche Aufwertungsstrategien	◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆
Soziales Umfeld / Sozialmanagement	◆	◆	◆					◆													
wohnquartiersnahe Infrastrukturentwicklung	◆		◆			◆	◆	◆	◆	◆	◆		◆			◆	◆	◆			◆
Wohnumfeld & öffentlicher Raum	◆		◆			◆		◆	◆	◆	◆	◆									
Image des Wohnquartiers	◆							◆	◆	◆	◆	◆									
<b>Strategische und Management-Handlungsfelder</b>																					
Entwicklung der Gesamtstrategie	◆	◆	◆	◆	◆			◆	◆	◆											
Projekt- und Prozessmanagement			◆	◆	◆			◆		◆					◆	◆	◆	◆			



**Matrix der Leistungen und Produkte der IB in Zuordnung zu den Handlungsfeldern (Teil 2)**

	Gewerbe					öffentliche Einrichtungen & Infrastruktur					Projekt- & Prozessmanagement							
	Gründungsberatung	Darlehen	Zuschüsse	Beteiligungskapital	KfW- und LR-Förderung	Finanzierung Vorhaben der Kommune	Beratung ÖPP	Finanzierung von ÖPP-Maßnahmen	Finanzierung Stadwerkeinfrastruktur (Netze, Biomasse)	Finanzierung Kommunalnahe Unternehmen	Projektinitiierung	Projektmanagement für den Masterplan	Moderation entsprechender Foren, Prozessbegleitung	Initiierung weiterer, „neuer“ Aktivitäten	Prozessdokumentation	Kommunikation und Marketing	Schnittstellenbetreuung von Pilot-Vorhaben	Strategieentwicklung
<b>inhaltliche Handlungsfelder</b>																		
Energie & Umwelt	◆	◆	◆	◆	◆	◆			◆	◆	◆	◆	◆	◆				
wohnwirtschaftliche Aufwertungsstrategien	◆	◆	◆	◆	◆						◆	◆	◆	◆				
Soziales Umfeld / Sozialmanagement											◆	◆	◆	◆				
wohnquartiersnahe Infrastrukturentwicklung						◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆				
Wohnumfeld & öffentlicher Raum						◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆				
Image des Wohnquartiers											◆	◆	◆	◆		◆	◆	
<b>Strategische und Management-Handlungsfelder</b>																		
Entwicklung der Gesamtstrategie													◆					◆
Projekt- und Prozessmanagement											◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	

## Teil D Strukturierung potentieller Projekte zur Wohnquartiersentwicklung

### Grundsätzliche Anforderungen

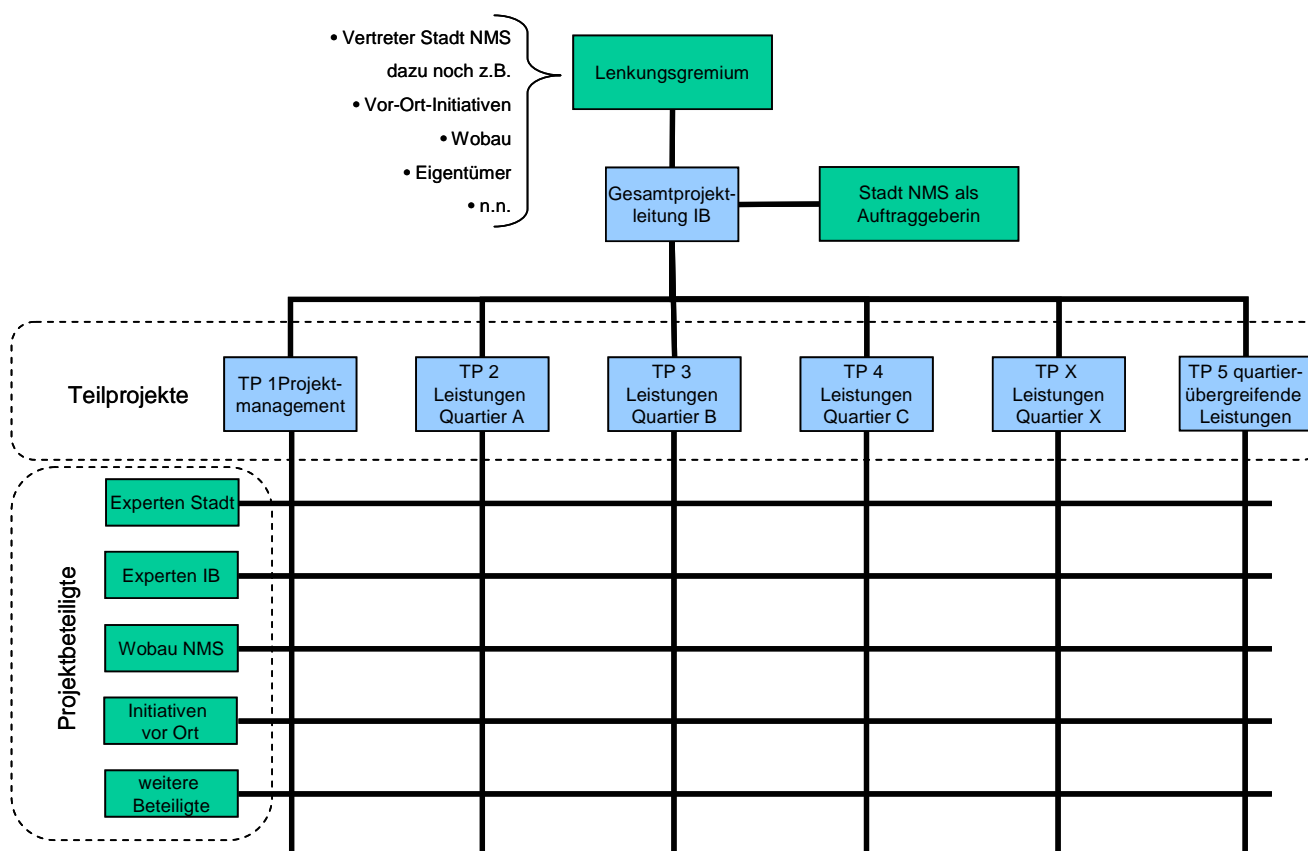
Ein Erfolg versprechendes Projekt einer Quartiersentwicklung muss einer Reihe von Anforderungen genügen. Hierzu zählen:

- Eine Mittelfristigkeit von z.B. 5 Jahren muss gegeben sein.
- Ein solches Projekt muss als lernender, iterativer, aber auch verbindlich organisierter Prozess unter den Akteuren verstanden werden.
- Quartiersentwicklung funktioniert nur auf breiter Beteiligungs- und Akzeptanzbasis.
- Der thematisch-integrale Ansatz muss „harte“ wie auch „weiche“ Maßnahmen miteinander verbinden.
- Ein derartiges Vorhaben braucht eine angemessen-offene Kommunikation und hohe Transparenz in der Abarbeitung der Einzelprozesse.

### Projektorganisation

Als zentrale Entscheidungs-plattform wird ein Lenkungs-gremium vorgeschlagen, das bestmöglich im Sinne der Ziele des Projektes zusammengesetzt sein sollte. Neben dem Auftraggeber Kommune mit Haupt- und Ehrenamt sollten auf jeden Fall die relevanten Interessengruppen vertreten sein.

Die Leitung des Projektes liegt beim Projektmanagement der IB. Auf jeden Fall für die wesentlichen Teilprojekte sollte es jeweils eine verantwortliche Person geben, der es



auch obliegt, die hier erforderlichen Beteiligten einzubinden.

Neben der Definition von Teilprojekten, die sich jeweils scherpunktmäßig um eines der ausgewählten Quartiere kümmern, wird vorgeschlagen, die einzelquartierübergreifenden Leistungen (wie z.B. Öffentlichkeitsarbeit) in einem separaten Teilprojekt zusammenzufassen.

Zu den weiteren Beteiligten gehören neben Initiativen vor Ort auch z.B. Ortsbeiräte.

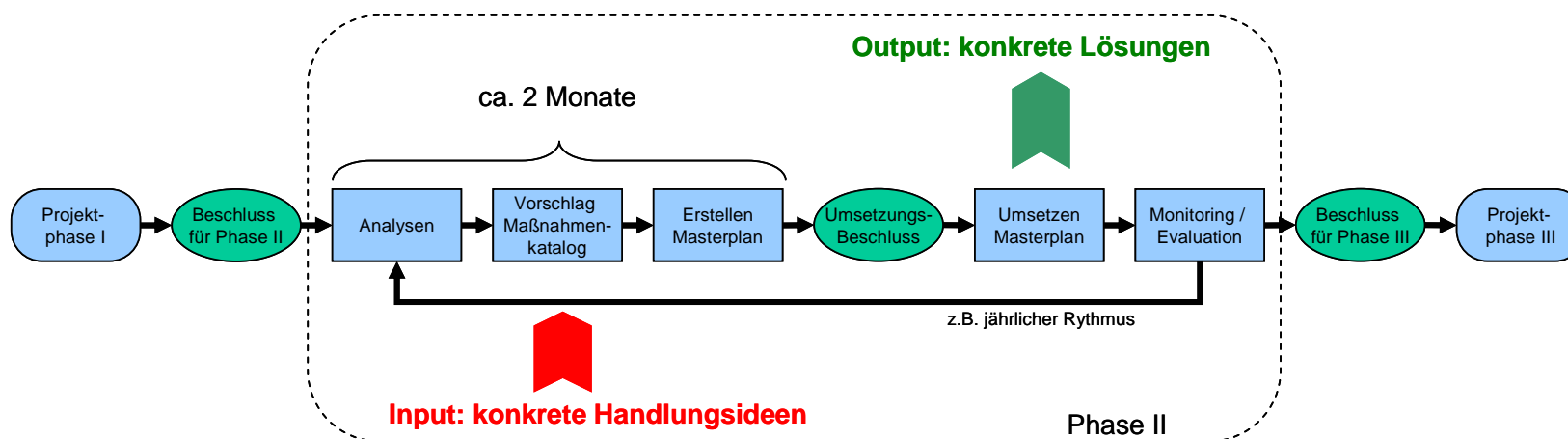
Diese Matrix-Organisation bildet das organisatorische Grundgerüst über die gesamte Projektlaufzeit.

### Der zentrale, operative Prozess in der Phase II – Projektumsetzung<sup>1</sup>

Die Entwicklung und Fortschreibung der Gesamtstrategie des Vorhabens ist das eine, die Ausgestaltung des operativen Prozesses das andere.

Hier wird unterstellt, dass es sich um einen wiederkehrenden Prozess handelt, der sich z.B. jährlich wiederholt.

Unter Einbeziehung konkreter Handlungsideen wird ein Masterplan erstellt und beschlossen, dessen einzelne Maßnahmen anschließend umgesetzt werden. Das entsprechende Monitoring zu diesen Maßnahmen wird dann auch Grundlage sein für eine Fortschreibung des Masterplans.



<sup>1</sup> Nicht Bestandteil dieser Angebotsskizze.

Zentraler Meilenstein dieses Prozesses ist der Umsetzungsbeschluss des Lenkungsgremiums, der z.B. jährlich die konkret umzusetzenden Maßnahmen festlegt.

### **Arbeitsmethoden und Umsetzungselemente**

Zu diesen gehören z. B.:

- Organisation von Workshops
- Organisation von z. B. Zukunftswerkstätten
- Aufbau von Arbeitsgruppen
- Betreuung von Selbsthilfeinitiativen und anderen Initiativen
- Koordination von Planungsprozessen
- Verfolgung von Baumaßnahmen
- Initiierung von Events wie Straßenfeste
- Management von Pilot- / Leitprojekten
- Motivation von Bürgerbeteiligungs-Prozessen
- Einrichtung von Sprechstunden in Vor-Ort-Büros

Hier ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden, in welcher operativen Form diese Methoden zum Einsatz kommen und welcher der Beteiligten hierfür jeweils verantwortlich ist.

### **Kommunikationskonzept**

Die notwendige Transparenz wird durch ein angepasstes Kommunikationskonzept sichergestellt.

Ein entsprechendes Berichtswesen, abgestuft „nach innen“ und „nach außen“ auf die jeweiligen Bedürfnisse und Erfordernisse, ist der zentrale Dreh- und Angelpunkt bezüglich der Informationen über den Projektfortschritt. Dieses gilt insbesondere in Richtung des Lenkungsgremiums und der Auftraggeberin.

Hiervon separiert ist das Marketing für das Projekt und zur Imageverbesserung des Quartiers. Hier gibt es bereits zahlreiche Erfahrungen aus anderen Projektes: Internetauftritt, Newsletter, allgemeine Medienarbeit, Aktionen zur Einbeziehung der Anwohner wie Straßenfeste, ...

## Teil E      Beteiligte von Seiten der IB



**Axel Vogt**  
Leiter Bereich Immobilien  
Gesamtprojektverantwortung



**Wilm Feldt**  
Bereich Projektmanagement  
Projektleitung



**Gerhard Hoffmann**  
Leiter Bereich Individualgeschäft  
/Städtebauförderung  
Experte Wohnraumförderung /  
Kooperationsverträge



**Michael Ebsen**  
Leiter Bereich Individualgeschäft  
Experte Wohnraumfinanzierung



**Hans Eimannsberger**  
Leiter der Energieagentur  
Experte Energie und Umwelt



**Klaus Holm**  
Leiter Städtebauförderung  
Experte Städtebauförderung