

## **„Strategien zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens“**

Dokumentation der Transferveranstaltung am 1.6.2005  
in der Lutherstadt Wittenberg

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Auftrag des  
Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen  
und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung

Beate Glöckner  
Dr. Heike Liebmann  
Christoph Haller

[www.stadtumbau-ost.info](http://www.stadtumbau-ost.info)  
[stadtumbauost-transfer@irs-net.de](mailto:stadtumbauost-transfer@irs-net.de)

Fon 03362 – 793242  
Fax 03362 – 793111



Unter dem Titel „Strategien zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens“ fand am 1. Juni 2005 in der Lutherstadt Wittenberg eine Transferveranstaltung der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost statt, an der ca. 40 Vertreterinnen und Vertreter aus Kommunalverwaltungen und Wohnungsunternehmen, der Haus- und Grundbesitzerverbände auf Bundes- und Landesebene, aus Wissenschaft und Planung sowie aus Bund und Ländern teilnahmen.

Ziel der Veranstaltung war es, Erfahrungen darüber auszutauschen, wie im Kontext des Stadtumbaus Ost eine Steigerung der Attraktivität der Innenstädte erreicht werden kann. Besonderes Augenmerk lag dabei auf Fragen der (Re-) Aktivierung des innerstädtischen Wohnens und der Einbeziehung von Privateigentümern in den Stadtumbauprozess.

Die Transferveranstaltung gliederte sich in drei inhaltliche Blöcke:

1. Rahmenbedingungen für Investitionen in innerstädtische Wohnungsbestände
2. Aktivierung und Einbeziehung von Wohnungseigentümern im Altbaubestand in den Stadtumbau
3. Gewinnung neuer Nutzer für das Wohnen in der Innenstadt

Frau Dr. Liebmann, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, verwies in ihrem einführenden Statement darauf, dass man aktuell in Fachzeitschriften und auf Tagungen immer wieder auf Beiträge stieße, die die ‚Wiederentdeckung der Stadt‘ oder auch die ‚Renaissance des Urbanen‘ beschreiben. Auf Basis dieser Berichterstattung könne man zu der Schlussfolgerung kommen, dass das Stadtleben wieder an Wert gewinne und somit möglicherweise eine Stärkung der urbanen Kerne eingeleitet sei. Für die Transferveranstaltung solle dies dazu ermutigen, genauer zu schauen, welche Entwicklungen sich warum in den Städten vollziehen. Weiterhin wäre darüber zu diskutieren, auf welche Art und Weise positive Entwicklungsprozesse in den Innenstädten unterstützt und befördert werden können.

Sie verwies aber auch darauf, dass mit dem Stadtumbau vielfach unterschiedliche Zielorientierungen verbunden würden (z.B. städtebauliche versus wohnungswirtschaftliche, Innen- versus Außenentwicklung usw.). Aufgrund dieser teilweise gegensätzlichen Ausrichtungen seien Zielkonflikte innerhalb des Stadtumbaus nicht immer zu vermeiden. Diese würden gerade in den Innenstädten sichtbar und seien aufgrund der bei allen Akteuren nur begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel nicht immer auflösbar. Daher sei es besonders wichtig, dass die wichtigsten Akteure im Stadtumbau eine gemeinsame Vision entwickeln, wie ihre Stadt in 10 bis 15 Jahren aussehen soll und dabei auch die Frage beantworten, wie die Zukunftsfähigkeit der Stadt gestärkt werden kann.

Für eine nachhaltige Entwicklung der Innenstädte seien Synergieeffekte zwischen unterschiedlichen sektoralen Strategien (Wohnen, Wirtschaft, Handel, Kultur, Bildung oder soziale Aktivitäten) von immer stärkerer Bedeutung. Erst durch Kombination dieser Strategieansätze könne es ermöglicht werden, in Umbruchsituationen neue Entwicklungen in Gang zu setzen, ohne die viele Innenstädte kaum überlebensfähig seien. Trotzdem, so kündigte Frau Dr. Liebmann an, konzentriere sich der Workshop auf die Thematik des Wohnens, da die Stärkung des innerstädtischen Wohnens eine Schlüsselaufgabe des Programms Stadtumbau Ost darstelle und ein zielgerichteter Austausch ermöglicht werden solle.

Herr Dr. Brenner vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen betonte in seinem einleitenden Statement, dass sich das Stadtumbauprogramm neben den Kommunalverwaltungen an alle wohnungswirtschaftlichen Akteure in den Städten richte, an Wohnungsunternehmen ebenso wie an private Eigentümer. Private Einzeleigentümer seien aus Sicht des Bundes weniger daran interessiert, sich durch Wohnungsabrisse am Stadtumbauprogramm zu beteiligen, denn ein Eigentümer, der ein einziges Haus besitze, sei bei dessen Rückbau gänzlich aus dem Spiel. Beim Rückbau innerstädtischer Altbausubstanz sei zudem sehr sorgfältig zu prüfen, ob dieser auch städtebaulich sinnvoll sei. Die innerstädtischen Quartiere seien der bevorzugte Standort für Aufwertungsmaßnahmen. Angesichts der Bedeutung von Privateigentümern in innerstädtischen Altbau- und Gründerzeitquartieren müssten Wege gefunden werden, diese Eigentümergruppe stärker in den Stadtumbau einzubeziehen. Wesentlich sei zudem, den „Abrissautomatismus“, der gegenwärtig in manchen Städten als bestimmendes Element des Stadtumbau zu beobachten sei, aufzulösen. Er verwies dabei auf die Neuregelung im Rahmen der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2005, wonach sich der Bund in Höhe von bis zu 50 Prozent wie bei Rückbaumaßnahmen an der Finanzierung von Sicherungsmaßnahmen an vor 1914 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Blockrandbebauung und anderen, das Stadtbild prägenden Gebäuden beteiligt. Hierfür können bis zu drei Prozent der Bundesfinanzhilfen, die das jeweilige Land im Programmjahr 2005 für den Stadtumbau Ost erhält, eingesetzt werden. Herr Dr. Brenner appellierte an die Länder und die Kommunen, diese Möglichkeit auch wahrzunehmen. Er forderte die Akteure auf, im Stadtumbau einen längeren Atem zu beweisen und vorschnelle Entscheidungen möglichst zu vermeiden. Überdies werde das Leitbild der kompakten Stadt künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Die Kommunen werden aufgrund sinkender Auslastung von Infrastruktureinrichtungen vor der Aufgabe stehen, sich konsequent auf ihre inneren Stadtteile zu konzentrieren und diese aufzuwerten.



In seinem Einführungsreferat ging Herr Vesper vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (Berlin) auf die allgemeinen **Rahmenbedingungen für Investitionen in innerstädtische Wohnungsbestände** ein und vertiefte dabei insbesondere die spezielle Situation von Kleineigentümern in Ostdeutschland, die mit mehr als 80 Prozent den größten Anteil der Altbauten besäßen. Der Vortrag stützte sich auf Erkenntnisse, die im Rahmen eines Forschungsprojektes zu Auswirkungen der Investitionszulage im Mietwohnungsbereich gewonnen wurden. Als Gründe für die weiter sinkende Investitionstätigkeit in den neuen Ländern nannte Herr Vesper in erster Linie die schlechten Vermietungschancen auch für modernisierte Wohnungen, die aus dem allgemeinen Überangebot an qualitativ hochwertigem Wohnraum bei einem gleichzeitig hohen Leerstand resultierten. Weitere Hemmnisse seien die spürbar restriktivere Vergabepolitik für Darlehen seitens der Banken und die generelle Unsicherheit über Perspektiven des Mietwohnungsbestandes in Ostdeutschland. Lösungsstrategien müssten an mehreren Stellen ansetzen: Um eine allgemeine Verbesserung des Investitionsklimas zu erreichen, müsse der Leerstand, der bisher nach wie vor nahezu unverändert hoch sei, durch größere „Mengeneffekte des Stadtumbaus“ spürbar gesenkt werden.

Aufgrund des Überangebotes spielten stärker als je zuvor qualitative Entscheidungen für die Wohnortwahl eine Rolle. Deswegen sollten die Kommunen ihre Strategien für das innerstädtische Wohnen nicht pauschal auf alle Bevölkerungsschichten, sondern gezielt auf spezielle Zielgruppen ausrichten: Bewohnergruppen im Mietwohnungsbe- reich (junge Personen, Ältere, Neuzuziehende und Zurückzieher in die Stadt), Selbstnutzer und Eigentümer, insbesondere die große Gruppe der Kleineigentümer.

Die Beteiligung privater Einzeleigentümer am Stadtumbau sei für diese mit Risiken verbunden, da sie in der Regel nur über ein bis zwei Wohngebäude verfügen. Diese bisher als Alterssicherung betrachteten Gebäude würde die Mehrzahl eher nicht für einen Abriss bereitstellen. Zu berücksichtigen sei dabei, so Veser, dass viele Haus- eigentümer die Verwaltung dieses Besitzes nur als Nebenerwerb betreiben und ih- nen daher oft die Fachkompetenz fehle, die Entwicklungsmöglichkeiten der Immobilie richtig einzuschätzen. Allerdings seien die Einzeleigentümer bezogen auf ihre Immo- bilie meist weniger anlage- sondern eher wertorientiert und daher durchaus an Auf- wertungsmaßnahmen interessiert.

Wesentlich für die Innenstadtentwicklung seien gerade nicht finanzbezogene Instru- mente wie der Aufbau von Akteursnetzwerken in den Städten und die Einbindung von Schlüsselpersonen aus dem Bereich der Einzeleigentümer wie auch des Einzel- handels und Gewerbes.



Bei der Rolle der Kleineigentümer im Stadtumbau setzte Frau Müller vom Zentralverband der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus und Grund (Berlin) an und erläutere in ihrem Vortrag **Private Eigentümer – Hoffnungsträger des Stadtumbaus** insbesondere deren besondere Perspektiven und Erfordernisse. Von seiner Struktur her enthalte das Programm Stadtumbau Ost große Potenziale für die Revitalisierung von Innenstädten und Weiterentwicklungen im Bestand. Erstmals werde im Rahmen eines integrierten Pro-

gramms der Zusammenhang zwischen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik hergestellt. Probleme zeigten sich allerdings in der aktuellen Umsetzung, bei der sich das ursprünglich vorgesehene Gleichgewicht zwischen Aufwertung und Rückbau inzwischen deutlich in Richtung Rückbau verschiebe. Darüber hinaus fühlten sich die privaten Eigentümer als wesentliche Akteure in den Innenstädten von dem Programm nicht angesprochen. Dies habe vielfältige Gründe: So würde der Stadtumbau auch in der öffentlichen Wahrnehmung im Wesentlichen von den großen Wohnungsunternehmen vollzogen. Die eher kleinen und ‚unspektakulären‘ Investitionen der Einzeleigentümer erführen hingegen in der Presse kaum Beachtung. Darüber hinaus erfordere die Kleinteiligkeit der innerstädtischen Strukturen mit komplizierten Grundstücksverhältnissen im Zusammenspiel der verschiedenen Akteure viel Zeit und Geduld und stelle ganz besondere Herausforderungen an die Planung. Gleichzeitig steige der Bedarf an gemeinschaftlichen Projekten, bei denen u.a. die Entwicklung des Wohnumfeldes eine große Rolle spiele, da gerade in den schwachen Märkten Einzelprojekte wirkungslos blieben. Kooperation von Akteuren und Koordination von Projekten seien daher Kernelemente für die Entwicklung der Innenstädte.

Um die Eigentümer für den Stadtbau zu gewinnen, müsse zum einen die Zugänglichkeit zu den Förderprogrammen verbessert und zum anderen eine intensive Betreuung und Moderation der Planungsprozesse erfolgen. Eine wesentliche Rolle könne in diesem Prozess (bspw. hinsichtlich der Rechtsberatung und Projektmanagement) der Verein Haus und Grund übernehmen, wie dies bereits in zahlreichen Ortsvereinen geschehe. Der Zentralverband unterstütze diese Entwicklungen beispielsweise durch den kürzlich entschiedenen bundesweiten Wettbewerb „Stadt braucht starke Eigentümer!“ zur Ermittlung innovativer Projekte im Bestand.



Als positives Beispiel für eine funktionierende Altstadt stellte Herr Kirchner vom Stadtplanungsamt der Lutherstadt Wittenberg im Rahmen seines Vortrags „**Strategien zur Entwicklung des Wohnens im Altbaubestand**“ die Aktivitäten der Gastgeberstadt vor. Dort sowie auch an anderen Standorten in der Stadt sei die Sanierung weit fortgeschritten oder sogar abgeschlossen wie in der Werkssiedlung Piesteritz. Die Altstadt als wesentlicher Identitätskern und Ort des Weltkulturerbes war im

Stadtentwicklungskonzept als Gebiet mit Aufwertungspriorität festgeschrieben worden und wird als Standort für zeitgemäßes Wohnen weiterentwickelt. Das Gebiet verzeichnet mittlerweile wieder leichte Einwohnerzuwächse, zum größten Teil sind dies junge Familien aus der Mittelschicht. Insgesamt verzeichne die Stadt jedoch weitere Einwohnerverluste, die zum größten Teil aus dem Geburtendefizit entstünden. Um den Leerständen in der Innenstadt wirksam zu begegnen, habe die Stadt zusammen mit der IBA STADTUMBAU ein Projekt „Temporäres Wohnen“ auf den Weg gebracht. Im Rahmen dieses integrierten Ansatzes solle durch die temporäre Bereitstellung attraktiven Wohnraums (bis zu ca. einem halben Jahr) der Bildungstourismus unterstützt werden (bspw. Studienreisende, die für eigene Forschungen eine gewisse Zeit in der Stadt verbringen), gleichzeitig entstünden positive Effekte zur Belebung der Altstadt durch kulturelle und geistige Impulsgeber. Eine weitere Initiative „Neu bauen im historischen Kontext“ habe sich im vergangenen Jahr der Weiterentwicklung zweier innerstädtischer Flächen angenommen. Im Rahmen eines Wettbewerbs waren in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege Gewinnerentwürfe ermittelt worden, die nun realisiert werden sollen.

Welche Herausforderungen sich bei der Umsetzung der **Umgestaltung eines innerstädtischen Gründerzeitquartiers** an Planung und Management stellen können, erläuterte Herr Eberwein, Bürgermeister der Stadt Plauen, anhand des konkreten Beispiels der Bahnhofsvorstadt. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept mit dem innerstädtischen Vertiefungsbereich der Bahnhofsvorstadt hatte im Rahmen des Wettbewerbs Stadtbau Ost im Jahr 2002 einen ersten Preis erhalten. Als Umsetzungsschwerpunkte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes würden gegenwärtig zum einen der Rückbau in den zwei großen Gebieten des Plattenbaus am Stadtrand, zum anderen der Erhalt und Umbau einzelner Stadtkerne im Altbaubereich mit gleichzeitiger Verbesserung der Grünversorgung forciert. Die qualitative Aufwertung

der Bahnhofsvorstadt stehe als Anreiz, um vermehrt Bewohnerinnen und Bewohner auch aus randstädtisch gelegenen Plattenbauquartieren für das innerstädtische Wohnen zu begeistern.



Die Bahnhofsvorstadt sei aufgrund von Zentrumsnähe und der stadtbildprägenden, zusammenhängenden gründerzeitlichen Struktur als Aufwertungsschwerpunkt ausgewählt worden. Augenblicklich finde man dort überwiegend die typische Situation gründerzeitlicher Bebauungsgebiete mit hoher Bebauungsdichte und stellenweise sehr hohem Wohnungsleerstand vor, der mit einem Mangel an Grün und Stellplätzen und teilweise hoher Verkehrsbelastung verbunden sei.

Erste Teile des „Konzeptes der grünen Lücke“ konnten in den letzten Jahren im Rahmen von Pilotprojekten mit Aufwertungsmitteln aus dem Stadtbauprogramm umgesetzt werden: Das Konzept sehe bei Erhalt der Eckgebäude, die sowohl aus statischen Gründen und auch wegen des städtebaulichen Charakters wesentlich sind, die Auflockerung der dichten Blockstrukturen durch Abbruch von Einzelgebäuden vor. Der Schlüssel für die Umsetzung des Konzeptes sei die Einbindung der Einzeleigentümer, die über den größten Teil des Bestandes in der Bahnhofsvorstadt verfügten. In der Stadt liegen erste Ideen für sog. Blockentwicklungsgesellschaften vor. Zum Abschluss lud Herr Eberwein auf ein gedankliches Experiment ein: Ein Umbau des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes zu Wohnungen mit größerer Wohnfläche verringere den Leerstand wesentlich und sollte somit auch aus Mitteln des (Leerstands-)Rückbaus finanzierbar sein.



**„Genial zentral – Unser Haus in der Stadt“** – so nennt sich die Initiative des Freistaates Thüringen zur Förderung des innerstädtischen Wohnungsneubaus, deren wesentliche Grundzüge Herr Jaeger von der Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen vorgestellte. Die Initiative des Landes habe zum Ziel, Kommunen dabei zu unterstützen, innerstädtische und innenstadtnahe Baulücken und Brachen als Wohnstandorte zu moderaten

Preisen zu entwickeln. Wesentliche Intention sei dabei, diejenigen Haushalte aufzufangen, die aufgrund finanzieller Erwägungen auf suburbane Standorte („auf der grünen Wiese“) ausweichen würden. Nach dem Start der Initiative im Jahr 2002 fänden heute in einigen der 14 Gemeinden, überwiegend Mittelstädte, erste Baumaßnahmen statt. Im Rahmen von Workshops wurden den beteiligten Städten Informationen bereitgestellt und es erfolgte ein Austausch im Hinblick auf die Erarbeitung von Konzepten, die Durchführung von Wettbewerben, die Ansprache von Zielgruppen und die Erstellung von Kostenkalkulationen. Ganz wesentlich, so appellierte Herr Jaeger an die Planer, sei dabei ein neues Verständnis von Planung und Stadtentwicklung, denn unter den veränderten Rahmenbedingungen sei ein „Mehr“, nicht ein „Weniger“ an Planung notwendig. So müsste über die klassischen Instrumentarien hinaus der Schwerpunkt auf die Umsetzung, d.h. Fragen des Marketings, der Organisation, der Lösung rechtlicher Fragestellungen und der Finanzierung gesetzt werden. Kommunen müssten ihre Aufgabe als Marktakteur wahrnehmen und sich dabei immer mehr in das Aufgabenfeld von Bauträgern hineindenken: öffentliches und privates Invest-

ment auf Entwicklungsschwerpunkte zu lenken und ggf. unter Beauftragung eines Spezialisten die Bauherren bei Ihrem Vorhaben durch Marketing und Beratung unterstützen. Herr Jaeger verwies auf die Erfahrungen der **Leipziger Selbstnutzerinitiative**, wonach sich Bau- aber auch Sanierungskosten durch die Bildung von Bauherrengruppen wesentlich senken ließen.



Nach Auffassung von Frau Schmidt, Wohnbundberatung Dessau, sollten die vorhandenen Potenziale bürgerschaftlichen Engagements von öffentlicher Seite noch viel stärker wahrgenommen werden. In Ihrem Vortrag **„Neue Ideen für alte Gebäude – Bürgerprojekte im Stadtumbau“** berichtete sie aus Erfahrungen, die im Rahmen einer Untersuchung zu Bürgerprojekten für die IBA STADTUMBAU in Sachsen-Anhalt im vergangenen Jahr gemacht wurden. Kennzeichnend für diese Projekte sei, dass die Initiativen von Bürgerinnen und Bürgern (Privatpersonen, Unternehmen, Initiativen) selbst ausgingen und von diesen weitestgehend selbst realisiert wurden. Als eines der gelungenen Beispiele für die Umnutzung leerstehender Gebäude nannte sie unter anderem das Vorhaben des 1.Tanzsportclub e.V. in Dessau: Vier Mitglieder hatten ein leerstehendes Kino erworben, welches heute an den Verein verpachtet wird, der mit Zuhilfenahme öffentlicher Förderung das Gebäude sukzessive sanierte. Um derartige Projekte stärker zu unterstützen, sei Beratung, wie sie beispielsweise institutionelle Einrichtungen wie die Leipziger Selbstnutzerinitiative, alternative Sanierungsträger oder andere Beratungsstellen für Wohnprojekte leisten, unbedingt erforderlich. Die Erfahrungen zeigten, dass öffentliche Investition in Strukturen und Kompetenzen wesentlich wirkungsvoller und nachhaltiger sein können als reine Investitionen in das Bauland. Frei nach dem Motto von Karl Ganser „Freies Geld für freie Akteure“ sollten finanzielle Mittel auch für Projekte zur Verfügung gestellt werden, die sich nicht nach Passfähigkeit starrer Förderrichtlinien sondern nach Qualitäten und Zielen messen ließen. Als einen guten Schritt in diese Richtung nannte Frau Schmidt eine aktuelle Initiative aus Nordrhein-Westfalen, bei der Wohnbau- und Umnutzungsprojekte durch eine zeitlich begrenzte Anschubfinanzierung gefördert und gleichzeitig durch eine Begleitagentur beraten und unterstützt würden.

Im Rahmen der Diskussion wurden insbesondere folgende Themen angesprochen:

Um Qualitäten im Stadtumbau sicherstellen zu können, ist aus Sicht von Herrn Prof. Sulzer eine ‚Entschleunigung‘ der Prozesse wesentliche Voraussetzung. Er warnte vor zu viel Aktionismus im Stadtumbau. Um Projekte wie den Tanzclub im Rahmen eines von ihm so benannten „Bürgerstädtebaus“ zu entwickeln, müsse man den Städten Zeit einräumen.

Weite Zustimmung fand in diesem Zusammenhang die Neuerung im Stadtumbauprogramm, nach denen Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden auch aus Stadtumbaumitteln finanzierbar sind. Den Kommunen wird hiermit eine Abwartemöglichkeit eingeräumt: Gebäude, für die gegenwärtig keine Nutzung oder Zwischennutzung gefunden werden kann, können zunächst in ihrer Substanz gesichert werden und bekommen so eine Option für eine spätere Wiedernutzung.



In der Diskussion wurde aber auch die besorgte Frage formuliert, wie tragfähige Handlungsstrategien für innerstädtische Wohnungsbestände aussehen könnten, wenn vorhandener Leerstand und weitere negative Bevölkerungsentwicklung kaum noch Optionen offen lassen. Implizit verbunden war damit die Frage, ob in bestimmten Extremsituationen eine Stabilisierung innerstädtischer Wohnungsbestände tatsächlich noch ein realistisches Ziel sein könne.

Weiterer Diskussionsbedarf bzw. ein vertiefender Austausch von Erfahrungen wurde vor allem in Bezug auf das Management und Instrumente der Umsetzung von Umbau- und Abrisskonzepten in gründerzeitlichen Quartieren gesehen. So ging ein Vorschlag von Herrn Dr. Neumann dahin, Immobilienfonds zu bilden, an denen sich Kommune und Eigentümer oder auch ausschließlich die Eigentümer beteiligen könnten.

Herr Osenberg schlug (bezugnehmend auf das Beispiel aus Plauen) vor, zwischen verschiedenen gründerzeitlich geprägten Blöcken einen Wettbewerb zu entfalten und dasjenige Konzept zu fördern, bei dem sich die Eigentümer als Erste auf ein qualitatives Konzept einigten.



In ihrer Zusammenfassung der Diskussion verwies Frau Dr. Liebmann darauf, dass das Spektrum der gemachten Vorschläge von der Forderung nach ‚Mengeneffekten‘ beim Abriss bis hin zur Anmahnung einer ‚Entschleunigung‘ des Umbauprozesses reiche, und dass beide Forderungen durchaus ihre Berechtigung hätten. Es sei gerade kennzeichnend für den Stadtumbau, dass bezogen auf die jeweils spezifische Situation in den Städten differenzierte Handlungsstrategien notwendig seien.

Gleichzeitig brauche der Stadtumbau einen Aufbruch hin zu mehr Aufwertung und Schaffung neuer Qualitäten. Es gebe dazu bereits ein breites Spektrum an Ideen und Vorschlägen, die dazu beitragen könnten, die mit dem Stadtumbau verbundenen Chancen für ein attraktives Wohnen in der Innenstadt zu nutzen.

Insgesamt hat der Workshop einige Rahmenbedingungen aufgezeigt, die zu einer Stärkung des innerstädtischen Wohnens beitragen könnten:

- Stadtumbau in der kleinteiligen Eigentümerstruktur in den Innenstädten braucht die Stimulierung, Lenkung und Betreuung/Koordinierung von privaten Investoren. Die Kommune sollte durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum Zeichen in den Quartieren setzen, in denen sie sich Ergebnisse aus der Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern verspricht.
- Notwendig sind neue, freiwillige Kooperationen und Finanzierungsformen im Sinne von neuen Allianzen, „Standortgemeinschaften“ bzw. an geschlossene Immobilienfonds oder an freiwillige Umlegungen angelehnte Formen der Kooperation, die es ermöglichen, für die Umsetzung von Gemeinschaftsprojekten Verantwortlichkeiten für ein Quartier oder einen Standortbereich herzustellen.

- Kooperation zwischen bzw. mit den Einzeleigentümern erfordert ein hohes Maß an Koordination und fachlicher Unterstützung. Die Stadtverwaltungen sind mit dieser Rolle personell und zeitlich oft überfordert. Es erscheint daher sinnvoll, im Stadtumbau – ähnlich wie in der klassischen Stadtsanierung – Institutionen außerhalb der Verwaltung einzubeziehen, die diese Koordinationsrolle übernehmen könnten.
- Der Workshop zeigte, dass im Rahmen verschiedenster Projekte sehr viel know how vorhanden ist (u.a. Selbstnutzerinitiative in Leipzig, Initiative Genial zentral in Thüringen oder Schlüsselpersonen des Verbandes Haus & Grund). Dieses Erfahrungswissen muss in breiterem Maße nutzbar gemacht werden. Der Aufbau entsprechender Strukturen für die Qualifizierung des Stadtumbaus braucht allerdings auch eine finanzielle Unterstützung.
- Stadtumbau muss mehr auf nicht finanzbezogene Instrumente setzen. So kann über ‚Bürgerprojekte‘, die vor allem fachliche Unterstützung benötigen, neues ökonomisches Kapital für die Innenstädte nutzbar gemacht werden. Gleichzeitig tragen diese Projekte dazu bei, dass sich innovative Milieus in den Innenstädten entwickeln, die diese attraktiv für Zuziehende machen können.

Letztendlich brauchen die Innenstädte ein Zukunftsmanagement, denn die Identität einer Stadt bzw. ihre Zukunftsfähigkeit wird in den Innenstädten entschieden.



Geführter Rundgang durch die Altstadt von Lutherstadt Wittenberg im Anschluss an die Veranstaltung

## Teilnehmerliste

### Transferveranstaltung „Strategien zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens“ am 1. Juni 2005 in Lutherstadt Wittenberg

Name/Institution/Ort/email
<b>Apel, Heike</b> Ministerium für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg apel@mbv.lsa-net.de
<b>Bartel, Frank</b> Ministerium für Bau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Magdeburg bartel@mbv.lsa-net.de
<b>Bleier, Thomas</b> STEG Stadtentwicklung Südwest, Dresden thomas.bleier@steg.de
<b>Borstorff, Christine</b> STEG Stadtentwicklung Südwest, Dresden christine.borsdorff@steg.de
<b>Brenner, Dr. Janos</b> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin janos.brenner@bmvbw.bund.de
<b>Eberwein, Manfred</b> Stadtverwaltung Plauen, Bürgermeister Plauen manfred.eberwein@plauen.de
<b>Esch, Torsten</b> Stadtumbauträger BIG Städtebau, Potsdam t.esch@big-bau.de
<b>Fliegner, Dr. Steffen</b> Stadt Halle, FB Stadtentwicklung und -planung, steffen.fliegner@halle.de
<b>Glöckner, Beate</b> Bundestransferstelle Stadtumbau-Ost, Erkner gloeckner@irs-net.de
<b>Haack, Silke</b> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, silke.haack@bbr.bund.de

Name/Institution/Ort/email
<b>Haller, Christoph</b> Bundestransferstelle Stadtumbau-Ost, Erkner haller@irs-net.de
<b>Härtl, Antje</b> Stadtverwaltung Plauen antje.haertl@plauen.de
<b>Hoffmann, Peter</b> TU Kaiserslautern
<b>Jaeger, Andreas</b> LEG Thüringen, Erfurt andreas.jaeger@leg.thueringen.de
<b>Keul, Franz-Josef</b> Stadtverwaltung Görlitz fj.keul@goerlitz.de
<b>Kirchner, Jochen</b> Stadtverwaltung Lutherstadt Wittenberg stadtentwicklung@wittenberg.de
<b>Köppl, Michael</b> Sächsisches Staatsministerium des Innern, Dresden michael.koeppl@smi.sachsen.de
<b>Kuder, Dr. Thomas</b> Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz, Erkner kuderT@irs-net.de
<b>Liebmann, Dr. Heike</b> Bundestransferstelle Stadtumbau-Ost, Erkner liebmann@irs-net.de
<b>Löther, Dr. Hans-Jörg</b> Gebäude- und Wohnungsverwaltung (GWV) GmbH Wittstock

Name/Institution/Ort/email
<b>Lopitz, Sebastian</b> Stadtbüro Hunger, Berlin sebastian@lopitz.de
<b>Lüsing, Verena</b> SALEG Landesentwicklungsgesellschaft, Magdeburg Vluesing@gmx.de
<b>Mau, Henning</b> Haus & Grund Leipzig e.V., Leipzig hausundgrund.leipzig@t-online.de
<b>Medick, Jakob</b> Bundestransferstelle Stadtumbau-Ost, Erkner medickJ@irs-net.de
<b>Metzmacher, Mathias</b> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, mathias.metzmacher@bbr.bund.de
<b>Müller, Julia</b> Görlitzer Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau, Görlitz juliam74@gmx.de
<b>Müller, Margitta</b> Stadtverwaltung Lutherstadt Wittenberg, margitta.mueller@wittenberg.de
<b>Müller, Nicola</b> Haus & Grund Deutschland, Berlin nicola.mueller@haus-und-grund.net
<b>Neumann, Dr. Holger</b> Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V., Magdeburg hugsa@onlinehome.de
<b>Osenberg, Hanno</b> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin hanno.osenberg@bmvbw.bund.de
<b>Pfeil, Anne</b> Görlitzer Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau, Görlitz anne.pfeil@mailbox.tu-dresden.de
<b>Röding, Anja</b> Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin anja.roeding@bmvbw.bund.de

Name/Institution/Ort/email
<b>Klaus Roh</b> Stadtverwaltung Wittenberg, Stadtsanierung klaus.roh@wittenberg.de
<b>Ruland, Ricarda</b> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, ricarda.ruland@bbr.bund.de
<b>Sandau, Elke</b> Lutherstadt Wittenberg, elke.sandau@wittenberg.de
<b>Scheffen, Christopher</b> immothek GmbH / Selbstnutzer.de, Leipzig info@selbstnutzer.de
<b>Schenk, Olaf</b> Architekt, Plauen
<b>Schmidt, Birgit</b> Wohnbundberatung Dessau, Dessau b.schmidt@wohnbund-beratung.de
<b>Schwarzkopf, Erhard</b> Haus & Grund, Wittenberg
<b>Sulzer, Prof. Dr. Jürg</b> Görlitzer Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau, Görlitz juerg.sulzer@mailbox.tu-dresden.de
<b>Ungethüm, Dr. Thomas</b> Haus & Grund, Dresden info@haus-und-grund-sachsen.net
<b>Veser, Jürgen</b> Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (IfS), Berlin veser@ifsberlin.de
<b>Westrum, Georg-Wilhelm</b> Stadtverwaltung Stendal hpa@stendal.de