

Fünf Jahre Stadtumbau Ost in Brandenburg

Stadtumbau Ost auch nach 2009 als eigenständiges Programm fortsetzen

Der Stadtumbau Ost ist in vollem Gange. Im Oktober soll die zu seiner Evaluierung eingesetzte Kommission erste Zwischenergebnisse vorlegen. Insbesondere am Beispiel des Landes Brandenburg soll daher den Fragen nachgegangen werden: Wie steht es um den Stadtumbau Ost? Wie geht es weiter? Was ist für die Zukunft wichtig?

Stadtumbau Ost – eine Definition

Das Programm „Stadtumbau Ost“ ist die politische Antwort auf die wiedervereinigungsbedingten Problemlagen (Abwanderung, Wirtschaftsschwäche) sowie die demografischen und strukturellen Herausforderungen in den neuen Bundesländern. Vor diesem Hintergrund ist Stadtumbau Ost ein Städtebauprogramm zur Stärkung der ostdeutschen Städte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Mit seinen beiden Säulen Rückbau von Überkapazitäten in Wohnungsbestand und technischer sowie sozialer Infrastruktur und Aufwertung innerstädtischer Gebiete und Wohnumfelder dient er der nachhaltigen Sicherung städtischer Funktionsfähigkeit und Attraktivität.

Im Rahmen des Programms wurden in den neuen Bundesländern seit 2002 knapp 190.000 Wohnungen vom Markt genommen. Durch die Rückbau- und Aufwertungsvorhaben konnten die Leerstände spürbar gesenkt werden. Für die Wohnungsunternehmen ist damit eine Verringerung der leerstandsbedingten wirtschaftlichen Belastungen verbunden. Dadurch eröffneten sich ihnen wieder eigene Investitionsspielräume. Außerdem konnte der verbleibende Bestand sowie dessen Umfeld nachhaltig stabilisiert und aufgewertet werden. Der positive Verlauf des Programms wurde von Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee im Zweiten Statusbericht zum Stadtumbau Ost unterstrichen. Der Rückbau dauerhaft leer stehender Wohnungen sei gut vorangekommen, und die Aufwertungsmaßnahmen seien im Stadtbild vieler Städte sichtbar. Welche wesentlichen Erkenntnisse lassen sich nun aus dem Stadtumbau im Land Brandenburg ableiten?

1. Das Programm ist ein Erfolg

Auch mit Blick auf den Stadtumbau im Land Brandenburg kann festgestellt werden: Seine Hauptziele – nämlich die Stabilisierung der Städte durch die Reduzierung des Leerstandes und die Aufwertung der Bestände – wur-

den erreicht. Damit ist er ein Erfolg. Im Zuge des Stadtumbauprogramms wurden von Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) in den 33 vom Land ausgewiesenen Stadtumbaustädten bislang gut 29.000 Wohnungen vom Markt genommen. Ohne diese Maßnahmen läge der Leerstand in den dortigen Beständen der BBU-Mitgliedsunternehmen bei knapp 18 Prozent. So aber konnte er nach einem Höchststand 2002 kontinuierlich auf jetzt 11,5 Prozent verringert werden. Auch 2006 wurden mit 6.600 Einheiten wieder mehr Wohnungen rückgebaut, als neue Leerstände hinzukamen. Schwerpunkt des Leerstandes und damit auch der Rückbauaktivitäten ist der äußere Entwicklungsraum des Landes. Hier stehen 14,2 Prozent der BBU-Bestände dauerhaft leer. Die bis 2009 von BBU-Mitgliedsunternehmen geplanten 19.000 weiteren Abrisse werden vor allem hier erfolgen. Spitzenreiter beim Rückbau sind Cottbus, Schwedt und Frankfurt/Oder – Städte, die aufgrund des demografischen und strukturellen Wandels in besonderem Maße vom Leerstand betroffen sind.

2. Vorrang für Rückbau hat sich bewährt

Angeichts dieser Erfolge hat sich die Strategie von Landesregierung und Wohnungsunternehmen, dem strukturierten Rückbau in dieser ersten Phase des Stadtumbaus Vorrang vor der Aufwertung einzuräumen, als richtig erwiesen. Wo dies möglich war, erfolgte der Rückbau dabei von außen nach innen. Maßgeblich flankiert wurde dies durch die Alt-schuldenhilfeentlastung. Die Rückbaumaßnahmen wurden im Rahmen des Stadtumbaus seit Programmbeginn mit 104,4 Millionen Euro gefördert. Gleichzeitig haben die brandenburgischen BBU-Mitgliedsunternehmen seit 2002 knapp 1,65 Milliarden Euro in Instandsetzung, Instandhaltung und Modernisierung – und damit in die Aufwertung – ihrer Bestände investiert. 85 Prozent des Bestandes gelten mittlerweile als vollständig oder teilweise modernisiert.

3. Kommunale Unternehmen und Genossenschaften sind Hauptträger des Stadtumbaus

Sowohl Rückbaumaßnahmen als auch die Aufwertungen wurden im Land Brandenburg bislang überwiegend von BBU-Mitgliedsunternehmen geleistet. Wie die Kommunalbefragung zeigte, haben sich private Grundstückseigentümer hingegen kaum in den Stadtumbau einbinden lassen. In Zukunft werden sich jedoch alle Partner des Stadtumbaus daran messen lassen müssen, inwieweit sie in allen Stadtlagen auch für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum zu marktgängigen Mieten anbieten können. Der Stadtumbau erfordert eine Kraftanstrengung, der sich keiner seiner Akteure entziehen darf.

4. Erfolge durch Kooperation

Der Stadtumbau kommt im Land Brandenburg insbesondere dort gut voran, wo die städtebaulichen Partner in der Öffentlichkeit einheitlich auftreten. Die Erfahrung hat gezeigt, dass ein konsequentes und glaubwürdiges Eintreten für Ziele und Konzepte der Stadtumbaupartner auch eine gute Basis für die erfolgreiche Einbeziehung der Bürger ist. Dabei ist wichtig zu beachten, dass es sich beim Stadtumbau um eine unter Zeitdruck stehende Suche nach Kompromissen in städtebaulicher, betriebswirtschaftlicher und sozialer Hinsicht handelt. Je mehr Akteure sich dabei konstruktiv und kooperativ einbringen, umso besser gelingt die Erarbeitung und Umsetzung von zukunftsfähigen Lösungen.

Erst der halbe Weg

Durch das Stadtumbau-Ost-Programm konnte im Land Brandenburg in den vergangenen Jahren viel bewegt werden. Besonders die Kommunen profitierten vom Programm. Dort, wo der Stadtumbau konsequent vorangebracht wurde, hat sich die Wohn- und Standortqualität verbessert und konnte das großflächige Entstehen von Geisterstädten bislang verhindert werden. Neben der Aufwertung von Wohnungsbeständen durch Sanierung konnte das Stadtbild z. B. durch

Begrünung frei werdender Flächen bereichert werden. Die Wohnqualität in Plattenbausiedlungen wurde durch Entdichtung, den Umbau von Wohnungen und die Umgestaltung von Wohnungsbeständen erhöht. Die Rolle der Städte als Ankerpunkte im Raum und Zentren, von denen aus Entwicklungsimpulse in das Umland ausstrahlen, wurde so nachhaltig gestärkt.

Bislang ist aber erst die Hälfte des Weges zurückgelegt. Der Stadtumbau bleibt im Land Brandenburg eine flächendeckende Herausforderung. Er wird auch weiterhin alle mittleren und größeren Städte des Landes betreffen. Spätestens 2015 steht eine neue Leerstandswelle an. Hintergrund ist hier der Rückgang der Haushaltsneugründungen im Nachklang der geburtenschwachen Jahrgänge der Wendezeit. Nach offiziellen Schätzungen verlieren die großen Städte mit mehr als 25.000 Einwohnern im äußeren Entwicklungsraum des Landes bis 2030 durch Sterbeüberschüsse und Wanderungsbewegungen nochmals 23 Prozent ihrer Bevölkerung. Insgesamt wird die Bevölkerungszahl im äußeren Entwicklungsraum um mehr als 360.000 Menschen sinken. Ohne eine konsequente Fortsetzung des Stadtumbauprogramms brächte das weitere 150.000 leer stehende Wohnungen. Diese Entwicklung stellt die betroffenen Kommunen vor die gewaltige Herausforderung, den Wandel unter der Belastung weiterhin rasch schwindender menschlicher wie finanzieller Ressourcen zu gestalten. Dabei geht es um ihre Zukunftsfähigkeit. Bund und Ländern kommt hier eine besondere Verantwortung zu. Es muss gelingen, diese komplexen, weiten Regionen des Landes Brandenburg und der anderen neuen Bundesländer bestimmenden Prozesse weiterhin in möglichst geordneten Bahnen zu halten. Sonst droht die Abwärts-spirale aus Abwanderung, Leerständen, Verfall und weiterer Abwanderung sich immer enger zu drehen.

Stadtumbau Ost muss nach 2009 weitergehen

Der Stadtumbau Ost hat sich als Instrument für die Stabilisierung und Entwicklung der Städte bewährt. In den nächsten Jahrzehnten werden die Herausforderungen aber nicht kleiner – im Gegenteil. Gerade in Anbetracht dieser Herausforderungen, vor allem aber auch der Erfolge des Programms, kann kein Zweifel bestehen: Der Stadtumbau Ost muss auch nach 2009 als eigenständiges Stadtentwicklungsprogramm für die neuen Bundesländer fortgesetzt werden. Im Zuge der Fortschreibung des Programms bedürfen

einzelne Komponenten aber einer Anpassung. Die Politik kann dabei auf den erfahrungsbasierten Sachverstand der Wohnungswirtschaft zurückgreifen.

Lösung der Schuldenfrage

Es wird mehr und mehr zur städtebaulichen Notwendigkeit, auch mit Neuschulden belastete Wohnungen vom Markt zu nehmen. Darüber hinaus muss es aber auch eine Lösung der Altschuldenfrage geben. Eine Entlastung ist für alle dauerhaft leer stehenden Wohnungen erforderlich. Nur so ist gewährleistet, dass sich alle betroffenen Wohnungsunternehmen am Stadtumbau beteiligen können.

Mehr Flexibilität erforderlich

Außerdem muss das Stadtumbauprogramm in Zukunft flexibler werden. Das Verhältnis von Rückbau und Aufwertung muss an die konkrete Beurteilung der individuellen Situation in den Ländern – und innerhalb der Länder in den Städten – angepasst und in konkrete Handlungsstränge umgesetzt werden können. Diese Handlungsstränge müssen nachhaltig sein und auch mittelfristig Bestand haben. Starre Vorgaben gehen an der städtebaulichen, demografischen und historischen Realität in den neuen Bundesländern vorbei. In einer jungen Stadt wie Schwedt, wo das Gros der Bestände ab den 50er Jahren errichtet wurde, ist die Situation völlig anders als in Städten wie Wittenberge mit ihren historischen Stadtkernen. Und selbst in diesen muss nüchtern geprüft werden, wie sinnvoll und effizient eine Aufwertung von Altbaubeständen ist. Wo kein Bedarf besteht, kann dieser auch durch kostenintensive Altbauanierungen nicht hergestellt werden. Nur durch eine flexible Ausgestaltung kann sichergestellt werden, dass das Stadtumbauprogramm auch in Zukunft nicht an den Bedürfnissen des Marktes vorbeigeht.

Der Stadtumbau Ost stützt die brandenburgischen Städte in ihrem Kampf gegen die massiven Verluste an menschlicher und wirtschaftlicher Substanz und deren Auswirkungen. Nur seine Fortsetzung kann ihre Zukunftsfähigkeit wahren. Das Land Brandenburg hat dafür mit seiner Gebietskulisse aus 33 Stadtumbaustädten bereits gute Voraussetzungen geschaffen. Nun muss auch der Bund seiner Verantwortung weiterhin gerecht werden.

Ludwig Burkardt
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU)