

Städtebauliche Qualität und Stadtumbaurealität

Prof. Elke Pahl-Weber

Worüber sprechen wir, wenn wir über städtebauliche Qualität sprechen? Eine eindeutige – lexikalische – Definition gibt es nicht. Zur Verständigung auf einen Begriff schlage ich vor, sich an Gerd Albers anzulehnen, der zur Entwicklung von Stadtplanung und Städtebau die Phasentheorie entwickelt hat. Er hat den Stadtstrukturbegriff entscheidend geprägt und im ARL-Handwörterbuch der Raumplanung die meisten Begriffe im Kontext von Stadtplanung definiert. Nach Albers umfasst „städtebaulich“ mehr als das reine Bauen, es geht auch um dessen Vorbereitung und Lenkung, nicht nur um Stadt, sondern auch um kleinere Ortschaften. Häufig wird der Begriff aber auch auf gestalterische Gesichtspunkte eingeeengt. Unter planungstheoretischen Aspekten wird auch die Entscheidung zwischen Varianten, die Kombination verschiedener Lösungen und die Aufstellung einer Rangfolge von Zielen darunter subsumiert. In Albers Definition von Städtebau findet sich das Wort „Qualität“ nicht einmal. Ich verstehe hier unter Qualität die nicht quantitativen Aspekte der Inhalte des Städtebaus, obwohl beide Aspekte - quantitativ und qualitativ - ineinander übergehen können.

Teil 1 des Vortrags: Thesen

- **These 1: Schrumpfung ist kein Leitbild**

Im März diesen Jahres erschien ein Artikel von Dankwart Guratzsch in der Welt, in dem er die Kopfflosigkeit der Planung im Stadtumbau anprangert. Er beklagt einen unterentwickelten planerischen Sachverstand und stellt seinen Artikel unter die Überschrift: Stadtumbau ohne Leitbilder. Grundlage für seinen Artikel ist die Studie des DIFU im Rahmen des aktuellen Forschungsfeldes „Stadtquartiere im Umbruch“. Während die Autoren dieser Studie zwar die Lücke zwischen erkannten Aufgaben und perspektivischen Umsetzungsmöglichkeiten konstatieren und diese so bewerten, dass der Umgang mit dem Thema Schrumpfung ein „lernendes System“ sei, überzeichnet Guratzsch in seiner Einschätzung und fordert, klare und logische Konzepte und Leitbilder in der Planungspraxis zu verankern. Dabei gibt er Stichworte: wenn die größten Probleme hinsichtlich Leerstand in den Großwohnsiedlungen am Stadtrand vorhanden sind, dann können dort die planerischen Strategien der „Wohnumfeldverbesserung“ nicht greifen, sie wären demnach eine Verschwendung von Ressourcen; die vorhandenen Strategien der Entdichtung und besseren Versorgung mit

Grün- und Freiflächen verteuern den Stadtumbau, weil die Bereitstellung von Infrastrukturen kostensteigernd wirkt. Der Konsequenz eines flächenhaften Rückbaus von außen nach innen würden sich die Städte verweigern und eine radikale Änderung bestehender Bebauungs- und Flächennutzungspläne fände nicht statt.

Dieser Artikel überzeichnet, aber er drückt auch eine laufende Diskussion darüber aus, wie die planerischen Konzepte für den Stadtumbau denn eigentlich aussehen müssten. Über Segregation, die sich verändernde Gesellschaft im Rahmen des demografischen Wandels – das berühmte Tripel „weniger, älter, bunter“ – über finanzielle Rahmenbedingungen und Grenzen gibt es viel Veröffentlichtes, über die tatsächlichen stadtstrukturellen Folgen des demografischen Wandels gibt es kaum Diskussion. Und obwohl es – gerade mit dem Wettbewerb Stadtumbau Ost, mit der Überarbeitung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte als Voraussetzung zur weiteren Förderung in 2005, nicht zuletzt mit der Festschreibung der Notwendigkeit Stadtumbau als planerisches Instrument in das BauGB 2004 – eine ganze Reihe von Ansatzpunkten gibt, die sich auf Leitbildentwicklung und den gesamtstädtischen Zusammenhang orientieren, fehlt es an einer positiv besetzten Perspektive für den Stadtumbau. Er wird mehr als die „Notwendigkeit“ denn als „Chance zur Neugestaltung“ verstanden.

Hat Guratzsch also Recht? Oder ist die Frage eher: Wie müssen wir den Stadtumbau denn in die Stadtentwicklung einordnen, damit wir zu wirklich tragfähigen Leitbildern kommen? Wenn Stadtentwicklung bislang vor allem Stadterweiterung und Reparatur im Bestand war, stehen wir dann nicht jetzt gerade an der Schwelle zur Bestandsentwicklung als stadtstrukturbildendem Element? Erstmals wäre das so in der Entwicklung der Stadtstrukturen und diese Chance muss jetzt begriffen werden. Dabei muss jedoch aus der Praxis an „Stadtumbaukonzepten“ oder „integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ deutlich gemacht werden, dass Schrumpfung kein Leitbild ist und auch kein Leitbild sein kann. Da schrumpfende Einwohnerzahlen in den Städten in der Regel mit einer Umstrukturierung der wirtschaftlichen Entwicklung zusammentrifft, heißt Stadtumbau nicht allein Reaktion auf Leerstände im Wohnungsbau, sondern vor allem Perspektiventwicklung für die wirtschaftliche Entwicklung unter dem Vorzeichen der Umstrukturierung von der Industriegesellschaft zur Wissensgesellschaft. Harald Bodenschatz hilft hier weiter mit seiner Definition von „Stadtumbau“, die er in genau diesen grundlegenden Wandlungsprozess stellt. Er sieht drei „große Aktionen“, die heute im Stadtumbau verbunden sind und er stellt sie in einen stadtstrukturellen Zusammenhang: erstens der Umbau der Zentren, lange Zeit auch als „Revitalisierung“ bezeichnet; zweitens der Umbau von brach gefallenen vormals genutzten Flächen, gerne auch „Konversion“ genannt; sowie drittens der Umbau der großen monofunktionalen Gebiete des sozialen Wohnungsbaus, früher „Nachbesserung“ genannt.

„Rückbau und städtebauliche Integration der ehemaligen Massenwohnungsquartiere sind die Herausforderung für die europäischen Städte“ (Bodenschatz, 2003)

Diese Definition bezieht sich vorwiegend auf Großstädte, gerade für Klein- und Mittelstädte, die v.a. im Stadtumbau Ost betroffen sind, reichen diese „Aktionen“ als Ideengeber für Leitbilder nicht aus. Aber der dahinter steckende Gedanke bleibt dennoch gültig: Schrumpfung kann kein Leitbild sein. Die städtebaulichen Leitbilder müssen Schrumpfung als Rahmenbedingung nehmen und zur Entwicklung neuer Qualitäten kommen: Lebensqualitäten und städtebauliche Qualitäten.

▪ **These 2 – Quartiere bilden die Stadt**

Wenn wir von der Wandlung der gesamten Stadt ausgehen, müssen wir uns mit ihren Teilen auseinandersetzen. Das kann in einem typologischen Ansatz geschehen, es kann auch über einen teilräumlichen Ansatz erfolgen. Um von den Nachfragepräferenzen Rückschlüsse auf die Stabilität von Wohnungsbeständen oder auch den Neubaubedarf ziehen zu können, ist eine differenzierte teilräumliche Bewertung notwendig. Zunächst zum typologischen Ansatz: Dazu wurden vom Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung Modelle entwickelt, mit denen die Nachfrage nach Bebauungsstrukturtypen gegliedert und Szenarien zur kommunalen Nachfrageentwicklung erstellt werden können. In diese fließen die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen ein. Diese Vorgehensweise kann zwar in Ansätzen generalisiert werden, muss aber auf die Bedingungen der jeweiligen Stadt hin angepasst werden. Zum Beispiel wurden im Fall Bautzen auf Basis der gebietsprägenden Bebauungsstrukturen und der Gebäudealtersklassen vier Strukturtypen abgegrenzt:

- Aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern
- Altbaugebiete mit überwiegend Mehrfamilienhausbebauung in offenen und geschlossenen Blockstrukturen der Baujahre bis 1918
- Gebiete mit überwiegend Mehrfamilienhäusern in Zeilenhausbebauung der Baujahre 1919 bis 1990
- Plattenbaugebiete des komplexen Wohnungsbaus der Baujahre 1970 bis 1990.

Im Ergebnis wurden in einem Status-Quo-Szenario nur für die Gebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern Nachfragezuwächse ermittelt (Prognosezeitraum 2000 bis 2015). In allen anderen Strukturtypen ließen sich entweder Nachfragerückgang oder –stagnation ausmachen. Unter den Annahmen eines Leitbild-Szenarios erhöhten sich die Zuwächse der nachfragenden Haushalte bei den Ein- und Zweifamilienhäusern noch deutlicher, dazu kam ein leicht positiver Trend bei den Altbaubeständen (Deilmann et al. 2005:26)

Dies sagt etwas über Teilmärkte, aber noch nichts über die Standorte in der Stadt. Ohne einen differenzierten Quartiersbegriff wird eine Entwicklung städtebaulicher Qualitäten im Stadtumbau aber nicht gelingen. Warum nicht? Der Quartiersbegriff ist unscharf und wird in sehr unterschiedlichen Kontexten benutzt. Ich möchte ihn hier als die unmittelbare Lebensumwelt eines Stadtbewohners betrachten. Die unmittelbare Lebensumwelt schließt die Wohnung, die Nachbarn, die Möglichkeiten sozialen Kontakts ein; sie ist nicht allein definierbar durch Einwohner- oder Bebauungsdichte, gerade die soziale Dichte macht das Quartier aus – die Möglichkeit zur Kontaktaufnahme auf den unterschiedlichen Ebenen; dies braucht mehr als die Wohnung und den Freiraum Nahversorgung, soziale Angebote wie Schulen, Altentagesstätten, Kinderbetreuungseinrichtungen zählen dazu. Wenn man sich nun auf die Lebensumwelt und das Wohnen konzentriert, so lassen sich vielleicht doch drei generelle Orte in der Stadt ausmachen, die für die Entwicklung von Qualitäten jeweils ihre besondere Betrachtung und besondere Konzepte brauchen: die Innenstädte, die Freiräume und die Wohnquartiere am Stadtrand.

- **These 3: Leitbilder bleiben ohne Spielraum Makulatur**

Bei Guratzsch wurde bereits deutlich, dass Leitbild und Qualität häufig zu einer Begriffseinheit zusammengezogen oder in einen unmittelbaren Wirkungszusammenhang gebracht werden: Leitbild garantiert Qualität, so scheint es. Die räumlichen Leitbilder im Stadtumbau weisen jedoch einen sehr unterschiedlichen Genauigkeitsgrad auf. Der Versuch, die Leitbilder zu typisieren, ist bislang nicht wirklich gelungen. In der Auswertung der Wettbewerbsbeiträge zum Stadtumbau Ost werden zwar gesamtstädtische Leitbilder nach Typen unterschieden, vor allem beschäftigt sich die Studie jedoch mit gebietsbezogenen Handlungsmöglichkeiten und Maßnahmen. In Bezug auf die Ausarbeitung und Umsetzung eines Leitbildes sucht sich jede Stadt ihren eigenen Weg, ist eine der Thesen zur Systematisierung, also eher eine Systemtheoretische, der sich aber angesichts der praktischen Erfahrungen viel abgewinnen lässt.

Die These 3 zielt auf die Genauigkeit von Leitbildern ab: Es geht darum, ein Ziel zu beschreiben, auf der Ebene der Durchführung Spielraum zu belassen, da gebietsbezogene Leitbilder nur in Abstimmung mit den Akteuren gelingen können. Insofern ist der Stadtumbau als Prozess zu sehen und dies passt hinsichtlich der Alberschen Definition für den Begriff „städtebaulich“ gut: Die Qualitäten liegen auch in der Prozessgestaltung. Das gesamtstädtische Leitbild ist unverzichtbar und bildet die Grundlage für die Überzeugungsarbeit in den Quartieren. Ein gesamtstädtisches Leitbild zu formulieren, bedeutet nicht nur die Rückbaugelände einer Stadt herauszuschälen, sondern die Bedeutung der zu erhaltenden Gebiete für den Stadtumbauprozess einzuschätzen. In diesem Sinne

erfolgt die Aufwertung dann vielleicht in ganz anderen Gebieten als der Rückbau. Sie erfolgt dann nicht als Kompensation sondern als Bestandteil der Umsetzung eines gesamtstädtischen Leitbildes für einen qualitätvollen Stadtumbau. Und für deren konkrete Umsetzung muss das Leitbild Spielraum lassen. Vor diesem Hintergrund bekommt die begonnene Arbeit mit Monitoringsystemen noch einmal einen eigenen Stellenwert, denn sie erlauben zu beobachten, wie viel innerhalb des Spielraums verändert wurde, ob das Leitbild noch trägt, ob Anpassungen erforderlich sind oder gibt auch Hinweise dafür, welche Möglichkeiten des Spielraums beim nächsten Projekt ausgefüllt werden müssen, um mit dem Stadtumbau in der qualitativen Balance von Umbau, Abriss, Neugestaltung und Aufwertung zu bleiben.

Teil 2 des Vortrags: Strategien

- **Stärkung der Innenstadt**

Im zweiten Teil meines Vortrages möchte ich zentrale übergeordnete Strategien herausgreifen, die aus meiner Sicht Relevanz für den Stadtumbau haben.

Die erste Strategie „Innenstadt stärken“ hat für den Stadtumbau im Sinne der Neugestaltung von Stadt im stadtstrukturellen, wirtschaftsstrukturellen und demografischen Wandel oberste Priorität. Für die Umsetzung hinsichtlich Aufwertung, Stärkung des innerstädtischen Wohnens, Kultur, Infrastruktur und Nahversorgung gibt es bereits zahlreiche Beispiele. Insbesondere in den Innenstädten lässt sich als Folge der Aufwertungsmaßnahmen eine Mietsteigerung feststellen, deren absolute Steigerung marginal ist und wesentlich unter dem westlichen Niveau bleibt, hier jedoch eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau absehbar ist.

- **Freiräume qualifizieren**

Stimmt die Kritik von Guratzsch, dass die Gestaltung von Freiräumen viel zu teuer sei?

Selbst wenn, liegt hier doch eine große Chance eine qualitätvolle Entwicklung in Verbindung von Landschaft und Stadt, die schon seit Jahrzehnten diskutiert wird. Es gilt diese durch den Stadtumbau neu entstehenden Räume positiv zu besetzen. In der Untersuchung des BBR zu Möglichkeit der landschaftlichen Zwischennutzungen werden deutlich die Möglichkeiten zur Bildung von Identität, zu Identifikation und für privates Engagement gezeigt. Ein weitgehendes positives Beispiel ist z.B. die Stadt Dessau, die im Kontext der Nachhaltigkeitsentwicklung frühzeitig eine Zukunftsvision für den konsequenten Umgang mit

Boden entwickelt hat, in dem sie einerseits Siedlungsentwicklung auf Schollen und andererseits Räume zur Renaturierung freigibt.

- **Entwicklungsziele für Stadtquartiere und für den Wohnungsmarkt formulieren**

Stadt unter Qualitätsgesichtspunkten zu entwickeln bedeutet auch privatwirtschaftliche Renditeerwartungen und städtebauliche Leitvorstellungen unter einen Hut zu bringen. Hilfreich sind hierfür strukturelle Differenzierungen, um Perspektiven zu entwickeln und Akteure überzeugen zu können. Im Rahmen einer Forschungsarbeit für den Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. zur Begleitung der Kommission, die sich mit den Chancen des demografischen Wandels beschäftigt, haben Ricarda Pätzold und ich in meinem Fachgebiet auch diese Differenzierungen behandelt. Ich greife im Folgenden auf die Erkenntnisse zurück.

Differenzierung 1: Akteurskonstellationen

Es wird immer deutlicher, dass der tief greifende Transformationsprozess der städtischen Wohnungsmärkte nicht kurzfristig zu bewältigen ist, sondern zur Daueraufgabe wird, die nicht aus den Förderprogrammen von Bund und Ländern allein finanziert werden kann. Eine Hauptrolle kommt den Akteuren der Wohnungswirtschaft selbst zu (Hatzfeld 2004). Wichtig ist die Schaffung einer tragfähigen Struktur, die die kontinuierliche Zusammenarbeit der Akteure – Wirtschaft, öffentliche Hand, Bewohner – ermöglicht. Das Instrument des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts hat sich zwar bewährt, doch zeigt sich, dass die Entwicklungsdynamik nicht nur laufende Anpassungen (Wohnungsmarktbeobachtung) sondern auch eine weit über die Gebietsabgrenzungen hinausgehende Anwendung von kooperativen Strategien und zielgerichteten Maßnahmenbündel erfordert, für die heute noch keine geeigneten Instrumente zur Verfügung stehen. Die Herstellung der Zukunftsfähigkeit des Wohnungsmarktes ist „eine Gemeinschaftsaufgabe, die gemeinschaftliches Handeln und eine ressortübergreifende Zusammenarbeit und Förderung erfordert.“ Immer größere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Kooperation der Wohnungsunternehmen mit den Betreibern der technischen Infrastruktur zu, da die Nachhaltigkeit der Stadtumbau-Lösungen auch von der Stabilität der Nebenkosten abhängt (DST et al. 2006).

Differenzierung 2. Die Anbieter

Die Anbieterstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt differenziert sich im Wesentlichen in professionell-gewerbliche Bestandshalter, private Kleinanbieter und Selbstnutzer. Der Wohnungsbestand in Deutschland umfasst ca. 39 Mio. Wohneinheiten. Fast 14 Mio. der etwa 23 Mio. vermieteten Wohnungen werden von privaten Kleinanbietern

und Amateurvermietern angeboten. Professionell-gewerbliche Anbieter verwalten in Deutschland knapp 10 Mio. Mietwohnungen. Dabei dominieren im professionell-gewerblichen Bereich kleinere und mittlere Unternehmen mit einem Wohnungsbestand von bis zu 2000 Wohneinheiten. Die Gruppe dieser professionell-gewerblichen Anbieter lässt sich im Wesentlichen nach Genossenschaften, öffentlichen Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen gliedern. Sie bewirtschaften ca. 80 Prozent der Wohnungsbestände der professionellen Bestandhalter, kleinere Anteile entfallen auf die öffentlichen Wohnungsunternehmen im Besitz von Bund, Ländern und Kirchen.

Differenzierung 3: Die Nachfrager

Durch die Nachfragerückgänge in vielen Regionen wurde in den letzten Jahren der differenzierten Betrachtung einzelner Marktsegmente verstärkte Aufmerksamkeit geschenkt. Das betrifft natürlich vor allem die divergierenden Nachfragesegmente des Wohneigentumsmarktes, aber zunehmend auch des Mietwohnungsmarktes. Hilfestellungen bei der Annäherung an die pluralisierten Bedürfnisse der Nachfrager bieten einerseits die Lebensstilforschung und andererseits die Milieu- und Zielgruppenmodelle der Marktforschung. Lange Zeit wurde allerdings die Individualisierung von Lebensstilen primär mit den jungen urbanen Elitegruppen, den so genannten Modernisierungsgewinnern, in Verbindung gebracht. Hingegen wurden weniger mobile, z.B. ältere Menschen unzureichend beachtet. Der demographische Wandel hat die Debatte insofern revolutioniert, als dass zum einen die Familien, als Zielgruppe der städtischen Wohnungsmärkte stärkere Beachtung fanden. Zum anderen geriet auch die wachsende Gruppe der Senioren stärker ins Blickfeld. Die Bedeutung des Wohnungsmarktes als Standortfaktor – hinsichtlich der Bindung von Familien oder der finanzstarken älteren Bevölkerungsschichten – nimmt eher noch zu.

- **Strategie der endogenen Potenziale**

Die Strategie der endogenen Potenziale ist bislang im Stadtumbau zu kurz gekommen. Zwei neue Diplomarbeiten in meinem Fachgebiet zu den Städten Nauen und Angermünde zeigen, dass das soziale Kapital für die Entwicklung von Perspektiven wertvoll sein kann. Deshalb gilt es, vorhandene Strukturen zu entdecken und aufzudecken, um damit Humanressourcen zu mobilisieren; d.h. das soziale Kapital des Stadtumbaus zu mobilisieren. Soziales Kapital kann ökonomisches/finanzielles Kapital nicht ersetzen, jedoch für Übergangszeiten kompensieren.

Teil 3 des Vortrags: Qualitätsoffensive im Stadtumbau

Ich möchte nun zum Schluss kommen. Es gibt seit einiger Zeit eine sehr intensive Debatte um gleichwertige Lebensbedingungen, das aktuelle Positionspapier der ARL zeichnet diese nach und macht deutlich: ein Verabschieden von diesem Grundsatz ist nicht erforderlich, eine Neuinterpretation sehr wohl. Dabei werden wir uns vor allem von der Annäherung von Gleichwertigkeit und Gleichheit verabschieden müssen und die Gleichwertigkeit wird hinsichtlich der Qualitäten eines Standortes zu diskutieren sein. Hier liegt die Klammer zu unserem Thema. Die Lage der Städte ist – bedingt durch zahlreiche unterschiedliche Rahmenbedingungen, die sich mit Indikatoren messen und beschreiben lassen, sehr unterschiedlich. Die nebenstehende Abbildung zeigt eine Aufarbeitung aus diesem Jahr, in der sich die Zukunftsaussichten mit Schulnoten von 1-5 bewerten lassen. Die Ausgangsbedingungen sind sehr unterschiedlich, die Strategien und anzustrebenden Qualitäten können faktisch deshalb nicht in Form eines Rezeptbuches empfohlen werden. Insoweit ist vielleicht die einzige Typisierung der Leitbilder, die sich übertragen und anwenden lässt, die dass jeder Ort für sich über seine Entwicklungsperspektiven und seine räumlichen Rahmenbedingungen bestimmen muss. Die Entwicklung der skandinavischen Länder, die ja z.T. dünner besiedelt sind, als der Osten Deutschlands, zeigt, dass es in jedem Fall keine Region ohne Zukunft gibt! Und dennoch muss auch gerade unter der Debatte der Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen eine Strategie mehr ins Blickfeld rücken als bisher, eine die offen kaum diskutiert ist: Wüstungen. Das meint die Aufgabe von Orten. Wüstungen sind kein Phänomen der Neuzeit, sie sind eine alltägliche Erscheinung im Mittelalter gewesen und sind in anderen Ländern, etwa in Italien – immer wieder vorgekommen. Die Aufgabe kleiner Orte, ländlicher Gemeinden, in denen keine Landwirtschaft mehr betrieben wird und die Wohn- und Lebensbedingungen unterhalb der akzeptierten Qualität liegen. Die Integration von Versorgungsfunktionen dieser Orte in die Städte kann durchaus Teil einer Qualitätsoffensive im Stadtumbau sein. Nicht als sich selbst überlassener Prozess einer schleichenden Aufgabe, sondern als bewusster Prozess eines an Qualitäten orientierten Stadtumbaus.

Ich habe das Wort „Qualitätsoffensive“ bereits benutzt. Ich wähle es, um zu betonen, dass nach etwa fünf Jahren Stadtumbau Ost die eher auf quantitative Erfolge – wie viele Wohnungen konnten vom Markt genommen werden – und die eher soziale bzw. sozialpolitische Betrachtung – welche Benachteiligungen müssen vermieden werden – um eine auf städtebauliche Qualitäten orientierte Betrachtung ergänzt werden müssen. Da dies bislang nicht vollkommen fehlt, im Gegenteil, wir haben gesehen, dass hier auch bereits Erfolge zu verzeichnen sind, habe ich das Wort Offensive gewählt: Wenn wir die Frage

beantworten wollen, welche Qualitäten langfristig mit dem Stadtumbau angestrebt werden, so ist aus meiner Sicht ein Punkt entscheidend: der Weg dorthin. Ich habe bislang die Funktion von Leitbildern und Strategien angesprochen, sie werden in einem Prozess der integrierten Planung verknüpft. Die Operationalisierung dieser integrierten Planung mit dem Ziel, die Stadtumbaugebiete abzugrenzen, ist für die Umsetzung notwendig, greift aber für die Entwicklung von Perspektiven zu kurz. Qualitäts Offensive im Stadtumbau heißt:

- Lebenswerte Räume gestalten, „Abriss und Rückbau“ ist dabei nur ein Element
- Identität schaffen, vor allem über die Gestaltung und Belebung der Innenstädte
- Soziales Kapital mobilisieren und endogene Potenziale für die Entwicklung von Perspektiven entdecken
- Stadtregionale Kooperationen schaffen, Aufgaben teilen und Profile herausarbeiten.