

August 2002

## INFORMATIONEN

ZUM STADTUMBAU OST

Herausgegeben vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

### Programm „Stadtumbau Ost“ Teil 3

**In der ersten und zweiten Ausgabe dieses Newsletters wurden die Bausteine „Zuschussprogramm für Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen“, „Eigentumsförderung“ und „Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungen“ beschrieben. In der aktuellen Ausgabe werden weitere Bestandteile des Programms Stadtumbau Ost vorgestellt: Dies sind die „Öffnung des KfW-Modernisierungsprogramms II für Rückbaumaßnahmen“ und der „Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost“.**

I. Mit der „Öffnung des KfW-Modernisierungsprogramms II für Rückbaumaßnahmen“ wird der Programmteil „Rückbau und Aufwertung“ ergänzt. Wohnungseigentümer in den Ländern Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Thüringen und in Berlin (Ost) können für Rückbaumaßnahmen zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragen. Damit werden Abrissmaßnahmen durch zusätzlich gewährte Liquidität unterstützt. Das Darlehen beträgt bis zu 125 €/m<sup>2</sup> je rückgebauter Wohnfläche und kann für die Freimachung von Wohnungen, für die Herrichtung des Grundstücks zur Wiedernutzung oder für eine Umschuldung bestehender Darlehen verwendet werden, sofern diese dem vom Rückbau betroffenen Wohngebäude zuzuordnen sind. Die maximale Kreditlaufzeit beträgt 10 Jahre bei einem oder zwei tilgungsfreien Anlaufjahren. Für das Jahr 2002 steht ein Kreditvolumen in Höhe von 150 Mio. € zur Verfügung. Es besteht die Option einer Fortführung ab 2003.

II. Ziel des „Bundeswettbewerbes Stadtumbau Ost“ ist die beschleunigte Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten zur Förderung von Stadtumbaumaßnahmen. Mit der Beteiligung von 259 Gemeinden und 10 Stadtteilgebieten aus Berlin (Ost) ist der Wettbewerb ein Erfolg. Die Wettbewerbsteilnehmer erhielten einen Zuschuss zur Erstellung der Stadtentwicklungskonzepte. Abgabetermin war der 14. Juni 2002. Bis zum 31. Juli konnten Nachbesserungen eingereicht werden.

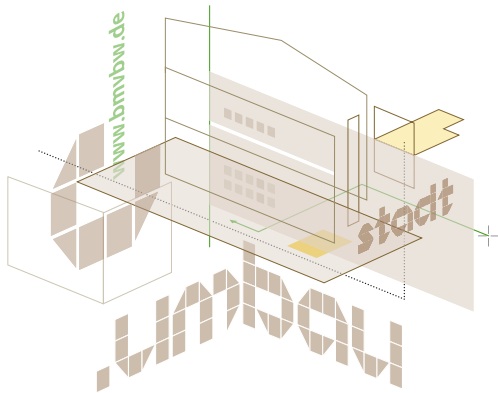
#### EDITORIAL



Michael Bräuer

Vorsitzender der Jury des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“

Der laufende Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ hat es geschafft, geordnete Stadt- und Regionalentwicklung wieder ins Bewusstsein zu rücken. Die vielerorts nicht mehr zu übersehende Situation am Wohnungsmarkt, aber auch weitere geplante Entwicklungen von Wohnstandorten haben existenzielle Auswirkungen einerseits auf die Wohnungsunternehmen und andererseits auf die Städte. Die komplexen stadtentwicklungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Probleme, die sozioökonomischen Belange, die Probleme der sozialen und technischen Infrastruktur können ohne die Komponente „Planung“ nicht gelöst werden. Die engagierte Arbeit von Planern aller Sparten, Demografen, Wohnungs- und Wirtschaftsfachleuten an den „Integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ wird die Voraussetzungen schaffen, wissend und verantwortungsbewusst die Probleme in einem mehrjährigen Stadtumbauprozess anzugehen. Ziel ist es, durch „attraktives Wohnen in lebenswerten Städten“ die Standortbedingungen der Städte deutlich zu verbessern. Dazu ist es erforderlich, dass alle Beteiligten – Bund, Länder und Kommunen – die Rahmensetzungen für die Umsetzung dieses Anspruchs qualitätsorientiert vereinbaren.



Über die Auszeichnung der besten Stadtentwicklungskonzepte entscheidet eine Jury aus 21 Mitgliedern. Dabei handelt es sich um anerkannte Fachleute sowie Vertreter des Bundes und der Länder. Mit der Preisverleihung am 5. September 2002 wird der Bundeswettbewerb abgeschlossen. In einer Dokumentation sollen innovative und umsetzbare Lösungen im Hinblick auf ihre Übertragbarkeit dargestellt werden (vgl. Seite 4).



Sanierte Wohnsiedlung an der Stuttgarter Allee in Leipzig

## Qualitäten im Stadtumbau

**Stadtumbau muss eine Vielzahl von Aufgaben lösen. Zahlreiche sich teilweise widersprechende Aspekte müssen bei einer „Stadtentwicklung unter restriktiven Bedingungen“ miteinander in Einklang gebracht werden. Dabei müssen in den einzelnen Städten je nach Stadtgröße und -typ und entsprechend der regionalen Ausgangslage unterschiedliche Probleme bewältigt werden. Wenngleich Abwanderung und steigende Leerstandsquoten in nahezu allen Städten der neuen Länder die Rangliste der Probleme anführen, sind die jeweiligen Ausgangslagen und Schauplätze in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich, ebenso die Konsequenzen, die sich aus ihnen ergeben. So repräsentieren z. B. die rund 40.000 leerstehenden Gründerzeitwohnungen in Leipzig insgesamt 12 von 19 % des dortigen Wohnungsleerstands. Demgegenüber stehen in Stendal rund 3.900 Wohnungen im industriellen Wohnungsbau leer. Dies entspricht drei Viertel aller in der Stadt leerstehenden Wohnungen bei einer gesamtstädtischen Leerstandsquote von 24 %.**

Mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ wird auf die speziellen Probleme der Städte und Gemeinden in den neuen Bundesländern reagiert. Für den Erhalt der Fördermittel ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept eine wesentliche Voraussetzung. Dies stellt neue Anforderungen an die kommunale Planung. Notwendig ist die Neuausrichtung eines traditionellen Planungsverständnisses hin zu einer prozesshaften strategischen Planung, die unterschiedliche fachliche Gesichtspunkte und Ziele miteinander verknüpft. Dieser Herausforderung haben sich bereits viele Kommunen in Ostdeutschland gestellt.

### Was sollen integrierte Stadtentwicklungskonzepte berücksichtigen?

Ausgangspunkt und Basis für die Erarbeitung von Stadtumbaukonzepten ist eine präzise Analyse der Entwicklung der letzten zehn Jahre, der gegenwärtigen Situation sowie eine Prognose für die in etwa nächsten zehn Jahre. Es sind nicht nur Aussagen zur demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung und zum Wohnungsbestand und -leerstand notwendig, sondern auch Prognosen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage und Leerstandsverteilung. Dafür müssen Angaben zur Eigentümerstruktur, Mietpreisentwicklung, Altersstruktur, Sozialstruktur, Fluktuation und Haushaltsstruktur gemacht werden. Einzubeziehende sind auch die Baulandverfügbarkeit, Bodenpreise, erzielbare Renditen und nicht zuletzt die Wohnungsangebote der Nachbarkommunen.

Neben der Analyse der Bevölkerungsdaten und des Wohnungsmarktes müssen Bestand und Planungen der Infrastruktur sowie deren Unternehmer- bzw. Trägerstrukturen in die Konzeptentwicklung einbezogen werden. Verschiedene Strategien für den Stadtumbau und ihre Folgewirkungen sollten mit den Betreibern durchdacht und untereinander abgestimmt werden. Dies gilt für die Bereiche der sozialen, technischen und Verkehrsinfrastruktur sowie für Einrichtungen der täglichen Versorgung. So muss im sozialen Bereich z. B. die geplante Schließung von Kindertagesstätten und Schulen in den Stadtumbaukonzepten berücksichtigt werden. Umgekehrt ergeben sich aus Stadtumbaustrategien Rückschlüsse für die soziale Infrastruktur. Für den technischen Bereich sollten Umbauerfordernisse der Wasserversorgung und -entsorgung, Fernwärme- und Gasversorgung im Zusammenhang mit geplantem Wohnungsrückbau geprüft werden. Der Bereich der Verkehrsinfrastruktur ist insbesondere bei den größeren Städten von Bedeutung. Handels- und Dienstleistungsunternehmen sollten bei der Planung miteinbezogen werden, um attraktive Alternativen zur Versorgungsinfrastruktur auf der grünen Wiese zu halten bzw. zu schaffen.

Die Lösungsansätze müssen lokale Besonderheiten und historische Bezüge berücksichtigen, aber auch neue Sichtweisen und Perspektiven der Stadtentwicklung beinhalten. Sowohl für die Gesamtstadt als auch für die einzelnen Stadtteile müssen Ziele formuliert und Strategien entwickelt werden. Die Einführung von neuen Gebietskategorien wie



Altbausanierung am Ernst-Thälmann-Platz in Cottbus

Konsolidierungs- und Umstrukturierungsgebiet können helfen, innerhalb der Stadt und auch innerhalb von Stadtteilen deutliche Prioritäten für den Stadtumbau zu setzen. Dies sollte dann auch die Grundlage für den Einsatz von Fördermitteln sein.

#### **Ist die Umsetzbarkeit der Konzepte realistisch?**

Bei der Entwicklung von Stadtumbaukonzepten muss von Anfang an die ökonomische Machbarkeit berücksichtigt werden. Ohne ausreichende Bestandsreduzierung wird die Investitionsbereitschaft weiter abnehmen bzw. der Subventionsbedarf steigen. Damit würde der Stadtumbau unweigerlich stagnieren. Deshalb sollten vor der Festlegung von Strategien verschiedene Varianten durchdacht werden: Welche Kosten sind mit bestimmten Maßnahmen verbunden? Wie hoch sind die Renditen, und in Abhängigkeit davon die Investitionsbereitschaft bzw. der Subventionsbedarf? Bei Überlegungen zu den einzelnen Varianten sollten bereits die Folgen umgesetzter Maßnahmen berücksichtigt werden. Vor dem Hintergrund der Finanzsituation der öffentlichen Hand sind nur Stadtumbaustrategien mit geringem Subventionsbedarf realistisch.

Neben der Finanzierung ist die Prozess- und Steuerungsqualität für die Umsetzbarkeit und Akzeptanz von Stadtumbaukonzepten entscheidend. Die Akzeptanz der Konzepte hängt wesentlich davon ab, inwieweit es gelingt, möglichst frühzeitig die betroffenen Wohnungseigentümer, Unternehmen, Bürger und Umlandgemeinden einzubeziehen und mit ihnen konsensfähige Strategien zu entwickeln. Unabhängig von der Stadtgröße haben sich inzwischen vielfältige Modelle der Zusammenarbeit auf Stadtteil- und Gesamtstadtebene entwickelt. Dazu zählen Stadtteilkonferenzen, quartiers- und themenbezogene Arbeitskreise wie beispielsweise das „Forum Grünau“ in Leipzig, aber auch dauerhaft installierte Kooperationen zwischen Verwaltungsspitze und Wohnungswirtschaft wie z. B. im Stadtteil Sonnenleithe der Stadt Schwarzenberg in Sachsen.

Stadtumbau ist ein fortlaufender Prozess. Zielsetzungen und Maßnahmen müssen den veränderten Rahmenbedingungen fortwährend angepasst werden. Dazu müssen die Informationen, die zunächst für die Entwicklung des Leitbildes und die Planung der Maßnahmen sowie ihrer Finanzkalkulation erforderlich waren, im Prozess der Umsetzung fortgeschrieben werden. Hierzu gehören, wie oben geschildert, u. a. die Entwicklung der Einwohnerzahl und der Haushalte, des

Wohnungsbestandes bzw. Leerstandes, des Mietpreinsniveaus und wichtige Daten aus Fachplanungen. Diese sind Grundlage für ein Monitoring der Stadtentwicklung. Nur so wird langfristig eine Erfolgskontrolle der durchgeführten Maßnahmen möglich.

*Angela Wandelt*

*Stellvertretende Vorsitzende der Jury  
des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“*



Werkstattverfahren Sonnenleithe/Schwarzenberg 2000

# Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ – Ergebnisse werden veröffentlicht

Die besten Stadtentwicklungskonzepte des Wettbewerbs „Stadtumbau Ost“ werden am 5. September 2002 in der Caligarihalle in Potsdam-Babelsberg ausgezeichnet. Die Ergebnisse des Wettbewerbs sollen in einer Dokumentation festgehalten werden. Sie wird voraussichtlich im Januar 2003 erscheinen. So können auch Kommunen, die nicht am Wettbewerb teilgenommen haben, einen Einblick in die Prioritätensetzung der Wettbewerbsgewinner und ihren Umgang mit den jeweiligen stadt-spezifischen Problemen gewinnen.

Mit der Preisverleihung ist der Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ zwar abgeschlossen, doch für die nächsten Jahre, vielleicht sogar Jahrzehnte, bleibt der Stadtumbau eine wichtige Aufgabe. Die Darstellung von prämierten Stadtentwicklungskonzepten und innovativen Strategieansätzen – Ergebnisse des Wettbewerbs – soll den Kommunen in der Praxis Hilfestellung bieten.

Insgesamt lagen der Jury 269 Stadtentwicklungskonzepte vor. Von den einzureichenden Kommunen hatten 129 weniger als 15.000 EW, 77 Kommunen bis zu 30.000 EW, 40 Kommunen bis zu 100.000 EW und 13 Kommunen über 100.000 EW. Berlin reichte 10 Stadtteilkonzepte ein. Insgesamt stellen die 269 Stadtentwicklungskonzepte eine einmalige Bestandsaufnahme der Situation ostdeutscher Städte und möglicher Lösungsstrategien für bestehende und zukünftige Probleme dar.

Die Auswertung der Wettbewerbsbeiträge erfolgte in der Vorprüfung nach den Kriterien:

- Offenlegung der Probleme,
- Eignung der Leitbilder, Strategien und

Maßnahmen, die anstehenden Probleme zu bewältigen,

- Umsetzbarkeit, insbesondere Finanzierbarkeit, sowie
- Prozess- und Steuerungsqualität

Ziel war es, die eingereichten Wettbewerbsbeiträge so aufzubereiten, dass sie für die Jury vergleichbar waren. Dazu wurden die Städte nach Stadtgrößen in Gruppen zusammengefasst. Auch der unterschiedliche Bearbeitungsstand der einzelnen Städte zu Wettbewerbsbeginn wurde berücksichtigt.

In der Wettbewerbsdokumentation sollen die Preisträger nach den Kriterien der Vorprüfung vorgestellt werden. Außerdem wird jeweils für die einzelnen Stadtgruppen gezeigt werden, welche Lösungen für bestimmte Probleme vorgeschlagen wurden, welche Ansätze übertragbar und weiterentwicklungsfähig sind, sowie welche Stärken und Schwächen die Wettbewerbsbeiträge aufweisen. In einer beigefügten CD-ROM sollen von allen am Wettbewerb beteiligten Kommunen die Bestands- und Zielpläne der

Gesamtstadt sowie die Stadtteilpläne und Zusammenfassungen der jeweiligen Konzepte publiziert werden.

Bereits Ende September 2002 wird eine Fachdokumentation zu einzelnen Aspekten des Stadtumbaus herausgegeben. Sie bereitet die Themen der Fachveranstaltungen auf, die im Rahmen des Wettbewerbs durchgeführt wurden:

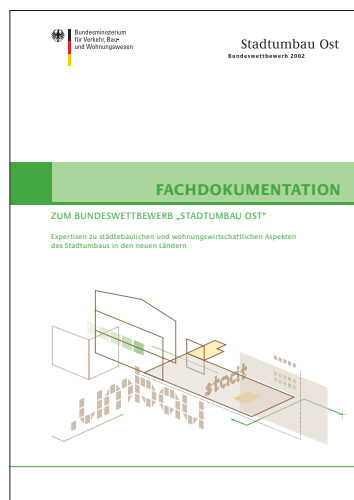
- Leitbilder für den Stadtumbau,
- Stadtumbaustrategien für Altbauquartiere,
- Stadtumbaustrategien für Neubauquartiere,
- Anpassung der technischen Infrastruktur im Rahmen des Stadtumbaus,
- Anpassung der Verkehrsinfrastruktur,
- Regionale Handlungskooperationen,
- Baukulturelle Aspekte im Stadtumbau

Diese Fachdokumentation kann ab Oktober 2002 unter dem Stichwort „Fachdokumentation Stadtumbau Ost“ über das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung kostenlos bezogen werden:

[stefanie.schliebe@bbr.bund.de](mailto:stefanie.schliebe@bbr.bund.de)



„Stadtumbau Ost“, Wettbewerbsdokumentation, erscheint voraussichtlich ab Januar 2003.



„Stadtumbau Ost“, Fachdokumentation, erscheint September 2002, Bestellung ab Oktober möglich.

