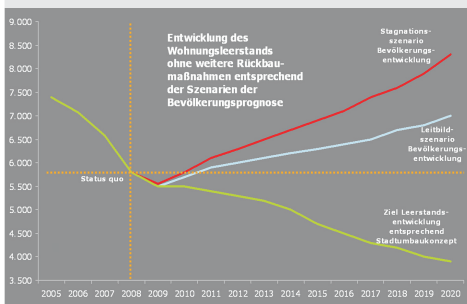


Dialog Stadtumbau

Bilanz – Herausforderungen – Ausblick



Impressum

- Herausgeber:** Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
Referat Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam
www.mil.brandenburg.de
- Auftraggeber:** Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
Referat Städtebau- und Wohnraumförderung
- Bearbeitung:** Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) e. V.
Flakenstr. 28-31
15537 Erkner
www.irs-net.de
- Ernst Basler + Partner GmbH
Tuchmacherstr. 47
14482 Potsdam
www.ebp.de
- Fotos und
Abbildungen:** IRS und EBP bzw. durch die Städte sowie deren Partner (Büros, Wohnungs-
unternehmen, Einzelpersonen) zur Verfügung gestellt
- Druck:** Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH
- Stand:** November 2009

Veröffentlichung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg herausgegeben. Sie darf nicht während des Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Zahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Vorwort	2
Bilanz und neue Herausforderungen des Stadtumbauprozesses	5
Stadtumbau im Dialog	8
Integrierte Ansätze und nachhaltige Strategien	9
Stärkung der Innenstädte – Stadtumbau vor neuen Herausforderungen	10
Strategien für Wohngebiete im Wandel	15
Prozessbegleitende Instrumente des Stadtumbaus	18
Ausblick	21
Quellen und weiterführende Links	23

Vorwort

Die ostdeutschen Landesregierungen und der Bund sind sich einig, das Förderprogramm Stadtumbau Ost fortzusetzen. Dieser breite Konsens basiert einerseits auf der absehbaren demografischen Entwicklung in Ostdeutschland und zum anderen auf den Erfolgen des ersten Stadtumbau Ost Förderprogramms.

Die Bilanz des Stadtumbaus im Land Brandenburg ist positiv. Der Leerstand in den Stadtumbaustädten konnte von 14,5 % im Jahr 2001 auf 11,9 % im Jahr 2007 gesenkt werden.

Das gesamte Stadtumbauprogramm in Brandenburg umfasst bis 2013 rund 415 Mio. € aus Mitteln von Bund, Land und Kommunen, die jeweils etwa zur Hälfte für Abriss und Aufwertung eingesetzt werden.

Das Land trägt mit den bewilligten Mitteln von fast 200 Mio. € für den Rückbau von 61.000 Wohnungen zur Stabilisierung der lokalen Wohnungsmärkte und der wirtschaftlich gefährdeten Wohnungsunternehmen bei.

Mit dem Programmteil Aufwertung wurden die 33 Stadtumbaustädte im Land Brandenburg in ihrer Funktionsfähigkeit stabilisiert. Flankiert von den weiteren Förderprogrammen der Stadtentwicklung und Wohnraumförderung konnten die Innenstädte und die vom Wohnungsleerstand betroffenen Stadtviertel lebenswert erhalten werden.

Trotz der beschriebenen positiven Wirkungen des Stadtumbaus bleiben die negativen demografischen Rahmenbedingungen in den nächsten Jahren für die Stadtumbaustädte bestehen. Die Rückbauerfolge werden überlagert durch weiteren Bevölkerungsschwund mit der Folge neuen Leerstandes.

Die Stadtumbaustädte sind davon am stärksten betroffen: sie haben von 1994 bis 2006 fast 20 % der Einwohner verloren und bis 2030 werden es weitere -21 % sein. Bis 2016 haben wir einen weiteren Abrissbedarf von rund 35.000 Wohnungen.

Das MIL hat in 2009 einen „Dialog Stadtumbau“ mit den bisherigen und potenziellen Stadtumbau-Kommunen, den Wohnungsunternehmen und Experten ge-



startet. Der „Dialog Stadtumbau“ dient dazu, zwischen den Stadtumbaustädten Erfahrungen auszutauschen. Zum anderen soll der Dialog den Städten helfen, ihre Stadtumbaustrategien weiter zu entwickeln und so das neue Förderprogramm Stadtumbau Ost 2010 – 2016 vorzubereiten.

Die Ergebnisse des „Dialog Stadtumbau“ werden in dieser Broschüre dokumentiert. Dabei werden folgende Eckpunkte der zukünftigen Stadtumbaustrategie des Landes Brandenburg erläutert.

Das Land Brandenburg wird die Städtebauförderungs- und die EU-Mittel auf Grundlage der „Integrierten Stadtentwicklungskonzepte“ (INSEK) für den Stadtumbau weiterhin stark bündeln.

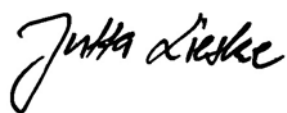
Die Aufwertung der Innenstadt wird weiterhin Priorität haben, damit auch das Prinzip Rückbau „Von Außen nach Innen“.

Die Städte sollen in ihrer Funktion als „Anker im Raum“ weiterentwickelt und die Innenstädte gestärkt werden. Dies wird durch den Umbau der Infrastruktur und die Verbesserung des Wohnungsangebotes in den Stadtzentren unterstützt.

Die Städte müssen die privaten Kleineigentümer – für den Erhalt städtebaulich wertvoller Altbauten – verstärkt einbeziehen. Die Beteiligung der vom Stadtumbau betroffenen Bürger bleibt weiterhin unerlässlich.

Klimaschutz und Energieeinsparung sind als integraler Baustein der Aufwertung im Stadtumbau auszubauen.

Das MIL wird den „Dialog Stadtumbau“ zum Start des neuen Stadtumbauprogramms in 2010 fortsetzen und die Stadtumbaustädte auffordern, den Stadtumbau weiterhin gemeinsam mit der Landesregierung zu gestalten.



Jutta Lieske
Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg

Bilanz und neue Herausforderungen des Stadtumbauprozesses

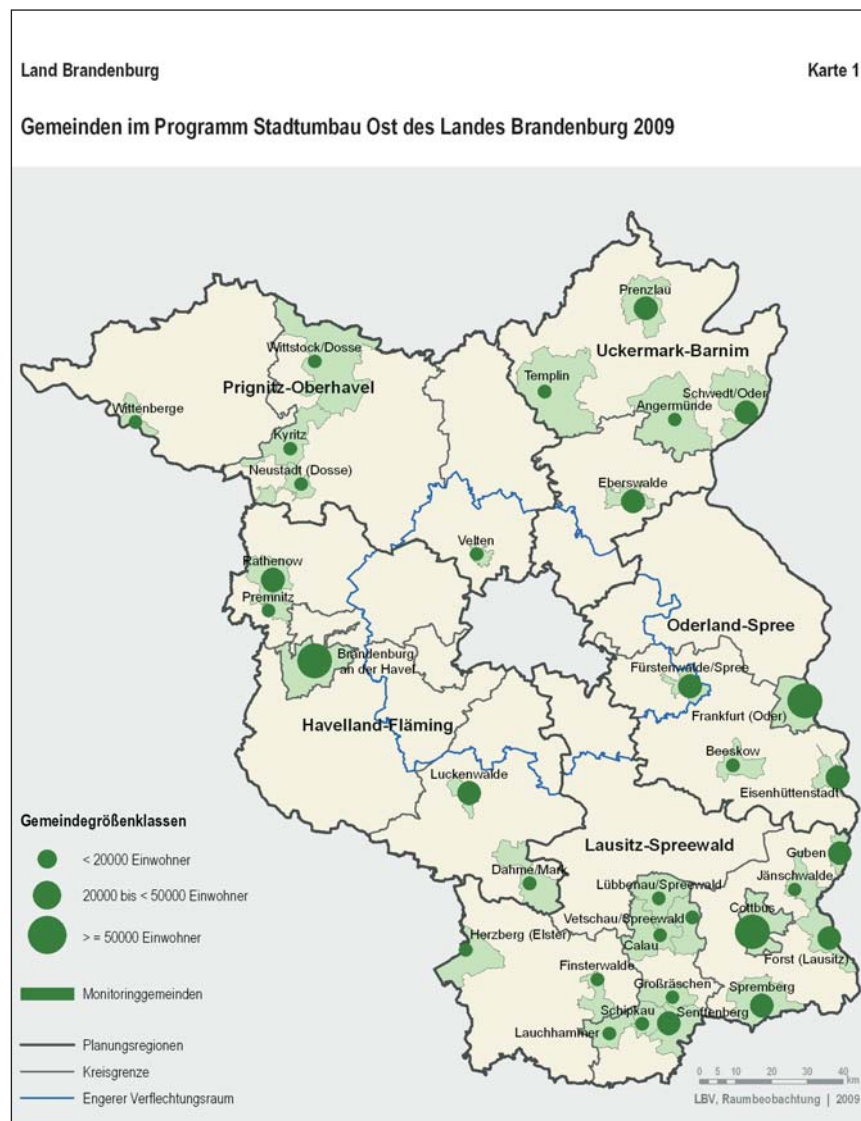
1.

Anliegen des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost ist es, Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu stärken sowie städtische Wohnungsmärkte durch den Abriss leer stehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen zu stabilisieren. Das Programm reagiert damit auf den anhaltenden Bevölkerungsrückgang in vielen Städten außerhalb der Peripherie Berlins, der in der Vergangenheit zu stadtstrukturellen Problemen, hohen Wohnungsleerständen und einer Existenzgefährdung der Wohnungswirtschaft geführt hat. So standen zum **Beginn des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002** rund 164.000 Wohnungen in Brandenburg leer. Nach sieben Jahren Laufzeit endete im Jahr 2009 die erste Förderperiode des Programms Stadtumbau Ost.

Auf Basis einer umfassenden Programmevaluierung hat der Deutsche Bundestag im Frühjahr 2009 die **Fortsetzung des Programms bis zum Jahr 2016** beschlossen. Damit sind die Weichen gestellt, um an die bisherigen Erfolge im Stadtumbau anzuknüpfen und die neuen Herausforderungen offensiv anzugehen.

Im Rahmen der Förderung des Stadtumbaus hat es im Land Brandenburg von Anfang an eine **Schwerpunktsetzung** auf die Städte gegeben, die besonders von Bevölkerungsverlusten betroffen sind. Derzeit sind 33 Städte im Programm vertreten. Diese liegen schwerpunktmäßig außerhalb des Berlin-nahen Raumes.

Gemeinden im
Programm Stadtumbau Ost des Landes
Brandenburg 2009



Zwischen 2002 und 2009 wurde der **Rückbau nicht mehr benötigter Wohnungen und die Aufwertung von Innenstädten und zukunftsfähigen Wohngebieten** in diesen Kommunen mit insgesamt ca. 350 Mio. € aus Fördermitteln des Bundes und des Landes unterstützt. Hinzu kamen kommunale Eigenmittel sowie Investitionen der Wohnungswirtschaft in erheblichem Umfang.

Durch den Rückbau von fast 50.000 Wohnungen (Stand: 30.10.2009) konnte eine **Reduzierung der Leerstandsquote** von 14,5 % (2001/2002) auf 11,9 % (2007) erreicht werden. Ohne diesen Rückbau wäre die Leerstandsquote weiter stark angestiegen. Für die Mehrzahl der Wohnungsunternehmen hat sich die wirtschaftliche Situation spürbar verbessert.

Auch bei der Aufwertung von städtebaulich bedeutsamen Teilräumen sind Erfolge sichtbar. Dabei wurden oftmals **Synergieeffekte** mit anderen Programmen der Städtebauförderung (z. B. Sanierung & Entwicklung, städtebaulicher Denkmalschutz, soziale Stadt, Brachflächen, Urban) und der Wohnraumförderung genutzt.

Das Land Brandenburg hat in der bisherigen Förderperiode eine Reihe von spezifischen Schwerpunkten bei der Programmumsetzung entwickelt, die sich zum Teil deutlich von den Herangehensweisen der anderen am Programm beteiligten neuen Länder unterscheiden. Der bisherige „**Brandenburger Weg**“ sowie die künftigen Herausforderungen im Stadtumbau lassen sich folgendermaßen charakterisieren:

- Bei der Auswahl der Kommunen für den Stadtumbau Ost wurde eine **starke Konzentration auf eine relativ kleine Zahl von Kommunen in den Berlin-fernen Regionen** vorgenommen. Damit wurde auf die spezifische Situation – wachsende Einwohnerzahlen und nur sehr geringe Wohnungsleerstände im engeren Verflechtungsraum rund um Berlin, gleichzeitig aber gravierende Bevölkerungsrückgänge und Leerstandsprobleme in den peripher gelegenen Regionen – reagiert. Mit dieser Herangehensweise wurde das Ziel verfolgt, die Fördermittel dort zu konzentrieren, wo die Probleme am größten sind. Damit konnten dann auch

entsprechend hohe quantitative Effekte erzielt werden.

Die **Anzahl der künftigen Programmkommunen** wird auch davon abhängen, inwieweit bisherige Programmkommunen aus dem Programm entlassen werden bzw. „pausieren“ können und welche Städte aufgrund gewachsener Problemlagen neu aufgenommen werden müssen. Dabei werden künftig kleine Städte stärker Berücksichtigung – v. a. bei der Förderung des Rückbaus – finden müssen, um auch regionale Effekte im Stadtumbau erzielen zu können.

- Die vergleichsweise hohen Rückbaueffekte konnten durch einen großen Anteil an **Komplettrückbauten** erzielt werden, da sehr hohe Leerstandskonzentrationen in den Beständen vorlagen, die weder nach Altschuldenhilfegesetz förderfähig, noch mit Neuschulden belastet waren. In den kommenden Jahren stellt sich dies anders dar, damit wird die Erzielung vergleichbarer Mengeneffekte beim Rückbau deutlich schwieriger. Neben dem Komplettabriss werden daher weitere Instrumente wie **Teiltrückbau, Stilllegungen** etc. verstärkt Anwendung finden müssen.
- Im **Programmteil Aufwertung** konzentrierte sich die Förderung bislang schwerpunktmäßig auf den öffentlichen Raum und die soziale Infrastruktur. Teilweise wurden auch Sanierungsmaßnahmen bei städtebaulich wertvollen Altbauten gefördert. Sicherungsmaßnahmen wurden bislang nur gefördert, wenn sie mit einer dauerhaften Nutzungsperspektive verbunden waren. Künftig werden die privaten Kleineigentümer stärker für innerstädtische bzw. insbesondere gründerzeitliche Aufwertungsmaßnahmen aktiviert werden müssen. Insbesondere in den „Altbaustädten“ mit z. T. flächiger Problemlage sind klare **räumliche und zeitliche Prioritäten bei der Aufwertung** unvermeidlich.
- Mit dem Masterplan Stadtumbau wurde das spezifische Stadtumbauverständnis als integrierter Förderansatz weiter entwickelt. Die **Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK)** wurden als übergreifende konzeptionelle Strategie etabliert. Auf der Grundlage der INSEKs ist in den Kommunen eine **Bündelung von Fördermitteln** aus unter-

schiedlichen Programmbereichen der Städtebauförderung sowie aus anderen Förderprogrammen möglich und wird auch in zahlreichen Gebietskulis- sen erfolgreich praktiziert. Ergänzend können z. B. Mittel der Wohnraumförderung für Aufwertungsmaß- nahmen in Stadtumbaugebieten genutzt werden. Auch künftig werden die INSEKs die wichtigste Grundlage bilden, um förderprogrammübergreifen- de Stadtumbau- und Stadtentwicklungsstrategien zu bündeln. Dazu sind diese kontinuierlich fortzu- schreiben und weiterzuentwickeln. Die **Stadtum- baustrategien** müssen sich in die im INSEK for- mulierten übergreifenden Strategien der Stadtent- wicklung einbetten.

- Auf der **Umsetzungsebene** sind in Brandenburg seit 2005 die Stadtumbaupläne etabliert, die u. a. eine maßnahmenscharfe Verortung der in den kommenden drei Jahren rückzubauenden Objekte enthalten sollen.

Mit der **neuen Städtebauförderrichtlinie** wurde 2009 mit dem **integrierten Umsetzungsplan** ein programmübergreifendes Instrument für Dreijah- reszeiträume entwickelt.

- Zur Beobachtung der Stadtumbauprozesse haben sowohl die Mehrzahl der Kommunen als auch das Land **Monitoringsysteme** aufgebaut.

In der künftigen Programmperiode gewinnt die Feinsteuerung weiter an Bedeutung, so dass die kontinuierliche Fortschreibung und Vertiefung des Monitorings unerlässlich ist. Zudem werden weite- re Stadtquartiere in die Beobachtung einbezogen werden müssen (z. B. Gebiete des Generations- wechsels), um frühzeitig Handlungsbedarfe im Rahmen des Stadtumbaus zu erkennen.

Eine online-Projektdatenbank dokumentiert „Gute Bei- spiele“ des Stadtumbauprozesses des Landes Bran- denburg. Kurze Projektbeschreibungen, weiterführen- de Informationen und veranschaulichendes Bildmate- rial zu ausgewählten Stadtumbauprojekten sind unter <http://www.lbv.brandenburg.de/Staedtebauforderung>. htm zugänglich.

Mit der vorliegenden Broschüre wird auf die hier kurz skizzierte Bilanz sowie die Herausforderungen zur er- folgreichen Fortsetzung des „Brandenburger Weges“



Beispiele für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in Brandenburger Städten

vertiefend eingegangen. Dabei sind die folgenden He- rausforderungen, nach denen die Broschüre gegliedert ist, handlungsleitend:

Herausforderungen für die zweite Phase des Pro- gramms Stadtumbau Ost in Brandenburg

- Weiterentwicklung und Fortschreibung integrier- ter Ansätze und nachhaltiger Strategien als Grundvoraussetzung für einen erfolgreichen Stadtumbauprozess
- weitere Stärkung der Innenstädte und der innen- stadtnahen Altbaugebiete als zukunftsfähige und identitätsstiftende Quartiere
- Entwicklung differenzierter Strategien für Wohn- gebiete im Wandel und bedarfsorientierte Um- setzung
- zielgerichtete Weiterentwicklung der prozess- begleitenden Instrumente des Stadtumbaus

2. Stadtumbau im Dialog

Zur inhaltlichen Vorbereitung der zweiten Phase des Programms Stadtumbau Ost wurde auf Initiative des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg ein **Dialog mit den Stadtumbauakteuren** im Land initiiert. Anliegen des Dialogprozesses war es, die bisherigen Leistungen im Stadtumbau zu würdigen, gesammelte Erfahrungen auszuwerten sowie Perspektiven für die künftige Förderperiode aufzuzeigen. Der Dialog bildete somit eine Grundlage, um die weiter bestehenden und künftig neuen Aufgaben des Förderprogramms Stadtumbau Ost für das Land Brandenburg und die am Programm beteiligten Kommunen zu konkretisieren.

Es wurde damit ein Weg eingeschlagen, der auf ein **kooperatives Miteinander** der unterschiedlichen Stadtumbauakteure sowie auf einen fachöffentlichen Diskurs über die künftigen Aufgaben und Leitbilder des Stadtumbaus gerichtet ist. Angestoßen wurden ein umfassender **Erfahrungs- und Wissenstransfer** sowie ein intensiver Austausch zwischen den Kommunen und weiteren am Stadtumbau beteiligten Akteuren. Einbezogen wurden dabei auch solche Kommunen, die bislang (noch) nicht am Stadtumbauprogramm in Brandenburg partizipieren.

Den Startpunkt des Dialogprozesses bildete ein „**Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau im Land Brandenburg**“ am 30. März 2009 in Potsdam. An dieser landesweiten Konferenz nahmen mehr als 100 Akteure aus allen am Programm beteiligten Brandenbur-

ger Kommunen teil. Im Anschluss an den „Fachpolitischen Dialog“ wurde die Arbeit in drei themen- und akteursorientierten Workshops fortgesetzt. Die **Workshops** widmeten sich folgenden Schlüsselthemen:

- Stadtumbaustädte am Scheideweg – Szenarien und Prognosen, Strategien und Konzepte im Stadtumbau am 6. Mai 2009 in Brandenburg,
- Stadterweiterungen der Gründerzeit – Herausforderungen und Chancen im Stadtumbau am 1. Juli 2009 in Spremberg,
- Strategien für die Wohngebiete im Wandel am 9. September 2009 in Wittstock.

An den Workshops nahmen jeweils 70 bis 90 Akteure aus den Stadtumbaukommunen des Landes Brandenburg teil. Die Ergebnisse der Workshops sind in die vorliegende Broschüre eingeflossen. Zudem waren sie für die Kommunen eine wichtige Hilfestellung bei der Erarbeitung ihrer Stadtumbaustrategien für den Zeitraum ab 2010.

Mit der Vorlage der Stadtumbaustrategien durch die Kommunen Ende 2009 soll der Dialogprozess in Brandenburg aber nicht beendet sein. Vielmehr ist es das Ziel, künftig einen weiteren **kontinuierlichen Prozess des Erfahrungsaustausches** sowie der gegenseitigen Beratung und Unterstützung zu realisieren, themenspezifisch zu vertiefen und diesen zunehmend an die beteiligten Kommunen zu übertragen.



Der Stadtumbaudialog diente dem Wissens- und Erfahrungstransfer

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung der Brandenburger Städte ist der Stadtumbau mit seinen Programmteilen Aufwertung und Rückbau eingebettet in übergeordnete Strategien der Stadtentwicklung. Der Stadtumbau kann dabei einen Beitrag leisten, um die gewachsene bauliche Struktur der Städte zu erhalten und unter Berücksichtigung der demografischen Rahmenbedingungen zeitgemäß fortzuentwickeln sowie die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken.

Die Grundlage für die Einbettung des Stadtumbaus in übergeordnete Strategien der Stadtentwicklung bildet ein **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**. Es ist Basis und zentrales Steuerungsinstrument der kommunalen Stadtentwicklungsstrategie und zugleich verbindliche Voraussetzung für Zuwendungen der Städtebauförderung.

Aufbauend auf dem INSEK entwickeln die Gemeinden ihre spezifische **Stadtumbaustrategie**, die auf einen mittelfristigen Planungshorizont (bis etwa 2020) ausgerichtet ist und differenzierte Aussagen über Mengen-gerüste, Verortung, Kosten und zeitliche Eintaktung der geplanten Maßnahmen enthält.

Wichtiger Bestandteil der Stadtumbaustrategie sind **differenzierte Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven der vom Stadtumbau betroffenen Stadtquartiere**.

Angesichts weiterer Nachfragerückgänge auf dem Wohnungsmarkt der meisten Stadtumbau-Kommunen und nur begrenzt zur Verfügung stehender personeller und finanzieller Ressourcen sind die Kommunen gefordert, in ihren Stadtumbaustrategien Aussagen darüber zu treffen, welche Quartiere künftig prioritär gestärkt werden sollen. Diese sollen langfristig eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt haben bzw. unter städtebaulichen Gesichtspunkten von besonderem Wert sein. Gleichzeitig sind auch für jene Quartiere, die mittelfristig umstrukturiert werden sollen, **gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen** tragfähige Konzepte zu entwickeln und mit den relevanten Akteuren (z. B. Infrastrukturträger etc.) abzustimmen.

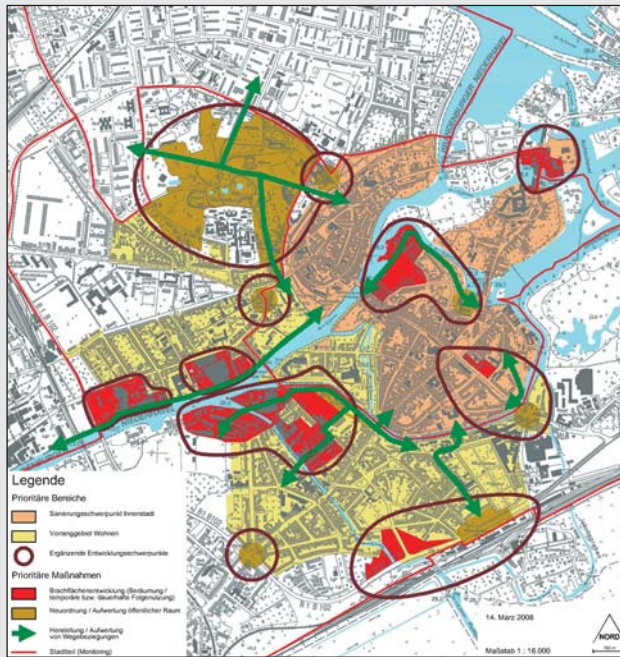


Umsetzungsprozess des Stadtumbaus

Notwendig ist eine Auseinandersetzung damit, welche Stärken die jeweiligen Stadtquartiere aufweisen, wie eine weitere **Profilierung von Standorten** gelingen kann und welche Rolle sie für den Erhalt von Stadtstrukturen und städtischer Identität spielen. Auch die Fragen danach, wie eine Koordinierung und Aktivierung der lokalen Akteure besser gelingen kann und wo Möglichkeiten sowie Grenzen fördermittelgesetzter Impulse liegen, sind einzubeziehen.

Um diese Fragen zu beantworten, bietet sich eine Herangehensweise über unterschiedliche **Szenarien** an. Dabei können die relevanten Indikatoren (Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Nachfrageentwicklung, Leerstandsentwicklung) im Rahmen eines bestimmten Spektrums variieren. Zu berücksichtigen sind jedoch auch **externe Rahmenbedingungen** wie z. B. die noch offenen Fragen nach der weiteren Entlastung der Wohnungsunternehmen von Altschulden oder die Wiedereinführung einer steuerlichen Entlastung für innerstädtische Investitionen (Investitionszulage).

Brandenburg an der Havel



Die Stadt Brandenburg an der Havel verfolgt mit dem Stadtumbau eine klare Strategie zur Stärkung der Kernstadt (Innenstadt und Ring). Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbau sind im Gesamtkonzept vor allem auf die funktionelle und Attraktivitätssteigerung der Kernstadt ausgerichtet. Zugleich werden weitere Bestandsreduzierungen in den randstädtischen Wohngebieten aus der DDR-Zeit verortet.

Brandenburg an der Havel, Strukturplan

Kernstadt

Abb.: Stadt Brandenburg an der Havel

Als Konkretisierung der Stadtumbaustrategie und unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Aspekte ist ein auf drei Jahre ausgerichteter **integrierter Umsetzungsplan** zu erarbeiten. Darin soll sowohl für Rückbau-, als auch für Aufwertungsvorhaben eine konkrete Verortung der geplanten Maßnah-

men erfolgen und mit einem Zeit- und Kostenplan unteretzt werden. Für die am Stadtumbau beteiligten Akteure sowie die von den Maßnahmen betroffenen Bewohner kann so eine möglichst hohe Planungssicherheit gewährleistet werden.

Innenstädte sind nicht nur baukulturell von herausragender Bedeutung für die Stadtentwicklung, sie bilden auch die räumliche, funktionale und kommunikative Mitte jeder Stadt. Sie sind die Zentren des städtischen Lebens und bieten ein großes Identifikationspotenzial für die Bewohner. **Innenstädte als funktionale und räumliche „Mitte“ der Städte** sind aber nicht nur die Sanierungsgebietskulissen in den meist historischen Stadtkernen, sondern auch die klassizistischen und gründerzeitlichen Stadterweiterungen.

Alle Innenstädte in Brandenburg haben in den letzten Jahren eine starke qualitative Aufwertung durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Gebäudesubstanz sowie hohe Investitionen im öffentlichen Raum erfahren. Fast 70 % der innerstädtischen Bausubstanz sind in den zurückliegenden 20 Jahren in unterschiedlicher Intensität instandgesetzt und/oder modernisiert worden – ein Erfolg, der unmittelbar nach der Wende kaum vorstellbar schien. Diese positiven Veränderungen haben dazu geführt, dass innerstädtisches Wohnen zunehmend wiederentdeckt und wertgeschätzt wird.

Allerdings sind vor allem Städte mit großen Beständen an vor 1919 errichteter Altbausubstanz heute oft gekennzeichnet durch eine Gleichzeitigkeit und Nachbarschaft von hohen baulichen Sanierungsstandards, Repräsentativität und besonderer Lagegunst einerseits sowie einfachen bzw. niedrigen Sanierungsstandards, punktuell ausgedünnten Infrastrukturangeboten und Lagenachteilen andererseits. Während die historischen Innenstadtkerne in vielen Städten Brandenburgs als in weiten Teilen konsolidiert bezeichnet werden können, besteht vor allem in jenen Städten, die über größere **gründerzeitliche Stadterweiterungen** verfügen, vielfach noch ein großer Handlungsbedarf. Oft sind es gerade die stadtbildprägenden Stadteingänge und wichtige Hauptstraßen in den Quartieren, die einen großen Investitionsrückstand aufweisen.

Die Umsetzung des Stadtumbaus hat sich in den ersten Programmjahren vor allem auf die Wohngebiete am Stadtrand konzentriert. Einerseits lag dort der Schwerpunkt des Abrisses von Wohnungen, andererseits waren die großen Wohnungseigentümer die zen-

tralen Partner der Kommunen, die sich an der Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen beteiligt haben. Allerdings haben sich aus dem Rückbau von Außen nach Innen bislang noch zu wenige Impulse für eine Stärkung der innerstädtischen Quartiere ergeben. Deshalb wird es in der zweiten Phase des Stadtumbaus um eine **stärkere Hinwendung zu Problemen innerstädtischer Stadtquartiere** gehen bzw. eine bessere Balance zwischen Stadtumbaumaßnahmen in Umstrukturierungsgebieten am Stadtrand und innerstädtischen Aufwertungen. Damit verbunden ist die Notwendigkeit, private Eigentümer intensiver als bisher in den Stadtumbau einzubeziehen.

Allerdings sind die **Rahmenbedingungen für Investitionen** durch die Eigentümer derzeit nicht einfach: Die geringe Wohnungsnachfrage auf entspannten Wohnungsmärkten hat vergleichsweise niedrige Mieten mit nur geringen Mietsteigerungspotenzialen zur Folge. Dem steht eine hohe Erwartungshaltung potenzieller Nachfrager gegenüber, die eine gute Ausstattung und ein ansprechendes, ihren Bedürfnissen entsprechendes Wohnumfeld wünschen. Die Eigentümer derzeit noch unsanierter Gebäude in der Innenstadt verfügen demgegenüber meist nur über einen begrenzten finanziellen Handlungsspielraum (BMVBS/BBR 2007a). Trotz Förderung und prinzipiell guter Vermietungschancen sanierter Wohnungen (aufgrund tendenziell steigender Beliebtheit der Innenstädte) rechnen sich Sanierungen für die Eigentümer unter diesen Bedingungen oft nicht. Folglich haben sich die Aufwertungsprozesse in den Innenstädten in den zurückliegenden Jahren deutlich verlangsamt.

Trotz der derzeit noch vorhandenen Defizite gibt es Grund zum Optimismus. Denn auch wenn in den meisten Innenstädten mittelfristig nicht von einem größeren quantitativen Bevölkerungszuwachs ausgegangen werden kann, ist in einer Stadt mit insgesamt schrumpfender Bevölkerung auch die Stabilisierung der Einwohnerzahlen bereits ein positives Signal „pro Innenstadt“ (BMVBS/BBR 2008a). Hier schlägt sich einerseits nieder, dass viele innerstädtische Quartiere angesichts der in den letzten Jahren geschaffenen neuen Qualitäten eine positivere Außenwirkung erzielen können. Zum anderen verändern sich die **Leitbil-**

der des städtischen Lebens und die Wohnbedürfnisse. Eine wichtige Rolle spielt dabei, dass die Standortnachteile des Wohnens im Umland heute deutlicher wahrgenommen werden. Für die Innenstädte eröffnen sich daraus neue Perspektiven.

Die offene Frage ist jetzt, inwieweit sich die bisherige Erfolgsgeschichte in den gründerzeitlichen Stadtquartieren mit heute noch sehr hohen Anteilen an unsanierten Beständen fortsetzen lässt. Bisher hielt die Nachfrage nach sanierten Altbauten mit dem hohen Sanierungstempo schritt. Künftig stehen jedoch immer weniger neue „altbauaffine“ **Nachfrager** zur Verfügung. So gibt es für die am Wohnungsmarkt künftig immer stärker dominierende Nachfragergruppe der älteren Ein- und Zweipersonenhaushalte oft nur wenige Gründe, die innenstadtnahen sanierten Plattenbaugebiete mit guter Infrastrukturausstattung zu verlassen.

Daher gilt es, die **Potenziale realistisch einzuschätzen** und durch gezielte Stadtumbaumaßnahmen aufzugreifen. Es muss darum gehen, in der **Abwägung**

ideeller, kultureller, kaufmännischer und funktionaler Werte Prioritätensetzungen vorzunehmen und jene Bestände zu identifizieren, die langfristig eine realistische Perspektive auf dem Wohnungsmarkt haben. Derzeit bleiben die strategischen Ziele und daraus abgeleitete Operationalisierungen in den Stadtumbaukonzepten gerade für schwierigere Altbauquartiere oft relativ offen. Damit fehlen jedoch den Eigentümern und potenziellen Investoren **verlässliche Aussagen zu Quartiersperspektiven** und Investitionsstrategien der öffentlichen Hand. Die Investitionen der Kommunen in die Infrastruktur und den öffentlichen Raum sowie der Wohnungsunternehmen bzw. Privateigentümer in ihren Wohnungsbestand sind stärker zu verknüpfen.

Stadtumbau kann immer nur ein Baustein einer **integrierten Innenstadtentwicklung** sein. Ergänzend existieren eine Reihe von Förderinitiativen auf Bundes- und Landesebene, die auf die Stärkung der Innenstädte zielen (u. a. das Innenstadtprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie die Wohnraumförderung des Landes). Notwendig werden damit eine gezielte

Wittenberge

Zur Stärkung des Gründerzeitquartiers Jahnschulviertel und um neue Mieter für die eigenen innerstädtischen Bestände zu gewinnen wurde von der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH das Projekt „Mittendrin – Seniorengerechtes Wohnen in der Innenstadt“ realisiert. Dazu wurden mehrere denkmalgeschützte Mehrfamilienhäuser saniert und seniorengerecht sowie teilweise barrierefrei umgebaut. Im April 2009 wurde die Wohnungsbaugesellschaft für dieses Umbauvorhaben mit dem von BBU und MIL verliehenen Qualitätssiegel „Gewohnt gut – Fit für die Zukunft“ ausgezeichnet. Die Investitionen von rd. 1,4 Mio. € wurden mit etwa 320.000 € aus dem Programm Stadtumbau Ost Aufwertung unterstützt.



Wittenberge, Goethestraße: Vor und nach dem Umbau

Vernetzung der unterschiedlichen Investitionsprogramme sowie die intensive Abstimmung im Rahmen integrierter Handlungskonzepte. So können Synergieeffekte angestoßen und die Effizienz des Fördermitteleinsatzes weiter erhöht werden.

Die Vielzahl der Akteure in der Innenstadt eint der Grundkonsens, dass die identitätsstiftenden Quartiere ein hohes gesellschaftliches Gut sind. Im Konkreten hat allerdings fast jede Akteursgruppe andere Idealvorstellungen darüber, wie eine lebendige Innenstadt aussehen soll und welchen eigenen Beitrag sie selbst dazu leisten will. In einer gesamtstädtischen Strategie „pro Innenstadt“ sind diese unterschiedlichen Ansätze noch stärker zu verknüpfen. Voraussetzung dafür ist eine gezielte, effektive Information und **Kommunikation zwischen Kommune, Eigentümern und Nutzern in der Innenstadt**, um neue Formen der Aktivierung (auch privater Initiativen) zu erproben. Dabei können private Eigentümer von einem stärkeren

Engagement und dem hohen fachlichen Know-how der großen Wohnungsunternehmen profitieren, wenn man sich auf die gemeinsame Umsetzung von Projekten verständigt. Kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften können mit „Leuchtturmprojekten“ Impulsgeber für weitere Investitionen in den Innenstädten sein.

Eine bessere **Abstimmung öffentlicher und privater Investitionen** schafft für alle Beteiligten eine größere Planungs- und Investitionssicherheit. Denn die komplexer werdenden Probleme des Stadtumbaus in den Innenstädten erfordern in stärkerem Maße als bisher das Engagement privater Akteure. Bislang sind **die privaten Einzeleigentümer** allerdings oftmals zu wenig über Fördermöglichkeiten informiert oder haben falsche Vorstellungen vom Wert ihrer Immobilien. Hier sind bewährte Instrumente der Sanierungs- und Entwicklungsplanung ebenso gefragt wie innovative neue Ansätze zur Unterstützung privaten Engagements.

Frankfurt (Oder)

Bereits Ende der 1990er Jahre wurde das ca. 13 ha große südöstliche Stadtzentrum, das vor allem durch seine heterogene Bebauungsstruktur sowie brachliegende ehemalige Gewerbeflächen geprägt war, zum städtebaulichen Entwicklungsgebiet erklärt. Zur Wiederbelebung des Quartiers wurde gezielt auf die Wohneigentumsbildung für junge Familien gesetzt. Es entstanden unterschiedlich große, frei parzellierbare Grundstücke mit einer Bebauung in Form von Reihenhäusern oder Geschosswohnungsbauten. Besondere Standortqualitäten bietet der Stadtteil durch seine Nähe zur Innenstadt und zu den Naherholungsgebieten an der Oder sowie die gute Infrastrukturversorgung.

Inzwischen wohnen hier 350 neue Bewohner in mehr als 150 Wohneinheiten. Unterstützt wurde das Gesamtprojekt sowohl durch Mittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ als auch aus dem Programm „ZiS 2000“ sowie Wohnungsbauförderungsmitteln.



Frankfurt (Oder), Aufwertung des südöstlichen Stadtzentrums durch Wohnungsneubau

Wittstock / Dosse

Die Stadt Wittstock / Dosse weist einen weitestgehend erhaltenen mittelalterlichen Stadtkern mit wertvoller historischer Gebäudesubstanz auf, deren Erhalt Priorität der Stadtentwicklungspolitik ist. Demzufolge ist die Innenstadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen worden und eines von drei Schwerpunktgebieten im Stadtumbau. Ein wesentlicher Baustein in der Belebung der Innenstadt mit neuen Nutzungen stellt die Verlagerung der verschiedenen kommunalen Verwaltungsstandorte an einem zentralen Ort in der Altstadt dar. Zuvor befanden sich die öffentlichen Einrichtungen in Stadtrandlage. Nach dem Umzug in einen innerstädtischen zusammenhängenden Wohn- und Fabrikkomplex liegt die Verwaltung nun in besserer Erreichbarkeit für die Bürger und trägt maßgeblich zur Aufwertung des historischen Stadtzentrums bei.



Wittstock / Dosse, Sitz der Stadtverwaltung in der umgebauten Paulschen Tuchfabrik, Abb.: Kannenberg Architekten BDA, Cordia Schlegelmilch

Überlegungen zur Bildung von **Eigentümerstandortgemeinschaften** für die kooperative Umsetzung von Stadtumbauzielen weisen in diese Richtung. Sie zeigen aber auch, dass oft ein „**Kümmerer**“ notwendig ist, der Eigentümer aktiviert und die Akteure zusammenführt.

Auch durch die gezielte **Verortung öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen** (z. B. Standort- oder Sanierungsentscheidungen für Schulen oder andere öffentliche Einrichtungen) können gezielte Impulse für den Aufwertungsprozess im Stadtumbau gesetzt werden.

Letztendlich muss für alle Beteiligten klar sein, dass der Stadtumbau in den innerstädtischen Altbauquartie-

ren einen langen Atem erfordert. Ästhetische und bauliche Zwischenzustände sind als zu akzeptierende Bestandteile einer sich entwickelnden Stadt zu sehen. Temporäre Nutzungen sowie **Sicherungsmaßnahmen** an erhaltungsfähigen Gebäuden, für die aktuell keine passende Nutzungsperspektive besteht, können den weiteren Verfall von Gebäuden verhindern und damit ein Überdauern von stadtbildprägenden baulichen Zeugnissen aus vergangenen Zeiten ermöglichen.

Es ist aber auch ein **ehrlicher Umgang** mit den Beständen notwendig, die aus städtebaulichen, wirtschaftlichen und Nachfragegesichtspunkten keine Perspektive haben, deren Umfeldwirkung die Quartiersentwicklung jedoch stark beeinträchtigt.

In nahezu allen brandenburgischen Städten, unabhängig von der Stadtgröße, gibt es mehr oder weniger umfangreiche Wohnungsbestände aus den 1950er bis 1980er Jahren (Mauerwerksbau, Blockbau, Plattenbau), die das Stadtbild und die Stadtgestalt mit prägen. Diese Wohngebiete waren in den vergangenen Jahren die **Schwerpunkte des Stadtumbaus**. Dies betrifft zum einen den Rückbau (der weit überwiegende Anteil der abgerissenen Wohnungen befand sich in diesen Quartieren), gleichzeitig wurden dort jedoch auch Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus realisiert.

Infolge des Stadtumbaus haben sich die Leerstandsprobleme in den Wohngebieten deutlich entschärft. Die Leerstände in den Plattenbauquartieren liegen vielerorts unterhalb des gesamtstädtischen Durchschnitts, unterscheiden sich allerdings deutlich innerhalb der einzelnen Marktsegmente (Baualter der Gebäude, Lage innerhalb des Stadtgebietes, Bevölkerungsstruktur und Image). Vor allem in den älteren, bis etwa **Mitte der 1970er Jahre errichteten Wohngebieten** sind die Wohnungsleerstände momentan – auch im gesamtstädtischen Vergleich – vielfach noch relativ gering. Meist sind diese Gebiete einerseits gekennzeichnet durch ihren hohen Sanierungsstand und ihre stadträumlichen Qualitäten (meist innenstadtnahe und dennoch ruhige Lage), andererseits durch eine sozial stabile allerdings stark überalterte Bewohnerschaft. Gerade aufgrund dieser homogenen Altersstruktur sind die Gebiete jedoch mittelfristig Veränderungen ausgesetzt. Sofern es nicht gelingt, in diesen Gebieten einen **Generationswechsel** durch zuziehende Haushalte zu erreichen, ist vielfach ein drastischer Anstieg der Wohnungsleerstände zu erwarten. Offen ist derzeit die Fra-

ge, ob die vorhandenen relativ kleinen Wohnungsgrundrisse sowie die vorhandene Infrastruktur den Bedürfnissen potenziell zuzugsbereiter Haushalte entsprechen. Zu klären ist, inwieweit mit dem Generationswechsel die Wohnungsunternehmen zusätzliche Investitionen in den Wohnungsbestand sowie die Kommunen in die Infrastruktur tätigen müssen.

Die jüngeren Bestände des DDR-Wohnungsbaus, die **Plattenbauten der 1970er und 1980er Jahre**, bilden bislang die Schwerpunktbereiche des Abrisses. Dies hängt zum einen mit der mangelnden städtebaulichen und bautechnischen Qualität sowie der geringeren Wohnqualität dieser Bestände zusammen. Zum anderen befinden sich die entsprechenden Wohngebiete oft in städtischen Randlagen und wiesen in der Vergangenheit einen geringen Sanierungsstand auf. Wesentlich war aber auch, dass die Fluktuation und der Leerstand in diesen Bauten auch aufgrund eines teilweisen schlechten Images vielfach am höchsten war.

Zum Ende der ersten Programmperiode des Stadtumbaus ist in vielen dieser Gebiete eine Reduzierung der Leerstandszahlen gelungen. Hinsichtlich der Bevölkerungs- und Sozialstruktur zeigt sich jedoch, dass die Gebiete zunehmend die Versorgungsfunktion für sozial benachteiligte Haushalte und Empfänger staatlicher Transferleistungen übernehmen. Hier ist auf Dauer eine **integrierte Stadtteilentwicklung mit sozialräumlichem Schwerpunkt** erforderlich, die deutlich über den Stadtumbau als solches hinausreicht.

In den meisten Städten ist eine konsequente Innenentwicklung und damit einhergehend eine weitere Reduzierung der Wohnungen in den Plattenbaugebieten

Beispiel für die differenzierte Altersstruktur in unterschiedlichen Stadtquartieren einer Brandenburger Mittelstadt



das Ziel der langfristigen Stadtentwicklung. Allerdings ist aufgrund unterschiedlicher Ursachen eine **Verlangsamung des Abrisstempos** in diesen Siedlungen zu erwarten:

- Zum einen verteilt sich der Leerstand derzeit in vielen Städten zunehmend dispers nahezu über das gesamte Stadtgebiet. Leerstandskonzentrationen aus den Anfangsjahren des Stadtumbaus wurden durch Abriss abgebaut. Ein aktives **Leerstandsmanagement** der Wohnungsunternehmen ist daher zentral, um – trotz nach wie vor hoher Leerstandsquoten in den meisten Städten – überhaupt ein quantifizierbares Abrisspotenzial generieren zu können. Dies setzt aber voraus, dass **nachfragegerechte Umsetzwohnungen** für die Mieter zur Verfügung stehen.
- Zum anderen werden bestimmte (unsanierte oder teilsanierte) Bestände, die aus wohnungswirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht mittelfristig abgerissen werden könnten, nach wie vor nachgefragt. Dies hängt u. a. damit zusammen, dass es sich um Wohnungsbestände handelt, die für einkommens-
- schwache Haushalte besonders ‚passfähig‘ sind, da sie hinsichtlich Größe und Mietpreis den KdU-Regelungen (Kosten der Unterkunft) entsprechen. Auch um **sozial segregierte Problemgebiete** zu vermeiden, wird es künftig darum gehen müssen, dieser Mieterklientel auch in anderen Marktsegmenten passenden Wohnraum anzubieten.
- Zudem geraten vorgesehene Wohnungsabrisse ins Stocken, weil die Frage der weiteren **Altschuldenentlastung** von Wohnungsunternehmen noch ungeklärt ist.
- Zunehmend steht auch der **Abriss sanierter oder teilsanierter Gebäude** auf der Tagesordnung. Diese sind neben Altschulden auch mit Krediten aus der Zeit nach 1990 belastet, für die bei Abriss Ersatzsicherheiten fehlen. Gerade der Umgang mit neuschuldenbelasteten Beständen erfordert wirtschaftliche umsetzbare Lösungen für die jeweiligen Wohnungsunternehmen.
- Da das stadtumbaubedingte „**Leerziehen**“ von **Beständen** zusätzliche wirtschaftliche Belastungen für die Wohnungsunternehmen als Träger des Stadtumbaus hervorruft, stellt sich die Frage, wie

Guben

Seit 2004 verzeichnet der Wohnkomplex WK IV einen kontinuierlichen Anstieg des Wohnungsleerstands. Leerstandsanalysen nach Geschoss haben verdeutlicht, dass davon insbesondere Wohnungen in oberen Geschossen betroffen sind. Zur weiteren Konsolidierung des Wohnungsmarktes wurden neben dem bisher realisierten Rückbau zusätzlich Wohnungen durch Stilllegungen, Umnutzungen bzw. Zusammenlegung vom Markt genommen. Die Rückbau- und Stilllegungsmaßnahmen umfassten im WK IV bislang ca. 60 Wohnungen. Diese „weichen“ Reduzierungsmaßnahmen gewinnen gegenüber dem Rückbau zunehmend an Bedeutung.



Guben, Fensterverkleidungen bei Stilllegung und Umnutzung oberer Geschosse im WK IV

diese stärker als bisher berücksichtigt werden können.

- Die Abstimmungsprozesse zwischen den beteiligten Akteuren werden künftig komplizierter. So wird gerade in den Städten, in denen sich bisher nur einzelne Wohnungsunternehmen am Abriss beteiligt haben, die Frage der **Verteilung von Nutzen und Lasten der Stadtumbaumaßnahmen** neu gestellt.

Ziel der Kooperation zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen sollte es sein, „Pattsituationen“ zu vermeiden und mit unterschiedlichen Szenarien nachhaltigen **Perspektiven für die Wohnquartiere** aufzuzeigen.

Angesichts der dispersen Verteilung der Leerstände (mit oft hohen Konzentrationen in den fünften und sechsten Obergeschossen ohne Aufzug) wird es zudem immer wichtiger, über **sinnvolle Alternativen zum Komplettabriss** nachzudenken. Die dauerhafte **Stilllegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen** ist hier ebenso zu prüfen wie der geschoss- oder segmentweise Rückbau von Wohnungen. Beide Alternativen spielen bislang nur eine geringe Rolle in der Umsetzung des Stadtumbaus. Es gibt aber durchaus Beispiele, die zeigen wie durch Umbauten kleinteiligere, wohnlichere Baustrukturen entstehen können, die in der Regel auf dem Wohnungsmarkt sehr gut nachgefragt werden.

Mit der Umsetzung solcher Projekte ist nicht nur eine **Attraktivitäts- und Imagesteigerung** der langfristig zu erhaltenden Quartiere verbunden, sondern es wird auch ein – gleichwohl aufwendiger – Beitrag geleistet, die Umbaugebiete städtebaulich aufzuwerten. In anderen Quartieren, bei denen erkennbar ist, dass sie in

absehbarer Zeit für den Wohnungsmarkt und die städtebauliche Struktur einer Kommune nicht mehr benötigt werden, ist Teilrückbau hingegen – gerade auch aufgrund der hohen Investitionskosten – nicht sinnvoll.

Insgesamt sind somit schlüssige Gesamtkonzepte erforderlich, die auf Basis einer **intensiven Beobachtung der relevanten Stadtentwicklungsindikatoren (Monitoring)** und den Marktwahrnehmungen der Wohnungsunternehmen die Perspektiven für die einzelnen Quartiere realistisch abschätzen und die erforderlichen Konsequenzen festschreiben. Darauf aufbauend können jene Quartiere bestimmt werden, in denen **langfristig orientierte Investitionen** gewünscht sind und es können andererseits auch Gebiete benannt werden, die höchstens noch mittelfristig eine gewisse Versorgungsfunktion erfüllen sollen. In den letztgenannten Quartieren („Gebiete auf Zeit“) sind jedoch möglicherweise trotzdem noch **niedrigschwellige Investitionen zur Aufrechterhaltung und Sicherung** insbesondere der sozialen und technischen Infrastrukturversorgung zu planen und umzusetzen. Unerlässlich ist in solchen Gebieten, den Bewohnern den notwendigen Umstrukturierungsprozess durch Bürgerbeteiligungsverfahren zu vermitteln.

Am schwierigsten stellt sich die Situation in den oben beschriebenen „Generationswechselgebieten“ der 1950er und 1960er Jahre dar. Hier wird es künftig vor allem darum gehen, auf Basis der städtebaulichen und stadträumlichen Qualitäten potenzielle neue Nachfragergruppen zu identifizieren und in ihrem Umfang abzuschätzen, um eine solide Planungsgrundlage für die Weiterentwicklung der Gebäude, der Infrastruktur und des Wohnumfeldes zur Verfügung zu haben.

6. Prozessbegleitende Instrumente des Stadtumbaus

Aus der zunehmenden Komplexität der Problemlagen und Akteursstrukturen im Stadtumbau erwachsen neue Anforderungen an die Zielgenauigkeit und Flexibilität der prozessbegleitenden Instrumente. Insbesondere die Prozessbeobachtung durch das Monitoring, das Management des Stadtumbauprozesses sowie weiche Instrumente im Bereich der Moderation, Kommunikation und Aktivierung von weiteren Partnern im Stadtumbau gewinnen weiter an Bedeutung.

Die **kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung** der Gesamtstadt sowie der einzelnen Quartiere hat sich in der ersten Phase des Stadtumbaus als unverzichtbar erwiesen, um Aussagen zur künftigen Stadtentwicklung treffen zu können und langfristige Szenarien und Perspektiven für den Stadtumbau zu erarbeiten. Seit dem Jahr 2005 sind alle Stadtumbaukommunen im Land Brandenburg gefordert, auf Basis eines verbindlichen Indikatorenkatalogs ein Monitoring zu realisieren. Ein kontinuierliches, möglichst **kleinräumiges Monitoring** kann Veränderungsprozesse auf der Quartiersebene frühzeitig abbilden. Es ist daher einerseits ein wichtiges Instrument, um Wirkungen des Stadtumbaus zu analysieren sowie andererseits neue inhaltliche wie auch räumliche Handlungsfelder frühzeitig zu erkennen und bei der Fortschreibung der Stadtumbaustrategien zu berücksichtigen. Auf der Landesebene bildet das Stadtumbau-Monitoring eine

Grundlage für die Evaluierung und Steuerung des Programms Stadtumbau Ost.

Die Erkenntnisse dieses Monitorings sind mit den konkreten Wahrnehmungen der Wohnungsunternehmen zur Nachfrage in den Quartieren abzugleichen. Vielfach sind „Monitoringsysteme“ der Wohnungsunternehmen aktueller und aussagekräftiger als die Ergebnisse komplexer Monitoringsysteme auf gesamtstädtischer Ebene.

Neben der Prozessbeobachtung kommt dem **Stadtumbaumanagement** eine hohe Bedeutung im Stadtumbauprozess zu. Ein aktives Stadtumbaumanagement schließt dabei mehrere Ebenen ein. So geht es einerseits darum, in innerstädtischen Altbauquartieren neue Partner (insb. die privaten Kleineigentümer) in den Stadtumbauprozess einzubeziehen. In den Umstrukturierungsgebieten am Stadtrand sind Abstimmungs- und Aushandlungsprozesse zwischen den Wohnungsunternehmen und mit der Kommune sowie anschließende Bürgerbeteiligung notwendig. Zudem sind die Unternehmen gezwungen, ein noch aktiveres und strategisch ausgerichtetes Leerstandsmanagement zu betreiben.

Nach der ersten Phase des Stadtumbaus stehen Wohnungsunternehmen und Kommune in den Stadtumbaubereichen aktuell vor der Aufgabe, notwendige Stadtumbaumaßnahmen für die zweite Programmpha-

Cottbus

In vielen innerstädtischen Quartieren der Stadt Cottbus konnten in den zurückliegenden Jahren auch durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln deutliche Aufwertungsprozesse initiiert werden. Im Quartier Ostrow, einer gründerzeitlichen Stadterweiterung mit einem hohen Anteil von Industriebrachen und einer sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur, gab es dagegen



kaum Entwicklungsimpulse. Mit der Gründung einer Eigentümerstandortgemeinschaft wird aktuell ein neues Instrument erprobt, um die Stagnation im Quartier zu durchbrechen und eine Aufwertung anzustoßen. Ziel ist die Bündelung von Eigentümerinitiativen im Sinne einer gemeinsamen Standortstrategie.

Heterogene Bebauungsstruktur im Quartier Cottbus, Ostrow

se abzustecken. Erschwert wird dies, weil die künftigen Rahmenbedingungen des Stadtumbaus noch nicht endgültig feststehen. Zudem haben sich die Unternehmen bisher in sehr unterschiedlichem Maße an der Umsetzung des Stadtumbaus beteiligt. In jenen Städten, in denen die Leerstandsbeeinträchtigungen und auch die Lasten des Umbauprozesses in den zurückliegenden Jahren nahezu gleich verteilt waren, haben sich inzwischen in den allermeisten Fällen eingespielte **Strukturen der Abstimmung** etabliert. In den anderen Städten stellt sich die Situation aktuell meist schwieriger dar, weil Bedingungen und Möglichkeiten der Kooperation für die nächste Programmphase neu ausgelotet werden müssen. Für die damit verbundenen Abstimmungs- und Aushandlungsprozesse kann die Unterstützung durch einen **externen Moderator** hilfreich sein.

Die disperse Verteilung des Wohnungsleerstandes innerhalb der Städte stellt eine weitere Herausforderung für die Wohnungseigentümer dar. Auch im Interesse einer Reduzierung der Kosten durch Leerstand ist ein möglichst akteursübergreifendes, **strategisches Leerstandsmanagement** notwendig. Es bildet die Basis, um Leerstand zu konzentrieren und damit den Abriss von Gebäuden oder auch langfristige Stilllegungen nicht mehr benötigter Objekte zu ermöglichen.

Insbesondere in Städten mit hohen Anteilen des Bestandes in vor 1919 errichteten Altbauten rücken die gründerzeitlichen Stadterweiterungen zunehmend in den Blickpunkt des Stadtumbauprogramms. Dominierende Marktakteure in diesen Quartieren sind die privaten Einzeleigentümer. Während es für die Einbindung der größeren Wohnungsunternehmen in vielen Städten feste Strukturen gibt, fehlen **Angebote zur Ansprache und Einbindung privater Kleineigentümer** vielfach noch. Es besteht damit ein zunehmender Bedarf an innovativen Formen kooperativer Eigentümerinitiativen. Dies setzt allerdings personal- und zeitaufwändige Maßnahmen zur kontinuierlichen Ansprache, Information und Aktivierung der Eigentümer voraus. Erfahrungen belegen, dass für diese Aufgaben „Kümmerer“ gebraucht werden, die über längere Zeiträume als fester Ansprechpartner, Ratgeber und Netzwerker zur Verfügung stehen.

Ergänzend zu einer externen Moderation können auch die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften in gründerzeitlichen Quartieren die wichtige Rolle eines Initiators übernehmen. Dies kann für die Unternehmen eine Maßnahme sein, das eigene Bestandsportfolio zu stärken bzw. zu erweitern.

Lübbenau

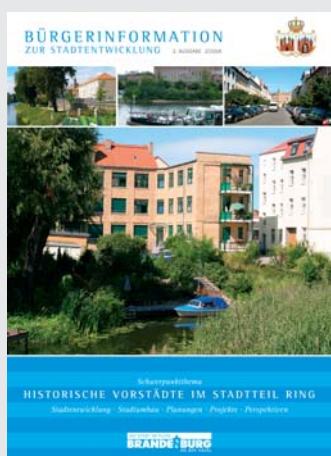
Um der Bevölkerungsabwanderung und deren städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Folgen in Lübbenau entgegenzuwirken, haben die Stadt Lübbenau und die beiden lokalen Wohnungsunternehmen bereits 1999 das Kooperationsprojekt „Lübbenaubücke“ ins Leben gerufen. Die „Lübbenaubücke“ übernimmt verschiedene Aufgaben: u. a. die Moderation des Stadtumbauprozesses, die Unterstützung der Zusammenarbeit der drei lokalen Projektträger sowie Maßnahmen zur Bürgerbeteiligung und zum Stadtmarketing.



Bürgerinformation und -beteiligung im Rahmen des Projektes Lübbenaubücke

Bewohnerinformation

Bei der Vorbereitung und Umsetzung von Stadtumbaustrategien, -konzepten und -maßnahmen setzen immer mehr Städte auf eine frühzeitige und gezielte Information und Einbeziehung der Öffentlichkeit in die Planungen des Stadtumbaus. Mit Hilfe verschiedener Methoden, u. a. Bürgerveranstaltungen, Broschüren, Newsletter oder Informationen im Internet werden Angaben zum aktuellen Sachstand, Entwicklungstrends sowie zu gezielten Schwerpunktthemen im Stadtumbau bereitgestellt.



Brandenburg an der Havel, Bürgerinformation zur Stadtentwicklung



Guben, Newsletter Stadtentwicklung



Senftenberg, Informationen zum Stadtumbauprozess

Ein Beispiel für innovative Lösungsansätze sind die sogenannten **Eigentümerstandortgemeinschaften**, die sich derzeit in mehreren Städten in der Erprobungsphase befinden. Eigentümerstandortgemeinschaften sind standortbezogene Kooperationen verschiedener Eigentümer, die ein gemeinsames Interesse an der Verbesserung der Marktchancen ihres Quartiers haben. Handlungsfelder sind die gemeinsame Koordinierung der Bewirtschaftung und Modernisierung des individuellen Gebäudebestandes, die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Verbesserung des Quartiersimages und Öffentlichkeitsarbeit.

Angesichts der oftmals komplexen Ausgangsbedingungen erfordert die Anwendung und Umsetzung der beschriebenen Instrumente und Verfahren bei allen Beteiligten viel Ausdauer. Zudem sind neben Aktivitäten zur Ansprache und Beratung von Eigentümern auch **finanzielle Anreize** notwendig, um trotz schwieriger Investitionsbedingungen Sanierungen und Modernisierungen erhaltenswerter Gebäude anzustoßen. Bereits jetzt wird

der Erhalt wertvoller Altbauten durch die „Spitzenförderung“, die eine Verknüpfung von ModInst- und Städtebauförderung darstellt, unterstützt. Zudem ist insbesondere auf die Fördermöglichkeiten der neuen „Generationsgerecht-ModInstRichtlinie“ hinzuweisen, die v. a. für die Sanierung von Altbauten mit mittleren Baukosten und – für Altbauansanierungen mit hohen Baukosten – in Kombination mit Städtebaufördermitteln geeignet ist. Zudem sind ab 2010 in Brandenburg Sicherungsmaßnahmen für wertvolle vor 1949 errichtete Wohngebäude im Rahmen des Stadtumbaus förderfähig, ohne dass dafür ein kommunaler Eigenanteil zur Verfügung gestellt werden muss. Weiterhin besteht die Möglichkeit, im Rahmen der Aufwertung Zwischennutzungen zu fördern.

Sowohl in innerstädtischen Altbauquartieren als auch in jenen Umstrukturierungsgebieten, in denen der weitere Rückbau von Wohnungen vorgesehen ist, erfordert eine erfolgreiche Umsetzung der Stadtumbauprozesse neben der Mitwirkung der Eigentümer eine aktivierende **Ansprache der Bewohner und Nutzer**.

Der Stadtumbau im Land Brandenburg ist auf einem guten Weg. Er steht derzeit am Beginn seiner zweiten Programmphase. Für diese sind das Land und die Stadtumbaustädte auch durch den Stadtumbaialog gerüstet. Die zukünftigen Entwicklungen bergen aber auch noch eine Vielzahl an offenen Fragen, die sich erst in den weiteren Jahren beantworten lassen. Welche Chancen und Risiken bestehen? Was zeichnet sich ab? Wo bestehen noch große Unsicherheiten?

- **Welche Entwicklungspfade zeichnen sich für die Stadtumbaustädte ab? Wie wird sich die künftige Entwicklung der Wohnungsmärkte im Land, den Regionen und insbesondere den Städten vollziehen?**

Es zeichnet sich ab, dass die Disparitäten zwischen den Regionen, insbesondere aber auch den Städten, weiter zunehmen werden. Die Entwicklungspfade der Städte werden sich damit weiter ausdifferenzieren. Dies erfordert auch stadtindividuelle Stadtumbaustrategien.

- **Welche demografischen Sicher- und Unsicherheiten bestehen?**

Für die Stadtumbaustädte zeichnen sich klare Korridore der Bevölkerungsentwicklung bis 2020 und darüber hinaus ab. Die Gewichtung der natürlichen Entwicklung gegenüber der Wanderung nimmt weiter zu. Die Städte müssen deshalb in der Ausarbeitung ihrer Strategien den Bevölkerungshorizont für 2030 auf Basis der bereits vorhandenen Daten für ihre Strategien perspektivisch berücksichtigen. Ein wichtiges Zuzugspotenzial für die Städte als Anker im Raum bleiben Zuzüge aus der Region in die besser versorgten Städte.

- **Nimmt die Bedeutung des Rückbaus ab?**

Mit dem Stadtumbau konnte in den zurückliegenden Jahren der Trend zum weiteren Anstieg der Leerstandszahlen gestoppt und eine Reduzierung der Leerstandszahlen erreicht werden. Ohne weiteren signifikanten Rückbau würde der Leerstand allerdings erneut stark ansteigen. Dauerhafte hohe Leerstände wirken sich negativ auf das Investitionsklima aus und gefährden die Leistungsfähigkeit der lokalen Wohnungswirtschaft. Der weitere Rückbau bleibt eine wichtige Kernaufgabe.

- **Wie entwickeln sich die Teilmärkte in den Städten?**

Es zeichnen sich u. a. klar wachsende Bedarfe nach kleinen, sanierten Wohnungen im unteren Preissegment ab. Für die lokalen Wohnungsmärkte und insbesondere das Mietniveau bleiben die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die kommunalen Umsetzungen der „Kosten für die Unterkunft“ wichtige Stellschrauben.

- **Setzt sich das Erfolgsmodell der Sanierung in den Innenstädten fort?**

Insbesondere in den Altbaustädten mit hohen Gründerzeitanteilen hat sich das Sanierungstempo in den letzten Jahren nachfrage-, akteurs- und kostenbedingt verlangsamt. Auch künftig wird dieses nicht wesentlich zu erhöhen sein. Damit wird das Ziel der weiteren innerstädtischen Aufwertung nicht in Frage gestellt, die Umsetzung erfordert aber Mut zu Prioritäten und einen langem Atem. Die Frage des Umgangs mit dauerhaft nicht sanierungsfähigen und vermarktbar nicht sanierten Altbauten bleibt auf der Tagesordnung – jeder weitere Zeitverzug führt zu weiterem Substanzverlust.

- **Welche Rolle werden die „Generationswechselgebiete“ im Stadtumbau spielen?**

Diese frühen, oft innenstadtnahen und meist noch weitgehend stabilen Wohngebiete werden künftig in vielen Städten neben den Zentren deutlich stärker in den Fokus des Stadtumbaus rücken. Gelingt hier der Generationswechsel und die nachhaltige Ausrichtung der Bestände und Infrastrukturen, entstehen an anderer Stelle stadtstrukturell gewünschte Rückbaupotenziale.

- **Gelingt die längerfristige Stabilisierung der bisherigen Umstrukturierungs- und Rückbauggebiete?**

Gerade vor dem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung nach 2020 und Konkurrenzen dieser Wohngebiete – oft Plattenbauten der 1970er und 1980er Jahre – mit anderen Wohnstandorten müssen die derzeit noch gültigen Rückbaustrategien und -ziele vielfach fortgeschrieben werden.

- **Was wird im künftigen Stadtumbauprozess anders werden?**

Er wird kleinteiliger und auch schwieriger werden. Es wird weniger großmaßstäbliche Lösungen ge-



ben können. Stadtgestalterisch nicht optimale Zwischensituationen werden alltäglicher werden. Der Anspruch an gewohnte Standards der Aufwertung und (Flächen-)Bewirtschaftung wird im Kontext mit sinkenden finanziellen Spielräumen abnehmen.

- **Welche Themen werden den Stadtumbau stärker prägen?**

Die global, stadtökologisch und wirtschaftlich gebotene Steigerung der Energieeffizienz wird

auch für den Stadtumbau zunehmend ein Thema. Dies betrifft die Frage nachhaltiger kompakter Stadt- und Infrastrukturen in gleichem Maße wie die Entwicklung der Wohnungsbestände.

- **Welche Anforderungen kommen auf die Akteure zu?**

Die vielfach schon eingespielte Kommunikation zwischen Stadtverwaltungen und Wohnungsunternehmen wird weiter intensiviert werden müssen. Die wohnungswirtschaftlichen Spielräume der Unternehmen werden vielfach enger werden. Der Aufwand für die Prozessbegleitung wird für alle Akteure eher höher.

Diesen und anderen Fragen werden sich das Land, die Städte und die Wohnungswirtschaft künftig stellen müssen. Die Fortsetzung und Intensivierung des Dialoges kann zu gemeinsamen Antworten, Strategien und Lösungen führen.

Quellen und Literaturhinweise:

[BMVBS / BBR 2006] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven. Erster Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

[BMVBS / BBR 2007a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost (BBR-Forschungen: 131)

[BMVBS / BBR 2007b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

[BMVBS / BBR 2008a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

[BMVBS / BBR 2008b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Gutachten. Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost

Empirica 2008: „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ – Vorbereitungs- und Qualifizierungsphase zum ExWoSt-Forschungsfeld. Endbericht

Landtag Brandenburg 2006: Starke Städte – Masterplan Stadtumbau. Bericht der Landesregierung. Drucksache 4/2385

[MIR 2008] Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (Hrsg.): MIR Aktuell 3/2008 Schwerpunktthema: Stadtumbau Ost – Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen

Städtebauförderungsrichtlinien des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (StBauFR) vom 9. Juli 2009. Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 31 vom 12. August 2009

Links zum Stadtumbau in Brandenburg

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) des Landes Brandenburg
<http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.152789.de>

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) im Auftrag des MIL
<http://www.lbv.brandenburg.de/Staedtebaufoerderung.htm>

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
http://www.bmvbs.de/Stadtentwicklung_-Wohnen/Stadtentwicklung-,1553/Stadtumbau-Ost.htm

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost
<http://www.stadtumbau-ost.info>

Online-Projektdatenbank „Gute Beispiele des Stadtumbaus im Land Brandenburg“

Eine online-Projektdatenbank dokumentiert „Gute Beispiele“ des Stadtumbauprozesses des Landes Brandenburg. Kurze Projektbeschreibungen, weiterführende Informationen und veranschaulichendes Bildmaterial zu ausgewählten Stadtumbauprojekten sind unter <http://www.lbv.brandenburg.de/Staedtebaufoerderung.htm> zugänglich.

**Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft
des Landes Brandenburg**

Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
14467 Potsdam
www.mil.brandenburg.de