



Haus & Grund[®]
Eigentümerschutz-Gemeinschaft
Verein Kiel

Gaarden **WohnWERT**

Kooperation im Quartier
mit privaten Eigentümern



Gefördert durch:



In Kooperation mit:



Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien

Sie sind Immobilieneigentümerin oder -eigentümer und

- Ihnen liegt Ihr Stadtteil Gaarden am Herzen?
- Sie würden Ihre Immobilie gern modernisieren, sanieren, umbauen, vermieten oder verkaufen?
- Sie brauchen dazu Beratung und Unterstützung?
- Sie sind unsicher, ob sich Investitionen lohnen?
- Sie würden gerne andere engagierte Eigentümer/innen kennen lernen, um gemeinsam etwas für Ihr Haus und Ihren Stadtteil zu unternehmen?

Dann laden wir Sie herzlich ein, uns kennen zu lernen und die Angebote unseres Beratungsnetzwerks WohnWERT Gaarden – für Menschen und Häuser in Gaarden zu nutzen.

Quartierssanierung

ist nach unserer Überzeugung der einzig richtige Lösungsansatz, um eine mittelständische Wohnungswirtschaft zu erhalten und Stadtteile zukunftsfähig zu machen. Der Erfolg des einzelnen Eigentümers hängt dabei nicht nur von ihm allein ab. Das Umfeld ist genauso wichtig. Die Quartierssanierung muss die historische Bausubstanz berücksichtigen und ihre prägende Wirkung verstärken. So können Wohnquartiere dem Wunsch nach Individualität und kreativem Wohnen gerecht werden. Der Eigentümer/ die Eigentümerin ist hier der Aktivposten und nicht der Störfaktor.

Projektleitung

liegt bei Haus & Grund Kiel als Interessenvertretung der privaten Grundeigentümer. Daneben haben sich Experten unterschiedlicher Fachrichtungen zu einem Beratungsnetzwerk zusammengeschlossen. Als Projektpartner stehen die Landeshauptstadt Kiel, die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und die Investitionsbank für eine vertrauensvolle, unabhängige und neutrale Beratung „aus einer Hand“. So erhalten Sie, von Haus & Grund organisiert, eine integrierte Beratung rund um Ihre Immobilie. Mit Dr. Volker Zahn, ehemaliger Bausenator der Hansestadt Lübeck, und Wulf Dau-Schmidt, Stadtentwickler und Moderator aus Kiel, hat Haus & Grund zwei Experten gewonnen, die langjährig und erfolgreich in der Quartiersentwicklung tätig sind.

Was ist unsere Idee?

Der überwiegende Teil der Wohnhäuser in Deutschland gehört Privatpersonen. Ihnen kommt daher eine zentrale Rolle bei der zukunftsfähigen Gestaltung innerstädtischer Wohnquartiere und Wohnungsbestände zu. Um die stärkere Einbindung privater Eigentümer/innen in die Bestandsaufwertung und Quartiersentwicklung weiter zu unterstützen, hat Haus & Grund das Projekt für Gaarden (Elisabethstraße/Kirchenweg) ins Leben gerufen. Im Vordergrund steht die Einbeziehung der privaten Eigentümer/innen in Kooperation mit der Landeshauptstadt Kiel, der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen. Und das im Gegensatz zum Titel möglichst schlank und unbürokratisch.

Gefördert wird das Projekt durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein. Ziel ist die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere und damit die Wertsteigerung von Immobilien. Auch Ihrer! Das können eine Fassadensanierung, der barrierefreie Umbau von Wohnungen, energetische Sanierung, Modernisierung von Bad oder Küche, Zusammenlegung von Wohnungen, Neugestaltung eines Innenhofs/Gartens, Nachnutzung von Brachflächen, Umnutzung von leerstehenden Ladengeschäften, Aufwertung des Wohnumfeldes, neue Bewirtschaftungslösungen und Vermarktungswege sein.

Wir wollen Eigentümerinnen und Eigentümer ermuntern, etwas zu tun und deren Häuser in einen Gesamtzusammenhang mit dem Wohnumfeld stellen. Eine Gesamtstrategie für das Quartier ist sinnvoll, um Synergieeffekte zwischen den Eigentümern zu nutzen und das Quartier nach außen entsprechend zu vermarkten und das Image zu verbessern.

Dass sich Haus & Grund Kiel so stark engagiert, hat seine guten Gründe. Wir haben seit vielen Jahren schon das Potenzial des Stadtteils Gaarden erkannt und wollen nun im Rahmen der Projektentwicklung weiter voranschreiten. Auch dieser neue und unkonventionelle Weg soll zwei Zielen dienen: Dem Stadtteil und Ihrem Grundeigentum.

Das Quartier: Elisabethstr./Kirchenweg



Das I. Ref. LÖK. NS. CA

Der Stadtteil Gaarden ist ein innerstädtisches Quartier mit gemischter Baustruktur, Nutzung und historischer Bedeutung. Der Stadtteil liegt zentral und grenzt an die Hörn. Die Innenstadt und der Hafen sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Es handelt sich im Wesentlichen um ein Gründerzeitgebiet. Dort leben annähernd 21.000 Menschen, etwa 9 Prozent der Bevölkerung Kiels. Rund 42 Prozent der Gaardener Bevölkerung hat einen Migrationshintergrund. Die soziale Struktur ist wie folgt gekennzeichnet:

- stabile Einwohnerentwicklung in einem vergleichsweise altersmäßig jungen Stadtteil aufgrund der multikulturellen Zusammensetzung der Bevölkerung
- viele Einpersonenhaushalte
- wenig sozialversicherungspflichtige Beschäftigungen
- hohe Arbeitslosigkeit
- häufiger Bezug von Leistungen der Grundsicherung
- höchste Rate von Kindern in Kiel, die auf Sozialgeld angewiesen sind

Die Bebauung in Gaarden mit seinen ca. 13.000 Wohneinheiten zeigt folgende Charakteristika:

- die Bausubstanz wird dominiert von gründerzeitlicher Blockrandbebauung (Entstehung bis 1918) sowie typischen Zeilenbauten der fünfziger und sechziger Jahre (als Wiederaufbau durch die Kriegsschäden)
- 98 Prozent der Häuser sind Mehrfamilienhäuser mit überwiegend kleinen Wohnungen, oft mit einer kleinen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss; die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 50,5 m² (Kiel: 65,3 m²)
- der Anteil der geförderten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt 12,1 Prozent (Kiel: 9,4 Prozent),
- das Preisniveau ist für Kiel unterdurchschnittlich; zwischen den Mieten des geförderten und des frei-finanzierten Bestandes besteht kein signifikanter Unterschied
- über 42 Prozent der Wohnungen befinden sich im Eigentum Privater, 20 Prozent im Besitz von institutionellen Wohnungsunternehmen
- laut Untersuchungen wird der Modernisierungsgrad in Gaarden auf 50 Prozent der Wohnungen in den älteren Gebäudeklassen geschätzt

Seit gut zwei Jahrzehnten steht der Stadtteil Gaarden im Zentrum vielfältiger Planungen, Maßnahmen und Aktivitäten zur Stabilisierung. Dazu gehört der Aufbau eines positiven Stadtteilimages mit attraktiven, auch ökonomisch interessanten Milieus und realistischen Stadtteilentwicklungsperspektiven. Während unter sozialen und kulturellen Gesichtspunkten durchaus Mut machende Erfolge zu verzeichnen sind, bleiben die erhofften städtebaulichen, merkantilen und insbesondere die immobilienwirtschaftlichen Effekte bisher deutlich hinter den Zielen und Erwartungen zurück.

Dies gilt es anzugehen.

Gemeinsam mit den privaten Grundeigentümern, gemeinsam mit Ihnen!

Impressum

Herausgeber

Haus & Grund Verein Kiel
Sophienblatt 3
24103 Kiel

Layout, Gestaltung

Haus & Grund Kiel - Verlag & Service GmbH
Stresemannplatz 4
24103 Kiel

Ansprechpartner



Dr. Volker Zahn

Telefon: 0451 3080858

E-Mail: Info@plusfuenf.de



Wulf Dau-Schmidt

Telefon: 0431 556352

E-Mail: dauschmidt@gmx.de



Sönke Bergemann

Telefon: 0431 6636-115

Telefax: 0431 6636-25115

E-Mail: soenke.bergemann@haus-und-grund-kiel.de

Sophienblatt 3, 24103 Kiel