



## Erster Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau Ost

»Halbzeit im Stadtumbau (?) –  
vom quantitativen zum  
qualitativen Stadtumbau«



BMVBS Berlin  
05. Juni 2007



# Inhaltsübersicht

## KURZVORSTELLUNG

### ROLLE DES STADTUMBAUMANAGEMENTS

## HALBZEIT BEISPIELSTÄDTE

### SPEKTRUM

## HALBZEITBEISPIELE: Brandenburg a.d.H – Guben

### RÜCKBLICK UND AUSBLICK

## EINSCHÄTZUNG

### THESEN



# Kurzvorstellung Rolle des Stadtumbaumanagements

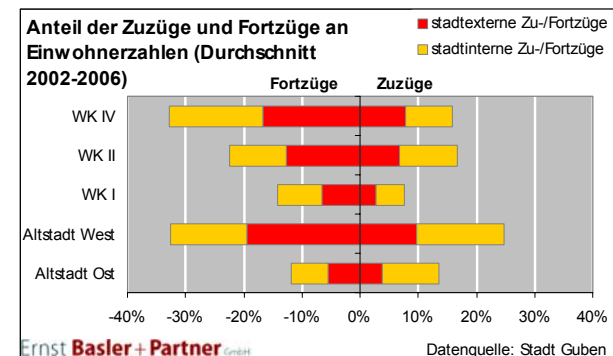
## Unternehmensprofil

- international tätiges Planungs-, Beratungs- und Ingenieurunternehmen mit Sitz in Potsdam
- seit 1992 ergänzen wir das Dienstleistungsangebot der Ernst Basler + Partner AG mit Hauptsitz in Zürich in den Bereichen »Information und Kommunikation« sowie »Raum und Verkehr« - Schwerpunkt NBL



## Stadtumbaumanagement

- Externe Unterstützung des Stadtumbaus als Prozess
- Moderation Stadtumbaugremien
- Monitoring und Strategiefortschreibung
- Umsetzungsunterstützung
- Kommunikation und Bürgerbeteiligung





# Phasen des Stadtumbaus



## 2002 – 2005 Strategiephase und 1. Konsolidierungsphase

- starke Konsolidierungseffekte
- überwiegend Komplettrückbauten
- geringe Masseneffekte in Städten mit dispersen Eigentümerstrukturen und/oder hohen Altbauanteilen

## 2006 – 2009 Fortschreibungs- und Feinsteuerungsphase

- „unkritisches“ Abrisspotenzial in „Vorreiterstädten“ erschöpft - Übergang zur kleinteiligen Steuerung
- Städte mit langwierigem Strategie-/ Abstimmungsaufwand nun auch mit Masseneffekten
- Fortschreibungsbedarf der integrierten Stadtumbau- bzw. Stadtentwicklungskonzepte

## 2010 – [2015/2020] Innenstadtausrichtung und 2. Konsolidierungsphase

- Umsteuerung der Fördereffekte zugunsten nachhaltiger Innenstadtstärkung
- erhöhte Leerstände insb. in Plattenbaugebieten der „1. Generation“ durch spätestens 2010 einsetzende demografische Effekte - Erzielung von erforderlichen Masseneffekten

„lernendes Programm“ auf dem Weg - Stadtumbau als Prozess !



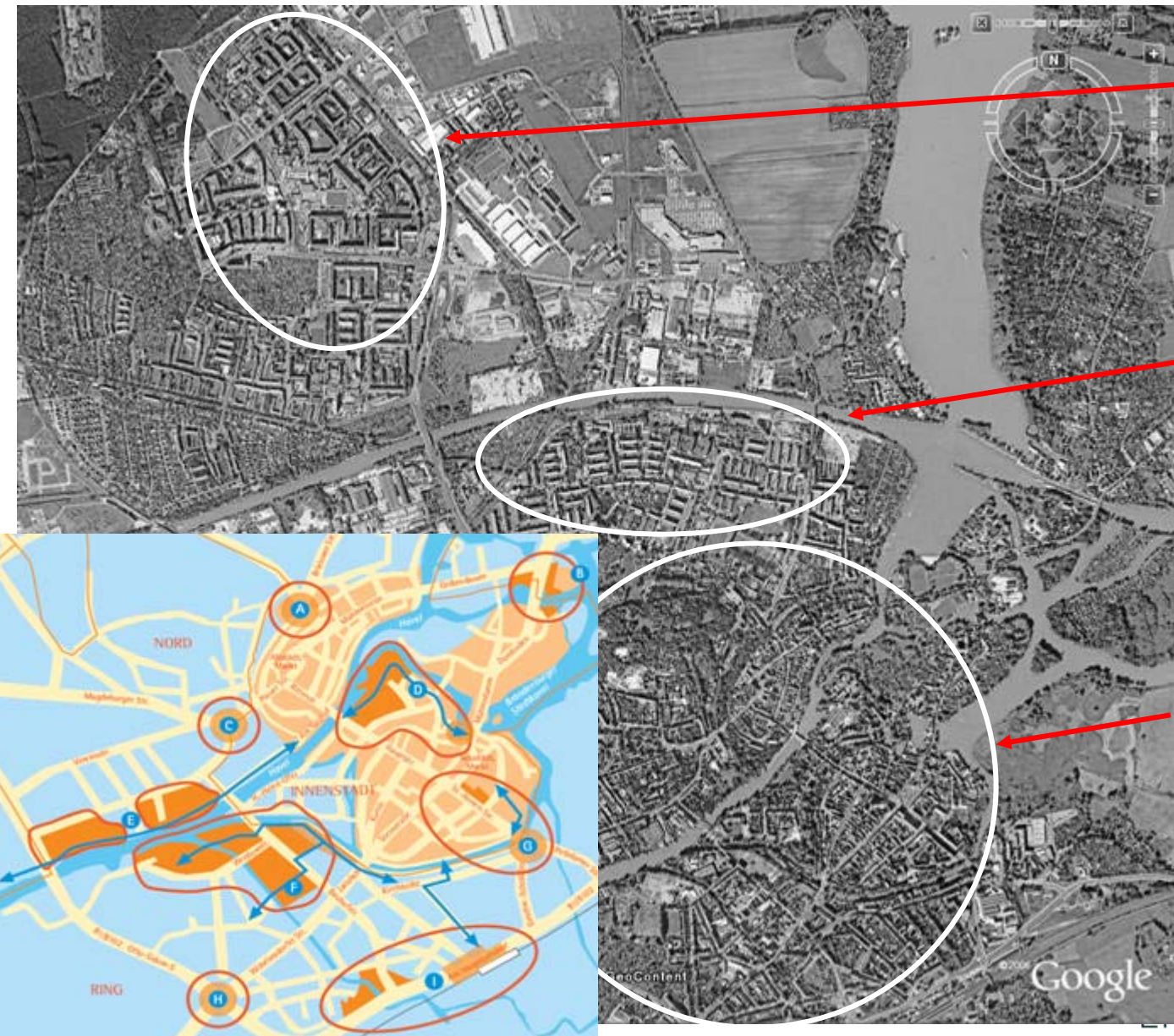
# Halbzeitbeispielstädte – Spektrum Brandenburg an der Havel versus Guben

- Oberzentrum/Regionaler Wachstumskern versus Mittelzentrum im strukturschwachen Raum
- „Doppelstadt“ versus „DDR-Entwicklungsstadt“
- Rund 74.000 (2020: ca. 67.000 ?!) versus 21.500 Einwohner (2020: ca. 19.000 ?!)
- differenzierte Wohnungsmarkt-/Akteursstruktur versus kompakte Wohnungsmarkt-/Akteursstruktur
- historische Kernstadt/flächige Gründerzeitstruktur versus Industrievorstadt auf dem Weg zur Innenstadt
- „schwere/späte Stadt“ versus „frühe Stadt“





# Brandenburg an der Havel



- **Hohenstücken**  
typisches „jüngstes“  
Plattenbaugebiet  
> Umstrukturierungs-  
gebiet
- **Nord**  
noch stabil, aber stark  
überaltert – „vor dem  
Generationswechsel“  
> „noch“  
Beobachtungsgebiet
- **Kernstadt**  
> genießt programm-  
übergreifende  
Aufwertungspriorität



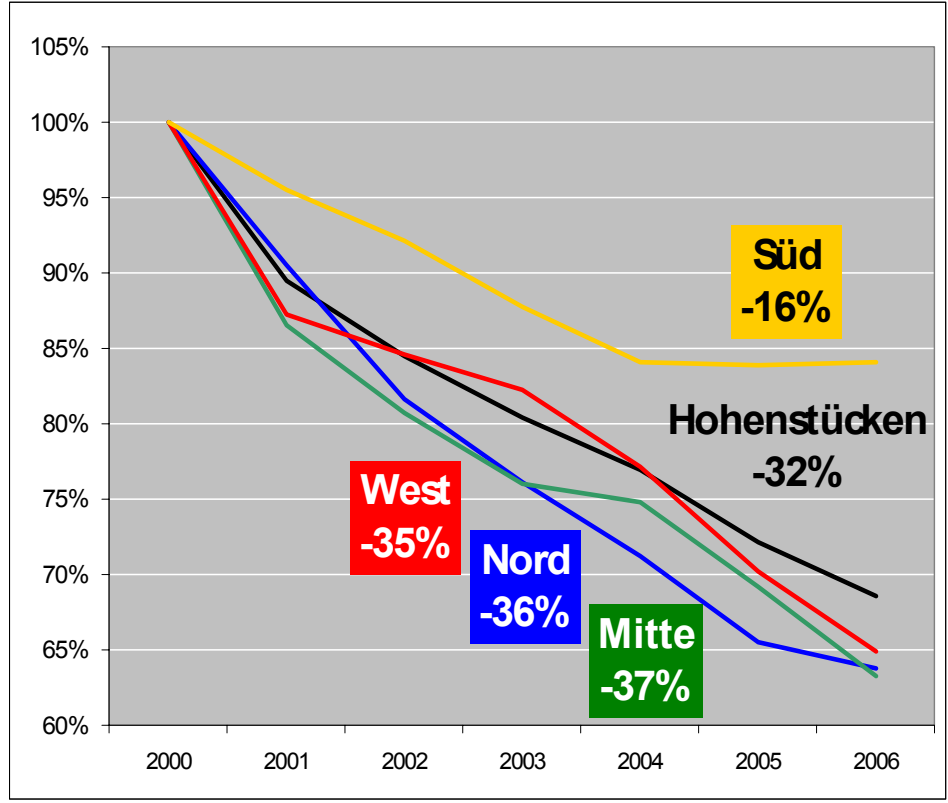
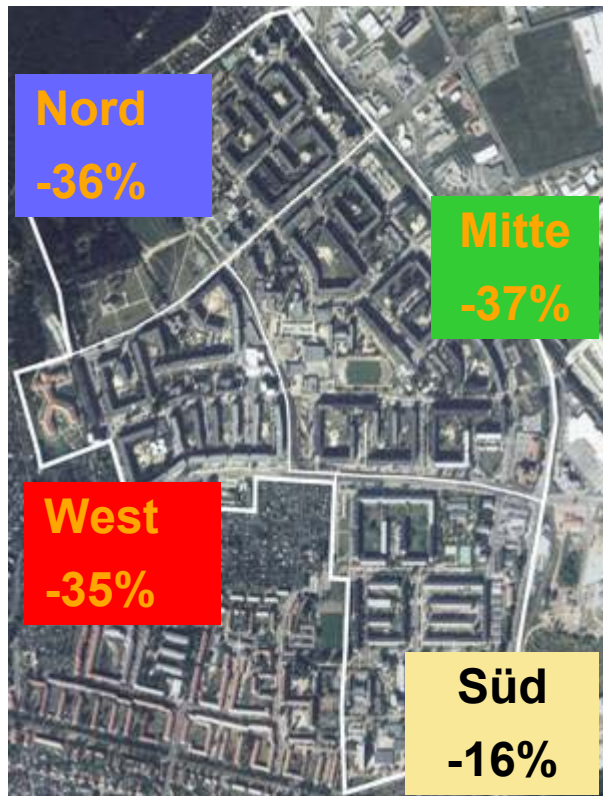
## Rückblick – Ausblick zur Halbzeit Brandenburg an der Havel

- Stadtstruktur und -funktion:
  - Bevölkerungsanteile und Funktionen der Stadtteile verändern sich langsam zugunsten der Kernstadt
  - Auswirkungen des „Generationswechsel“ von Wohngebieten offen
- Innenstadt/„Kernstadt“:
  - gewinnt wieder Einwohner und Attraktivität; weiterhin erheblicher Aufwertungsbedarf
- Wohnungsmarktkonsolidierung:
  - bis jetzt ca. 1/4 des Rückbaubedarfes bis 2020 umgesetzt; umfassende Fortsetzung unabdingbar
- Stadtumbauprozess:
  - ARGE Stadtumbau (7 WU) und „Stadtumbaumechanismen“ etabliert; weitere Rückbaugenerierung nur sukzessive,
  - „andere“ Wohnungsmarktakeure und private Eigentümer müssen stärker beteiligt werden



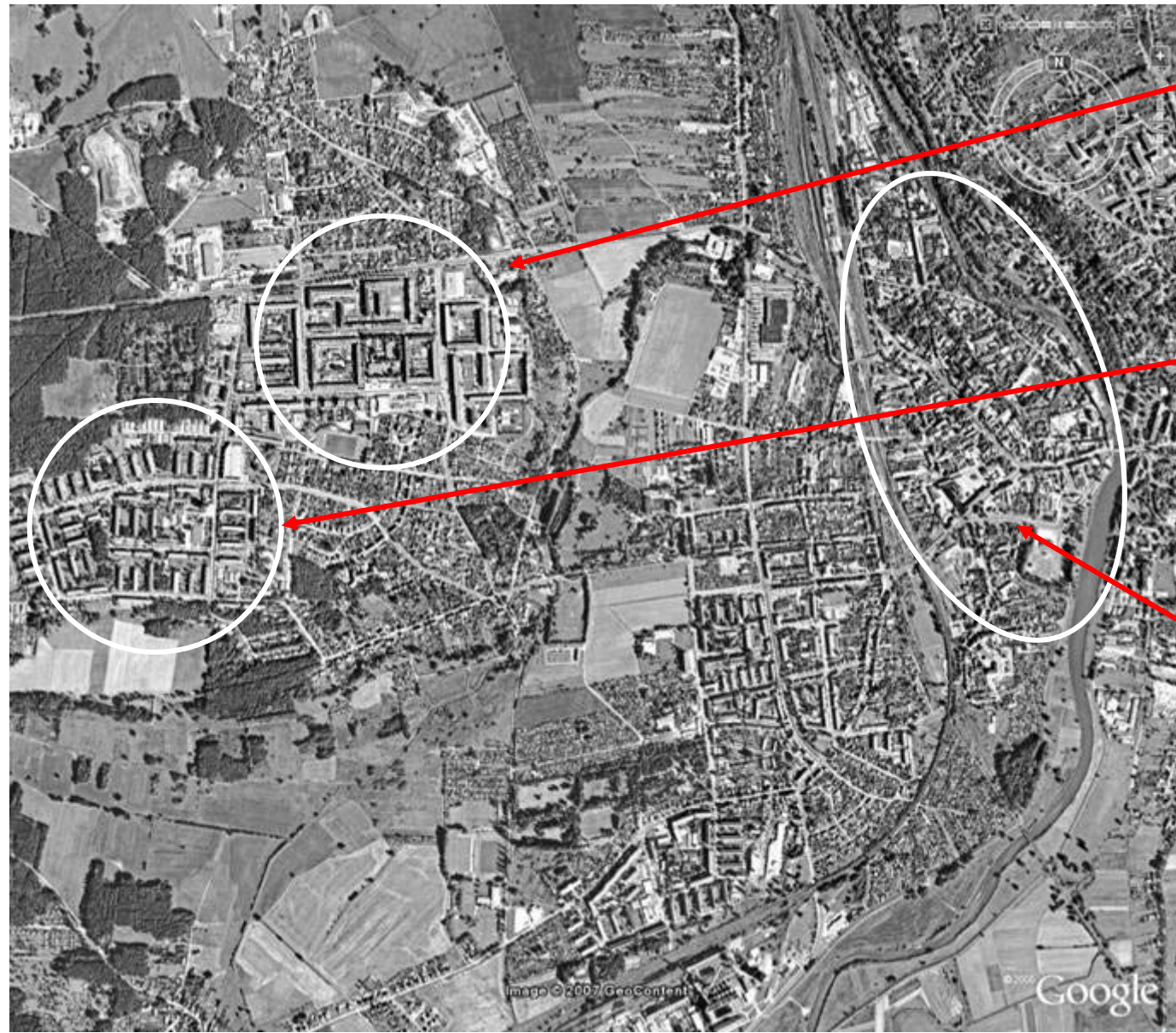
# Rückblick – Ausblick Halbzeit

## Brandenburg an der Havel - Hohenstücken





# Guben



- **WK IV**  
typisches „jüngstes“  
Plattenbaugelände  
> Umstrukturierungs-  
gelände
- **WK II noch stabil,**  
aber stark überaltert  
– „vor dem  
Generationswechsel“
- **„Innenstadt“**  
> genießt programm-  
übergreifende  
Aufwertungspriorität



# Rückblick – Ausblick Halbzeit Guben

- Stadtstruktur und -funktion:
  - Einwohnerschwerpunkte bleiben die Wohnkomplexe
  - Auswirkungen des „Generationswechsel“ von Wohngebieten offen
- „Innenstadt“:
  - gewinnt an Einwohnern; aber zu geringe „Größe“
  - steigende Attraktivität; aber weiterhin erheblicher Funktionsstärkungsbedarf
- Wohnungsmarktkonsolidierung:
  - etwa 2/3 des vorgesehenen Rückbaubedarfes umgesetzt; kleinteiligere Fortsetzung unabdingbar
- Stadtumbauprozess:
  - ARGE Stadtumbau (2 WU) und „Stadtumbaumechanismen“ etabliert; weitere Konsolidierungsschritte und Angebotsqualifizierungen notwendig sukzessive

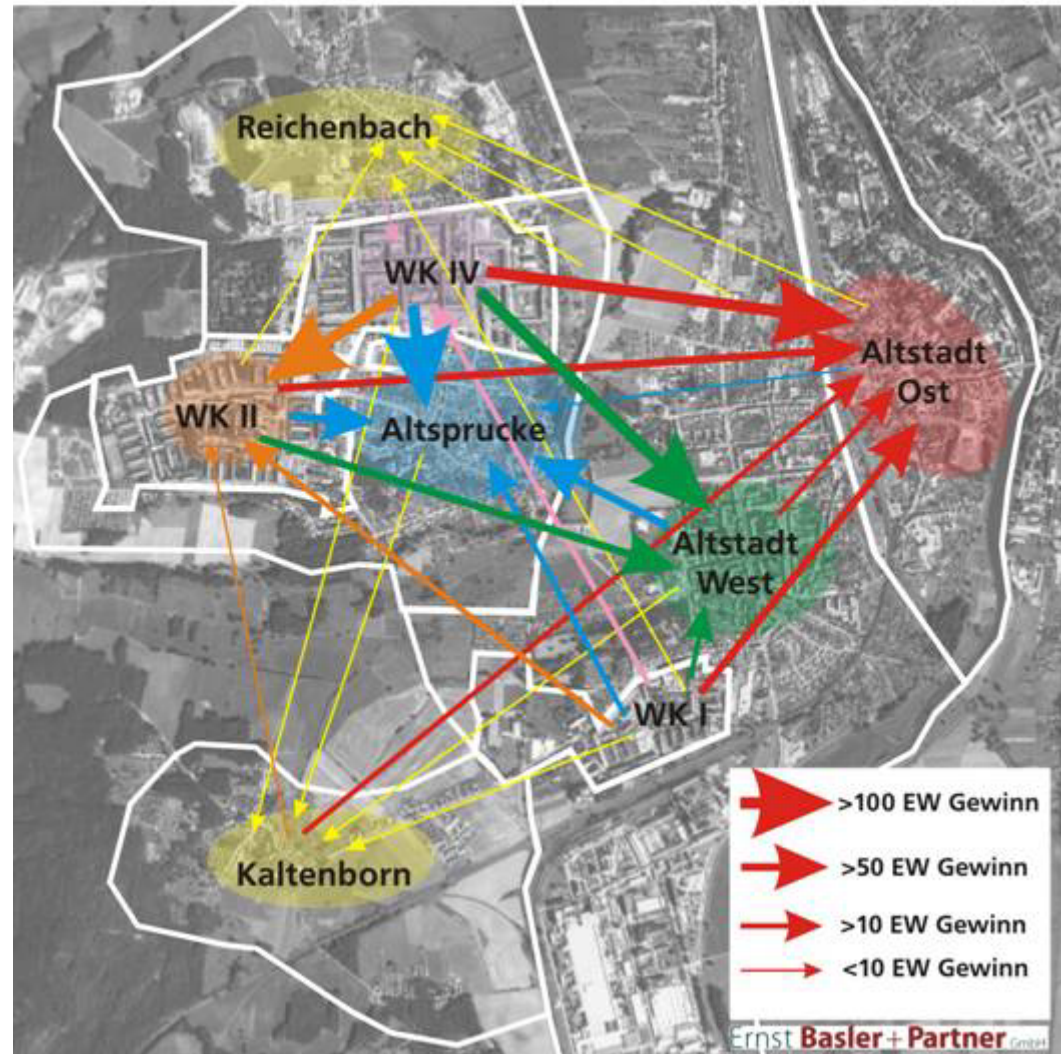


# Rückblick – Ausblick Halbzeit

## Guben

### Wanderungssaldo (2002-2006) zwischen den Stadtteilen

[Die Pfeilstärke spiegelt die Höhe der Wanderungsbewegungen wider.  
Die Farben verdeutlichen das Zielgebiet der Wanderungen.]





# Thesen

## ■ Stadtumbau – und Förderstrategien

- Weiter zunehmende Ausdifferenzierung der Entwicklungen zwischen Städten erfordern stadtindividuellere (Förder-)Strategien
- Stärkere Feinsteuerung und höhere Flexibilität setzen effektives Monitoring voraus
- Fortsetzung des Rückbau muss prioritär über das Programm Stadtumbau Ost „plus“ (2010 ff) fortgesetzt werden – konsolidierte Wohnungsmärkte als „Pflicht“ für tragfähige Stadtentwicklung
- Klare Aufwertungskonzentration zugunsten der „Innenstädte“; Grundlage für die Aktivierung der privaten Altbaueigentümer
- konsequentere Integration des Stadtumbau in die Integrierte Stadtentwicklung („Brandenburger Weg“ – INSEK) – Programmverzahnung und -verschlinkung
- 2. Halbzeit setzt in den Städten ein noch höheres Maß an Kommunikation und Kooperation in breiteren Kreis voraus

