

Erster Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau Ost 2007: Zusammenfassender Bericht



Auftakt zur Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost

Zusammenfassender Bericht des Ersten Fachpolitischen Dialoges zum Stadtumbau Ost am 5. Juni 2007 im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

Die zentralen Themen des Ersten Fachpolitischen Dialoges am 5. Juni 2007 in Berlin waren die kommunale Sicht auf den derzeitigen Stand der Umsetzung des Programms Stadtumbau Ost sowie der offizielle Auftakt der Evaluierung des Programms. Rund 200 Stadtumbauexperten aus Bund, Ländern, Kommunen und Forschungseinrichtungen sowie aus Wohnungsunternehmen, Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und dem Bankensektor diskutierten über die Ergebnisse der im Vorfeld der Evaluierung durchgeführten Befragung von etwa 220 Stadtumbaukommunen zum Umsetzungsstand des Programms Stadtumbau Ost und über Perspektiven zur Weiterentwicklung des Programms. Am Nachmittag wurden der Untersuchungsansatz und die nächsten Schritte der Evaluierung vorgestellt. Durchgeführt wurde die Veranstaltung von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost sowie dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Eröffnet wurde die Veranstaltung durch **Dr. Peter Runkel**, Abteilungsleiter für Raumordnung, Stadtentwicklung, Wohnen im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Er rief zunächst in einem Rückblick die Empfehlungen der Kommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern" in Erinnerung, die in ihrem Gutachten



aus dem Jahr 2000 erstmals öffentlich feststellte, dass die zukünftige Herausforderung der Stadtentwicklung in Ostdeutschland der Umgang mit der Schrumpfung von Städten sei. Die Kommission empfahl damals einerseits den Rückbau von leer stehenden Woh-

nungen und die Stärkung der Wohnungswirtschaft zur Stabilisierung der Wohnungsmärkte. Gleichzeitig forderte sie im Gutachten, die Nachfrage nach Wohnungen und die Eigentumsbildung gezielt in die Innenstädte zu lenken. Dr. Runkel erinnerte ebenfalls an den Beginn der Programmlaufzeit, an dessen Anfang der Bundeswettbewerb zum Stadtumbau Ost und die daran geknüpfte Erstellung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte in den teilnehmenden Kommunen stand. Mittlerweile habe sich das Programm Stadtumbau Ost in seiner Konzeption als ein lernendes Programm bewährt, das die jeweils aktuellen Problemlagen der Kommunen aufgreife. Deshalb stehe nach der anfänglichen Konzentration auf den Rückbau leer stehender Wohngebäude gegenwärtig die Aufwertung der Innenstädte und der Erhalt der historischen Bausubstanz im Fokus der Programmumsetzung. Dr. Runkel betonte, dass für den Prozess der Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost der ausführliche Dialog mit den Kommunen und einer breiten Fachöffentlichkeit ausdrücklich gewünscht sei. Die Evaluierung werde durch zwei unabhängige renommierte Institute durchgeführt und durch eine Lenkungsgruppe aus Vertretern aller am Stadtumbau beteiligten Akteursgruppen begleitet. Im Herbst sei ein Kongress zur Fortsetzung dieses Dialoges geplant. Die Ergebnisse der Evaluierung würden dann auf einem Zweiten Fachpolitischen Dialog zum Stadtumbau Ost im Jahr 2008 zur Diskussion gestellt.

Im Anschluss gab der Staatssekretär im BMVBS **Dr. Engelbert Lütke Daldrup** einen Ausblick auf die zukünftigen Aufgaben der Stadtentwicklungspolitik angesichts der anstehenden demographischen und gesellschaftspolitischen Herausforderungen. Er verwies auf das informelle Ministertreffen am 24. Mai 2007 in Leipzig, auf dem sich die Mitglieder der Europäischen Union in der „Leipzig-Charta“



ausdrücklich zur Integrierten Stadtentwicklung als dem europäischen Zukunftsmodell der Stadtentwicklung bekannt haben. Er betonte, dass in Deutschland ein wesentliches Instrument zur Erreichung der vereinbarten Ziele die bewährten Programme der Städtebauförderung seien, die als gemeinsame Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden fortgeführt werden. Der Bund werde dafür auch 2007 wieder 540 Mrd. Euro zur Verfügung stellen. Hinsichtlich der Weiterentwicklung der Instrumente der Städtebauförderung hob Staatssekretär Dr. Lütke Daldrup die in Kraft getretene Novelle des BauGB zur Stärkung der Innenstädte hervor und kündigte zwei neue Programmlinien der Städtebauförderung an: für 2008 das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und für 2009 das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz West. Er bekräftigte noch einmal das ausdrückliche Bekenntnis des Bundes zur Fortführung des Programms Stadtumbau Ost als

ein zentrales Instrument der Stadtentwicklungspolitik in den neuen Ländern. Bei einer Zwischenbilanz nach fünf Jahren Stadtumbau sei eine Trendwende beim Wohnungsleerstand zu erkennen, auch der Leerstand im Altbaubestand sei insgesamt zurückgegangen. Gleichzeitig nehme jedoch die Differenzierung zwischen den einzelnen Stadtteilen zu. Der Leerstand konzentriere sich vor allem noch in Gebieten mit größeren unsanierten Beständen. Trotz des anhaltenden Konsolidierungsbedarfes sei jedoch die Anpassung der Stadtstrukturen gut vorangekommen. Weitere neue Akzente würden durch die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2007 gesetzt: die Stärkung der Aufwertung und der Ausbau der Sicherungsmaßnahmen als Alternative zum Rückbau, eine effektivere Förderung des Rückbaus und die Einführung einer Experimentierklausel für den kommunalen Eigenanteil, um die Durchführung von Aufwertungsmaßnahmen auch in finanzschwachen Kommunen zu ermöglichen. Die zentrale Frage des Stadtumbaus sei zukünftig die Frage nach dem Umgang mit dem Altbaubestand. Für eine langfristige Stabilisierung sei eine noch stärkere strategische Ausrichtung des Stadtumbaus erforderlich, die auch die Bündelung von Förderprogrammen und die intensivere Einbeziehung privaten Engagements in den Innenstädten beinhalte. Der Bund werde als zusätzliche Option für AHG-berechtigte Wohnungsunternehmen stärkere Anreize zum Erhalt wertvoller Altbausubstanz schaffen. Gleichzeitig sei beabsichtigt, die Förderung des Rückbaus von denkmalgeschützten und das Stadtbild prägenden Altbauten in Zukunft stark einzugrenzen. Begleitend müsse vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in einem offenen, wertorientierten, aber auch realistischen Diskurs über die zukünftige Stadtgestalt die Frage diskutiert werden, welche Bausubstanz für die Identität der Städte unverzichtbar ist.

Christoph Haller, wissenschaftlicher Mitarbeiter der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, stellte anschließend die Ergebnisse der Befragung der Stadtumbaukommunen vor. An der im Jahr 2006 durchgeführten Befragung hatten sich etwa 80% der Programmkommunen beteiligt. Thematische Schwerpunkte seines Vortrags waren die Ergebnisse im Hinblick auf die Programmziele



Aufwertung und Rückbau sowie ein Überblick über die zentralen Handlungsfelder des Stadtumbaus. Für die Kommunen bleibt die zentrale Herausforderung im Stadtumbau der Umgang mit dem Wohnungsleerstand und seinen Folgen. Am stärksten betroffen vom Leerstand sind die Groß- und Mittelstädte. Während sich der Rückbau den Angaben zufolge eindeutig auf den DDR-Wohnungsbestand konzentriert, ist bei der Verwendung der Aufwertungsmittel eine räumliche Schwerpunktsetzung nicht eindeutig erkennbar. Neben

dem Wohnungsleerstand stellen Brachen in zentralen oder städtebaulich bedeutsamen Lagen das größte städtebauliche Problem für die Kommunen dar. Insbesondere für die Nachnutzung von Abrissflächen fehlen derzeit oft noch dauerhafte Nachnutzungskonzepte, nur 56 Prozent der Nachnutzungen von Abrissflächen sind den Angaben der befragten Kommunen zufolge als endgültige Lösung angelegt. Der Umgang mit Brachen wird insofern zunehmend stadumbaurelevant. Weiterhin stellt die Anpassung von Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur eine Kernaufgabe des Stadtumbaus dar, vor allem in den Quartieren des DDR-Wohnungsbaus. Herr Haller verwies abschließend auf den Zweiten Statusbericht zum Stadtumbau Ost, in dem die vorgetragenen Informationen sowie weitere Ergebnisse der Kommunalbefragung umfassend dargestellt seien.

Im Anschluss kommentierte **Anne D. Fellner**, Beigeordnete der Stadt Fürstenwalde, die Ergebnisse der Befragung aus kommunaler Sicht. In Ihren einleitenden Worten beschrieb Frau Fellner die Stadt Fürstenwalde, ein Mittelzentrum im ländlichen Ostbrandenburg, das als regionaler Wachstumskern einen überdurchschnittlichen Versorgungsgrad an Arbeitsplätzen bietet.



Der Wohnungsleerstand liegt bei 15,9%. So sei Fürstenwalde im Prinzip zwar keine typische Stadtumbaustadt, die Größenordnung und die Problemlagen der einzelnen Kommunen im Programm Stadtumbau Ost seien jedoch ausgesprochen heterogen. Gemeinsam sei allen aber die Ausgangslage: Einwohnerverluste, der demographische Wandel, eine künftig zunehmende Altersarmut und der Wohnungsleerstand forderten von allen Kommunen die Stabilisierung ihrer Kernstädte und die Aufwertung der Innenstädte. Voraussetzung sei - so Frau Fellner - die Einbettung des Stadtumbaus in eine strategische, gesamtstädtische Entwicklungsstrategie. Den Planern und Stadtentwicklern komme dabei einerseits die Rolle zu, die übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen zu formulieren und den äußeren Rahmen des Stadtumbaus vorzugeben. Als Wächter des Gesamtprozesses müssten sie aber auch die Moderation des Prozesses unterstützen. Frau Fellner betonte deshalb ausdrücklich, dass die Kommunen im Stadtumbauprozess zukünftig noch stärker als bisher die Handlungslogik der anderen Akteure wahrnehmen und akzeptieren müssten.



Der zweite Kommentar aus kommunaler Sicht kam von Ramon Miller, Baudezernent der Stadt Gera. Die Kommune habe in den vergangenen Jahren enorm an Bevölkerung verloren und werde bis zum Jahr 2020 weiter von derzeit 105.000 auf 80-90.000 Einwohner schrumpfen. Herr Miller stellte zunächst die Gesamtstrategie Geras zum Stadtumbau und die

darin definierten wesentlichen Handlungsfelder vor. Eine wichtige Säule sei die Entwicklungskonzeption Wohnen, deren zentralen Ziele die Lenkung der Bewohner in die Innenstadt zur Stärkung des Stadtzentrums und eine nachfrage- und zielgruppenorientierte Wohnflächenentwicklung sind („Siedlungsstadt“). Hierzu hat die Stadt Gera einen „Aufmerksamkeitsbereich Stadtkern“ definiert. Die geplanten Rückbauvorhaben in den randstädtischen Wohngebieten seien bisher zu einem Viertel umgesetzt worden. Für die Umgestaltung der äußeren Stadtbereiche wurden im Flächennutzungsplan zahlreiche „Entwicklungsflächen Grün“ definiert, auf denen großflächige grüne Schneisen entstehen sollen. Im Rahmen der BUGA 2007 und in Realisierung des Entwicklungszieles einer „grünen Stadt am Fluss“ wurden bereits die Planungen für den Hofwiesenspark, das Gessental und für den Ufer-Elster-Park verwirklicht. Letzterer ist das Ergebnis der Entwicklung einer Bahnbrache. Die Kommune verfügt insgesamt über 410 ha an Wohn- und Gewerbebrachen, deshalb ist die Brachflächenentwicklung ebenfalls ein zentrales Handlungsfeld des Stadtumbaus in der Stadt Gera. Herr Miller betonte, dass neben der BUGA 2007 auch die Bündelung von Fördermitteln ein wesentliches Instrument zur Erreichung des derzeitigen Umsetzungsstandes gewesen sei. Im Rahmen der BUGA 2007 habe Gera etwa 150 Fördermittelanträge gestellt und Finanzmittel aus 25 Förderprogrammen erhalten.

Anschließend kommentierte **Siegfried Schneider**, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, die Ergebnisse der Befragung aus Sicht eines Bundeslandes. Zunächst stellte er fest, dass der Leerstandsrückgang in Sachsen-Anhalt von 1,1 Prozent nur durch den vielfach kritisierten Einsatz von zwei Dritteln der Stadtumbaumittel für den Rückbau erreicht



werden konnten. Die Problemlagen in Sachsen-Anhalt seien sehr viel komplexer als in anderen Bundesländern. Er betonte außerdem die Notwendigkeit, gerade den Diskurs zum Abriss von Altbauten sachlich zu führen. So bedeute der Abriss von bisher 1.000 denkmalgeschützten Wohnungen, dass dies maximal fünf Wohnungen pro Stadtumbau-

kommune sind, also nicht einmal ein Gebäude pro Stadt. Auch die Kommission "Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern" habe schon den notwendigen Abriss von Teilen des Altbaubestandes thematisiert. Nach den Jahren des Verfalls bestehe in vielen Gebieten ein hoher Subventionsbedarf bei der Modernisierung von Altbauten. Der Erhalt der Altstädte werde sich zukünftig als immer teurer herausstellen, so die Worte der Kommission, denn bislang wurden vor allem die einfachen Sanierungen getätigt. Zukünftig stünden demgegenüber die aufwändigen und schwierigen Modernisierungen an. Aufgrund der rückläufigen Haushaltszahlen und negativen Wanderungsbilanzen gebe es aber trotz der stagnierenden Mieten schlichtweg keine ausreichende Nachfrage nach diesen hochwertig und teuer sanierten Wohnungen. Herr Schneider betonte, dass deshalb der Abriss von Altbauten - nicht von Denkmälern - in Zukunft auch aus volkswirtschaftlichen Gründen in einigen Städten unumgänglich sei. Denn dort, wo notwendige Abrisse nicht erfolgen würden, werde nachfolgender Verfall machbare positive Entwicklungen im Quartier behindern. Für die Erhaltung und Sanierung von Denkmälern müssten dagegen zukünftig höhere (finanzielle) Anreize gesetzt werden. Insgesamt sei das Altbauproblem jedoch die Folge eines vorhersehbaren wohnungswirtschaftlichen Wandels und nicht etwa die Folge des Programms Stadtumbau Ost.

Einen wesentlichen Erfolg des Stadtumbauprogramms sieht Herr Schneider in der Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte zu Beginn der Programmlaufzeit. Gleichzeitig verwies er darauf, dass die definierten Ziele nicht allein mit dem Programm Stadtumbau Ost, sondern nur in Kombination mit anderen Förderprogrammen und durch die Kooperation der verschiedenen Fachbereiche und Ministerien zu erreichen seien. Herr Schneider forderte nicht nur mehr Geld, sondern auch mehr Schultern für den Stadtumbau. Als unerlässlich für einen erfolgreichen Stadtumbau beschrieb er das Monitoring. Dieses müssten die Kommunen noch stärker in eigener Verantwortung durchführen. Er empfahl, die Berichtspflicht gegenüber dem Bund zu reduzieren und eher einen stärkeren Datenaustausch zwischen Bund und Ländern anzustreben.



Diskussion 1

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Beiträge formuliert:

- **Dr. Thomas Ungethüm**, Haus und Grund Sachsen, formulierte Unverständnis über die bevorzugte Förderung von kommunalem Eigentum im Stadtumbau ge-

genüber privatem Eigentum. Bisher hätten sich lediglich die Wohnungsunternehmen stabilisiert, nicht aber der Wohnungsmarkt. So seien nach wie vor hohe Leerstände und eine Zunahme von Zwangsversteigerungen zu verzeichnen, während gleichzeitig der Neubau von Wohnhäusern nicht abnehme. Er sprach sich außerdem vehement gegen den Abriss in den Innenstädten aus.

- **Dr. Angelika Riemer**, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, lobte die Beiträge der Referenten als gute Analysen und regte eine weitere Diskussion dazu an, was Stadtumbau insgesamt darstelle und was programmspezifisch sei. So sei es möglich zu neuen Instrumenten zu finden. Frau Riemer sprach sich außerdem für eine stärkere Einbeziehung privater Eigentümer aus, allerdings sollte dies auf sachlicher Ebene erfolgen.
- **Helmut Herdt**, Geschäftsführer Städtische Werke Magdeburg GmbH, betonte, dass die Belange der technischen Infrastruktur bisher im Stadtumbau unterschätzt worden seien. Hier sei eine intelligente Förderpolitik gefragt, die die unterschiedlichen städtebaulichen Problembereiche und Förderinstrumente gezielt vernetze und die Zusammenarbeit fördere. Zur Problemlösung sei eine fächerübergreifende Sicht wichtig.
- **Siegfried Schneider**, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt, betonte als Reaktion auf seine Vorredner, dass es auch weiterhin Neubautätigkeiten geben werde, da auch dem Wunsch nach einem Einfamilienhaus stattgegeben werden müsse. In den Stadtumbaukommunen werde jedoch ebenfalls der Eigentumserwerb in der Innenstadt gefördert.
- **Dr. Peter Runkel**, BMVBS, betonte ebenfalls die Notwendigkeit der Erhöhung der Eigentumsquote in den Stadtumbaukommunen. Der Rückbau von Altbaubeständen sei prinzipiell ebenfalls denkbar und möglich, allerdings nur im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes und mit finanziellem Eigenanteil der Kommunen. Insgesamt würden sich der Stadtumbau Ost und West hier zunehmend annähern. Hinsichtlich des Rückbaus der technischen Infrastruktur verwies Herr Dr. Runkel auf die Möglichkeit der Fördermittelbündelung, betonte aber gleichzeitig, dass der Stadtumbau eine Aufgabe aller Akteure sei und auch die Unternehmen ihren Beitrag leisten müssten.
- **Prof. Elke Pahl-Weber** von der TU Berlin betonte die Notwendigkeit, die soziale Infrastruktur und die Diskussion um den Stadtumbau stärker zu vernetzen. Städte seien mehr als nur ein Wohnort und könnten es sich nicht leisten, Kinder und Jugendliche nicht oder nur qualitativ schlecht auszubilden. Hier seien auch andere Ministerien gefragt.
- **Ernst Kranz**, MdB, forderte von den Kommunen bezüglich des Stadtumbaus eine Diskurserweiterung. Für eine erfolgreiche Umsetzung der gesamtstädtischen Konzepte müssten alle Akteure einbezogen werden (z. B. soziale und technische Inf-

rastruktur). Grundsätzlich sei die stärkere Vernetzung existierender Programme (auch auf Landesebene) notwendig.

- **Ramon Miller**, Baudezernent der Stadt Gera, wies darauf hin, dass private Eigentümer völlig andere Handlungsweisen als große Wohnungsunternehmen zeigen. Der Stadtumbau sei bisher zu stark bezogen auf bestimmte Akteure erfolgt und müsse zukünftig stärker geöffnet werden. Zentral sei außerdem eine kleinräumige Herangehensweise, für die klassische Instrumentarien wie z.B. Sanierungsgebiete nicht ausreichen würden.
- **Petra Wessler**, Baudezernentin der Stadt Chemnitz, zeigte sich erstaunt darüber, dass eine integrierte Planung in den Kommunen nicht selbstverständlich sei, da alle Kommunen zur Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept vorlegen mussten. Sie forderte die Anpassung aller anderen Förderbereiche und Ressortplanungen (z.B. Schulnetzplanung, Wirtschaftsförderung) an die ISEKs. Die Stadtentwicklungskonzepte seien bisher zu stark auf das Programm Stadtumbau Ost ausgerichtet und die Abstimmung der einzelnen Ressorts untereinander noch unzureichend.
- **Siegfried Schneider**, MLV Sachsen-Anhalt, unterstrich noch einmal die Notwendigkeit der ressortübergreifenden Abstimmung von Planungsvorhaben (z.B. Umgang mit einer Schule in einem Rückbauggebiet).
- **Dr. Peter Runkel**, BMVBS, betonte, dass Bund und Länder diese Vorschläge bevorzugen sollten. Die ressortübergreifende Zusammenarbeit der einzelnen Ministerien sei nur schwer realisierbar, gleichzeitig könne jedoch auf Erfahrungen in anderen Programmen wie der Sozialen Stadt aufgebaut werden.



Im zweiten Teil der Veranstaltung präsentierte Dr. Heike Liebmann, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, weitere Ergebnisse der Befragung der Stadtumbaukommunen. Sie thematisierte in ihrem Vortrag die Bewertung der bisherigen Programmumsetzung und die zukünftigen Schwerpunkte des Stadtumbaus aus Sicht der Kommunen. So gehe der Leerstand in den Stadtumbaukommunen

insgesamt zurück, im Altbaubestand gebe es jedoch nach wie vor überdurchschnittlich hohe Leerstände zu verzeichnen. Die Leerstandsentwicklung verlaufe in den Altbauquartieren dabei sehr differenziert. So gebe es neben konsolidierten Quartieren auch Gebiete mit Lagenachteilen, einem großen Anteil unsanierter Häuser und ohne nennenswerte Nachfrage. Hier müsse man die Frage diskutieren, welche Perspektive für diese Bestände im Einzelnen bestehen. Frau Liebmann betonte, dass sich die Kommunen zukünftig noch

wesentlich intensiver mit der Entwicklung der innerstädtischen Altbaubestände beschäftigen müssten. Bisher würden in erster Linie diejenigen Akteure in den Stadtumbau einbezogen, die ihre Interessen organisiert vertreten – also vor allem die großen Wohnungsunternehmen und -genossenschaften sowie die öffentlichen Träger. Die Notwendigkeit der Beteiligung privater Eigentümer habe zwar ein großer Teil der Kommunen erkannt, eine tatsächliche Einbindung finde bisher aber nur punktuell statt. Als Gründe für die mangelnde Einbindung führten die Kommunen fehlende Förderanreize an, ebenso aber auch die mangelnden personellen Ressourcen für aufwändige Ansätze und das geringe Interesse auf Seiten der privaten Eigentümer. Aufwertungsmaßnahmen privater Eigentümer würden jedoch häufig mit Mitteln anderer Förderprogramme (z. B. Städtebaulicher Denkmalschutz) unterstützt. In Bezug auf die städtebaulichen Entwicklungskonzepte ergab die Befragung, dass diese noch nicht in allen Kommunen vorbehaltlos als verbindliches und dauerhaftes Instrument zur Steuerung des Stadtumbaus eingesetzt werden. Insgesamt bewerten die Kommunen die Umsetzung des Programmteils Rückbau positiver als die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen, gehen jedoch davon aus, dass die Bedeutung der Aufwertung im Stadtumbau künftig zunehmen wird. Die Frage, welche Wirkungen die bisherigen Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen im Hinblick auf die Nachfrageentwicklung in den innerstädtischen Altbauquartieren tatsächlich haben, müsse, so Frau Liebmann, im Rahmen der Programmevaluierung genauer untersucht werden.

Die erste Kommentierung der Befragungsergebnisse erfolgte durch **Petra Wesseler**, Baudezernentin der Stadt Chemnitz. Unter der Überschrift „Halbzeit im Stadtumbau: Strategische Fachdiskussion und bürgernahe Reflexion“ stellte Frau Wesseler den derzeitigen Stand des Stadtumbaus in Chemnitz dar. Man arbeite auf Basis eines systematischen Ansatzes, der langfristig angelegt sei, auf



belastbaren Prognosen beruhe, klare gesamtstädtische Entwicklungsprioritäten setze, aber auch städtebauliche Ziele für die einzelnen Quartiere ableite. Frau Wesseler betonte, dass bei der Definition von Entwicklungszielen sowohl die städtebaulichen als auch die wohnungswirtschaftlichen Interessen berücksichtigt werden müssten. Sie stellte die Chemnitzer Leitprinzipien der Stadtentwicklung und das Städtebauliche Leitbild Wohnen 2020 vor, die eine kompakte gegliederte Innenstadt und einen aufgelockerten Stadtrand mit stabilen Kernbereichen und vielen grünen Räumen vorsehen. Sie betonte, dass die Stadt Chemnitz entgegen den Darstellungen in der Presse eine offene Kommunikationsstrategie vertrete und bisher verschiedene Bürgerforen zum Stadtumbau durchgeführt

haben. Bisher umgesetzte Rückbaumaßnahmen auch im Altbaubestand seien öffentlich zur Diskussion gestellt worden und in die Gesamtstrategie der städtebaulichen Entwicklung eingebunden. Sie bezeichnete Abrisse von Altbauten an Einfallstraßen, in Gemengelage oder bei Einsturzgefahr als unvermeidbare Folgen von Leerstand und mangelndem Bevölkerungszuwachs. Die Wohnungsnachfrage müsse gezielt in die im Zusammenhang erhaltenswerten stadtnahen Quartiere gelenkt werden. Frau Wessler stellte in ihrem Beitrag mehrere Beispiele des Rückbaus von gründerzeitlichen Wohngebäuden und die jeweiligen Nachnutzungskonzepte für die dadurch entstandenen Abrissflächen vor. Sie machte dabei deutlich, dass der Abriss, dieser zumeist seit vielen Jahren leerstehenden Gebäude genutzt werden soll, um Qualitätsverbesserungen für die angrenzenden Wohnbereiche zu erreichen (z. B. durch Entwicklung neuer Grün- und Freizeitanlagen).

Den nachfolgenden Kommentar übernahm **Guido Schwarzendahl**, Vorstandsmitglied des Bauvereins Halle & Leuna e.G., zum Thema strategische Unternehmensentwicklung in Bezug auf Rückbau und Aufwertung im Stadtumbau. Der Bauverein Halle & Leuna e.G. ist 2006 aus der Fusion zweier Genossenschaften mit grundlegend unterschiedlichen Beständen im



Typenbau- und Altbaubestand entstanden. Insgesamt besitzt die Genossenschaft 10.400 WE bei einem Leerstand von derzeit 13,7 Prozent. Herr Schwarzendahl formulierte als erste zentrale Erkenntnis aus dem Stadtumbau, dass Wohnungsunternehmen bei ihren Bestandsstrategien demographische Veränderungen, Wanderungsprozesse und mögliche Attraktivitätsverringernungen antizipieren und in die Objektstrategie einbinden müssen. Dies könne mittel- oder langfristig auch die grundsätzliche Veränderung des Portfolios bedeuten. Ein größerer Bestandsmix und ein attraktives Portfolio mit Altbaubestand können die notwendigen Leerzüge bei der nächsten Leerzugswelle nach 2010 deutlich erleichtern. Im Saldo habe der Bauverein Halle & Leuna e.G. in den letzten 10 Jahren ca. 750 Haushalte an die gewachsene Stadt verloren, seit 2005 erfolge jedoch eine ebenso starke Binnenwanderung in den attraktiven Großsiedlungen. Herr Schwarzendahl schlussfolgerte daraus, dass in dualen Städten wie Halle die Großsiedlungen auch weiterhin gefragte und notwendige Quartiere seien, deren Erhaltung auch im Interesse der sozialen Stabilität der Stadt unerlässlich sei. Er forderte außerdem die stärkere Beteiligung aller Gebäudeeigentümer am Stadtumbau und die intensive Abstimmung der Planungen zwischen Stadt, Wohnungsunternehmen und Bewohnern.



Im Anschluss kommentierte **Hjalmar Loh**, Plagwitzer Wirtschaftsdienst GmbH, als privater Eigentümer den Aspekt der Einbindung privater Akteure in den Stadtumbau. Er beschrieb seine persönlichen Erfahrungen bei der Umsetzung der Sanierung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Plagwitzer Straße in Leipzig mit Mitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost. Die

Sanierung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft Plagwitzer Geschäftsstrassen e.V., einem Verein von Plagwitzer Händlern, Gewerbetreibenden und interessierten Bürgern, der das Ziel verfolgt, die Aufwertung im Quartier voranzubringen, aktiv mit zu gestalten und Gewerbetreibende neu in Plagwitz anzusiedeln. Die Arbeit des Vereins wird unterstützt von der Stadt Leipzig. Loh realisierte die Sanierung eines Eckhauses zwischen 2001 und 2007. Er verwies darauf, dass Projekte privater Eigentümer oft einen langen zeitlichen Vorlauf brauchen und plädierte daher auch aus eigener Erfahrung für langfristig angelegte Förderprogramme und für die Weiterführung des Programms Stadtumbau Ost, um potenziellen Investoren eine dauerhafte Planungssicherheit für die Realisierung ihrer Projekte zu geben.

Abschließend kommentierte **Stefan Kathke**, Ernst Basler + Partner GmbH, Stadtumbaumanager in Guben und Brandenburg a.d.H. den Übergang vom quantitativen zum qualitativen Stadtumbau. Nach einer Kurzvorstellung der Rolle des Stadtumbaumanagements und einem Rückblick auf den Stadtumbau in Guben und Brandenburg präsentierte er einige Thesen zu notwendigen Stadtumbau- und Förderstrategien. Er betonte die zunehmende Differenzierung zwischen den Städten und den damit steigenden Bedarf an stadtindividuellen Förderstrategien. Basis für eine stärkere Feinsteuerung und eine höhere Flexibilität sei ein effektives Monitoring. Eine tragfähige Stadtentwicklung sei jedoch nur mit konsolidierten Wohnungsmärkten erreichbar, entsprechend plädierte Herr Kathke für eine Fortsetzung des Rückbaus über 2010 hinaus. Aufwertungsmaßnahmen müssten sich dagegen klar auf die Innenstädte konzentrieren, auch um eine Aktivierung privater Eigentümer zu erreichen. Herr Kathke forderte außerdem die konsequentere Einbindung des Stadtumbaus in die Integrierte Stadtentwicklungsplanung und die Verzahnung und Verschlinkung der existierenden Städtebauförderprogramme. Die zweite Halbzeit des Stadtumbaus erfordere nach seiner Einschätzung



ein noch höheres Maß an Kommunikation und eine wesentlich breitere Kooperation der städtischen Akteure als bisher.



Diskussion 2

- **Dr. Thomas Ungethüm**, Haus und Grund Sachsen, betonte, ein großes Problem stelle vor allem der unsanierte Altbaubestand der kommunalen Wohnungsunternehmen dar. Hier würden Gebäude verfallen und zurückgebaut, für die es durchaus interessierte und investitionsbereite Käufer gebe. Diese würden aber durch die überhöhten Forderungen der Wohnungsunternehmen abgeschreckt. Er bezeichnete den Verfall und die Abrisse als fatal für die Nachbareigentümer.
- **Petra Wesseler**, Baudezernentin der Stadt Chemnitz, widersprach der Darstellung und betonte, dass die Unterstützung privater Eigentümer und Investoren in Chemnitz durchaus ein wichtiges Thema sei. So würden interessierte Käufer und Investoren durch die Agentur „Stadtwohnen Chemnitz“ unterstützt und private Eigentümer bekämen ebenfalls Fördermittel bewilligt. Die Situation in der Stadt Chemnitz werde in der Öffentlichkeit oft verzerrt dargestellt.

Der dritte Teil des Fachpolitischen Dialoges war dem Auftakt der Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost gewidmet. Senatsrat a.D. **Dieter Geffers**, Vorsitzender der Lenkungsgruppe zur Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost, blickte zunächst zurück auf die Arbeit der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ und auf die Anfänge des Bund-



Länder-Programms Stadtumbau Ost. Auf Empfehlung der Kommission habe das Programm in seiner Zielsetzung erstmals mit einem Tabu der Städtebauförderung gebrochen, indem es den Abriss von Wohnraum als ein zentrales Ziel formulierte. Herr Geffers betonte, dass der Weg des Programms zum Erfolg erheblich von seiner Definition als ein lernendes Programm abhängt. Die Ziele und Verfahren würden stetig dem veränderten Handlungsbedarf angepasst. Nun habe der Bund in enger Abstimmung mit den Ländern

die Zwischenevaluation des Programms eingeleitet. Zu deren fachlicher Begleitung wurde eine Lenkungsgruppe eingesetzt, die sich im November 2006 aus Vertretern von Bund, Ländern und Kommunen, kommunalen Spitzenverbänden, der Wohnungswirtschaft, der KfW, der Wissenschaft, des städtebaulichen Denkmalschutzes sowie Verbänden der Wirtschaft, der kommunalen Versorgungsunternehmen und der Mieterorganisationen zusammensetzte. Als beratende Gäste nehmen Vertreter des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost und die beauftragten Gutachter vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) und vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) teil. Hier seien demnach fachliche Kompetenz und Interessenvertretung vereint. Auftrag der Lenkungsgruppe sei es, auf Basis der Ergebnisse des Forschungsgutachtens Bilanz zum erreichten Stand zu ziehen, Empfehlungen zu Programmfortsetzung zu formulieren und zukünftige Schwerpunkte des Stadtumbaus aufzuzeigen. Auch die Möglichkeit der Zusammenführung von Stadtumbau Ost und West nach 2009 werde geprüft. Herr Geffers kündigte das Gutachten und die Empfehlungen der Lenkungsgruppe für den Mai 2008 an.



Anschließend stellten **Prof. Dr. Klaus Beckmann**, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) und **Dr. Reinhard Aehnelt**, Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) den Untersuchungsansatz und die Arbeitsschritte der Evaluierung vor. Die zentralen Themen der Evaluierung sind demzufolge die Programmstruktur und Programmausgestaltung, die Bedeutung

städtebaulicher Entwicklungskonzepte, die städtebaulichen Zielsetzungen, der Instrumenteneinsatz und die Umsetzungsschwerpunkte des Stadtumbaus, Wohnungswirtschaft und Wohnungsmarkt sowie Lokale Prozesse, Organisation und Management. Wesentliche Arbeitsbausteine sind die Auswertung vorliegender Informationsgrundlagen und Studien, die Auswertung der Ergebnisse der Kommunalbefragung, eine quantitative Bestandsaufnahme der Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Wohnungsmarkt, die Analyse der Programmstruktur, der Programmelemente und der Programmschwerpunkte, eine Untersuchung zu den Wohnungsanbietern sowie Fallstudien in 11 Stadtumbaustädten. Die Auswahl der Fallstudienstädte erfolge in enger Abstimmung mit der Lenkungsgruppe.

Herr Dr. Aehnelt stellte anschließend die einzelnen Analyseschritte vor. Im abschließenden Forschungsgutachten werde man unter anderem Empfehlungen zur Weiterführung des Programms nach 2009, zum Programmvolumen, zu Schwerpunktsetzungen und zur Fortentwicklung der Instrumente geben. Inhaltliche Aspekte werden ebenfalls Berücksichtigung finden, so



beispielsweise Handlungsempfehlungen zur Akzentuierung der Innenstadtentwicklung, zum Flächenmanagement, zur Einbeziehung und Aktivierung der Einzeleigentümer sowie zur Intensivierung und Effektivierung der Aufwertung und zum weiteren Umgang mit dem Leerstand.

Zum Abschluss der Veranstaltung formulierte **Dr. Peter Runkel**, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, noch einmal die zentralen Anliegen des Ersten Fachpolitischen Dialoges: So wurden einerseits die generalisierenden Aussagen aus der Befragung der Kommunen den individuellen Lösungen einiger Stadtumbaustädte gegenüber gestellt. Hier seien bereits diverse Herausforderungen und Aufgaben für die Zukunft im Stadtumbau formuliert worden. Ein zweites Anliegen der Veranstaltung war der Auftakt der Programmevaluierung, die durch zwei unabhängige Wissenschaftsinstitute auf europäischem Evaluationsstandard durchgeführt werde. Die Lenkungsgruppe werde die wichtigsten Zwischenergebnisse der Evaluierung regelmäßig in ihren Sitzungen reflektieren. Die Ergebnisse und Empfehlungen zur Fortführung des Programms würden in einem Zweiten Fachpolitischen Dialog zum Stadtumbau Ost im Frühjahr 2008 präsentiert und öffentlich zur Diskussion gestellt. Herr Dr. Runkel betonte noch einmal ausdrücklich, dass die Evaluierung im Dialog mit allen wichtigen Partnern im Stadtumbau erfolgen müsse. Er rief alle Beteiligten zur Kooperation und aktiven Beteiligung am Evaluationsprozess auf, um gemeinsam die Programmstruktur für den Zeitraum nach 2009 zu bestimmen. Er wünsche sich als Ergebnis ein Programm, das in der Fortführung noch besser als der erste Teil sei.