

**DIALOG
STADTUMBAU**



**Innerstädtische Wohngebiete
im Fokus des Stadtumbaus**

Handlungsansätze für die
kommunale Praxis

Impressum

Herausgeber:

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
Referat 10 Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Straße 2–8
14467 Potsdam
oeffentlichkeitsarbeit@mil.brandenburg.de
www.mil.brandenburg.de

Auftraggeber:

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
Referat 21 Städtebau- und Wohnraumförderung
Henning-von-Tresckow-Straße 2–8
14467 Potsdam

Bearbeitung:

B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Behlertstraße 3 a, Haus G
14467 Potsdam
www.bbsm-brandenburg.de
Wolfgang Wüntsche, Henning Roser

Bildrechte:

B.B.S.M. mbH, außer
Seite 14 und 19: Stadt Brandenburg an der Havel
Seite 10: Stadt Forst (Lausitz)
Seite 21: Stadt Eisenhüttenstadt

Stand: August 2013

Gestaltung und Druck: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg)

Auflage: 800

Veröffentlichungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft 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



Der Stadtumbau im Land Brandenburg ist ein Erfolg. Der Wohnungsleerstand ist in 34 Stadtumbaustädten durchschnittlich von ca. 14 % im Jahr 2002 auf 9 % im Jahr 2011 gesunken. Die Strategie des Rückbaus „von außen nach innen“ bei gleichzeitiger Aufwertung der Innenstädte hat die Stadtkerne städtebaulich, infrastrukturell und wohnungswirtschaftlich stabilisiert.

Mein Haus hat die Stadtumbaustädte im Rahmen des Stadtumbau Ost Programms seit 2002 mit Fördermitteln von ca. 470 Mio. Euro sowie mit 166 Mio. Euro der sozialen Wohnraumförderung bei der Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels unterstützt. So sind bis Mitte 2013 59.000 leerstehende Wohnungen abgerissen und über die Hälfte der Fördermittel in die Aufwertung insbesondere der Innenstädte investiert worden.

Aber die Einwohnerverluste im Land Brandenburg werden bis 2030 mit durchschnittlich 10 % anhalten. Dabei wird sich die räumliche Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung zwischen Berliner Umland mit Zuwächsen von fast 5 % und Peripherie mit einer Abnahme von über 18 % verstärken. Aufgrund des „demografischen Echos“ ist mit einer Zunahme des Wohnungsleerstandes im Land Brandenburg um bis zu ca. 20.000 Wohneinheiten bis 2020 zu rechnen. Dabei verteilt sich der Leerstand in den Stadtumbaustädten bisher zwischen Innenstadt und Stadtrandlage gleichgewichtig. Deshalb ist die bisherige Schwerpunktsetzung der Stadtumbaustrategie auf die Aufwertung der Innenstädte fortzusetzen.

Das – in dieser Broschüre vorgestellte – Gutachten rückt die Sanierung der innerstädtischen Wohngebiete in den Fokus des Stadtumbaus. Dafür sind die innerstädtischen Altbauquartiere in ihrer Funktion für die Urbanität, die Identität und die Wohnungsversorgung der Stadt weiterhin aufzuwerten. Viele innerstädtische Wohngebiete der Block- bzw. Montagebauweise sind dem demografischen Wandel unterworfen. Diese Quartiere sind – als „Wohngebiete im Wandel“ – den zukünftigen Bedarfen an Wohnungsgrundrisse und Wohnumfeld sowie Infrastruktur anzupassen. Dabei spielen die Anforderungen an Barrierefreiheit, soziale Wohnraumversorgung und Energieeinsparung/Klimaschutz eine besondere Rolle.

Diese Broschüre zeigt für die Sanierung dieser innerstädtischen Wohngebiete kommunale Handlungsansätze auf und erläutert die Eckpunkte der Förderung der notwendigen Maßnahmen. Mein Haus hat die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens – im Rahmen des schon 2009 begonnenen „Dialog Stadtumbau“ – mit den Stadtumbaustädten, ihren Wohnungsunternehmen und Experten im Rahmen von zwei Veranstaltungen ausführlich diskutiert. Nun steht die Umsetzung dieser weiterentwickelten Stadtumbaustrategie durch die Kommunen, Eigentümer und Bürger an. Mein Haus wird sie dabei im Rahmen der Städtebauförderung unterstützen. Ich wünsche uns allen dabei weiterhin viel Erfolg.

A handwritten signature in black ink that reads "Jörg Vogelsänger". The signature is fluid and cursive.

Jörg Vogelsänger

Minister für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

Inhalt

Einführung	5
Integrierte Stadtentwicklung – Rolle der Innenstädte	6
Strategien für Altbauquartiere	7
Ausgangssituation	7
Perspektiven	7
Handlungsbedarfe	8
Akteure	9
Instrumente	10
Praxisbeispiele	12
Strategien für Wohngebiete im Wandel	14
Ausgangssituation	14
Perspektiven	15
Handlungsbedarfe	16
Akteure	17
Instrumente	18
Praxisbeispiele	19
Quartiersübergreifende Handlungsansätze	21
Integrierte Stadtentwicklung	21
Kooperationsvereinbarungen	22
Weiterführende Hinweise	23



Marktplatz in Finsterwalde

Im Rahmen des Stadtumbaus standen bisher zumeist die historischen Altstadtquartiere, in denen ein erfolgreicher Aufwertungsprozess in Gang gesetzt werden konnte, und die randstädtischen Plattenbauquartiere, in denen der Rückbau leer stehender Wohnungen realisiert wurde, im Fokus.

Entsprechend haben die Stadtumbaustراتيجien der Kommunen in den letzten Jahren eine zunehmend stringente Ausrichtung erfahren. Die Maßnahmen im Rahmen der Städtebau- und Wohnraumförderung wurden auf innerstädtische Sanierungsgebiete und sogenannte Wohnvorranggebiete konzentriert, der Wohnungsrückbau wurde in weiten Teilen unter der Zielstellung „von außen nach innen“ durchgeführt.

Zwar sind die Erfolge dieser Prioritätensetzung in den Stadtzentren deutlich erkennbar, aber Wohnquartiere, die stadträumlich zwischen den historischen Stadtkernen und dem Stadtrand liegen, sind weiterhin von den Auswirkungen des demografischen Wandels betroffen.

Insbesondere für die innenstadtnahen Quartiere des Mietwohnungsbaus zeigt sich jedoch zunehmend die Notwendigkeit einer stärkeren Einbeziehung in den Stadtumbauprozess. Diese Wohngebiete verfügen zwar häufig über eine hohe Lagegunst, jedoch steht ihnen im Zusammenhang mit dem demografischen und wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel häufig eine Umbruchphase bevor („Wohngebiete im Wandel“), die von den örtlichen Akteuren gestaltet werden muss.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Stadtumbauprozesses und knapper Fördermittel sind die stadträumlichen Prioritätensetzungen und mögliche Investitionen in die Quartiererneuerung hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit genau zu prüfen. Dazu sind die langfristigen Perspektiven und die zukünftige

Rolle der verschiedenen Quartiere für die gesamtstädtische Entwicklung zu bewerten, um zielgerichtete Strategien und Maßnahmen abstimmen zu können.

Unter der übergeordneten Zielsetzung der Innenstadtstärkung sind die Stadtumbaustراتيجien für Altbauquartiere und Wohngebiete im Wandel zu überprüfen und ggf. neu zu justieren. Dies betrifft unterschiedliche Handlungsfelder wie die Mobilisierung leer stehender Altbauten in den historischen Innenstadtbereichen oder die generationsgerechte Anpassung von Beständen in den Wohnsiedlungen am Innenstadtrand.

Die teils unterschiedlichen Interessenlagen der Akteure der Stadtentwicklung – vor allem der Kommunen und der Wohnungseigentümer – sind zu berücksichtigen und aktuelle Herausforderungen aufzugreifen, z. B.

- eine Verstärkung des Engagements der Wohnungsunternehmen in den Altbaubeständen,
- die Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum,
- die Erhöhung der Energieeffizienz in den Wohnungsbeständen sowie
- die Fortführung des Rückbaus einschließlich Umzugsmanagement.

Diese Beispiele zeigen die Vielfalt der Handlungserfordernisse in den jeweiligen Wohngebieten und verdeutlichen die Notwendigkeit, einen integrierten und quartiersübergreifenden Planungsansatz zu entwickeln, um den Aufgaben des Stadtumbaus gerecht zu werden. Die Strategien und die daraus abgeleiteten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in den einzelnen Stadtquartieren müssen zunehmend miteinander verzahnt werden, um den gesamtstädtischen Stadtumbauprozess erfolgreich zu gestalten. Dies kann jedoch nicht allein unter städtebaulichen Aspekten erfolgen.

Integrierte Stadtentwicklung – Rolle der Innenstädte

Die Innenstädte im Land Brandenburg übernehmen eine übergreifende Funktion als Orte des Wohnens und Arbeitens sowie für Versorgung, Freizeit und Kultur.

Starke Innenstädte bilden die Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die kompakten Baustrukturen ermöglichen einen sparsamen Ressourcenverbrauch und ermöglichen eine Stadt der kurzen Wege, in der die Bewohner auch ohne privaten PKW mobil sein können.

Wichtiges Ziel der Stadtentwicklungspolitik im Land Brandenburg ist es, die Innenstädte weiter konsequent zu stärken. Im Rahmen der städtebaulichen Sanierung sind die baulichen Strukturen zu erneuern und die urbane Vielfalt innerhalb der historisch gewachsenen städtebaulichen Gefüge zu stabilisieren. Weiterhin ist die Aufwertung der innerstädtischen Wohnungsbestände sowie ihre Anpassung an Erfordernisse der Generationengerechtigkeit und der Energieeffizienz erforderlich.



Saniertes Fachwerkhaus in Perleberg



Generationsgerecht sanierte Gebäude in Wittenberge

In den meisten brandenburgischen Stadtumbaustädten werden die Innenstadtbereiche vor allem durch zwei städtebauliche Quartierstypen geprägt, die jeweils eine spezifische Rolle für die Stadtentwicklung übernehmen und in denen unterschiedliche Handlungsschwerpunkte bestehen:

- In den Altbauquartieren stehen das urbane Stadtbild und die funktionale Vielfalt im Vordergrund. Die städtebauliche Erneuerung sowie die Erhaltung der Denkmale und sonstiger stadtbildprägender Einzelbauten hat eine hohe Priorität.
- In den Wohngebieten im Wandel – d. h. meist in der Nachkriegszeit errichtete Siedlungen des Mietwohnungsbaus in Innenstadtrandlage – stehen sozial- und wohnungspolitische Aufgaben im Vordergrund. Priorität haben hier die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsangebots und die Gestaltung des Wohnumfelds.

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 nicht nur Grundlage für das Handeln der Verwaltung und als Richtschnur für die Kommunalpolitik dienen, sondern in der Bevölkerung positiv verankert werden.

Strategien für Altbauquartiere

Ausgangssituation

Im Rahmen der Aufwertungsstrategien des Stadtumbaus im Land Brandenburg standen in den letzten Jahren die historischen Innenstädte im Vordergrund. Die Städtebauförderungsmittel wurden entsprechend stadträumlich konzentriert und vorrangig für die Sanierung städtebaulich besonders wichtiger Leerstandsobjekte (sogenannte „Dicke Brocken“) eingesetzt.

Wenngleich dieser Prozess in vielen historischen Altstadtkernen insgesamt erfolgreich verläuft, ist festzustellen, dass die Entwicklung bislang selten auf umliegende Gründerzeitquartiere ausstrahlt. Weiterhin gibt es besonders schwierige Problemlagen wie beispielsweise Bestände an Hauptverkehrsstraßen oder andere räumliche Konzentrationen von stark baufälligen Leerstandsobjekten.

Eine Herausforderung für den zukünftigen Stadtsanierungsprozess stellt dar, dass die verbliebenen unsanierten Gebäude häufig städtebaulich und denkmalpflegerisch hohe Relevanz haben, sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden, der hohe Sanierungskosten erwarten lässt, schwierige Akteurskonstellationen, z. T. handlungsunfähige Eigentümer, aufweisen und ohne attraktive Förderangebote meist geringe Aussicht auf bauliche Erneuerung haben.



Unsaniertes Altbau in Forst (Lausitz)



Saniertes Gebäude in Vetschau/Spreewald

Perspektiven

Die innerstädtischen Altbauquartiere sind ein unverzichtbarer Bestandteil des Stadtgefüges und der städtischen Identität. In der Regel handelt es sich auch um sehr beliebte Wohnstandorte, vorausgesetzt die Gebäude und die Wohnungen sind bedarfsgerecht saniert und das städtische Umfeld ist attraktiv gestaltet.

Die Zukunftsfähigkeit der Altbauquartiere wird in den Städten überwiegend positiv eingeschätzt, da sie aufgrund ihrer Kleinteiligkeit und gestalterischen Vielfalt die unterschiedlichen Bedürfnisse der Stadtbewohner gut abdecken können und in ihrer Struktur sehr anpassungsfähig sind. Durch die Beseitigung der – vielerorts nur noch punktuell bestehenden – städtebaulichen Missstände und durch eine Anpassung der baulichen Strukturen an aktuelle Anforderungen (z. B. Verkehr, Klimaschutz) werden die langfristigen Perspektiven weiter verbessert.

Die Sanierung der Altbauquartiere sollte weiterhin mit höchster Priorität verfolgt werden. Angesichts der spezifischen Rahmenbedingungen, insbesondere der schwierigen Wohnungsmärkte in den Stadtumbaustädten und der hohen Sanierungskosten, hängt der weitere Erfolg der Revitalisierung der Altstadtbereiche maßgeblich von der Bereitstellung bedarfsgerechter Förderungsangebote ab.

Handlungsbedarfe

Die Mobilisierung von leer stehenden und sanierungsbedürftigen Altbauten stellt in vielen Brandenburger Stadtumbaustädten die wichtigste Herausforderung dar. Meist wird es allerdings nicht gelingen, die Sanierung aller entsprechenden Gebäude in einer Stadt oder einem Quartier zu realisieren, da z. B. die Nachfrage von möglichen Nutzern zu gering ist oder die erforderlichen finanziellen Ressourcen nicht vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund bedarf es einer konsequenten Prioritätensetzung mit dem Ziel, die städtebaulich wichtigsten Altbaubjekte vorrangig mit Fördermitteln auszustatten bzw. den Einsatz möglicher Instrumente zur Forcierung einer Sanierung auf diese Gebäude zu konzentrieren. Als Entscheidungsgrundlage sind hierfür planerische Konzepte, z. B. Altbaumobilisierungsstrategien, zu erarbeiten.

Grundsätzlich ist bei der Aktivierung von Altbauten ein aktives Handeln der Kommune erforderlich. Ergänzend zur konzeptionellen Vorbereitung von Förderungsmaßnahmen und zur Anwendung rechtlicher Instrumente bedarf es einer gezielten Ansprache von privaten Eigentümern und potenziellen Investoren. In die Kommunikationsprozesse sollten auch weitere Multiplikatoren wie Interessenverbände der Immobilienwirtschaft oder lokale Finanzinstitute eingebunden werden.

In städtebaulich besonders wichtigen Einzelfällen sollte die Kommune ihr Engagement noch stärker ausweiten und selbst die Initiative zur Mobilisierung von Altbauten ergreifen. Mögliche Schritte sind ein Grunderwerb mit anschließender baulicher Sicherung von Gebäuden, die konzeptionelle Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen und Vermarktung der Objekte oder deren nachhaltige Nutzung durch die Kommune selbst.



Plakat an unsaniertem Gebäude in Wittstock/Dosse

Akteure

Die wichtigsten Akteure bei der Erneuerung innerstädtischer Altbauquartiere sind private Eigentümer. Die breite Streuung des Grundbesitzes in den kleinteilig strukturierten Stadtkernen auf eine Vielzahl von Einzeleigentümer führt zu einer Agglomeration sehr unterschiedlicher individueller Interessen, die sich als Hemmnis oder als Potenzial für den Sanierungsprozess erweisen können. So können sich z. B. die Investitionsabsichten von Selbstnutzern, von privaten Vermietern kleinerer Objekte oder von Kapitalanlegern mit größeren Wohnungsbeständen erheblich unterscheiden.

In den letzten Jahren zeigt sich jedoch verstärkt, dass die Sanierung baufälliger und leer stehender Altbauten häufig nur im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel realisiert werden kann. Neben Selbstnutzern sind potenzielle Investoren in vielen Fällen Privatpersonen mit persönlichem Bezug zu der Region (z. B. lokale Unternehmer). Aber auch örtliche Wohnungsunternehmen – vor allem kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften – sehen in der Entwicklung von Immobilien in den Altbauquartieren zunehmend ein Potenzial zur Diversifikation ihres Wohnungsportfolios.

Die vielfältigen Akteursstrukturen und Interessenlagen erfordern für die Aktivierung von Altbauten sehr unterschiedliche Verfahren der Information und der individuellen Ansprache. Neben den langjährig erprobten planenden und beratenden Aktivitäten von Stadtverwaltungen und Sanierungsbeauftragten etc. im Rahmen der Stadterneuerung kann die Einbeziehung eines professionellen „Kümmerers“, der im Auftrag der Kommune aktiv die Mobilisierung ausgewählter, städtebaulich prioritärer Objekte voranbringt, den Sanierungsprozess deutlich beschleunigen.



Sanierung eines Altbaus in Pritzwalk

Im Vordergrund steht bei der Altbaumobilisierung stets die intensive Beratung von Eigentümern beispielsweise zu baulichen und förderrechtlichen Aspekten. Jedoch sollten auch weitere Multiplikatoren in die Kommunikationsprozesse eingebunden werden, wie z. B. örtliche Finanzinstitute und Eigentümervertretungen (Haus & Grund - Vereine).

Im Interesse eines nachhaltigen Erfolgs der Stadterneuerung sind quartiersbezogene, ganzheitliche Ansätze anzustreben, bei denen sich die Eigentümer stärker vernetzen und eine gemeinsam abgestimmte Aufwertungsstrategie entwickeln (siehe ExWoSt-Projekt Kooperation im Quartier: Altbauinitiative Zentrum/Dahmer Straße in Luckenwalde).

Empfehlenswert ist ferner ein kontinuierlicher Austausch mit den Denkmalschutzbehörden im Hinblick auf strategische Fragen der Quartiersentwicklung und den Umgang mit Einzelobjekten.

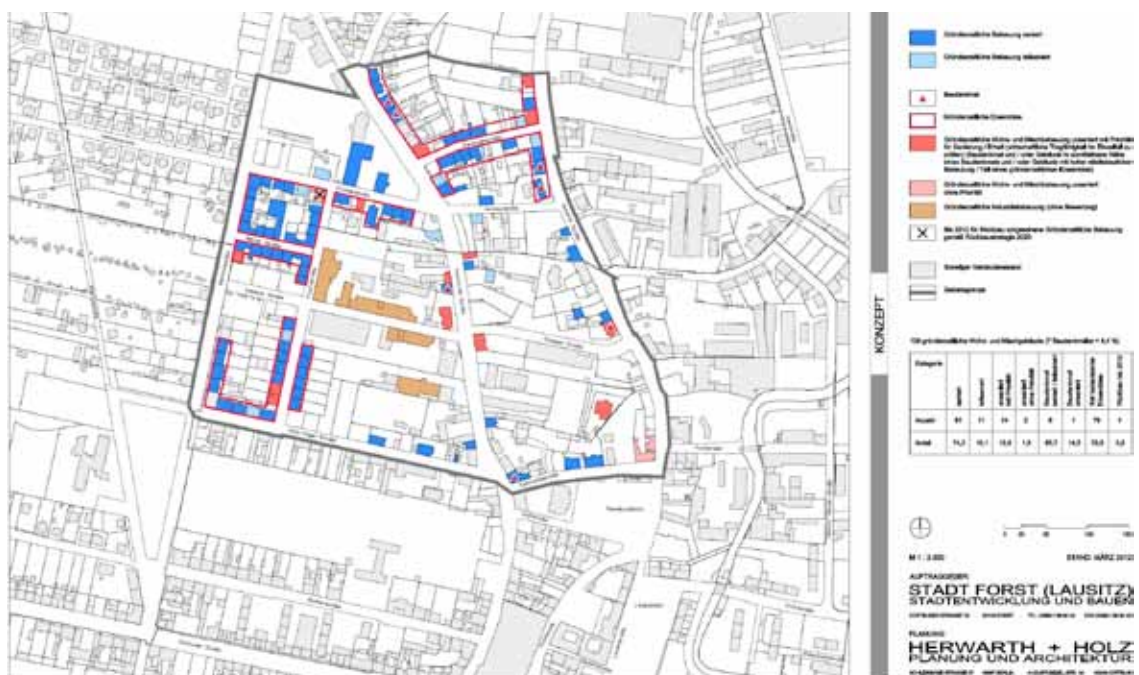
100

Als übergeordnetes Planungsinstrument für Altbauquartiere empfiehlt sich die Erarbeitung einer handlungs- bzw. umsetzungsorientierten Altbauaktivierungsstrategie. Ein solches Konzept bildet die Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln aus dem Stadtumbau-Teilprogramm SSE (Sanierung – Sicherung – Erwerb), kann aber auch ohne dieses Förderprogramm eine wichtige Handlungsgrundlage zur Konkretisierung der Stadtumbaustrategie bilden.

- tabellarische und plangrafische Grob-Analyse aller Altbauten in städtebaulich wichtigen Innenstadtlagen mit Angabe der relevanten Objektdaten,
- Einordnung der innerstädtischen Altbauquartiere und der dortigen Wohnungs-

- stadträumliche Abgrenzung prioritärer Bereiche für die Altbauaktivierung, Definition quartiersbezogener städtebaulicher Ziele,
- Ableitung von Objekten mit Benennung und Begründung der städtebaulichen Priorität (Einordnung in mind. 2–3 Stufen),
- Beschreibung der Handlungsziele für einzelne Objekte oder Objektgruppen, mit Benennung der jeweiligen Umsetzungsschritte für eine Sicherung oder Sanierung,
- Zeit-, Maßnahme- und Finanzierungsplanung (tabellarisch und plangrafisch).

Die Altbauaktivierungsstrategie als quartiersbezogenes Handlungskonzept ist in der weiteren Umsetzung durch eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit zu flankieren und schrittweise durch gebäudebezogene Maßnahmen zu untersetzen.



Altbauaktivierungskonzept Forst (Lausitz)



*Saniertes Gründerzeithaus in
Brandenburg an der Havel*

Als zentrales Instrument der Altbauaktivierung hat sich in den Förderkulissen der Einsatz von Förderprogrammen erwiesen. Dabei hat sich bewährt, die Mittel der Wohnraum- und Städtebauförderung für besonders wichtige und schwierige Objekte zu bündeln und den Eigentümern auf diese Weise attraktive Förderangebote zu unterbreiten. Die Wohnraumförderung dient dabei als Grundförderung, mit den Programmen der Städtebauförderung können evtl. verbleibende unrentierliche Kosten durch Zuschüsse gedeckt werden.

Begleitend zu einer qualifizierten Beratung der Eigentümer und Investoren über Fördermöglichkeiten hat es sich oft als hilfreich erwiesen, für wichtige Objekte Grobchecks zu erarbeiten, in denen Nutzungsmöglichkeiten, Sanierungsbedarfe sowie Kosten und Fördermöglichkeiten dargestellt werden.

Wenn Eigentümer zu einer Sanierung nicht bereit oder in der Lage sind und ein Verkauf

an Investoren nicht zustande kommt, kann dies zu einer Gefährdung der Bausubstanz und zu negativen Ausstrahlungen auf das städtebauliche Umfeld führen. In diesen Fällen sollte der aktive Einsatz von Instrumenten wie Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten, die Durchführung von Ersatzvornahmen oder die Einleitung von Zwangsversteigerungen geprüft werden. Konkretisierende Hinweise zu diesen und anderen Instrumenten finden sich in der durch das MIL veröffentlichten Arbeitshilfe „Mobilisierung von Altstadtimmobilien“.

http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.326324.de/bbo_products_list_product

In den Kommunen, die aufgrund umfangreicher Handlungsbedarfe bei der Altbauaktivierung am Stadtumbau-Teilprogramm SSE partizipieren, ergeben sich besonders günstige Fördervoraussetzungen zur Durchführung von Maßnahmen in Altbauquartieren. Die Fördermittel, die im Teilprogramm SSE nicht durch kommunale Mittel kofinanziert werden müssen, können insbesondere für

- umfassende Sanierungsmaßnahmen
- die temporäre oder konservierende Sicherung von Wohngebäuden (auch für private Eigentümer, ohne Bauherrenanteil) sowie
- den Grunderwerb durch die Kommune (auch als Zwischenerwerb)

eingesetzt werden. Leider machen bisher nicht alle geförderten Kommunen vom gesamten Spektrum des Instrumentariums Gebrauch, so dass ein Teil der Möglichkeiten zur Objektmobilisierung ungenutzt bleibt.

Praxisbeispiel – Optimierung von Förderangeboten in Pritzwalk

Die Pritzwalker Innenstadt, die aus der Altstadt und der gründerzeitlichen Bahnhofsvorstadt besteht, weist trotz der erfolgreichen Stadtsanierung seit 1991 mehr als 30 Leerstandsgebäude auf, die unbedingt erhaltenswert sind.

Gemäß der Stadtumbaustrategie aus dem Jahr 2010 ist die Mobilisierung dieser leerstehenden Altbauten eine vorrangige Aufgabe des Stadtumbaus in Pritzwalk.

In Zusammenarbeit mit der Stadtumbaubeauftragten berät die Stadtverwaltung aktiv die Eigentümer und bietet diesen Mittel aus der Wohnraum- und der Städtebauförderung (Teilprogramme Aufwertung und SSE) an, entweder nach dem Modell der „Spitzenfinanzierung“ oder – wenn die Wohnraumförderung nicht greift bzw. Eigentümer diese nicht in Anspruch nehmen wollen – als Kostenerstattungsbetrag für Teilmaßnahmen, maximal in Höhe der unrentierlichen Kosten. Die Einschätzung der unrentierlichen Kosten nimmt die Stadtverwaltung auf Grundlage von auf Plausibilität geprüften Kostenschätzungen der Eigentümer sowie von ortsüblichen Mietansätzen vor.

Da viele Leerstandsobjekte zum Verkauf stehen, hat die Stadt Pritzwalk im Jahr 2012 einen Flyer aufgelegt, in dem die Objekte dargestellt und Fördermöglichkeiten aufgezeigt werden.



Aktion zur Vermarktung von Sanierungsobjekten

Für einige besonders wichtige Objekte wurden im Auftrag der Stadt Grobchecks erarbeitet, so dass sich Kaufinteressenten ein qualifiziertes Bild über den Zustand der Gebäude, die Sanierungsmöglichkeiten, die zu erwartenden Baukosten und die Finanzierungshilfen machen können.

Ergänzend hat die Stadt im Frühjahr 2013 die Aktion „Wie wär's mit uns beiden?“ gestartet, mit der durch Plakate an den Objekten im öffentlichkeitswirksam auf Baulücken, Sanierungsobjekte und zu vermietende Wohnungen aufmerksam gemacht wird.

Die Resonanz auf die Aktivitäten der Stadtverwaltung ist positiv. Ein Teil der beworbenen Objekte wurde bereits an Investoren verkauft, die überwiegend aus der Region stammen und meist Fördermittel in Anspruch nehmen. Für einige weitere Objekte finden derzeit Verkaufsverhandlungen statt.



Saniertes ehemaliges Stadthotel

Zwei besonders wichtige Gebäude, für die aufgrund der Größe und Beschaffenheit der Objekte keine Investoren gefunden wurden, hat die Stadt Pritzwalk unter Inanspruchnahme von Fördermitteln selbst erworben. Das ehemalige Stadthotel wurde zu einem Wohngebäude mit generationsgerechten Wohnungen umgebaut, im Verwaltungsgebäude der ehemalige Quandtschen Tuchfabrik sollen Umsetzwohnungen für Rückbaubetroffene entstehen.

Praxisbeispiel – Konservierende Sicherung von Altbauten in Wittenberge

Der Stadtumbau in Wittenberge hat das Ziel, die städtebauliche Entwicklung auf die von Altbauten geprägte Innenstadt zu fokussieren und die nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Wohngebiete innerhalb eines mittelfristigen Zeitraums schrittweise rückzubauen. Obwohl die Altstadt in den letzten 20 Jahren bereits weitgehend saniert wurde und die Erneuerung des vom Jugendstil geprägten Jahnschulviertels voranschreitet, stehen aktuell noch ca. 170 Altbauten leer, vor allem im Packhofviertel und im sogenannten Kerngebiet. Im Rahmen der Festlegung von Prioritäten hat die Stadtverwaltung 70 Altbauten identifiziert, deren Erhaltung Vorrang hat und mit Fördermitteln unterstützt werden soll. Ein Teil dieser Gebäude befindet sich im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge mbH (WGW).



*Konserviertes Gebäude
Rudolf-Breitscheid-Straße 25*

Wegen der geringen Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der stark rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, des fehlenden Investitionsinteresses privater Eigentümer und Erwerber und der eingeschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten der WGW bleibt die Geschwindigkeit der Altbausanierung derzeit weit hinter den Erfordernissen zurück. Die WGW saniert ein bis zwei Altbauten im Jahr, vor allem im Jahnschulviertel, und nimmt dafür Fördermittel aus der Wohnraum- und der Städtebauförderung in Anspruch.



*Konserviertes Gebäude
Heinrich-Heinrich-Platz*

Hinzu kommen pro Jahr höchstens ein bis zwei umfassende Altbausanierungen anderer Eigentümer.

Um zu verhindern, dass der bauliche Verfall der Leerstandsobjekte weiter voranschreitet, die spätere Sanierung der Gebäude immer unwirtschaftlicher wird und das desolate Erscheinungsbild einiger Straßenzüge noch auf Jahre bestehen bleibt, haben sich die Stadtverwaltung und die WGW in Abstimmung mit dem Land Brandenburg entschieden, als Zwischenlösung für zum Erhalt vorgesehene Altbauten konservierende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.

Bisher zwölf Gebäude wurden vor Witterungseinflüssen und Vandalismus umfassend geschützt. Die bauliche Hülle wurde soweit instand gesetzt, dass die Gebäude optisch saniert erscheinen und von Passanten nicht ohne weiteres als Leerstandsobjekte zu erkennen sind. Insbesondere wurden die Dachstühle repariert und die Dacheindeckung erneuert sowie die Fassaden ausgebessert und gestrichen. Die Fenster wurden noch nicht ausgetauscht. Es ist vorgesehen, in den nächsten Jahren weitere konservierende Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und die Sanierung der Objekte mittel- bis langfristig anzustreben.

Strategien für Wohngebiete im Wandel

Ausgangssituation

Bei Wohngebieten im Wandel handelt es sich um Quartiere des Mietwohnungsbaus, die sich typischerweise durch folgende Kriterien auszeichnen:

- innerstädtische oder innenstadtnahe Lage mit guter Anbindung und Infrastrukturausstattung,
- zumeist Siedlungen des frühen DDR-Wohnungsbaus (traditionelle oder Großblockbauweise),
- überwiegend Bestände im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen und Genossenschaften,
- hohe Bedeutung für die (soziale) Wohnraumversorgung in den Kommunen,
- Mietwohnungen mit homogenen, sparsamen Grundrissen; zumeist in den 1990er Jahren durchgeführte Sanierungsmaßnahmen mit eher einfachem Standard,
- sozial durchmischte, aber tendenziell überalterte Bewohnerschaft,
- derzeit relativ geringe Wohnungsleerstände, jedoch zunehmende Fluktuation,
- gut durchgrüntes Wohnumfeld, jedoch häufig Defizite bei der gestalterischen Qualität und der baulichen Unterhaltung.

Vielen dieser Siedlungen steht im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel

und veränderten Wohnwünschen eine Umbruchphase bevor. In den nächsten Jahren wird zunehmender Handlungsbedarf vor allem bei der Erneuerung der Wohnungsbestände, des Wohnumfelds und der Infrastruktur entstehen.

Ursache ist zum einen, dass nach einer ersten Sanierung in den frühen 1990er Jahren in den letzten Jahren – in Relation zu anderen Quartieren – von den Städten und Eigentümern relativ wenig investiert wurde. Dem entsprechend haben die Gebiete auch in der Städtebauförderung zuletzt kaum eine Rolle gespielt. Zum anderen sind aufgrund der Altersstruktur in den nächsten Jahren massive demografische Veränderungen zu erwarten.

Damit besteht die Gefahr, dass – ohne frühzeitige Interventionen – die Leerstände in diesen Gebieten in den nächsten Jahren deutlich ansteigen und sie in einen Abwärtsprozess rutschen, der dem Stadtumbau mit einem angestrebten Rückbau von außen nach innen entgegenläuft. Offen ist insbesondere die Frage, ob die vorhandenen relativ kleinen Wohnungsgrundrisse sowie die Infrastruktur den Bedürfnissen potenziell zuzugsbereiter Haushalte entsprechen bzw. welche zusätzlichen Investitionen notwendig sind, um die Wohngebiete zukunftsfähig zu gestalten.



Wohngebiet Brandenburg Nord

Perspektiven

Die Wohngebiete im Wandel verfügen zu meist über eine hohe Lagegunst und bieten aufgrund ihrer baulichräumlichen Qualität und ihrer Größe und Wohnungsanzahl ein langfristiges Potenzial für die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Quartiere werden deshalb – in ihrer Gesamtheit oder in Teilbereichen – auch bei fortwährendem Stadtumbauprozess einen nachhaltigen Bestand als Wohnstandort haben.



Quartier Külzberg in Wittenberge

Jedoch befinden sich diese Siedlungen in einem Umbruchprozess, der zu veränderten Anforderungen und Erwartungen der künftigen Bewohner führt. So wird die Struktur des vorhandenen Wohnungsangebots nicht allen Segmenten der sich verändernden Nachfrage gerecht. Die Überalterung der meisten Wohngebiete im Wandel stellt eine Chance dar, den Umbau der Gebiete zu beschleunigen. Zusätzlich zu den gebäudebezogenen Handlungsbedarfen gibt es einen zunehmenden städtebaulichen und stadttechnischen Erneuerungsbedarf.

In der Summe übersteigen die Investitionsbedarfe meist die finanziellen Möglichkeiten der Kommunen und Wohnungsunternehmen, so dass der Einsatz von Fördermitteln notwendig wird.



Instandsetzungsmaßnahmen in Eisenhüttenstadt

Die Quartiere werden zunehmend auch im gesamtstädtischen Kontext eine wichtige Funktion im Stadtumbauprozess übernehmen. So wird der weitere Rückbau von Wohnungen am Stadtrand erleichtert, wenn in den Wohngebieten im Wandel attraktive Umsetzungswohnungen angeboten werden können. Auch können in diesen Gebieten möglicherweise Erträge erwirtschaftet werden, die für ein weiteres Engagement der Vermieter bei der Entwicklung von Altbaubeständen erforderlich sind. Insofern haben die Wohngebiete im Wandel für die Wohnungsunternehmen auch eine Bedeutung als ökonomische Basis für die Fortführung des Stadtumbaus.



Aufgewertete Freiflächen in Lübbenau/Spreewald

Handlungsbedarfe

Die dynamische Entwicklung der Nachfrage nach individuellen und generationsgerechten Wohnungsangeboten, der in den Wohngebieten im Wandel besonders ausgeprägte demografische Wandel und die Notwendigkeit, Mieter aus Rückbauobjekten mit Ersatzwohnraum zu versorgen, machen es erforderlich, die Wohngebiete im Wandel zu unterstützen und aufzuwerten. Wenn dies nicht oder nicht in ausreichendem Umfang geschieht, sind disperse Leerstandsentwicklungen und daraus resultierende Probleme bei der Konzentration des Rückbaus auf nicht integrierte Standorte zu befürchten.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Stadtumbauprozesses und knapper Fördermittel sind mögliche Investitionen in die Quartierserneuerung hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit genau zu prüfen. Deshalb sind die langfristigen Perspektiven der Wohngebiete im Wandel und die zukünftige Rolle dieser Quartiere für die gesamtstädtische Entwicklung individuell zu bewerten, um zielgerichtete Strategien und Maßnahmen mit den Akteuren abstimmen zu können.



Röbeler Vorstadt in Wittstock/Dosse



Leibnizviertel in Eberswalde

Abhängig von der Größe der Gesamtstadt und des Wohngebiets im Wandel sowie von den jeweiligen Perspektiven sollte bei Bedarf innerhalb des Quartiers eine teilräumlich differenzierte Strategie verfolgt werden, z. B. durch Festlegung von aufzuwertenden Bereichen und Teilräumen, in denen zunächst nicht investiert wird und perspektivisch ein Wohnungsrückbau stattfinden kann.

Die Ergebnisse dieser Abstimmungsprozesse sollten in einem Teilraumkonzept verankert werden. Dieses sollte umsetzungsorientiert gestaltet sein und Aussagen zur Einordnung in den gesamtstädtischen Stadtumbauprozess, zur Anpassung der Wohnungsbestände und der öffentlichen Infrastruktur sowie zur Aufwertung des Wohnumfeldes treffen. Da die Wohngebiete im Wandel ein besonderes Potenzial für Handlungsansätze des kommunalen Klimaschutzes bieten, sollte die Verzahnung des Teilraumkonzeptes mit einem Konzept für die energetische Stadtsanierung geprüft werden.

Akteure

Die Wohngebiete im Wandel zeichnen sich durch vergleichsweise wenig differenzierte Eigentumsverhältnisse aus. Meist befindet sich ein Großteil der Bestände im Eigentum von ein oder zwei kommunalen bzw. genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen. Dies ist eine gute Voraussetzung, eine einheitliche Strategie für die Quartiersentwicklung zu erarbeiten und eine erfolgreiche Umsetzung der Planungen zu ermöglichen. Wegen ihrer Lagegunst zählen die Wohngebiete im Wandel zu den Kernbeständen der Wohnungsunternehmen, so dass die grundsätzliche Bereitschaft, in die langfristige Sicherung der Quartiere zu investieren, zumeist hoch ist.

Wenn mehr als ein großer Vermieter im Quartier vertreten ist, hat die Abstimmung der Eigentümer untereinander, die Verabredung gemeinsamer Ziele, eine Koordination der Vorgehensweisen und eine hohe Transparenz beim Informationsfluss hohe Bedeutung für die Nachhaltigkeit von Investitionen.

Bei der Lenkung und Koordination des Entwicklungsprozesses haben die Stadtverwaltungen wichtige Aufgaben. Ihnen obliegt es insbesondere, die gebietsbezogenen Entwicklungsziele auf Grundlage von ge-

samtstädtischen und teilräumlichen Planungen vorzugeben, den Planungs- und Umsetzungsprozess zu moderieren und Fördermittel für notwendige Investitionen zu akquirieren.

In den Wohngebieten im Wandel besteht Handlungsbedarf in der Regel nicht nur in städtebaulicher, wohnungswirtschaftlicher und ggf. auch sozialer Hinsicht, sondern auch die technische Infrastruktur ist meist entwicklungs- und anpassungsbedürftig. Die frühzeitige Einbeziehung der Versorgungsunternehmen in den Planungsprozess und die Verknüpfung von Stadtumbau und Erhöhung der Energieeffizienz ist daher gerade in diesen Quartieren sinnvoll.

Ein entscheidender Erfolgsfaktor ist zudem die Beteiligung und Mitwirkung der Mieter an der Erarbeitung von Planungen und der Vorbereitung von Investitionen. Die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet und eine hohe Akzeptanz der geplanten Maßnahmen können entscheidend zu einer Stärkung der Quartiere beitragen und den langfristigen Wert von baulichen Investitionen erhöhen.

Ergebnis der Zusammenarbeit der örtlichen Akteure sollte eine abgestimmte und für alle Beteiligten transparente Gesamtstrategie sein.



Kinderspielplatz in Eisenhüttenstadt

Instrumente

Voraussetzung für eine quartiersbezogene Förderung von Wohngebieten im Wandel ist die Erarbeitung eines Teilraumkonzepts, in dem die aus dem INSEK und der Stadtumbaustrategie abgeleiteten Funktionen und Perspektiven des Quartiers schlüssig dargestellt sind. Es ist nachzuweisen, dass das Quartier längerfristig für die Wohnraumversorgung benötigt wird und Investitionen für die Sicherung der Funktionsfähigkeit und den Fortgang des Stadtumbaus erforderlich sind. Weitere Bestandteile der Teilraumkonzepte sind eine differenzierte Definition der Entwicklungsziele, die Identifikation der künftig zu versorgenden Zielgruppen, eine Handlungs- und Umsetzungsstrategie, eine Abgrenzung von Teilräumen mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven sowie die Darstellung der für eine Förderung vorgesehenen Einzelprojekte.

Insbesondere in größeren Wohngebieten im Wandel ist zu erwarten, dass nicht alle Teilräume dieselben Perspektiven haben und eine Binnendifferenzierung in Gebiete mit unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven erforderlich ist.

Bei der Entwicklung der einzelnen Handlungs- und Umsetzungsschritte sollte in den Wohngebieten im Wandel in besonderer Weise auf die spezifischen Belange der jeweiligen Zielgruppen geachtet werden. Nur dadurch können besondere Qualitäten entstehen, die positiv auf die Quartiersentwicklung ausstrahlen. Dieser Aspekt gilt sowohl für die Sanierung von Gebäuden als auch für die Aufwertung des öffentlichen Raums. Besonders zu achten ist auf die Herstellung von Barrierefreiheit.

Da die meisten Wohngebiete im Wandel eine wichtige Rolle bei der Sicherung preiswerten Wohnraums spielen, ist die Schaffung eines

hohen Ausführungsstandards nicht in allen Fällen sinnvoll. Gerade in Lagen, die keine besonderen Entwicklungspotenziale aufweisen, sollte preiswerter Wohnraum erhalten werden.

Für die Umsetzung von Investitionen im Gebäudebereich stehen die Programme der Wohnraumförderung zur Verfügung. Dies betrifft in erster Linie die generationsgerechte Sanierung von Bestandsgebäuden. Im Einzelfall können darüber hinaus die Umgestaltung von Gebäuden durch Teilrückbau oder die Errichtung von Neubauten in die Wohnraumförderung einbezogen werden.

Auf Grundlage von mit dem Land abgestimmten Teilraumkonzepten ist flankierend der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln möglich. Bei besonders aufwändigen Sanierungen, bei Teilrückbaumaßnahmen oder bei niedrigen Mietansätzen zur Erhaltung preiswerten Wohnraums können trotz Inanspruchnahme der Wohnraumförderung unrentierliche Kosten verbleiben, die über Zuschüsse aus der Städtebauförderung, in der Regel aus dem Stadtumbau, Teilprogramm Aufwertung, abgedeckt werden können.

Besonderer Handlungsbedarf besteht teilweise im öffentlichen Raum, dessen Qualität der innerstädtischen Lage der Wohngebiete nicht immer gerecht wird und einer gezielten Aufwertung bedarf. Auf Grundlage von abgestimmten Teilraumkonzepten können hierfür Mittel aus dem Stadtumbau Teilprogramm Aufwertung bereitgestellt werden. Anders als bei der Altbausanierung steht das Teilprogramm SSE für die Wohngebiete im Wandel nicht zur Verfügung.

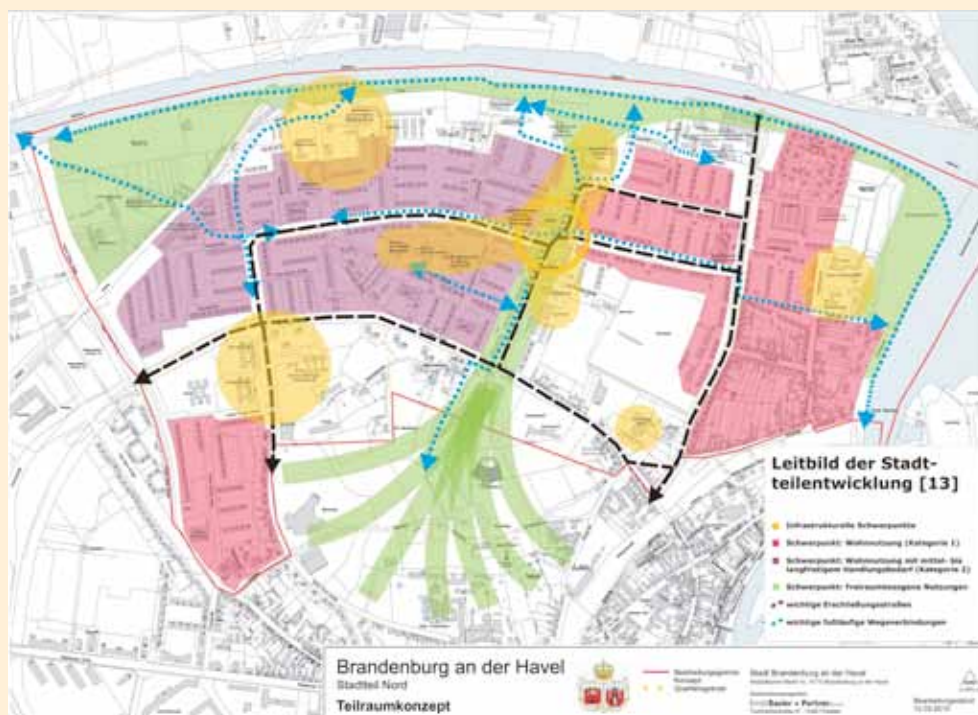
Praxisbeispiel – Integriertes Teilraumkonzept Brandenburg an der Havel

In Brandenburg an der Havel haben bisher die Aufwertung der Altbaubestände in der Innenstadt und der Rückbau von Wohnblöcken im Wohngebiet Hohenstücken im Blickpunkt des Stadtumbaus gestanden. Inzwischen zeigt sich zunehmend, dass in Brandenburg weitere attraktive, vor allem barrierefreie, Wohnungen fehlen und dies – wegen fehlender Umsetzangebote für Rückbaumieten – auch die Fortführung des Stadtumbaus belastet. Das Quartier Nord ist aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Qualitäten prädestiniert, notwendige wohnungswirtschaftliche Ergänzungsfunktionen für die Innenstadt zu übernehmen.

Die Stadtverwaltung hat ein integriertes Teilraumkonzept erarbeitet und nachgewiesen, dass das Quartier auch in Zukunft für die Wohnraumversorgung benötigt wird. Ziel der weiteren Entwicklung ist eine Stabilisierung für alle Generationen. Dies macht eine kontinuierliche Anpassung von Gebäu-

debestand, Wohnumfeld und Infrastruktur erforderlich, bei der dem Aspekt der Barrierefreiheit große Bedeutung zukommt.

Die Wohnungsbaugenossenschaft als Hauptakteur plant den Anteil barrierearmer Wohnungen zu erhöhen, insbesondere durch Einbau von Aufzügen und Umbau von Bädern. Ergänzend sind Grundrissänderungen sowie Wohnungszusammenlegungen und -aufteilungen vorgesehen, um sowohl für ältere als auch jüngere Mieter attraktive Angebote zu schaffen. Die Stadt wird parallel den öffentlichen Raum aufwerten und sich dabei zunächst auf die Grünachse Marienberg-Nord konzentrieren, die gleichzeitig eine neue Verbindung zur Innenstadt herstellt. Das Land hat die Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Aufwertungsprogramm zugesagt. Bis Herbst 2013 wird ein Wohnraumkonzept als Voraussetzung für eine Verfeinerung der gebäudebezogenen Planungen erarbeitet.



Integriertes Teilraumkonzept Brandenburg Nord - Leitbild

Praxisbeispiel – Zielgruppenspezifische Modernisierung eines Quartiers in Frankfurt (Oder)

Aufgrund starker Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde die Innenstadt von Frankfurt (Oder) nach 1949 in weiten Teilen neu aufgebaut. Die in diesem Zusammenhang neu errichteten Wohngebiete reichen bis unmittelbar in das Stadtzentrum, überlagern sich teilweise mit den Resten der historischen Bebauung und kerngebiets-spezifischen Nutzungen und stellen für die Wohnungsunternehmen langfristig zu erhaltende Kernbestände dar.

Das vorhandene Wohnungsangebot ist einseitig und wird der geänderten Nachfrage, die sich vor allem aus dem demografischen Wandel und veränderten Lebensstilen ergibt, nicht in jeder Weise gerecht. Besonders deutlich ist der Mangel an barrierefreien Wohnungen.

Die kommunale Wohnungswirtschaft GmbH (WoWi) hat innerbetrieblich Arbeitsgruppen eingerichtet, die sich mit den spezifischen Anforderungen wichtiger Zielgruppen beschäftigen und konzeptionelle Grundlagen für die Sanierungsvorhaben der WoWi, vor allem in der Innenstadt, liefern.



Wollenweberstraße 2–17

Aktuell wird die Sanierung der Gebäude Wollenweberstraße 2–17 mit 146 WE vorbereitet. Die überwiegend in traditioneller

bzw. Großblockbauweise errichteten Gebäude weisen eine ansprechende äußere Gestaltung auf und sollen durch Grundrissänderungen aufgewertet, energetisch ertüchtigt und teilweise mit zusätzlichen Balkonen ausgestattet werden.



Wollenweberstraße 5a

Teil des Gesamtvorhabens ist die modellhafte Herstellung vollständiger Barrierefreiheit im Gebäude Wollenweberstraße 5a, das als P 2-Typ errichtet wurde.

In den nächsten Jahren wollen sowohl die WoWi als auch die Wohnungsbaugenossenschaft weitere Sanierungsvorhaben in der Innenstadt realisieren, die auf spezielle Zielgruppen zugeschnitten sind. Die WoWi beabsichtigt z. B., ein Wohnhochhaus speziell auf die Wohnbedürfnisse von Studenten zuzuschneiden, die Wohnungsbaugenossenschaft denkt vor allem über höherwertige Angebote für ältere Haushalte nach.

Quartiersübergreifende Handlungsansätze

Integrierte Stadtentwicklung

Die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte in Verbindung mit Stadtumbaustrategien und Altbauaktivierungsstrategien bilden die inhaltlichen Grundlagen des Stadtumbaus. Diese sind von den Kommunen kontinuierlich und bedarfsgerecht fortzuschreiben und weiter zu entwickeln. Besonderer Wert ist auf eine akteurs- und ressortübergreifende Betrachtungsweise zu legen. Die Stadtquartiere mit langfristigen Entwicklungsperspektiven sind herauszuarbeiten und mit Priorität bei der Durchführung und Förderung zu berücksichtigen (siehe auch: Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten – INSEK).

http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.322061.de/bbo_products_list_product

Der fortschreitende Veränderungsprozess der Städte im Rahmen des Stadtumbaus erfordert eine Reflexion und ggf. Anpassung der städtischen Leitbilder, um auch künftig ein tragfähiges Verhältnis von innerer und äußerer Stadt zu gewährleisten.

Alle Bevölkerungsprognosen lassen erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnungen in

den Stadtumbaustädten weiter zurückgehen wird. Im Zuge des „demografischen Echos“ auf den Geburtenrückgang seit den 1990er-Jahren ist vielerorts mit einem erneuten Anstieg des Leerstandes zu rechnen, so dass der Rückbau von Wohnungen auch künftig bedarfsgerecht fortgeführt werden muss.

Wie bisher werden besonders die größeren Wohngebiete von der sinkenden Zahl der Haushalte betroffen sein. Deshalb müssen die Kommunen frühzeitig differenzieren, welche Quartiere voraussichtlich langfristig nachgefragt und welche Gebiete perspektivisch Rückbaubedarf aufweisen werden.

Die erfolgreiche Aufwertung der Innenstädte und historischen Stadtkerne sollte durch Einbeziehung und Qualifizierung von Nebelagen fortgesetzt werden und insbesondere auf die Sanierung von großen stadtbildprägenden Einzelimmobilien zielen.

Neben der Unterstützung der durchgreifenden Sanierungen ist für städtebaulich besonders wichtige Gebäude der systematische Einsatz der Möglichkeiten der Sicherung und des Erwerbs von Gebäuden mit Mitteln des Stadtumbaus Teilprogramm SSE erforderlich.



WK IV in Eisenhüttenstadt

Kooperationsvereinbarungen

Bei der Planung und Durchführung des Stadtumbaus ist der enge Zusammenhang zwischen den Aufgaben der Stärkung innerstädtischer Wohngebiete und des Rückbaus am Stadtrand zu beachten. Dieser ergibt sich nicht allein aus städtebaulichen Gründen, sondern ist auch unter immobilienwirtschaftlichen Aspekten zwingend.

Der Rückbau von Wohngebäuden zur Bereinigung der Marksituation führt bei den Eigentümern zu wirtschaftlichen Verlusten. Zum einen geht Anlagevermögen verloren, selbst wenn dieses vorher bereits angemessen abgewertet wurde, zum anderen können Kreditverpflichtungen für rückgebaute Objekte in den Wohnungsunternehmen verbleiben. Im Zusammenhang mit dem Auslaufen der Altschuldenregelung und weil viele Wohnungsunternehmen beim Rückbau inzwischen auf sanierte oder teilsanierte Bestände, auf denen noch Investitionskredite lasten, zurückgreifen müssen, ist dies zunehmend der Fall.

Das Land Brandenburg versucht im Rahmen seiner Möglichkeiten, Wohnungsunternehmen, die sich aktiv im Stadtumbau einschließlich des Rückbaus engagieren, in besonderer Weise zu unterstützen. Eine Möglichkeit ist der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den Kommunen und Wohnungsunternehmen, in denen die verschiedenen Belange des Stadtumbaus – insbesondere die Aufwertung von innerstädtischen Altbauquartieren und Wohngebieten im Wandel sowie der Rückbau am Stadtrand – miteinander verknüpft, die von den Beteiligten einzuleitenden Umsetzungsschritte festgelegt und die Bereitstellung von Fördermitteln durch das Land vereinbart werden.



Berliner Straße in Guben

Kooperationsvereinbarungen schaffen so weit wie möglich verlässliche Rahmenbedingungen über mehrere Jahre für die beteiligten Akteure.

Im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen kann die kreditbasierte Wohnraumförderung mit den Zuschüssen der Städtebauförderung verknüpft werden, um besonderen Bedarfen, z. B. im Bereich der Wohnungen und des Wohnumfeldes, oder spezifischen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Situationen gerecht zu werden.



Sanierte Gebäude in Cottbus

Weiterführende Hinweise

- Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg: Internetangebot zum Dialog Stadtumbau, u. a. Dokumentation der Werkstattgespräche „Innerstädtische Altbauquartiere“ und „Wohngebiete im Wandel“, www.mil.brandenburg.de
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien, ExWoSt-Information 43/1, 2013
- Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK), 2012
http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.322061.de/bbo_products_list_product
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis, 5. Statusbericht der Transferstelle Stadtumbau Ost, 2012
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS); Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilen“); Werkstatt: Praxis, Heft 65, 2009
- Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.): Dialog Stadtumbau, Bilanz – Herausforderungen – Ausblick, 2009, unter www.mil.brandenburg.de als Download verfügbar
- Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.): Mobilisierung von Altbauimmobilien – Handlungsansätze für die Aktivierung historischer Bausubstanz in den Innenstädten, 2008
http://www.mil.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.326324.de/bbo_products_list_product

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

Referat 10 Koordination, Kommunikation, Internationales

Henning-von-Tresckow-Straße 2–8

14467 Potsdam

oeffentlichkeitsarbeit@mil.brandenburg.de

www.mil.brandenburg.de

