

Dokumentation Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau Brandenburg 30. März 2008, Potsdam

In Vorbereitung der zweiten Programmphase des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost ab 2010 hat das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) einen Dialog mit den Stadtumbau-Akteuren im Land initiiert. Den Auftakt zum Stadtumbau-Dialog bildete ein „Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau Brandenburg“ am 30. März 2009 in Potsdam, an dem rund 120 Akteure aus den am Programm beteiligten Brandenburger Städten teilnahmen. Ziel der Veranstaltung war es einerseits, die bisherigen Fortschritte im Programm Stadtumbau Ost zu bilanzieren und zu würdigen und andererseits eine fachöffentliche Diskussion über die künftigen Aufgaben und Perspektiven des Stadtumbaus in der Periode 2010 bis 2016 zu beginnen.

Eröffnet wurde die Veranstaltung durch **Reinhold Dellmann**, Minister für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg. Im ersten Teil seines Beitrages stand der Blick auf das bisher Erreichte im Stadtumbau des Landes Brandenburg im Vordergrund. Der Minister betonte, dass das Programm Stadtumbau Ost in der ersten Programmphase auf die 33 Städte im Land Brandenburg fokussiert wurde, die am stärksten vom Leerstand betroffen waren. Mit dem bisher erfolgten Abriss von ca. 47.000 Wohnungen (Stand: 2/2009) konnte der Wohnungsleerstand in diesen Städten von durchschnittlich 14,5% im Jahr 2002 auf heute 11,9% gesenkt werden. Insgesamt sind bisher 46% der Stadtumbaumittel in Brandenburg in den Rückbau und rd. 47% in die Aufwertung geflossen. Für die Anpassung der städtischen



Infrastruktur wurden 7% der Mittel aufgewendet. Für die Stabilisierung der Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung war, dass für 41.000 der abgerissenen Wohnungen, parallel zur Abrissförderung auch eine Altschuldenentlastung nach § 6a AHG gewährt werden konnte. Ein wichtiger Maßstab für die erfolgreiche Aufwertung sind – nach Aussage des Ministers – wieder wachsende Einwohnerzahlen in vielen Innenstädten. Der Stadtumbau konnte hier in Kombination mit vielen weiteren öffentlichen und privaten Investitionen einen wichtigen Beitrag leisten. Im zweiten Teil seines Vortrages widmete sich der Minister den künftigen Herausforderungen im Stadtumbau. Dabei wurde deutlich, dass trotz der erreichten positiven Effekte, die demographische Entwicklung auch in den nächsten Jahren zu einer Fortsetzung der Anstrengungen im Stadtumbau zwingt. So wird das Land bis 2030 voraussichtlich weitere 354.000 Einwohner verlieren. Für den äußeren Entwicklungsraum bedeutet das den Verlust von noch einmal einem Viertel der Bevölkerung. Die Förderung im Rahmen des Stadtumbaus wird sich

daher auch nach 2010 auf die Städte mit dem größten Bedarf konzentrieren. Das bedeutet aber zugleich, dass auch neue Städte in das Programm aufgenommen werden können, während andere möglicherweise für einige Zeit pausieren oder auch ausscheiden. Auch die Aufwertung der Innenstädte wird für das Land weiter Priorität haben, damit verbunden ist ein Rückbau nach dem Prinzip „von Außen nach Innen“. Zugleich wird der Einbeziehung der privaten Kleinrentner in den Stadtumbauprozess künftig eine größere Bedeutung zukommen. Neue Herausforderungen die auch im Stadtumbau Berücksichtigung finden sollten, liegen nach Aussage des Ministers, zudem im Bereich des Klimaschutzes und der Energieeinsparung sowie damit verbundener Senkungen der Nebenkosten.

Abschließend stellte der Minister das Vorhaben des Ministeriums vor, die Förderstrategie 2010 – 2016 des Landes Brandenburg in einem engen Dialog mit den betreffenden Kommunen zu entwickeln. Der Dialog soll zugleich auch dem Austausch von Erfahrungen zwischen bisherigen und potentiell neuen Stadtumbaustädten dienen. So sind neben drei thematischen Workshops in den nächsten Monaten, der Aufbau eines StadtumbauNetzwerkes und einer Internetplattform sowie die Veröffentlichung einer Broschüre zum Stadtumbau geplant.

Im Anschluss an die Rede des Ministers fand eine **Podiumsdiskussion „Künftige Herausforderungen des Stadtumbaus“** statt, an der neben dem Minister Reinhold Dellmann folgende Personen teilnahmen: der Abteilungsleiter im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Runkel, der Bürgermeister der Stadt Schwedt / Oder Jürgen Polzehl, Dr. Wolfgang Schönfelder als Vertreter des Verbandes Berlin – Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und Bert Völzer vom Verband Haus & Grund Wittenberge e.V. als Vertreter der privaten Kleineigentümer. Moderiert wurde die Podiumsdiskussion durch die Journalistin Dr. Ursula Weidenfeld.

Kontrovers diskutiert wurde u.a. die Notwendigkeit einer weiteren Altschuldenhilfe für die Wohnungswirtschaft. Wobei sich alle Teilnehmer auf dem Podium einig waren, dass der Stadtumbau starke und handlungsfähige Partner im Bereich der Wohnungswirtschaft braucht. Von Seiten der private Kleineigentümer wurde eine stärkere Einbindung dieser Akteursgruppe in den Stadtumbauprozess eingefordert und auch angeboten. Chancen liegen in einer engeren Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und privaten Kleineigentümern bspw. im Rahmen von Eigentümerstandortgemeinschaften.



Auf Herausforderungen für den Brandenburger Stadtumbau „2010 plus“ gingen anschließend **Dr. Heike Liebmann** vom Leibniz–Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung und **Stephan Kathke** von der Ernst Basler + Partner GmbH ein. Die beiden Einrichtungen begleiten im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg den Stadtumbaudialog und bereiteten auch den Fachpolitischen Dialog vor.

Die zentralen Aussagen des Beitrages beruhen auf den folgenden Thesen:

- Die Ziele des Stadtumbauprogramms 2002 – 2009 werden erreicht, doch der Stadtumbau muss weitergehen.
- In den größeren Städten müssen weiterhin ‚Mengeneffekte‘ beim Rückbau erzielt werden. Diese können nur vorrangig in den Großwohnsiedlungen und von den größeren lokalen Wohnungsunternehmen umgesetzt werden. Zugleich wird ein aktorsübergreifendes strategisches Leerstandsmanagement immer wichtiger. Das bedeutet, von einer Grobsteuerung zu einer Feinsteuerung im Stadtumbau zu kommen.

- Der Stadtumbau ist künftig stärker im regionalen Kontext zu betrachten, das heißt auch, Konzepte zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes im regionalen Maßstab zu diskutieren.
- Die Disparitäten zwischen und „in“ den Stadtumbaustädten nehmen zu. Dies erfordert stadt spezifische und flexible Stadtumbaustrategien.
- Künftig müssen die heute meist noch stabilen, aber stark überalterten Wohngebiete „vor dem Generationswechsel“ in den Blick genommen werden.
- Eine weitere Fokussierung der Aufwertung auf die Innenstädte ist wichtig, aber zu ist Realismus bei der Altbausanierung gefragt. Gebraucht dazu werden breitere Akteurskonstellationen und neue Kooperationsstrukturen.
- Die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte sind kontinuierlich weiter zu qualifizieren. Sie sind die Basis, um ein programmübergreifendes Agieren zu ermöglichen. Für die Begleitung des Prozesses und die Entscheidungsvorbereitung ist ein aussagefähiges Monitoring unerlässlich.
- Den Stadtumbauprozess muss moderiert und gegenüber den Bürgern kommuniziert werden.



Die Diskussion wurde anschließend in drei parallelen Arbeitsgruppen zu folgenden Themen fortgesetzt

Arbeitsgruppe 1: Anpassung von Stadtumbaustrategien (insb. Rückbaustrategien)

Arbeitsgruppe 2: Aufwertungsstrategien in der Innenstadt

Arbeitsgruppe 3: Stadtumbau im regionalen Kontext

Arbeitsgruppe 1 – Anpassung von Stadtumbaustrategien

Die Diskussion in der Arbeitsgruppe „Anpassung von Stadtumbaustrategien“ wurde durch drei kurze Impulsbeiträge eingeleitet. Uwe Emmerling (Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Cottbus“ eG) stellte die derzeitige Situation sowie künftigen Bedarfe beim Stadtumbau aus Sicht der Wohnungswirtschaft dar. Dabei verwies er insbesondere auf das komplexe Zusammenspiel der verschiedenen Akteure beim Stadtumbau und unterstrich die Bedeutung einer Anschluss- und Neuregelung der Altschuldenentlastung für die Fortführung des Stadtumbaus ab 2010. Ohne eine umfassende Entlastung von den Altschulden bleiben den Wohnungsunternehmen kaum finanzielle Handlungsspielräume, um sich auch in Zukunft aktiv am Stadtumbau zu beteiligen. Bernd-Uwe Richter (Domus Consult GmbH) betonte, dass die Stabilisierung der Wohnungsunternehmen als zentrale Akteure nach wie vor der

Hauptansatz für einen erfolgreichen Stadtumbau im Land Brandenburg bleiben muss. „Stadtumbau braucht Wohnungsunternehmen und Wohnungsunternehmen brauchen Stadtumbau“. Dabei kommt einer abgestimmten konzeptionellen Grundlage sowohl auf Unternehmensebene als auch auf gesamtstädtischer bzw. teilräumlicher Ebene weiterhin eine entscheidende Bedeutung zu. Erfolgsfaktoren für die Bewältigung der Probleme sind nach wie vor die Stadtumbauförderung, die Altschuldenentlastung und die Anpassung der Infrastruktur. In einem dritten Impulsbeitrag plädierte Gunther Wolf, Leiter der Projektgruppe Stadtumbau des Städtekranses Berlin-Brandenburg, für eine stärkere Berücksichtigung der unterschiedlichen Problemlagen beim Stadtumbau und riet vor pauschalierten Programmregulierungen für die künftige Stadtumbauförderung ab. Auch in Zukunft bleibt der Rückbau dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen ein zentrales Thema des brandenburgischen Stadtumbaus und sollte als Teilprogramm beibehalten werden. Angesichts der sich verringernden kommunalen Finanzausstattung sollten Anstrengungen beim Stadtumbau von den städtischen Akteuren zügig angegangen werden.



Im Ergebnis der Diskussion wurde deutlich, dass für die kommunale Stadtumbauplanung ab 2010 eine politische Entscheidung zur AHG-Anschlussregelung dringend erfolgen muss. Unabhängig vom Ausgang dieser politischen Debatte ist es erforderlich, anhand von Szenarien und Prognosen die Problematik, die sich aus der AHG-Regelung für die Wohnungsunternehmen und damit auch für die Stadtumbaustädte ergibt, aufzuzeigen und diese gegenüber den politischen Entscheidungsträgern zu kommunizieren. Auf der Grundlage von aussagekräftigen Prognosen und Szenarien sind die stadtbezogenen Strategien anzupassen und zu qualifizieren sowie auch mittel- bis langfristige Perspektiven mit den städtischen Akteuren zu erarbeiten. Eine „Pattsituation“ beim Start des Folgeprogramms Stadtumbau Ost muss vermieden werden, da eine zweite Leerstandswelle zu erwarten ist. Offen blieb die Frage nach der konkreten praktischen Umsetzung. Die Vorgabe des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) an die Stadtumbaustädte, in Vorbereitung des Folgeprogramms ab 2010 bis zum 1.12.2009 Integrierte Stadtentwicklungskonzepte zu erarbeiten bzw. fortzuschreiben, wird im Rahmen eines ersten Workshops am 6. Mai 2009 näher erörtert. Im Hinblick auf die Überarbeitung der städtischen Stadtumbaustrategien erscheint es ebenfalls bedeutsam, die Akteurskonstellation beim Stadtumbau zu verbreitern. Es gilt für das Folgeprogramm ab 2010 weitere Akteure (insbesondere private Eigentümer) zu identifizieren, diese anzusprechen und gezielt in den Stadtumbauprozess einzubinden.

Arbeitsgruppe 2 – Aufwertungsstrategien in der Innenstadt

Die Diskussion in der Arbeitsgruppe Aufwertungsstrategien in der Innenstadt wurde durch drei kurze Impulsbeiträge eingeleitet. Jörg Schumacher (Wohnbau GmbH Prenzlau) stellte die Strategie eines kommunalen Wohnungsunternehmens im Umgang mit dem Altbaubestand dar. Er verwies auf eine zunehmende Hinwendung zum innerstädtischen Wohnungsbestand und die Rolle der Wohnungsunternehmen als aktive Partner der Stadtentwicklung. Gerhard Ernst (Ernst Immobilien GmbH) engagiert sich seit vielen Jahren für die Sanierung gründerzeitlicher Wohnungsbestände in Wittenberge. Nach seiner Erfahrung bilden die Stadtentwicklungskonzepte der Kommune mit den darin enthaltenen Prioritätensetzungen eine wesentliche Grundlage, um Planungssicherheit für private Investitionen herzustellen. Der dritte Impulsbeitrag kam von Gernot Lindemann, Stadtumbaumanager in Halle-Glauchau. Im Auftrag der Kommune hat er im Jahr 2008 die Aufgabe eines Eigentümermoderators übernommen. Ziel ist es, in einem besonders problematischen Gründerzeitgebiet die privaten Kleineigentümer anzusprechen und zumindest zu Sicherungsmaßnahmen an ihren Objekten zu bewegen. Dabei werden sie sowohl finanziell als auch beratend unterstützt.



In der Diskussion wurde deutlich, dass in vielen Städten eine zunehmende Orientierung auch im Stadtumbau auf die Innenstädte (neben den historischen Stadtkernen auch die gründerzeitlichen Stadterweiterungen) gibt. Die dabei entwickelten konzeptionellen Ansätze pro Innenstadt zielen nicht allein auf eine stärkere Wohnnutzung in der Innenstadt sondern auf eine Verknüpfung unterschiedlicher Aufwertungsansätze (bspw. durch Verknüpfung mit Einzelhandelskonzepten etc.). Angesichts steigender Kosten für die Wiedereinwertung heute noch unsanierter oftmals bereits seit längerem leerstehender Gebäude wurden unterschiedliche Strategien für den Umgang mit diesen Gebäuden diskutiert: von der Sicherung / Konservierung über die Zwischennutzung bis hin zum Zwischenerwerb einzelner Gebäude durch die Kommune oder das kommunale Wohnungsunternehmen. Impulse für die Sanierung könnte – da waren sich alle Anwesenden einig – die Wiedereinführung der Investitionszulage setzen. Zugleich stellt sich aber zunehmend die Frage, wie viel des unsanierten Bestandes und in welchen Lagen künftig noch reaktivier- und vermarktbar ist. Die Diskutanten sprachen sich daher für Prioritätensetzungen bei der Sanierung und dem Erhalt von Gebäuden und gegen Dogmatismus im Hinblick auf den Abriss von Altbauten aus.

In Bezug auf die intensivere Einbeziehung privater Eigentümer wurde darauf verwiesen, dass Stadtumbau immer auch Kommunikation ist. Während es für die Einbindung der größeren Wohnungsunternehmen in vielen Städten inzwischen feste Strukturen gibt, fehlen auf die besondere Situation der privaten Kleineigentümer zugeschnittene Angebote vielfach. Hilf-

reich sein könnten hier feste Ansprechpartner (innerhalb oder außerhalb der Kommune), Vernetzungsmöglichkeiten für private Eigentümer (bspw. in Form von Diskussionsangeboten, Stammtischen, ‚Entdeckertag‘ etc.) oder auch die Einbindung eines externen ‚Kümmers‘ oder Moderators wie am Beispiel des Stadtumbaumanagers in Halle-Glauchau vorgestellt.

Arbeitsgruppe 3 – Stadtumbau im regionalen Kontext

Den Auftakt zur Arbeitsgruppensitzung bildeten kurze Vorträge von Roland Schröder (LPGmbH), Marieluise Handrup (BIG-Städtebau) und Hartmut Roll (Kommunales Wohnungsunternehmen Prenzlau Land), in denen beispielhaft die Entwicklung von Umfang und Verteilung der Leerstandsproblematik im ländlichen Raum, bereits durchgeführte Projekte und vorhandene Kooperationsansätze sowie spezifische Probleme bei der wohnungswirtschaftlichen Bewältigung des Leerstandes berichtet wurde. Am Beispiel des Stadtumbauprogramms in Hessen wurden Möglichkeiten und Probleme bei der Organisation der interkommunalen Kooperation aufgezeigt.

Die folgende Diskussion in der Arbeitsgruppe fokussierte auf die Fragestellung, welchen Beitrag interkommunale und stadtreionale Kooperationen bei der Bewältigung der demographischen Probleme im ländlichen Raum leisten können. Angesichts der sich weiter verstärkenden Problemlagen werden interkommunale Kooperationen als eine Möglichkeit zur Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktionen gesehen. Als Beispiel für die Chancen einer interkommunalen Kooperation wurde der ‚Badebus‘ zwischen Schwedt/Oder und Angermünde genannt. Angeregt wurde die Erarbeitung von Regionalen Versorgungskonzepten (wie im LEP BB gefordert) sowie integrierten regionalen Entwicklungskonzepten (INREK). Hingegen sollten für leerstehende Einzelstandorte von der betroffenen Gemeinde keine Stadtumbaukonzepte verlangt werden. Hier sollten pragmatische konzeptionelle Lösungen gefunden werden.



Seitens der Vertreter des MIR wurde deutlich gemacht, dass die Fördermittel aus der Städtebauförderung nicht vorrangig für den Einsatz im ländlichen Raum zur Verfügung stehen. Lediglich in begründeten Ausnahmefällen könnten Fördermittel für den Rückbau von Wohnraum außerhalb der Programmstädte des Stadtumbau bereitgestellt werden. Die Vertreter der Wohnungswirtschaft machten weiteren Unterstützungsbedarf deutlich, wobei der notwendige Mitteleinsatz aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl rückzubauender Wohnungen überschaubar sei.

Insgesamt wurden Defizite bei der Betrachtung des Stadtumbaus im stadtreionalen Kontext konstatiert. Analog zu den Anforderungen beim Stadtumbau in Hessen wurde die Notwendigkeit einer „Kultur der Zusammenarbeit“ angemahnt. Grundsätzlich würden sich die Kommunen dabei in einem Spagat zwischen zu stärkender Selbstverwaltung einerseits und notwendiger interkommunaler und stadtreionaler Abstimmung übergeordneter Ziele andererseits bewegen. Angemahnt wurde darüber hinaus eine intensivere Kooperation von MIR und MLUV, vor allem jedoch mehr Klarheit bezüglich der Rahmendbedingungen für die Unterstützung des Stadtumbaus im regionalen Kontext.

In einem abschließenden Beitrag stellte **Jürgen Schweinberger**, Abteilungsleiter im MIR, die nächsten Schritte im Stadtumbaudialog 2010–2016 dar, indem er 10 Schritte zum Erfolg beschrieb.

1. Mit dem Dialog Stadtumbau das neue Programm vorbereiten.
Das MIR bereitet die neue Programmperiode im Rahmen des Stadtumbaudialog 2010-2016 gemeinsam mit den Kommunen vor.
2. Das INSEK aktualisieren.
Zukünftig bildet das INSEK das Förderkriterium bzw. die Bewilligungsgrundlage. Dies entspricht auch der neuen Städtebauförderungsrichtlinie. Anhand des INSEK benennt die Kommune zuwendungsfähige Projekte, die gefördert werden sollen.
3. Der Planungshorizont reicht bis 2020.
Die Kommunen sollten anhand ihrer Prognosen und ihres Monitorings den Handlungsbedarf für den Stadtumbau bis 2020 aufzeigen.
4. Realistische Handlungskonzepte notwendig.
Die Kommunen müssen bei der Erarbeitung der Konzepte nicht nur auf die Notwendigkeiten zu achten, sondern auch auf die Handlungsmöglichkeiten. Realistische Konzepte basieren auf unterschiedlichen Szenarien. Zudem sind die Finanzierungsmöglichkeiten in den Blick zu nehmen.
5. Strategien für Rückbau und Aufwertung entwickeln.
Zu berücksichtigen ist bei der Strategieentwicklung die breitere Einbeziehung privater Eigentümer. Rückbaumaßnahmen können künftig auch außerhalb der eigentlichen Gebietskulisse festgelegt werden, wenn diese der Wohnungsmarktentwicklung dienlich und städtebaulich notwendig ist.
6. Nicht nur Bedürftigkeit, sondern auch Konzeptqualität ist entscheidend.
Die Auswahl der Städte für die nächste Programmperiode wird sich wesentlich an den Kriterien Handlungsdruck, Handlungsmöglichkeiten und Qualität der Konzepte orientieren.
7. Das INSEK zum 1. Dezember 2009 vorlegen.
8. Bewertung der Konzepte sowie Entscheidung über Programmaufnahme im 1. Quartal 2010
9. „Integrierten Umsetzungsplan“ im 2. Quartal 2010 vorlegen.
Auf Basis der INSEK werden die Kommunen aufgefordert Integrierte Umsetzungspläne zu erarbeiten. Sie bilden die Zusammenschau aller Maßnahmen in einem Plan und bilden die Grundlage für die Zuwendungen. D.h. es wird künftig keine Einzelbestätigung mehr geben.



10. Der Stadtumbau im Land Brandenburg ist erfolgreich und soll es bleiben.

Die Evaluierung des bisherigen Programms durch den Bund und auch die auf der Veranstaltung gezeigten Beispiele zeigen, dass der Stadtumbau im Land Brandenburg erfolgreich war und ist. Diese hohe Qualität des Stadtumbaus soll im auch im neuen Programm beibehalten werden. Deshalb werden die Kommunen und die Wohnungswirtschaft eingeladen, aktiv am Dialog zum Stadtumbau 2010-2016 teilzunehmen.



Ihre Fortsetzung findet die mit der Auftaktkonferenz begonnene Diskussion in einem ersten Workshop zum Thema „Stadtumbaustädte am Scheideweg – Szenarien und Prognosen, Strategien und Konzepte im Stadtumbau“ am 6. Mai 2009 in Brandenburg/Havel.