



Mobilisierung von Altstadtimmobilien

Handlungsansätze für die
Aktivierung historischer Bausubstanz
in den Innenstädten

Arbeitshilfe



Impressum

Herausgeber: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
Referat 10: Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam
www.mir.brandenburg.de

Auftraggeber: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnun des Landes Brandenburg
Referat 21: Stadterneuerung und Wohnen - Integrierte Innenstadtentwicklung -
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Bearbeitung: B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Behlertstraße 3a, Haus B
14467 Potsdam
www.bbsm-brandenburg.de

Wolfgang Wüntsch, Karin Uecker, Henning Roser

Abbildungen: B.B.S.M. mbH bzw. durch die Städte und deren Partner (Büros, Einzelpersonen)
zur Verfügung gestellt

Stand: November 2008

Druck: Druckerei Arnold, Großbeeren

Veröffentlichungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg herausgegeben. Sie darf nicht während des Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Vorwort	4
Einführung	5
Strategische Ausrichtung - Bestimmung der Prioritäten	7
Integrierte Umsetzungs- und Förderungskonzepte	11
Vermarktungsstrategien für Problemobjekte	14
Weitere Instrumente zur Mobilisierung	18
Innenstadtstärkung - flankierende Maßnahmen	23
Mobilisierungsstrategie - Ablaufschema	26



Die Innenstädte im Land Brandenburg müssen als Orte des Wohnens, des Arbeitens, von Versorgung, Freizeit und Kultur stabilisiert und entwickelt werden. Die Stärkung der Innenstädte steht außerdem für die Bewahrung von „Heimat“ und „Identität“ und der Unverwechselbarkeit unseres baukulturellen Erbes. Starke Innenstädte stehen auch für sparsamen Ressourcenverbrauch und eine Stadt der kurzen Wege, in denen Mobilität der Menschen nicht auf den privaten PKW angewiesen ist.

Im Rahmen der Stadterneuerung hat die Erhaltung und Wiedernutzung der besonders aufwendig zu sanierenden, meist stadtbildprägenden denkmalwerten Einzelbauten in den meisten Innenstädten eine hohe Priorität. Die Städte haben verschiedene Ansätze zur Sanierung dieser „dicken Brocken“ entwickelt und teilweise bereits umgesetzt. Die Übertragung erfolgreicher Ansätze von einer Stadt auf die andere ist jedoch schwierig und setzt eine tiefer gehende Befassung mit den jeweiligen Problemen und Rahmenbedingungen voraus.

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung hat die B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH beauftragt, die kommunalen Strategien im Umgang mit leer stehenden Einzeldenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden und deren Wiedernutzung in strukturierter Weise zu untersuchen. Eine vergleichende Bewertung der verschiedenen städtischen Vorgehensweisen und vertiefende Betrachtungen anhand konkreter Objekte und spezieller Fragestellungen sind erfolgt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden den Städten am 03.09.2008 im Rahmen einer Fachtagung vorgestellt und gemeinsam erörtert.

Das Gutachten war außerdem Grundlage für die Erstellung einer Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. Solche Arbeitshilfen haben empfehlenden Charakter. Sie ergänzen die Regelungen der Förderrichtlinien und der Zuwendungsbescheide der Städtebau- und Wohnraumförderung und verdeutlichen damit, dass Stadterneuerung nur erfolgreich sein kann, wenn die Lösungsansätze auf die örtlichen Bedingungen zugeschnitten werden können. Hierzu ermutige ich die kommunalen Entscheidungsträger.

Ich bin zuversichtlich, dass diese Arbeitshilfe den Städten nützliche Hinweise geben kann, wie die vorhandenen eigenen Strategien weiter entwickelt werden können, um die Ziele der Stadterneuerung noch besser zu erreichen.

Reinhold Dellmann
Minister für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg

Die seit mehr als 15 Jahren laufende Unterstützung der Städte und Gemeinden im Rahmen der Städtebauförderung hat entscheidend dazu beigetragen, wertvolle historische Stadtkerne im Land Brandenburg weitgehend zu sanieren und städtebaulich zu einer neuen Blüte zu führen. Das jahrzehntelang vernachlässigte baukulturelle Erbe wurde nach 1990 in einem aufwendigen und von partiellen Rückschlägen begleiteten Prozess Schritt für Schritt in Wert gesetzt und neuen Nutzungen und Funktionen zugeführt. Heute sind viele **Altstadtbereiche** in Brandenburg **Kristallisationspunkte des städtischen Lebens**, wirken identitätsstiftend für die ganze Stadt und erweisen sich zunehmend als Ziele des Städte-, Rad- und Wassertourismus.



Punktuell ist die Revitalisierung der historischen Bausubstanz jedoch bisher gescheitert. In den historischen Stadtkernen sind zahlreiche – teilweise unter Denkmalschutz stehende – **Einzelobjekte weiterhin von Leerstand und baulichem Verfall gekennzeichnet**, entwickeln sich immer mehr zu Störfaktoren und werden von einheimischen Bürgern und auswärtigen Besuchern zunehmend als Ärgernis empfunden. Gleichzeitig besteht das Problem, dass die negative Ausstrahlung der sanierungsbedürftigen Gebäude zu einer Abwertung der Umgebung führt, die Attraktivität der Altstädte beeinträchtigt und damit die Erfolge der Stadterneuerung gefährdet.

Wesentliche **Ursachen für die aktuelle Problemlage** sind in folgenden Faktoren zu sehen:

1. Aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Gebäude sind die Kosten der Instandsetzung und Modernisierung sehr hoch,
2. mit den gängigen Förderangeboten (insbesondere Hüllenförderung) ist eine Wirtschaftlichkeit der Sanierung nicht darstellbar,
3. Eigen- und Fremdmittel zur Sanierung der Gebäude können aufgrund der zu geringen finanziellen Leistungsfähigkeit nicht oder nicht in ausreichendem Umfang aufgebracht werden.

Oft kommt hinzu, dass die Eigentümer wenig Bauherrenerefahrung haben und die Risiken einer Altbausanierung, die zum Beispiel aus verdeckten Bauschäden und strengen Auflagen der Denkmal- oder Aufsichtsbehörden resultieren, für unkalkulierbar gehalten werden. Bei einigen Objekten hat es zudem über viele Jahre ungeklärte Eigentumsverhältnisse gegeben, so dass der Zeitpunkt für eine wirtschaftlich günstige Durchführung von Erhaltungs- und Baumaßnahmen verpasst wurde.

Der Umfang und die Ausprägung der in diesem Zusammenhang bestehenden Probleme sind unterschiedlich und hängen insbesondere von der Sanierungsstrategie der jeweiligen Kommune, der finanziellen Ausstattung der Gesamtmaßnahme sowie der Akteurssituation und der räumliche Lage der Kommune ab.



Einführung

Wegen der **Schwere und Komplexität der Umsetzungsprobleme**, aber auch wegen der herausragenden städtebaulichen und/oder denkmalpflegerischen Qualität vieler Objekte ist in der Praxis zunehmend von den „**Dicken Brocken**“ der Stadterneuerung die Rede.

Die Kommunen stehen vor der Aufgabe Entscheidungskriterien zu finden, welche der in Betracht kommenden Objekte unter Aufbietung zusätzlicher Kräfte und gegebenenfalls unter Bereitstellung von zusätzlichen Fördermitteln trotz widriger Umstände eine „Rettung“ verdienen und welche Handlungsstrategien Erfolg versprechen. Die **Prioritätensetzung** muss sich auch in der Finanzierungsplanung der Städte widerspiegeln, indem die Maßnahmen in den Umsetzungsplan auf der Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) eingeordnet werden.

Im Allgemeinen halten die Kommunen und Sanierungsträger die **Mobilisierung von Baudenkmalen** und anderen wichtigen Einzelgebäuden für eine vorrangige Aufgabe der Stadterneuerung, meist unabhängig von der Eigentumsform der Gebäude. Viele Kommunen haben jedoch auch die Einschätzung, dass sich die wesentlichen Hemmnisse auf Sachverhalte beziehen, die durch kommunales Handeln nicht beeinflusst und verändert werden können.



In der Praxis haben dennoch zahlreiche Städte und Gemeinden vielfältige Maßnahmen ausprobiert und dabei Erfahrungen gesammelt, die teilweise auf andere Kommunen übertragbar sind.

Als erprobte **Handlungsansätze** können insbesondere gelten:

- Erarbeitung von objektbezogenen Bestandsanalysen und Zielplanungen
- Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Erarbeitung und Umsetzung von Blockkonzepten und/oder die Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erarbeitung von qualifizierten objektbezogenen Förderangeboten
- verstärkte Nutzung der Fördermöglichkeiten gemäß B.3.1 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung sowie der „Spitzenfinanzierung“ und der Wohneigentumsförderung (z. B. „Anschubfinanzierung“)
- Verlagerung von kommunalen und anderen Einrichtungen in leer stehende Baudenkmalen und andere stadtbildprägende Gebäude
- Erwerb von Problemobjekten und die Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen durch Kommunen, treuhänderische Sanierungsträger oder örtliche Wohnungsunternehmen
- Förderung von baulichen Sicherungsmaßnahmen für einen mittelfristigen Zeitraum
- Initiierung von Zwischennutzungen
- Entwicklung von offensiven und innovativen Marketingstrategien

Diese Arbeitshilfe soll erprobte und Erfolg versprechende **Handlungsansätze anhand von best-practice-Beispielen aus Brandenburgischen Städten** aufzeigen, zum Aufgreifen von guten Ideen anregen und damit den Kommunen sowie den Akteuren vor Ort Mut zum aktiven eigenen Handeln machen.

Strategische Ausrichtung - Bestimmung der Prioritäten

Viele Städte stehen vor dem Problem, dass in den Sanierungsgebieten noch zahlreiche sanierungsbedürftige Gebäude vorhanden sind und mit den vorhandenen Ressourcen nicht alle erhaltenswerten Objekte gefördert werden können. Deshalb stehen die Kommunen vor der Aufgabe, im Rahmen ihrer jeweiligen **Sanierungsstrategie** Prioritäten festzulegen und bei Bedarf ihre Ziele der Stadterneuerung neu auszurichten.



Wenn eine Kommune keine fundierten Vorstellungen hat, welche Objekte aus denkmalpflegerischen, städtebaulichen oder funktionalen Gründen besonders erhaltenswert sind, muss sie entweder nach dem „Gießkannenprinzip“ vorgehen oder setzt Schwerpunkte, die sich bei näherer fachlicher Betrachtung als falsch erweisen können. Der Umfang und die Dauer der Förderung sind begrenzt, so dass bei mangelhafter Klärung der Prioritäten die Gefahr besteht, dass bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme wichtige Einzelvorhaben nicht umgesetzt werden und danach wegen fehlender Fördermöglichkeiten kaum Realisierungschancen haben. Dies kann gravierende negative Auswirkungen für die weitere Stadtentwicklung haben und würde berechtigte Fragen nach der **Effizienz des Fördermitteleinsatzes** aufwerfen.

Eine **qualifizierte Klärung der Prioritäten** – d.h. welche Objekte vorrangig und in der Regel unter Einsatz von Fördermitteln saniert werden

sollen – ist eine fachlich anspruchsvolle Aufgabe, deren Bewältigung ein breites Spektrum von Informationen erfordert. Diese Informationen liegen den Kommunen in der Regel nicht in der erforderlichen Weise vor und müssen sorgfältig erarbeitet werden. In der Praxis hat sich ein **systematisches Vorgehen** bewährt, das von drei Elementen bestimmt wird:

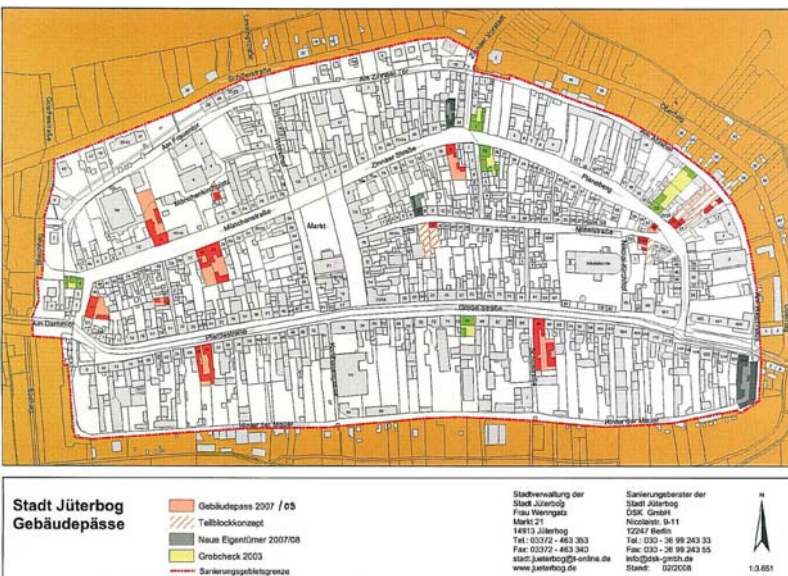
- enge Kooperation zwischen den Kommunalverwaltungen und den Denkmalbehörden
- Vorauswahl der Objekte auf Grundlage klar definierter Entscheidungskriterien sowie vorhandener Erkenntnisse und Informationen
- Erarbeitung von Grobchecks nach dem „Drei-Stufen-Modell“ des Landesamtes für Bauen und Verkehr für die im Rahmen der Vorauswahl bestimmten Objekte

Die **Prozesssteuerung** sollte in der Phase der Bestimmung der Prioritäten **durch eine Arbeitsgruppe** erfolgen, die mindestens aus den für die jeweilige Gesamtmaßnahme zuständigen Mitarbeitern der Stadtverwaltungen, den Denkmalbehörden (UDB und Gebietsreferent des BLDAM) und – soweit vorhanden – den jeweiligen Sanierungsträgern bzw. -beauftragten besteht. Bei der Vorauswahl sind insbesondere die Sanierungsbedürftigkeit, der Denkmalstatus, der Denkmalwert, die städtebauliche Lage und Bedeutung der jeweiligen Objekte sowie ggf. weitere Kriterien, die z.B. mit der Nutzung oder der Eigentumsform zusammenhängen können, maßgeblich.

Die Zahl der im Rahmen der Vorauswahl zu bestimmenden prioritären Objekte sollte sich an den **finanziellen Rahmenbedingungen** der Gesamtmaßnahme orientieren. Hierfür ist eine kritische Überprüfung der Sanierungspläne und ggf. der Stadtumbaupläne durch die Kommunen erforderlich: Die Höhe der insgesamt für

Strategische Ausrichtung - Bestimmung der Prioritäten

die Sanierung von Gebäuden verfügbaren Fördermittel hängt davon ab, welche sonstigen unverzichtbaren Aufgaben der Stadterneuerung (bspw. die Aufwertung der wichtigsten öffentlichen Räume) in jedem Fall realisiert werden sollen.



Nach der Vorauswahl ist es erforderlich, **Kontakt zu den Eigentümern** der ausgewählten Objekte herzustellen. Diese sind hinsichtlich ihrer eigenen Absichten und Pläne zu befragen, über die Überlegungen der Kommune, einen Grobcheck zu beauftragen, zu informieren, und um ihr Einverständnis sowie um Unterstützung bei der Bearbeitung der Grobchecks (z. B. durch Bereitstellung von Bestandsplänen und anderen Unterlagen) zu bitten.

Die **Erarbeitung von Grobchecks** hat sich in sehr vielen Fällen als wichtiges Instrument innerhalb der Mobilisierungsstrategie erwiesen. Mit dem „Drei-Stufen-Modell“ hat das LBV ein Verfahren aufgezeigt, das für die Umsetzung dieser Aufgabe ausgezeichnet geeignet ist.

Zur Bestimmung der Erneuerungsprioritäten und der vorhabenbezogenen Sanierungsziele sollten die Grobchecks mindestens folgende Bestandteile enthalten:

- Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit und Sanierungsfähigkeit des Gebäudes,
- Entwicklung von bis zu drei Nutzungsvarianten je Gebäude einschließlich Grobaufmaß, überschlägiger Nutzflächenberechnung, fotografischer Erfassung des Bestands, baugeschichtlicher Untersuchung und Entwurfsvorplanung,
- Darstellung der Bauschäden und Einschätzung der Baukosten je Nutzungsvariante,
- Darstellung der Fördermöglichkeiten unter Berücksichtigung der Förderprogramme der Städtebauförderung und der sozialen Wohnraumförderung,
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen.

Im Grundsatz kann die Förderung von Grobchecks für alle Arten von Gebäuden sinnvoll sein, die besonders sanierungswürdig sind. Es können Wohngebäude und Nichtwohngebäude einbezogen werden, private Gebäudebestände ebenso wie kommunale Gebäude.

Die Grobchecks sollten von den Kommunen in an Architektur- bzw. Ingenieurbüros oder andere geeignete Dienstleister vergeben werden, die über große Erfahrungen im Umgang mit Baudenkmalen verfügen. Die Auswahl der Bearbeiter der Grobchecks sollte innerhalb des Steuerungsgremiums erfolgen, also unter Einbeziehung der Denkmalpflege. Die Eigentümer der Objekte sind ggf. an den Kosten der Grobchecks zu beteiligen, wenn dies aufgrund der Gesamtsituation in der jeweiligen Stadt durchsetzbar erscheint.

Die Erarbeitung der Grobchecks kann bis zur Höhe einer vom LBV festgelegten Kostenobergrenze gefördert werden. Das o.g. **Leistungsbild** entspricht den Stufen 1 (Entwicklung von Nutzungsvarianten) und 2 (Kostenschätzung je Nutzungsvariante) des Drei-Stufen-Modells des LBV, so dass im Rahmen der Förderung ein

Strategische Ausrichtung - Bestimmung der Prioritäten

Betrag von derzeit bis zu 5.000 € für die Leistungen zur Verfügung steht, wenn diese extern erbracht werden. Die Stufe 3 (Entwicklung von Vermarktungsstrategien) ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht erforderlich.

In Abhängigkeit von der Zahl der Problemobjekte kann sich die Erarbeitung der Grobchecks als erheblicher Kostenfaktor darstellen. Wenn die Kosten im Verhältnis zu den im Rahmen der Gesamtmaßnahme zu erwartenden Fördermitteln unverhältnismäßig erscheinen, sollten bei der Vorauswahl strengere Auswahlkriterien angewendet werden, um einen überzogenen Planungsaufwand zu vermeiden. Die Kommunen sollten jedoch nicht gänzlich auf Grobchecks für Problemobjekte verzichten, weil diese für die Entwicklung einer wirksamen **Mobilisierungsstrategie** von großer Bedeutung sind.

Die Auswertung der Grobchecks ermöglicht eine **differenzierte Beurteilung der potenziellen Sanierungsobjekte**. Gebäude, die städtebaulich oder denkmalpflegerisch wichtig, aufgrund ihrer ungünstigen Beschaffenheit oder des schlechten Bauzustandes und der hohen Baukosten aber nicht sanierungsfähig sind, können identifiziert werden. Die Denkmalpflege kann auf Grundlage der Grobchecks erkennen, wie viel Originalsubstanz im Einzelfall erhalten werden kann und wie die wirtschaftlichen Möglichkeiten einer Sanierung einzuschätzen sind.

Wenn sich in der ersten Bearbeitungsstufe erweist, dass einzelne Gebäude nicht sanierungsfähig sind, sollte auf die weitere Bearbeitung des Grobchecks verzichtet werden. In Abstimmung mit der Denkmalpflege sind stattdessen **Alternativstrategien** zur Stärkung des Stadterneuerungsprozesses als Ganzes zu entwickeln, z.B. Abriss und Neubebauung des Grundstücks in einer den Zielen des städtebaulichen Denkmalschutzes entsprechenden Weise.

Die sanierungsfähigen Gebäude können nach weitgehend einheitlichen Kriterien untereinander verglichen werden. Dies erleichtert es wesentlich, den Nutzen und die Kosten der Sanierung der einzelnen Objekte zu bestimmen und eine **Prioritätenreihenfolge** innerhalb der Gruppe der dringend sanierungsbedürftigen und -fähigen Objekte festzulegen.

Die **Beteiligung der Denkmalbehörden** ermöglicht es, das Einvernehmen zwischen den beteiligten Behörden frühzeitig herzustellen bzw. fachliche Konflikte zu erkennen und zu lösen. Dies trägt wesentlich zur Vermeidung von späteren Reibungsverlusten und zur zügigen Bearbeitung von Genehmigungs- und Fördervorgängen bei.

In Fällen, in denen die Eigentümer der Erarbeitung von Grobchecks für ihre Gebäude nicht zustimmen, sollte die Kommune auf den Einsatz dieses Instruments zunächst verzichten und die **Kommunikation** mit den Eigentümern intensivieren bzw. flankierend von rechtlichen Instrumenten Gebrauch machen. Das Angebot, Grobchecks zu beauftragen, sollte regelmäßig erneuert werden, weil sich die Einstellung der Eigentümer durch neue Erfahrungen und andere Rahmenbedingungen verändern kann.

Die Erfahrungen zeigen, dass die wesentlichen Aussagen der Grobchecks in der Regel für einen Zeitraum von ca. fünf Jahren Bestand haben, weil sich der Gebäudezustand sowie die Nutzungs- und Fördermöglichkeiten innerhalb dieses Zeitraums meist nicht einschneidend verändern.



Strategische Ausrichtung - Bestimmung der Prioritäten

Beispiel: Prioritätensetzung auf der Basis von Grobchecks in Jüterbog

Im Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Jüterbog befinden sich etwa 50 Gebäude, darunter 30 Einzeldenkmale, bei denen dringender Sanierungsbedarf besteht, um die vorhandene Bausubstanz erhalten zu können.

Die Stadt hatte bereits im Jahre 2003 für fünf leer stehende Gebäude in kommunalem Eigentum Grobchecks als Grundlage für die Vermarktung erstellen lassen. Vier dieser Gebäude konnten inzwischen veräußert werden und sind z.T. bereits saniert. Aufgrund des Erfolgs dieser Vorgehensweise entschied sich die Stadt im Jahr 2007, für ca. 20 für leer stehende Gebäude Grobchecks, jetzt Gebäudepässe genannt, erarbeiten zu lassen und dabei auch private Grundstücke einzubeziehen.

Neben den positiven Erfahrungen mit dem Instrument Grobcheck war dabei die Erkenntnis ausschlaggebend, dass die im Rahmen der Grobchecks erfolgende frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalpflege mögliche Konfliktpotenziale bei der späteren Umsetzung der Sanierung abbaut. In der Vergangenheit hatte es sich als investitions- und vermarktungshemmend erwiesen, dass bei den Gesprächen mit potenziellen Investoren eine qualifizierte Bauzustandserfassung und eine denkmalpflegerische Bewertung des Bestandes fehlten.

Die Auswahl der zu untersuchenden Gebäude erfolgte grundsätzlich sowohl nach ihrer städtebaulichen Bedeutung innerhalb der Gesamtmaßnahme als auch nach ihrer Wertigkeit unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und wurde zwischen Stadtverwaltung und Denkmalpflege abgestimmt. Ein Schwerpunkt wurde auf die im Bereich des Kulturquartiers Mönchenkirche gelegenen Leerstandsobjekte gelegt.

Während der Bearbeitungsphase finden Workshops unter Einbeziehung der Denkmalpflege und der beauftragten Planer statt. Dabei werden die objektbezogenen Ziele und konkrete Nutzungs- und Planungsvorschläge abgestimmt, so dass spätere Verzögerungen in der Umsetzungsphase aus denkmalpflegerischen Gründen weitgehend ausgeschlossen werden können.

Das Leistungsbild der Gebäudepässe orientiert sich inhaltlich am Dreistufenmodell des LBV. Die erarbeiteten Unterlagen werden für eine offensive Vermarktungsstrategie genutzt, z.B. uneingeschränkte Herausgabe der Gebäudepässe an Interessenten als CD.

Bei der Darstellung der Förderungsmöglichkeiten werden grundsätzlich sowohl die Städtebauförderung als auch die soziale Wohnraumförderung mit den Programmen zur innerstädtischen Wohneigentumsbildung und der Kombination von Wohnraum- und Städtebauförderung als Spitzenfinanzierung einbezogen.

Im Sanierungsplan sind die untersuchten Objekte mit höchster Priorität enthalten, sodass Erwerber mit einer kurzfristigen Bereitstellung von Fördermitteln rechnen können.

Integrierte Umsetzungs- und Förderungskonzepte

Wenn hinreichend geklärt ist, welche Gebäude die höchste Priorität haben, kommt es im nächsten Schritt darauf an, ein **an den örtlichen Gegebenheiten orientiertes Förderkonzept** für die Sanierung dieser Gebäude zu erarbeiten. Dieses ist in von mehreren Rahmenbedingungen abhängig, insbesondere

- von den Zielen der Gesamtmaßnahme und der Sanierungsstrategie,
- von der Nachfragesituation auf dem örtlichen Wohnungs- und Immobilienmarkt,
- von den Perspektiven der Förderung der Gesamtmaßnahme.

Für nicht erhaltbare Gebäude sind alternative Lösungswege aufzuzeigen. Selbst in Gesamtmaßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes wird im Zuge der notwendigen Schwerpunktsetzung in weniger exponierten Bereichen kein kompletter Erhalt der alten Bausubstanz möglich sein. Im Hinblick auf die Bewahrung der historischen Gesamtstruktur sollte aber eine enge Abstimmung mit den Denkmalbehörden erfolgen.

Entscheidungen der Städte und Gemeinden zu Einzelobjekten sollten grundsätzlich von den Sanierungszielen der Gesamtmaßnahme bestimmt werden. Diese sind nicht allein städtebaulich-investiv definiert, sondern sollten funktionale, soziale und wohnungswirtschaftliche Gesichtspunkte einbeziehen. Auch wenn in der Praxis viele Prozesse von den Kommunen nicht umfassend gesteuert werden können, sollten die Entwicklungsziele des Sanierungsgebiets umfassend geklärt werden, ggf. im Rahmen von Fortschreibungen, und als Richtschnur für die Bearbeitung der Einzelfälle verbindlich sein.

Für die **Definition von objektbezogenen Sanierungszielen** ist es für die Kommunen u.a. sehr wichtig zu wissen, ob und in welchem Umfang die Bildung von Wohneigentum im Sanierungsgebiet angestrebt wird, wie viele Mietwohnungen gebraucht werden, ob und in

welcher Größenordnung Miet- und Belegungsbindungen erforderlich sind, welche gewerblichen Nutzungen unterstützt werden sollen oder welche Gewerbemieten in welchen Lagen als angemessen angesehen werden können.

Ebenso sollten sich die Kommunen über die **Perspektiven der kommunalen Liegenschaften** im Klaren sein und unter dem Gesichtspunkt der **Innenstadtstärkung** prüfen, ob und ggf. welche öffentlichen Einrichtungen in das Sanierungsgebiet verlegt werden könnten und welche kommunalen bzw. privaten Gebäude als Standorte in Betracht kommen. Bei der Erarbeitung der Grobchecks sollten evtl. Nutzungsabsichten bereits berücksichtigt werden. Aufgrund der Ergebnisse der Grobchecks können die Kommunen qualifiziert erkennen, welche Objekte sich für welche Nutzungen eignen. Erfahrungsgemäß sind z.B. kleine Gebäude in guten Lagen und mit ausreichend großen Freiflächen für die Bildung von Wohneigentum geeignet, während größere Gebäude eher für Mietwohnungen in Betracht kommen.

Die sich aus den Grobchecks ergebenden Förderbedarfe sind mit der grundsätzlichen **Förderstrategie** der jeweiligen Kommune abzugleichen. Bei den Problemobjekten ist in der Regel eine **Hüllenförderung** nicht ausreichend, sondern es bedarf einer **umfassenden Förderung** gemäß B.3.1 der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung oder zumindest einer **„Spitzenfinanzierung“**, d.h. einer Kombination von sozialer Wohnraumförderung und Städtebauförderung. In beiden Varianten ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln höher als bei klassischen Hüllenförderungen.

Weil die Priorität bei kommunalen Vorhaben gesehen wird, unterstützen viele Städte und Gemeinden die Sanierung privater Gebäude bisher maximal mit einer Hüllenförderung. Wenn

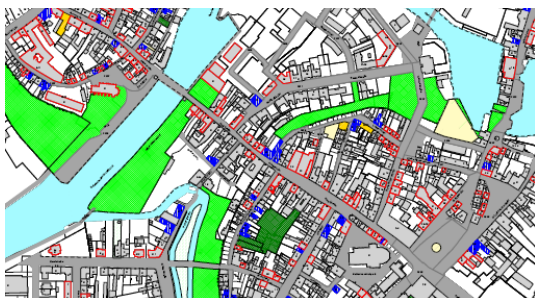
Integrierte Umsetzungs- und Förderungskonzepte

es für die Mobilisierung von Objekten mit hoher Priorität erforderlich ist, müssen auch diese Kommunen künftig umfassende Förderungen für private Gebäude zulassen, ihre **Sanierungsstrategie neu ausrichten** und die Sanierungspläne entsprechend anpassen.

Die **Situation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt** bestimmt die Nachfrage nach Sanierungsobjekten sowie die Miet- und Verkaufspreise für sanierte Wohnungen. Dabei sind innerhalb des Landes Brandenburg deutliche Unterschiede festzustellen. Während im unmittelbaren Umfeld Berlins Einzelbauherren und Bauträger an einigen Standorten um die letzten Sanierungsobjekte konkurrieren und für Miet- und Eigentumswohnungen Spitzenpreise gezahlt werden, ist die Nachfrage an Standorten im äußeren Entwicklungsraum meist sehr schwach und die Miet- und Verkaufspreise sind so niedrig, dass sie weder zu Investitionen noch zu Verkäufen motivieren.

Dementsprechend unterschiedlich ist die Bedeutung der Förderprogramme. Während die Fördermittel in „Boomstädten“ zurückhaltend eingesetzt werden können und tendenziell der städtebaulichen oder sozialen Modifizierung der Investorenentscheidungen dienen, sind die Fördermittel in den „schrumpfenden“ Städten meist notwendig, um die Wirtschaftlichkeit von Investitionen zu gewährleisten.

Dies macht deutlich, dass der **Fördermittelbedarf je Objekt** in denentwicklungsschwachen Kommunen höher ist und wegen der Begrenzung des Fördermittelrahmens in der Regel



weniger Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden können, so dass der sachgerechten Objektauswahl eine noch größere Bedeutung zukommt.

Eine weitere entscheidende Rahmenbedingung stellen die **Förderungsperspektiven der Gesamtmaßnahme** dar. Das Land teilt den Kommunen im Rahmen eines (unverbindlichen) Orientierungsrahmens mit, in welcher Größenordnung und in welchem Zeitraum Bund-/Land-Mittel voraussichtlich zur Verfügung gestellt werden sollen.

In den Sanierungs- oder Stadtumbauplänen stellen die Kommunen dar, für welche Einzelvorhaben die in Aussicht gestellten Mittel eingesetzt werden sollen. Die in der Regel wichtigsten Förderbereiche sind dabei die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Gebäudesanierung (öffentliche und private Gebäude).

Der Abwägungsprozess, welche Einzelvorhaben innerhalb des Zielrahmens berücksichtigt werden sollen, ist komplex. Viele Städte und Gemeinden neigen zunächst dazu, sich auf die unmittelbar kommunalen Vorhaben zu konzentrieren, also auf Straßen, Plätze, Grünflächen und öffentliche Gebäude, zumal die Erfahrungen zeigen, dass öffentliche Investitionen in diesem Bereich eine hohe Anstoßwirkung haben und private Eigentümer zu eigenen Investitionen veranlassen können.

Die vertiefte Befassung mit den Problemobjekten und die Ergebnisse der Grobchecks werden zu einer differenzierteren Einschätzung führen. Insbesondere die Erkenntnis, welche Objekte aus bauhistorischen, städtebaulichen oder funktionalen Gründen höchste Priorität haben und wie hoch der Förderbedarf für diese Objekte ist, kann eine **Neuausrichtung von Sanierungs- und Stadtumbauplänen** erforderlich machen. Wenn der Spielraum innerhalb der Gesamtmaßnahme entsprechend gering ist, müssen die zu erwartenden Fördermittel ggf. auf wenige Objekte, die be-

Integrierte Umsetzungs- und Förderungskonzepte

sondere Bedeutung für die Stadterneuerung haben, konzentriert und noch nicht realisierte Vorhaben von geringerer Bedeutung zurückgestellt werden.

Die Kommunen sollten die Sanierungs- und Stadtumbaupläne unter diesem Gesichtspunkt auf den Prüfstand stellen und die Fördermittel auf die Problemfälle der Stadtsanierung konzentrieren, soweit dies für deren Erhaltung erforderlich ist – selbst wenn eine derartige Umorientierung nicht einfach ist und auf Widerstände stoßen kann.

Da die Städtebaufördermittel nach dem Subsidiaritätsprinzip einzusetzen sind, ist stets zu prüfen, welche **alternativen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten** bestehen. Dies wird in der Praxis teilweise zu wenig beachtet, obwohl die Nutzung anderer Fördermöglichkeiten zu einer Entlastung der Städtebauförderung führen kann. Insbesondere die **Möglichkeiten der Wohneigentumsförderung und der sozialen Wohnraumförderung** werden unterschätzt. Häufig spielen Vorbehalte eine Rolle, weil diese Förderprogramme systembedingt nicht von den Kommunen selbst ausgereicht werden und die Kooperation mit anderen Institutionen erfordern, insbesondere mit der ILB.

Diese Programme wurden in den letzten Jahren mehrfach modifiziert und noch stärker auf Maßnahmen in der Innenstadt ausgerichtet. Mit der „Spitzenfinanzierung“ im Rahmen der Wohneigentums- und der Mietwohnungsbauförderung bietet das Land eine gute Möglichkeit an, schwierige Problemobjekte zu mobilisieren, die Städtebaufördermittel auf einen unbedingt notwendigen Umfang zu begrenzen und trotz veränderter Schwerpunktsetzung **Breiteneffekte bei der Bestandssanierung** zu erzielen. Im Rahmen einer integrierten Strategie können Synergieeffekte mit anderen Maßnahmen, z.B. der Neubebauung von Baulücken und Brachflächen sowie der Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden.

Beispiel: Initiative „Mein Haus in der Stadt“ in Neuruppin - Wohneigentumsförderung -

Die Stadt Neuruppin nutzt konsequent die neuen Finanzierungsmöglichkeiten, die im Rahmen der Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten bestehen, für die Vermarktung von unsanierten, überwiegend leerstehenden Gebäuden in kommunalem Eigentum. Nach der Entwicklung einer entsprechenden Strategie wurde eine Initiative mit 10 Objekten gestartet, von denen bereits 5 veräußert wurden. Diese gute Quote zeigt, dass es - zumindest bei kleineren Gebäuden - Chancen gibt, Selbstnutzer für innerstädtische Sanierungsobjekte zu gewinnen. Grundlage des Erfolgs sind „Dossiers“, in denen die erarbeiteten Modernisierungskonzepte mit unterschiedlichen Fördermöglichkeiten untersetzt sind (Kombination der Wohneigentumsförderung mit Städtebauförderung für Hüllensanierung, Ordnungsmaßnahmen und kleinteilige Maßnahmen).



Beispiel: Lange Straße 27 in Finsterwalde - Spitzenfinanzierung -

Die Sanierung des architektonisch und städtebaulich besonders wertvollen Einzeldenkmals im Eigentum der kommunalen Wohnungsgesellschaft wurde im Rahmen einer Spitzenfinanzierung gefördert, d.h. durch Kombination von sozialer Wohnraumförderung gemäß ModInst-Richtlinie und Städtebauförderung (Hüllensanierung). Die förderfähigen Baukosten lagen im Ergebnis bei ca. 455.000 € bzw. etwa 1.400 €/m², der Baukostenzuschuss bei ca. 126.000 €. Dieser Zuschuss fällt deutlich geringer aus als im Rahmen einer B.3.1-Förderung. Im Rahmen der Vorprüfung war eine geringfügige Überschreitung der Förderobergrenze ermittelt worden, der die beteiligten Institutionen zustimmten - aufgrund günstiger Ausschreibungsergebnisse lag der abschließend festgestellte Baukostenzuschuss unterhalb der Förderobergrenze.



Vermarktungsstrategien für Problemobjekte

Der Grundstücksmarkt für Sanierungsobjekte ist im Land Brandenburg, mit Ausnahme weniger Kommunen in räumlicher Nähe zur Metropole Berlin wie z.B. der Stadt Potsdam, schwierig. Trotz der sehr niedrigen Preise stoßen die angebotenen Objekte auf eine sehr geringe oder keine Nachfrage. Da es in allen Sanierungsgebieten Eigentümer gibt, die nicht selbst sanieren können oder wollen, teilweise aber verkaufsbereit sind, entwickelt sich der **Aufbau von objektübergreifenden Vermarktungsformen** immer mehr zu einer Aufgabe des kommunalen Stadterneuerungsmanagements.



Das **Mobilisierungsmanagement** ist Aufgabe der Kommunalverwaltungen, die sich in den meisten Fällen durch die Beauftragung von Sanierungsträgern und anderen Dienstleistern verstärken. Angesichts der wachsenden Aufgaben muss die Mobilisierung von Problemobjekten einen noch höheren Stellenwert haben als in der Vergangenheit. Dies sollte bei der Steuerung und Verteilung der personellen Ressourcen berücksichtigt werden.

Wenn in verbindlicher Weise geklärt ist, welche Einzelvorhaben Priorität haben und welche konkreten Fördermöglichkeiten bestehen, ist die Fortführung der **Gespräche mit den Eigentümern**, die bereits im Vorfeld der Grobchecks begonnen wurden, der nächste Schritt. Es ist

zweckmäßig, den Eigentümern die Grobchecks zur Verfügung zu stellen, diese bei Bedarf zu erläutern, die **Fördermöglichkeiten** detailliert zu besprechen und Handlungsalternativen, z.B. einen Verkauf der Immobilie, aufzuzeigen.

Ergänzend sollte auf die **Probleme** hingewiesen werden, die voraussichtlich entstehen würden, wenn es nicht in absehbarer Zeit zu Sanierungsmaßnahmen käme. Die Kommune kann z.B. die Eigentümerpflichten zur Sicherung der Bausubstanz ansprechen oder die Möglichkeit eines ModInst-Gebotes erwähnen. Ebenso kann der Hinweis, dass zum Abschluss der Gesamtmaßnahme die Ausgleichsbeträge auch für nicht sanierte Gebäude erhoben werden, geeignet sein, den Eigentümern den Handlungsbedarf zu verdeutlichen.

Ein einziges Gespräch mit den Eigentümern wird in der Regel nicht ausreichen, die Vielzahl der Aspekte erschöpfend zu erörtern. Es ist vielmehr ein Kommunikationsprozess einzuleiten, der sich im Einzelfall über mehrere Jahre erstrecken kann. Die meisten Eigentümer in den Stadterneuerungsgebieten sind keine professionellen Immobilienentwickler und haben mit der Sanierung von Baudenkmalen und anderen Altstadtobjekten keine oder nur geringe Erfahrungen. Entsprechend hoch ist der **Beratungs- und Unterstützungsbedarf** durch die Kommunen.



Vermarktungsstrategien für Problemobjekte

Im Mittelpunkt der Gespräche mit den Eigentümern werden meist Fragen der Nutzung und Vermarktung der Gebäude sowie der Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen stehen. Bei komplizierten Eigentumsituationen, z.B. bei Erbengemeinschaften, können auch Rechtsprobleme eine große Rolle spielen.

Trotz der meist knappen personellen Kapazitäten der Kommunen ist eine **intensive Eigentümerberatung** unverzichtbar. Stadtsanierung ist kein Selbstläufer, gerade wenn es um Problemimmobilien geht, und bedarf eines professionellen Managements und eines hohen personellen Einsatzes.

In den Gesprächen kann sich ergeben, dass der oder die Eigentümer willens und in der Lage sind, die Sanierung selbst durchzuführen. Dann kommt es darauf an, zeitnah zu verbindlichen Verabredungen zu kommen, das Objekt in ein aktuelles Maßnahmen- und Durchführungskonzept einzustellen und die Eigentümer bei der technischen und wirtschaftlichen Vorbereitung der Maßnahmen zu unterstützen.

In vielen Fällen ergeben die Gespräche jedoch, dass die derzeitigen Eigentümer zur Sanierung ihrer Gebäude nicht bereit oder nicht in der Lage sind. In solchen Fällen müssen die Städte und Gemeinden im Interesse einer erfolgreichen Stadterneuerung anstreben, die möglichst kurzfristige **Veräußerung der Immobilie an einen investitionsbereiten Erwerber** zu erreichen.

Die Eigentümer können sich im Grundsatz meist einen Verkauf ihrer Immobilien vorstellen, häufig gibt es jedoch Diskrepanzen zwischen den Kaufpreiserwartungen und den Preisen, die auf dem Immobilienmarkt real zu erzielen sind. Die Eigentümer tendieren in solchen Fällen meist zum Abwarten und hoffen auf eine günstige Entwicklung der Marktsituation.

Die Städte und Gemeinden haben keine unmittelbare Möglichkeit, einen Verkauf von Altstadtimmobilien zu erzwingen. Sie können jedoch ihre langjährigen Erfahrungen aus der Begleitung und Steuerung von Sanierungsmaßnahmen an die Eigentümer vermitteln und, insbesondere in Gebieten mit klassischem Sanierungsverfahren, über die Entwicklung der Verkaufspreise von unsanierten Gebäuden, die Bedeutung der Verkehrswerte und die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts in Fragen des Bodenverkehrs informieren. Dies kann wesentlich dazu beitragen, überzogene **Preisvorstellungen bei den Eigentümern** zu korrigieren. Erfahrungsgemäß wissen nach wie vor manche Eigentümer über die besonderen bodenrechtlichen Regelungen in Sanierungsgebieten nicht Bescheid. Die Kommunen sollten dieses Thema daher regelmäßig im Rahmen der gebietsbezogenen **Öffentlichkeitsarbeit** aufgreifen.

The screenshot shows a real estate search interface. At the top, there are filters for 'Kategorie' (set to 'Immobilien'), 'Landkreis' (set to 'Landkreis 8.111'), and 'Stadt' (set to 'A 11 11111'). Below the filters, there are navigation buttons for 'Zurück' and 'Erweiterte Suche'. The main section is titled 'Suchergebnisse für Selbstnutzerobjekte' and shows 'Ergebnisse insgesamt: 13'. Below this is a table with columns for 'Stadt', 'M²', 'Grundstück', 'Zimmer', 'Preis', and 'Bild'. The table lists several properties with their respective details and prices.

Stadt	M²	Grundstück	Zimmer	Preis	Bild
Brandenburg a. d. Havel	8 m²	428 m²	7-8	25.800 €	
Grünzoo	8 m²	813 m²		118.800 €	
Naumburg	188 m²	183 m²	8	26.325 €	
Naumburg	288 m²	224 m²	8	11.788 €	
Hannigsdorf	427 m²	183 m²	10-11-Zimmer-WF, 10-11-Zimmer-WF	25.800 €	

Verkaufsbereite Eigentümer, die ihre Objekte zu realistischen Preisen anbieten, sollten von den Kommunen unterstützt werden. Viele Städte und Gemeinden fördern bereits die Vermarktung von Altstadtimmobilien, z.B. durch Darstellung der Verkaufsobjekte im Rahmen der städtischen Internetauftritte, ebenso wie die Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“, deren **Immobilienbörse** sich im Aufbau befindet. Solche Unterstützungsleistungen

Vermarktungsstrategien für Problemobjekte

sollten nicht auf kommunale Liegenschaften begrenzt werden, sondern private Objekte in Sanierungsgebieten einbeziehen.

Der hohe Bekanntheitsgrad und das gute Marketing der AG bieten zusätzliche Chancen, die Aufmerksamkeit von Investoren zu gewinnen. Die Mitgliedsstädte der AG sollten ihre auf den lokalen Markt ausgerichteten Vermarktungshilfen mit den Aktivitäten der AG verknüpfen und die Möglichkeiten einer überregional wirkenden Immobilienbörse konsequent nutzen.

Auch die **Grobchecks** können bei der Vermarktung von Sanierungsobjekten sehr nützlich sein. Sie enthalten qualifizierte Informationen und Vorschläge zu Nutzungsmöglichkeiten, Baukosten und Fördermöglichkeiten sowie zu städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen. Investoren sind an solchen Informationen sehr interessiert, weil sie für die **Einschätzung des Investitionsrisikos** wichtig sind. In der Regel sind die entsprechenden Daten im Vorfeld von Kaufentscheidungen nicht oder nur mit viel Aufwand zu beschaffen. Wenn Grobchecks vorhanden sind, können die derzeitigen Eigentümer und die Kommunen die Unterlagen und Informationen für Gespräche mit den Kaufinteressenten verwenden und damit Vorteile bei der Vermarktung erlangen.

In manchen Städten ist es sinnvoll, **Vermarktungsaktionen** für einen befristeten Zeitraum gezielt auf bestimmte Segmente zu konzentrieren, z.B. auf Objekte, die sich besonders gut für die innerstädtische Eigentumbildung eignen. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass die öffentliche Aufmerksamkeit gezielt auf Themen gelenkt werden kann, die der Kommune aktuell wichtig sind.



Das LBV sieht die Vermarktung der Immobilien als Phase 3 der Erarbeitung von Grobchecks an und ist bereit, die Förderung der in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten bis zu einer Höhe von 2.500 € zu bestätigen.

Vorteile bei der Vermarktung können sich ggf. auch ergeben, wenn mehrere Grundstücke im Paket angeboten werden und dadurch **Möglichkeiten zur städtebaulichen Neuordnung von Quartieren** eröffnet werden. Dies ist für Investoren vor allem dann interessant, wenn die stadt-räumliche Lage attraktiv ist und neben Bestands-sanierungs- auch Neubaumaßnahmen durchgeführt werden können. Durch „Mischkalkulationen“ und mengenbedingt günstigere Kostenstrukturen können positive wirtschaftliche Effekte entstehen, die die Sanierung von schwierigen Bestandsgebäuden attraktiver machen. Gleichzeitig kann durch eine Neuordnung von Grundstücken eine bessere Nutzbarkeit erzielt werden. Die Initiative für derartige quartiersbezogene Ansätze muss in der Regel von der kommunalen Ebene ausgehen, weil Einzeleigentümer auf ihre jeweiligen Grundstücke fixiert sind und selten über deren Grenzen hinaus planen.

Neben der Mobilisierung von Eigentümern und Bürgern ist die **Gewinnung und „Pflege“ von Investoren** von wesentlicher Bedeutung. So gibt es nach wie vor in zahlreichen Kommunen regelmäßig Anfragen von – häufig aus der Region stammenden – Investoren, die sich nach Sanierungsobjekten erkundigen. Die Städte und Gemeinden sollten solche Anfragen nutzen, um potenzielle Erwerber an verkaufswillige Eigentümer zu vermitteln. Die Kommunen müssen Kaufinteressenten deutlich machen, dass sie als Partner der Stadterneuerung willkommen sind. Die Kontakte zu potenziellen Investoren sollten über einen längeren Zeitraum gepflegt werden, um bei Bedarf die Interessenten auf konkrete Verkaufsobjekte aufmerksam machen zu können.

Vermarktungsstrategien für Problemobjekte

Beispiel: Grundstückspool der Stadt Finsterwalde

Zur besseren Vermarktung von schwierigen Sanierungsobjekten und bebaubaren Grundstücken im Sanierungsgebiet wurde von der Stadt unter dem Titel „Wohnen in der Stadt“ ein Grundstückspool initiiert. Ziel des Grundstückspools ist es, zusätzliche Kaufinteressenten und Investoren für Objekte im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ zu gewinnen und damit die Übertragung von Sanierungsobjekten an Eigentümer zu erleichtern, die zur Durchführung der notwendigen Erneuerungsmaßnahmen in der Lage sind.

Derzeit werden 24 Sanierungsobjekte und Baulücken angeboten, von denen sich die meisten im Eigentum der Wohnungsgesellschaft der Stadt Finsterwalde mbH (WGF) und einige in Privateigentum befinden. Die angebotenen Objekte haben aus Sicht der Stadt eine hohe Sanierungspriorität. Die Objekte haben meist eine Größe von mindestens 3 - 6 WE und sind nach den Erfahrungen der Stadt damit für Wohneigentumsmaßnahmen zu groß. Der Grundstückspool ist somit eher auf den Mietwohnungsmarkt ausgerichtet.

Durch die Darstellung einer relativ großen Zahl von Objekten nach einheitlich gestalteten Einzeldossiers können sich Interessenten über den Grundstückspool schnell und unkompliziert einen Überblick über Umfang und Struktur des Angebotes an Sanierungsobjekten in Finsterwalde verschaffen.

Die z.T. auf Grobchecks basierenden Grundstücksdossiers werden im Rahmen des Internet-Auftritts der Stadt Finsterwalde dargestellt. Ergänzend gibt es gedruckte Mappen, die an frequentierten Orten der Stadt ausliegen, z.B. im Rathaus und bei der WGF. Dadurch werden in Ergänzung zu den herkömmlichen Vermarktungswegen zusätzliche Adressaten erreicht. Die Beteiligung der Stadt Finsterwalde am Grundstückspool, z.B. die Darstellung der Objekte auf der offiziellen Homepage der Stadt, unterstreicht die Seriosität des Angebotes und kann bei potenziellen Käufern möglicherweise Vertrauen wecken.

Im Rahmen der Sanierung ausgewählter Gebäude hat die WGF mit Unterstützung der Stadt Baustellenbesichtigungen durchgeführt, um öffentlichkeitswirksam für die Sanierung wichtiger Gebäude zu werben. Dieser Ansatz soll fortgesetzt und bei Gelegenheit auf Projekte privater Eigentümer ausgedehnt werden.

Sanierungsobjekt
Am Markt 30



Projekt in Stichworten	Wohn- und Geschäftshaus zur Eigentumsbildung oder Vermietung Spitzenlage zwischen Marktplatz und Schloss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten allseitig umschlossener Innenhof
Art des Objektes	Gebäude-Karree, teilunterkellert, mit Innenhof Nutzung als Wohnhaus mit zwei Ladengeschäften im EG Hauptgebäude zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss straßenseitiger Nebenflügel zweigeschossig
Wohn- / Gewerbefläche	ca. 238 / 165 m ²
Grundstücksgröße	ca. 404 m ²
Preis	28.000,00 € (beinhaltet bereits den Ausgleichsbetrag gem. § 154 BauGB)
Besonderheit	Sanierungsgebiet
Nutzungsmöglichkeit	gem. § 34 BauGB: Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Laden oder Büro
Zustand des Objektes	Gebäude sind stark sanierungsbedürftig ggf. Abriss Seitengebäude sinnvoll / wirtschaftlicher mit Ersatzneubau teilweise leer stehend alle üblichen Medienanschlüsse anliegend Nachbargebäude ist bereits saniert
Baujahr / Denkmalschutz	um 1870 / kein Baudenkmal
Fördermöglichkeiten	Städtebaufördermittel für die Sanierung der Gebäudehülle (Zuschuss); zinsgünstige Modernisierungsdarlehen; zusätzl. Wohneigentumsförderung bei ETW; Sonder-AfA gem. § 7h/i oder 10f EStG
Kontaktadressen und Ansprechpartner	WGF, Max-Schmidt-Str.2, 03238 Finsterwalde Herr Kauer (Tel. 03531/791513) Sanierungsträger DSK, Ostrower Straße 15, 03046 Cottbus Herr Brenner (Tel. 0355/7800216)

12

Grundstücks-Pool Finsterwalde

Weitere Instrumente zur Mobilisierung

In manchen Fällen entfalten Förderangebote, Eigentümergespräche und Vermarktungshilfen nicht die erhoffte Wirkung und die Bemühungen um die Mobilisierung von wichtigen Objekten scheitern. Die Ursachen sind insbesondere handlungsunfähige bzw. -unwillige Eigentümer oder fehlende Nutzungsmöglichkeiten für die Gebäude.

Vor diesen Problemen dürfen die Kommunen nicht kapitulieren, wenn die Stadterneuerung zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden soll. Für die besonders schwierigen Fälle mit Erhaltungspriorität stehen **weitere Handlungsoptionen** offen, wenn die „weicheren“ Instrumente nicht greifen. Prüfen sollten die Kommunen insbesondere, ob es sinnvoll ist

- Problemobjekte selbst zu erwerben oder kommunale Unternehmen für den Grunderwerb in der Innenstadt zu gewinnen,
- kommunale Einrichtungen in Problemgebäude zu verlagern,
- Substanz sichernde Maßnahmen durchzuführen bzw. zu fördern,
- Anordnungen zur Bestandssicherung und Gefahrenabwehr im Benehmen mit den zu-

ständigen Bauaufsichts- und Denkmalbehörden zu initiieren,

- die Durchsetzung von finanziellen Ansprüchen gegenüber den Eigentümern zu forcieren oder
- ModInst-Gebot gemäß § 177 BauGB vorzubereiten oder zu erlassen.

Wenn sich die bisherigen Eigentümer zum Verkauf ihrer Objekte entschlossen haben und einen Verkaufspreis im Rahmen des Verkehrswertes akzeptieren, sollten die **Kommunen prüfen**, ob sie wichtige **Grundstücke selbst erwerben** und in das Sanierungstreuhandvermögen übernehmen wollen, ggf. im Sinn eines Zwischenerwerbs. Der Grunderwerb ist förderfähig, wenn er der Umsetzung der Sanierungsziele dient und erscheint vor allem sinnvoll, wenn die Kommunen die Gebäude ggf. für Gemeinbedarfszwecke nutzen wollen oder es aktuell an anderen Kaufinteressenten mangelt. Die **Handlungsmöglichkeiten** erhöhen sich und insbesondere städtebauliche Ziele sind wesentlich einfacher durchzusetzen, wenn die Kommunen nicht nur planen und steuern können, sondern zusätzlich über das Eigentum verfügen.

Beispiel: Kommunalen Zwischenerwerb eines Objekts in Angermünde

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus Berliner Straße 2 stand seit 1994 leer. Das Objekt wurde an eine nicht ortsansässige Eigentümergemeinschaft veräußert, die jedoch nicht zu Investitionen in den Lage war. In der Folge verschlechterte sich der Bauzustand zusehends. Die Bereitschaft der Kommune, das städtebauliche bedeutende Gebäude zu erwerben, die Erstellung eines Modernisierungsgutachtens sowie der Hinweis auf ein mögliches ModInst-Gebot veranlassten die Eigentümer zum Verkauf an die Stadt. Den zwischenzeitlichen Eigentümerstatus nutzte die Kommune zur Durchführung von grundstücksübergreifenden

Ordnungsmaßnahmen, wodurch die städtebauliche Situation deutlich verbessert wurde. Ein auf Grundlage des Modernisierungsgutachtens unterbreitetes B.3.1-Förderangebot ermöglichte den Verkauf an einen privaten Investor, der das Risiko für die Sanierung des 2007 fertiggestellten Wohngebäudes übernahm.



Weitere Instrumente zur Mobilisierung

Im Fall des Grunderwerbs sind die Kommunen nicht „automatisch“ gezwungen, auch die erforderlichen Sanierungsbaumaßnahmen selbst durchzuführen. So besteht die Möglichkeit, dass eine Stadt lediglich als **Zwischenerwerber** fungiert, Grobchecks - sofern noch nicht vorliegend - beauftragt und ggf. erforderliche Ordnungsmaßnahmen durchführt. Danach werden die Grundstücke für die Durchführung der baulichen Maßnahmen an Investoren veräußert, möglichst auf Grundlage eines konkreten Förderangebotes und einer verbindlichen Sanierungsverpflichtung.

Wenn kommunale Nutzungen vorgesehen sind, Investoren nicht zur Verfügung stehen oder die Kommune die Handlungsfäden auch in der Phase der Baudurchführung in der Hand behalten will, kann sie die Baumaßnahmen in eigener Regie durchführen. Bei Grundstücken im Treuhandvermögen können die Kosten gemäß A.7.5.3 der Förderrichtlinie '99 zur Stadterneuerung in vollem Umfang über die Fördermittel finanziert werden. Nach der Reprivatisierung, die außer bei Gemeinbedarfsnutzung obligatorisch ist, fließen die Veräußerungserlöse in das Treuhandvermögen.

In den letzten Jahren haben einige Städte im Land Brandenburg Problemobjekte sanieren können, indem **öffentliche Einrichtungen** in diese Gebäude **verlagert** wurden. Dabei handelt es sich meist um Rathäuser, Verwaltungssitze, Bibliotheken oder Kindertagesstätten. Teilweise konnten auf diese Weise größere Gebäude und Gebäudekomplexe revitalisiert werden, für die eine andere Nutzungsmöglichkeit schwer oder nicht zu finden gewesen wäre. Wegen der Größe der Gebäude war der Fördermittelbedarf teilweise sehr erheblich. Parallel wurden die Kommunen jedoch von teils hohen Investitions- und Betriebskosten an anderen Standorten entlastet, so dass die Auswirkungen auf den Kommunalhaushalt eher positiv waren.

Beispiel: Kommunalen Erwerb und Nutzung in Treuenbrietzen

Das Fachwerkensemble Großstraße 1 prägt in besonderer Weise die Eingangssituation zur Altstadt. Das hochkarätige Baudenkmal ist aufgrund seiner Größe nahezu einmalig im Land Brandenburg. Nachdem in den 1990er Jahren ein privater Investor mit der Planung, das Gebäude zu einem Tagungshotel umzubauen, gescheitert war, konnte bis 2003 trotz guter Förderangebote kein Erwerber gefunden werden.



In der Konsequenz entschloss sich die Stadt Treuenbrietzen, den Fördermitteleinsatz zu erhöhen und ein Modellvorhaben zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur zu entwickeln. Das Nutzungskonzept beinhaltet eine Kindertagesstätte und die städtische Bibliothek, die beide von randstädtischen Standorten ins Zentrum verlagert wurden, sowie eine Senioreneinrichtung. Das Anfang 2008 fertig gestellte Projekt dient damit der städtebaulichen Aufwertung und der Vitalisierung der Altstadt.

Die Finanzierung der mit ca. 2.000 €/m² sehr hohen Baukosten erfolgte aus Städtebaufördermitteln (als B.3.1-Maßnahme), einem Beitrag der Deutschen Stiftung Denkmalschutz sowie zusätzlichen Eigenmitteln der Stadt. Eine analoge Förderung mit einer privaten Nutzung wäre nicht vorstellbar gewesen.

Weitere Instrumente zur Mobilisierung

Die **Konzentration von öffentlichen Einrichtungen in den Innenstädten** trägt zu deren funktionaler Stärkung bei und ist grundsätzlich positiv zu bewerten. Die Städte sollten Möglichkeiten und Nutzen der Verlagerung von Einrichtungen in die Innenstadt sorgfältig prüfen und sich dabei nicht von vornherein auf bestimmte Standorte festlegen. Die Überprüfung, welcher Standort sich für welche Nutzung eignet, ist ein zweiter Arbeitsschritt und sollte separat erfolgen.



Statt der Kommune können auch kommunale **Wohnungsunternehmen als Käufer und Investoren** auftreten. Im Rahmen der Förderung sind diese wie private Eigentümer zu behandeln, d.h. der Grunderwerb ist nicht förderfähig und im Rahmen der Finanzierung der Baumaßnahmen ist ein Bauherrenanteil mindestens in Höhe der rentierlichen Kosten aufzubringen.

Die Beteiligung der kommunalen Wohnungsunternehmen an der Stadterneuerung, auch als Erwerber von Problemgrundstücken, ist wegen der Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen

wünschenswert, scheitert jedoch oft an der betrieblichen Lage der Unternehmen. Diese haben in der Regel andere schwierige Aufgaben zu bewältigen, z. B. im Rahmen des Stadtumbaus und wollen sich nicht zusätzlich mit Sanierungsobjekten belasten. Allerdings sollten die Kommunen darauf bestehen, dass die kommunalen Wohnungsunternehmen zumindest die Sanierung ihrer eigenen Bestände in den Sanierungsgebieten vorantreiben.

In manchen Fällen haben einzelne Gebäude einen herausragenden baugeschichtlichen Wert, sind jedoch wegen ungünstiger Gebäudestrukturen, hoher Kosten und fehlender Nachfrage unter den derzeitigen Bedingungen nicht in Nutzung zu bringen. Um den Verlust der Gebäude zu verhindern und künftige Nutzungsoptionen offen zu halten, sollten die Kommunen in solchen Fällen – in enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden – **Konzepte zur nachhaltigen Substanzsicherung** entwickeln und diese großzügig fördern, wenn nötig mit einem Fördersatz von 100%.

In der Regel sind umfassende Maßnahmen an der Gebäudehülle erforderlich, die weitere Beeinträchtigungen durch Witterung und Vandalismus verhindern. Soweit es sich um private Gebäude handelt, bedürfen die Maßnahmen einer engen Abstimmung mit den Eigentümern.

Wenn es an der Mitwirkungsbereitschaft oder -fähigkeit der Eigentümer fehlt und diese trotz auskömmlicher Förderangebote weder ihre Gebäude sanieren, noch wirkungsvolle Maßnahmen zur Substanzsicherung mittragen, noch realistische Verkaufsverhandlungen führen und evtl. auch nicht die Erarbeitung von Grobchecks dulden, sollten sich die Kommunen auf die **Durchsetzung der allgemeinen gesetzlichen Verpflichtungen der Eigentümer** konzentrieren und/oder den **Einsatz der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts** prüfen.

Weitere Instrumente zur Mobilisierung

Beispiel: Maßnahmen zur nachhaltigen Substanzsicherung in Brandenburg a.d.H.

Das 1451 errichtete sog. „Gotische Haus“ in der Ritterstraße 86 ist als herausragendes Denkmal der spätgotischen Profanarchitektur und aufgrund der städtebaulichen Situation von besonderer Bedeutung für die Stadtsanierung. Die Stadt Brandenburg an der Havel erwarb das in einem sehr schlechten Bauzustand befindliche und abrisssbedrohte Gebäude zu einem symbolischen Kaufpreis.



Ursprünglich war eine öffentliche oder soziokulturelle Nutzung vorgesehen, die jedoch am Standort nicht realisierbar war. Da sich keine konkrete Nutzungsmöglichkeit anbot und ein weitgehender Verlust der Bausubstanz drohte, führte die Stadt 2002-2004 umfassende Sicherungsmaßnahmen an der Gebäudehülle sowie eine Schwammsanierung durch. Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Bausubstanz in diesem Zustand weitere 20 Jahre erhalten werden kann und das wichtige Kulturgut perspektivisch gesichert ist.

Im Zusammenhang mit den Problemfällen der Stadterneuerung spielen insbesondere **Sicherungspflichten** nach § 8 BbgDSchG und der Bauordnung eine Rolle. Wenn die entsprechenden materiellen Voraussetzungen vorliegen, können sich die Städte und Gemeinden bei den unteren Denkmalschutzbehörden für Anordnungen

zur Sicherung der Bausubstanz einsetzen. In einem aktuellen Urteil vom 30.06.2008 hat das OVG Berlin-Brandenburg bestätigt, dass Erhaltungsanordnungen für den Eigentümer grundsätzlich zumutbar sind, sofern die konkret angeordneten Sicherungsmaßnahmen verhältnismäßig sind, d.h. die Gefährdung der Bausubstanz mit den geringst möglichen Mitteln beenden. Ergänzend oder alternativ können die unteren Bauaufsichtsbehörden, auch aufgrund entsprechender Hinweise der Kommunen, ggf. Anordnungen zur Beseitigung von Gefahrenstellen treffen.

Die Umsetzung der Anordnungen ist mit Kosten verbunden und baut einen Druck auf die Eigentümer auf, der zur Überwindung einer passiven Haltung manchmal notwendig ist.

Wenn die angeordneten Maßnahmen nicht durchgeführt werden, sollten **Ersatzvornahmen** durchgeführt werden. Dies führt zwar zu finanziellen Belastungen für die zuständigen Behörden, ist aber notwendig, weil die Anordnungen sonst von den Eigentümern nicht ernst genommen werden und unwirksam bleiben.

Im Rahmen von Ersatzvornahmen ggf. entstandene Kosten sind von den Eigentümern zu erstatten. Die Erfahrungen zeigen, dass dies häufig nicht oder nicht innerhalb der Fristen geschieht. Wie bei anderen finanziellen Ansprüchen, die öffentliche Einrichtungen gegenüber den Eigentümern haben, sollten die Behörden in solchen Situationen ihre finanziellen **Forderungen konsequent durchsetzen**. Dies kann im Ergebnis zu Zwangsmaßnahmen führen, bis hin zur Versteigerung der Grundstücke.

Zwangsversteigerungen können im Einzelfall eine Chance darstellen, finanzielle und rechtliche Probleme zu lösen und eine Übertragung der Objekte an leistungsfähige Investoren einzuleiten. Um möglichen Fehlentwicklungen vor-

Weitere Instrumente zur Mobilisierung

zubeugen, kann die Kommune bei den Zwangsversteigerungen selbst als Bieter auftreten und ersteigerte Grundstücke in das Sanierungsvermögen einbringen. Die Erwerbskosten können auch bei dieser Variante über die Städtebauförderung gedeckt bzw. zwischenfinanziert werden. Die Stadt kann ein Zwangsversteigerungsverfahren einleiten, sofern Eigentümer auf öffentliche Forderungen etc. nicht reagieren. Sind die Eigentümer auch durch das Amtsgericht nicht erreichbar, kann die Stadt nach §§ 6 und 7 ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) einen Zustellungsvertreter bestellen. Damit kann die Zwangsversteigerung durchgeführt werden.

Beispiel: Durchsetzung finanzieller Ansprüche in Angermünde

Bei mehreren Problemobjekten im Sanierungsgebiet sind die Eigentümer nicht handlungsfähig oder -willig, d.h. sie investieren nicht, sind aber auch nicht zu einer Veräußerung ihrer Immobilien bereit. Dabei handelt es sich beispielsweise um Objekte einer insolventen Immobilienfirma.

Durch eine Veränderung der Eigentumsverhältnisse können die Aussichten, investitionsfähige Erwerber für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu finden, wesentlich verbessert werden. Zur Deckung von Zahlungsansprüchen gegenüber den Eigentümern hat die Stadt in einigen Fällen Zwangsversteigerungsverfahren beantragt. Zum Teil sind bereits Kaufinteressenten bekannt bzw. wird die Stadt mitbieten.



Neben den Denkmal- und den Bauaufsichtsbehörden haben auch die Städte und Gemeinden rechtliche Möglichkeiten, auf die Sanierung von wichtigen Objekten hinzuwirken. Dabei kommen vor allem **Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote gemäß § 177 BauGB** in Betracht. Diese werden jedoch in der Praxis selten angewendet, da das Verwaltungsverfahren aufwändig und für die Kommunen mit Kosten und Risiken verbunden ist. Dennoch gibt es in Einzelfällen positive Erfahrungen, indem Kommunen ModInst-Gebote angedroht haben und die Eigentümer dadurch – teilweise recht schnell – zum Verkauf von Sanierungsobjekten motivieren können.

Die Kommunen sollten die Anwendung der Gebote des Besonderen Städtebaurechts nicht von vornherein ausschließen. Zumindest die Durchführung von Anhörungen und evtl. auch die Einleitung des weiteren Verfahrens haben sich wiederholt als erfolgreich erwiesen, auch im Land Brandenburg.

Als ein zusätzliches Instrument könnten sich in Zukunft Eigentümer- oder Standortgemeinschaften auf Grundlage des Besonderen Städtebaurechts (§ 171 f BauGB) entwickeln. Hierzu liegen jedoch bislang kaum Praxiserfahrungen vor und gegenwärtig bestehen im Land Brandenburg keine landesrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung der Regelungen.

Innenstadtstärkung - flankierende Maßnahmen

Eine grundlegende Voraussetzung für die erfolgreiche Mobilisierung von schwierigen und kostenintensiven Sanierungsobjekten ist eine **konsequente Ausrichtung der kommunalen Stadtentwicklungspolitik auf die bauliche und funktionale Stärkung der Innenstädte**, insbesondere auf die innerstädtischen Sanierungsgebiete. Es ist kaum möglich, private Eigentümer und Investoren zu umfangreichen Investitionen in oft „komplizierten“ Innenstadtsituationen zu motivieren, wenn die Kommunen ihre eigenen Ressourcen und Möglichkeiten nicht auf die Innenstädte konzentrieren und damit die Wirksamkeit und Nachhaltigkeit ihrer Stadterneuerungsmaßnahmen sichern.

In diesem Sinne sind die Kommunen aufgefordert, durch ein breit angelegtes Handeln **günstige Rahmenbedingungen für Investitionen** in den Immobilienbestand in Altstädten zu schaffen. Die einzelnen Bausteine im Rahmen dieser Strategie bilden nicht nur die Grundlage für die weitere positive Entwicklung der Innenstädte, sondern sind als **flankierende Maßnahmen** bzw. als grundsätzliche Voraussetzung für das Engagement von privaten Bauherren zu verstehen:

- Bildung eines positiven Images für die Innenstadt
- funktionale Stärkung der Innenstädte z.B. in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltung
- nachhaltige Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erneuerung und Anpassung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur
- Verbesserung der städtebaulichen Situation
- Aufbau eines Mobilisierungsmanagements für Altstadtimmobilien

Die Kommunen sollten die Aufwertung der Innenstadt konsequent in den Mittelpunkt der Stadtentwicklung stellen und hierfür ein entsprechendes **Leitbild entwickeln**, etwa im Rahmen eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK). Das Leitbild sollte jedoch nicht nur Grundlage für das Handeln der Verwaltung und als Richtschnur für die Kommunalpolitik dienen, sondern in der Bevölkerung positiv verankert werden. Ziel ist es, dass die Innenstädte im Vergleich der Stadtquartiere von der großen Mehrheit der Bürger als besonders attraktive Standorte zum Wohnen, Arbeiten und Leben angesehen werden.



Innenstadtstärkung - flankierende Maßnahmen

Dies ist längst noch nicht überall der Fall und zeigt, dass die Fortsetzung gezielter Aufwertungsstrategien und anderer Maßnahmen zur **Verbesserung des Images der Innenstädte** notwendig ist. Es gilt, die Bürger für das Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erleben und Genießen in der Innenstadt zu begeistern, dadurch die Nachfrage, u.a. nach Wohn- und Gewerberäumen, zu erhöhen und in der Folge Investoren für die Innenstadt zu interessieren.

Die Ausrichtung der Stadtentwicklungspolitik auf die Innenstädte erfordert eine **klare Prioritätensetzung** innerhalb des städtischen Gefüges, auch im Hinblick auf die finanziellen Ressourcen. Die Kommunen müssen angesichts der knappen Haushaltsmittel bzw. auch der Städtebaufördermittel ihre strategischen Planungen und Investitionsabsichten regelmäßig überprüfen. Dies kann durchaus mit Abstrichen für den Ressourceneinsatz außerhalb der Innenstädte, z.B. in Gebieten des industriellen Wohnungsbaus, verbunden sein. Es handelt sich um einen komplexen Entscheidungsprozess, der in Einzelfällen mit kommunalpolitischen Konflikten verbunden sein kann.



In vielen Fällen haben die Innenstädte in den letzten Jahrzehnten erhebliche Funktionsverluste hinnehmen müssen. So wurden z.B. Einzelhandelsangebote, Verwaltungssitze, Bürofleichen und Freizeitstätten „vor den Toren der

Stadt“ angesiedelt, wodurch die Zentren an Urbanität, wirtschaftlicher Kraft und Attraktivität verloren haben. Die **Revitalisierung der Innenstädte** durch Schaffung neuer Angebote und Verlagerung von Nutzungen ist nicht nur für die gesamtstädtische Entwicklung von Vorteil, sondern stellt häufig eine Möglichkeit zur Aktivierung leerstehender Gebäude und Freiflächen dar.



Von wesentlicher Bedeutung sind die **Investitionen in den öffentlichen Raum und in die öffentliche Infrastruktur**. Neben der Aufwertung von Straßen, Plätzen und Grünanlagen ist auch die Erneuerung der wichtigsten Infrastruktureinrichtungen erforderlich (z.B. Schulen, Kitas, Stadtverwaltungen, Kultureinrichtungen, stadttechnische Infrastruktur). In den meisten Städten hat sich klar gezeigt, dass die kommunalen Investitionen im Innenstadtbereich private Folgeaktivitäten anstoßen.

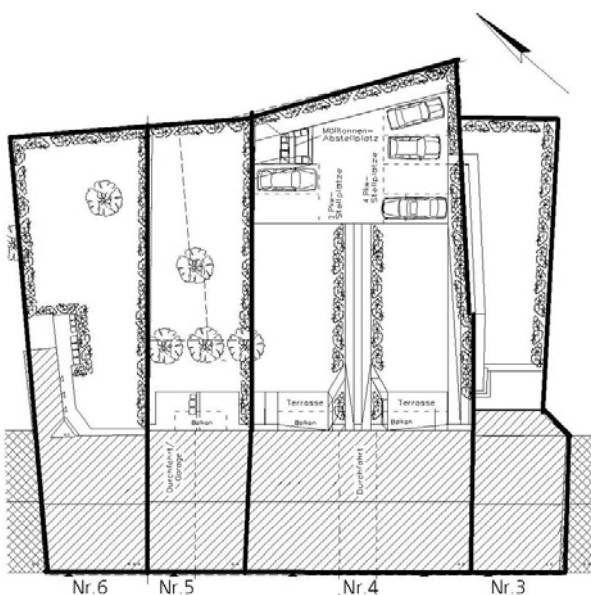
Häufig reichen die Impulse aus, um eine frei-finanzierte Sanierung der privaten Gebäudebestände zu erreichen – insbesondere bei kleinteiligen Baustrukturen mit selbstgenutztem Eigentum. Zum Teil sind zusätzliche Förderangebote notwendig, um Privateigentümer zu Investitionen anzuregen. Es ist jedoch ersichtlich, dass der Verzicht auf eine Aufwertung des Umfelds mit einer Zurückhaltung beim privaten Engagement verbunden ist.

Innenstadtstärkung - flankierende Maßnahmen



Auch bei der Planung der Maßnahmen im öffentlichen Raum und bei der städtischen Infrastruktur sollte eine stadträumliche bzw. objektbezogene Prioritätensetzung erfolgen, damit die Realisierung der wichtigsten Vorhaben im Rahmen der jeweiligen Gesamtmaßnahmen gesichert werden kann.

Die städtebauliche Verbesserung der oft sehr engen und verdichteten Blockinnenbereiche ist ein Thema, das von vielen Kommunen mit großer Sorgfalt und guten Erfolgen verfolgt, teilweise aber auch vernachlässigt wird. Die Kommunen sollten sorgfältig prüfen, ob sich Problemobjekte in bestimmten Quartieren häufen und ob ungünstige städtebauliche Situationen dabei eine Rolle spielen.



Wenn dies der Fall ist, sollten **teilräumliche Konzepte** erarbeitet werden, die z. B. die Neuordnung von Grundstücken, den Rückbau von Nebengebäuden oder die Schaffung von attraktiven Freiflächen zum Ziel haben können. Die Ergebnisse sollten mit den betroffenen Eigentümern detailliert besprochen und Mitwirkungs- und Fördermöglichkeiten, aber auch rechtliche Verpflichtungen, aufgezeigt werden.

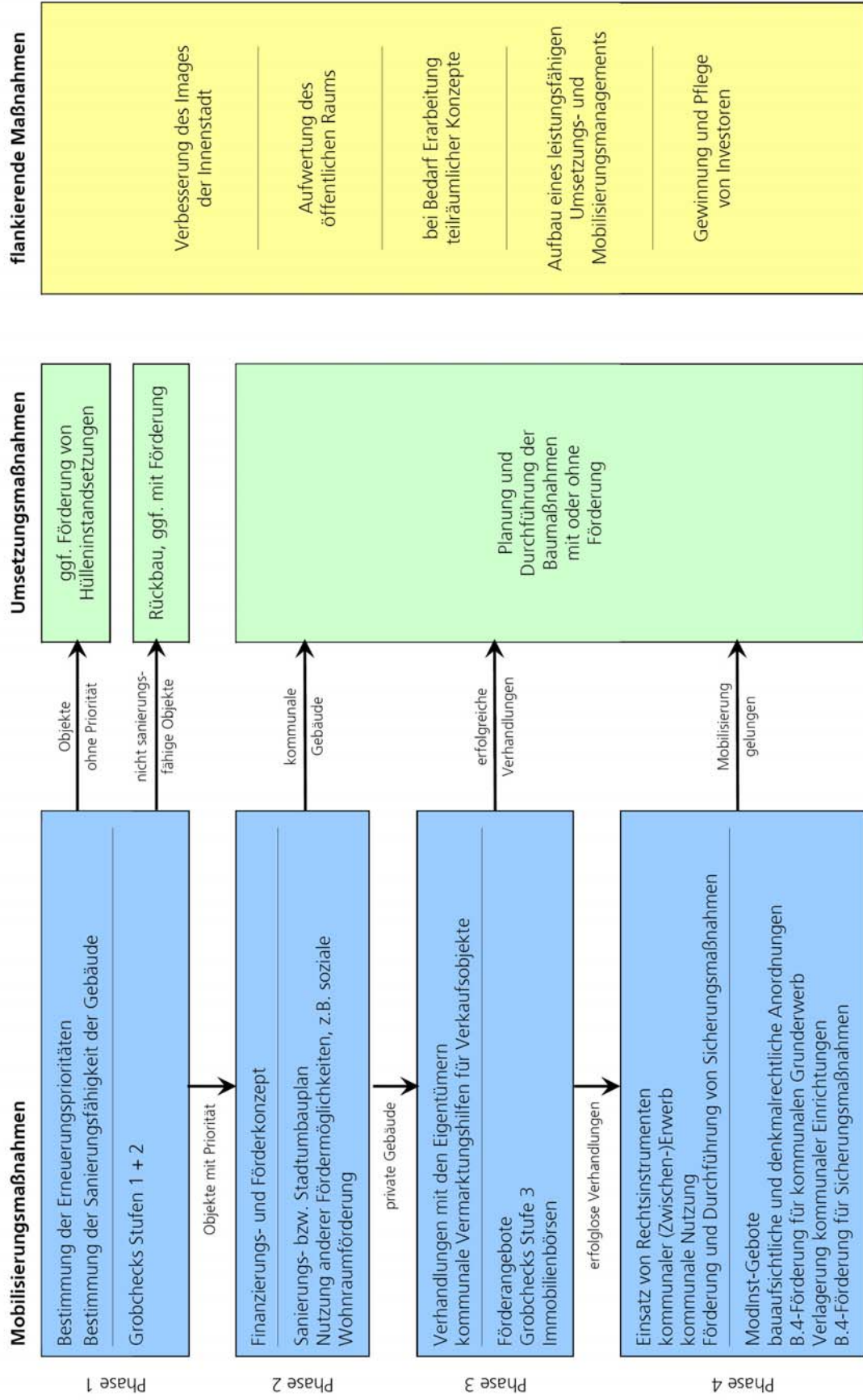
Das Engagement der Kommunen sollte sich nicht nur auf die Investitionen in bauliche Maßnahmen beschränken. Die Vorbereitung und Durchführung von Projekten in der Innenstadt – insbesondere die Mobilisierung von stark sanierungsbedürftigen Altstadtimmobilien – kann mit einem erheblichen personellen Aufwand verbunden sein.



Die mit der Mobilisierung der Problemobjekte verbundenen Aufgaben erfordern umfangreiche und qualifizierte Managementleistungen. In den meisten Fällen verstärken sich die Kommunalverwaltungen durch die Beauftragung von Sanierungsträgern und anderen Dienstleistern. Das **Mobilisierungsmanagement** wird angesichts der großen Zahl von „Dickem Brocken“ in vielen Städten in Zukunft einen noch höheren Stellenwert haben, was bei der Steuerung und Verteilung der personellen Ressourcen berücksichtigt werden sollte.

Mobilisierungsstrategie - Ablaufschema

Strategien zur Erhaltung und Sanierung von Altstadtimmobilien – schematische Darstellung



**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung
des Landes Brandenburg**

Referat Koordination, Kommunikation, Internationales

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8

14467 Potsdam

www.mir.brandenburg.de