

Städtebauliche Begleitforschung – „Stadtumbau Ost“

Evaluierung des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“

**Erster Fachpolitischen Dialog
zum Stadtumbau Ost
5. Juni 2007, Berlin**

**Dr. R. Aehnelt, IfS
Prof. Dr. K. Beckmann, Difu**

**Auftraggeber:
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung**

Projektteam Difu und IfS

Deutsches Institut für Urbanistik

- Interdisziplinäre kommunalwissenschaftliche Forschungseinrichtung der deutschen Städte
- Städtebau und Stadtentwicklung, Baurecht, Wirtschaft, Infrastruktur
- Begleitung und Bewertung politischer Programme (z.B. Programmbegleitung Soziale Stadt)

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

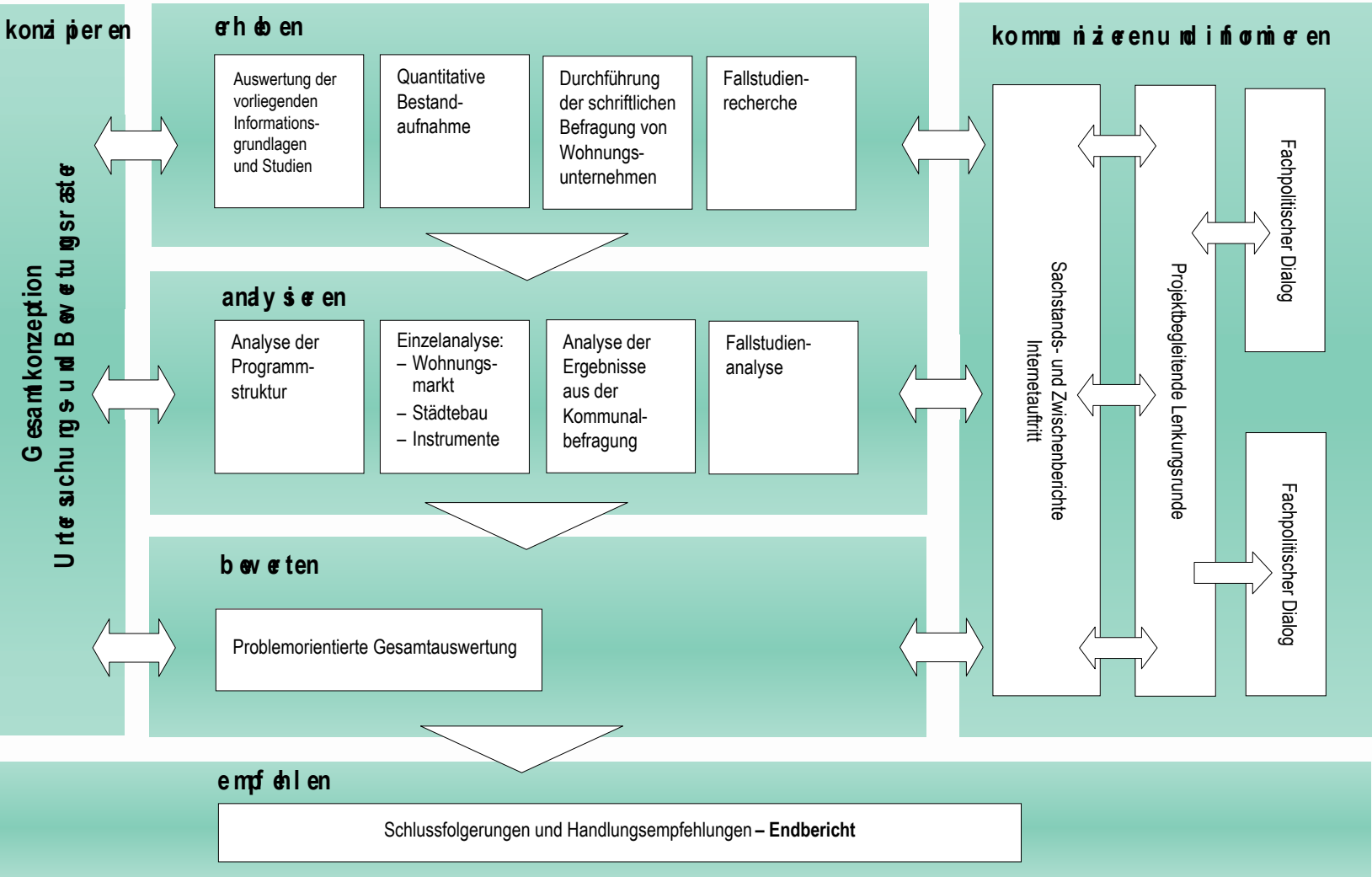
- Evaluierungen von Programmen (Bund, Bundesländer und EU)
- Untersuchungen zentraler Themenfelder im „Stadtumbau Ost“
- Forschungsvorhaben im Bereich Wohnungswesen

Unterauftrag: FORUM, Forschungsagentur Stadtumbau West

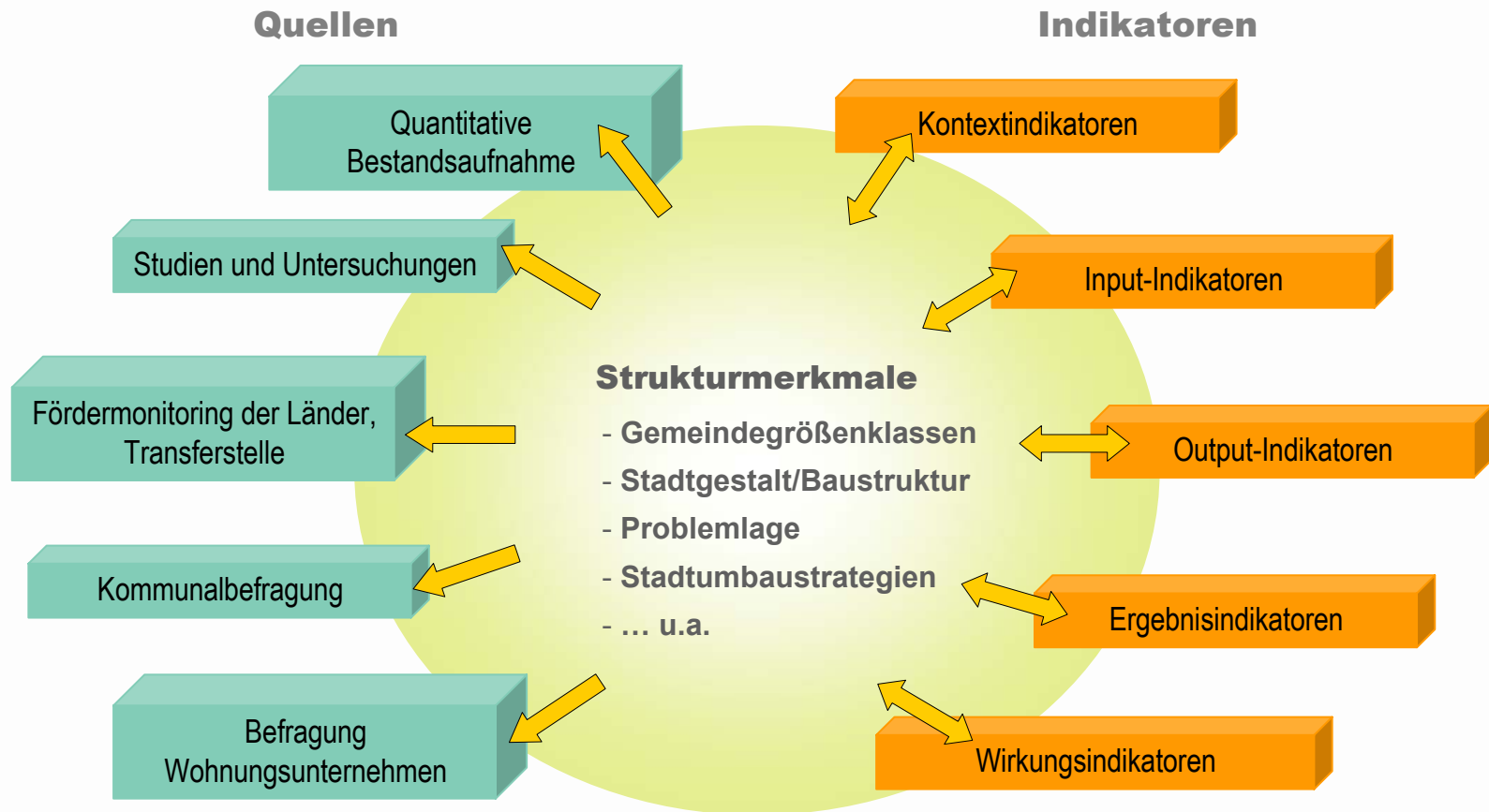
Zentrale Themen

- Programmstruktur, Programmausgestaltung und -vollzug
- Städtebauliches Entwicklungskonzept
- Städtebauliche Zielsetzungen, Instrumenteneinsatz und Umsetzungsschwerpunkte
- Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarkt
- Lokale Prozesse, Organisation und Management

Projektaufbau



Untersuchungsansatz



Arbeitsbausteine

Auswertung vorliegender Informationsgrundlagen und Studien

- Monitoringsysteme der neuen Länder
- Fördermonitoring

Auswertung der Ergebnisse der Kommunalbefragung

- Identifikation von Strukturmerkmalen

Quantitative Bestandsaufnahme der Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt

- Analyse der Entwicklung sowie aktuelle und künftige Trends
- Identifizierung externer Einflussfaktoren
- Identifikation von Strukturmerkmalen
- Bildung von „Strukturtypen“

Arbeitsbausteine

Analyse der Programmstruktur, der Programmelemente und der Programmschwerpunkte

- Experteninterviews mit Bund, Ländern und Verbänden

Untersuchung zu den Wohnungsanbietern

- Schriftliche Befragung der Wohnungsunternehmen
- Sonderauswertung GdW-Jahresstatistik (nach Strukturmerkmalen, Vergleich Stadtumbaustädte – Nicht – Stadtumbaustädte; Ergebnisse als Zeitreihen)
- Ergebnisse Kleineigentümeruntersuchung

Arbeitsbaustein Fallstudienuntersuchung



Kriterien für die Auswahl der Fallstudienstädte

- Bundesland
- Gemeindegrößenklassen
- Stadtgestalt/Baustruktur der gesamten Stadt
- Problemkonstellationen
- Spezifik der Stadtumbaugebiete
- Stadtumbaustrategien
- Perspektivischer Typus (Prognoseinhalte)
- Ggf. bereits qualifizierbare und quantifizierbare Ergebnisse der Stadtumbauprozesse

Weitere Kriterien für die Auswahl der Fallstudienstädte

- Projektbezogene Kooperation / Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit Difu und IfS
- Weitere tragfähige Kontakte
- Kooperationsbereitschaft der Kommunen
- Verfügbarkeit von Zeitreihen
- Instruktive Fälle

Fallstudienstädte - Auswahlvorschlag

(Diskussion und Abstimmung in Lenkungsrunde am 6.6.2007)

Kleinstädte < 20 000 EW

- Rossleben / Thüringen 6 105 EW
- Anklam / Mecklenburg-Vorpommern 14 747 EW
- Wurzen / Sachsen 14 960 EW

Mittelstädte > 20 000 – < 100 000 EW

- Guben / Brandenburg 21 341 EW
- Güstrow / Mecklenburg-Vorpommern 30 653 EW
- Halberstadt / Sachsen-Anhalt 39 749 EW
- Brandenburg / Brandenburg 73 783 EW

Großstädte > 100 000 EW

- Berlin-Marzahn-Hellersdorf 249 897 EW
- Chemnitz / Sachsen 246 587 EW
- Gera / Thüringen 103 226 EW
- Halle / Sachsen-Anhalt 237 198 EW

Stadtumbaukultur



Evaluierung der städtebaulichen Qualitäten in den Fallstudiengebieten

Bewertungskriterien und -gegenstände

- Plausibilität der Stärken- und Schwächenanalyse
- Kohärenz des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts
- Umsetzung der städtebaulichen Leitidee
- Nutzungs- und Gestaltqualitäten von Verkehrsflächen und Freiräumen
- Nutzungs- und Funktionsqualitäten der sozialen und technischen Infrastruktur
- Qualität baulicher Nachnutzungen sowie Zwischennutzungen
- Identität des Gebietes - Genius Loci
- Verbesserung der städtebaulichen Situation insgesamt durch Stadtumbaumaßnahmen

Evaluierung der städtebaulichen Qualitäten in den Fallstudiengebieten

Methodisches Vorgehen

- Festlegung von Qualitätsstandards einschließlich Indikatoren und Bewertungskriterien
- Lokale Anpassung und Abstimmung von Qualitätsstandards, Bewertungskriterien und Indikatoren
- Bewertung von Maßnahmen
- Erfassung von Wirkungen

Themenfelder der Gesamtauswertung

- Programmstruktur, Programmausgestaltung und -vollzug
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte
- Städtebauliche Zielsetzungen, Instrumenteneinsatz und Umsetzungsschwerpunkte
- Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarkt
- Lokale Prozesse, Organisation und Management

Zukünftige Rahmenbedingungen

- Bevölkerungsentwicklung (Quantitäten und Strukturen)
- Konsequenzen für den Wohnungsmarkt
- Prognostizierter erneuter Einbruch bei der Wohnungsnachfrage ab ungefähr 2015
- Eigentümerstruktur
- Problem des § 6a Altschuldenhilfegesetz

Wechselwirkung von Rahmenbedingungen und Instrumenten

Analyse von:

- demografischer und wirtschaftlicher Kontext
- Landesstrategie
- kommunale Strategie
- Strategie der Akteure auf dem Wohnungsmarkt
- wirtschaftliche Lage der Akteure
- Interessenlage der Akteure
- Eigentumsverhältnisse
- Stadtgestalt

Prüfung: Welche Wirkungsfaktoren lassen sich identifizieren?
Wie wirken sie zusammen?
Wie können sie beeinflusst werden?

Zielanalyse

a) Metaziele auf der städtebaulichen Ebene:

1. Stärkung der Innenstadt
2. Schaffung nachhaltig funktionsfähiger Quartiere

b) Metaziele auf der wohnungswirtschaftlichen Ebene:

1. Stabilisierung der Wohnungsmärkte
2. Sicherung der Handlungsfähigkeit der Wohnungswirtschaft

Konzeptanalyse

Die Zielebenen wie die Unterziele sind untereinander nicht widerspruchsfrei. Unter den Entwicklungsbedingungen sind insbesondere erforderlich:

- 1.** realistische Einschätzung der Entwicklungsperspektiven
- 2.** Entwicklung eines städtebaulichen Leitbildes (für die Gesamtstadt und das Umbaugebiet)
- 3.** Prioritätensetzung beim Einsatz der Instrumente
- 4.** Kontrolle und Sicherstellung der Umsetzbarkeit

Prozessanalyse

Stadtumbau hängt wesentlich von Gestaltung konsensualler Prozesse ab.

- Interessenlagen
- Kooperationsstrukturen
- Lenkungsstrukturen
- Vernetzungsgrad

Prüfung: Welche Strukturen wurden etabliert?
Welche Ergebnisse hatten die Aushandlungsprozesse?
Welche Kräftefelder sind entstanden?

Wirkungsanalyse der Instrumente

- Stadtentwicklungskonzept
- Quartiersentwicklungskonzept
- Steuerungsinstrumente
- Rückbauförderung
- Aufwertungsförderung
- Altschuldenerlass
- Formelle und informelle Instrumente (insbesondere planungsrechtliche Instrumente)

Prüfung: Wie werden die Instrumente eingesetzt?

Welche Wirkung entfalten sie?

Wie verhalten sie sich zueinander?

Ergebnisanalyse

quantitativ-wohnungsmarktbezogene Kriterien (Rückbau, Aufwertung)

- Entwicklung der Leerstandsquote
- Entwicklung der Bodenpreise, Mietpreise
- Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Wohnungsunternehmen
- Entwicklung des Wohnungsangebots

Ergebnisanalyse

qualitativ-städtebauliche Kriterien (Rückbau, Aufwertung)

- Überzeugende Entwicklung der Stadtgestalt unter funktionalen, ökologischen, sozialen und ästhetischen Aspekten
- Funktionale Stärkung (Innenstadt, Wohnquartiere)
- Städtebauliche Inwertsetzung (Innenstadt, Wohnquartiere)
- Nachhaltige Anpassung der städtebaulichen Struktur der Umbaugebiete
- Intelligentes Flächenmanagement
- Nachhaltige Infrastrukturentwicklung

Zukunft des Stadtumbaus

Bis 2009

- Empfehlungen zum Instrumenteneinsatz

Nach 2009

- Weiterführung des Programms
- Programmvolumen
- Alternative, komplementierende Finanzierungsinstrumente
- Zusammenführung der Programme Ost und West
- Räumliche Konzentration der Aktivitäten und Mittel
- Abstimmung/Verknüpfung mit anderen Programmen
- Laufzeit
- Schwerpunktsetzungen
- Fortentwicklung der Instrumente

Handlungsempfehlungen für die Zukunft des Stadtumbaus

Inhaltliche Aspekte

- Akzentuierung Innenstadtentwicklung
- Einbeziehung/Aktivierung der Einzeleigentümer
- Intensivierung/Effektivierung der Aufwertung
- Flächenmanagement
- Kopplung mit weiteren städtebaulichen und anderen Programmen
- Interkommunale, regionale Kooperation
- Neue Optionen im Umgang mit Leerstand

**Sehr geehrte Damen und Herren,
vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

