Werkstattdokumentation – 17. Juni 2021

Steuerung und Prioritätensetzung bei der Wohnstandortentwicklung

Die Städte in der „zweiten Reihe“ haben in den vergangenen Jahren verstärke Aufmerksamkeit in der Stadtentwicklungspolitik des Landes erhalten und haben auch in der neuen Strategie Stadtentwicklung und Wohnen des MIL einen wichtigen Platz. Die Entwicklung dieser Städte als Motor des Wachstums und als Anker im ländlichen Raum zeichnet sich im Weiteren Metropolenraum ab: Stärker als bisher können die an den auf Berlin zulaufenden Achsen des Schienenregionalverkehrs gelegenen Städte „in der zweiten Reihe“ Entlastungsfunktionen übernehmen. Sie können Anreize für die Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen schaffen und eine Profilierung ihrer urbanen Qualitäten erreichen. Angesichts der unterschiedlichen Entwicklung in den Städten sind Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer besonders wichtig. Die AG Städtekranz Berlin-Brandenburg hat hier eine Schrittmacherfunktion und mit der Werkstattveranstaltung im Juni 2021 wird an die Tagungen der Vorjahre angeknüpft. Weitere Veranstaltungen von AG Städtekranz und MIL sind im Jahresverlauf geplant.

Den Auftakt der Veranstaltungsreihe „Zukunftsstädte in der zweiten Reihe“ im Jahr 2021 bildet der digitale Austausch zwischen den Städten der zweiten Reihe zu verschiedenen Ansätzen und Instrumenten der Wohnraumentwicklung. Zwischen den städtischen Mitarbeiter*innen und den Vertreter*innen des Landes wurden dabei Ansatzpunkte zur Entwicklung und Aktivierung von Flächen identifiziert.

Vom Abbruch zum Aufbruch Stadtentwicklung in Rathenow

Jens Hubald
Stadtplanungsamt Rathenow

Die Stadt Rathenow stärkt ihre Qualitäten: Ein umfangreiches Projektportfolio der Stadtentwicklung steht bereit, um für die Bevölkerung und neue Bürger*innen die Stadt noch attraktiver zu machen. Die alternde, aber in den letzten Jahren wachsende Bevölkerung wird gezielt berücksichtigt. Die Erneuerung sozialer Infrastrukturen gleicht den Abriss veralteter Gebäude aus und sorgt für neue Kita-/Schulplätze. Für Familien und Senior*innen wird ein lebenswertes Umfeld mit kurzen Wegen geschaffen. Alle Handlungsschwerpunkte in der Kern- und Vorstadt sind im Leitbild räumlich festgehalten (vgl. Abb. 1).

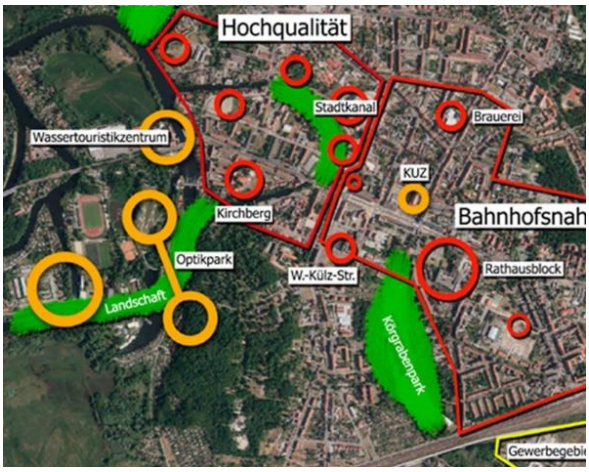

Abb.1: Handlungsschwerpunkte in der Kern- und Vorstadt [Quelle: Stadt Rathenow]

Eine lebendige Stadt braucht integrierte Entwicklung, die auch über die Aktivierung von Baulücken im Innenbereich erfolgt. Dafür wurde die Aktivierung der Eigentümer*innen mit städtischen „Bordmitteln“ angestoßen. Die zeitintensiven persönlichen Kontaktaufnahmen sowie Aufklärung von Eigentumsverhältnissen sind der Mühe wert: Das Interesse an innerstädtischen Flächen ist hoch und neue Entwicklungen beleben Zentrum und Quartiere.

Am Rathenower Kirchberg sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum Chor der Stadtkirche 12 Wohneinheiten und ein kirchliches Gemeindezentrum geplant. Die Fläche wurde auf dem Weg der Konzeptvergabe an die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft Rathenow (KWR) vergeben. Zuvor hatte eine Fachjury aus fünf anonymisierten Entwürfen einen Favoriten bestimmt. Ein Bebauungsplan regelt die städtebauliche Gestaltung und die vergleichsweise hohe Baudichte im Herzen der Altstadt, die an den Zustand vor der Kriegszerstörung anknüpft.

Am Nördlichen Stadtkanal steht eine acht Hektar große Brachfläche in attraktiver innenstadtnaher Lage mit nur wenigen Eigentümern als Baulandpotenzial für ein Wohnquartier mit der Option Geschosswohnungsbau an. Die Konzeptfindungsphase und der politische Diskurs zum Bebauungskonzept beginnen im August 2021.

Diskussion

- Die Erstellung von Flächenkatastern wird als sinnvolles Instrument zur Identifizierung von Entwicklungspotenzialen angesehen. Die Herausforderung ist vor allem die zeitaufwändige Ansprache der Flächeneigentümer*innen. Darüber hinaus müssen die Daten vor der Veröffentlichung datenschutzkonform von den Betroffenen freigegeben werden.
- Für die überwiegend private Wohnungsbauentwicklung spielt die Städtebauförderung eine geringere Rolle. Die Kommunen müssen die soziale und technische Infrastruktur herstellen und benötigen dafür Mittel von Land und Bund. Vor allem sind Eigenmittel und Flächen sehr begrenzt. Es sei auf die Potenziale von kommunalen Flächenpools verwiesen, die auch Qualifizierungspotenziale in den Innenstädten sein können.

Wohnraumversorgungskonzept und strategische Wohnungsentwicklung Baulandbereitstellung in Cottbus/Chóśebuz

Patrick Iglück
Stadtplanungsamt Cottbus/Chóśebuz

In Cottbus/Chóśebuz wird derzeit das Wohnraumversorgungskonzept sowie der FNP neu aufgestellt. Die Stadt reagiert hiermit auf die sich verändernden Rahmenbedingungen einer einerseits älter werden Bevölkerung bei gleichzeitig langsam steigendem Bevölkerungswachstum. Aktuell zeichnet sich ab, dass zur zukunftsgerichteten Ausrichtung des Wohnungsmarktes die Ausweisung von Flächen und die Schaffung von Planungs- und Baurecht erforderlich wird.

Der begonnene Stadtumbauprozess kann hier gut genutzt und fortgesetzt werden. Zugunsten nachgefragter Wohnformen wird er weniger rückbaugeprägt sein und auf Neubautätigkeit/Sanierungen fokussiert werden. Hierbei wird die Aktivierung des Bestandes mit dem erforderlichen Ausbau der sozialen, verkehrlichen und technischen Infrastruktur flankiert angegangen.

Neue Nachfragen zeigen auch zielgruppenspezifische Wünsche: Die verstärkte Möglichkeit zur Wohneigentumsbildung, Angebote mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und –zuschnitten sowie das Segment generationsübergreifender Wohnraum werden zunehmend relevant. Weiterhin ist dem sozialen Wohnungsbau weiterhin ein Schwerpunkt zugeordnet, um sozialverträgliche Mieten zu sichern. Zur Erfassung und Aktivierung von Baulandpotenzialen besteht ein Brachflächenkataster.

Diskussion

- Die Neuausrichtung der Städtebauförderung birgt hohe Unsicherheiten für die Städte, insbesondere bezogen auf starrer werdende Förderkulisse.
- Besonders in der 2. Reihe: Nach Rückbau und Stagnation muss jetzt Wachstum ausgenutzt werden - auch durch Förderinstrumente, die die lokalen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Abb.2: Auszug des Baulückenkatasters der Stadt Cottbus [Quelle: Stadt Cottbus/Chóśebuz]

- Förderungen müssen ausreichend Planungssicherheit für die Kommunen bieten. Sonst droht der Verlust politischer Zustimmung.

Aktuelles aus dem MIL – Wohnraumversorgung und Innenentwicklung

Hans-Joachim Stricker
MIL Potsdam

Im MIL bestehen verschiedene Aktivitäten, die das Thema der Wohnraumversorgung und der Stärkung der Innenentwicklung voranbringen sollen.

So plant das MIL den Aufbau eines Landesbrachflächenkatasters, das auf Basis von Alkis Daten erstellt werden soll. Ein Grunddatensatz des Landes steht dann den Kommunen zur Verfügung. Dieser kann von den Kommunen weiter qualifiziert werden.

Es ist geplant, erste Ergebnisse Anfang 2022 vorzulegen. Das Projekt zielt insbesondere auf Kommunen ab, die noch nicht über ein eigenes Kataster verfügen.

Für die Wohnraumförderung ist geplant, Zuschüsse für Neubauten mit Belegungsbindung von 350 €/qm zu gewähren. Der Fokus wird weiterhin auf mietpreisgebundenem Wohnraum liegen.

Für den Wohnungsneubau stehen Darlehen und Zuschüsse auf Grundlage der Mietwohnungsbauförderrichtlinie sowie für selbst genutztes Wohneigentum in Innenstädten die Wohneigentumsinnenstadtrichtlinie zur Verfügung. In den Richtlinien ist sowohl die Förderung von Neubau- als auch von Bestandsmaßnahmen geregelt. Die geförderten Mietwohngebäude sollen wirksame Beiträge zur Stadterneuerung und Imageverbesserung von Wohnquartieren leisten, energetischen und ökologischen Forderungen nachkommen und auf geänderte Anforderungen aus der Wohn- und Arbeitswelt reagieren. Sie sollen generationsgerecht gestaltet werden und unter anderem der Unterstützung von Aufwertungsstrategien in innerstädtischen Wohnquartieren dienen.

Wohnraumförderung kann in ausgewiesenen Gebieten in Anspruch genommen, die entweder auf Grund einer wohnungspolitischen Strategie innerhalb eines INSEK definiert werden oder die in einer wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie dargestellt sind. Während des Prozesses der Erarbeitung kann der Kontakt zum LBV als Genehmigungsbehörde der Gebietskulissen sinnvoll sein. Genehmigte Gebietskulissen müssen anschließend durch kommunalen Selbstbindungsbeschluss formell bestätigt werden. Eine Kombination von Fördermöglichkeiten, insbesondere mit der Städtebauförderung und den Förderprogrammen der KfW, ist möglich. Die Wohnungsbauförderrichtlinien werden zurzeit evaluiert. Das MIL setzt sich für eine Fortführung der Wohnraumförderung auf hohem Niveau ein. Bei konkreten Anfragen zu möglichen Fördervorhaben ist die Bewilligungsstelle ILB erster Ansprechpartner.

Diskussion

- Städte in der 2. Reihe haben immer deutlicher hervortretende Funktionen in Brandenburg: Wohnen für „stadtmüde“ neue Bürger*innen, Versorgung des Umlands und lokaler Wissenschafts- und Technikstandort sind drei ausgewählte Beispiele. Ihre Bedürfnisse sollten zukünftig bei der Ausgestaltung der Förderinstrumente berücksichtigt werden. Nur so können die räumlichen Ziele des Landes und Funktionen vor Ort realisiert werden.
- Wichtig für die Städte ist es, dass die Förderkulissen ihre Flexibilität behalten, da nur so auf sich schnell ändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann. Die anstehende Anpassung der räumlichen Kulissen wird kritisch verfolgt.
- Das MIL begrüßt die Diskussion und nimmt die benannten Anregungen mit. Allen Akteur*innen ist dabei bewusst, dass die Städtebauförderung nicht die alleinige Förderung ist, die die Städte zur Bewältigung ihrer Herausforderungen nutzen können. Die Städte müssen alle vorhandenen Optionen nutzen und verstärkt die Verknüpfung verschiedener Programme vorantreiben. Hier sollten verfügbare Programme (z. B. KfW Fördermittel zur energetischen Quartiers- und Gebäudesanierung) stärker in Betracht gezogen werden. Wenn hierzu Unterstützung seitens des Landes sinnvoll ist, kann dies gern abgestimmt werden.

Nächste Veranstaltung

- Die nächste Veranstaltung in dieser Reihe findet am 29. September 2021 mit dem Schwerpunkt „Innerstädtische Aktivierung von ehemaligen Gewerbeflächen“ statt.

Teilnehmende

- Frankfurt (Oder): Herr Dr. André Prusa; Frau Knispel
- Lübben (Spreewald): Frau Albrecht-Hugler
- Beeskow: Frau Bartelt
- Rathenow: Herr Hubald
- Brandenburg an der Havel: Frau Storch
- Cottbus: Herr Iglück
- Luckenwalde: Herr Mann
- Angermünde: Herr Szallies
- Eberswalde: Herr Wolf
- MIL: Herr Stricker, Herr Zirnsak
- Geschäftsstelle Städtekranz: Frau Berger, Herr Hellwig