

Dokumentation

Fachpolitischer Dialog zum Stadtumbau im Land Brandenburg

Workshop „Stadterweiterungen der Gründerzeit – Herausforderungen und Chancen im Stadtumbau“ am 1. Juli 2009 in Spremberg

Am 1. Juli 2009 fand der zweite Workshop im Rahmen des Dialoges zum Stadtumbau im Land Brandenburg statt. Der Workshop widmete sich dem Thema „Stadterweiterungen der Gründerzeit – Herausforderungen und Chancen im Stadtumbau“. Hintergrund dabei ist, dass die oft gründerzeitlich geprägten Stadterweiterungen, die sich in vielen Städten an die historischen Altstadtkerne anschließen, in der Vergangenheit oft weniger im Fokus der Stadtentwicklung und Städtebauförderung als andere Stadtquartiere standen. Heute sind diese Wohnquartiere daher oft gekennzeichnet durch überdurchschnittlich hohe Leerstandsprobleme. Dennoch sind viele dieser Quartiere unentbehrlich für den Erhalt kompakter Stadtstrukturen und bieten durchaus Gestaltungsspielräume, um den Bedürfnissen unterschiedlicher Nachfragergruppen gerecht zu werden.

An dem Workshop nahmen rund 80 Vertreter aus Stadtumbaukommunen, den Wohnungsunternehmen und privaten Dienstleistern teil. Die Folien der Referenten des Workshops können Sie in Kürze auf der Website des MIR unter <http://www.mir.brandenburg.de/sixcms/detail.php/bb1.c.152789.de> lesen bzw. als Download herunterladen.

Einleitend begrüßte der Bürgermeister der Stadt Spremberg, **Dr. Klaus-Peter Schulze**, die Teilnehmer der Veranstaltung und stellte kurz die Problemlagen seiner Stadt vor. Als besonderes Beispiel für den gelungenen Stadtumbau in Spremberg hob er den Umbau des südlichen Marktplatzquartiers mit dem Teilrückbau und Umbau des Verwaltungsgebäudes, in dem auch der Workshop stattfand, hervor.

Jürgen Schweinberger (MIR) führte aus Sicht des Landes in die Thematik ein. Er betonte die Bedeutung von Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbau und in diesem Zusammenhang insbesondere die Rolle der Innenstadtstärkung. Aus Sicht des MIR sollte sich die Städtebau- und Wohnraumförderung künftig schwerpunktmäßig auf die Innenstadt konzentrieren. Den Erhalt wertvoller Altbauten unterstützt das MIR durch die „Spitzenförderung“ eine Verknüpfung von ModInst- und Städtebauförderung.. Zudem sind ab 2009 Sicherungsmaßnahmen für wertvolle Altbauten (auch in Privateigentum) im Rahmen des Stadtumbaus förderfähig ohne dass dafür ein kommunaler Eigenanteil zur Verfügung gestellt werden muss. Neben den gebäudebezogenen Maßnahmen kommt der Optimierung der technischen und sozialen Infrastruktur in innerstädtischen Stadtquartieren eine besondere Bedeutung zu. Auch Zwischennutzungen sind im Rahmen der Aufwertung finanzierbar.

Abschließend stellte Jürgen Schweinberger noch mal die drei zentralen Planungsebenen im Stadtumbau dar:

- INSEK als integriertes kommunales Konzept für alle Programme: der Stadtumbau ist darin ein Baustein des Gesamtkonzepts, Anspruch ist die Zielbestimmung und Verzahnung der Maßnahmen,
- Stadtumbaustrategie als Fachplanung mit einem Zeithorizont bis 2020, sie dient der Verortung und zeitliche Eintaktung der Maßnahmen sowie der Kostenabschätzung,
- Integrierter Umsetzungsplan für 3 Jahre zur Festlegung konkreter Maßnahmen bzw. Objekte.

Dr. Heike Liebmann (IRS) und **Stephan Kathke** (EBP) stellten anschließend die Konzeption des Workshops kurz vor. Sie wiesen darauf hin, dass eine tragfähige Entwicklungsperspektive vieler Quartiere der Gründerzeit davon abhängig ist, wie es gelingt, die unterschiedlichen Gebäude- und Grund-

stückseigentümer anzusprechen und für eine Mitwirkung bei der Quartiersentwicklung zu aktivieren. Zudem stellt sich aber auch die Frage, welche der oft nur mit hohem Aufwand zu sanierenden Altbauten künftig noch marktgängig sein werden.

Christoph Haller (IRS) knüpfte dort an und ging in seinem einführenden Beitrag zum einen auf die gegenwärtige Bestandsituation und die Investitionsbedingungen von Wohnungseigentümern in Altbauquartieren ein. Zum anderen stellte er bisherige Strategien zur Aktivierung von Eigentümern in diesen Quartieren vor. Er machte deutlich, dass die Altbauquartiere in den Stadtumbaustädten heute im Schnitt deutlich überdurchschnittliche Leerstandsdaten aufweisen. Dieser Leerstand konzentriert sich vor allem in den Beständen (ca. 30 % des Gesamtbestandes), die bisher noch unsaniert sind. Zudem ist die Investitionstätigkeit sowohl der privaten Eigentümer wie auch der organisierten Wohnungswirtschaft in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen und bewegt sich seit Mitte des Jahrzehnts mit 13-15 €/qm und Jahr auf einem sehr geringen Niveau. Trotzdem gibt es eine Vielzahl von kleinteiligen Ansätzen zur Aktivierung von Eigentümern, um Stagnationssituationen in den Quartieren zu vermeiden. Neu hinzugekommen ist im letzten Jahr die Idee zur Bildung von Eigentümerstandortgemeinschaften.

Mathias Metzmacher (BBSR) schloss mit seinem Input in die Diskussionsrunde „Eigentümerübergreifende Aktivierungsstrategien“ unmittelbar dort an, indem er den konzeptionellen Ansatz der Eigentümerstandortgemeinschaften erläuterte. Er verwies dabei darauf, dass in innerstädtischen Quartieren die privaten Eigentümer die dominierenden Marktakteure sind, was für sich genommen kein Problem darstellt. Viel mehr beeinträchtigen unklare oder schlechte Quartiersperspektiven die Vermarktung und damit auch Investitionen in die Bestände. Vor diesem Hintergrund sind Eigentümerstandortgemeinschaften standortbezogene Kooperationen verschiedener Eigentümer, die sich unterschiedlichen, selbst vereinbarten gemeinsamen Aufgaben- und Handlungsfeldern widmen. Dazu gehört bspw. die gemeinsame Koordinierung der Bewirtschaftung und Modernisierung des individuellen Gebäudebestandes, die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Verbesserung des Quartiersimages und Öffentlichkeitsarbeit oder die Interessenvertretung nach Außen.

Heiko Schultz (FIRU mbh) stellte in seinem Inputbeitrag eine Eigentümergemeinschaft in Meiningen / Thüringen vor. Initiator dieser Initiative war eine Wohnungsbaugenossenschaft, die ihre Unternehmensstrategie nach einer klaren Fokussierung auf die randstädtischen Plattenbaugebiete in den 1990er Jahren inzwischen deutlich auf die Entwicklung innerstädtischer Bestände orientiert. Gemeinsam mit einer im Quartier ansässigen Interessengemeinschaft gelang es, im November 2008 insgesamt 17 der 51 Eigentümer im Quartier zur Gründung einer Eigentümergemeinschaft zu gewinnen. In einer Ideenwerkstatt an der sich rund die Hälfte der Eigentümer im Quartier beteiligte, verständigte man sich auf erste Schwerpunkte der gemeinsamen Arbeit. Dazu gehörten die Ordnung und Sicherheit sowie die Gestaltung der Freiräume im Quartier sowie die Lösung von Verkehrsproblemen.

Der Baudezernent der Stadt Eberswalde, **Dr. Gunther Prüger**, stellte ein Konzept für eine Eigentümerstandortgemeinschaft in seiner Stadt vor. Allerdings gestaltet sich die Initiierung dort schwierig, weil es bisher an Eigeninitiative der Eigentümer mangelt. Deutlich wurde aber anhand des Beispiels – das zeigte auch die anschließende Diskussion – die Notwendigkeit, von Seiten der Kommune Anstöße zu setzen und möglicherweise durch den Einsatz eines „Kümmerers“ Instrumente zur kontinuierlichen Ansprache und Beratung der Eigentümer bereitzustellen. Verwiesen wurde in diesem Zusammenhang auch auf die Erfahrungen im Stadtquartier Halle-Glauchau, die vom Quartiersmanager Gernot Lindemann im Rahmen eines Workshops der Auftaktkonferenz vorgestellt wurden.

Angesprochen wurde in der anschließenden Diskussionsrunde auch die Frage in welchen Handlungsfeldern sich die Eigentümerstandortgemeinschaften bewegen. Das Beispiel Meiningen zeigt auf, dass gebäudebezogene Aufwertungsstrategien in diesem Falle nicht den vordergründigen Schwerpunkt der

Eigentümerinitiative bilden sondern die Eigentümer im ersten Schritt bei „ihren Themen“ abgeholt werden. Trotzdem geht es generell um die Verbesserung von Quartiersperspektiven.

Die wichtigsten Erkenntnisse der Podiumsdiskussion lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Aufwertungsstrategien in gründerzeitlichen Quartieren brauchen eine hohe Kontinuität bei der Ansprache und Aktivierung der Partner im Quartier,
- externe Unterstützung (ein „Kümmerer“) kann hilfreich sein, um diese Kontinuität herzustellen,
- Voraussetzung aber ist, dass sich die Kommunen klar zu den entsprechenden Quartieren positionieren und strategische Ziele für die Quartiersentwicklung entwickeln,
- notwendig ist eine Vielfalt an Strategien, die bei den Erwartungen der Eigentümer und Nutzer vor Ort ansetzen,
- Rahmenbedingungen bspw. auch Anreize über Landesprogramme (wie die Initiative „genial zentral“ in Thüringen) tragen zum Erfolg von Aktivierungsansätzen bei,
- Wohnungsunternehmen können in gründerzeitlichen Quartieren die wichtige Rolle eines Initiators übernehmen und damit auch das eigene Bestandsportfolio erweitern.

Im zweiten Teil des Workshops standen die Szenarien im Umgang mit innerstädtischem Altbaubestand stärker im Vordergrund. Von **Kathrin Senner** und **Stephan Kathke** (EBP) wurden dazu erste Ergebnisse einer Expertise dargestellt, die sich anhand von beispielhaften Untersuchungen in Brandenburg an der Havel und Wittenberge (sowie künftig noch ergänzend in Kyritz) mit folgenden Fragen beschäftigt:

- Welcher Anteil der z. T. noch sehr hohen Leerstände in Altbauquartieren ist künftig noch marktgängig und nachgefragt?
- Welche Förderbedingungen und -volumina wären für eine weitgehende Sanierung unter Nachfragegesichtspunkten notwendig?
- Welche Szenarien sind absehbar?

Sie verwiesen in ihrem Vortrag auf die sehr differenzierten Problemlagen in den Städten und innerhalb der Quartiere und benannten drei Dimensionen, die in die Betrachtung einbezogen werden müssen: die Nachfragedimension (insb. die „Altbauaffinität“ der Nachfrager), die Finanzierung und Wirtschaftlichkeit von Investitionen und die Ebene der Aktivierung. Die Untersuchungen im Rahmen der Expertise basieren auf empirischen Erhebungen in den Städten. Sie zeigen ein begrenztes Nachfrage- und Mietsteigerungspotenzial in den Altbauquartieren auf. Daraus wurden Empfehlungen für den weiteren Umgang mit Altbauquartieren abgeleitet:

- Fokus der Stadtentwicklung stärker auf gründerzeitliche Wohnquartiere richten (bspw. durch Stärkung räumlicher Effekte wie Aufwertung von Straßen, Plätzen, „Grün“, Infrastruktur etc),
- Nachfrage in der Innenstadt bzw. im Altbaubestand realistisch einschätzen
- mittel-/langfristige Stadtumbaustrategien und integrierte Teilraumkonzepte erarbeiten, die klare räumliche Prioritäten beinhalten,
- Monitoring der Innenstadtentwicklung stärken und qualifizierte Bestands- und Leerstandserhebung durchführen,
- Förderimpulse für entwicklungsfähige Quartiere verstärken.

Torsten Diehn, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Wittenberge, eröffnete mit seinem Inputbeitrag die zweite Diskussionsrunde, die sich dem Thema „Szenarien für den Altbaubestand“ widmete. Er verwies auf die seit einigen Jahren verfolgte Strategie seines Unternehmens, sich auf die Entwicklung der eigenen innerstädtischen Bestände – mit Unterstützung der „Spitzenförderung“ des MIR - zu fokussieren. Nach seinen Erfahrungen ist die Vermietung sanierter Altbauwohnungen unproblematisch, wenn die Wohnungen zukunftsfähige Grundrisse (einschließlich Balkon) und ein ansprechendes Umfeld (inklusive Parkplätzen usw.) zu bezahlbaren Mieten (in Wittenberge 4,35 €/qm) bieten. Auch die energetische Sanierung gewinnt in diesem Zusammenhang an Bedeutung. Er plä-

dierte auch dafür, das Instrument der Sicherungsmaßnahmen zu nutzen. Wobei dieses nicht an eine kurzfristige Sanierungsverpflichtung gebunden werden sollte.

Auf die Erfahrungen und Perspektiven des Stadtumbaus in Luckenwalde ging **Peter Mann**, Leiter des Stadtplanungsamtes ein. Angesichts der Tatsache, dass in seiner Stadt gut ein Viertel des vor 1949 errichteten Altbaubestandes leer steht (gegenüber 13 % im Plattenbaubestand), verwies er auf die Notwendigkeit von Milieu- und Nachfrageanalysen zur weiteren Strategieentwicklung. Weitere Prioritätensetzungen bei der Entwicklung der Innenstadt sind unvermeidlich.

Dr. Wolfgang Schönfelder von der Landesgeschäftsstelle des BBU plädierte für individuelle Strategien zur weiteren Entwicklung der Innenstädte anstelle pauschaler Rezepte. Nur im Kontext der Gesamtstadtentwicklung lassen sich die Innenstädte weiter stärken. Die Chance für die gründerzeitlichen Innenstädte liegt in der Vielfalt dieser Bestände, aber auch in der Schaffung von mehr Grün- und Freiräumen. Die weitere Innenstadtaktivierung wird weiterhin nur als ein gemeinsamer Prozess gelingen, in dem die individuelle Nachfrage der Bürger nach Wohnraum handlungsleitend sein muss.

Wolfgang Wünts (B.B.S.M.) nahm in seinem Inputbeitrag eine Typologisierung der Altbaubestände vor. Er unterschied in:

- hochwertige Baudenkmale „Dicke Brocken“, die als ausgewählte Einzelfälle meist von besonderer baukultureller Bedeutung sind, sie liegen zumeist in Sanierungsgebieten und stehen oft komplett leer, charakteristisch sind sehr hohe Baukosten (1.500 €/m² – 2.300 €/m²) bei meist handlungsunfähigen oder -unwilligen Eigentümern,
- stark sanierungsbedürftige Altbauten, die häufig Teilleerstände und hohe Baukosten (1.000 €/m² – 1.500 €/m²) aufweisen,
- andere nicht oder teilsanierte Altbauten (Gründerzeit bis 1950er Jahre), die meist außerhalb der Sanierungsgebiete liegen, oft noch weitgehend vermietet sind und mittlere Baukosten (500 €/qm – 1.000 €/qm) aufweisen.

Für jeden dieser drei Typen müssen jeweils spezifische Mobilisierungs- und Förderstrategien entwickelt werden. Verwiesen hat Herr Wünts in seinem Beitrag auf die besonderen Fördermöglichkeiten der neuen GenerationsgerechModInstRichtlinie die v.a. für die Sanierung Altbauten mit mittleren Baukosten und in Kombination mit Städtebaufördermitteln (Spitzenförderung) für Altbausanierungen mit hohen Baukosten geeignet sind .

In der anschließenden Diskussion wurde die Forderung nach stärkerer Prioritätensetzung auch im innerstädtischen Altbaubestand aufgegriffen. Allerdings wies Herr Metzmaker auf die Notwendigkeit einer kontinuierlichen Beobachtung von Quartiersentwicklungen hin, um möglicherweise unvorhergesehene Potenziale oder ein verändertes Zuzugsverhalten zu erkennen. Bezogen auf die Förderinstrumente wurde in der Diskussion angemerkt, dass Wohnungsunternehmen für die Inanspruchnahme von Krediten im Rahmen der ModInst-Förderung solide Bilanzen aufweisen müssen. Dies ist nicht immer gegeben. Hier sind möglicherweise Absicherungsmechanismen nötig, um Investitionen zu ermöglichen. Für private Eigentümer hingegen müssten „Zugangshürden“ zu Förderprogrammen gesenkt werden. Private Eigentümer bräuchten der Investitionszulage vergleichbare möglichst einfache Förderinstrumente

In der abschließenden Diskussion verwies **Jürgen Schweinberger** nochmals darauf, dass es zuallererst wichtig sei, dass die Kommunen klare Strategien entwickeln, wo sie hinwollen und darüber eine fachliche Diskussion führen. Zudem erläuterte er nochmals die Anforderungen an die von den Kommunen bis zum 1.12.2009 zu erstellenden Stadtumbaustrategien. Die Kommunen sollten eine kompakte Strategie mit klaren Prioritätensetzungen entwickeln. Darin enthalten sein sollen wichtige Größenordnungen und Verortungen im Hinblick auf vorgesehene Aufwertungen, Rückbauten und die Infrastrukturanpassung. Eine adressscharfe Verortung der Maßnahmen hingegen ist in dieser Phase

noch nicht notwendig. Die Konzepte sollten zum 1.12.2009 noch nicht im Stadtparlament beschlossen sein, damit Ergebnisse der Diskussion mit dem MIR vor der Beschlussfassung noch berücksichtigt werden können.

Für Städte die künftig neu in das Programm aufgenommen werden sollen und die bisher noch über kein INSEK verfügen, wurde vom MIR eine Verlängerung der Frist für die Einreichung der Konzepte bis 1.2.2010 angeboten.

Herr Schweinberger verwies zudem darauf, dass ein neues Förderprogramm für die energetische Sanierung im Eigentumsbereich zu erwarten ist.

Der abschließende dritte Workshop im Rahmen des Stadtumbaudialoges wird am 9. September 2009 in Wittstock stattfinden. Im Mittelpunkt dieses Workshops werden „Strategien für die Wohngebiete im Wandel“ stehen. Orientiert wird dabei sowohl auf Wohngebiete aus den 1950er bis frühen 1970er Jahren, die heute vor einem Generationswechsel stehen, als auch auf die bisherigen Umstrukturierungsgebiete aus den 1970er und 1980er Jahren.