

### „Städtebauliche Dimension des Stadtumbaus“



### Zusammenfassender Bericht der Transferveranstaltung vom 28.9.2006

Welche neuen städtebaulichen Qualitäten für die Städte werden mittel- und langfristig mit dem Stadtumbau angestrebt? Wie werden ursprünglich entwickelte Leitbilder inzwischen diskutiert und umgesetzt? Wo liegen möglicherweise Grenzen des im Rahmen des Stadtumbaus Erreichbaren?

Diese und weitere Fragestellungen diskutierten rund 40 Expertinnen und Experten in Stendal. In der Phase der Umsetzung des Stadtumbaus wurde die Transferveranstaltung zum Anlass genommen, erneut eine stärker strategisch angelegte Diskussion über die städtebaulichen Qualitäten im Stadtumbau zu führen.

Die Veranstaltung wurde von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung durchgeführt. Der Teilnehmerkreis setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern von Kommunen, Ländern und des Bundes sowie aus Fachleuten ausgewählter Institutionen und Verbänden zusammen.

Ziel der Transferveranstaltungen ist es, in Ergänzung zu den größeren Fachveranstaltungen, einen praxisorientierten Austausch mit und zwischen Kommunen zu unterstützen und Impulse für die Programmumsetzung auf allen beteiligten Ebenen zu setzen. Die Transferveranstaltung in Stendal hatte somit bewusst Werkstatt-Charakter, indem sie Impulse aus der Praxis aufnahm und Raum für Diskussion von praktischen und strategischen Fragen des Stadtumbaus bot.

### Grußworte und inhaltliche Einführung

In seiner Begrüßung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer stellte **Manfred Hilgen**, Leiter des Referates 'Stadtumbau Ost und West' im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, die Bedeutung der Stadtentwicklung heraus. Er verwies auf die Zielsetzungen des Stadtumbau Ost, nach denen zum einen eine Wohnungsmarktstabilisierung erreicht und darüber hinaus die Städte gestärkt und aufgewertet werden sollen. Während in den ersten Jahren der Umsetzung die Reduzierung des Leerstandes im Vordergrund gestanden habe, werde nun in den kommenden Jahren der Fokus auf die Aufwertung gesetzt. Diese Tendenz zeige sich auch in der Programmanmeldung einer Mehrzahl der neuen Länder. Zugleich verwies er auf die bevorstehende Zwischenevaluierung des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2007, von

deren Ergebnis und Empfehlungen es abhängen werde, mit welchen Schwerpunkten das Stadtumbauprogramm Ost über das Jahr 2009 hinaus fortgesetzt werden soll.

Der stellvertretende Oberbürgermeister der Stadt Stendal, **Axel Kleefeldt** erläuterte in seinem Grußwort, dass die Gastgeberstadt Stendal mit ihren Problemen (Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand) charakteristisch für die ostdeutschen Städte sei und sich somit gut als Anschauungsobjekt für die Tagung eigne. Nach einem Bevölkerungsrückgang von 48.000 auf derzeit 37.000 Einwohner habe die Stadt derzeit einen vermehrten Zuzug aus den Umlandgemeinden zu verzeichnen. Nach wie vor lebten heute zwei Drittel der Stendaler Bevölkerung in den Plattenbaugebieten. Beim Stadtumbau werde man sich nach den Jahren der Konzentration auf den Rückbau künftig verstärkt der Aufwertung zuwenden.

Im Anschluss an die Grußworte führte **Christoph Haller**, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, in die Veranstaltung ein. Die diesjährige Transferveranstaltung – konzipiert als Austauschplattform mit Workshopcharakter – widme sich verstärkt den städtebaulichen Fragestellungen des Stadtumbaus. Wurde in den Jahren 2001/2002 im Zuge der Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten intensiv über städtebauliche Leitbilder diskutiert, befinden sich viele Kommunen jetzt in einer Phase der oft sehr pragmatisch angelegten Umsetzung des Stadtumbaus. Dabei geraten die ursprünglichen Leitbilder und ihre regelmäßige Überprüfung/Fortschreibung teilweise aus dem Blickfeld. Ziel der Veranstaltung sei es daher, den Fokus wieder auf die städtebauliche Dimension zu richten. Die aktuelle Umsetzung des Stadtumbaus und Diskussion um die „perforierte Stadt“ zeige, welche umfangreiche Eingriffe derzeit in die Stadtstruktur vorgenommen würden. Dieser Umstand unterstreiche die Notwendigkeit, dass dies in planvoller Weise geschehen müsse.

Während der Vormittag der Veranstaltung zunächst übergreifenden Fragestellungen zur Rolle von Leitbildern im Stadtumbau gewidmet war und in erster Linie auf die gesamtstädtische Ebene ausgerichtet wurde, standen im zweiten Teil der Veranstaltung aktuelle Umsetzungsfragen auf der Ebene der Altbauquartiere und der Plattenbausiedlungen im Vordergrund.

Dabei wurden folgende zentrale Fragestellungen in der Veranstaltung behandelt:

- Wie lassen sich die städtebaulichen Qualitäten und Werte / Potenziale einer Stadt beschreiben?
- Welche neuen Potenziale können durch den Stadtumbau herausgearbeitet werden?
- In wieweit werden die in den städtebaulichen Entwicklungskonzepten formulierten Leitbilder im Stadtumbau umgesetzt?
- Worin liegen Grenzen des Stadtumbaus?

### Wie weit geht der Stadtumbau? – Virtuelles Stadtmodell Reichenbach



Stadtentwicklungskonzept, welches im Rahmen des Bundeswettbewerbes im Jahr 2002 prämiert wurde, sieht Rückbau sowohl im Gründerzeitbestand als auch im Plattenbaubestand vor. Insbesondere die gründerzeitlich geprägte Innenstadt ist gekennzeichnet von massivem Leerstand. Der großflächig geplante und zum Teil bereits vollzogene Rückbau hat erhebliche Auswirkungen auf die Stadtgestalt.

Im Jahr 2003 erhielt die FH Zwickau von der Stadt Reichenbach den Auftrag, ein Computermodell für das betroffene Stadtgebiet zu entwickeln, um räumlich-plastisch darstellen zu können, wie sich der Abriss von Gebäuden auf das Stadtbild auswirken würde. Das Modell stellt die städtische Transformation seit 1990 bis über 2009 hinaus dar und zeigt

die Auswirkungen unterschiedlicher Entwicklungsvarianten in den einzelnen Gebieten. Das Modell ermöglicht einerseits einen Überblick aus der Vogelperspektive, andererseits werden in Form eines virtuellen Rundgangs Vorhaben für Gebäudeabbrüche in einer Filmanimation gezeigt.

Durch den Zuschlag für die Landesgartenschau im Jahr 2008 sieht die Stadt Reichenbach derzeit die große Chance, den ehemals industriell geprägten zentralen Bereich der Stadt in eine postindustrielle Stadtlandschaft umzuwandeln. Der Siegerentwurf sieht die Entwicklung einer Parklandschaft auf den ehemaligen Abrissflächen vor. Herr Paulisch sieht darin ebenfalls die Möglichkeit für eine qualitativ hochwertige Entwicklung des zentralen Bereichs, warnte jedoch gleichzeitig vor einer möglichen Vernachlässigung anderer Stadtquartiere, in denen ohne Entwicklungskonzept und planvolle Vorstellungen für städtebauliche Nachnutzungen Abrisse durchgeführt würden. Die Landesgartenschau sei als Entwicklungsinstrument hilfreich, die „rückwärtigen Seiten“ der Stadt müssten jedoch ebenfalls in den Stadtumbauprozess einbezogen werden. Obwohl das virtuelle Stadtmodell ein gutes Instrument darstelle, um die Auswirkungen des Stadtbaus auch fachlichen Laien zugänglich zu machen, wurde es bislang der Öffentlichkeit noch nicht präsentiert.

## Städtebauliche Qualität und Stadtumbaurealität – Leitbilder, Konzepte, Strategien

In ihrem Vortrag setzte **Prof. Elke Pahl-Weber**, Technische Universität Berlin, den Schwerpunkt auf die Rolle von Leitbildern im Stadtumbau. In ihrer Einführung bezog sie sich auf Dankwart Guratzsch (Kolumnist der Tageszeitung ‚Die Welt‘), der die „Kopflösigkeit“ der Planung im Stadtumbau anprangert. Guratzsch fordert, klare und logische Konzepte und Leitbilder in der Planungspraxis zu verankern.



Planerische Strategien der Wohnumfeldverbesserung würden derzeit in den Problemgebieten des Plattenbaus am Stadtrand nicht greifen. Nach Guratzsch verteuerten derzeit praktizierte Strategien der Entdichtung und besseren Versorgung mit Grün- und Freiflächen den Stadtumbau durch die Aufrechterhaltung von Infrastrukturen. Obwohl der Artikel überzeichnet sei, so Frau Pahl-Weber, spiegele er doch die laufende Diskussion darüber wider, welche Rolle planerische Konzepte im Stadtumbau übernehmen müssten. Während es über die Auswirkungen des demografischen Wandels eine Reihe von Veröffentlichungen gebe, würden die tatsächlichen stadtstrukturellen Folgen von Stadtumbaumaßnahmen kaum diskutiert.

In ihren Thesen betonte Frau Pahl-Weber, dass der vielfach verwendete Begriff der Schrumpfung als Leitbild für den Stadtumbau nicht tauglich sei. Im Begriff Schrumpfung drückten sich vielmehr die Prozesse des wirtschaftsstrukturellen und demografischen Wandels aus, die sich in Ostdeutschland rasant, aber auch in Westdeutschland vollzögen. Als Handlungsfelder des Stadtbaus in den Quartieren nannte sie die Revitalisierung von Zentren, den Umgang mit Brachflächen und den Umbau monostrukturierter Wohngebiete. Als weitere These nannte sie, dass das alleinige Vorhandensein von städtebaulichen Leitbildern noch kein hinreichender Garant für Qualität sein müsse. Eine Typisierung von Leitbildern auf gesamtstädtischer Ebene sei überdies schwierig, da jede Stadt ihren eigenen Weg gehen müsse. Eine gemeinsame Perspektive für ostdeutsche Städte sei durch Leitbilder nicht pauschal zu erstellen, hierbei müssten Spielräume ausgelotet werden.

In der Umsetzung von Strategien des Stadtbaus ist nach Ansicht von Frau Pahl-Weber eine räumliche Entkoppelung von Abriss und Aufwertung notwendig, wie dies viele ostdeutsche Städte derzeit vollzögen: Während sich der Abriss schwerpunktmäßig in Plattenbaugebieten vollziehe, würden im Gegenzug die Innenstädte aufgewertet, durch Stärkung des innerstädtischen Wohnens, Bereitstellung von Kultur und Infrastruktur und

Nahversorgung. Als weitere Stadtumbaustrategie benannte Frau Pahl-Weber die Qualifizierung von Freiräumen. Hinsichtlich der Mobilisierung endogener Potenziale müssten stärker als zuvor weitere Akteure (z.B. Vereine) in den Stadtumbauprozess einbezogen werden. Heute spiele weniger die Steuerung des Stadtumbaus als vielmehr die „Dirigierung des Stadtumbaus“ eine Rolle, nach der die Akteure einer Stadt zusammengebracht werden sollen. Im Sinne einer Qualitätsoffensive im Stadtumbau bedeute die integrierte Planung des Stadtumbaus mehr als die Konzentration auf Rückbau und Aufwertung. Notwendig sei die Entwicklung neuer Perspektiven durch Konsolidierung und Innovation in der Stadt- und Landschaftsentwicklung.

### Stadtumbau Konkret I: Das Leitbild für die Stadt Stendal und seine Umsetzung



Als erstes Praxisbeispiel stellte **Axel Achilles**, Leiter des Stadtplanungsamtes Stendal, die Stadtumbaustrategien der Gastgeberstadt Stendal vor. Als Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus nannte er die Innenstadt und zwei Plattenbaugebiete „Stendal Süd“ und „Stendal Stadtsee“. Die Stadt hatte im Jahr 2002 für ihr Stadtentwicklungskonzept im Stadtumbauwettbewerb einen zweiten Preis für ihr klar formuliertes städtebauliches Leitbild erhalten.

Bei der Umsetzung des Stadtumbaus in den einzelnen Quartieren stellten sich allerdings einige Probleme. Insgesamt sei vorgesehen, in den Plattenbaugebieten 6000 Wohneinheiten vom Markt zu nehmen.

- Stendal Süd: Ein Großteil des geplanten Rückbaus ist bereits abgeschlossen. Das ursprüngliche Vorhaben der Stadt, diesen Stadtteil vollständig abzureißen, kann momentan jedoch nicht umgesetzt werden, da einige Blöcke durch einen neuen Eigentümer erworben wurden, der diese wieder voll vermietet hat. Einige Infrastruktureinrichtungen müssen auch aus diesem Grund durch die Stadt weiter aufrecht erhalten werden.
- Plattenbaugebiet „Stendal Stadtsee“: Es ist geplant, diesen Plattenbaustandort als dauerhaften Wohnstandort zu stabilisieren. Rückgebaut wird einerseits vom Rand, andererseits an besonders verdichteten Stellen im Quartier. Ziel ist es, Grünvernetzungen vorzunehmen und die Freiraumqualitäten im Quartier zu verbessern. Teile eines Grünzuges wurden auf Abrissflächen bereits umgesetzt. Die zwei Wohnungsunternehmen stehen derzeit vor dem Problem, ihren vom Abriss betroffenen Mietern nicht genügend sanierten Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen zu können.
- Innenstadt: Ein Großteil der Innenstadt ist heute zwar weitgehend saniert und wird mehrheitlich durch die Stendaler Bevölkerung gut angenommen. Gleichwohl gibt es Probleme bei der Mobilisierung der privaten Kleineigentümer. Insbesondere für Eckgebäude mit hoher städtebaulicher Bedeutung ist es schwer, Nachnutzungen oder neue Investoren zu finden. Durch den „Stendal-Bonus“ (Verkauf von Häusern der Stendaler Wohnungsgesellschaft SWG unter dem Verkehrswert, verbunden mit der Maßgabe der Sanierung) konnten in den letzten Jahren über 40 Objekte in erster Linie an Stendaler Bürger veräußert werden.

### Diskussion

Folgende Beiträge wurden in der Diskussion formuliert (und geben die Meinung einzelner Personen wieder):

- Das Thema Freiraum gilt derzeit als großer Hoffnungsträger im Stadtumbau. Welche neuen Freiraumtypen und -qualitäten entstehen, welches die neuen Akteure sind und wer die neuen Freiräume finanzieren wird, wurde jedoch noch nicht in umfassender Breite behandelt. Hier besteht weiterer Diskussions- und Forschungsbedarf.
- Problematisch wird es, wenn in Städten zum Erreichen der Rückbauzahlen aus dem Stadtentwicklungskonzept ohne qualifizierte Plangrundlage abgerissen wird. Insbesondere für die Altstädte entsteht allzu leicht eine Argumentationskette, die vom Leerstand zu schnellem und unüberlegtem Abriss verleitet.
- Obwohl seit 2005 die Finanzierung von Sicherungsmaßnahmen von Gebäuden zum Schutz vor weiterem Verfall fördertechnisch erleichtert wurde, werden solche Maßnahmen noch zu wenig umgesetzt, weil die Fördermittel nicht ausreichen oder weil die entsprechenden Möglichkeiten nicht genügend bekannt sind.
- Mittel für Sicherungsmaßnahmen sollten nur in Gebäude mit realistischer Perspektive investiert werden. Der Freistaat Sachsen stellt für 5 Jahre insg. 2,8 Mio € bereit. Hinsichtlich Planung und Umsetzung weiterer Stadtumbaumaßnahmen müssten realistischere Einschätzungen getroffen werden. Einbezogen werden müssten die negativen Einkommensentwicklungen, mangelnde wirtschaftliche Perspektiven und der Alterungsprozess der Bevölkerung. Oft sind die Plattenbaugebiete derzeit sehr viel besser angenommen, ein Umzug in die Altstadt nur schwer zu vermitteln. Dies zeige auch das Beispiel Wurzen, einer Stadt, die in den Plattenbaugebieten einen Leerstand von nur 2 % aufweise, in der Innenstadt dagegen 30 %.
- Wichtig ist der Aufbau eines positiven Images für die Altstädte. Im Rahmen des Stadtumbaus ist es beispielsweise in Görlitz in den letzten Jahren gelungen, einen Imagewandel zugunsten der Innenstadt herbeizuführen.

### **Kommentar Prof. Dr. Jürg Sulzer**

Herr Sulzer griff in seinem Kommentar die folgenden Punkte auf:

- Stadtumbau wurde in den Beiträgen in der gesamten Komplexität betrachtet und nicht auf Einzelthemen reduziert. Die Beschäftigung mit der städtebaulichen Dimension führt wieder zum Kern des Stadtumbaus.
- Ein einheitliches Vorgehen bei der Umsetzung einzelner Leitbilder ist nicht möglich, da die Städte hinsichtlich ihrer Entwicklung individuell zu sehen sind.
- Demografische Prognosen sind nicht als Leitbild zu sehen, allein aus der Tatsache des Geburtenrückgangs lässt sich kein langfristig tragfähiges Leitbild der Gesellschaft bzw. des Stadtumbaus begründen. Schrumpfung kann kein städtebauliches Leitbild sein.
- „Shrinking Cities“ sollten vielmehr in „Waiting Cities“ umgedeutet werden: Waiting Cities sind demnach Städte, in denen noch verborgene, städtebaulich und wohnungswirtschaftlich bedeutende Werte und Qualitäten liegen. Es müssten Strategien und Konzepte gesucht werden, die den Städten etwas mehr Zeit lassen, den Stadtumbau zu gestalten.
- Das Kulturgut Stadt eignet sich nicht dafür, primär durch Städtebau oder Stadtumbau ökonomische Fehlentwicklungen zu korrigieren. Wenn einer nachhaltigen städtebaulichen Dimension zum Durchbruch verholfen werden soll, braucht es vielfältige Ideen, Spielräume und ein politisch getragenes, integriertes Vorgehen.

### **STADTUMBAU KONKRET II: Teilräumliche Strategien zur gesamtstädtischen Entwicklung**

Im zweiten Teil der Veranstaltung stand die Umsetzung des Stadtumbaus anhand der Diskussion konkreter Beispiele aus der Stadtumbaupraxis im Vordergrund. Zum Einstieg wurden Impulsstatements aus den Städten Zittau, Luckenwalde, Erfurt und Halle/Saale

formuliert. Schwerpunkt war der Austausch über die aktuellen Erfahrungen in der Umsetzung des städtebaulichen Leitbildes und Entwicklungsstrategien in der jeweiligen Gebietskulisse Altbau und Großsiedlung.

### **Strategien für die historische Altstadt und Quartiere der Gründerzeit**

#### **Das Beispiel Zittau (Birgit Kaiser, Stadtentwicklungsgesellschaft mbH)**

Der Bevölkerungsrückgang in Zittau vollzieht sich bereits seit den 1950er Jahren. Die historische Innenstadt von Zittau weist einen hohen Anteil an Einzeldenkmalen auf, wovon 80 erhaltenswerte Gebäude gefährdet sind. Aktuelles Problem ist, dass nicht genug Mittel für deren Sicherung bereitstehen. Der Rückbau von außen nach innen gilt als Grundprinzip des Stadtumbaus. Der umfassend angestrebte Abriss im Plattenbau kann derzeit nicht durchgeführt werden, da die Mieter nur schwer zum Umzug zu mobilisieren sind.



Darüber hinaus ist nach Angaben von Frau Kaiser der Druck auf die Großvermieter zum Rückbau nicht ausreichend.

Als wesentliche strategische Herangehensweisen zur Stärkung der Innenstadt nannte sie:

- Erhalt stadtbildprägender Bausubstanz ohne Nutzung, bauliche und statische Sicherung der Gebäude auch gegen den Willen der Eigentümer
- Vermarktung der Objekte für den Eigentümer: Erstellen von Exposés und Sanierungskonzepten durch eine Arbeitsgemeinschaft mit Unterstützung der Hochschule
- Entwicklung von Nutzungsalternativen: Bündelung von Mietinteressen, Koordinierung verschiedener Bauherren und Mieter, öffentliche Einrichtungen als Mieter / Nutzer in der Innenstadt; Erfolgreich umgesetzt: Studentisches Wohnen, Wissenschaftsladen, Hotels und Gastronomie als Nutzungskonzeption für Wohngebäude, Kreisbibliothek und Verwaltung
- Verstärktes Quartiersmanagement: Marketing unter Einbeziehung des Flächenmanagements

#### **Das Beispiel Luckenwalde (Torsten Esch, BIG-Städtebau, Stadtumbauträger)**



Luckenwalde, etwa 60 km von der Berliner Stadtgrenze im südlichen Brandenburg gelegen, ist als ehemals kleine Ackerbürgerstadt während der Industrialisierung explosionsartig gewachsen. Der heutige Gebäudebestand ist aufgrund dessen stark gründerzeitlich geprägt, während die Stadt nur über einen geringen Plattenbaubestand verfügt. Während im Jahr 1990 noch 27.000 EW in der Stadt wohnten, leben hier heute noch 21.400 Einwohner.

Handlungsbedarf besteht vor allem für die gründerzeitliche Bebauung und gründerzeitlichen Gewerbebrachen, da sich hier die Leerstände konzentrieren. Luckenwalde profitiert als kleinste Stadt in Deutschland von der Förderung aus dem EU-Programm URBAN II.

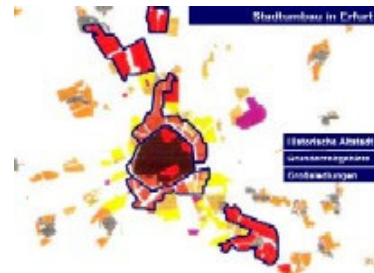
Als Leitbild des Stadtumbaus wird eine konsequente Innenstadtstärkung mit „Mut zur Lücke“ umgesetzt. Strategische Bausteine der Umsetzung des Leitbildes sind:

- Anlage des Nutheparks im Zentrum als „Herz der Stadt“, Verknüpfung mit der Einkaufsstraße
- Aktivitäten zur Wiederansiedelung von Gewerbe in brachliegenden, ehemaligen Gewerberäumen
- Einbindung von privaten Eigentümern in den Stadtumbauprozess.

## Perspektiven für Plattenbaugebiete

### **Das Beispiel Erfurt (Paul Börsch, Bauamt)**

In Erfurt befinden sich mehrere Plattenbaugroßwohnsiedlungen am Rande der Stadt. Die Einwohnerzahlen in den Plattenbaugebieten sind von 68.000 EW im Jahr 1990 auf heute 56.000 EW gefallen. Die Wohnqualität in diesen Beständen wird von der Wohnbevölkerung generell als hoch eingeschätzt und stellt somit eine echte Konkurrenz zum Wohnen in der Innenstadt dar.



Das Leitbild für Erfurt formuliert die Stadt folgendermaßen: Mit Stadtumbau mehr Lebensqualität erreichen durch gesamtstädtisch effiziente Investitionen. Neben den Schwerpunkten „Altstadt stärken“ und „Gründerzeit konsolidieren“ sollen die Großsiedlungen dem Bedarf angepasst werden. Wohnungswirtschaftliches Ziel ist es, bis 2020 stabile Wohnungsmärkte in den nachgefragten Segmenten zu erhalten. Als aktueller Trend zeichnet sich derzeit ab, dass ältere Menschen in den Plattenbauquartieren verbleiben, während die jungen Erfurter in die gründerzeitlichen Gebiete streben.

Als konkrete Strategien im Umgang mit den Beständen der Großsiedlung wurden benannt:

- Vorgabe von städtebaulichen Leitbildern durch die Stadt an die Wohnungsunternehmen
- Ausweisung von „Dispositionsgebieten“ (Gebiete, in denen weiterhin Rückbau gefördert werden kann) und „Garantiegebieten“ (zu erhaltende Bereiche) .

### **Das Beispiel Halle-Neustadt (Margit Sachtlebe, FB Stadtentwicklung und Planung)**



Halle weist die Struktur einer Doppelstadt auf (Altstadt - Neustadt). Stadtumbauziel ist es u.a., beide Teile für sich in ihrer Eigenständigkeit weiter zu entwickeln. Die Neustadt, zu DDR-Zeiten als eigene Musterstadt erbaut, gehört erst seit 1990 verwaltungstechnisch zum Stadtgebiet Halle.

Das städtebauliche Leitbild für den Umbau der Planstadt erschließt sich aus folgenden Leitziele für die Planung:

- Abriss vom Rand bei gleichzeitigem Landschaftsgewinn;
- Erhalt und Entwicklung eines Kerngebietes, während in den Randbereichen ein Gebiet für den Komplettabbruch ausgewiesen wird;
- Auflockerung des Außenrings und Schaffung neuer Wohnformen;
- Schaffung landschaftlicher Achsen zur Gliederung des Wohngebietes;

## **Erfahrungswerte aus den Städten und Diskussion:**

- Für die innerstädtische Entwicklung in Luckenwalde haben sich die Erfahrungen mit dem integrierten Programm URBAN II als sehr hilfreich erwiesen. Darüber hinaus zeigt sich, dass die kleinteiligen Maßnahmen des Stadtumbaus oftmals von größerer Bedeutung sind als die großen spektakulären Maßnahmen.
- Für die Entwicklung von Zittau zeichnet sich ab, dass die Stadt bei Maßnahmen (z.B. Sicherung von Gebäuden) selbst verstärkt aktiv wird, nötigenfalls auch gegen den Willen der Eigentümer. Als problematisch wird die Zunahme von Zwangsversteigerungen mit den damit verbundenen Eigentümerwechseln genannt, die sich oft sehr lange hinziehen und der Stadt die Eingriffsmöglichkeit entziehen.
- Für die Entwicklung der Großsiedlungsbestände in Erfurt stellt sich weniger ein Abwanderungs- als vielmehr ein Zuzugsproblem. Zum einen verbleiben ältere Bewohner, die oft seit Jahrzehnten in quasi stabilen Nachbarschaften leben und sich einen Umzug nicht mehr vorstellen können. Eine Verjüngung der Bestände gelingt nur schwer, weil teilweise das Zuzugspotenzial fehlt oder junge Mieter von den „Alteingesessenen“ häufig abgelehnt werden. Auf der anderen Seite verschärft sich durch Zuzug marginalisierter Bevölkerungsgruppen die soziale Situation in einigen Teilbereichen der Großsiedlungsbestände.
- In Halle-Neustadt wird die Umsetzung des Stadtumbaus durch die heterogene Eigentümerstruktur (kommunales Unternehmen, Genossenschaften, Zwischenerwerber, z.T. insolvente Unternehmen) erschwert. Noch wird die soziale Situation in der Neustadt als stabil beschrieben, allerdings ist der Anteil der Arbeitslosen und Sozialhilfeempfänger überdurchschnittlich hoch und weiter steigend.
- Generell wird beim Rückbau in den Großsiedlungen zunehmend das Problem der Einbeziehung der Versorgungswirtschaft genannt. Neben den Kosten des Rückbaus haben viele Versorgungsunternehmen noch Kosten aus den Investitionen der 1990er Jahre zu tragen, während sich die Zahl der Abnehmer weiter reduziert. Die Kosten spiegeln sich u.a. in den steigenden Betriebskosten der Mieter wider.

In der Nachmittagsdiskussion über die Praxisbeispiele zeigte sich, dass neben den städtebaulichen immer wieder auch andere drängende Fragestellungen des Stadtumbaus aufgegriffen wurden und die Diskussionsplattform somit zu generellen Fragen der Umsetzung des Stadtumbaus genutzt wurde. Die städtebauliche Dimension des Stadtumbaus – das wurde hier deutlich – kann nur schwer losgelöst von den vielschichtigen sektoralen Verflechtungen diskutiert werden, die den Stadtumbauprozess determinieren. Stadtumbau als gesamtgesellschaftliche Aufgabe bedarf letztlich auch einer gesamtgesellschaftlichen Diskussion, die jedoch durch das Schärfen des Blickes auf die städtebauliche Ebene deutlichere Konturen annehmen kann.

## **Kommentar und Schlussfolgerungen: Manfred Fuhrich (BBR)**

In seinem abschließenden Kommentar sprach Herr Fuhrich folgende Punkte an:

- Der Stadtumbau Ost stellt sich als ein Prozess dar, bei dem der Westen vom Osten lernen kann, da die Prozesse dort früher und in verschärfter Form auftreten.
- In einigen Fällen erscheint jedoch die integrierte Stadtentwicklungsplanung als „Mogelpackung“, indem die Städte die Städtebaulichen Entwicklungskonzepte als „Wohnungsentsorgungskonzepte“ nutzen;
- Die Strategie „Stärken stärken“ ist weitgehend unumstritten, ungelöst ist jedoch bisher, wie künftig mit den Schwächen umgegangen wird.

## Stadtrundfahrt zum Stadtumbau in Stendal

Im Anschluss an die Veranstaltung konnten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung bei einer Stadtrundfahrt über die Umsetzung des Stadtumbaus in Stendal informieren. Die Route führte von der Stendaler Innenstadt in die Plattenbaugebiete „Süd“ und „Stadtsee“.

