

## Transferveranstaltung „Bürgermitwirkung im Stadtumbau“: Zusammenfassender Bericht

---



### **Zusammenfassender Bericht der Transferveranstaltung „Bürgermitwirkung im Stadtumbau“ am 17. Januar 2008 im Schwabehaus Dessau**

Qualität und Nachhaltigkeit lassen sich im Stadtumbau nur dann erreichen, wenn mit den Bewohnern die wesentlichen Adressaten des Stadtumbaus bei der Planung und Umsetzung wichtiger Vorhaben eingebunden werden. Die Bürgermitwirkung ist ein zentrales, wenngleich noch nicht selbstverständliches Instrument der Stadtentwicklung und -planung, das vor dem Hintergrund sich wandelnder gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Herausforderungen zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Ein dialogorientiertes Vorgehen kann helfen, die Akzeptanz und das Verständnis der betroffenen Bewohner für Vorhaben des Stadtumbaus zu erhöhen und die Identifikation der Bürger mit Projekten und Zielen der Stadtentwicklung zu fördern. So können transparente Entscheidungen und die frühzeitige Einbindung von Bürgern in den Stadtumbau dazu beitragen, Probleme rechtzeitig zu erkennen und das Entstehen langwieriger Konflikte zu vermeiden. Mit der zunehmenden Hinwendung des Stadtumbaus zur Innenstadt mit ihren heterogenen Eigentümerstrukturen und unterschiedlichen sozialen Milieus wird die Förderung von Eigenverantwortung und Bürgerengagement weiter an Bedeutung gewinnen.

Die gemeinsame Entwicklung von Lösungsansätzen und Handlungsstrategien mit den zukünftigen Nutzern bzw. den von der Planung Betroffenen scheidet jedoch nicht selten an den unterschiedlichen Interessenlagen der Beteiligten oder führt statt zum erhofften „guten Kompromiss“ nur zum „Minimalkonsens“. Statt Bürgermitwirkung erfolgt deshalb nicht selten nur Bürgerinformation.

Auf der Transferveranstaltung diskutierten rund 50 Stadtumbauexperten aus Bund, Ländern, Kommunen und Forschungseinrichtungen sowie Vertreter von Bürgerinitiativen und -vereinen sowie von Wohnungsunternehmen darüber, wie eine tatsächliche Bürgermitwirkung im Stadtumbau erreicht werden kann. Dabei ging es unter anderem um folgende Themen:

- Was sind Voraussetzungen für eine aktive Bürgermitwirkung und wo bestehen tatsächlich Handlungsspielräume im Stadtumbau?
- Kann Bürgermitwirkung zur weiteren Qualifizierung des Stadtumbaus beitragen?
- Wie kann trotz Trend zum befristeten Engagement eine kontinuierliche Bürgermitwirkung erreicht werden?
- Welche konkreten Erfahrungen gibt es bei einzelnen Stadtumbau-Akteuren mit Bürgerbeteiligung?

Durchgeführt wurde die Veranstaltung in Schwabehaus Dessau, einem Beispiel für die erfolgreiche Sanierung und Wiedernutzung eines stadtbildprägenden Gebäudes durch eine Bürgerinitiative. Eröffnet wurde die Veranstaltung durch **Silke Andresen**, Referentin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, sowie Dr. **Heike Liebmann**, Projektleiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost.

Im ersten inhaltlichen Beitrag gab der Bürgermeister und Beigeordnete der Stadt Dessau, **Karl Gröger**, einen Überblick über den derzeitigen Stand des Stadtumbaus in der Stadt Dessau. Der Verlust von einem Viertel ihrer Einwohner stellt die Kommune vor großen Herausforderungen. Die Folgeprobleme der Abwanderung haben mittlerweile in allen Infrastrukturbereichen zu



spürbaren Problemen geführt. Die Stadt Dessau reagiert darauf mit der Konzentration der städtischen Funktionen und Nutzungen in der Innenstadt. Die Aufwertungsmittel werden vollständig in innerstädtische Vorhaben gelenkt. Ein besonderes Problem ist der Zuwachs an Flächenbrachen. In Orientierung am Dessauer Weltkulturerbe – dem Wörlitzer Gartenreich- wurde im Rahmen der IBA Stadtumbau ein Konzept von hoch verdichteten urbanen Kernen entwickelt, die im Kontrast zu einer weitläufigen Landschaft stehen. Mit der Umsetzung ist für die Stadt ein aufwendiges Flächenmanagement verbunden, das vorzugweise über den Erwerb oder Tausch von Grundstücken sowie durch Gestattungsvereinbarungen erfolgt. Allein im Jahr 2007 betrug der Zuwachs an kommunalen Freiflächen 25 Hektar (auf 75 Hektar insgesamt). Da die Unterhaltung der Flächen aufwändig und kostenintensiv ist, setzt die Stadt Dessau einerseits auf eine je nach Nutzung und Lage abgestufte Pflege der Grünflächen, andererseits aber auch auf die Einbindung der Bewohner, die bereits für 45.000 Quadratmeter Freifläche Patenschaften übernommen haben. An die Paten – einzelne Bürger, aber auch Vereine – vermittelt werden die sogenannten „Claims“ über die „Kontaktstelle Stadtumbau“. Mittlerweile sind ein „multikultureller Garten“, ein Apothekergarten und eine Kurzumtriebsplantage mit schnell wachsenden Hölzern (siehe unten, Vortrag Petersen) entstanden. Ein Sportverein hat auf einer Brachfläche zudem eine BMX-Strecke gestaltet. Unterstützt wird der Stadtumbau in Des-

sau durch eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit der Stadt und der IBA-Koordinatoren. Im Rahmen von Veranstaltungen, Stadtumbautagen und öffentlichkeitswirksamen Aktionen werden Vorhaben vorgestellt und Dessauer Bürger zur Beteiligung am Stadtumbau ermutigt.

Prof. Dr. **Heidi Sinning**, Professorin für Planung und Kommunikation an der FH Erfurt, gab in ihrem Vortrag einen theoretischen Überblick über Rahmenbedingungen, Formen und Stolpersteine bei der Bürgermitwirkung im Stadtumbau. Bürgermitwirkung sei kein Selbstzweck, so Sinning, sondern ein wichtiges Element einer repräsentativen Demokratie und notwendig, um Transparenz und



Akzeptanz zu schaffen, sowie um Konflikte frühzeitig zu identifizieren. Die drei Stufen der Bürgermitwirkung von der Information über die Beteiligung bis hin zur Kooperation beinhalten dabei jeweils ganz unterschiedliche Erwartungen und Ansprüche und erfordern entsprechend auch jeweils andere Instrumente (z.B. Bürgerversammlung, Arbeitsgruppe oder Runder Tisch). Bedeutend für die Stellung von Bürgermitwirkung im Stadtumbau ist dabei auch das kommunale Leitbild, das den Bürger entweder als Kunden (Dienstleistungskommune) oder als mündigen Bürger (Bürgerkommune) wahrnehmen kann. Die sich daraus ergebenden Kooperationspotenziale werden in den Kommunen bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Wichtig für eine erfolgreiche Beteiligung der Bürger am Stadtumbauprozess sei aber vor allem die Zielgruppenorientierung, so Sinning. Sachzwänge und Handlungslogiken müssten ebenso wie die unterschiedlichen Erfahrungen, Möglichkeiten und Ziele in den Verfahren Berücksichtigung finden. Denn eine Stadtumbaukultur erfordere eine Beteiligungskultur, insofern sei die Bürgermitwirkung im Stadtumbau ein notwendiger und dauerhafter Qualifizierungsprozess für alle Beteiligten.



Im ersten thematischen Block zur Bürgerbeteiligung in der Planungs- und Konzeptionsphase berichtete **Michael Annuß**, Abteilungsleiter Stadtplanung/Stadtumbau in der Stadt Frankfurt/Oder, anschließend aus kommunaler Sicht über die Diskrepanz zwischen Anspruch und Realität bei der Bürgerbeteiligung im Stadtumbau. Aufgrund der massiven realen und

prognostizierten Einwohnerverluste plant die Stadt Frankfurt/ Oder zusätzlich zu den 3.600 bisher zurück gebauten Wohnungen bis zum Jahr 2020 den weiteren flächenhaften Abriss von 6.700 WE. Der Schwerpunkt der Rückbaumaßnahmen lag und liegt dabei auf dem Stadtteil Neuberesinchen. Nach der Umsetzung der ersten flächenhaften Abrisse

formierte sich dort massiver Protest der Anwohner gegen die Planungen der Kommune. Die Anliegen der Bewohner wurden sowohl durch die lokale Presse als auch durch politische Parteien aufgegriffen und öffentlichkeitswirksam unterstützt. Da es der Kommune nicht gelang, direkt in eine konstruktive Zusammenarbeit mit den einzelnen Interessengruppen zu treten, entschied man sich dann 2006 für eine Änderung der Strategie in der Öffentlichkeitsarbeit und für die Herausgabe einer eigenen Stadtumbauzeitung sowie eigener Presseinformationen, um die Bürger frühzeitig über die Stadtumbauziele zu informieren. Zudem wurden vor Ort Informationsveranstaltungen angeboten, Diskussionen zum Stadtentwicklungskonzept in den Stadtteilkonferenzen und Bürgerforen initiiert. Die formale Beteiligung der Bürger an den Planungen erfolgte durch die Offenlegung aller Konzeptentwürfe zum Stadtumbau und der sorgfältigen Behandlung und Abwägung der zahlreichen Stellungnahmen und Einwände im Stadtrat. Dadurch gelang es der Stadt Frankfurt/ Oder, den Diskussionsprozess zum Stadtumbau zu beruhigen und zu versachlichen. Die wesentlichen Erkenntnisse der Kommunen hinsichtlich der erfolgreichen Einbeziehung der Bürger in den Stadtumbau fasste Michael Annuß folgendermaßen zusammen: frühzeitige und umfassende Information, auch die positiven Aspekte betonen. Zudem erhöhe die Beteiligung der Bürger an Aufwertungsvorhaben die Akzeptanz der Stadtumbauprozesse enorm. Eine Beteiligung am Rückbauprozess sei dagegen sehr schwierig, umso mehr sei die Kommune gefordert, sich den Diskussionen und Protesten selbst (und nicht über Beauftragte) zu stellen. Wichtig sei außerdem ein hochwertiges Umzugsmanagement.

Im Anschluss stellte **Andreas Kaufmann** vom Stadtteilmanagement Leipziger Osten das Forum Leipziger Osten als Instrument zur Bürgerbeteiligung im Stadtumbau vor. Der Leipziger Osten ist ein Gründerzeitquartier mit ca. 30% Leerstand. Seit dem Jahr 2007 wird das Forum als zentrale Diskussionsplattform für interessierte Bürger und Initiativen aus dem gesamten Stadtteil entwickelt.



Die Beteiligung erfolgt sowohl über die Information zu den quartiersbezogenen Planungen der Kommune als auch über die konkrete Beteiligung an einzelnen Projekten im Stadtteil und wird über die Arbeit in thematischen AGs umgesetzt. Erfahrungsgemäß seien für einen erfolgreichen Beteiligungsprozess vor allem tatsächliche Handlungsspielräume und Verbindlichkeit für die Bürger Voraussetzung. Aber auch eine gute personelle Besetzung und Organisationsstruktur sowie die qualitativ hochwertige Durchführung der Beteiligung seien unerlässlich. Um Vertrauen und Mitwirkung der Bürger zu erreichen, sei es notwendig, dass von kommunaler Seite offen über Ziele und Vorstellungen diskutiert wird. Damit werde auch verhindert, dass Stadtumbauthemen anderen öffentlichen „Meinungsma-

chern“ überlassen werden. Insgesamt sei für eine zielgruppenorientierte Bürgerbeteiligung ein hoher Aufwand notwendig, gleichzeitig sei diese aber unverzichtbar für einen nachhaltigen Projekterfolg.

Ein konkretes Beispiel für Bürgerbeteiligung im Stadtumbau stellte **Burkhard Petersen** vom Energietisch Dessau e.V. vor. Im Zusammenhang mit der Aktion der Stadt Dessau, brachliegende Freiflächen an interessierte Bürger oder Initiativen zur Pflege zu übergeben, übernahm der Verein für 25 Jahre die Patenschaft für



ein ungenutztes ehemaliges Parkplatzgelände in der Innenstadt von Dessau. Hier wurden im April 2007 auf 400m<sup>2</sup> schnell wachsende Hölzer zu Energiegewinnung angebaut. Die Kosten für die Pflanzen wurden von der Stadt Dessau übernommen, die Bepflanzung, Bewässerung und weitere Pflege wurden bzw. werden durch den Energietisch Dessau getragen. Die erste Ernte erwartet der Verein für das Jahr 2011. Neben der Rohstoffproduktion erhofft sich der Energietisch Dessau, durch die Bepflanzung der Fläche zum Einen das Thema der energetischen Zwischennutzung in die Stadt zu tragen, zum Anderen soll mit dem Projekt aber auch ein deutlicher Beitrag zur Aufwertung der Umgebung geleistet werden.



### Offene Diskussionsrunde (1)

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Beiträge formuliert:

**Stephan Westermann**, Stadt- und Landschaftsplaner aus Berlin, regte dazu an, statt positive Aufwertungsprojekte zu diskutieren, eher noch einmal die Bürgerinformation beim Wohnungsrückbau in den Fokus zu nehmen. Da der Stadtumbau nun in eine Phase trete, in der es nicht um den Abriss leer stehender, sondern bewohnter Häuser gehe, sei es wichtig zu diskutieren, wie früh solche Informationen öffentlich gemacht werden sollten („[...]wenn ich 2015 Wohnungen abreißen will, kann ich das schon 2008 thematisieren?“). Westermann warf auch die Frage auf, ob den Kommunen überhaupt das Recht zustehen würde, über geplante Abrisse zu informieren oder ob nicht eher die Wohnungseigentümer über den Zeitpunkt der Information entscheiden müssten, da sie letztendlich auch mit den direkten Folgen umgehen müssen. **Dr. Mathias Bernt**, Helmholtz-Zentrum

für Umweltforschung Halle GmbH (UfZ), verwies als Reaktion auf seinen Vorredner auf die Studie zum „Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen“ in Weißwasser, in der gerade die Frage „Wie verhalten sich Bürger/ Bewohner zum Abriss“ intensiv untersucht wurde. Hier sei klar geworden, dass Bewohner ähnlich rational wie Verwaltung und Wohnungsunternehmen reagieren würden, d.h., sie versuchen, sowohl die Kosten als auch die Bedingungen und Zeiträume für einen notwendigen Umzug unter Kontrolle zu behalten. Bei kurzfristiger Information über den Abriss sei genau dies nicht möglich. Deshalb sei bei der Diskussion darüber, unter welchen Bedingungen Bürger auch beim Abriss zur Kooperation bereit sind, einerseits die kommunikative Dimension zu thematisieren, darüber hinaus aber auch ganz praktische Fragen (Höhe der Umzugspauschale, Kosten und Kubatur der Umsetzwohnung etc.).

**Dr. Manfred Fuhrich**, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) Bonn, verwies darauf, dass es beim Thema Abriss auch unter den Bewohnern konkurrierende Interessenlagen gäbe. Zudem sei auch nach der Rolle der Politik im Stadtumbauprozess zu fragen: Wenn sich Gruppen mit dem Anspruch auf Beteiligung melden, ist die Politik dann eher froh, dass andere das Thema übernehmen oder geht es eventuell auch um Konkurrenzen und Kompetenzen? Oder entsteht im Rahmen des Stadtumbaus vielleicht anders als in der Stadterneuerung der 1970er Jahre eine Art Notgemeinschaft, da es keinen Zuwachs zu verteilen gibt und viele Akteure froh sind, dass unangenehme Entscheidungen jetzt bürgerschaftlich getragen werden?

**Ramon Miller**, Baudezernent der Stadt Gera, resümierte, dass gerade die Gegenüberstellung der Beispiele Leipzig und Frankfurt/ Oder zeige, dass die Ursachen für einen konflikthaften Stadtumbau bereits ganz am Anfang des Prozesses liegen. Es sei sehr wichtig, jegliche Stigmatisierung eines Stadtteils von vornherein zu vermeiden und nicht die Koppelung entstehen zu lassen, dass mit dem Abriss der gesamte Stadtteil aufgegeben werde. Es müsse immer klar sein, dass die Stadtumbaugebiete fester Bestandteil der Stadt seien. Außerdem sei deutlich geworden, dass bezogen auf das konkrete Objekt der Abriss ein reines Vermieter-Mieter-Thema sei. Sobald Politik versuche, sich in diesem Prozess zu profilieren, entstehe schnell Frust bei allen Akteuren.

**Oliver Graumann**, Amt für Stadtentwicklung und Umwelt Dresden, betonte, dass die Notwendigkeit bestehe, die Plattenbaugebiete so weiterzuentwickeln, dass die heutige Bewohnerschaft auch zukünftig dort noch wohnen wolle. Dafür reiche das derzeitige Stadtumbau-Instrumentarium allerdings nicht aus. Dafür müssten auch der Neubau anderer Wohnformen und neue Nutzungsstrukturen in diesen Stadtteilen unterstützt werden.

**Karl Gröger**, Bürgermeister und Beigeordneter für Bauwesen und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau, wies darauf hin, dass bisher tatsächlich relativ problemlos bereits weitgehend leer stehenden Gebäude abgerissen werden konnten. Im weiteren Verlauf des Stadtumbaus müsse nun verstärkt zeitlich und räumlich flexibel vorgegangen werden,

wobei die Bewohner allerdings über die langfristige Abrissplanung frühzeitig informiert werden müssen. In Dessau werde das detaillierte Vorgehen mit allen Akteuren gemeinsam abgestimmt und durch die Wohnungsunternehmen umgesetzt. Die Stadt könne dabei nur den Rahmen vorgeben. Auch sei das, was an einer Stelle funktioniert habe, nicht automatisch übertragbar.



In einer zusammenfassenden Kommentierung stellte Dr. **Matthias Bernt**, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung Leipzig-Halle GmbH (UfZ), anhand der sogenannten Partizipationsleiter von Sherry Arnstein (vgl. die Abbildung am Ende dieser Dokumentation) noch einmal den theoretischen Bezug der diskutierten Themen in den

Mittelpunkt. Das Ordnungsschema bewegt sich über mehrere Stufen über Formen der Nichtbeteiligung (z. B. Manipulation) über Formen der Beteiligung (z.B. Information, Konsultation, Partnerschaft) bis hin zur – rein theoretischen – völligen Entscheidungsmacht in Bürgerhand. Sein Eindruck aus der Diskussion sei, dass sich die angesprochenen Beispiele größtenteils im Bereich der tatsächlichen Beteiligung bewegen, teilweise aber auch mit Information auf eine Verhaltensänderung der Adressaten gezielt werde, statt echte Beteiligung zu ermöglichen. Die zweite Erkenntnis beinhaltet, dass die Art der Beteiligung stark vom Thema abhängig sei. Die Diskussion über Aufwertungsmaßnahmen verlaufe meist relativ konfliktfrei, weil es für alle Beteiligten etwas zu gewinnen gebe. Somit sei es wahrscheinlicher, dass sich die Beteiligungssituation auf der ‚Leiter‘ (bezogen auf das o.g. Konzept von Arnstein) hoch bewegt. Bei Maßnahmen, bei denen es vor allem Kosten zu verteilen gibt, also bei Abrissen, befinde man sich eher weiter unten. Die Frage sei nun, ob man sich auf der Leiter tatsächlich nach oben bewegen wolle. Dagegen spräche, dass mehr Entscheidungsrechte auch zur Blockierung von Stadtumbauprozessen und der Fragmentierung von Planungen führen können, gerade wenn vor allem teilräumlich diskutiert wird und gesamtstädtische Zusammenhänge so verloren zu gehen drohen. Für mehr Mitwirkung spricht, dass die Qualität und die Akzeptanz von Planung durch die Einbeziehung von Bewohner gesteigert werden kann. Wichtig sei jedoch auch der demokratische Aspekt: gerade vor dem Hintergrund sinkender Wahlbeteiligung und Politikverdrossenheit in vielen ostdeutschen Städten seien Beteiligungsprozesse notwendig. Für die Umsetzung von mehr Bürgermitwirkung brauche es aber nicht nur die mehrfach erwähnte gute Kommunikationsstrategie und fähige Moderatoren, viel Zeit und ein ausreichendes Budget. Vielmehr mache Bürgermitwirkung nur dann Sinn, wenn auch Handlungsspielräume bestehen. Hier sei ein wichtiger Ansatz für die weitere Diskussion: Wo sind im Stadtumbau diese Handlungsspielräume vorhanden bzw. wie können sie sinnvoll erweitert werden? Dafür müssten jedoch die Entscheidungsstrukturen des Stadtumbaus viel

stärker in die Diskussion mit einbezogen werden. Bürgermitwirkung sei insofern nicht nur Angelegenheit der Stadtplanungsämter, sondern müsse vielmehr auch in Förderrichtlinien sowie bei den Entscheidungen der Landesverwaltungen, Banken und Wohnungseigentümer Berücksichtigung finden.

Im zweiten Teil der Transferveranstaltung unter dem Schwerpunkt der Bürgermitwirkung in der Umsetzungsphase präsentierte **Steffi Sauerbrei**, Stadtteilmanagerin im Geraer Stadtteil Bieblach, ihre Erfahrungen mit der Mitwirkung von Bewohnern bei der Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen. Bieblach Ost hat als sehr junges Plattenbaugebiet nach 1989 die Hälfte seiner Einwohner verloren und hatte entsprechende Leerstände zu verzeichnen. Die Abrisse wurden durch ein aus verschiedenen Förderprogrammen finanziertes Stadtteilmanagement begleitet, das durch unterschiedliche Maßnahmen versucht hat, die Stadtteilidentität trotz der massiven Verluste zu wahren und zu stärken (Begegnungszentrum, Stadtteilzeitung, Webseite, Bürgerbüro, Diskussionsveranstaltungen, Aktionsfonds „Stadtteilgeld“, Stadtteilstunde etc.). Durch den engen räumlichen Bezug und die Arbeit in den Stadtteilgremien sowie durch die gemeinsame Entwicklung der stadtteilbezogenen Projekte mit den Bürgern sei es gelungen, den Anwohnern des Stadtumbaugebietes die Perspektiven und Entwicklungschancen des Quartiers zu vermitteln. Um eine erfolgreiche Bürgermitwirkung im Stadtumbau zu initiieren, so Sauerbrei, sei es von zentraler Bedeutung, die Bewohner auch für die durch den Stadtumbau erreichten positive Effekte und Aufwertungserfolge zu sensibilisieren, bspw. für die durch neue Wegebeziehungen und Freiräume geschaffenen Wohnumfeldqualitäten im Stadtteil.



**Michael Jacobs**, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald (WIS), stellte in seinem Beitrag die Arbeit der WIS in Lübbenau im Kontext der Bürgermitwirkung vor. Im Rahmen des Stadtumbaus sei es gelungen, das eigene Portfolio zielgruppengerecht zu entwickeln. Dazu habe man die zum Unternehmen gehörige



Großwohnsiedlung in kleinere Quartiere aufgeteilt, diese umbenannt und anhand der Ansprüche ganz bestimmter Nachfragergruppen umgestaltet. Durch den umfassenden Umbau und die Aufwertung der Infrastruktur sollte die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet erhöht werden. Mit den direkt vom Rückbau betroffenen Bewohnern wurde eine einvernehmliche Lösung angestrebt. Dazu wurden die Betroffenen etwa anderthalb

Jahre vor dem geplanten Rückbau von den Maßnahmen in Kenntnis gesetzt und in der Umzugsphase persönlich betreut. Zudem wurden Mieterforen durchgeführt, in denen Informationen über die anstehenden Maßnahmen vermittelt wurden. In den begleitend zu den Umbaumaßnahmen durchgeführten Mieterumfragen hätten 80 % der Mieter den Abriss dann dementsprechend auch als notwendig akzeptiert, so Jacobs.



**Stefan Petrat**, Landschaftsarchitekt vom Verein Haushalten Halle e.V., stellte anschließend in seinem Vortrag die Idee der Wächterhäuser für die Stadt Halle vor. Übernommen wurde die Idee zur Sicherung städtebaulich bedeutender Gebäude, die auf dem Wohnungsmarkt nicht mehr nachgefragt werden, aus Leipzig. Diese leer

stehenden Gebäude sollen temporär durch sogenannte Wächter genutzt und auf diesem Wege vor dem Verfall bewahrt werden. Einzelnen Eigentümern sollen so neue Erhaltungsoptionen für ihr leerstehendes Gebäude eröffnet werden, gleichzeitig sollen Nachbarschaften stabilisiert werden. Durch die Eigenleistung der potenziellen Zwischennutzer werden die Gebäude in einen nutzbaren Zustand versetzt. Der Lohn für die avisierten gemeinnützigen und kulturellen Nutzer sei viel Fläche für wenig Geld. Das erste Wächterhaus-Projekt in Halle wurde im Zusammenhang mit der Halleschen Wohnungsgesellschaft (HWG) umgesetzt. Nach der Sicherung des Hauses durch eine kleinere Dachsanierung und private Arbeitseinsätze gründete sich der Verein Triftpunkt. Mittlerweile wird das Haus durch verschiedene Vereine, Initiativen und Existenzgründer genutzt. Der Verein Haushalten Halle e.V. verstehe seine Initiative auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Durch die Stärkung lokaler Initiative und Identität werde auch zur Stärkung weicher Standortfaktoren vor Ort beigetragen.



## Offene Diskussionsrunde (2)

In der anschließenden Diskussion wurden folgende Beiträge formuliert:

**Ingrid Even-Pröpper**, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, gab zu bedenken, dass die Arbeit von Vereinen wie Haushalten Halle e.V. zwar sehr wünschenswert und kreativ sei, aber auf solchen Initiativen nicht die Verantwortung lasten könne, über die Sanierung von Häusern eine langfristige und nachhaltige Wertschöpfung zu erzielen. Dr. **Manfred Fuhrich**, Bundesamt für Bauwesen und Raum-

ordnung (BBR) Bonn, wies in diesem Zusammenhang auf das Forschungsprojekt „Zwischennutzung und Nischen“ hin, das diese Projekte eben auch in ihrer Konkurrenz zu allen rentierlichen, profitorientierten Projekten darstellt. Bei Zwischennutzungen gebe es zwei Typen, so Fuhrich. Einmal den „Einstieg in den Aufstieg“, wenn Zwischennutzung dazu führt, dass ein Standort wieder aufgewertet wird. Im Kontrast dazu könne Zwischennutzung aber auch den „Einstieg in den Ausstieg“ bedeuten, und zwar dann, wenn sich ein Eigentümer erst dem Gedanken nähern muss, dass sein Gebäude bzw. Grundstück keine Marktperspektive mehr hat. **Birgit Schmidt**, Wohnbund-Beratung Dessau, bestätigte die Ausführungen ihres Vorredners. So würden Zwischennutzungen in Berliner Gründerzeitgebieten ganz gezielt als Vorstufe für Aufwertungsprozesse eingesetzt. In diesem Sinne seien auch die Wächterhäuser ein Modell und dessen Förderung denkbar. Im Rahmen des Projektauftrags zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik habe man deshalb ein Modellvorhaben „Initiative ergreifen“ aufgelegt, in dem Instrumente und Verfahren zur Förderung bürgerschaftlicher Initiativen in den neuen Bundesländern untersucht werden, um so die Rahmenbedingungen für eine stetige Beteiligung zu erschließen. **Ingrid Even-Pröpper** gab zu bedenken, dass Initiativen wie die Wächterhäuser, sich mit ihrem Engagement zum Teil auch um den Erhalt von bereits verlorener Substanz bemühen würden und aus ihrer Sicht eine nachhaltige Marktperspektive der Gebäude Voraussetzung für eine finanzielle Förderung dieser Projekte im Rahmen der Städtebauförderung sei. **Anja Röding**, Referentin im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung wies darauf hin, dass in der kürzlich abgestimmten Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2008 festgelegt sei, dass zukünftig 15 % der Stadtumbauittel auch für Sicherungsmaßnahmen eingesetzt werden können. Der Vorteil hierbei sei, dass die Kommunen keinen Eigenanteil beisteuern müssten, sondern die Förderung zu jeweils 50 % von Bund und Ländern getragen werde. **Stefan Petrat** erwiderte daraufhin, dass die Bindung der Sicherungsmittel an eine Marktperspektive der Gebäude die entscheidende Hürde sei. An eine wirtschaftliche Verwertung der betroffenen Häuser sei derzeit nicht zu denken. Insofern werde auch kein Eigentümer oder eine Kommune das zusätzliche wirtschaftliche Risiko tragen, das mit der Beantragung der Sicherungsmittel unter diesen Bedingungen entstehe. **René Deschner**, Stadtumbau GmbH Chemnitz, verwies abschließend kurz auf die bevorstehende Gründung des Vereins „Wächterhaus e.V. Chemnitz“.



In einem zusammenfassenden Kommentar verwies Prof. Dr. **Uwe-Jens Walther**, Technische Universität Berlin, zunächst auf die 40jährige Geschichte der Bürgermitwirkung in Deutschland (West), deren Anfänge im Protest gegen die Flächensanierungen lagen. Aus dieser Zeit stamme einerseits die Erkenntnis, dass Bürgerbeteiligung

ein notwendiges Komplement von Planung ist, aber auch die Frage danach, wie man die Bürgermitwirkung institutionell und finanziell unterstützen kann. Vor dem besonderen Hintergrund der derzeitigen Situation in Ostdeutschland könne es durchaus hilfreich sein, sich diese Erfahrungen aus dem Westteil noch einmal bewusst zu machen. Uwe-Jens Walther verwies in diesem Zusammenhang wie schon Mathias Bernt im ersten Kommentar auf die Leiter der Bürgerbeteiligung von Sherry Arnstein (vgl. Abbildung am Ende dieser Dokumentation). Auf vier Stufen reduziert wäre die erste Stufe der Beteiligung die Information, sowohl als Holschuld der Bürger als auch als Bringschuld der Planer. Die zweite Stufe der Mitwirkung sei die Mitsprache, die auch die Aktivierung der bisher nicht Beteiligten beinhalte. Drittens folge dann die Sprosse der Mitentscheidung, viertens die der Selbstbestimmung. Insofern stehe hinter dieser Partizipationsleiter nicht nur eine Checkliste für Beteiligung und Mitwirkung, sondern auch ein sehr demokratisches Ziel. Entscheidend sei deshalb nicht, wie weit Mitwirkung im Einzelfall vorangetrieben werden könne, sondern inwieweit es gelingt, die Idee der Demokratisierung voranzubringen. Die Leiter der Beteiligung sei kein Setzkasten, so Walther, sondern müsse im Sinne einer Klaviatur verstanden werden, auf der eine Form der Mitwirkung die andere anstoße. Die Beiträge der Veranstaltung hätten gezeigt, dass die einzelnen Bausteine der Beteiligung und Mitwirkung in der Praxis durchaus sehr sorgfältig aneinandergefügt werden. Effizient, bedürfnisnah und erfolgreich sei Mitwirkung aber nur dort, wo es gelingt, Transparenz zu gewährleisten und Mitwirkung positiv zu besetzen, jedoch ohne Angst vor Konflikten. Die zentralen Probleme im Sinne von strukturellen Konflikten, dass habe die Veranstaltung gezeigt, lägen in zwei Bereichen: Die Offenheit bei der Veröffentlichung von Abrisslisten sei ein Prüfkriterium dafür, ob es im Stadtumbau gelingt, auch bei heiklen und unangenehmen Fragen so früh wie möglich in den öffentlichen Diskurs einzusteigen. Nicht-Information sei sowohl symbolisch als auch ökonomisch eine schwere Hypothek für Wohnungsunternehmen. Zweitens zeige die Diskussion um die Wächterhäuser, dass aktive Bürgermitwirkung auch mit Kosten verbunden ist, für die institutionelle Fördermöglichkeiten geprüft werden müssten.

Im Hinblick auf die 40 Jahre Geschichte sei Bürgermitwirkung deshalb auch eine Frage der Einstellung. Es gehe nicht nur um das Wie von Mitwirkung, sondern auch das Warum - „weil es in eine demokratischere Gesellschaft münden kann“, so Walther.



Die 8 Stufen der Bürgerbeteiligung:  
 Modell von Sherry Arnstein  
 (Quelle: [www.blk-demokratie.de](http://www.blk-demokratie.de))