

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen  
und Verkehr des Landes Brandenburg

Öffentlichkeitsarbeit

Henning-von Tresckow-Straße 2-8  
14467 Potsdam

[www.mswv.brandenburg.de](http://www.mswv.brandenburg.de)



## Städtebaulicher Denkmalschutz –

Fitnessprogramm  
für historische  
Stadtkerne

## Impressum

Herausgeber:	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg Referat 10, Öffentlichkeitsarbeit Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 14467 Potsdam
Auftraggeber:	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg Abteilung Stadtentwicklung und Denkmalpflege Ref. 22 Fachgrundlagen der Stadtentwicklung
Erarbeitet durch das	Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg Müllroser Chaussee 48 15236 Frankfurt (Oder) Telefon: (03 35) 5 60 27 01 Fax: (03 35) 5 60 27 07 E-Mail: <a href="mailto:isw@isw.brandenburg.de">isw@isw.brandenburg.de</a> Internet: <a href="http://www.isw.brandenburg.de">http://www.isw.brandenburg.de</a>
Verfasser	Barbara Neumann Karin Ahnert
Technische Mitarbeit	Regina Marx
Kartenerstellung	Regina Marx Detlef Quart
Fotos/Abbildungen	Fotos und Abbildungen sind bis auf Ausnahmen dem Archivbestand des ISW entnommen (siehe Abbildungsnachweis).
Kartengrundlagen	Darstellung auf der Grundlage von digitalen Daten der Landesvermes- sung. Mit Genehmigung des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Nummer GB-G III/98 Karten sind internes Arbeitsmaterial und gesetzlich geschützt.
Stand:	Juli 2002
Druck:	TASTOMAT Druck GmbH, Landhausstraße, Gewerbepark 5, 15345 Eggersdorf

Veröffentlichungen, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers.

### Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr herausgegeben. Sie darf nicht während eines 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.

# Städtebaulicher Denkmalschutz

Fitnessprogramm für historische Stadtkerne



Viele Jahrhunderte Geschichte haben mit Phasen des Wohlstands und des Wachstums, aber auch mit Kriegen, Brandkatastrophen, wirtschaftlichem Niedergang und verfehlter Baupolitik unsere Stadtlandschaft geprägt. Eine große Zahl von brandenburgischen Städten konnte dennoch die historische Struktur ihrer Kerne bewahren. Schon bald nach der Neugründung des Landes Brandenburg ist die Städtebaupolitik mit dem Ziel angetreten, diese historischen Stadtkerne vor dem Verfall zu retten und mit neuem Leben zu erfüllen.

Bund und Land haben die Städte mit historischen Stadtkernen bei der Stadterneuerung umfassend unterstützt und die Städtebauförderung zu einem Grundpfeiler der Strukturpolitik gemacht. Dabei ist das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit seinem beträchtlichen finanziellen Volumen und den besonders günstigen Fördersätzen das „Paradeferd“ unter den seit 1991 aufgelegten Förderprogrammen. Die geförderten Städte haben sich durch die Mitgliedschaft in der Arbeitsgemeinschaft der Städte mit historischen Stadtkernen zu den hohen Qualitätsanforderungen einer erhaltenden Stadterneuerung bekannt.

Die jetzt im Auftrag des MSWV vom Institut für Stadtentwicklung und Wohnen vorgelegte Untersuchung hat die Ergebnisse von 10 Jahren intensiver Städtebauförderung in 25 Städten des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen, dem Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen und den Denkmalbehörden überprüft und Empfehlungen für die Fortführung des Programms formuliert, die in der Landespolitik berücksichtigt werden sollen.

Das positive Untersuchungsergebnis überrascht Kenner der Materie nicht: Mit Hilfe der Städtebauförderung ist es gelungen, den Prozess des Verfalls in den historischen Innenstädten umzukehren und die Grundlagen zu schaffen, damit die historischen Innenstädte ihre Bedeutung als lebendige Stadtmitten mit einer vielfältigen Nutzung wiedergewinnen. Es ist nicht nur ein großer Teil der historischen Bausubstanz erneuert worden, auch hat die Erneuerung der Infrastruktur mitsamt der Straßen und Plätze große Fortschritte gemacht. Etwa die Hälfte der erkennbaren Bauaufgaben sind bewältigt, und die bauliche Erneuerung wird weiter gehen. Künftig heißt Stadterneuerung in besonderem Maße: Entwicklung neuer Funktionen, Stärkung der Entwicklung der Innenstädte unter Beachtung der gesamtstädtischen und der regionalen Perspektiven.

Die Voraussetzungen für die notwendige Fortführung des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ über weitere Jahre sind gegeben. Damit werden die Grundlagen dafür geschaffen, dass sich private Investitionen in den Stadtkernen wieder lohnen. Durch das Vertrauen in den Standort Innenstadt wird ein sich selbst tragender Erneuerungsprozess einsetzen. Nicht zuletzt bleibt die Städtebauförderung auch künftig ein unverzichtbarer Motor für den lokalen und regionalen Arbeitsmarkt und für die Erhaltung und Nutzung unseres kulturellen Erbes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hartmut Meyer'.

Hartmut Meyer  
Minister für Stadtentwicklung,  
Wohnen und Verkehr

Vorbemerkungen	9
Kurzfassung	11
1 Erhaltung historischer Stadtkerne - wichtige Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen	16
1.1 Bedeutung des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Erhaltung historischer Stadtkerne	16
1.2 Charakteristik der im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geförderten Städte	19
2 Ein Blick zurück: Ausgangsbedingungen beim Start der Stadterneuerung	22
3 Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes	28
3.1 Förderbilanz und Überblick über die Ergebnisse	28
3.2 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Erhaltung der historischen Stadtstruktur und des historischen Stadtbildes	29
3.3 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Erneuerung und Gestaltung des öffentlichen Raumes	30
3.4 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Erneuerung der Bausubstanz	36
3.4.1 Ergebnisse im Überblick	36
3.4.2 Förderinstrumente für die Gebäudeerneuerung	36
3.4.3 künftige Aufgaben bei der Gebäudeerneuerung	42
3.5 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Funktionsstärkung	44
3.5.1 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Stabilisierung der Wohnfunktion	44
3.5.2 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Stärkung der Zentrumsfunktionen	47
3.5.2.1 Einzelhandel, Gastronomie, zentrenrelevante Dienstleistungen, freie Berufe, Gewerbe,	48
3.5.2.2 Einrichtungen der öffentlichen Hand, Kultur- und Freizeiteinrichtungen	52
4 Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ – Wirkungen auf Investitionstätigkeit und Arbeitsmarkt in der Region	57
4.1 Wirkungen für die Imagebildung	57
4.2 Wirkungen für die kommunale Investitionstätigkeit und den regionalen Arbeitsmarkt	58
4.3 Anstoßwirkungen und Bündelungseffekte der Städtebauförderung	58
5 Zukünftige Aufgaben und Handlungserfordernisse	64
5.1 Konsequenzen für die Landespolitik	64
5.2 Empfehlungen an die Kommunen und die Kommunalpolitik	66
5.2.1 Stadterneuerung muss Schwerpunkt der gesamten Stadtentwicklung bleiben	66
5.2.2 Finanzierungspotenziale aktivieren, Bündelungseffekte verstärken	67

# Inhalt

5.2.3	Neue Interessenten für den Wohnstandort Innenstadt gewinnen	68
5.2.4	Prioritätensetzung auf die Kernaufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes und Sicherung einer hohen Durchführungsqualität	69
5.2.5	Effizienteres Management des Stadterneuerungsprozesses	71
6	Fazit	74
7	Anlage	77
	Anlage 1: Einwohnerentwicklung 1991 bis 2000, Bevölkerungsprognose 2015, Funktionen, Zentralität	77
	Anlage 2: Entwicklung des Wohnungsbestandes von 1994 bis 2000	78
8	Anmerkungen	79
9	Anhang	85
	Kurzportraits der 29 Stadterneuerungsgebiete in den 25 untersuchten Städten des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“	
	ALTLANDSBERG – Landkreis Märkisch Oderland	86
	ANGERMÜNDE – Landkreis Uckermark	88
	BAD FREIENWALDE (ODER) – Landkreis Märkisch-Oderland	90
	BEELITZ – Landkreis Potsdam-Mittelmark	92
	BEESKOW – Landkreis Oder-Spree	94
	BELZIG – Landkreis Potsdam-Mittelmark	96
	BRANDENBURG AN DER HAVEL – kreisfrei	98
	DAHME (MARK) – Landkreis Teltow-Fläming	100
	GRANSEE – Landkreis Oberhavel	102
	HERZBERG (ELSTER) – Landkreis Elbe-Elster	104
	JÜTERBOG – Landkreis Teltow-Fläming	106
	KREMMEN – Landkreis Oberhavel	108
	KYRITZ – Landkreis Ostprignitz-Ruppin	110
	LUCKAU – Landkreis Dahme-Spreewald	112
	MÜHLBERG / ELBE – Landkreis Elbe-Elster	114
	NEURUPPIN – Landkreis Ostprignitz-Ruppin	116
	PEITZ – Landkreis Spree-Neisse	118
	PERLEBERG – Landkreis Prignitz	120
	POTSDAM – kreisfreie Stadt	122
	RHEINSBERG – Landkreis Ostprignitz-Ruppin	130
	TEMPLIN – Landkreis Uckermark	132
	TREUENBRIETZEN – Landkreis Potsdam-Mittelmark	134
	UEBIGAU - WAHRENBRÜCK – Landkreis Elbe-Elster	136
	WERDER (HAVEL) – Landkreis Potsdam-Mittelmark	138
	WITTSTOCK – Landkreis Ostprignitz-Ruppin	140



Karte: Städte im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Stadterneuerung ist eine Langzeitaufgabe. Für die Umsetzung der wichtigsten Ziele haben sich die Städte in den neuen Ländern auf einen Zeitraum von etwa 20 Jahren eingestellt. Ausgehend vom Zeitpunkt des Starts 1990/91 war im Jahre 2000 mit bis dahin durchschnittlich 10 Jahren Sanierungsdauer ungefähr die Hälfte des veranschlagten Zeitraumes vorüber. Deshalb beauftragte das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg das Institut für Stadtentwicklung und Wohnen (ISW), den Stand der Stadterneuerung in den Erneuerungsgebieten der im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ („D“-Programm) geförderten Städte zu erheben, kritisch zu bewerten und die verbleibenden Sanierungsaufgaben zu quantifizieren und zu qualifizieren. Die Untersuchung des ISW sollte im Wesentlichen zur Beantwortung folgender Fragen beitragen:

- Wie ist die Stadterneuerung in den Gesamtkontext der Stadtentwicklung eingebunden?
- Welchen Stand hat die Stadterneuerung in den Städten erreicht und wie viele Fördermittel wurden dafür eingesetzt?
- Welchen Stand hat die Sanierung der Baudenkmale, Denkmalensembles und denkmalwerten städtebaulichen Räume erreicht?
- Welche Sanierungsaufgaben sind in der zweiten Hälfte des Sanierungsprozesses zu bewältigen, und wie viele Fördermittel werden dafür gebraucht?
- Sind die Vorhaben der jeweiligen Stadt vor dem Hintergrund der kommunalen Haushaltslage realistisch?
- Welche Sanierungsziele erweisen sich in der Umsetzung als besonders schwierig, und mit welchen Strategien könnte die Umsetzung forciert werden?
- In welchem Zeitrahmen könnte aus heutiger Sicht die Sanierung in der jeweiligen Stadt im Wesentlichen abgeschlossen sein?

- Wie wirksam ist das „D“-Programm, welche Defizite/Änderungsbedarfe gibt es?

Die drei wichtigsten Bausteine der Untersuchung, deren Schwerpunkt im Zeitraum von Mitte 2000 bis Ende 2001 lag, waren

- Auswertung vorhandener Materialien (in der Hauptsache die Vorbereitenden Untersuchungen der 25 Stadterneuerungsmaßnahmen, aber auch Sach- und Erfahrungsberichte sowie Materialien für die Öffentlichkeitsarbeit),
- intensive Vor-Ort-Recherchen, deren Ergebnisse zu einem „Bericht über den Stand und die Probleme der Stadterneuerung“ im jeweiligen Stadtkern zusammengefasst wurden,
- intensive Analyse der Kommunalfinanzen insgesamt und der Kosten- und Finanzierungsübersichten der Gesamtmaßnahmen,
- Bereisung der einzelnen Städte durch ein „Evaluierungsteam“.

Zum Evaluierungsteam gehörten Herr Schweinberger und Herr Stricker vom Referat Städtebauförderung des MSWV, Herr Wipprecht sowie der jeweils zuständige Gebietsbeauftragte vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und archäologischen Landesmuseum, Herr Pfaff sowie der jeweils zuständige Stadtbetreuer vom Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen (LBVS), Herr Grund von der Stadtverwaltung Belzig, Frau Neumann und Frau Ahnert vom ISW.

Zum Standardprogramm der Bereisungen gehörte sowohl ein gezielter Rundgang durch das Sanierungsgebiet als auch ein ausführliches Gespräch mit Vertretern der Stadtverwaltungen, der Kommunalpolitik, der Unteren Denkmalschutzbehörden und der Sanierungsträger bzw. -beauftragten der Städte. Das Evaluierungsteam bewertete das bisher Geleistete, gab konkrete Empfehlungen für

## 0. Vorbemerkungen

den weiteren Fortgang der Sanierung und sagte in einzelnen Fällen Unterstützung zu, wenn Probleme erkennbar wurden, die auf kommunaler Ebene allein nicht lösbar schienen. Die Gesprächsergebnisse wurden in Protokollen festgehalten; sowohl Berichte als auch Protokolle wurden den Städten für ihre weitere Arbeit zur Verfügung gestellt.

Mit der Evaluierung erhielt die kommunale Stadterneuerungsdebatte insgesamt neue Impulse. Darüber hinaus löste die Forderung nach der Erarbeitung eines Sanierungsplans (siehe Punkt 5.2.4), den die Städte künftig als neues strategisches Instrument zur kommunalen Prioritätensetzung nutzen sollen, in einigen Städten einen weitergehenden kommunalpolitischen Diskurs aus.

In der vorliegenden Broschüre werden die wichtigsten Ergebnisse der Untersuchung vorgestellt. Die Angaben zu den Fördervolumina in den verschiedenen Bund-/Land bzw. Landesförderprogrammen basieren, falls es nicht anders vermerkt ist, auf Daten des Landesamtes für Bauen, Verkehr und Straßenwesen.

## Kurzfassung

Stadterneuerung ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden, die gemeinsam finanziert wird. „Normale“ Stadterneuerungsmaßnahmen werden durch das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ („S“-Programm) unterstützt, zu dessen Finanzierung Bund, Land und Kommune jeweils ein Drittel beitragen. Im Land Brandenburg werden in diesem Programm mehr als 120 Stadterneuerungsmaßnahmen kontinuierlich gefördert.

**Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ dient speziell der erhaltenden Erneuerung wertvoller historischer Stadtkerne.** Für diese anspruchsvolle Aufgabe stellt der Bund einen Fördermittelanteil von 40 % bereit und verpflichtet die Länder, sich in gleicher Höhe an der Förderung zu beteiligen, so dass der kommunale Miteleistungsanteil (KMA) nur 20 % beträgt. Darüber hinaus ist das Programm - bezogen auf die Zahl der geförderten Städte - finanziell besser ausgestattet als das „S“-Programm. Gegenwärtig werden 33 Gesamtmaßnahmen in 29 Städten im „D“-Programm gefördert.

Ein Großteil der 29 Programmstädte sind Klein- und Landstädte. 18 davon haben weniger als 10.000 Einwohner und nur 4 mehr als 15.000 Einwohner. Die förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. Erhaltungsgebiete der Programmstädte sind bis auf eine Ausnahme **die historischen Kerne und traditionellen Zentren** der Städte.

Von 1991 bis Ende 2001 standen den 29 untersuchten Erneuerungsgebieten insgesamt 448 Mio € Städtebauförderungsmittel zur Verfügung. Davon kamen allein 338 Mio € (81 %) aus dem „D“-Programm. **Im Durchschnitt erhielt jedes Gebiet 15,4 Mio € aus der Städtebauförderung (0,4 Mio € pro ha Sanierungs-/Stadterneuerungsgebiet).**

Im Vergleich zur schwierigen Ausgangssituation konnte mit diesen Mitteln ein **sehr weitreichender Erneuerungsstand erzielt** werden. An den zu Sanierungsbeginn formulierten Sanierungszielen wird nach wie vor festgehalten. Allerdings waren auf Grund der stagnierenden Wirtschaftsentwicklung mit all ihren Folgeproblemen Zielkorrekturen im Hinblick auf die zunächst angestrebte Sanierungsintensität und die angestrebten Nutzungsdichten erforderlich.

**Die wichtigsten substanzbezogenen Sanierungsziele** (Gebäudesanierung, Erneuerung des öffentlichen Raumes) **konnten im Durchschnitt der untersuchten Städte zu rund 45 % umgesetzt werden**, wobei es große Unterschiede zwischen den einzelnen Städten gibt.

Die **Erhaltung und Erneuerung der historischen Gebäudesubstanz** ist eine Kernaufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes. Als Ergebnis der bisherigen Sanierung haben 47 % aller Hauptgebäude keinen Erneuerungsbedarf mehr (einschließlich der neu gebauten und der ohne Städtebauförderung erneuerten Häuser sowie der Gebäude, die keinen aktuellen Sanierungsbedarf aufweisen). Mit erreichten 51 % ist der Erneuerungsstand bei den Baudenkmalen noch etwas besser.

Bisher wurden Fördermittel in Höhe von ca. 193 Mio € für die Gebäudesanierung eingesetzt (ca. 51 % der insgesamt eingesetzten Städtebauförderungsmittel). Etwa jedes vierte Hauptgebäude (23 %) wurde damit erneuert. Einschließlich der Gebäude, bei denen erste Erneuerungsmaßnahmen gefördert wurden, die aber weiteren Bedarf haben, hat jedes dritte Hauptgebäude (32 %) direkt von der Städtebauförderung profitiert.

Für die Sanierung der Bausubstanz sind auch weiterhin große Anstrengungen nötig. Jedes

Fünfte der ca. 6.000 sanierungsbedürftigen Hauptgebäuden steht vollständig bzw. überwiegend leer. **Größter Problembereich sind die unsanierten, leerstehenden denkmalgeschützten bzw. stadtbildprägenden Gebäude**, für die sich trotz vielfältiger Bemühungen der Städte bisher noch keine konkreten Sanierungschancen abzeichnen. Um den drohenden Verlust wichtiger und an sich unverzichtbarer Gebäude abzuwenden, muss dem Abbau konkreter Sanierungshemmnisse höchste Priorität eingeräumt werden.

Für die **Erhaltung der historischen Stadtstruktur und des historischen Stadtbildes** hat sich das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eindeutig als wichtigstes Instrument bewährt. Die hohe „Förderdichte“ an öffentlichen und privaten Maßnahmen hat wesentlich dazu beigetragen, Stadtbildefizite abzubauen und die Entstehung neuer Mängel – etwa durch unangepasste Gestaltung von Baudetails, aber auch durch Fehlnutzungen und störende Neubauvorhaben – wirksam zu begrenzen. Es gibt aber noch Kernaufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes, zu deren Erfüllung die Ressourcen und Potenziale bisher nicht gereicht haben: Nach wie vor gibt es Baulücken, die das Stadtbild empfindlich stören und zum Teil auch noch einige Jahre Bestand haben werden. Es ist sogar mit dem Entstehen weiterer Baulücken zu rechnen, wenn Häuser, die bereits länger leer stehen, nicht bald saniert und genutzt werden.

Die **Erneuerung der öffentlichen Räume** ist in allen Programmstädten gut vorangekommen. Bisher wurden dafür in den 29 untersuchten Stadterneuerungsgebieten 133 Mio € Städtebauförderungsmittel eingesetzt, das sind 36 % der bisher insgesamt eingesetzten Mittel aus dem „D“-Programm. Der damit erreichte Erneuerungsstand beträgt durchschnittlich – wiederum mit großen Unterschieden zwischen den einzelnen Städten – 40 %. Die Förderung des „denkmalpflegeri-

schen Mehraufwandes“ hat eine dem historischen Stadtkern adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes ermöglicht und sich insofern als unverzichtbare Grundlage für die Umsetzung denkmalpflegerischer Ansprüche erwiesen.

Trotz der bisherigen Erfolge bedarf die Erneuerung des öffentlichen Raumes noch großer Anstrengungen. Zielkonflikte zwischen den Notwendigkeiten bei der Erneuerung des öffentlichen Raumes einerseits und bei der Gebäudesanierung andererseits zeichnen sich dort ab, wo in beiden Aufgabenbereichen noch erheblicher Nachholbedarf besteht oder wo Straßen und Plätze großzügig dimensioniert sind, so dass die Erneuerungsmaßnahmen den Finanzhaushalt sehr belasten.

Die **Stärkung der Wohnfunktion** ist in allen Programmstädten ein Ziel, das auf Grund des schlechten Zustandes der Bausubstanz, der Ausstattungsdefizite der Wohnungen und der massiven Mängel im Wohnumfeld von Sanierungsbeginn an einen großen Stellenwert hatte. Nach einem erheblichen Rückgang der Wohnbevölkerung in der ersten Hälfte der 90er Jahre – überlagert von der insgesamt rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in den meisten untersuchten Städten - konnte inzwischen der Fortzug gestoppt und die Stabilisierung der Wohnfunktion in allen Erneuerungsgebieten erreicht werden. Dazu hat die Städtebauförderung einen großen Beitrag geleistet. Allerdings haben auch die flankierenden Programme der Wohnungsbauförderung - hauptsächlich die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen und die Förderung des Bauens neuer Mietwohnungen - einen Anteil an der Stabilisierung der Wohnfunktion.

Um die Innenstädte als konkurrenzfähige Wohnstandorte zu entwickeln, bleibt noch viel zu tun. Hierfür sind erhebliche Angebotspo-

tenziale vorhanden, deren Aktivierung sich aber auf Grund der stagnierenden Wohnungsnachfrage als sehr schwierig erweist. Die Städtebauförderung – unterstützt durch die neuen Instrumente des Stadtumbaus-Ost - wird auch weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion leisten. Da neben dem Mietwohnungsbestand das selbstgenutzte Haus- und Wohnungseigentum eine zentrale Rolle für die Wohnfunktion spielt, **muss künftig die Eigentumsförderung** als Element der Wohnungsbauförderung, insbesondere in Kombination mit den verbesserten staatlichen Zulagen, **stärker greifen**.

Um die Erfolge bei der Stadtsanierung und der Stärkung der Wohnfunktion nicht durch unangemessene Entwicklungen außerhalb der Erneuerungsgebiete wieder in Frage zu stellen, sind städtebauliche Entwicklungskonzepte auch weiterhin - etwa im Zusammenhang mit dem Thema „Stadtumbau“ - eindeutig auf die Stärkung der Innenstädte auszurichten.

Die **Stabilisierung und Stärkung der Zentrumsfunktionen** ist hinter der Beseitigung der Substanzschwächen deutlich zurückgeblieben und konnte bisher nur in einem Teil der untersuchten Stadtkerne im angestrebten Maß erreicht werden; in vielen Städten ist nur eine Erhaltung auf niedrigem Niveau gelungen. Stadtsanierung und Städtebauförderung haben aber mit Gebäudesanierung, Aufwertung der öffentlichen Räume, Verbesserung der Erreichbarkeit, Stärkung der Wohnfunktion und Aufwertung der touristischen Potenziale weitere Funktionsverluste verhindert und die baulichen und städtebaulichen Bedingungen für die künftig notwendige Stärkung der Zentrumsfunktionen positiv beeinflusst.

Gute Teilergebnisse gibt es im Hinblick auf **Kultur- und Freizeiteinrichtungen**, die nach wie vor großes Gewicht in den Innenstädten haben und sich häufig in sanierten historischen Gebäuden befinden.

Dagegen konnten sich **der innerstädtische Einzelhandel** und andere traditionelle Zentrumsfunktionen unter den äußerst schwierigen Rahmenbedingungen des Strukturwandels nicht so entwickeln, wie es erwartet worden war. Auch die öffentliche Hand hat nicht den von ihr erwarteten Beitrag zur Stabilisierung von Zentrumsfunktionen geleistet; bei anstehenden Standortentscheidungen hinsichtlich des Verbleibs oder der Neuansiedlung von Verwaltungseinrichtungen wurde nicht konsequent zu Gunsten der Innenstädte entschieden.

Die Stärkung der Zentrumsfunktionen bedarf in Zukunft noch größerer Anstrengungen. Dazu ist es notwendig, die Strategie der Funktionsstärkung konsequenter zu verfolgen und - als Instrument dafür - das Innenstadtmarketing stärker zu nutzen. Die öffentliche Hand sollte die noch vorhandenen Spielräume nutzen, ihr Vertrauen in den „Standort Innenstadt“ mit eigenen konkreten Standortentscheidungen zu untermauern. Dafür und für die Entwicklung anderer öffentlicher Funktionen ist der Bestand stadtbildprägender Großgebäude nach wie vor ein wichtiges Angebotspotenzial, dessen Aktivierung durch Einsatz der Städtebauförderung unterstützt werden kann. Darüber hinaus wird die Städtebauförderung weiterhin kontinuierlich dazu beitragen, die baulichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Zentrumsfunktionen zu verbessern.

Die Summe aller Sanierungseinzelmaßnahmen hat in den Programmstädten zu einer erheblichen **Imageverbesserung** geführt und die **Identität der Städte** gestärkt. Damit wurde eine gute Basis für die Ausprägung wirtschaftlicher Profile sowie traditioneller oder auch neuer Entwicklungslinien geschaffen.

90 % der in den Programmstädten insgesamt eingesetzten Städtebauförderungsmittel betreffen Investitionsvorhaben (Maßnahmen an Ge-

bäuden, Maßnahmen im öffentlichen Raum) bzw. investitionsvorbereitende Maßnahmen (z. B. Ordnungsmaßnahmen). Das erklärt, warum **Stadtsanierung und Städtebauförderung von allergrößter Wichtigkeit für die kommunale Investitionstätigkeit** sind. Jede dritte Mark der Investitionshaushalte der untersuchten Städte stammte aus der Städtebauförderung. Ohne Berücksichtigung der großen kreditfinanzierten Vorhaben, wie Erschließung von Gewerbe- bzw. Wohngebieten, oder Investitionen, die durch die kommunalen Haushalte vorfinanziert und später auf Zweckverbände übertragen wurden, rühren sogar mehr als 50 % der kommunalen Investitionen aus der Städtebauförderung her. Angesichts der auch absehbar schwierigen Situation der kommunalen Haushalte ist damit zu rechnen, dass die Städtebauförderung für die Investitionsfähigkeit der Städte so bedeutsam bleiben, wenn nicht sogar noch wichtiger werden wird.

Städtebauförderung ist Wirtschaftsförderung. Die von der Städtebauförderung ausgehenden **Effekte für den regionalen Arbeitsmarkt** und damit gleichzeitig **für die öffentlichen Haushalte und für die privaten Haushalte**, deren Einkommen anteilig aus der Sanierung gespeist wird, **sind unverzichtbar**.

Die auf Basis sehr vorsichtiger Annahmen ermittelte **Anstoßwirkung der Städtebauförderung** von 1:2,6 im Durchschnitt der untersuchten Städte weist nach, welche Investitionsketten durch die eingesetzten Fördermittel ausgelöst werden und lässt ahnen, welche negativen Auswirkungen eine Reduzierung des Fördermitteleinsatzes angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben würde.

Für den Einsatz von Förderprogrammen neben der Städtebauförderung (**„Bündelungswirkung“** der Städtebauförderung) gibt es innerhalb der Sanierungsgesamtmaßnahmen

vielfältige Möglichkeiten. Von besondere Bedeutung waren bisher die verschiedenen Programme aus dem Verantwortungsbereich des MSWV selbst, aber auch Programme der Wirtschafts- bzw. Tourismusförderung und der Förderung der kulturellen Infrastruktur. Wichtige öffentliche Großbauten wurden unter Beteiligung des Bundes mit Denkmalpflegefördermitteln erneuert. Da es über das „D“-Programm hinaus derzeit keine adäquate Möglichkeit gibt, private Eigentümer bei der denkmalgerechten Sanierung ihrer Häuser zu unterstützen, ist die Deutsche Stiftung Denkmalschutz in vielen Fällen ersatzweise unterstützend tätig geworden.

**In der zweiten Hälfte des Sanierungsprozesses müssen die wichtigsten Sanierungsziele unter schwieriger gewordenen Rahmenbedingungen umgesetzt werden.** Gerade deshalb ist das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit seiner spezifischen Ausrichtung und seinen günstigen Konditionen auch weiterhin als wichtigste Unterstützung unverzichtbar und wird noch mindestens 6 bis 8 Jahre im derzeitigen Umfang benötigt werden.

Die Kommunen können die verbliebenen Sanierungsaufgaben nur unter der Voraussetzung innerhalb der nächsten etwa 10 Jahre erfüllen, dass die **Stadterneuerung Schwerpunkt der gesamten Stadtentwicklung** bleibt. Darüber hinaus ist im Rahmen der Sanierung eine stärkere **Konzentration auf die Schwerpunktaufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes erforderlich**. Die dafür notwendige Prioritätensetzung verlangt die Entscheidung, für welche Aufgaben und Maßnahmen die zur Verfügung stehenden Fördermittel eingesetzt werden. Schwerpunktaufgaben sind die Erhaltung und Erneuerung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäude und die Erneuerung und Gestaltung der denkmalpflegerisch bedeutenden öffentlichen Räume. Ebenfalls zu pri-

orisieren sind alle Maßnahmen, die direkt der Funktionsstärkung und damit auch der wirtschaftlichen Stabilisierung der Stadtkerne dienen.

**Die knappe Finanzausstattung der kommunalen Haushalte zwingt die Städte dazu, Finanzierungspotenziale zu aktivieren und Bündelungseffekte zu erhöhen.** Unverzichtbar erscheint es, dass auch die Landkreise die Programmstädte mit Finanzzuweisungen unterstützen, die dann als kommunale Komplementierung der Bund-/Land-Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden.

Bund und Land haben sich bereits bisher um Weichenstellungen für eine innenstadtstärkende Politik bemüht. Trotzdem ist es notwendig, in der Landespolitik einen breiteren Konsens für den **Vorrang der Innenstadtentwicklung** herzustellen, der sich unter anderem in Form von innenstadtstärkenden Förderprogrammen sowie in einer angemessenen Finanzausstattung derjenigen Gemeinden, welche die Sonderlast der Erhaltung eines historischen Stadtkerns zu tragen haben, niederschlagen könnte.

So unverzichtbar die Schaffung der finanziellen und politischen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene für einen weiterhin erfolgreichen Stadterneuerungsprozess in den Städten auch ist, den größten Beitrag für die Stadtkernsanierung müssen die Kommunen - wie auch bisher schon - selbst leisten. Allerdings müssen dabei zum Teil neue Wege beschritten und verstärkt **Management- und Marketingmethoden** eingesetzt werden, **um die bestehenden Sanierungshemmnisse aus dem Weg zu räumen und neue Interessenten für den Wohn- und Gewerbestandort historische Innenstadt zu gewinnen.**

# 1. Erhaltung historischer Stadtkerne - wichtige Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen

## 1.1 Bedeutung des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Erhaltung historischer Stadtkerne

Ziel der Stadterneuerung ist es, die Innenstädte in ihren traditionellen Funktionen als Mittelpunkte städtischen Lebens zu stärken und dabei das spannungsvolle Miteinander verschiedener Nutzungen, wie Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, Kultur, ... zu ermöglichen. Das Bund/Land-Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bemüht sich, dieses Leitbild auch in historischen Mauern umzusetzen.

Im Baugesetzbuch ist näher definiert, was „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ leisten sollen: In einem klar abgegrenzten Gebiet sind vorhandene städtebauliche Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) zügig zu beseitigen. Dafür sind öffentliche

Fördermittel konzentriert einzusetzen. Die vielfältigen Einzelaktivitäten der Eigentümer, Mieter, Pächter und der sonstigen Betroffenen sind in einen Gesamtprozess einzubündeln, der unter kommunaler Federführung steht.

Wie gut dies gelingen kann, zeigen die Beispiele von 25 historischen Stadtkernen, deren Erneuerung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert wird. Schritt für Schritt werden die historischen Kerne der Städte, ihre Strukturen und ihre Bausubstanz fit gemacht für die Gegenwart und für die Zukunft.

Angesichts der katastrophalen Ausgangslage in vielen Altstadtkernen der neuen Bundesländer gab der Bund bereits 1990 mit finanziellen „Soforthilfen“ ein erstes Signal für die Erhaltung und die Erneuerung der Innenstädte und führte 1991 mit dem Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaß-



Foto 1: Templin



Foto 2: Luckau



Foto 3: Brandenburg an der Havel



Foto 4: Dahme/Mark

# 1. Erhaltung historischer Stadtkerne - wichtige Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen

nahmen“ ohne Verzug die reguläre Städtebauförderung ein<sup>2</sup>, wie sie sich in den Städten der alten Bundesländer als Instrument zur Unterstützung der Stadtsanierung bewährt hat. Auch im Land Brandenburg erzielt seitdem das „S“-Programm als Standardprogramm der Stadterneuerung mit mehr als 120 in Kontinuität geförderten Stadterneuerungsgesamtmaßnahmen eine große Breitenwirkung.<sup>3</sup>

Um dem drohenden Verlust wertvoller historischer Baustrukturen in ausgewählten, besonders bedeutsamen historischen Stadtkernen der neuen Länder wirkungsvoll begegnen zu können, legte der Bund ebenfalls schon 1991 das hier im Mittelpunkt stehende Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auf. Es orientierte sich von Anfang an speziell an der erhaltenden Erneuerung der wertvollen historischen Stadtkerne, um sie als Mittelpunkte städtischen Lebens zu erhalten bzw. zu vitalisieren und reiht sich dabei in den Kanon von Städtebauförderprogrammen ein, die gezielt auf die immer virulenter werdenden Problemlagen in den neuen Ländern eingehen.

Die Fördertatbestände für das „D“-Programm, die in den zwischen Bund und Ländern jährlich abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen (VV) festgelegt werden, sind auf die

Umsetzung dieses Zieles ausgerichtet. Im Wesentlichen kann gefördert werden:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes.

Die Städtebauförderprogramme basieren darauf, dass Bund, Länder und Kommunen die Ausstattung der Fördertöpfe gemeinsam leisten. Auf die Tatsache, dass die denkmalgerechte Sanierung in vielen Fällen sehr kostenintensiv ist, nimmt das „D“-Programm wie folgt Bezug:

- Der Bund stellt einen Fördermittelanteil von 40 % bereit und verpflichtet die Länder, sich in gleicher Höhe an der Förderung zu beteiligen, so dass der kommunale Mitleistungsanteil (KMA) mit 20 % deutlich geringer ausfällt als im „S“-Programm, wo er seit 1996 33 1/3 % beträgt.

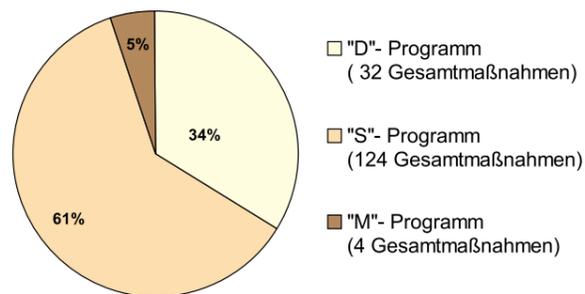


Fotos 5 u. 6: Angesichts des heutigen Zustandes kann man sich kaum noch an den Grad des Verfalls des Neuen Marktes in Potsdam erinnern. Die Fotos zeigen diesen Platz - wenn auch aus unterschiedlichen Blickwinkeln - im Juni 1990 und im April 2002.

# 1. Erhaltung historischer Stadtkerne - wichtige Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen

- Bezogen auf die Zahl der geförderten Städte ist das „D“-Programm finanziell besser ausgestattet als das „S“-Programm: Während aus dem „D“-Programm je Stadterneuerungsgesamtmaßnahme bisher durchschnittlich 13,3 Mio € zugewendet wurden, sind es im „S“-Programm nur ca. 6 Mio €.4 Die bessere Finanzausstattung ist der Ausgleich für die besondere Last, die den „D“-Städten mit der denkmalgerechten Erneuerung ihrer historischen Stadtkerne auferlegt ist.
- Die Förderrichtlinie, der die Förderung im „D“-Programm zugrunde lag, war im Zeitraum vor 1996 sehr stark auf den städtebaulichen bzw. denkmalpflegerischen Mehraufwand beschränkt. In der gegenwärtig gültigen Förderrichtlinie sind die Einschränkungen in den Förderinhalten für das „D“-Programm aufgehoben.5

Die bessere Gesamtausstattung des Programms und der geringere Miteleistungsanteil der Kommunen sind Gründe, dass im „D“-Programm die Fördermittel bisher in größerer Kontinuität fließen konnten als im „S“-Programm. Auf dieser Basis hat sich Verlässlichkeit für Kommunen und für sanierungswillige Bauherren als weiterer Vorzug des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ herausgestellt.



**Förderung der Stadterneuerung**  
Anteile der einzelnen Bund/Land - Programme an der Mittelbereitstellung

Die Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern schreiben als Fördervoraussetzungen nur für das „D“-Programm den Erlass einer städtebaulichen Erhaltungssatzung zur räumlichen Abgrenzung des Fördergebietes vor. Aufgrund der Problemlagen in den Städten ist es allerdings zwingend erforderlich, auch die Instrumente des Sanierungsrechts zu nutzen. Das Land Brandenburg verlangt deshalb zusätzlich die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet. In der Praxis der Programmstädte sind die Erhaltungsgebiete und die Sanierungsgebiete in den wesentlichen Bereichen deckungsgleich.

1991 wurden von den ca. 60 brandenburgischen Städten mit historischem Stadtkern zunächst die 12 Städte mit der größten denkmalpflegerischen Bedeutung in das „D“-Programm aufgenommen. Bis zum Ende 2001 kamen weitere 16 denkmalpflegerisch bedeutende Städte hinzu (siehe Karte: Städte im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“). In diesen 16 Städten erfolgte die Sanierungsförderung bis dahin im „S“- bzw. im Falle der Stadt Brandenburg an der Havel im „Modellstadtprogramm“ (siehe auch Städteportraits im Anhang). Aus den unterschiedlichen „Lebensläufen“ der Stadtsanierung ergeben sich große Unterschiede für den heute erreichten Stand.

Mit den nun 29 Stadterneuerungsmaßnahmen hat das „D“-Programm die aus denkmalpflegerischer Sicht wichtigsten historischen Stadtkerne des Landes Brandenburg erfasst und damit auch im Wesentlichen seine Kapazitätsgrenzen erreicht. Für die Neuaufnahme weiterer Städte besteht entsprechend wenig Raum. Im Einzelfall wäre zu prüfen, ob das Finanzierungsvolumen des Programms weiter aufgesplittet werden kann, ohne dass die laufenden Sanierungsprozesse in den gegenwärtigen Programmstädten Schaden nehmen.

# 1. Erhaltung historischer Stadtkerne - wichtige Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen



Foto 7: Wie in Neuruppin gibt es in allen untersuchten Städten noch Teilbereiche, in denen die Sanierungsnotwendigkeiten sehr augenscheinlich sind.

Für alle Programmstädte ist – je nach erreichtem Sanierungsstand – noch eine mittel- bis längerfristige Verweildauer im „D“-Programm notwendig. Umfang, Kontinuität und Förderkonditionen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ werden also auch weiterhin dringend gebraucht.

## 1.2 Charakteristik der im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geförderten Städte

„Brandenburgs heutiger Reichtum an Stadt- und Landdenkmälern besteht zweifellos in den ländlich geprägten Städten der verschiedenen Landschaften rings um Berlin. Insbesondere durch

die Entwicklung Berlins zur 'Weltstadt' und wichtigsten Industriestadt Deutschlands blieben die meisten anderen märkischen Städte...von der Industrialisierung im 19. Jahrhundert weitgehend verschont. Viele märkische Städte konnten so ihren historischen Charakter bewahren.“ (Quelle: stellvertretender Landeskonservator Ernst Wipprecht, „Brandenburgische Denkmalpflege“, Heft 1/1999)

Das Größenspektrum der Programmstädte reicht von rund 130.000 Einwohnern in der Landeshauptstadt Potsdam bis hin zu kleinen Städtchen mit Einwohnerzahlen von etwa 2.500 (Lenzen, Ziesar) und repräsentiert damit in etwa das Größenspektrum der brandenburgischen Städte insgesamt6. Gerade in den kleinen Städten im ländlichen Raum, die weder von der Industrialisierung im 19. Jahrhundert noch von der Strukturpolitik der DDR wesentlich berührt waren, wie z.B. Treuenbrietzen oder Angermünde, haben sich, getreu dem Motto „Armut ist der beste Denkmalpfleger“, die historische Stadtstruktur und das Stadtbild weitgehend unverfälscht erhalten.

Ein Großteil der 29 Programmstädte gehört zu den Klein- und Landstädten. Im Zuge der Kreisgebietsreform 1993 haben allerdings 9 von ehemals 14 Kreisstädten den Kreissitz

### Größenstruktur, administrative Funktionen, Zentralität der 28 „D“-Städte

Größengruppe (EW)	Anzahl	Kreissitz	Kreissitz	Kreissitz bis 1993	Amtsfrei	Amts-sitz	Funktion laut zentralörtlicher Gliederung
Bis zu 5.000	6	-	-	-	-	5	4 Grundzentren (GZ)
5.001 – 9.999	12	-	3	6	2	10	6 GZ, 3 GZ mit Teilfunktionen Mittelzentrum (MZ) 3 MZ
10.000 – 14.999	7	-	1	7	6	2	3 GZ mit Teilfunktionen MZ, 3 MZ, 1 MZ in Funktionsteilung
15.000 – 29.999	1	-	-	-	1	-	1 GZ mit Teilfunktionen MZ
30.000 – 49.999	1	-	1	1	1	-	1 MZ mit Teilfunktionen Oberzentrum (OZ)
mehr als 50.000	2	2	-	-	2	-	2 OZ

Tabelle 1

# 1. Erhaltung historischer Stadtkerne - wichtige Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen

und damit eine langjährig wichtige administrative Funktion verloren.

Die meisten der „D“-Städte entstanden als planmäßige Stadtgründungen in der Phase der ostelbischen Besiedlung und weisen in ihrer Grundstruktur noch wesentliche Muster ihrer Entstehungszeit im 12. bis zum frühen 14. Jahrhundert auf. Einige von ihnen verloren im 18. Jahrhundert im Zuge des Wiederaufbaus nach großen Stadtbränden ihre mittelalterliche Prägung oder wurden wesentlich erweitert. Die Grundzüge der Stadtstruktur in Neuruppin, Rheinsberg und Templin sind Ergebnisse solcher Wiederaufbauleistungen, Teile der Potsdamer Innenstadt sind das Ergebnis von Stadterweiterungen.

Besondere Prägung erhielten die Residenzstädte Potsdam und Rheinsberg. Stadtentwicklungsbesonderheiten gibt es aber auch in anderen Städten. So besteht die Innenstadt



Foto 8: Schloss Rheinsberg



Neuruppin: Grenzen des Brandgebietes

von Brandenburg an der Havel aus drei historischen Stadtkernen, in Mühlberg und Treuenbrietzen sind es zwei erkennbare Kerne, und auch in anderen Städten weisen Stadtstruktur und Stadtgeschichte auf mehrere Stadt- bzw. Siedlungskerne hin.

Allen „D“-Städten gemeinsam ist ein weitgehend erhaltener Stadtgrundriss und ein großer Anteil historischer Bausubstanz. Dagegen ist der prozentuale Anteil der Baudenkmale an der Gesamtzahl aller Hauptgebäude in den Erneuerungsgebieten unterschiedlich hoch. Er reicht von nahezu 100 % im Holländischen Viertel in Potsdam bis zu rund 5 % in einigen kleineren Städten. Im Durchschnitt der untersuchten 29 Gebiete ist fast jedes vierte Hauptgebäude ein Baudenkmal.

Viele Stadtkerne sind insgesamt als Denkmalsbereiche geschützt. Insofern ist für die Einschätzung des jeweiligen „Denkmalwertes“ der einzelnen Stadtkerne die Zahl der Einzeldenkmale allein nur von untergeordneter Bedeutung.<sup>7</sup> Ohnehin liegt in einigen Städten der Denkmalwert nicht in der Vielzahl bzw. der Hochkarätigkeit ihrer Einzeldenkmale, sondern in der noch gut ablesbaren historischen Stadtstruktur und in der Geschlossenheit des Stadtbildes. Zu diesen eher „bescheidenen“ Städten gehören z. B. Gransee, Kremmen, Altlandsberg.



und Wiederaufbauplan (B. Brasch 1789)

# 1. Erhaltung historischer Stadtkerne - wichtige Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen

Die förmlich festgelegten Sanierungs- bzw. Erhaltungsgebiete der Programmstädte sind überwiegend die historischen Kerne und traditionellen Zentren der Städte, die als geschlossene Ensembles gesehen und entwickelt werden müssen. Das Sanierungsgebiet Potsdam-Babelsberg Süd stellt als gründerzeitliches Wohnquartier einen Sonderfall innerhalb der Fördergebiete dar. Alle anderen Gebiete sind gemischt genutzt, wobei die Wohnnutzung überall großes Gewicht hat. Dort, wo noch vorhanden, sind die Wall- und Grabenzonen Bestandteil der Gebiete. Einige Stadtkerne, so z. B. Bad Freienwalde, waren zu keiner Zeit von einer Stadtmauer umgeben.

Die durchschnittliche Größe der Gebiete beträgt 37 ha, wobei die Spanne von fast 95 ha (Brandenburg an der Havel) bis zu 16 ha (Potsdam / Holländisches Viertel) reicht.

## Größe der Sanierungsgebiete

Größe der Gebiete (ha)	Anzahl der Gebiete
unter 20	1
zwischen 20 und 40	18
zwischen 40 und 60	7
über 60	3

Tabelle 2



Fotos 9 u. 10: Die für Gransee typischen kleinen Wohnhäuser bestimmen Bild und Funktion der Nebenstraßen; eine Besonderheit sind die qualitätsvollen Speichergebäude, für die es neue Nutzungen zu finden gilt.



Fotos 11 u. 12: In Kremmen prägen ebenfalls sowohl schlichte eingeschossige Bürgerhäuser als auch größere und repräsentivere Bürgerhäuser das Stadtbild.

## 2. Ein Blick zurück: Ausgangsbedingungen beim Start der Stadterneuerung

Wenn man Bilanz ziehen will „Was wurde geschafft?“ - „Was bleibt noch zu tun?“, ist ein Rückblick auf die Startbedingungen 1990/91 unerlässlich.

Die historischen Kerne einiger Städte waren stark gefährdet, sie standen „auf der Kippe“. Zwar war die städtebauliche Grundfigur der meisten Kerne noch weitgehend erhalten, es gab aber in fast allen Städten Problemquartiere, in denen ganze Baublöcke oder Häuserzeilen kurz vor dem Abbruch standen. In den größeren Städten lagen bereits Planungen für eine Neubebauung vor. Es war zu befürchten, dass als Folge der DDR-Baupolitik und der außerordentlich unflexiblen Bautechnologie wertvolle historische Innenstadtquartiere unwiederbringlichen Schaden nehmen würden.



Foto 13: 1990, Gutenbergstraße in Potsdam



Foto 14: 1990, Klosterstraße in Angermünde

Das Engagement der Denkmalschützer in der DDR-Zeit konnte angesichts der gravierenden Diskrepanz zwischen Erhaltungsbedarf einerseits und wirtschaftlichen und technologischen Zwängen sowie der politischen Zielvorstellungen andererseits in der Breite nur ungenügende Wirkung erzielen. Während der politische Wille für die Erhaltung der städtebaulichen Dominanten wie Kirchen und Rathäuser und ähnlich herausragende Denkmale vorhanden war, blieben die vielen erhaltenswerten Denkmale der Alltagskultur, wie es z. B. die Bürgerhäuser sind, nur am Rande des allgemeinen Interesses.

Als Beispiele für Stadtkerne, in denen der Verfall der Bausubstanz, der Gebäudeleerstand und eine allgemeine Verwahrlosung besonders deutlich waren, mögen Angermünde, Brandenburg an der Havel und Teile der Potsdamer Innenstadt gelten. Aber auch in den anderen Städten mit historischen Stadtkernen war ein Teil der historischen Bausubstanz als „physisch und moralisch abgewirtschaftet“ bedroht.

Nicht nur der schlechte Erhaltungszustand der Gebäude und die unzureichende sanitärtechnische Ausstattung der Wohnungen führten zu einer Abwertung der Innenstadt, zusätzlich sorgten gravierende Funktionsmängel und weitere Defizite dafür, dass die



Foto 15: 1991, Klosterstraße in Brandenburg a.d.H.

## Ein Blick zurück: Ausgangsbedingungen beim Start der Stadterneuerung

2.

Innenstädte als „Wohnort“ aber auch als „Stadtzentrum“ an Akzeptanz verloren:

- Verkehrsprobleme (schlechte Straßen, unzureichende Parkmöglichkeiten),
- unattraktiver Einzelhandel,
- schlechte Umweltsituation (Emissionen durch Einzelofenbefeuerung, Autoabgase, Verkehrslärm),
- Freiraumdefizite,
- Stadtbildmängel.



Foto 16: 1991, Berliner Straße in Beelitz

Unsichtbare Mängel, wie marode Versorgungsleitungen und das Fehlen einer flächendeckenden zentralen Abwasserentsorgung, traten in Form von Havarien oder als Hemmnis für Gebäude- und Wohnungsmodernisierung bisweilen offen zu Tage. Ebenfalls labil war die funktionale Gesamtsituation der Stadtkerne. Zwar waren die wichtigsten Zentrumsfunktionen noch präsent (Geschäfte, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung...), es zeichnete sich aber bereits ab, dass viele Einrichtungen nicht überlebens- bzw. nicht konkurrenzfähig waren.

Die einzelnen Defizite summierten sich zu Wohn- und Lebensbedingungen, die nach der Wende für viele Bewohner nicht mehr akzeptabel waren. Da parallel zum Verfall der Innenstädte Alternativen zum Wohnen und Einkaufen in Form der ersten neuen Wohn- und Gewerbegebiete und der modernen Kaufem-



Foto 17: Solche nichtintegrierten Wohngebiete entstanden am Rande vieler Städte und Dörfer

pel auf der grünen Wiese entstanden, verloren die Innenstädte nicht nur ganz allgemein an Akzeptanz, sondern zunächst auch sehr konkret einen weiteren Teil ihrer Bewohner und Kunden.

Die Ausgangsbedingungen hinsichtlich der Substanz- und Funktionsschwächen waren im Großen und Ganzen in allen Städten ähnlich schlecht - unabhängig davon, ob eine Stadt vom MSWV für das „D“- oder für das „S“-Programm vorgesehen wurde. Die künftigen Städte des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hoben sich durch die besondere denkmalpflegerische Wertigkeit ihrer Stadtkerne und die sich daraus ergebende Pflicht zur erhaltenden Erneuerung heraus.

Mit dem Aufbau der Landesverwaltung des neu gegründeten Landes Brandenburg wurde das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr installiert. Damit entstand die Basis für die Entwicklung von Strategien und Instrumenten für die Stadtsanierung in den brandenburgischen Städten und für notwendige Kommunalberatung. Mit dem Entstehen der kommunalen Selbstverwaltung standen die Städte vor einer Fülle neuer Aufgaben.

In dieser Aufbauphase gab es vielfältige Unterstützung durch das Partnerland Nordrhein-

## 2. Ein Blick zurück: Ausgangsbedingungen beim Start der Stadterneuerung

Westfalen für das Land und für die Städte. Von großer Wirkung für den Start in die erhaltende Stadterneuerung war der Besuch der nordrhein-westfälischen Beratungskommission „Historische Stadtkerne“ in 36 brandenburgischen Städten mit historischen Stadtkernen.<sup>8</sup> Gemeinsam mit Vertretern des neu gegründeten MSWV, mit Denkmalpflegern aus dem Land Brandenburg und mit Vertretern des ISW erörterten die Kommissionsmitglieder mit den Vertretern der Städte die Möglichkeiten für die Erhaltung und Revitalisierung der historischen Stadtkerne.

Am 22. Mai 1992 gründeten 20 der denkmalpflegerisch bedeutendsten Städte die Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg. Anliegen war es, gemeinsam auf die vielen gerade zu Beginn der Sanierung auftretenden



Foto 18: Auftakt der Bereisungen am 11. März 1991 in Herzberg.

Fragen nach Antworten zu suchen, gemeinsam für die Idee der erhaltenden Stadterneuerung zu werben und die Schönheit und Unverwechselbarkeit der historischen Stadtkerne des Landes Brandenburg breiter bekannt zu machen. Mit der Initiierung einer Geschäftsstelle 1997 konnte die Arbeitsgemeinschaft, die den Urtyp der interkommunalen Zusammenarbeit verkörpert, ihr Engagement verstärken<sup>9</sup>.

Als Anerkennung für ihre vorbildlichen interkommunalen Aktivitäten zur Erhaltung ihres historischen Erbes erhielt die Arbeitsgemeinschaft im November 2000 die „Silberne Halbkugel“ des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz. Die erfolgreiche Teilnahme an verschiedenen Bundeswettbewerben innerhalb des Themenspektrums „attraktive Innenstädte“ demonstriert ebenfalls den guten



Mitgliedsurkunde der Arbeitsgemeinschaft

## Ein Blick zurück: Ausgangsbedingungen beim Start der Stadterneuerung

2.

Weg, den die Stadterneuerung in den Mitgliedsstädten inzwischen genommen hat.

Derzeitige Schwerpunktaufgabe ist es, im Rahmen eines gemeinsamen Tourismusmarketingkonzeptes sowohl die Qualität der tourismusrelevanten Angebote einer jeden Stadt (z. B. hinsichtlich Hinweisbeschilderung, Zugänglichkeit von Sehenswürdigkeiten, Lebendigkeit der Städte, Fremdenverkehrsinformation) zu verbessern als auch gemeinsame touristisch vermarktbar Produkte zu initiieren<sup>10</sup>.

Das MSWV unterstützte die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft, die inzwischen auf 28 Mitgliedsstädte angewachsen ist, von Anfang an kontinuierlich. Kernstück dieser Unterstützung war es, dass bisher alle Mitgliedsstädte der Arbeitsgemeinschaft in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen werden konnten<sup>11</sup>. Eine regelmäßig tagende Bewertungskommission mit beratender Funktion trägt dazu bei, das hohe qualitative Niveau bei der erhaltenden Stadterneuerung in allen Städten des „D“-Programms sicher zu stellen.

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

#### 3.1 Förderbilanz und Überblick über die Ergebnisse

Im Zeitraum von 1991 bis Ende 2001 wurde die Stadtkernsanierung in den 29 untersuchten Erneuerungsgebieten mit insgesamt 448 Mio € Städtebauförderungsmitteln aus dem „D“- dem „S“- dem „Modellstadtprogramm“ sowie aus stadterneuerungsrelevanten Landesprogrammen<sup>12</sup> unterstützt. Davon kamen 338 Mio € (81 %) aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Im Durchschnitt erhielt jedes Gebiet 15,4 Mio € aus der Städtebauförderung, das sind 0,4 Mio € pro ha Sanierungs- / Stadterneuerungsgebiet.

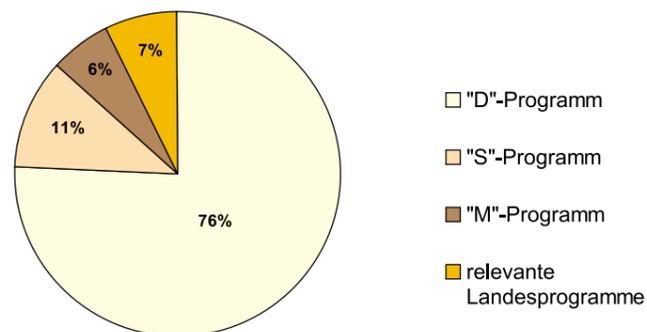
Durch den konzentrierten Einsatz des „D“-Programms in einer begrenzten Anzahl von Stadtkernen konnte ein im Vergleich zur Ausgangssituation sehr weitreichender Erneuerungsstand erzielt werden. Auch bei den später in das Programm aufgenommenen Gesamtmaßnahmen ist eine zügige Sanierungsdurchführung realistisch, wenn die bisherige Programmpolitik (hohes Fördermittelangebot pro Gesamtmaßnahme, breites Einsatzspektrums der „D“-Mittel, gesicherter Erfahrungsaustausch und hohe Qualitätsanforderungen auch durch die Selbstkontrollmechanismen der Arbeitsgemeinschaft

„Städte mit historischen Stadtkernen) aufrechterhalten wird.

Die Anfang der 90er Jahre gesteckten kommunalen Ziele für die Sanierung wurden richtungsmäßig weitgehend beibehalten. Abstriche gab es allerdings zum Teil bei der zunächst angestrebten Sanierungsintensität. In einigen Fällen ist das bisher nur in der Praxis erkennbar, in anderen Fällen schlägt es sich aber auch schon in revidierten kommunalen Konzepten nieder: Bestimmte Aufgaben sind zeitlich nach hinten verschoben worden, so typischerweise die Blockentkernung und die durchgreifende Sanierung der gesamten Altbausubstanz; bestimmte Lückenschließungen stehen noch aus, in der Regel werden niedrigere Nutzungsdichten angestrebt, usw. Gründe für diese erforderlichen Zielkorrekturen liegen hauptsächlich in den zu optimistischen Prognosen der wirtschaftlichen Entwicklung nach 1990 und der Entwicklung der kommunalen und staatlichen Finanzkraft. Auch die private Investitionstätigkeit hat sich nicht überall so positiv entwickelt, wie es zu Sanierungsbeginn erwartet worden war.

Die Städtebaufördermittel für den städtebaulichen Denkmalschutz werden mit hoher und nachhaltiger Wirksamkeit eingesetzt. 90 % der in den Programmstädten insgesamt eingesetzten Städtebaufördermittel betreffen Investitionsvorhaben (Maßnahmen an Gebäuden, Maßnahmen im öffentlichen Raum) bzw. investitionsvorbereitende Maßnahmen (z. B. Ordnungsmaßnahmen).

Mit Bezug auf die wichtigsten substanzbezogenen Sanierungsaufgaben (Gebäudesanierung, Erneuerung des öffentlichen Raumes) ist im Durchschnitt der untersuchten Städte ein Sanierungsstand von rund 45 % erreicht.<sup>13</sup> In Anbetracht der zum Teil hoffnungslos erscheinenden Ausgangssituation verbirgt sich hinter dieser Zahl eine beachtliche Leistung: Der Erhalt der Stadtkerne steht nirgends mehr



Förderung der Stadterneuerung in den 25 "D"-Städten Jahresscheiben bis 2001

### Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.



Fotos 19 u. 20: Einige der für Belzig typischen Giebelhäuser sind schon saniert, andere - so die Baudenkmale Magdeburger Str. 16 und 18 - stehen leer und haben dringenden Sanierungsbedarf.

in Frage, und die Chancen, dass die Stadtkerne wieder ihre traditionelle Bedeutung zurückerhalten, wurden durch die Sanierung überall verbessert.

Der teilweise bereits sehr gute optische Eindruck in den Stadtkernen darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es in vielen Fällen noch nicht ausreichend gelungen ist, die wirtschaftliche Basis für die Sicherung der Nachhaltigkeit der Sanierung zu schaffen. Die Stärkung der Zentrumsfunktionen ist hinter der Beseitigung der Substanzschwächen deutlich zurückgeblieben; die noch zu beseitigenden Substanzschwächen sind aber ebenfalls erheblich und auch insofern problematisch, als ein Teil der sanierungsbedürftigen Gebäude zu den sogenannten „schwierigen Fällen“ oder „Problemfällen“ gehört.

Für die nun beginnende zweite Halbzeit der Sanierung stehen also besonders schwierige Aufgaben an. Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ mit seinen günstigen Fördersätzen und den vergleichsweise hohen Fördersummen pro Stadt ist auch für diese Etappe unverzichtbar. Über die Unterstützung der Substanzerneuerung hinaus trägt es in der Summe seiner Maßnahmen und Wirkungen schrittweise zur Funktionsstärkung bei. Für die direkte Beseitigung der vielfältigen

Gründe für Funktionsschwächen ist die Städtebauförderung aber allein nicht ausreichend.

#### 3.2 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Erhaltung der historischen Stadtstruktur und des historischen Stadtbildes

Die hohe „Förderdichte“ an öffentlichen und privaten Maßnahmen hat wesentlich dazu beigetragen, Stadtbilddefizite abzubauen und die Entstehung neuer Mängel – etwa durch unangepasste Gestaltung von Baudetails aber auch durch Fehlnutzungen und störende



Foto 21: Nicht alle „Problemfälle“ sind in einem so schlechten Bauzustand wie dieses denkmalgeschützte Wohnhaus in Brandenburg a. d. Havel, dessen Sanierung geplant ist.

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

Neubauvorhaben – wirksam zu begrenzen. Insofern hat sich das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die Erhaltung der historischen Stadtstruktur und des historischen Stadtbildes eindeutig als wichtigstes Instrument bewährt:

- Der flächenhafte Verfall wurde gestoppt.
- Die Erhaltung des Stadtgrundrisses wurde durch Stabilisierung der Blockrandbebauung (Gebäudesanierung) und Schließung von Baulücken weit vorangebracht.
- Die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Räume wurde verbessert.
- Stadtmauern wurden repariert, zum Teil von störenden Anbauten befreit, Türme und Tore kontinuierlich instandgesetzt, Wall- und Grabenzonen wiederhergestellt.
- Stadtsilhouetten wurden bewahrt bzw. um verloren gegangene Elemente ergänzt.

Durch den gebietsbezogenen Ansatz der Städtebauförderung kann der Anspruch einer flächenhaften Erneuerung, welche die städtebauliche Gesamtstruktur erhält, in aller Regel eingelöst werden. Die positiven Auswirkungen der einzelnen Erneuerungsmaßnahmen

auf das Stadtbild zeigen sich heute in den meisten der geförderten Innenstädte auf den ersten Blick: Hauptstraßen und wichtige Plätze werden von sanierten Häusern gesäumt, und auch in den weniger zentralen Bereichen gibt es überall sichtbare Zeichen der Erneuerung. Durch die direkt auf die Sanierungsbedürfnisse der privaten Eigentümer abgestellten Förderangebote haben zahlreiche Fassaden ihre ursprüngliche Gliederung und Farbigkeit zurück erhalten, alte Türen und Tore als Zeugnisse ehemaliger Handwerkskunst wurden aufgearbeitet und sind heute nicht nur Funktions- sondern auch wieder Schmuckelemente der Häuser. Häufig ist es gelungen, die alten Holzfenster zu erhalten oder durch neue, nach Vorbild der alten Fenster gefertigte zu ersetzen. Stadtbilddefizite verbleiben hingegen besonders dort, wo das breite Spektrum der Fördermöglichkeiten nicht maßgeschneidert bzw. ohne ausreichende inhaltlich-fachliche Steuerung eingesetzt wird.

**Künftige Aufgaben:** Die bisherigen guten Ergebnisse bei der Erhaltung der historischen Stadtstruktur und des historischen Stadtbildes sprechen dafür, den eingeschlagenen Weg kontinuierlich fortzusetzen. Es gibt aber noch Kernaufgaben, zu deren Erfüllung die Ressourcen und Potenziale bisher nicht gereicht haben. Nach wie vor gibt es Baulücken, die das Stadtbild empfindlich stören und die zum Teil auch noch einige Jahre Bestand haben werden. Es ist sogar mit dem Entstehen weiterer Baulücken zu rechnen, wenn Häuser, die bereits länger leer stehen, nicht bald saniert und genutzt werden.



Foto 22: Die Marienkirche in Beeskow erhielt ihr Dach zurück

### Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.



Fotos 23 u. 24: Im Zuge der Sanierung wurde erst erkennbar, wie stark manche Stadtkerne, wie zum Beispiel Templin, durch Fachwerk geprägt sind. Nicht selten wurde es, wie hier in Wittstock, hinter bröckelndem Putz hervorgeholt.



Fotos 25 u. 26: Rathäuser, Kirchen und andere sowohl optisch als auch von der Funktion her dominierende Gebäude sind in vielen Fällen, wie hier in Treuenbrietzen und in Templin, bereits instandgesetzt und setzen Glanzpunkte in das Bild der Städte.



Foto 27: Wie hier, in Potsdam-Babelsberg, bringen die bereits erneuerten Straßen den städtebaulichen Räumen nicht nur neue alte Schönheit, sondern machen die städtebauliche Ordnung erfahrbar, helfen Verkehrsfunktionen zu ordnen und bieten sich in bestimmten Bereichen für vielfältige Nutzungen an.

3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Für die schrittweise Wiederannäherung an den barocken Stadtgrundriss begann man in Templin, unpassende Eingriffe in die Stadtstruktur zurückzubauen. Nach Abriss eines Blockes in der Mühlenstraße konnte die Kantstraße wieder geöffnet werden. Die historischen Baufluchten werden mit dem auf Foto 28 abgebildeten Neubau aufgenommen.



Fotos 29 u. 30: Große Stadtbildwirkung haben Erneuerungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Bereich der Stadtbefestigung (hier Luckau) und der ehemaligen Wall- und Grabenzonen (hier Gransee).



Fotos 31 u. 32: Baulücke am Planeberg in Jüterbog und das seit vielen Jahren leer stehende denkmalgeschützte Haus Spornstraße 6 in der Potsdamer Innenstadt.

Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.

Während die Sanierung der Vorderhäuser knapp zur Hälfte erledigt ist, konnte die rückwärtige Bebauung in den Quartierinnenräumen erst zu einem geringen Teil saniert und einer Nutzung zugeführt werden, so dass auch wertvolle Neben- und Hofgebäude derzeit noch keine absehbaren Erhaltungs- und Nutzungsperspektiven haben. Da der Nutzungsdruck selbst für die weiterhin prioritäre Sanierung der Blockränder nicht immer ausreichend ist, wird die Kraft für einen flächendeckenden Sanierungsansatz nicht überall ausreichen.

In Einzelfällen, wie zum Beispiel im Nicolaiertel in Perleberg, wartet ein ganzes Quartier noch auf die Sanierung. Ob Finanzierungskraft und Nachfrage reichen werden, um solche „Problemquartiere“ zu retten, ist hauptsächlich auch von der künftigen Entwicklung der privaten Nachfrage abhängig.

Insgesamt wird es erforderlich sein, Städtebaufördermittel und kommunales Engagement noch stärker für die genannten Kernaufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes einzusetzen und dafür gegebenenfalls „normale“ Sanierungsaufgaben weniger stark zu unterstützen. Um die stadtbildprägende Wirkung der Maßnahmen zu verbessern, ist es außerdem in einigen Städten nötig, Fragen der Gestaltungsqualität bis hin zum Detail noch mehr Aufmerksamkeit zu widmen.

**3.3 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Erneuerung und Gestaltung des öffentlichen Raumes**

Mit der durch die Städtebauförderung im „D“-Programm angelegten Komplettsanierung der öffentlichen Räume besteht in allen untersuchten Städten die Chance, das Netz der technischen Infrastruktur in kurzer Zeit zu erneuern und damit - als Voraussetzung für die Entwicklung der Innenstadtfunktionen - eine moderne Erschließung zu schaffen. Über die



Foto 33: Wenn Seitenflügel und Nebengebäude für das Stadtbild so wichtig sind, wie hier am Beispiel des sanierten Denkmals Hauptstraße 36 in Dahme zu sehen ist, steht ihre Erhaltung sicher nicht zur Disposition.

bestehenden Fördermöglichkeiten für städtebaulich-denkmalspflegerischen Mehraufwand<sup>14</sup> kann hierbei ein einheitliches, hohes Qualitätsniveau der Gestaltung erreicht werden – eine wichtige Grundlage für die Attraktivität der Stadtkerne.

Dort, wo der öffentliche Raum erneuert und je nach städtebaulicher Notwendigkeit neu gestaltet ist, strahlt er positiv auf sein Umfeld aus und lässt fast vergessen, dass mehr als die Hälfte aller Hauptgebäude noch Sanierungsbedarf haben. Die hohe Gestaltungsqualität der durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen hat zu einer ganz erheblichen Verbesserung des Stadtbildes geführt. Weitere Ergebnisse sind besser geordnete Verkehrsfunktionen und ein Zugewinn an Aufenthaltsqualität.

In der Summe aller Gebiete beträgt die Erneuerungsquote im Bereich „Straßen, Wege, Plätze, öffentliche Freiflächen“ ca. 40 %. Die Sanierung im öffentlichen Raum ist von den Kommunen besser plan- und steuerbar als der Bereich der Gebäudesanierung, in dem es die Städte mit einer Vielzahl privater



Foto 34: In Werder (Havel) entspricht die Gestaltung der Lindenstraße dem ihr eigenen Charakter einer ruhigen Wohnstraße.

Grundstückseigentümer zu tun haben. Ein zügigeres Erneuerungstempo war in Anbetracht verschiedener Abhängigkeiten und Restriktionen kaum möglich:

- Um die Straßen nicht mehrfach aufreißen und wieder schließen zu müssen, erfolgt die Straßenerneuerung meist in Zusammenhang mit der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Versorgungsträger.
- Da sich nicht alle Straßen in kommunaler Baulast, sondern zum Teil in der des Bundes, des Landes oder eines Kreises befinden, kann in diesen Fällen der Erneue-

**Stand der Erneuerung des öffentlichen Raumes**

Erneuerungsstand (%)	Anzahl der Gebiete
unter 30	3
zwischen 30 und 40	12
zwischen 40 und 50	8
zwischen 50 und 60	2
über 60	2

Tabelle 3

rungszeitpunkt von der Kommune nur wenig beeinflusst werden<sup>15</sup>.

Die in den einzelnen Städten erreichten Erneuerungsstände differieren stark. Neben der Tatsache, dass Mühlberg und Uebigau deutlich später Zugang zur Städtebauförderung erlangt haben, und den bereits genannten Abhängigkeiten und Einschränkungen gibt es dafür zwei weitere Gründe:

- Einige Städte haben der Erneuerung des öffentlichen Raumes in ihrer Sanierungsstrategie Priorität eingeräumt, um auf diese Weise Anreize für die private Gebäudesanierung zu schaffen (z. B. Angermünde, Kremmen).
- Andere Städte haben angesichts des drohenden Verlustes historischer Bausubstanz das Schwergewicht auf die Erneuerung der Baudenkmale und stadtbildprägenden Gebäude gelegt (z. B. Beeskow, Dahme, Perleberg, Templin).

Unter Würdigung der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen hatten beide Sanierungsstrategien ihre Berechtigung.

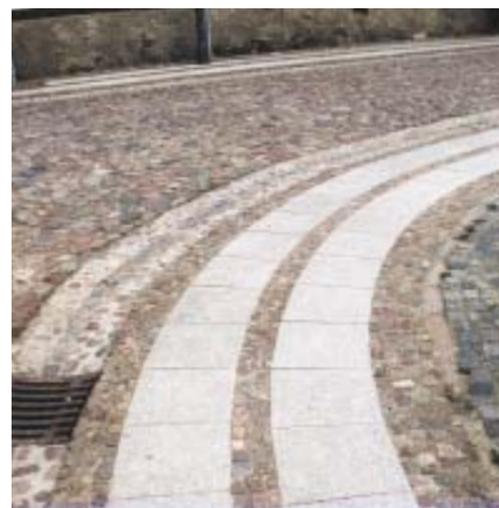


Foto 35: Wie hier in Wittstock wurde der Straßenraumgestaltung in allen untersuchten Städten großes Augenmerk gewidmet.

Für die Erneuerung des öffentlichen Raumes wurden bisher in den 29 Stadterneuerungsgebieten 133 Mio € Städtebauförderungsmittel eingesetzt, das sind 36 % der bisher insgesamt eingesetzten Mittel aus diesem Programm. In einigen Städten wurde die Straßenerneuerung zusätzlich mit Mitteln aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz, aus dem Gemeindefinanzierungsgesetz, aus Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe „Aufbau Ost“ und aus Landesprogrammen des MSWV unterstützt. Auch Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen wurden über den jeweiligen Lastenträger erneuert, so dass die Städte nur die „Nebenanlagen“ (Gehwege, Randbereiche) erneuern mussten bzw. noch müssen.

Insgesamt rechtfertigt der große Effekt, der von den Erneuerungsmaßnahmen ausgeht, die Höhe der Zuwendungen aus der Städtebauförderung. Das „D“-Programm, das innerhalb des Fördergegenstandes B.5 auch die „Förderung denkmalpflegerischen Mehraufwandes“ vorsieht (siehe Anmerkung 14) hat eine dem historischen Stadtkern adäquate Gestaltung der Erneuerungsmaßnahmen ermöglicht und sich insofern als unverzichtbare Grundlage für die Umsetzung denkmalpflegerischer Ansprüche erwiesen.



Foto 36: Pflasterarbeiten in der Kirchstraße in Herzberg

Da die Fördervorhaben sich fast immer innerhalb eines Flächendenkmals „Historischer Stadtkern“ befinden, muss regelmäßig Konsens zwischen Stadt, Bewilligungsstelle und Denkmalpflege darüber hergestellt werden, welches historische Vorbild bzw. welcher historische Zeitabschnitt Grundlage der Erneuerung sein soll. Die bereits realisierten Maßnahmen zeigen die Vielfalt möglicher guter Lösungen, wobei das Schwergewicht auf der Annäherung an das historische Vorbild liegt. Die durchschnittlichen Kosten der Erneuerung liegen hier zwischen 128 und 179 €/m<sup>2</sup> - abhängig u.a. auch vom Baugrund und von technologischen Notwendigkeiten (nicht immer lässt sich z. B. schwere Technik effektiv einsetzen). Da, wo es möglich ist, wird das alte Straßenpflaster wiederverwendet.

In der Regel sind die Abstimmungen zwischen Stadt und Denkmalbehörden von einem breiten Konsens über Ziele und Erfordernisse der erhaltenden Stadterneuerung getragen; Konflikte im Hinblick auf Funktion und Gestaltung der öffentlichen Räume gab es daher im bisherigen Verlauf der untersuchten Stadterneuerungsmaßnahmen nur in wenigen Ausnahmefällen. Im Hinblick auf die Bodendenkmalpflege im Bereich öffentlicher Flächen waren von der Städtebauförderung teilweise erhebliche Kosten zu tragen; Grundvereinbarungen zwischen den beteiligten Landesbehörden haben aber vielfach dazu beigetragen, die Belastungen auf ein für die Städte zumutbares Maß zu reduzieren.

Bei der Erneuerung von Bundesstraßen im historischen Stadtkern sind sowohl die spezifischen verkehrlichen als auch städtebaulichen denkmalpflegerischen Anforderungen zu berücksichtigen. Besonders gut gelungen ist dies in Luckau und Treuenbrietzen.

Die Herausnahme störenden Durchgangsverkehrs als Voraussetzung für Verkehrsberuhigung und mehr Aufenthaltsqualität ist

3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Fotos 37 u. 38: Die Fotobeispiele aus Kremmen (Dammstraße) und Beelitz (Küstergasse) zeigen nur zwei der vielen realisierten Gestaltungsvarianten auf.



Foto 39: Archäologische Grabungen auf einem Grundstück der Brandenburger Altstadt in der Mühlentorstraße



Fotos 40 u. 41: In Luckau wurde die Ortsdurchfahrt (B 87) so gestaltet, dass sie dem historischen Charakter der Calauer Vorstadt entspricht; in Treuenbrietzen erfolgte die Gestaltung der Ortsdurchfahrt (B 102) mit Rücksicht auf die städtebauliche Gesamtstruktur der Großstraße.

Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.



Fotos 42 u. 43: In Werder (Havel) wurde am Mühlenberg ein Kinderspielplatz neu angelegt; der neu gestaltete Rosengarten in Neuruppin hat sich zu einem beliebten Verweilbereich entwickelt.

noch längst nicht in allen Städten gelungen. Während z. B. in Beelitz nach erfolgter Fertigstellung der Ortsumgehungsstraße und in Wittstock nach erfolgter Straßenumwidmung<sup>16</sup> nun verkehrsorganisatorische und Erneuerungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum beginnen können, warten andere Städte (z. B. Jüterbog, Templin, Peitz, Rheinsberg) noch dringend auf den Bau einer Umgehung oder auf eine Verkehrsneuordnung im bestehenden Stadtstraßennetz.

Maßnahmen im öffentlichen Raum beschränken sich nicht auf die Erneuerung und Gestaltung von Straßen und Plätzen sowie die Anlage von Parkplätzen. Mit Unterstützung der Städtebauförderung sind im Zuge der Sanierung auch zahlreiche öffentliche Freiflächen, Grünanlagen und Spielplätze wiederhergestellt bzw. neu angelegt worden. Historische Stadtstruktur, Stadtbild, Stadtklima, Aufenthaltsqualität und Wohnqualität profitieren gleichermaßen davon.



Fotos 44 u. 45: In der K.-Liebknecht-Straße in Potsdam-Babelsberg gelang die störungsarme Einbindung von versenkbaren Wertstoffsammelbehältern in den öffentlichen Raum; die Wiederherstellung des Potsdamer Stadtkanals dient der Annäherung an den historischen Stadtgrundriss und das historische Stadtbild und verbessert die Aufenthaltsqualität in den betreffenden Bereichen.

3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

**Künftige Aufgaben:** Die Erneuerung und Gestaltung des öffentlichen Raumes bedarf trotz der bisherigen Erfolge noch großer Anstrengungen; dafür wird das „D“-Programm auch weiterhin dringend gebraucht. Künftig sollte die „investitionsanreizende“ Wirkung der Straßensanierung, die sich in allen Städten gezeigt hat, über konkrete Fördermittelangebote zur Stimulierung der Gebäudesanierung noch gezielter eingesetzt werden.

Mit einer deutlichen Schwerpunktsetzung auf die Erneuerung des öffentlichen Raumes wäre es in den meisten der untersuchten Städte möglich, den überwiegenden Teil der Straßen, Wege und Plätze innerhalb der nächsten 10 bis 12 Jahre zu erneuern und den spezifischen Erfordernissen entsprechend zu gestalten. In Städten, wo sowohl bei der Sanierung des öffentlichen Raumes als auch bei der Sanierung wichtiger Hauptgebäude erheblicher Nachholbedarf besteht, oder wo – wie in Neuruppin – Straßen und Plätze



Fotos 46 u. 47: Mühlberg ist so eine Stadt mit „knapper Kasse“, hohem Erneuerungsbedarf im öffentlichen Raum (z. B. Klosterstraße) und sanierungsbedürftigen hochkarätigen Baudenkmalen (z. B. Elbestraße 1).

großzügig dimensioniert sind, so dass die Erneuerungsmaßnahmen den Finanzhaushalt sehr belasten, zeichnen sich Zielkonflikte ab, zu deren Entschärfung es notwendig ist,

- die Sanierungsziele zu modifizieren (nicht das komplette Straßennetz muss innerhalb des Sanierungszeitraums erneuert werden),
- Ausbaustandards differenzierter anzuwenden (höchsten Standard – Natursteinpflaster - nur bei Straßen- und Platzräumen anwenden, bei denen ein historisches Straßenbild unverzichtbar ist; sonst unaufwändigere „Mischformen“ wählen).

**3.4 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Erneuerung der Bausubstanz**

**3.4.1 Ergebnisse im Überblick**

Die Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz ist das Sanierungsziel, mit dessen Umsetzung die Städte bisher am weitesten vorangekommen sind. Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hat sich dabei als unverzichtbares Unterstützungsinstrument erwiesen, das es ermöglicht hat, mit breit angelegten Förderangeboten auch pri-



Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.



Fotos 48 u. 49: Sanierte Häuserzeile Schuhmarkt/Bäckerstraße in Perleberg, alle abgebildeten Gebäude wurden mit Hilfe der Städtebauförderung erneuert; auch die Häuser in der Neuruppiner Präsidentenstraße sind schon zu einem guten Teil saniert.

vate Hauseigentümer in den Erneuerungsprozess einzubinden.

Mit den maßgeschneiderten Instrumenten der Hochbauerneuerung kann grundsätzlich für jede Art von innerstädtischen Erneuerungsaufgaben eine passende Fördermöglichkeit angeboten werden. Die Tatsache, dass dennoch eine größere Zahl stadtbildprägender Bauten bisher nicht saniert werden konnte, verdeutlicht die häufig unzureichende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, gleichzeitig aber auch den hohen Mobilisierungsaufwand, den die Kommunen im Bereich der Hochbauerneuerung treiben müssen.

Inwieweit das Ziel einer flächendeckenden Hochbauerneuerung erreicht werden kann, hängt wesentlich von der Entwicklung der privaten Sanierungsnachfrage ab, sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich.

Als Ergebnis der bisherigen Sanierung haben 47 % aller Hauptgebäude keinen Erneuerungsbedarf<sup>17</sup>; allerdings differieren die Erneuerungsquoten der einzelnen Gebiete stark:

**Anteil der Hauptgebäude ohne Erneuerungsbedarf**

Stand der Gebäudeerneuerung (%)	Anzahl der Gebiete
unter 30	2
zwischen 30 und 40	3
zwischen 40 und 50	11
zwischen 50 und 60	7
über 60	6

Tabelle 4

Für die Gebäudesanierung wurden bisher ca. 193 Mio € Fördermittel eingesetzt, das sind ca. 51 % der insgesamt eingesetzten Städtebauförderungsmittel. Etwa jedes vierte Hauptgebäude (23 %) wurde damit erneuert. Einschließlich der Gebäude, bei denen erste Erneuerungsmaßnahmen gefördert wurden, die aber weiteren Bedarf haben, hat jedes dritte Hauptgebäude (32 %) direkt von der Städtebauförderung profitiert.

Auf Grund des zielgerichteten Fördermitteleinsatzes stellt sich die Erneuerungsquote bei

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

#### Erneuerung der Hauptgebäude in der Summe aller 29 Erneuerungsgebiete

Anzahl Hauptgebäude	Hauptgebäude ohne Erneuerungsbedarf			Hauptgebäude mit Erneuerungsbedarf	
	mit Stäfö saniert	ohne Stäfö saniert bzw. kein Sanierungsbedarf	Neubau	mit Stäfö teilsaniert weiterer Bedarf	Erneuerungsbedarf noch keine geförderte Teilsanierung
11,260	2.603	2.277	400	966	5.011

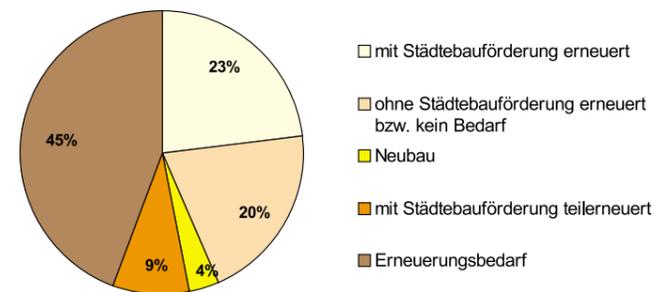
Tabelle 5

#### Erneuerung der Baudenkmale in der Summe aller 29 Erneuerungsgebiete

Anzahl Baudenkmale	mit Stäfö saniert	ohne Stäfö saniert bzw. kein Sanierungsbedarf	mit Stäfö teilsaniert weiterer Bedarf	Erneuerungsbedarf noch keine geförderte Teilsanierung	
				genutzt	leer
2,430	831	412	162	701	323

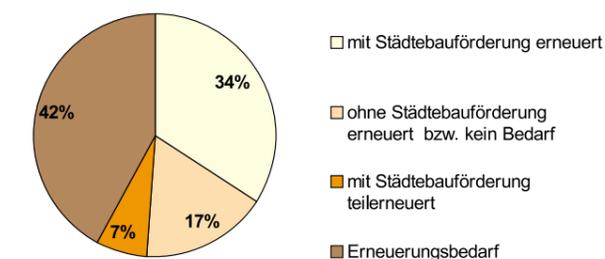
Tabelle 6

den Baudenkmalen noch etwas besser dar als mit Bezug auf die gesamte Hochbausubstanz. Bisher wurden 1.243 Baudenkmale saniert (51 % aller Baudenkmale), davon 2/3 mit Unterstützung durch die Städtebauförderung. Unter Einbeziehung der geförderten Teilsanierungen sind es 993 Baudenkmale (41 % aller Baudenkmale), für deren Sanierung Städtebauförderungsmittel eingesetzt wurden.



Stand der Erneuerung der Hauptgebäude in den untersuchten Erneuerungsgebieten

Wie bei der Erneuerung der Bausubstanz insgesamt, zeigt sich auch bei der Erneuerung der Baudenkmale eine relativ große Streuung innerhalb der untersuchten Gebiete. Während der Erneuerungsstand in gut der Hälfte der Gebiete bei über 50 % liegt, erreicht er in 5 Gebieten noch nicht die 40 %-Grenze.



Stand der Erneuerung der Baudenkmale in den untersuchten Erneuerungsgebieten

#### Anteil der Baudenkmale ohne Erneuerungsbedarf

Stand der Denkmal-erneuerung (%)	Anzahl der Gebiete
unter 30	2
zwischen 30 und 40	3
zwischen 40 und 50	9
zwischen 50 und 60	8
über 60	7

Tabelle 7

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.



Fotos 50 u. 51: Mit Hilfe der Städtebauförderung vorbildlich sanierte Baudenkmale in Kyritz (Johann-Sebastian-Straße 36) und Rheinsberg (Lange Straße 40)

Dass der „erhaltende“ Aspekt der Stadterneuerung in den Programmstädten einen hohen Stellenwert besitzt, lässt sich u.a. an der geringen Zahl der Gebäudeabrissse seit Sanierungsbeginn ablesen. In den 29 Gebieten wurden seit 1990/91 nur ca. 200 Hauptgebäude (2 % aller Hauptgebäude) abgerissen, nur 18 davon waren Baudenkmale (1 % aller Baudenkmale).

Die geringe Quote der abgängigen Bausubstanz und die hohe Zahl sanierter Baudenkmäler zeigen, in welchem großem Umfang die untersuchten Stadt-sanierungsmaßnahmen den Zielen des Denkmalschutzes verpflichtet sind. Aufgrund der Selbstverpflichtung der Städte zur erhaltenden Stadterneuerung und der gewachsenen Erkenntnis, dass nur eine hohe baukulturelle Qualität den Einsatz der Städtebauförderungsmittel rechtfertigt, bleiben zwischen Stadt und Denkmalbehörden nur in Ausnahmefällen Zielkonflikte bestehen, die nicht durch die fast überall praktizierte regelmäßige und frühzeitige Abstimmung im Vorfeld anstehender Entscheidungen im Konsens gelöst werden können.

#### 3.4.2 Förderinstrumente für die Gebäudeerneuerung

Die Erhaltung und Erneuerung der historischen Gebäudesubstanz ist eine Kernaufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes. Die Förderinstrumente, die dafür laut Förderrichtlinie für die Stadterneuerung zur Verfügung stehen, unterstützen diese Aufgabe in unterschiedlicher Form und wurden auf Basis der vorläufigen Förderrichtlinie von 1991 - als Reaktion auf sich verändernde Rahmenbedingungen - kontinuierlich weiterentwickelt.

1991 und noch einige Jahre danach war es zunächst wichtig, dem weiteren Verfall wertvoller Gebäude Einhalt zu gebieten. Dazu wurde der Fördergegenstand „Gebäudesicherung“ entwickelt. In vielen Städten richteten sich die ersten gebäudebezogenen Maßnahmen auf die Sicherung von Gebäuden (Dächer dicht machen, Fassadenöffnungen schließen). Dies geschah in der Hoffnung auf einen baldigen Sanierungsbeginn, letztlich aber unabhängig davon, ob ein solcher in Aussicht stand oder nicht. Noch längst nicht alle Gebäude, die zu Beginn des Sanierungs-

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

prozesses gesichert wurden, konnten bisher saniert werden. Bei einem Teil der Gebäude war es nötig, den Begriff „Sicherung“ dahingehend auszudehnen, dass nicht nur eine Notsicherung erfolgen konnte, sondern durch den Ersatz wichtiger Bauteile die Chancen für den dauerhaften Erhalt des Gebäudes gewahrt wurden.

Mit der **Förderung der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung** von stadtbildprägenden Gebäuden (Fördergegenstand B.3.1) wurde die durchgreifende und denkmalgerechte Sanierung wertvoller Bausubstanz unterstützt. Die Anknüpfung von Miet- und Belegungsbindungen an die B.3.1-Förderung hat der befürchteten Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft entgegen gewirkt. Die Möglichkeiten dieses Fördergegenstandes, wertvolle Bausubstanz zu sanieren und damit gleichzeitig attraktive Wohnungen zu Sozialmieten in den Innenstädten zu schaffen, wurden besonders in der Anfangsphase der Sanierung intensiv genutzt. Mit fortschreitendem Sanierungsprozess wurde die B.3.1-

Förderung in den meisten Städten hingegen nur noch in Einzelfällen angewendet (in einigen Städten gibt es den Beschluss, keine B.3.1-Maßnahmen mehr durchzuführen). Dies liegt hauptsächlich an dem hohen Fördermittelanteil für die B.3.1-Förderung<sup>18</sup>, an den vielfältigen Sanierungshemmnissen bei in Frage kommenden Objekten und daran, dass der Bedarf an weiteren Mietwohnungen bzw. an sozialen Regulierungsinstrumenten durch die Entspannung der Wohnungsmärkte wesentlich geringer geworden ist. Insgesamt hat sich die B.3.1-Förderung als unverzichtbares Instrument für aufwändige und teure Gebäudesanierungen erwiesen, also für spezifische Erneuerungsaufgaben, die bisher keinesfalls bewältigt sind.

Die sogenannte **„Hüllenförderung“**, die als Instrument der Stadtbildpflege für Bauten mit mittlerem Erneuerungsbedarf entwickelt worden war (Fördergegenstand B.3.2), unterstützt ausschließlich die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster und Türen)<sup>19</sup>. Es hat sich gezeigt, dass mit der Förderung der Sanierung der Gebäudehülle in den allermeisten Fällen eine privat finanzierte Modernisierung des Gebäudeinneren einhergeht.

Die „Hüllenförderung“ wird heute von allen Städten als Standardförderung angewendet, weil sie im Vergleich zur umfassenden B.3.1-Förderung bei gleichem Mitteleinsatz eine wesentlich größere Breitenwirkung erzielt und gut auf die prägende Struktur selbstnutzender Gebäudeeigentümer abgestellt ist.

Als Unterstützungsinstrument für unaufwändige Einzelvorhaben der Stadtbildverbesserung wurde die **Förderung von sogenannten „kleinteiligen Maßnahmen“** (Fördergegenstand B.9) eingeführt. Mit einer maximalen Fördersumme von bis zu 7.669 € pro Grundstück und einem pauschalen Fördersatz von 40 % der förderfähigen Kosten<sup>20</sup> wer-



Foto 52: Brandenburg a.d.H., Baudenkmal Mühlentorstraße 44, realisiertes B.3.1-Vorhaben, Fördersumme ca. 300 T€

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Foto 53: Jüterbog, Baudenkmal Mittelstraße 23, realisiertes B.3.2-Vorhaben, Fördersumme ca. 41 T€



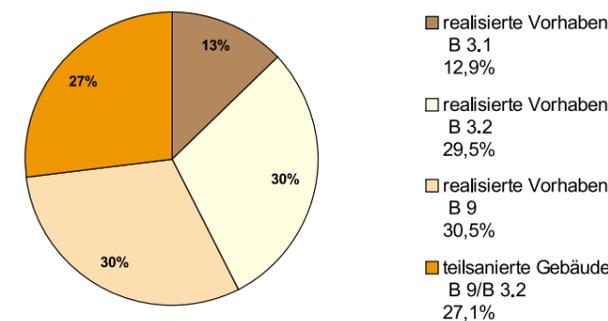
Foto 54: Neuruppin, stadtbildprägendes Gebäude Poststraße 26, realisiertes B.9-Vorhaben, Fördersumme ca. 7,5 T€

den Maßnahmen an der äußeren Hülle der Gebäude oder z. B. auch an der Grundstückseinfriedung unterstützt. Da die Vergabe der Fördermittel nach kommunalen Richtlinien ohne Beteiligung der Bewilligungsbehörde im Einzelfall erfolgt, haben die Kommunen mit der B.9-Förderung ein flexibles Instrument für die Unterstützung von ortsbildverschönernden Maßnahmen zur Verfügung. Die Förderung soll sich dabei auf die „städtebaulichen Mehraufwendungen“ beschränken und nicht der Unterstützung „normaler“ Reparatur- bzw. Instandsetzungsarbeiten dienen.

Für „schwierige“ Sanierungsfälle (Baudenkmale bzw. stadtbildprägende Gebäude in schlechtem Zustand, große Gebäude) reicht die Förderung von kleinteiligen Maßnahmen in der Regel nicht aus, um die Sanierung erfolgreich durchzuführen. In einzelnen Städten, wie z. B. in Brandenburg a.d.H., wurde die B.9-Förderung deshalb auch nur sehr eingeschränkt eingesetzt. Andere Städte mussten in nicht wenigen Fällen von einer begonnenen B.9- auf eine „Hüllenförderung“ umsteuern.

Bei etwa der Hälfte der B.9-Förderfälle wurde das grundstücksbezogene Sanierungsziel noch nicht erreicht. Besonders in den ersten Jahren des Sanierungsprozesses wurden Einzelmaßnahmen nach B.9 gefördert, auch wenn keine gesicherte Perspektive für die Erreichung des Sanierungsziels erkennbar war. Immerhin gelang es so, auch für finanzschwache Eigentümer Sanierungsanreize zu setzen.

Hinsichtlich des Gestaltungsniveaus der Maßnahmen gibt es große Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen. Nicht immer wird der Standard erreicht, der dem An-



sanierte und teilsanierte Hauptgebäude (nach Fördergegenständen)

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

liegen des städtebaulichen Denkmalschutzes adäquat ist. Da bei Verstößen einzelner Bauherren gegen Gestaltungsauflagen in nicht wenigen Fällen eine Ahndung durch die Ordnungsbehörde ausblieb, wuchs die Zahl der negativen „Präzedenzfälle“. Trotz der genannten Einschränkungen kann resümiert werden, dass die B.9-Förderung die ihr zugedachte Aufgabe der Stadtbildverbesserung überwiegend erfüllt hat.

#### 3.4.3 Künftige Aufgaben bei der Gebäudeerneuerung

Innerhalb des Spektrums aller Sanierungsaufgaben ist die Erneuerung der wertvollen Bausubstanz die aus Sicht des städtebaulichen Denkmalschutzes wichtigste Aufgabe, an deren Erfüllung die Städte sich messen lassen müssen. Mit ca. 6.000 sanierungsbedürftigen Hauptgebäuden (53 % aller Hauptgebäude in den 29 untersuchten Gebieten),

von denen jedes Fünfte vollständig bzw. überwiegend leer steht, ist dieser Aufgabenbereich noch sehr groß.<sup>21</sup>

Für einen erheblichen Teil der sanierungsbedürftigen Gebäude werden die bewährten Instrumente der Städtebauförderung sowie der Wohnungsbauförderung, wie Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen mit zinsgünstigen Darlehen<sup>22</sup>, ausreichen, um Sanierungsanreize zu setzen. Kontinuität in der Beratung der potenziellen Bauherren und in der Bereitstellung von Fördermitteln werden hierbei für den weiteren schrittweisen Sanierungserfolg ausschlaggebend sein. Dementsprechend muss auch die Strategie der Kommunen ausgerichtet werden.

Die „Hüllenförderung“ wird auch künftig der wichtigste Fördergegenstand für den städtebaulichen Denkmalschutz bleiben. Allerdings ist sie für besonders kostenintensive und aufwändige Sanierungsaufgaben, die neben der Sanierung der Gebäudehülle eine umfangreiche Modernisierung und Instandsetzung beinhalten, oft nicht ausreichend. Um die Lücke zwischen der umfassenden B.3.1-Förderung und der für bestimmte Aufgaben nicht ausreichenden B.3.2-Förderung zu schließen, wurden Kombinationen zwischen Städtebau- und Wohnungsbauförderung entwickelt (siehe 5.2.5).

Da noch eine erhebliche Zahl wichtiger stadtbildprägender Gebäude und Baudenkmale vom Verfall bedroht ist, muss die B.3.1-Förderung wieder größeres Gewicht bekommen. Um den Städten trotz der Haushaltszwänge den problemrelevanten Einsatz der „Intensivmedizin“ B.3.1 zu ermöglichen, wurde der Fördergegenstand dahingehend modifiziert, dass auf Miet- und Belegungsbindung verzichtet<sup>23</sup> und durch Ansatz der ortsüblichen Miete (statt wie bisher der Sozialmiete) der rentierliche Teil der Maßnahme erhöht und da-



Foto 55: Wie hier, am Neustädtischen Markt in Brandenburg a.d.H., ist das Nebeneinander von schön sanierten und unsanierten Gebäuden in Teilen der Stadterneuerungsgebiete noch prägend. Von den drei Baudenkmalen Neustädtischer Markt 27, 28 und 29 wurde bisher nur die Nummer 28 saniert.

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Foto 56: Für Gebäude, wie dieses stadtbildprägende Eckgebäude und Baudenkmal Hoher Steinweg 15 in Angermünde, wird geprüft, ob mit einer Kombination von Städtebau- und Wohnungsbauförderung die Sanierung in Gang gebracht werden kann.

mit der Fördermittelanteil reduziert werden kann.

Die bisher quantitativ große Rolle der Förderung kleinteiliger Maßnahmen wird angesichts der aktuellen Problemlage (zahlreiche „schwierige“ Fälle stehen zur Sanierung an) an Bedeutung verlieren. Gebäude, für die sich keine Perspektive für die Umsetzung des grundstücksbezogenen Sanierungsziels darstellen lässt, sind kein Fall für kleinteilige Maßnahmen. Dem gemäß ist die B.9-Förderung künftig noch zielgerichteter für eindeutig stadtbildverbessernde Maßnahmen einzusetzen.

Größter Problembereich für den weiteren Sanierungsprozess ist der „Bodensatz“ aus unsanierten, leerstehenden Gebäuden, der sich in den meisten der untersuchten Städte gebildet hat und zu dem in der Regel sehr große Baudenkmale bzw. stadtbildprägende Gebäude, erhaltenswerte ehemalige Fabrikgebäude und andere funktionslos gewordene Gebäude mit großer Nutzfläche, Eckgebäude (oft mit geringen Hofflächen) und Kleinsthäuser gehören.

Neben den Fällen, in denen Spekulation oder aber ungeklärte bzw. komplizierte Eigentumsverhältnisse das Hauptsanierungshemmnis darstellen, gibt es in den meisten anderen Fällen weitere sachliche Gründe, die der Sanierung entgegenstehen, so z. B.

- hohe Sanierungskosten bei fehlender Finanzkraft des Eigentümers,
- niedriges Mietenniveau, mangelnde Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum,
- ungünstige Größen bzw. Zuschnitte von Nutz- und Freiflächen,
- fehlendes Sanierungsinteresse des Eigentümers.

Da die Bemühungen der Städte, diese Problemgebäude in die Sanierung zu bringen, bisher gescheitert sind, hat sich ihr Bauzustand inzwischen so weit verschlechtert, dass der Verlust wichtiger und an sich unverzichtbarer Gebäude droht. Mit aller Kraft und höchster Priorität müssen die Städte deshalb versuchen, konkrete Sanierungshemmnisse abzubauen. Angebote zum Einsatz der Städtebauförderung müssen dabei in eine



Foto 57: In allen untersuchten Städten gibt es Gebäude bzw. Gebäudezeilen, die im Laufe der Jahre stark verfallen sind. So sind z. B. in der Dammstraße in Kremmen mehrere stadtbildprägende Baudenkmale dringend sanierungsbedürftig.

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

Foto 58: Vorbildliche Sanierungsergebnisse, wie hier in Angermünde (Hoher Steinweg 12, B.3.1-Förderung), können alle untersuchten Städte aufweisen.



Strategie des Stadtumbaus und des Leerstandsmanagements eingebunden werden, um die Nachfrage nach innerstädtischem Wohn- und Gewerberaum zu gewährleisten.

Wenn sich trotz kommunalen Engagements und problemadäquater Fördermittelangebote keine Bereitschaft des Eigentümers für die Sanierung eines wichtigen Gebäudes abzeichnet, sollten vorhandene Rechtsinstrumente konsequent angewendet werden<sup>24</sup>. Rechtsinstrumente sind auch zu nutzen, um den hohen Gestaltungsstandard, der im städtebaulichen Denkmalschutz obligatorisch sein sollte, nicht durch das Zulassen negativer Präzedenzfälle zu gefährden. Die Ahndung von Verstößen setzt eine gute Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung (zuständig für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung) und Bauordnungsamt (Ahndungsbehörde bei bauordnungsrechtlich anzeige- oder genehmigungspflichtigen Vorhaben) voraus<sup>25</sup>.

#### 3.5 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Funktionsstärkung

##### 3.5.1 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Stabilisierung der Wohnfunktion

Die Stärkung der Wohnfunktion ist in allen Programmstädten ein Ziel, das auf Grund des schlechten Zustandes der Bausubstanz, der

Ausstattungsdefizite der Wohnungen und der massiven Mängel im Wohnumfeld von Sanierungsbeginn an einen großen Stellenwert hatte.

In der ersten Hälfte der 90er Jahre musste zunächst ein erheblicher Rückgang der Wohnbevölkerung in den Sanierungsgebieten registriert werden. Ursachen waren die ungünstige Altersstruktur und die negative Umzugsbilanz aufgrund schlechter Wohnbedingungen im Sanierungsgebiet und eines wachsenden Angebots attraktiver Wohnungen in anderen Stadtteilen bzw. in umliegenden Orten. Überlagert wurde die rückläufige Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet von der insgesamt rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in fast allen untersuchten Städten<sup>26</sup>.

Wenngleich die heutige Einwohnerzahl in den meisten Sanierungsgebieten noch deutlich unter dem Ausgangsstand von 1990 liegt, konnte der Fortzug überall gestoppt und die Stabilisierung der Wohnfunktion in allen Erneuerungsgebieten erreicht werden. Durch die Kombination aus Neubau, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Ordnung und Gestaltung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds ist der Wohnstandort Innenstadt wieder akzeptabel geworden. Befürchtete negative Begleiterscheinungen der Sanierung, wie die Entmischung

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.

Foto 59: In Brandenburg a.d.H. wurde der Mietwohnungsneubau an mehreren Standorten forciert. Damit ist es gelungen, den Fortzug aus dem Sanierungsgebiet weitgehend zu kompensieren. Das Foto zeigt die Rückfront einer Baulückenschließung in der Neustädtischen Wassertorstraße.



der Bewohnerstrukturen (Verdrängung einkommensschwacher Mieter) und die Verdrängung der Wohnfunktion durch das Gewerbe, sind dabei ausgeblieben.

Nur in wenigen untersuchten Städten gibt es Quartiere, in denen Verfall bzw. Leerstand bisher nicht in eine positive Gesamtentwicklung umgesteuert werden konnten und in denen deshalb - je nach Ausmaß der unsanierten Bausubstanz - noch Probleme des schlechten Images als Wohnstandort, der sozialen Entmischung und des Leerstandes prägend sind.

Mit dem Sanierungsfortschritt ist die Nachfrage nach sanierten und nach neu gebauten innerstädtischen Wohnungen gewachsen. Sanierte Wohnungen sind bisher nur in Einzelfällen von Leerstand betroffen (zu hohe Mieten, zu große Wohnungen, ungünstige Grundrisslösungen).

Die Städtebauförderung hat mit allen drei auf die Gebäudesanierung ausgerichteten Fördergegenständen wirkungsvoll zur Stabilisierung der Wohnfunktion beigetragen. Dabei nahm die B.3.1-Förderung mit Miet- und Belegungsbindung zusätzlich soziale Funktion wahr, die vor allem in der Anfangsphase der Sanierung auch große atmosphärische Bedeutung hatte (keine „Vertreibung durch Mo-

dernisierung“). Mit „kleinteiligen Maßnahmen“ wurden sehr häufig selbstnutzende Eigentümer von Einfamilienhäusern unterstützt. Auch dies war besonders in der Frühphase der Sanierung für die emotionale Bindung der Bewohner an ihr Gebiet und an die Aufgabe der Stadtsanierung wichtig.

Neben der Städtebauförderung haben die flankierenden Programme der Wohnungsbauförderung - hauptsächlich die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen und die Förderung des Baues neuer Mietwohnungen - einen erhebli-



Foto 60: In Angermünde wurde durch sozialen Wohnungsbau (40 WE) im Sanierungsgebiet sehr zeitig ein Zeichen für das Wohnen in der Innenstadt gesetzt, selbst wenn die Gestaltungsqualität dieses Gebäudes nicht optimal ist.

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Fotos 61 u. 62: Auch in anderen Städten wurde mit dem geförderten Mietwohnungsneubau die Wohnfunktion gestärkt und gleichzeitig – wie hier in der Fischbänkenstraße in Neuruppin (neues Wohnhaus und unaufwändig hergerichtetes Nebengebäude) – ein Stück Stadtreparatur vollzogen.

chen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion geleistet.

Trotz der deutlichen Erfolge bei Gebäudesanierung und Stadtbildverbesserung sind die historischen Stadtkerne noch nicht allgemein als hochwertige Wohnstandorte in Konkurrenz zur „grünen Wiese“ akzeptiert. Es fehlt weiterhin an zahlungskräftigen Nachfragern im Einzugsbereich.<sup>27</sup>

**Künftige Aufgaben:** Die Sicherung und Aufwertung der Altstädte als Wohnort wird mittelfristig die zentrale Stadterneuerungsaufgabe bleiben. In der Regel sind hierfür noch erhebliche Angebotspotenziale vorhanden. Allerdings erweist sich die stagnierende Wohnungsnachfrage, die ihre Ursachen sowohl im Bevölkerungsrückgang als auch im regional vorhandenen Überangebot an Wohnungen hat, fast überall als großes Hemmnis für die Nutzung der Potenziale<sup>28</sup>. Daher ist die Bereitschaft allgemein gesunken – auch im Hinblick auf gesunkene Mieten –, in die Sanierung bzw. den Neubau von Wohnungen zu investieren.

Die Städtebauförderung wird durch kontinuierliche Fortführung der Gebäudesanierung und durch Qualifizierung des Wohnstandortes Innenstadt als Summe aller Sanierungseinzelmaßnahmen auch weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Wohnfunktion leisten. Sie wird dabei unterstützt von den neuen Instrumenten des Programms Stadtumbau-Ost. Da neben dem Mietwohnungsbestand das selbstgenutzte Haus- und Wohnungseigentum eine zentrale Rolle für die Wohnfunktion spielt, muss künftig die Eigentumsförderung als Element der Wohnungsbauförderung, insbesondere in Kombination mit den verbesserten staatlichen Zulagen, stärker greifen.

Angesichts der weitgehenden Entspannung der Wohnungsmärkte und der moderaten Marktmieten kann in den meisten Fällen der umfassenden B.3.1-Förderung darauf verzichtet werden, die sanierten Gebäude auf Sozialmietniveau zu vermieten. Dies ist als Entlastung für die Sanierungsetats zu begrüßen, zumal der Bewohner das Leben im Denkmal als besondere Qualität zu schätzen wissen und im günstigen Fall auch durch eine angemessene Miete honorieren sollte.

### Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.

Um hochwertiges Wohnen in den Stadtkernen anzusiedeln, reichen Maßnahmen am Gebäudebestand nicht aus. Block- und quartiersbezogene Ansätze sind stärker als bisher zu realisieren, um Probleme des Wohnumfeldes, der Blockinnenbereiche, des Durchgangsverkehrs, des Stellplatzangebotes, des öffentlichen Grüns und der Lebendigkeit so zu lösen, dass konkurrenzfähige Standorte entstehen.

Eine Grenze der Städtebauförderung bei der Stärkung der Wohnfunktion liegt darin, dass sie auf Entwicklungen, die sich außerhalb des Erneuerungsgebietes vollziehen, wie die Entwicklung weiterer Wohngebiete oder die Aufwertung von Wohnungen in anderen Gebieten, keinen direkten Einfluss hat. Insofern ist es von großer Bedeutung, inwieweit sich städtebauliche Entwicklungskonzepte – etwa im Zusammenhang mit dem Thema „Stadtumbau“ – eindeutig auch weiterhin auf die Stärkung der Innenstädte ausrichten.

#### 3.5.2 Ergebnisse und künftige Aufgaben bei der Stärkung der Zentrumsfunktionen

Die Zentrumsfunktionen konnten bisher nur in einem Teil der untersuchten Stadtkerne im angestrebten Maß stabilisiert und ausgebaut werden. In vielen Städten ist nur eine Erhaltung auf niedrigem Niveau gelungen, da Konzentrationsprozesse bei den privaten Dienstleistungen, aber auch in der öffentlichen Infrastruktur nicht für den Stadtkern nutzbar gemacht werden konnten. Wenn auch die hochgesteckten Ziele, die zu Beginn der Sanierung formuliert worden waren, noch nicht erreicht wurden, haben Stadtsanierung und Städtebauförderung mit der Gebäudesanierung, der Aufwertung der öffentlichen Räume, der Verbesserung der Erreichbarkeit, der Stärkung der Wohnfunktion und der Aufwertung der touristischen Potenziale weitere Funktionsverluste verhindert. Die baulichen und städtebaulichen Bedingungen für die künftig notwendige Stärkung der Zentrums-



Fotos 63 u. 64: Am Beispiel der Schliebener Straße in Herzberg kann man sehen, wie positiv sich die baulichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen innerhalb der letzten 10 Jahre entwickelt haben.

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

funktionen wurden positiv beeinflusst. Insgesamt wurde eine Imageverbesserung der Stadtkerne erreicht.

Im Folgenden wird dargestellt, inwieweit wesentliche zentrumsbildende Funktionen in den Innenstädten Fuß gefasst haben und welche Defizite noch primär zu beseitigen sind.

#### 3.5.2.1 Einzelhandel, Gastronomie, zentrenrelevante Dienstleistungen, freie Berufe, Gewerbe

Die in der Überschrift genannten Funktionen galten 1990/91, zum Zeitpunkt der Erarbeitung erster Sanierungsplanungen, allgemein als gesichert und ausbaufähig. Kern- und Mischgebiete wurden in beträchtlichem Umfang für die Zentrumsfunktionen ausgewiesen. Die Realität in westdeutschen Städten gab den Rahmen für positive Entwicklungserwartungen ab. Nicht der Verlust von Zentrumsfunktionen, sondern die Verdrängung der Wohnfunktion wurde befürchtet. Erst im Laufe der nächsten Jahre zeigten sich die gravierenden Folgen des sich im Einzelhandel vollziehenden Strukturwandels für die Zentrumsentwicklung.

Dieser Strukturwandel traf Brandenburgs Innenstädte und Einzelhändler zu einem denkbar ungünstigen Zeitpunkt. Während sich der großflächige Einzelhandel an randstädtischen Standorten gleich nach der Wende weitgehend ungehindert entwickeln konnte, stand die städtebauliche und funktionale Aufwertung der Innenstädte erst am Anfang und wurde zusätzlich durch Restriktionen (z. B. ungeklärte Eigentumsverhältnisse) gehemmt. Inzwischen haben sich die Kunden in ihrem Einkaufsverhalten den neu geschaffenen Tatsachen (außerhalb oder am Rande der Städte gelegene große Einkaufszentren mit breitem Warenangebot und niedrigen Preisen) angepasst, so dass der innerstädtische Einzelhandel verlorengegangene Kaufkraftanteile mühsam zurückgewinnen muss.



Foto 65: Vor den Toren der Stadt Brandenburg a.d.H. (in Wust) entstand schon 1992 in Konkurrenz zur Innenstadt ein Einkaufszentrum, das neben verschiedenen Branchen inzwischen auch Freizeiteinrichtungen beherbergt.

Das Bemühen der Städte um eine sinnvolle Aufgabenteilung zwischen den Innenstädten und der „grünen Wiese“ ist ein Schritt auf diesem Wege.

Aufgrund sehr komplexer Ursache-Wirkungszusammenhänge zwischen Strukturwandel im Einzelhandel und Kaufverhalten der Kunden, das auch von der geringen Kaufkraft in den meisten Teilräumen des Landes Brandenburg beeinflusst wird, lässt sich der Trend nicht auf einfachem Wege zu Gunsten der Innenstädte umsteuern. Trotzdem wurden im Rahmen der Sanierung bereits viele positive Effekte erzielt. Dort, wo seitens der Städte entsprechende Schwerpunkte gesetzt wurden, konnten mit Unterstützung der Städtebauförderung bauliche und städtebauliche Defizite für die Entwicklung des Einzelhandels und weiterer Zentrumsfunktionen abgebaut werden. Bausubstanz und Funktionalität der Geschäftsräume selbst, das städtebauliche Umfeld der Geschäfte und die Aufenthaltsqualität in den zentralen städtebaulichen

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Fotos 66 u. 67: Trotz vieler Probleme sind die Brandenburger Straße in Potsdam und die Hauptstraße in Brandenburg a.d.H. aber nach wie vor wichtige Einkaufsbereiche.

Räumen wurden in der Mehrzahl der Städte erheblich verbessert.

Allerdings wird der gute optische Eindruck, den viele Einkaufsbereiche bereits machen, noch nicht durch entsprechend hohe Kundenfrequenz belohnt. Dies liegt zum Teil auch daran, dass sich die Einkaufs-„Magneten“ der Städte nur in wenigen Fällen in den Stadtkernen befinden.

Der von den meisten Städten praktizierte Weg, zusammenhängende kompakte Bereiche – in der Regel die traditionellen Haupteinkaufsstrassen – zu belebten Geschäftsstraßen zu entwickeln, hat in verschiedenen Städten zu guten Teilergebnissen geführt, so u.a. in der Perleberger Bäckerstraße und in Potsdam-Babelsberg. In der Potsdamer Innenstadt hat sich hauptsächlich in den an die traditionelle Haupteinkaufstraße (Brandenburger Straße) angrenzenden Bereichen eine vielfältige Geschäfts- und Dienstleistungslandschaft ausgeprägt.<sup>29</sup>

In einigen Einkaufsstrassen – darunter auch in solchen, die während der DDR-Zeit große Bedeutung hatten – gibt es noch Schwierigkeiten, den vorhandenen Einzelhandel stabil zu halten bzw. neue Geschäfte anzusiedeln.



Außerhalb der 1a-Lagen sowie in Bereichen mit bisher nur geringer Sanierungsintensität sind die Probleme hinsichtlich Ladenleerstand und mangelnder Belebtheit noch deutlicher. Besonders schwierig gestaltet sich die Stärkung des Einzelhandels und der Zentrumsfunktionen insgesamt in den sehr klei-



Foto 68: Für Uebigau zeichnet sich die räumliche Konzentration von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen am Marktplatz als gangbarer Weg ab. Neben dem Rathaus und der Bibliothek haben dort schon Sparkasse, Gaststätte, Versicherungsagentur und mehrere kleine Geschäfte ihren Standort genommen.

3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Foto 69: Wochenmarkt auf dem Marktplatz in Luckau

nen Städten mit geringer Zentralität, wie Uebigau, Mühlberg und Kremmen.

In allen Städten werden regelmäßig Wochenmärkte durchgeführt, die sich positiv auf den Umsatz des umliegenden Einzelhandels auswirken. Sie finden jetzt meist wieder auf dem Marktplatz statt, der in den meisten Städten schon saniert und für die Markt-Funktion im

eigentlichen Sinne ausgestattet wurde. Notwendig erscheint eine Qualifizierung des Warenangebotes der Wochenmärkte hin zu mehr Frischeprodukten aus der Region.

Für Städte, deren Profilentwicklung in Richtung Kur-/Erholungsort bzw. Tourismus gehen soll, ist bisher nur in Ansätzen eine spezifische Ausprägung von Einzelhandel und Gastronomie erkennbar, so dass die Potenziale in diesem Bereich noch nicht ausgeschöpft sind.

Die Ergebnisse des Bemühens einiger Städte, Einzelhandel in Form von Fußgängerpassagen in die Quartierinnenräume zu ziehen, sind nicht uneingeschränkt positiv. In einigen Fällen ist lage- und anbindungsbedingt eine geringe Besucherfrequenz und damit eine hohe Fluktuation der Ladennutzungen zu beobachten.

Das Sanierungsziel, neben dem Einzelhandel auch zentrenrelevante Dienstleistungen, freie Berufe, Gaststätten und eingeschränkt auch Gewerbebetriebe in den Stadtzentren zu halten bzw. neu anzusiedeln, konnte - je nach



Fotos 70 u. 71: Die gleich zu Sanierungsbeginn am Rande des Wittstocker Stadtkerns gebaute Passage ist nur wenig frequentiert. Ein vergleichbares Vorhaben würde nach heutigen Erkenntnissen und Erfahrungen von der Stadt Wittstock nicht mehr unterstützt werden. Für die kleine Passage in Templin ist mit Blick auf die Lage am Markt eine bessere Frequentierung zu erwarten.



Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.

Zentralität der Stadt - schon sehr gut umgesetzt werden. Kreditinstitute, Versicherungen, Vertreter freier Berufe und auch Gastronomiebetriebe haben sich - in aller Regel ohne Konflikte mit der Wohnfunktion, welche die Mehrzahl der Städte weiterhin prägt<sup>30</sup> - im Stadtzentrum niedergelassen und sich dort als stabilisierende Faktoren erwiesen.

Es hat sich gezeigt, dass Landesteile mit wirtschaftlicher Dynamik günstigere Bedingungen für die Ansiedlung von Freiberuflern - wie für die Entwicklung von Bürostandorten insgesamt - bieten, als entwicklungsschwächere Regionen, in denen die Mehrzahl der Programmstädte liegt. Folgerichtig lassen sich auch besonders in Berlinnahen Städten<sup>31</sup> Beispiele für die erfolgreiche Nutzung dieses Potenzials finden.

Für die Entwicklung von produzierendem Gewerbe sind die Bedingungen von Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich. Eine radikale Funktionsentmischung wird in der Mehrzahl der Städte nicht verfolgt; vor allem an den Rändern der Sanierungsgebiete gibt es Per-

spektiven für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe (Beispiel: Nordhag in Jüterbog). Der allgemeine Trend geht aber eindeutig zur Auslagerung der größeren Gewerbebetriebe, die in den Stadtkernen kaum Entwicklungsmöglichkeiten haben<sup>32</sup>. Aus Sicht der Stadtsanierung ist dieser Prozess in der Regel zu befürworten, weil mit der Auslagerung größerer - oft störender - Gewerbebetriebe Chancen für die Wohnumfeldverbesserung entstehen. Je nach Nachfragesituation in der Stadt können die dann freiwerdenden Flächen ein Entwicklungspotenzial darstellen, wie die Bibliothek in Beeskow, die in einem ehemals gewerblich genutzten Gebäude eingerichtet wurde (siehe Foto 84).

**Künftige Aufgaben:** Die Stärkung des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebestandes Innenstadt bedarf noch großer Anstrengungen. Dazu ist es notwendig, die Strategie der Funktionsstärkung konsequenter zu verfolgen und - als Instrument dafür - das In-



Fotos 72 u. 73: In Templin entstand im Zuge der Sanierung direkt an der Stadtmauer ein kleiner, gemischt genutzter Komplex (Wohnung und Geschäft im Vorderhaus, Pension im Seitengebäude, Gaststätte in der Remise). Gastronomie im Freien belebt - wie hier, am Markt in Jüterbog - den öffentlichen Raum.

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Foto 74: In Angermünde wird seit einigen Jahren daran gearbeitet, auf dem ehemaligen Gelände des Emallierwerks einen Wohn- und Gewerbestandort zu entwickeln.

nenstadtmarketing stärker zu nutzen. Ohne Alternative ist auch der Weg, durch Fortführung der Sanierung Substanz- und Funktionsschwächen weiter abzubauen und damit die städtebaulich-räumlichen Bedingungen für Zentrumsstärkung und Stärkung der Wohnfunktion zu verbessern.

Der Beitrag, den die Städtebauförderung zur Zentrumsentwicklung leisten kann, wird sich auch künftig hauptsächlich auf die kontinuierliche Verbesserung der baulichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen richten, ermöglicht aber darüber hinaus die Schaffung des nötigen konzeptionellen Vorlaufes (z. B. Rahmenplanung, Stadtmarketingkonzept, Branchenkonzept). In begrenztem Umfang können auch Managementleistungen bereitgestellt werden.

Deutlich wachsen wird - als Beitrag zur Zentrenstärkung - die Bedeutung von Ordnungsmaßnahmen innerhalb der Städtebauförderung. Förderfähige Maßnahmen, wie Abbruch, Verlagerung und Grunderwerb dienen dem Abbau von Investitionshemmnissen.

Obwohl die Städtebauförderung die Erarbeitung innerstädtischer Branchenkonzepte unterstützt und im Einzelfall - mit dem Ziel, günstigere Einstiegsmietten zu sichern - auch den Ausbau von Geschäftsräumen im Rahmen der Gebäudesanierung, wurden beide Möglichkeiten von den Städten bisher noch nicht ausreichend genutzt.

Zum Abbau von Defiziten, die allein im Verantwortungsbereich der Einzelhändler selbst liegen (Angebotsbreite und -tiefe, Preis-Leistungs-Verhältnis, Servicebereitschaft, Freundlichkeit, Warenpräsentation, Öffnungszeiten, Marketing), kann die Städtebauförderung keinen Beitrag leisten. Hier müssen die Händler selbst miteinander - gegebenenfalls unter Mitwirkung eines Moderators (z. B. des „City-Managers“) - die Auseinandersetzung für mehr Qualität führen. Neben der Eigenverantwortung der Einzelhändler ist eine aktive Rolle der Stadtverwaltungen zwingend erforderlich.

#### 3.5.2.2 Einrichtungen der öffentlichen Hand, Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Ziel ist es, die Innenstädte zu stabilen Standorten für Kultur, Freizeit und Verwaltung zu entwickeln und damit das vorhandene Fundament für die weitere Funktionsstärkung zu verbreitern. Auf dem Weg dahin können die Programmstädte im Hinblick auf Kultur- und Freizeiteinrichtungen gute Teilergebnisse vorweisen: Nach wie vor haben solche Einrichtungen großes Gewicht in der Innenstadt. Besonders für zentrale Kultureinrichtungen, die sich nicht selten in bereits sanierten historischen Gebäuden befinden, hat sich die Innenstadt als konkurrenzfähig erwiesen.

Diese positive Einschätzung gilt nicht uneingeschränkt mit Blick auf Verwaltungseinrichtungen und andere Einrichtungen der öffentlichen Hand. Es war erwartet worden, dass die öffentliche Hand durch das Beibehalten bzw. Ansiedeln von Verwaltungsfunktionen im

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.

Stadtkern einen sehr wichtigen und notwendigen Beitrag zur Stabilisierung der Zentrumsfunktionen leisten würde. Dies ist aus verschiedenen Gründen bisher nicht konsequent genug geschehen, obwohl die Städtebauförderung mit der Hüllenförderung sehr viel zur Sanierung öffentlicher Gebäude beigetragen hat.

Insgesamt ist festzustellen, dass der traditionelle „Verwaltungssitz“ Innenstadt in den 90er Jahren mit der Entwicklung neuer Standorte - etwa auf Konversionsflächen - massive Konkurrenz bekommen hat.<sup>33</sup> Damit fehlen nun

Nutzungen für vorhandene Verwaltungsbauten und für sonstige geeignete Bestandspotenziale in den Innenstädten (z. B. leerstehende Fabriken).

Die Städtebauförderung hat sich mit der „Hüllenförderung“ nicht nur als unverzichtbar für die Sanierung von Rathäusern, Schulen und anderen öffentlichen Gebäuden herausgestellt, sie ist auch Kernpunkt der Unterstützung bei der Sanierung von „Kulturbauten“ - immer häufiger in Kombination mit anderen Förderangeboten für den Innenausbau.

Foto 75: Wie hier in Angermünde ist es auch in anderen Städten (z. B. Luckau und Jüterbog) mit Hilfe der Förderung hervorragend gelungen, im Zuge der Rathaussanierung den räumlichen Rahmen für eine moderne Verwaltung zu schaffen und damit das Rathaus als stabile öffentliche Einrichtung für die Innenstadt zu sichern. Andere Städte befinden sich noch auf dem Weg dorthin.



Fotos 76 u. 77: In Peitz sitzt die Amtsverwaltung in einem sanierten Fabrikgebäude am Rande des Sanierungsgebietes. Für die Gebäudesanierung wurden Städtebaufördermittel (B.3.2) und GFG-Mittel eingesetzt. Da das eigentliche Rathaus nicht mehr Sitz der Verwaltung ist, wird es für die Repräsentation und andere Funktionen (z. B. Tourismus) genutzt.

3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes



Fotos 78 u. 79: Im Stadtkern gelegene Schulen wurden vielfach - wie diese beiden „hüllengeförderten“ Schulgebäude in Altlandsberg - durch Sanierung an ihren Standorten gestärkt. Damit wurden die Bedingungen für den dauerhaften Verbleib dieser wichtigen öffentlichen Einrichtungen wesentlich verbessert.



Fotos 80 u. 81: Das historisch wertvolle „Wallgebäude“ in Perleberg wurde mit erheblichem Aufwand denkmalgerecht saniert und durch einen Ergänzungsbau erweitert. Der so aufgewertete Komplex hat sich inzwischen zu einem wichtigen Kultur- und Kommunikationsbereich in der Altstadt entwickelt. Für die Sanierung des Wallgebäudes, der Remise und eines angrenzenden Teils der Stadtmauer sowie für die Innenhofgestaltung wurden Mittel aus der Städtebauförderung eingesetzt, für den Saalneubau Mittel der GA-Förderung (Gemeinschaftsaufgabe „Aufbau Ost“).

Beispiele sind unter anderem das Wallgebäude in Perleberg, der Nicolaisaal und die neue Spielstätte des Kabarets in Potsdam sowie das Dommuseum auf der Dominsel in Brandenburg an der Havel<sup>34</sup>.

Bemühungen, geschichtsträchtige und stadtbildprägende Gebäude, wie z. B. ehemalige Klöster- bzw. Klosterruinen, durch gebündelten Einsatz von Fördermitteln für

kulturelle Nutzungen zu aktivieren und damit die Gebäude für die Zukunft zu sichern, gibt es auch in anderen Städten. Nach Durchführung der notwendigsten Sanierungsmaßnahmen (die Sanierung der Gebäudehülle wird zum größten Teil durch die Städtebauförderung abgedeckt) sollen dort Veranstaltungs- oder Ausstellungsräume mit regionaler bzw. überregionaler Wirkung entstehen.

Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

3.

Foto 82: Das Foto zeigt den mit Hilfe der Städtebauförderung erneuerten St.-Pauli-Kirchplatz in Brandenburg a.d.H. Das ehemalige Paulikloster, an dem bisher nur Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden (Städtebauförderung, Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Bürgerspender), wird Sitz des Archäologischen Landesmuseums. Die Sanierung (Kosten ca. 14 Mio €) wird von der Städtebauförderung, der EU, dem MWFK und der Stadt unterstützt.



Foto 83: In Gransee gibt es einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, die Klosterruine mittel- bis langfristig für die Nutzung als Bürgerhaus herzurichten; im Obergeschoss soll ein Veranstaltungssaal entstehen. Die entsprechenden Planungskonzepte liegen vor. Ohne Städtebaufördermittel wird das Vorhaben nicht zu realisieren sein.



Foto 84: Innenraum der Bibliothek in Beeskow (Mauerstraße 28); die Sanierung der Gebäudehülle wurde durch die Städtebauförderung unterstützt (B.3.2)



Foto 85: Die „Alte Bischofsburg“ in Wittstock hat sich zu einem breit nutzbaren kulturellen Anziehungspunkt entwickelt. Für ihre Sanierung wurden Mittel verschiedenster Programme gebündelt: „D“-Programm (Hüllengefördern), EU-Mittel (Innenausbau), Kulturinvestitionsprogramm des MWFK (Innenausbau der Museen) und Landesprogramm „Städtebauliche Erneuerung“ (Gestaltung der Außenanlagen).

### 3. Bilanz zur „Halbzeit“: Ergebnisse und künftige Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes

Stadtbibliotheken und Stadtmuseen sind weitere wichtige Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die im Zuge der Sanierung an ihren Standorten gestärkt wurden. Dabei wurde in der Regel das Nutzungsspektrum verbreitert.

Über die dargestellten Fälle hinaus gibt es in allen Programmstädten weitere Beispiele, wie mit Hilfe der Städtebauförderung und anderer Förderprogramme wertvolle historische Gebäude saniert und für das gesellschaftliche Leben in der Stadt nutzbar gemacht wurden.

**Künftige Aufgaben:** Der Bestand an stadtbildprägenden Großbauten ist für die Entwicklung öffentlicher Funktionen nach wie vor ein wichtiges Angebotspotenzial. Die Städtebauförderung wird - insbesondere mit dem Fördergegenstand B.3.2. - auch künftig über die bauliche Instandsetzung dieser Objekte einen wichtigen Beitrag zum Ausbau und zur Um- und Wiedernutzung für soziale, kulturelle und administrative Zwecke leisten. Durch die Einbindung weiterer Programme, wie des Kulturinvestitionsprogramms des MWFK, kann in Einzelfällen mit besonderer landespolitischer Bedeutung auch die Modernisierung des Gebäudeinneren bzw. die Ausstattung realisiert werden.



Eine weitere Schwächung der Stadtkerne mit Blick auf die Verwaltungsfunktionen, die von dem anhaltenden Trend zur räumlichen Konzentration von Ämtern und Einrichtungen auszugehen droht, darf nicht zugelassen werden. Insofern ist es notwendig, dass die öffentliche Hand mit eigenen konkreten Standortentscheidungen deutlicher als bisher zur Funktionsstärkung der Innenstädte beiträgt. Spielräume sind durchaus noch vorhanden. Wenn gegenwärtige Verwaltungssitze den Anforderungen nicht mehr genügen, sollten bei Ausbauplanungen grundsätzlich innerstädtische Standorte bevorzugt werden (gegebenenfalls auch unter Verzicht auf optimale Umsetzung von Raumprogrammen usw.).

Der Aspekt der Funktionsstärkung sollte auch bei Standortentscheidungen zu kulturellen Einrichtungen oder kommunalen Freizeiteinrichtungen einen hohen Stellenwert haben. Dies ist um so wichtiger, als der generelle Trend eher zu großen multifunktionalen Einrichtungen geht, deren Platzansprüche in der Kleinteiligkeit des historischen Stadtkerns nicht immer befriedigt werden können und die Kommunen zunehmend Schwierigkeiten haben, Kultur und Freizeit als „freiwillige Aufgabe“ ausreichend zu finanzieren.

*Foto 86: In Werder (Havel) werden derzeit zwei leerstehende Baudenkmale im Sanierungsgebiet als Alternativstandorte für die Stadtverwaltung geprüft; das ehemalige Hotel Stadt Wien als eines dieser Objekte (siehe Foto), befindet sich direkt am bereits neu gestalteten Marktplatz der historischen Inselstadt.*

### 4. Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ – Wirkungen auf Investitionstätigkeit und Arbeitsmarkt in der Region

4.

Die Erfolge der erhaltenden Stadterneuerung und die wichtige Rolle, die das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ dabei zukommt, sind bereits beschrieben. Die positiven Wirkungen, die mit dem Förderprogramm erzielt werden, sind aber noch wesentlich breiter.

#### 4.1 Wirkungen für die Imagebildung

Mit der denkmalgerechten Erneuerung der historischen Bausubstanz und der Aufwertung der öffentlichen Räume werden die historischen Stadtkerne in der Bewertung der Bewohner und Bauherren wieder zu „guten Adressen“ zum Wohnen und für Handel und

Dienstleistungen. Darüber hinaus wurde die durch den jahrzehntelangen Verfall in Mitleidenschaft gezogene Identität der Städte insgesamt wieder gestärkt und ihr Image positiv beeinflusst. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die Ausprägung des wirtschaftlichen Profils einer jeden Stadt. So wurden - auch auf Basis der guten Ergebnisse der erhaltenden Stadterneuerung - traditionelle Entwicklungslinien gestärkt bzw. wieder belebt und neue Profile ausgeprägt<sup>35</sup>. Mit dem weiteren Fortschreiten der Stadterneuerung wird der Standortfaktor „historische Innenstadt“ voraussichtlich weiter an Wirksamkeit gewinnen.



*Foto 87 u. 88: Bad Freienwalde ist dabei, die Tradition als Kurstadt weiter zu festigen. Dazu gehört die Sanierung traditionsreicher Einrichtungen genauso (Foto 87 zeigt das Landhaus von Langhans) wie die Schaffung moderner Klinikanlagen (Foto 88).*



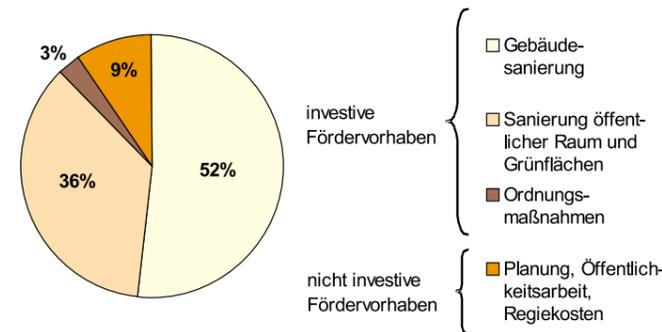
*Foto 89: Die Landesgartenschau 2000 brachte für Luckau großen Imagegewinn. Das „Blütenfest zwischen historischen Mauern“ orientierte auf eine enge Verzahnung zwischen Gartenschau Gelände und aufgewertetem historischem Stadtkern. Auch die Bundesgartenschau 2001 in Potsdam setzte erfolgreich auf das Konzept, innerstädtische Bereiche in das Spektrum der Gartenschaulinien einzubeziehen.*

4.2 Wirkungen für die kommunale Investitionstätigkeit und den regionalen Arbeitsmarkt

Die über die Jahre kontinuierlichen und in der Höhe beträchtlichen Zuwendungen der Städtebauförderung haben sich in den Städten des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ als eine zentrale Voraussetzung für die notwendige kommunale Investitionstätigkeit insgesamt erwiesen. Im Durchschnitt stammte bisher jede dritte Mark der Investitionshaushalte der untersuchten Städte aus der Städtebauförderung. Ohne Berücksichtigung der großen kreditfinanzierten Vorhaben, wie Erschließung von Gewerbe- bzw. Wohngebieten, oder Investitionen, die durch die kommunalen Haushalte vorfinanziert und später auf Zweckverbände übertragen wurden, rühren sogar mehr als 50 % der kommunalen Investitionen aus der Städtebauförderung her.

Angesichts der auch absehbar schwierigen Situation der kommunalen Haushalte<sup>36</sup> und trotz der nicht zu leugnenden Investitionsbedarfe in kommunalen Aufgabenbereichen neben der Stadtsanierung ist damit zu rechnen, dass die Städtebauförderung als fast einzige sichere Investitions“bank“ für die Investitionsfähigkeit der Städte so bedeutsam bleiben, wenn nicht sogar noch wichtiger werden wird.

Die von der Städtebauförderung ausgehenden Effekte für den regionalen Arbeitsmarkt sind für die Wirtschaftsstruktur gerade in den dünner besiedelten Landesteilen unverzichtbar. Direkt profitieren das Bauhaupt- und das Baunebengewerbe von der in aller Regel sehr kleinteiligen Auftragsstruktur in der Stadtsanierung. Dem gemäß haben sich im Prozess der Stadterneuerung in den Städten bzw. ihrem regionalen Umfeld Firmen für das Aufgabenspektrum Sanierung / Denkmalschutz spezialisiert. Von der Architektenleistung über das bauausführende Gewerbe bis hin zu sanierungsrelevantem Handwerk finden sich



Städtebauförderung in den untersuchten Städten - investive und nichtinvestive Fördervorhaben

heute meist geeignete Leistungsanbieter in der Region. Insofern trägt die Städtebauförderung direkt zum Erhalt bzw. zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der jeweiligen Region und zur Bekämpfung der hohen Arbeitslosigkeit<sup>37</sup> bei. Die positiven Effekte betreffen sowohl die öffentlichen Haushalte (Gewerbe und Einkommenssteuer) als auch die privaten Haushalte, deren Einkommen anteilig aus der Sanierung gespeist wird. Indirekte Arbeitmarkteffekte, etwa im Bereich des zentrenbezogenen kleinteiligen Einzelhandels oder des Fremdenverkehrsgewerbes, konnten im Rahmen der Evaluierung nicht quantifiziert werden, sind aber für alle Programmstädte anzunehmen.

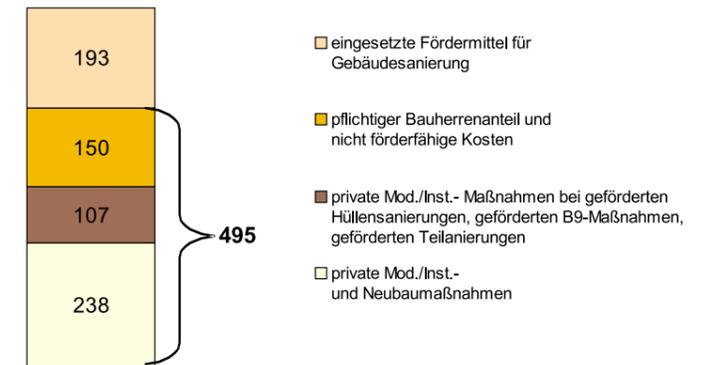
4.3 Anstoßwirkungen und Bündelungseffekte der Städtebauförderung

Als Anstoßwirkung der Städtebauförderung werden üblicherweise die privaten Investitionen in Relation zu den eingesetzten Städtebaufördermitteln (Bund/Land/Kommune) gewertet. Da in den untersuchten Städten keine Daten zu den privaten Investitionen verfügbar waren, wurden bei der Berechnung des Anstoßeffektes nur ausgewählte und einigermaßen überschaubare Investitionsbereiche berücksichtigt. Zusätzlich wurden Annahmen zur Höhe der privaten Investitionen getrof-

fen<sup>38</sup>. Der auf dieser Basis ermittelte Wert von 1:2,6 (auf jeden für die Gebäudesanierung eingesetzten Fördermittel-Euro kommen ca. 2,60 € aus privaten Mitteln) ordnet sich in Ergebnisse anderer Untersuchungen plausibel ein<sup>39</sup> und setzt sich in den 29 Gebieten wie im Diagramm dargestellt zusammen.

Der gebündelte Einsatz verschiedener Förderprogramme ist nicht nur ein Grundanliegen der Stadtsanierung nach dem BauGB, sondern in den allermeisten Städten auch tatsächlich unverzichtbar, um die wichtigsten Sanierungsaufgaben in einem angemessenen Zeitraum bewältigen zu können. Da die für die Ermittlung des Bündelungseffektes<sup>40</sup> notwendigen Daten in der vorliegenden Untersuchung nicht systematisch erfasst werden konnten, gibt es im Folgenden an Stelle einer konkreten Zahl nur die Benennung weiterer wichtiger Programme, aus denen anteilig Mittel in den 29 untersuchten Erneuerungsgebieten eingesetzt wurden.

Die vom MSWV parallel zur Bund-Land-Städtebauförderung eingesetzten Landesprogramme haben für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bei weitgehend gleichen Förderbedingungen teilweise eine flankierende Bedeutung gehabt; insbesondere in den Städten, die in der Anfangsphase der Sanierung eine Grundförderung nur aus dem Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ erhalten konnten<sup>41</sup>. Unter diesen begleitenden Programmen ist an erster Stelle das Landesbauprogramm für städtebauliche Erneuerung (LBS) zu nennen, das seit 1996 die Landesprogramme zur Leerstands-beseitigung (LBL) und des Denkmalschutzes (LBD) integriert und ab dem Jahr 2000 um weitere Aufgabenstellungen (u.a. Reaktivierung von Brachflächen) erweitert wurde. Die mit diesen Programmen in den historischen Stadtkernen erreichten Erfolge spiegeln sich in den Daten zum erreichten Sanierungsstand



Anstoßwirkung der Städtebauförderung mit Blick auf die Gebäudesanierung (jeweils in Mio EURO)

der Hochbauten und der öffentlichen Räume wieder.

Im Aufgabenspektrum des MSWV ist eine weitreichende Verkoppelung von Förderaktivitäten zugunsten der Erneuerung der historischen Innenstädte vorstrukturiert, denn auch die Abteilungen Wohnungsbau und Wohnungswesen sowie Straßenwesen und Straßenverkehr unterstützen mit ihren Programmen Vorhaben in den Stadterneuerungsgebieten. Dies betrifft besonders die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung und den Neubau von Mietwohnungen sowie - mit der Neuausrichtung der Wohnungsbaupolitik - auch den verstärkten Bau von Eigenheimen in Innenstädten<sup>42</sup>.

Der Bau und Ausbau kommunaler Straßen und Brücken nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) hat in Einzelfällen Bedeutung für die Maßnahmen im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Aufgrund der vielfältigen anderen Aufgaben dieses Programms gerade außerhalb der geförderten Stadterneuerungsgebiete und der Beschränkung der Förderfähigkeit auf verkehrswichtige kommunale Straßen ist die quantitative Bedeutung der Bündelungseffekte hier allerdings begrenzt.

4. Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ – Wirkungen auf Investitionstätigkeit und Arbeitsmarkt in der Region



Fotos 90 u. 91: In Altlandsberg wurde das Vorderhaus des Grundstücks Poststraße 6 saniert; an der hinteren Grundstücksgrenze wurden anstelle der Nebengebäude Wohnungen im Rahmen des geförderten Mietwohnungsneubaus errichtet.

Weitaus größere Bedeutung hat hingegen der Beitrag des Landes- und Bundesstraßenbaus in den historischen Stadtkernen. Die Zusammenarbeit der verschiedenen Baulastträger läuft dabei im Wesentlichen reibungslos<sup>43</sup>. Allerdings hat die aus städtischer Sicht dringliche verkehrliche Entlastung der jeweiligen Stadtkerne - sei es durch Umbau der Ortsdurchfahrten, Neuordnung des Hauptverkehrsnetzes oder Lösungen im Zuge des Baus von Ortsumgehungen - bisher nicht überall eine gleich hohe Priorität in den Bedarfsplanungen der Straßenbauverwaltung. In einer Reihe von untersuchten Städten wird erst mittel- oder langfristig eine Stadtkernentlastung möglich sein - ein Handicap für die gewünschte Stärkung der Wohnfunktion und der allgemeinen Aufwertung der historischen Kerne.

Inwieweit die Stadterneuerungsprozesse in den historischen Stadtkernen von weiteren Förderprogrammen des Landes profitieren können, hängt vom jeweiligen Stadterneuerungskonzept und den darin vorhandenen Verknüpfungsansätzen ab, aber auch von der Aktivierbarkeit weiterer Eigenmittel zur Komplementierung und von der Verfügbarkeit geeigneter sektoraler Programme. In der Mehr-

zahl der Gesamtmaßnahmen hatten zusätzliche sektorale Förderprogramme nur eine untergeordnete Bedeutung. Praktische Relevanz für die Stadterneuerungsmaßnahmen haben dabei die Programme der Wirtschafts- bzw. Tourismusförderung und der Kulturförderung erlangt, allerdings auf einem insgesamt niedrigen quantitativen Niveau. Positive Ausnahmen gibt es vor allem im Zusammenhang mit gemeinsamen landespolitischen Projekten.<sup>44</sup>

Im Bereich der Sicherung und des Ausbaus der kulturellen Infrastruktur hatten entsprechende Förderprogramme des Kulturministeriums - zum Teil mit Beteiligung des Europäischen Fonds für Regionalentwicklung - in Einzelfällen eine große Bedeutung. Sie werden auch künftig eine wesentliche Voraussetzung für die Wiedernutzung besonders wichtiger Großbauten in den Stadtkernen sein. Mit Denkmalfördermitteln werden unter Beteiligung des Bundes wichtige öffentliche Großbauten erneuert; herausragende Beispiele sind das Kloster Güldenstern in Mühlberg und eine größere Anzahl von Kirchenbauten.

Vollständig fehlen derzeit hingegen über das „D“-Programm hinausgehende staatliche Un-

4. Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ – Wirkungen auf Investitionstätigkeit und Arbeitsmarkt in der Region

4.



Fotos 92 u. 93: Die Sanierung des Klosters Güldenstern in Mühlberg braucht „langen Atem“ und vielfältige Unterstützung. Mit der Restaurierung des Refektoriums wird ein wichtiger Schritt zur Erhaltung und Erneuerung des Klosterkomplexes getan. Fördermittel kommen vom Bundesverwaltungsamt, vom Kulturministerium des Landes Brandenburg und von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz. Für die künftige Nutzung des Gebäudes gibt es bisher noch kein klares und erfolgsträchtiges Konzept.



Foto 94: Kyritz, J.-Sebastian-Bach-Straße 44



Foto 95: Uebigau, Torgauer Straße 19



Foto 96: Luckau, alte Apotheke (Am Markt 22)

terstützungsmöglichkeiten für private Denkmaleigentümer. In vielen Fällen ist daher die Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD) mit Sanierungsvorhaben an hochwertiger Denkmalsubstanz ersatzweise tätig geworden, vor allem als ergänzende Unterstützung in Verknüpfung mit der Städtebauförderung bei besonders sanierungsbedürftigen, stadtbildprägenden Bürgerhäusern (siehe Fotos 94 bis 96). Das Spektrum der Unterstützung durch die DSD umfasst aber auch Kirchen und andere wertvolle Baudenkmale in den Stadtkernen.

#### 4. Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ – Wirkungen auf Investitionstätigkeit und Arbeitsmarkt in der Region

Nicht detailliert eingegangen werden kann an dieser Stelle auf die zahlreichen direkten und indirekten Förderhilfen, die privaten Bauherren und Gewerbetreibenden in den Stadterneuerungsgebieten zugute kommen, etwa im Rahmen der regionalen Wirtschaftsförderung. Gleiches gilt für die grundsätzlich möglichen und in einer Reihe von untersuchten Städten mit Erfolg praktizierten Ansätze der Verknüpfung von Arbeitsfördermaßnahmen mit der Stadterneuerung.



Foto 97: Das Jugendsofortprogramm des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen ermöglicht es 16 arbeitslosen Jugendlichen, bei der Sanierung einer alten Tuchfabrik in Wittstock Berufserfahrung zu sammeln. Die Sachkosten des Vorhabens trägt die Stadt Wittstock. Mittel aus der Städtebauförderung wurden hierbei nicht eingesetzt. Das Nutzungskonzept sieht mehrere Schienen vor.



Foto 98: Der Ausbau des alten Feuerwehrdepots in Wittstock zu einem Treffpunkt für Jugendliche und Kinder erfolgte ebenfalls über das Jugendsofortprogramm. Bei diesem Vorhaben wurden für die Sanierung der Gebäudehülle Mittel aus der Städtebauförderung eingesetzt.



Fotos 99 u. 100: In allen Städten gibt es Gebäude, die sich für die Nutzung als Eigenheim anbieten. Die Klosterstraße 4 in Beeskow und die Brauhausgasse 17 in Luckau sind Pilotprojekte für den Einsatz der Eigenheimförderung und der Städtebauförderung als Spitzenfinanzierung.

#### Zukünftige Aufgaben und Handlungserfordernisse

5.

Im Ergebnis der Evaluierung des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde deutlich, dass eine kommunale Gesamtstrategie, Kontinuität im Engagement und in der Förderung sowie eine stärkere Zielorientierung unverzichtbar für einen auch weiterhin erfolgreichen Sanierungsprozess sind. Dies gilt für alle Ebenen der Verantwortlichkeit. Die schon erreichten Sanierungserfolge und das verbesserte Image der Altstädte lassen die künftig noch erforderlichen Stadterneuerungsmaßnahmen in allen Programmstädten als logische Fortsetzung eines nicht mehr umkehrbaren Prozesses erscheinen. Andererseits sind in vielen Städten der strukturschwachen Regionen Bevölkerungsrückgang, Überalterung, fehlende Arbeitsplätze, ein unausgeglichener Wohnungsmarkt und der anhaltende Trend zur Suburbanisierung erschwerende Rahmenbedingungen, mit denen man sich in der zweiten Hälfte des Sanierungsprozesses auseinandersetzen muss.

Inwieweit sich die veränderten und sich weiter verändernden Rahmenbedingungen auf die Ausrichtung der Landespolitik auswirken und für einige Städte und Gemeinden daraus neue Handlungsmöglichkeiten entstehen

werden, ist bisher nur für einige Handlungsfelder absehbar. Z. B. hat das Land – der Wohnungsmarktsituation entsprechend – den geförderten Mietwohnungsneubau gegen Null gefahren. Hingegen werden Wohnungsbaufördermittel nun vorrangig für die Sanierung von Bestandswohnungen durch Selbstnutzer eingesetzt, und der Neubau von Eigenheimen wird nur noch an innerstädtischen Standorten gefördert.

Die Förderung der Erarbeitung und Umsetzung von Stadtumbaukonzepten, die mit ihrem ganzheitlichen Ansatz weit über die Frage des Abrisses von nicht mehr benötigten Wohnungen hinausgehen, ist ein weiterer, wesentlicher Bestandteil der Strategie des Landes zur Verringerung des regional vorhandenen Missverhältnisses zwischen Wohnungsangebot und Nachfrage. Bund und Land haben sich im Zusammenhang mit der Stadtumbaudebatte bereits um Weichenstellungen für mehr Chancengleichheit für die Innenstädte bemüht. So bietet das von Bund und Land getragene und auf 3 Jahre begrenzte „Eigentumsbildungsprogramm für die Altstädte“ Anreize für die stärkere Nutzung von Bestandsobjekten für eigentumsorientiertes Wohnen. Zusätzlich zur Eigenheimzulage

wird aus diesem Programm ein Zuschuss zu den Sanierungskosten gewährt.

### 5.1 Konsequenzen für die Landespolitik

Wenn eine Schwerpunktsetzung auf die Stadtkernsanierung landespolitisch weiter gewollt ist und das Gesamtziel der strukturellen Erhaltung der historischen Stadtkerne nicht in Frage gestellt werden soll, muss der für die Kommunen im Vergleich zur regulären Städtebauförderung günstige Fördersatz von 80 % als ein unverzichtbares Kernelement des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gesichert werden. In einigen der 25 untersuchten Städte übersteigt der langfristig erkennbare weitere Fördermittelbedarf die Möglichkeiten des kommunalen Haushaltes, selbst diese Fördermittelangebote zu komplementieren<sup>45</sup>, so dass schon unter den gegebenen Bedingungen Abstriche an den Sanierungszielen unvermeidbar erscheinen.



Foto 101: Da solche Gebäude - wie hier die Fischergasse 6 und die Schlossstraße 3 in Mühlberg - für Identität und Bild der Städte unverzichtbar sind, darf ihre Sanierung nicht angesichts „knapper Kassen“ zur Disposition gestellt werden.

Sinnvoll erscheint vor diesem Hintergrund auch ein stärkerer Abgleich zwischen der Landespolitik und den Schwerpunktsetzungen der Landkreise, deren finanzielle Unterstützung für die Gemeinden oft die Voraussetzung für die Bereitstellung der zur Städtebauförderung notwendigen Eigenmittel geworden ist.

Mindestens noch 6-8 Jahre wird das „D“-Programm im derzeitigen Umfang benötigt. Danach kann insgesamt von zurückgehenden Bedarfen - bei großen Unterschieden zwischen den Städten - ausgegangen werden. Vorrangige Kernaufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes in den Programmstädten ist die Erhaltung der denkmalgeschützten bzw. denkmalwerten Hochbausubstanz, die für die Gemeinden nur mit einem hohen organisatorischen und finanziellen Aufwand zu bewältigen ist (siehe auch 5.2).

Auch unter der Annahme, dass künftig nicht jedes stadtbildprägende Einzeldenkmal umfassend saniert werden kann, sind einzelne Städte gehalten, eine deutliche Umsteuerung des Fördermitteleinsatzes zugunsten der gezielten Hochbauerneuerung und Leerstands-beseitigung - besonders bei stadtbildprägenden Hochbauten und Baudenkmalen sowie wichtigen Eckgebäuden - vorzunehmen und damit den weiteren umfangreichen Einsatz von Mitteln des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zu rechtfertigen.

Ein Teil der verbleibenden Einzelaufgaben der Stadterneuerung könnte - isoliert betrachtet - in den untersuchten Städten mittel- und langfristig auch mit Mitteln des „regulären“ Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“<sup>46</sup> bewältigt werden. Allerdings sind Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes erfahrungsgemäß nur dann erfolgreich durchführbar, wenn sie in einen Gesamtprozess der Stadterneuerung eingebunden sind. Dieser Ge-

samtprozess der Stadterneuerung sollte daher auch unter den aktuell problematischen Haushaltsbedingungen der geförderten Städte mit historischen Stadtkernen über entsprechend günstige Förderkonditionen finanziell abgesichert werden.

Unter der Voraussetzung, dass die mit den Städten im Rahmen der Programmevaluierung vereinbarten Prioritätensetzungen innerhalb des Stadterneuerungsprozesses umgesetzt werden, erscheint eine frühzeitige Aufteilung der Programmdurchführung auf die beiden in Frage kommenden Programmschienen „D“ bzw. „S“ nicht sinnvoll. Eine Reduzierung des im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ benötigten Gesamtvolumens bei gleichbleibender Zahl der geförderten Städte ist jedoch auf längere Sicht denkbar. Die Förderangebote aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wären dann auf die konkreten Kernaufgaben in der jeweiligen Stadt (einzelne wichtige Hochbauten und ggf. zentrale öffentliche Räume) zu begrenzen und flankierende Stadterneuerungsmaßnahmen aus anderen Programmen zu finanzieren. Ob und wann dieser Zeitpunkt in den einzelnen Programmstädten erreicht wird, unterliegt einer regelmäßigen Kontrolle und Einschätzung durch die Bewilligungsbehörde.

Insgesamt wird sich das Aufgabenprofil des Programms mittelfristig stärker differenzieren. Städte mit nachlassendem Handlungsdruck und der Perspektive einer frühzeitigeren Entlassung aus dem Programm werden sich voraussichtlich überwiegend im engeren Verflechtungsraum mit Berlin finden. Ihnen werden solche Städte gegenüberstehen, die in erheblichem, ggf. sogar noch wachsendem Umfang Unterstützung für die Erhaltung der Stadtkerne benötigen werden. Dies gilt voraussichtlich für die Städte mit besonders umfangreicher und wertvoller historischer Bausubstanz, wie Brandenburg a.d.H., Perleberg und Angermünde, aber auch für die erst in den

letzten Jahren neu in das Programm aufgenommenen Städte mit vergleichsweise geringem Sanierungsstand.

Im Wesentlichen wird das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auch künftig auf die jetzt geförderte Kulisse der Städte mit historischen Stadtkernen beschränkt bleiben müssen. Neuaufnahmen in das Programm werden künftig nicht mehr erfolgen bzw. auf Ausnahmefälle beschränkt sein, bei denen gegenüber den bisherigen landesweiten Bewertungen (z. B. Bereisung 1991, laufender Austausch zwischen MSWV und der Denkmalfachbehörde) eine veränderte Einschätzung der denkmalpflegerischen Wertigkeit oder der möglichen Eignung des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für die jeweilige Aufgabe vorgelegt werden kann.

Der verhaltene Umfang der Bündelung von sektoralen Förderprogrammen in den Städten ist auch das Ergebnis einer noch zu wenig auf die Stadtkernentwicklung ausgerichteten Landespolitik. Es muss ein breiterer Konsens zugunsten einer Politik für die Stadtkerne geschaffen werden. Hierzu gehört nicht nur eine stärkere Berücksichtigung in der Förderprogrammpolitik auch außerhalb des Städtebaus, sondern auch eine angemessene Finanzausstattung derjenigen Gemeinden, welche die Sonderlast der Erhaltung eines historischen Stadtkerns zu tragen haben.

Angesichts knapper kommunaler Spielräume sind Förderkonkurrenzen zu vermeiden.

Das heißt:

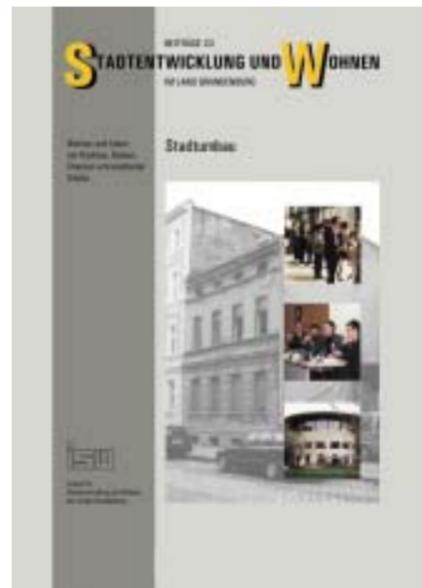
- Die Förderkonditionen der Landesprogramme müssen hinsichtlich der Fördersätze entsprechend der landespolitischen Priorität der jeweiligen Aufgabe koordiniert und ggf. harmonisiert werden.
- Koordinierte Hilfen für die vereinbarten Handlungsschwerpunkte, z. B. auch zwischen Land und Kreis, müssen entwickelt und eingesetzt werden.

- Sektorale Programme müssen stärker mit gebietsbezogenen Elementen ausgestattet werden.

### 5.2 Empfehlungen an die Kommunen und die Kommunalpolitik

Unter den sich verändernden Rahmenbedingungen ist es für die Bewältigung der verbleibenden Sanierungsaufgaben in fast allen untersuchten Städten notwendig, die bisher angewendeten kommunalen Sanierungsstrategien im Sinne einer stärkeren Konzentration auf die Kernaufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes zu modifizieren. In Städten, deren Gesamtentwicklung und deren demografische Perspektiven stagnierend oder rückläufig sind bzw. deren Sanierungsstand noch deutlich unter 50 % liegt, ist diese Notwendigkeit generell ausgeprägter als in Städten mit „Entwicklungsdruck“ bzw. mit einem guten Sanierungsstand.

Die folgenden Empfehlungen fußen auf der Erwartung, dass Bund und Land die eingeleitete bestands- und innenentwicklungsorientierte Politik beibehalten und als wichtige Rahmenbedingung für kommunales Handeln auch konsequent umsetzen werden.



#### 5.2.1 Stadterneuerung muss Schwerpunkt der gesamten Stadtentwicklung bleiben

Zur Erhaltung bzw. Erneuerung und Entwicklung der historischen Stadtkerne, die in der Regel gleichzeitig die Zentren der Städte und ihre Identifikationsmerkmale sind, gibt es keine sinnvolle Alternative. Gerade unter den Bedingungen des Stadtumbaus sollte von der Kommunalpolitik die herausragende Rolle der historischen Stadtkerne und der Erhaltungsanspruch an die historische Bausubstanz festgeschrieben werden.

Die konsequente Umsetzung einer solchen „pro-Stadtkern-Politik“ verlangt es, bei Stadtentwicklungsentscheidungen bzw. bei Festlegungen im Rahmen der Stadtumbaukonzepte obligatorisch zu prüfen, welche Auswirkungen von der jeweiligen Maßnahme auf die Entwicklung des Stadtkerns zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere für die Aufgabenbereiche Wohnflächenentwicklung und Entwicklung von Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch für Entscheidungen bei der öffentlichen Infrastrukturversorgung.

Ob die Innenstädte wieder den Grad an Zentralität erreichen werden, den sie zu ihren besten Zeiten hatten, ist ungewiss. Insofern sollten keine „Ideal“- sondern auf realistischen Erwartungen aufbauende Zielvorstellungen für die Funktionsstärkung entwickelt werden. Vorhaben, die dazu beitragen, Funktionen in die Innenstadt zu holen oder dort zu halten bzw. zu stärken, sind aber unbedingt zu forcieren.

#### 5.2.2 Finanzierungspotenziale aktivieren, Bündelungseffekte verstärken

Da nicht angenommen werden kann, dass die Finanzausstattung der kommunalen Haushalte in den kommenden Jahren eine deutliche Stärkung erfahren wird, müssen alle vorhandenen Finanzierungspotenziale für die Sanierung aktiviert und die Bündelungseffekte verstärkt werden:

- Finanzzuweisungen als kommunale Komplementierung der Bund/Land-Mittel der Städtebauförderung einsetzen (Landkreise für diesen Weg gewinnen),
- verstärkte Einbindung von Darlehensprogrammen der Wohnungsbauförderung, die – ohne dass die Kommune sich finanziell beteiligen muss - private Eigentümer direkt unterstützen,
- mit Blick auf weitere Förderprogramme (Landesbauprogramm / Brachflächenprogramm, GA-Förderung, Kulturinvestitionsprogramm) prüfen, ob sie durch inhaltliche Steuerung, durch „Paket“-lösungen oder durch Herstellung räumlicher Überschneidungen zu anderen Fördergebietskulissen („Zukunft im Stadtteil“) für die Stadtsanierung aktivierbar sind; insbesondere sollte die Einbündelung von EU-Mitteln versucht werden,
- Propagierung und Aktivierung des von Bund und Land getragenen „Eigentumsbildungsprogramms für die Altstädte“ für die Sanierung kleinerer Gebäude, die sich für die Nutzung als Eigenheim eignen,
- Stärkung der Einnahmen der Stadtsanierung durch zeitnahe Erhebung von Ausgleichsbeträgen<sup>47</sup>,
- Fördervorhaben außerhalb des historischen Stadtkerns, deren Finanzierung zu Lasten der Stadtsanierung geht, kritisch überprüfen<sup>48</sup>,
- kommunale Wohnungsbaugesellschaften - oft wichtige Grundstückseigentümer in den Stadterneuerungsgebieten - stärker als bisher für die Sanierung bzw. Vermark-

tung von wichtigen stadtbildprägenden Gebäuden gewinnen.



Foto 102: Wie mit dem passenden Partner die Sanierung vorangebracht werden kann, zeigt das Beispiel St. Marienstraße 9 in Wittstock (ehemalige Kommunale Berufsschule im Eigentum des Landkreises). Nach mehrjährigem Leerstand wurde es an die Ruppiner Kliniken GmbH Neuruppin veräußert und im Oktober 2001 - nach umfangreichen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen - als psychiatrische Tagesklinik eröffnet. Die GmbH beabsichtigt, das leer stehende benachbarte Wohngebäude ebenfalls zu sanieren. Es entstehen 5 Wohnungen für Mitarbeiter der Tagesklinik. Dieses Vorhaben soll im Rahmen der Hüllenförderung unterstützt werden.

**5.2.3 Neue Interessenten für den Wohnstandort Innenstadt gewinnen**

Das Wohnen spielt nicht nur in den kleinen, sondern auch in den größeren und mittleren Städten eine gewichtige Rolle bei der Innenstadterhaltung. Potentielle Eigenheimbauer, Menschen im höheren Lebensalter<sup>49</sup>, und Wochenend-„Großstadtflüchter“<sup>50</sup> sind relevante Gruppen, um deren Interesse für den Wohnstandort Innenstadt besonders geworben werden sollte. Bewährt hat sich die Schaffung von guten, eventuell auch grundstücksübergreifenden Beispiellösungen an geeigneten Bestandsobjekten und Baulücken<sup>51</sup>, die Entlastung des Bauherren vom innenstadtbedingt nicht immer vermeidbaren „Abstimmungsmarathon“ und ein aktives, professionelles Werben um potentielle Bauherren und Investoren (Stichwort: Stadt als Makler).



*Foto 103: Das lange Jahre leer stehende denkmalgeschützte Fachwerkhaus Großstraße 50 in Treuenbrietzen wurde mit großem Engagement der Eigentümer und mit Hilfe der umfassenden Förderung erneuert und bietet nun in seinen historischen Mauern den vollen Komfort eines Einfamilienhauses.*



*Fotos 104 u.105: Gransee bemüht sich mit Erfolg um Profilierung als Standort für medizinische und soziale Dienstleistungen. In der Innenstadt wurden und werden Wohnstandorte für behinderte aber auch für ältere Menschen entwickelt. Damit im Zusammenhang haben sich bereits verschiedene Arztpraxen am Ort niedergelassen, so dass sich die Bedingungen für das Leben Älterer und/oder Behinderter weiter verbessert haben und das gewünschte Profil der Stadt inzwischen erkennbar ist. Die Fotos zeigen den neu errichteten Wohn- und Arbeitskomplex des GiB e.V. für geistig Behinderte und das Sanierungsvorhaben Rudolf-Breitscheid-Straße 85, mit dem altengerechte Wohnungen geschaffen werden.*

**5.2.4 Prioritätensetzung auf die Kernaufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes und Sicherung einer hohen Durchführungsqualität**

Fülle und Schwere der noch verbleibenden Sanierungsaufgaben verlangen in den nächsten 6-8 Jahren die verstärkte Prioritätensetzung auf die Kernaufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes. Dabei ermöglicht erst der Gesamtüberblick über die noch anstehenden wichtigen Aufgaben eine realistische Einschätzung des Finanzierungsbedarfes.

Sanierungsziele sind dementsprechend künftig in einem mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht abgestimmten „Sanierungsplan“<sup>52</sup> parzellenscharf zu konkretisieren. Im Zuge der Programmevaluierung wurde für die Mehrzahl der Programmstädte empfohlen, die Sanierung und Wiedernutzung wichtiger Baudenkmale und stadtbildprägender Gebäude in den nächsten Jahren zu forcieren und – wenn nötig – dafür die Erneuerung von Straßen Wegen und Plätzen zeitlich zu „strecken“. Anderenfalls wäre in einigen Städten kurzfristig, angesichts des jetzt schon vorhandenen Leerstandes, mit einem zu hohen Abgang an wertvoller Bausubstanz zu rechnen, der dort den Gesamterfolg des städtebaulichen Denkmalschutzes in Frage stellen könnte.

Neben der Erhaltung und Erneuerung der straßenbegleitenden Bebauung ist die Bewahrung der Stadtstruktur mitsamt der öffentlichen Räume, der Stadtkanten und des Stadtgrundrisses einschließlich der Parzellenstruktur ein in allen untersuchten Städten verfolgtes Sanierungsziel. Die aktuelle Situation des Wohnungs- und Gewerbeflächenmarktes ermöglicht es dabei, städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ein hohes Gewicht einzuräumen.



*Foto 106: Hofgebäude bzw. Nebengebäude sind für die Prägung der städtebaulichen Struktur häufig von großer Bedeutung. Die Entscheidung, welche von ihnen verzichtbar und welche unverzichtbar sind, wie zum Beispiel dieses denkmalgeschützte Nebengebäude in Belzig (Straße der Einheit 2), bedarf der gründlichen Abwägung im Einzelfall.*

Die Erhaltung der Grundgliederung der Parzellen mit den strukturgebenden rückwärtigen Nebengebäuden sollte trotz gesamtstädtischer Leerstandsprobleme angestrebt werden, indem in den Nebengebäuden hauptsächlich Funktionsergänzungen (z. B. Aufenthaltsraum/Büro für Geschäft im Vorderhaus, Erweiterung der Wohnfläche von Wohnungen im Vorderhaus, Abstell- oder Hobbyräume, ...) zugelassen werden. Auch sollten bei der Entscheidung über die Zulässigkeit von Dachgeschossausbauten städtebauliche und denkmalpflegerische Gesichtspunkte (z. B. keine Übernutzung des Grundstückes, keine Beeinträchtigung der Dachlandschaft) im Vordergrund stehen.

Angesichts der verhaltenen Konjunktur bei der Stadtsanierung müssen Übergangslösungen akzeptiert und aktiv gestaltet werden, unter Umständen auch über Arbeitsfördermaßnahmen. Zur Zwischennutzung von Baulücken oder Brachen könnten z. B. einfa-

che Begrünungen oder Einfriedungen, Erweiterungen des privaten Wohnumfelds, in Ausnahmefällen auch befestigte Flächen für den ruhenden Verkehr, geeignet sein.<sup>53</sup>



Foto 107: Da es für eine Bebauung dieser Fläche am Altstädtischen Kietz in Brandenburg a.d.H. absehbar keine realistischen Chancen gibt, soll die „Wartezeit“ mit einer sparsamen Begrünung überbrückt werden.

Die im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durchgeführten Erneuerungsmaßnahmen im Bestand sind in der überwiegenden Zahl der Fälle von guter Stadtbildwirkung. Mit Blick auf die Gestal-

tungsqualität gibt es besonders bei Einzelmaßnahmen, die nicht das Verfahren der Städtebauförderung durchlaufen haben, noch erhebliche Reserven. Aber auch dort, wo Städtebaufördermittel eingesetzt werden, muss die Qualitätssicherung künftig verstärkt Berücksichtigung finden. In Städten, denen im Zuge der Untersuchung ein insgesamt sehr hoher Qualitätsstandard bei der Baugestaltung bescheinigt werden konnte, gibt es für dieses gute Ergebnis ein Bündel von Gründen, das zur Nachnutzung empfohlen werden kann:

- über gute Beispiele und zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit wird Qualität zum „Standard“ erhoben,
- kompetent zusammengesetzte regelmäßige „Abstimmungsrunden“ (ob als „Ämterrunde“, „Sanierungsrunde“ oder auch anders bezeichnet), in denen die wichtigsten Entscheidungsträger (z. B. Stadt, Sanierungsträger, Untere Denkmalbehörde, Bauordnungsamt) mitwirken, beraten die Maßnahmen und entscheiden in der Regel abschließend,
- wichtige Grundlagen, wie Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung, Gestaltungs- und Werbesatzung und gegebenenfalls die



Fotos 108 u. 109: Gelungene Sanierungsvorhaben in Uebigau (Pfarrhaus) und Potsdam-Babelsberg (Weberhaus Alt Nowawes 47)

Denkmalbereichssatzung, liegen den Entscheidungsverfahren kontinuierlich zu Grunde und werden konsequent angewendet; dies gilt auch für das Verfahren der sanierungsrechtlichen Genehmigung bei nichtgeförderten Vorhaben,

- frühzeitige und kompetente Beratung des Bauherren erfolgt durch die Stadt, seinen Sanierungsträger oder einen anderen Beauftragten,
- sanierungsrelevantes Handwerk wird in die Qualitätsdiskussion eingebunden (Informationsveranstaltungen, Beratungen, Hilfestellungen) und zum Partner gemacht (gute Erfahrungen gibt es z. B. in Treuenbrietzen).

Instrumente für mehr Qualität bei Neubauvorhaben aber auch bei größeren Sanierungsaufgaben sind städtebauliche Wettbewerbe<sup>54</sup> und kleinere Qualifizierungsverfahren, bei denen Architekten, die ihre Kompetenz bei ähnlichen Bauaufgaben bereits nachgewiesen haben, mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen beauftragt werden könnten.

### 5.2.5 Effizienteres Management des Stadterneuerungsprozesses

Unter den veränderten Rahmenbedingungen hängt der Erfolg der Stadterneuerung zunehmend von der Steuerung des Erneuerungsprozesses ab. Die Städte müssen prüfen, wie viel Aufwand für diese Management-Aufgaben zu leisten ist, welchen Anteil davon die eigene Verwaltung erbringen kann und wofür ggf. die Einbindung externer Hilfe notwendig oder sinnvoll ist.

Einer der Schwerpunkte des Managements sollte auf dem Abbau von Hemmnissen für Neubau und Sanierung liegen. Die Städte sollten durch eigene „Vorleistungen“ baureife Grundstücke schaffen und so die Chancen für das eigentumsorientierte Wohnen oder auch für die gewerbliche Entwicklung in der Innen-

stadt verbessern. Dazu ist es u.a. erforderlich:

- auf der Ebene von Blockkonzepten oder Quartierplanungen zu prüfen, wo sich Sanierungs- oder Bebauungsmöglichkeiten, z. B. für individuelles Wohnen oder die gewerbliche Entwicklung, anbieten; dabei sind Grundsatzpositionen von Stadt und Denkmalpflege bereits im Vorfeld der Maßnahme abzustimmen,
- Kataster der „schwierigen Fälle“ anzulegen (mit Angaben zum Gebäude, zum Eigentümer, zu eventuellen Verkaufsabsichten seitens des Eigentümers),
- geeignete Grundstücke zu kaufen (Stadt oder Sanierungsträger) und nach Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wieder auf den Markt zu bringen,
- Machbarkeitsstudien oder gebäudebezogene Voruntersuchungen als Orientierungshilfe für potentielle Bauherren und für Marketingzwecke erarbeiten zu lassen<sup>55</sup>,
- nötige Abbruch- bzw. Verlagerungsmaßnahmen durchzuführen.

Durch ein gutes Fördermittelmanagement kann nicht nur die Kommune finanziell entlastet werden; auch für den Bauherrn im Sanierungsgebiet ist ein maßgeschneiderter Einsatz öffentlicher Finanzierungshilfen unverzichtbar. Ganz besonders gilt dies bei der Sanierung von „Problemobjekten“. Nur über die Minimierung der finanziellen Risiken, die für den Gebäudeeigentümer mit der Sanierung entstehen, werden sich die jetzt anstehenden schwierigen Fälle lösen lassen. Verstärkt zur Anwendung gebracht werden sollten:

- Kombination aus Mod/Inst-Förderung (Wohnungsbauförderung) und Spitzenfinanzierung (Städtebauförderung) für Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen und Sanierungskosten von bis zu 1.329 €/m<sup>2</sup>; die an die Mod/Inst-Förderung gekoppelte Miet- und Belegungsbindung ermöglicht es, mit der Förderung soziale Zielsetzungen zu unterstützen<sup>56</sup>.

Luckau, Übersichtsplan der „Problemfälle“ der Sanierung“



- modifizierte Förderung der umfassenden Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (B 3.1-Förderung) unter Verzicht auf Miet- und Belegungsbindungen<sup>57</sup> zur Unterstützung der Sanierung von Gebäuden mit zu erwartenden Sanierungskosten von mehr als 1.329 €/m<sup>2</sup>.
- Nutzung der mit dem Programm Stadumbau-Ost zusätzlich geschaffenen Eigenheimzulage für Bestandsobjekte in Sanierungsgebieten.
- Bei städtebaulich wertvollen Vorhaben kann auch die Eigentumsförderung des Landes mit der Städtebauförderung im Rahmen der „Spitzenfinanzierung“ kombiniert werden, so dass sich auch aufwändigere Sanierungen finanzieren lassen.
- Für Baulückenschließungen und quartierergänzende Bebauungen, aber auch für die Sanierung größerer Gebäude bzw. Gebäudekomplexe ist die Anschubfinanzierung aus dem Wohneigentumsprogramm, die sich an Bauträger richtet, von Bedeutung, sofern die Wohnungen nach Abschluss der Maßnahme als selbstgenutztes Wohneigentum veräußert werden.<sup>58</sup>

Stadtmarketing ist kein „Allheilmittel“ zur Funktionsstärkung, kann aber Qualität und Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtkerns sowohl innerhalb der Stadt als auch nach außen stärker verdeutlichen und damit den Prozess der Stadterneuerung weiter vorantreiben. Nachdem in den meisten der untersuchten Städte ein guter Diskussionsstand über die eigenen Stärken und Schwächen erreicht ist und auch die Ziele im Sinne von Profilausprägung formuliert sind, muss nun die schwierige Phase der Umsetzung der Zielvorstellungen anlaufen. Jede Stadt muss dabei Organisationsformen finden, die sowohl für das spezifische Aufgabenspektrum als auch für die konkrete Situation vor Ort das Optimum darstellen.

Dort, wo unterschiedliche Marketingstränge (Tourismus, Erholung, Einzelhandel, ...) sektoral und zunächst unabgestimmt erarbeitet wurden, wird es notwendig sein, **vor** der Umsetzung von Maßnahmen diese Stränge miteinander zu verknüpfen<sup>59</sup>. Wenn die Potenziale einzelner Städte - z. B. mit Blick auf den Tourismus - nur beschränkt sind, sollte über

die Vernetzung von Marketingaktivitäten nachgedacht werden.

Branchenkonzepte dienen dazu, Defizite in der Struktur des Einzelhandels offen zu legen und Empfehlungen für die weitere Entwicklung zu unterbreiten. Die in ihnen zusammengetragenen Fakten und Empfehlungen können auch bei eventuell anstehenden Entscheidungen für oder gegen die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen als Argumentation genutzt werden. Die Erfahrungen aus großen Einzelhandelszentren lassen sich für die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels nicht ohne weiteres nachnutzen. Trotzdem ist es künftig unumgänglich, verschiedenen Formen bewährter Management- und Marketinginstrumente professionell für Betrieb und Vermarktung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt einsetzen. Dabei obliegt der Kommune nicht die Verantwortung, sie kann aber den erforderlichen Anschub leisten.

Das 1991 aufgelegte Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ hat sich uneingeschränkt als Fitnessprogramm für die historischen Stadtkerne bewährt. In den aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht bedeutendsten Innenstadtbereichen in 25 brandenburgischen Städten hat die Stadterneuerung nach 10 Jahren kontinuierlicher öffentlicher Förderung einen Stand erreicht, der die Rettung der historischen Stadtkerne als unumkehrbar erscheinen lässt. Dabei haben sich die an den Einsatz des Programms geknüpften klaren Qualitätsanforderungen an Kommunen und Bauherren im Hinblick auf Fragen der Denkmalpflege und der baulichen Gestaltung in erkennbaren positiven Ergebnissen der Stadtsanierung niederschlagen.

Für die weitere Umsetzung der auf die erhaltende Erneuerung aufbauenden Sanierungsziele ist das „D“-Programm mit seinen günstigen Konditionen bezüglich der inhaltlichen und verfahrensmäßigen Flexibilität, des Fördervolumens und der Fördersätze unverzichtbar. Auf seiner Grundlage kann eine kommunale Prioritätensetzung für eine umfassend, flächenhaft und langfristig angelegte Strategie der erhaltenden Stadterneuerung erfolgen. Voraussetzung für die Umsetzung der Sanierungsstrategien seitens der Städte mit historischen Stadtkernen ist auch künftig eine größtmögliche Planungssicherheit hinsichtlich der Programmdauer, der Programmausstattung und der Programminhalte. Die Begrenzung der Zahl der geförderten Maßnahmen und die strikte Koppelung des Programmeinsatzes an städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch haben sich bewährt.

Innerhalb des bisherigen Sanierungszeitraumes von ungefähr 10 Jahren konnten in den historischen Stadtkernen im Durchschnitt etwa 45 % der Substanzschwächen, die den

öffentlichen Straßen- und Platzraum ebenso betreffen wie die Hochbausubstanz, beseitigt werden. Insbesondere die adäquate Erneuerung von Baudenkmalen und stadtbildprägenden Gebäuden, darunter auch der umfangreichen Bestände an Wohnhäusern, ist eine Kernaufgabe des städtebaulichen Denkmalschutzes und hat in der Sanierungspraxis der Programmstädte einen entsprechend hohen Stellenwert. Ein erheblicher Teil des Bestandes an Einzeldenkmalen ist inzwischen saniert und wird wieder genutzt. Der Verlust an historischer Bausubstanz konnte fast völlig gestoppt werden.

Trotzdem hat der Gebäudeleerstand in den Stadtkernen nach wie vor erhebliche Ausmaße, sind wichtige stadtbildprägende oder denkmalwerte Gebäude noch unsaniert und dem weiteren Verfall ausgesetzt. Nur über eine forcierte kommunale Prioritätensetzung für diesen Aufgabenbereich, auf die Erneuerungsaufgaben abgestimmte Fördermittelangebote und die intensive Beratung und Betreuung der Eigentümer können die Chancen für die Sanierung solcher Problemobjekte verbessert werden.

Die Städtebauförderung hat mit der Aufwertung der Infrastruktur und mit maßgeschneiderten Hilfen gerade für private Bauherren zur Funktionsstärkung, vor allem aber zur Sicherung der Wohnfunktion der historischen Stadtkerne beigetragen und wichtige Grundlagen für eine weitere Stabilisierung geschaffen. Die Stärkung der Zentrumsfunktionen hinkt hingegen hinter der baulich-räumlichen Erneuerung deutlich zurück. Die Ursachen dafür liegen zum geringeren Teil in Fehlern in der Nachwendzeit bei der Entwicklung von Einzelhandelsstandorten und Gewerbeflächen, zum größeren Teil aber in Strukturveränderungen, die sich weitgehend ohne Einflussmöglichkeiten der Kommunen vollziehen. Dort, wo die Nutzungspotenziale für eine flächendeckende Zentrumsstärkung nicht

ausreichen, ist eine räumliche Konzentration von Zentrumsfunktionen notwendig.

Mit dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ konnte vielerorts die Bedeutung der Stadtkerne als Verwaltungs-, Kultur- und Bildungsstandorte gesichert und ausgebaut werden. Allerdings hat die öffentliche Hand ihre Möglichkeiten, mit eigenen Standortentscheidungen zur Funktionsstärkung der Innenstädte beizutragen, bisher nicht ausgeschöpft. Um so wichtiger ist es, sich bei künftigen Entscheidungen eindeutig für den Standort Innenstadt zu positionieren.

Der Strukturwandel im Einzelhandel und die Konzentrationsprozesse bei anderen Zentrumsfunktionen schwächen im Ergebnis die Innenstädte. Dies führt dazu, dass die Wohnfunktion ersatzweise ein höheres Gewicht in der Nutzungsstruktur der historischen Stadtkerne bekommen muss, als es erwartet worden war. Selbst wenn das regional vorhandene Überangebot an Wohnungen derzeit nicht förderlich für notwendige Investitionen in den innerstädtischen Wohnungsbestand bzw. in die Bebauung von Lücken und Brachen im Stadtkern ist, sollte der Wohnstandort Innenstadt durch ein Bündel geeigneter Maßnah-

men attraktiver für selbstnutzende Eigentümer gestaltet werden. Die Propagierung der aktuellen spezifischen Förderangebote reicht nicht aus, wenn nicht gleichzeitig attraktivere Rahmenbedingungen im Wohnumfeld und günstige Bedingungen für die reibungslose Durchführung der Investitionen geschaffen werden. Dazu kann das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ einen wichtigen Beitrag leisten.

Mindestens weitere 6 bis 8 Jahre ist der Einsatz des „D“-Programms im bisher gesicherten Umfang erforderlich, um zunächst die Kernaufgaben der erhaltenden Stadterneuerung zu bewältigen. In einer Reihe von Städten mit ungünstigen regional- und stadtstrukturellen Rahmenbedingungen wird das Programm noch deutlich länger benötigt werden. Im Vordergrund steht in allen Sanierungsmaßnahmen weiterhin die Beseitigung der noch vorhandenen substanzbezogenen Mängel an stadtbildprägenden und denkmalwerten Gebäuden, die allerdings ohne zeitgleiche Erneuerung des öffentlichen Raumes in der Praxis kaum denkbar ist.

Mit der zunächst notwendigen Konzentration auf die Kernaufgaben des städtebaulichen



Fotos 110 u. 111: Treuenbrietzen, Ankündigung von Maßnahmen der Straßenerneuerung; dringender Sanierungsbedarf an den Gebäuden Breite Straße 23 und 24

Denkmalschutzes kann es erforderlich sein, andere Sanierungsaufgaben zurückzustellen. Daher ist ein Abschluss der Sanierung in den untersuchten Städten erst nach weiterer Unterstützung durch die Städtebauförderung über den genannten Zeitraum hinaus realistisch.

Die heute im Vergleich zum Zeitpunkt des Beginns des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ 1990/91 veränderten Rahmenbedingungen und Erwartungen hinsichtlich der demografischen Entwicklung und der Entwicklung der Wirtschaftskraft haben zu Zielkorrekturen bei der städtebaulichen Sanierung geführt. Eine generelle Erhöhung der Nutzungsdichten in den historischen Innenstädten wird meist nicht mehr angestrebt. Für die Erreichung der Sanierungsziele, insbesondere für die Funktionsstärkung wichtige Vorhaben, wie die Aufwertung der Blockinnenbereiche als Wohnumfeld, die Schließung von Baulücken oder die Reaktivierung innerstädtischer Brachflächen, wurden in der Prioritätensetzung nach hinten verschoben, so dass Stadtbild und Stadtstruktur Lücken und Brachen länger als zunächst erwartet verkraften müssen.

Die noch anstehenden Sanierungsaufgaben können nur im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung gelöst werden. Städtebaulicher Denkmalschutz ist nicht nur eine bauliche Aufgabe, sondern muss von den Kommunen umfassend angelegt und mit verstärkten Bemühungen im Bereich des Stadtmarketings flankiert werden. Der in den meisten Städten erforderliche Stadtumbau darf nicht dazu führen, dass die in den Städten vorhandenen knappen Entwicklungspotenziale an den Stadtkernen vorbei in andere Gebiete gelenkt werden. Nur wenn die Stärkung der historischen Innenstadt als Rahmenbedingung für den Stadtumbau akzeptiert wird, kann die anspruchsvolle Aufgabe der Sanierung gelingen.

Politische Weichenstellungen auf Landes- und auf Bundesebene, wie die Umsteuerung der Wohnungsneubauförderung, der Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung oder der Eigenheimförderung, zielen auf die Stärkung der Innenstädte ab. Große Reserven gibt es allerdings dabei, die Stärkung der Innenstädte zu einem Politikschwerpunkt zu machen, der im Handeln aller Ressorts seine Entsprechung findet.

Der Sanierungsprozess verlief in den untersuchten Städten über den gesamten bisherigen Zeitraum weitgehend kontinuierlich. Auch künftig dürfen fehlende kommunale Eigenmittel nicht zu „Zwangspausen“ führen, die den Prozess, der auf Kontinuität im Ablauf und auf das Vertrauen der privaten Eigentümer und Investoren baut, stören würden. Um die derzeitige Finanzschwäche der Kommunen nicht zu einem großen Sanierungshemmnis werden zu lassen, muss die Finanzierungsbasis nachhaltig gestärkt werden. Die Kommunen können durch zeitnahe Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen selbst dazu beitragen. Der Beitrag von Bund und Ländern muss sich auf die generelle Stärkung der Finanzkraft der Kommunen richten.

Anlage 1: Einwohnerentwicklung 1991-2000, Prognose 2015, Funktionen, Zentralität

Stadt	e.V.1	EW 1991*	EW 2000**	2000 zu 91 absolut	2000 zu 91 %	Prognose 2015*** TEW	Kreis-sitz <sup>3</sup> 1990	Kreis-sitz <sup>3</sup> 2000	Amts-sitz <sup>4</sup>	Zentrali-tät
Altlandsberg	X	2.984	5.018	+2.034	+68,2	Pos.	-	-	X	GZ
Angermünde		11.115	10.015 (-193) 9.822	-1.293	-11,6	8,2 (-)	X	-	Af X <sup>2</sup>	GZ <sup>5</sup>
Bad Freienwalde		11.626	10.121	-1.505	-13,0	Neg.	X	-	X	GZ <sup>5</sup>
Beelitz	X	5.839	6.408	+569	+9,7	Pos.	-	-	X	GZ
Beeskow		9.595	8.946	-649	-6,8	8,9 (-)	X	X	Af	MZ
Belzig		7.760	7.914	+154	+2,0	7,7 (-)	X	X	X	MZ
Brandenburg a. d. H.		90.697	77.516	-13.181	-14,5	64,7 (-)	Kf	Kf	Af	OZ
Dahme/Mark		4.416	3.889	-527	-11,9	Neg.	-	-	X	GZ
Gransee		6.918	6.540	-378	-5,5	6,0 (-)	X	-	X	GZ <sup>5</sup>
Herzberg (Elster)		9.242	8.504	-738	-8,0	7,7 (-)	X	X	X	MZ
Jüterbog		14.822	13.875	-947	-6,3	12,6 (-)	X	-	Af	MZ <sup>6</sup>
Kremmen	X	2.729	2.944	+215	+7,9	Pos.	-	-	X	GZ
Kyritz		9.702	8.976	-726	-7,5	Neg.	X	-	X	GZ <sup>5</sup>
Luckau		7.931	7.904 (-56) 7.848	-83	-1,1	Neg.	X	-	X	GZ <sup>5</sup>
Mühlberg (Elbe)		3.161	2.734	-427	-13,5	Neg.	-	-	X	GZ
Neuruppin		33.324	32.598	-726	-2,2	32,6 (=)	X	X	Af	MZ <sup>7</sup>
Peitz		6.103	5.478	-625	-10,3	Pos. (-)	-	-	X	GZ
Perleberg		14.566	13.907	-659	-4,5	11,9 (-)	X	X	Af	GZ <sup>5</sup>
Potsdam	X	140.186	129.324	-10.862	-7,8	125,9 (-)	Kf	Kf	Af	OZ
Rheinsberg		5.394	5.153	-241	-4,5	Neg.	-	-	X	GZ
Templin		14.326	14.024	-302	-2,1	13,6 (-)	X	-	Af	MZ
Treuenbrietzen		6.160	6.037	-123	-2,0	Neg.	-	-	X	GZ
Uebigau (Elster)		2.370	2.300	-70	-3,0	Neg.	-	-	-	
Werder (Havel)	X	11.168	15.115			17,1(+) 14.207 +3.039	-	-	Af	GZ <sup>5</sup>
Wittstock/Dosse		14.097	12.568	-1.529	-10,9	13,6 (-)	X	-	Af	MZ

\* Gebietsstand 31.12.1999

\*\* Gebietsstand 31.12.2000: für die drei Städte, in denen der Gebietsstand nicht mit dem 99er Stand identisch ist, wurden die Eingemeindungen rechnerisch berücksichtigt; das Ergebnis ist kursiv angegeben. Mit Wirkung vom 31.12.2000 eingemeindet: Altkünkendorf nach Angermünde, Freesdorf nach Luckau, Plötzin nach Werder.

\*\*\* Die Prognosezahlen sind Berechnungen des LDS (Basis: 31.12.1997); wo keine Berechnungen für die Stadt vorliegt, wurde der für das entsprechende Amt prognostizierte Trend dargestellt.

**Erläuterungen:** Die Prognose für 2000 wurde von der bisherigen Entwicklung leicht korrigiert. So stellt sich die bisherige Entwicklung in Potsdam etwas besser, in anderen Städten

(Herzberg, Beeskow, Wittstock) etwas schlechter dar als vorausgesagt. Deshalb wurde für die Städte, für die eine Prognose des Landesumweltamtes vorliegt, zusätzlich eine Trendaus-sage in Form von „+“ (Bevölkerungszuwachs), „=“ (Gleich-stand), „-“ (Bevölkerungsrückgang) zu erwarten, getroffen.

1 engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin  
2 Angermünde ist zwar amtsfrei, beherbergt aber den Sitz des die Stadt umgebenden Amtes Angermünde-Land  
3 Kf: kreisfrei  
4 Af: amtsfrei  
5 Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums  
6 Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Stadt Lucken-walde  
7 Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums

Anlage 2: Entwicklung des Wohnungsbestandes von 1994 bis 2000

Stadt	e.V.1	WE 1994*	WE 2000**	2000 zu 1994 absolut	2000 zu 1994 %	Neubau-WE seit 1990/91***	Neubau-WE 91-2000**** 1./3. FW	Geförderte Mod/inst-WE 91-2000****
Altlandsberg	X	1.435	2.051	+616	+42,9	ca. 660	8	144
Angermünde		4.612	5.126	+514	+11,1	ca. 530	142	617
Bad Freienwalde		4.980	5.479	+499	+10,0	ca. 425	54	391 dav. 340 GUS
Beelitz	X	2.332	2.782	+450	+19,3	ca. 450	106	243 dav. 60 GUS
Beeskow		3.899	4.194	+295	+7,6		111	2
Belzig		3.073	3.730	+657	+21,4	ca. 850	463	1.267
Brandenburg a. d. H.		41.651	44.538	+2.887	+6,9	k.A.	943	3.585 dav. 232 GUS
Dahme/Mark		1.926	2.028	+102	+5,3	ca. 100	39	112
Gransee		2.719	3.011	+292	+10,7	ca. 260	116	188
Herzberg (Elster)		3.770	3.986	+216	+5,7	ca. 220	82	941
Jüterbog		6.748	7.109	+361	+5,3	ca. 670		648 dav. 280 GUS
Kremmen	X	1.109	1.289	+180	+16,2	ca. 145	22	125
Kyritz		3.983	4.255	+272	+6,8	ca. 450	253	268
Luckau		3.174	3.522	+348	+11,0	ca. 300	94	143
Mühlberg (Elbe)		1.289	1.318	+29	+2,2	k.A.		12
Neuruppin		14.067	15.196	+1.129	+8,0	ca. 2.560	627	1.456 dav. 734 GUS
Peitz		2.009	2.356	+347	+17,3	ca. 325	139	813
Perleberg		6.387	6.881	+494	+7,7	ca. 640		
Potsdam	X	63.585	71.124	+7.539	+11,8	k.A.	3.521	10.476 dav. 277 GUS
Rheinsberg		2.211	2.494	+283	+12,8	ca. 285	228	120
Templin		5.613	6.403	+790	+14,1	ca. 1.100	307	288
Treuenbrietzen		2.566	2.752	+186	+7,2	ca. 300	47	15
Uebigau (Elster)		968	994	+26	+2,7	ca. 100		
Werder (Havel)	X	5.093	6.918	+1.825	+35,8	ca. 2.600	554	325 dav. 95 GUS
Wittstock/Dosse		5.659	6.044	+385	+6,8	ca. 610	480	239

\* Auswertung der GWZ 1995 - Rückrechnung auf 1994 laut LDS (auf den Gebietsstand vom 31.12.2000 gebracht)

\*\* Fortschreibung der GWZ 1995 (auf den Gebietsstand vom 31.12.2000 gebracht)

\*\*\* Angaben der Städte - ungefähre Zahl - (die amtliche Statistik bietet für den entsprechenden Zeitraum keine verlässlichen Zahlen an.)

\*\*\*\* Stand: 30.6.2000, Quelle: MSWV, Wohnungswirtschaftliches Informationssystem

- Die vorliegende Untersuchung zum Stand der Stadterneuerung bezieht sich auf die 25 Städte, die bereits vor 2001 im „D“-Programm gefördert wurden und beinhaltet daher keine Aussagen zu den Städten Nauen, Lenzen, Ziesar und Wusterhausen. In den 25 Städten untersuchten Städten werden insgesamt 29 Fördergebiete im „D“-Programm gefördert.
- Zwischen 1990 und 1994 wurde zusätzlich ein „Modellstadtprogramm“ durchgeführt, um modellhafte Lösungen für die schnelle Nachnutzung zu entwickeln. Im Land Brandenburg waren Cottbus, Brandenburg an der Havel, Langerwisch und Wiesenburg Modellstädte bzw. -gemeinden.
- Förderprogramme, wie „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“, wurden als Reaktion auf die sich in den letzten Jahren verschärfenden Problemlagen in den Städten und ihren Innenstädten entwickelt.
- „D“-Programm: Bis Ende 2001 wurden Zuwendungsbescheide in Höhe von 428,6 Mio € (Fördermittel Bund / Land / Kommunen) für 32 Gesamtmaßnahmen in 28 Städten im Land Brandenburg erteilt (davon ist eine Maßnahme abgeschlossen). 89,9 Mio € davon entfallen auf die Jahresscheiben 2002 bis 2006. „S“-Programm: Zuwendungsbescheide über eine Gesamtsumme von 775,8 Mio € (Fördermittel Bund/Land/Kommunen). Damit werden derzeit 124 Gesamtmaßnahmen in 113 Städten und Gemeinden unterstützt. 138,9 Mio € davon entfallen auf die Jahresscheiben 2002 bis 2006.
- Seit 2001 sieht die VV zwischen Bund und Land auch für Städte im „S“-Programm die Möglichkeit vor, Denkmal- bzw. denkmalwerte Ensembles zu „D“-Konditionen zu fördern.
- 62 % der brandenburgischen Städte und 60 % der Programmstädte haben weniger als 10.000 Einwohner, 30 % der brandenburgischen Städte und 29 % der Programmstädte zwischen 10.000 und 30.000 EW, und nur 8 % der brandenburgischen Städte sowie auch 8 % der Programmstädte haben mehr als 30.000 EW.
- Die Inventarisierung der Denkmale ist in den Städten unterschiedlich weit vorangekommen. Während sie z. B. in Potsdam, Brandenburg a.d.H. und Neuruppin weitgehend abgeschlossen wurde, ist in anderen Städten mit der Aufweitung der Denkmalverzeichnisse zu rechnen.
- Die Kommission nimmt in Nordrhein-Westfalen Beratungs- und Bewertungsaufgaben im Zusammenhang mit der nordrhein-westfälischen Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ wahr; ihr gehören stadterneuerungserfahrene Vertreter von Kommunal- und Landesverwaltungen sowie Denkmalpfleger und Planer an.
- Aktivitäten waren u.a. Hinweisschilder „Historischer Stadtkern“ an den Stadt- eingangsstraßen, die Ausstellung „Historische Städte im neuen Jahrtausend“, Aktion „Denkmal des Monats“, Jahreskalender „Denkmal des Monats“, Broschüre „Reisen in die Stadtgeschichte“
- MSWV und Wirtschaftsministerium unterstützen diesen Prozess durch personelle Begleitung und Bereitstellung von Fördermitteln. Das Projektmanagement liegt bei dem Büro Reppel+Lorenz.
- Da der Bund bei der Neuaufnahme von Städten in das „D“-Programm die Entscheidung trifft, ist ein formal-rechtlicher Zusammenhang zwischen Mitgliedschaft in der Arbeitsgemeinschaft und Förderung im „D“-Programm nicht gegeben. Die bisher erreichte Übereinstimmung zwischen diesen beiden Strängen geht auf das intensive Bemühen des MSWV in jedem Einzelfall zurück.

- 12 Aus stadterneuerungsrelevanten Landesprogrammen erhielten die 25 Städte 65 Mio €. Etwa die Hälfte dieser Mittel wurde für Vorhaben in den Erneuerungsgebieten eingesetzt.
- 13 In 5 Gebieten liegt der Sanierungsstand zwischen 50 und 60 %, in 7 Gebieten nur zwischen 30 und 40 %, in einem Gebiet ist er geringer als 25 %.
- 14 In Anbetracht der besonderen Bedingungen und der besonderen Anforderungen, die für die Straßen- und Platzerneuerung in den historischen Stadtkernen gelten, erkennt die Förderrichtlinie für die Stadterneuerung seit 1999 ohne die vorher notwendige Ausnahmegenehmigung förderfähige Kosten von bis zu 179 €/m<sup>2</sup> an; so wird z. B. die Verwendung von Natursteinpflaster ermöglicht.
- 15 Allerdings liegt dann auch die Finanzierungsbelastung nicht bei der Kommune.
- 16 Auf Basis eines Verkehrskonzeptes und umfangreicher vorlaufender Abstimmungen schlossen Land Brandenburg und Stadt Wittstock am 12.10.2001 eine Vereinbarung zur Umwidmung wichtiger innerstädtischer Straßen (Landesstraßen zu kommunalen Straßen und umgekehrt) ab. Für die anstehende Erneuerung der ehemaligen Landesstraßen erhält die Stadt als „Einstand“ Finanzierungsmittel, die sie als KMA für die Aktivierung von Städtebaufördermitteln einsetzen kann.
- 17 Als Gebäude „ohne Erneuerungsbedarf“ wurden auch Neubauten und Gebäude gezählt, die ohne Unterstützung durch die Städtebauförderung erneuert wurden, sowie Gebäude, die laut Einschätzung der Stadt keinen aktuellen Erneuerungsbedarf haben, weil sie „soweit in Ordnung“ sind.
- 18 Gefördert wird maximal der Kostenanteil, der nicht durch Einnahmen finanziert werden kann. Durchschnittliche Förder-
- summe: 287 T€, durchschnittliche förderfähige Sanierungsgesamtkosten: 445 T€ bzw. 1.278 bis 1.534 €/m<sup>2</sup>; Angaben sind Erfahrungswerte der Brandenburgischen Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (B.B.S.M.), die im Auftrag der Städte die baufachliche Prüfung der Förderanträge und die Kostenabstimmung vornimmt. Den Aussagen liegen 30 B.3.1-Maßnahmen zu Grunde. Der hohe Anteil Baudenkmale (41 %) und stadt-bildprägender Gebäude in sehr schlechtem Bauzustand erklärt die hohen Sanierungskosten.
- 19 Der Eigentümer muss pauschal 60 % der förderfähigen Baukosten tragen. Bei öffentlich genutzten Gebäuden in städtischem bzw. gemeindlichem Eigentum können die förderfähigen Baukosten mit bis zu 100 % gefördert werden. Die durchschnittliche Fördersumme für B.3.2-Vorhaben betrug 124 T€ bei förderfähigen Kosten von 212 T€ (ohne Kosten für die Innenmodernisierung). Diese Aussagen traf die B.B.S.M auf Grundlage von 309 Förderfällen.
- 20 Die Fördersummen weisen eine große Spannweite auf und reichen von um 511 € bis zur Förderobergrenze in Höhe von 7.669 €, wobei die Obergrenze in vielen Fällen ausgeschöpft wird.
- 21 Von den denkmalgeschützten Hauptgebäuden sind 1.200 (49 %) sanierungsbedürftig; jedes Dritte davon steht leer.
- 22 nicht zu verwechseln mit dem fast gleichlautenden Fördergegenstand B.3.1 der Städtebauförderung
- 23 Angesichts des seit einigen Jahren entspannten Wohnungsmarktes ist der Verzicht auf Miet- und Belegungsbindungen durchaus gerechtfertigt.
- 24 Bei drohendem Verlust von Baudenkmalen bzw. stadt-bildprägenden Gebäuden Sicherheitsmaßnahmen verfügen, bei

- anhaltendem Leerstand und Verfall Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 BauGB anordnen.
- 25 Bauordnungsbehörden gehören in der Regel organisatorisch zur Kreisverwaltung. In Beeskow wurde ein Bereich „Sonderordnung“ in das Bauamt der Stadt eingegliedert, so dass Verstöße gegen die Baugenehmigung bzw. die sanierungsrechtliche Genehmigung nicht nur schnell erkannt, sondern ohne zwischenbehördliche Abstimmung auch schnell geahndet werden können.
- 26 Nur 5 der 25 untersuchten Städte (4 davon liegen im engeren Verflechtungsraum) konnten von 1991 bis 2000 gestiegene Einwohnerzahlen verbuchen und können auch weiterhin mit Einwohnerzuwachs rechnen. Der Einwohnerverlust in den anderen Städte beträgt von 2 % bis fast 15 % (siehe auch Anlage 1).
- 27 Eine gut situierte Mittelschicht (Handwerker, Ärzte, ...) hat sich noch nicht breit genug ausgeprägt; sogenannte „Besserverdiener“ haben in vielen Fällen bereits ihr Häuschen an Standorten außerhalb der Innenstadt gebaut und fallen damit ebenfalls als Nachfrager aus.
- 28 Der Wohnungsbestand wuchs zwischen 1994 und 2000 durch Wohnungsneubau und Sanierung von GUS-Wohnungen um 14 % (siehe auch Anlage 2), die Zahl der Haushalte nur um 8,8 %. Selbst wenn es zur Entwicklung des WE-Bestandes von 91 bis 94 keine verlässlichen Daten gibt, ist anzunehmen, dass es auch in diesem Zeitraum eine erhebliche Bestandserweiterung gab.
- 29 Da die Potsdamer Innenstadt wesentlich vom Sonderstatus Potsdams als Landeshauptstadt und als touristischer Hauptanziehungspunkt des Landes profitiert und sich Babelsberg mit der Tendenz „gehobener Wohnstandort“ entwickelt, erscheint ein Vergleich mit den anderen untersuchten Städten nicht als sinnvoll.
- 30 Die Anwendung einer „Zweckentfremdungsverbot-Verordnung“ (1993 zum Schutze der Wohnfunktion gegen Verdrängung durch Gewerbe erlassen und im März 1998 modifiziert) ist in den meisten Städten angesichts mangelnder Nachfrage nach Büro- und Gewerbe- raum nicht mehr notwendig. Erst bei deutlich anspringender Nachfrage sollte die Einführung dieses Instrumentes wieder erwogen werden.
- 31 Altlandsbergs Stadtkern empfiehlt sich zunehmend als Bürostandort (Schwerpunkt Architektur- und Planungsbüros); in der Potsdamer Innenstadt ist sowohl in Vorderhäusern als auch in Nebengebäuden oder in neuen Gebäuden in den Quartierinnenräumen ein breites Spektrum an Büronutzungen entstanden.
- 32 Trotz der jahrelangen Bemühungen der Stadt, den Traditionsbetrieb Orgelbau Schuke in der Potsdamer Innenstadt zu halten, wird sich der Betrieb vermutlich an einem anderen Standort niederlassen.
- 33 Sowohl Stadtverwaltungen als auch andere Verwaltungseinrichtungen wurden in einigen Städten in ehemals militärisch genutzte Gebäude am Rande der Stadtkerne (z. B. Perleberg und Neuruppin) oder in ehemalige Fabriken o.ä. (z. B. Peitz) verlagert.
- 34 Die Gebäudesanierung wurde hauptsächlich aus dem „D“-Programm, dem Denkmalschutzprogramm des Ministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kultur (MWFK), aus Mitteln der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, aus dem Landesbauprogramm Denkmalschutz und aus dem „Leuchtturmprogramm“ des Bundes gefördert, die Restaurierung des Textilschatzes über mehrere Jahre mit Mitteln aus dem MWFK.

- 35 Kurort- und Tourismusentwicklung: z. B. Belzig, Bad Freienwalde, Templin, Beeskow, Rheinsberg, Angermünde, Kyritz; sozialer bzw. medizinischer Dienstleister: z. B. Gransee, Dahme; Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort: z. B. Neuruppin; gefragter Wohnstandort: z. B. Luckau, Altlandsberg (siehe auch Städteportraits)
- 36 In 23 Städten wurden Angaben zur Haushaltssituation erhoben, 13 davon haben keinen ausgeglichenen Haushalt und arbeiten mit Haushaltssicherungskonzept. Weitere Städte schaffen den Haushaltsausgleich „gerade so“, verweisen aber auf eine sehr angespannte Haushaltssituation.
- 37 Die Arbeitslosenquote hat sich von 11,8 % (12/1991) auf 17,2 % (12/01) erhöht. Nur in Arbeitsamtsbereichen mit Anteilen im engeren Verflechtungsraum blieb die Quote bisher konstant unter 20 %. Quoten von um und über 20 % in den Arbeitsamtsbereichen mit Schwergewicht im äußeren Entwicklungsraum weisen auf große strukturelle Defizite hin.
- 38 Annahmen: Der Bauherrenanteil beträgt 36 % der förderfähigen Kosten bei B.3.1, 42 % bei B.3.2- und 60 % bei B.9-Maßnahmen; zusätzlich fielen nicht förderfähige Kosten in Höhe von 5 % an. Auf die 1.055 B.3.2-Maßnahmen entfielen zusätzliche private Investitionen in Höhe von je 76,7 T€, auf die 1.088 B.9-Maßnahmen je 15 T€ und auf die 966 geförderten Teilsanierungen je 10 T€. 2/3 der ca. 1.200 nicht geförderten Mod/Inst-Maßnahmen und der ca. 400 Neubauvorhaben unterschiedlicher Größe sind auf die Innenstadtsanierung zurückzuführen; je Neubauvorhaben wurde ca. 0,5 Mio €, je Mod/Inst-Maßnahme ca. 128 T€ investiert.
- 39 siehe Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung: „Wirkungsanalyse des Programmbereichs ‘Städtebaulicher Denkmalschutz’ der Städtebauförderung in den neuen Ländern“, Forschungsbericht 1999, Berlin und Bonn. siehe Forschungsgruppe Stadt+Dorf: „Wirkungsanalyse zum Bund-Länder-Programm ‘Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen’ in den neuen Ländern“, 1997, Berlin.
- 40 Als Bündelungseffekt wird das Verhältnis von den aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eingesetzten Mitteln (Bund, Land, Kommune) zu allen im Sanierungsgebiet eingesetzten öffentlichen Mitteln definiert (siehe Anmerkung 39).
- 41 Aus den stadterneuerungsrelevanten Programmen der Abteilung Stadtentwicklung und Denkmalpflege des MSWV flossen 228 Mio € in die Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg. Es kann angenommen werden, dass etwa die Hälfte dieser Mittel in den Stadterneuerungsgebieten der Bund-Länder-Programme zum Einsatz kam, so dass grob geschätzt etwa ein Zehntel der Mittel auf die Städte im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ entfallen dürfte.
- 42 In der Schriftenreihe „MSWV aktuell“, Heft 1/2002, sind in dem Beitrag „Leerstandsminderung durch Eigentumsbildung im Bestand“ (Verfasser: Carsten Gericke), die wichtigsten Eckpunkte der veränderten Wohneigentumsförderung des Landes Brandenburg kurz dargestellt.
- 43 Zielkonflikte zwischen verkehrlichen Belangen - vertreten durch die Landesstraßenbauverwaltung - und den städtebaulichen Bedürfnissen der Gemeinden lassen sich dabei i.d.R. mit stadtverträglichen Kompromissen lösen (siehe auch Punkt 3.3).
- 44 Dies zeigen die Landesgartenschau in Luckau und die Bundesgartenschau in

- Potsdam. Hierbei ist es neben der Einbündelung von Mitteln der Tourismusförderung auch gelungen, weitere Landesprogramme aus den Bereichen Umweltschutz und ländliche Entwicklung für die Stadterneuerung nutzbar zu machen.
- 45 Für viele Städte wird es immer schwerer, den kommunalen Mittleistungsanteil zu den Bund/Land-Mitteln der Städtebauförderung aufzubringen. In einigen Fällen konnte er nur durch den Einsatz von Mitteln aus dem Gemeindefinanzierungsgesetz, die nach einer vom Kreistag beschlossenen Prioritätenliste für investive Zwecke an die Kommunen weiterzureichen sind, gesichert werden. Da aus verschiedenen Gründen nicht alle Kreise die Stadtsanierung auf diesem Wege unterstützen, bleibt einigen Städten diese Möglichkeit bisher verschlossen.
- 46 Fördersatz derzeit 66 2/3 %, in der Praxis vergleichsweise geringes Fördervolumen pro Gesamtmaßnahme
- 47 Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung nach § 154 BauGB
- 48 Zu prüfen ist, ob die Maßnahmen kurz- bis mittelfristig abgeschlossen oder aber über einen längeren Zeitraum gestreckt werden können (z. B. Wohnumfeldmaßnahmen im Rahmen des Programms „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“).
- 49 Vorzüge der Stadtkerne für diese Gruppe sind: Kleinteiligkeit, Überschaubarkeit, gute Kommunikationsmöglichkeiten im Alltag („man kennt sich“), kurze Wege zwischen Wohnung und benötigter Infrastruktur (wichtig für „autofreie“ Lebensabende). Untersuchungen des ISW („Nachfrage Tendenzen in ausgewählten Teilräumen“, ISW 2001) belegen, dass besonders kleinere und mittlere Städte vom Zuzug Älterer profitieren.
- 50 In Städten, die von einem attraktiven Naturraum umgeben sind und/oder eine ausgeprägte kulturelle Identität haben und die von den großen Städten Berlin, Hamburg, Dresden, Magdeburg aus gut zu erreichen sind, dürften die Chancen für die Profilierung als Standorte für Wochenendwohnsitze nicht schlecht stehen.
- 51 In der 2002 vom MSWV herausgegebenen Broschüre „Eigentumsbildung in der Stadt - individuelles Bauen und Wohnen“ sind die Erfahrungen bei der Vorbereitung und Realisierung entsprechender Vorhaben dargestellt.
- 52 Der Sanierungsplan wird ab 2002 vom MSWV als verbindliches Steuerungsinstrument für alle Städtebaufördermaßnahmen eingeführt. Eng verzahnt mit der Erarbeitung des Sanierungsplans muss die Modifizierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgen.
- 53 Die Möglichkeit des Einsatzes von Städtebaufördermitteln (z. B. Übernahme von Sachkosten) kann nur für den konkreten Einzelfall geklärt werden, ist aber nicht ausgeschlossen.
- 54 Eine unaufwändige Möglichkeit auf dem Wege zu mehr gestalterischer Qualität ist der begrenzte Wettbewerb, bei dem mehrere Architekten für die Erarbeitung von Vorschlägen eingeladen werden. Große städtebauliche oder Architekturwettbewerbe, die hohen Verwaltungsaufwand voraussetzen, sollten für komplexe und hochkarätige Aufgaben reserviert werden.
- 55 Ausgesagt werden müsste, wie viel Wohnfläche entstehen könnte, welche Grundrisslösungen möglich wären, welche prinzipiellen Nutzungsmöglichkeiten sich im Hof-/Gartenbereich ergeben würden und mit welchen Baukosten zu rechnen wäre.
- 56 920 €/m<sup>2</sup> Darlehen aus der Mod/Inst-För-

## 8. Anmerkungen

- derung, bis 409 €/m<sup>2</sup> Zuschuss aus der Städtebauförderung. Nur für den Zuschussteil ist ein kommunaler Miteleistungsanteil beizubringen.
- 57 Durch die gegenüber der normalen B.3.1-Förderung höhere Einstiegsrente in Höhe der ortsüblichen Miete reduzieren sich die unrentierlichen Kosten, so dass der Förderanteil und damit auch der kommunale Miteleistungsanteil geringer wird.
- 58 siehe auch „MSWV aktuell“, Heft 1/2002, Seite 43
- 59 Dies kann im Rahmen eines Gesamtkonzeptes geschehen, dessen Erarbeitung im Rahmen der Städtebauförderung gefördert werden kann.

## Städteportraits

ALTLANDSBERG – Landkreis Märkisch Oderland  
ANGERMÜNDE – Landkreis Uckermark  
BAD FREIENWALDE (ODER) – Landkreis Märkisch-Oderland  
BEELITZ – Landkreis Potsdam-Mittelmark  
BEESKOW – Landkreis Oder-Spree  
BELZIG – Landkreis Potsdam-Mittelmark  
BRANDENBURG A.D.H. – kreisfrei  
DAHME (MARK) – Landkreis Teltow-Fläming  
GRANSEE – Landkreis Oberhavel  
HERZBERG (ELSTER) – Landkreis Elbe-Elster  
JÜTERBOG – Landkreis Teltow-Fläming  
KREMMEN – Landkreis Oberhavel  
KYRITZ – Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
LUCKAU – Landkreis Dahme-Spreewald  
MÜHLBERG/ELBE – Landkreis Elbe-Elster  
NEURUPPIN – Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
PEITZ – Landkreis Spree-Neisse  
PERLEBERG – Landkreis Prignitz  
POTSDAM – kreisfreie Stadt  
RHEINSBERG – Landkreis Ostprignitz-Ruppin  
TEMPLIN – Landkreis Uckermark  
TREUENBRIETZEN – Landkreis Potsdam-Mittelmark  
UEBIGAU - WAHRENBRÜCK – Landkreis Elbe-Elster  
WERDER (HADEL) – Landkreis Potsdam-Mittelmark  
WITTSTOCK/DOSSE – Landkreis Ostprignitz-Ruppin

## Abbildungsnachweis

*Im folgenden aufgeführt sind Materialien, die nicht auf das ISW zurückgehen. Sämtliche nicht aufgeführten Fotos, Karten und Diagramme sind dem Bestand des ISW entnommen.*

### *Fotos:*

*TMB/Hirsch Foto Umschlag (Bassinplatz)*  
*Hans Joachim Stricker: Fotos Nr. 5, 13, 14, 39*  
*Büro Bruckbauer & Hennen: Fotos Nr. 97, 98, 102*  
*B.B.S.M: Fotos Nr. 41, 82*  
*Horst Keding: Fotos 15, 63*  
*Klaus-Peter Matte Fotos Nr. 78 und 79*  
*Elke Kock: Fotos 80, 81*  
*Büro Isensee und Schauss: Foto Nr. 104*  
*Sabine Päscke: Foto Nr. 89*  
*Sanierungsträger Potsdam Foto im Städteportrait SG 2. Barocke Stadterweiterung*

### *Materialien:*

*Gründungsurkunde der Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen: Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft*

*Grundriss und Wiederaufbauplan der Stadt Neuruppin von Bernhard Brasch aus dem Jahre 1789: entnommen aus „Vorbereitende Untersuchungen der historischen Altstadt“ (1991–93)*

*Sanierungsprojekt Luckau Innenstadt, Übersichtsplan mit der Lage der Untersuchungsobjekte: Architekturbüro Dr. Krekeler & Partner (April 2002)*

*Ausschnitt aus einem Schaubild zur Gestaltung der Potsdamer Mitte: Sanierungsträger Potsdam*