

Wir brauchen mehr Dynamik beim Stadtumbau Ost

– Perspektiven und Herausforderungen bei der Umsetzung
des Stadtumbaus in den fünf neuen Ländern –



Der Stadtumbau Ost ist eine der wichtigsten infrastrukturellen Aufgaben, die es in den nächsten Jahren zu lösen gilt. Von seinem Gelingen hängt die Zukunft der ostdeutschen Städte ganz maßgeblich ab. Nur attraktive Städte bieten Investoren die

nötigen Anreize für eine wirtschaftliche Stabilisierung und sichern mit hoher Wohn- und Lebensqualität ein gutes soziales Zusammenleben ihrer Bewohner.

Inzwischen liegen in den meisten Städten integrierte Stadtentwicklungskonzepte vor, und erste Abrisse – verbunden mit Aufwertungsmaßnahmen – haben stattgefunden. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Stadtumbau nach wie vor erst am Anfang steht.

Ein Jahr nach Inkrafttreten des Programms „Stadtumbau Ost“ zeigt sich: Trotz der Zuschüsse, die Bund und Länder bereitstellen, wachsen die Probleme schneller als die beschlossenen Maßnahmen wirken. Der Leerstand konnte trotz Abriss von ca. 15.000 kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungen allein im Jahr 2002 nicht reduziert werden. Nach wie vor stehen bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften über 400.000 Wohnungen leer. Die Leerstandsquote ist im Durchschnitt auf fast 16 % gestiegen, bei einigen Wohnungsunternehmen liegt sie in der Zwischenzeit über 30 %. Die Liquiditätssituation der Wohnungsunternehmen ist aufs Höchste angespannt. Viele können die Belastungen aus dem Leerstand, die sich auf insgesamt mehr als 620 Mio. EUR im Jahr belaufen, nicht mehr verkraften. Viele Kommunen sind aufgrund ihrer extrem angespannten Haushalte weder in der Lage, ihren Finanzierungsanteil zum Stadtumbau zu leisten, noch die notwendigen Maßnahmen zur Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur zu finanzieren. Die Handlungsmöglichkeiten der Kommunen und der Wohnungsunternehmen werden mit jedem Tag, an dem nichts geschieht, immer geringer.

Insgesamt greift der Stadtumbau noch nicht in dem Maße, wie an sich erforderlich. Die zügige Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte wird gegenwärtig vor allem durch nicht ausreichende Bereitstellung der Rückbauschüsse sowie komplizierte und langwierige Antrags- und Bewilligungsverfahren verhindert. Diese Hemmnisse müssen schnell abgebaut werden. Außerdem müssen weitere erforderliche Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit der Stadtumbau endlich die notwendige Dynamik erhält.

Aus Sicht des GdW sind folgende Regelungen besonders wichtig:

- Die Rückbauschüsse müssen in ausreichendem Umfang schnell und unbürokratisch die Wohnungsunternehmen erreichen. Die Antrags- und Bewilligungsverfahren sind zu vereinfachen und zu beschleunigen.
- Alle Wohnungsunternehmen, die sich am Stadtumbau beteiligen, müssen von den Altverbindlichkeiten auf den dauerhaft leer stehenden und abzureißenden Wohnungen entlastet werden. Die Antragsfrist für die Härtefallverordnung nach § 6a Altschuldenhilfe-Gesetz muss bis zur generellen Lösung der Altschuldenproblematik über 2003 hinaus verlängert und die Mittel für die zusätzliche Teilentlastung müssen weiter aufgestockt werden.
- Öffentliche Bürgschaften sowie ein aktiverer, den Stadtumbau fördernder Einsatz der Banken sind notwendig, um die Liquidität der Wohnungsunternehmen zu sichern und damit ihre Handlungsfähigkeit zu erhalten.
- Die Grundsteuer für die dauerhaft leer stehenden Wohnungen und die Grunderwerbsteuer bei notwendigen Fusionen müssen erlassen werden. Das Investitionszulagengesetz ist zeitlich und strukturell den Erfordernissen des Stadtumbaus anzupassen.
- Die Wohnungsunternehmen müssen bei vorgesehenen Abrissen im Rahmen des Stadtumbaus die Möglichkeit erhalten, Miet- und Nutzungsverhältnisse zu kündigen, wenn Mieter den Umzug aus weitgehend leer stehenden Gebäuden verweigern, obwohl ihnen vergleichbare andere Wohnungen angeboten wurden.
- Die Kommunen brauchen – unabhängig von einer Gemeindefinanzreform – ein kommunales Infrastrukturprogramm zur Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur an den veränderten Bedarf.

Diese Forderungen und Lösungsvorschläge zur Beschleunigung des Stadtumbaus in den neuen Ländern werden auf dem 3. Leerstandskongress des GdW, der gemeinsam mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung am 18. März 2003 in Halle durchgeführt wird, im Einzelnen begründet und ein Positionspapier dazu vorgelegt.

Der Stadtumbau Ost ist nicht nur ein wohnungswirtschaftliches Problem, sondern eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die nach wie vor das politische und ökonomische Engagement aller Beteiligten erfordert. Ohne Stadtumbau kann der Aufbau Ost nicht gelingen!

Lutz Freitag
Präsident, GdW Bundesverband
deutscher Wohnungsunternehmen e. V.

EDITORIAL

Oberzentren durch Stadtumbau stärken

Halle nimmt als Oberzentrum in der mitteldeutschen Region neben Leipzig wichtige Versorgungsaufgaben wahr. Damit hat die hallesche Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung für die Raumentwicklung in Mitteldeutschland und der Bundesrepublik. Diese herausgehobene Stellung ist auch wichtiger Bestandteil der Raumentwicklungskonzeption der Europäischen Union zur Entwicklung der europäischen Metropolregion Halle-Leipzig und für einen erfolgreichen Stadtumbauprozess.

Seit 1989 hat sich in der Region und in der Stadt Halle ein tiefgreifender wirtschaftlicher Strukturwandel vollzogen, der durch eine hohe Arbeitslosigkeit und einen massiven Bevölkerungsverlust geprägt ist. Vor diesem Hintergrund ist ein ganzheitlicher Handlungsansatz für die künftige städtebauliche Entwicklung notwendig, den die Stadt Halle (Saale) planerisch mit dem Stadtentwicklungskonzept vorbereitet hat und mit dem Netzwerk „Stadtumbau“ umsetzungsseitig befördert.

Unserer Planungen beinhalten den Abriss von 20.000 leerstehenden Wohnungen und ein Vielzahl von Aufwertungsmaßnahmen bis zum Jahr 2010. Angesichts des massiven Bevölkerungsverlustes seit 1990 von fast 70.000 Einwohnern, haben der Wohnungsleerstand und die notwendigen Infrastrukturanpassungsmaßnahmen in Halle bereits heute eine Größenordnung erreicht, die eine schnelle und umfangreiche Forderung durch Bund und Land nötig machen. Insbesondere im Zeitraum von 2003 bis 2005 müssen durch die Unterstützung des vorbereiteten, flächenhaft konzentrierten Abrisses in den Großsiedlungen Silberhöhe und Neustadt zeitnah die notwendigen Zeichen für das Gelingen des Stadtumbauprozesses in der größten Stadt Sachsen-Anhalts gesetzt werden.

Das zeigt, die Konzentration der Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ auf die Oberzentren ist dringend geboten, ansonsten droht der Verlust der Leistungsfähigkeit der Stadt für die Erfüllung ihrer oberzentralen Aufgaben und die Entwicklung als Wachstumspol für die Region.

Ingrid Häubler
Oberbürgermeisterin,
Stadt Halle(Saale)

Begleitforschung zum Stadtumbau im Freistaat Thüringen Ansätze und erste Erkenntnisse

Der Freistaat Thüringen greift die speziellen Anforderungen, die das Programm Stadtumbau-Ost, als ein „lernendes Programm“ stellt, gezielt auf. Dazu soll eine prozessbegleitende Forschung die notwendigen Grundlagen liefern.

Unter der Federführung der Stadt Leinefelde werden von einer interdisziplinären Forschungsgruppe dazu folgende Module bearbeitet:

1. Ausgangsgutachten mit einer zusammenfassenden Auswertung des aktuellen Arbeitsstandes der Stadtentwicklungskonzepte (STEK) und dem Aufbau eines Datenpools als Grundlage für die Evaluierung des Stadtumbauprozesses;

2. Monitoringkonzept als inhaltlicher und organisatorischer Rahmen für die Evaluierung des Stadtumbauprozesses;

3. Jährliches Monitoring des Stadtumbauprozesses in Thüringen;

4. Organisation eines zeitnahen Erfahrungsaustausches zwischen dem Thüringer Innenministerium und den Programmgemeinden;

5. Bearbeitung oder Begleitung von Gutachten zu einzelnen Problemstellungen.

Eine erste Durchsicht der STEK macht die Notwendigkeit einer weiterführenden planerischen Auseinandersetzung mit den inhaltlichen und organisatorischen Problemen des Stadtumbaus

und des Aufbaus einer kommunalen Prozesssteuerung deutlich. Zur Verbesserung der Programmeffizienz soll auch das Programm-Management auf Landesebene in das Monitoring einbezogen werden.

Mit dem Aufbau einer interaktiven Internetplattform werden wesentliche Ergebnisse ab Mai 2003 allgemein zugänglich, der Entwurf von Ausgangsgutachten und Monitoringkonzept wird in einem Workshop am 19. Mai 2003 mit den Programmgemeinden diskutiert.

Konrad Ballheim

Referatsleiter, Städtebau / Städtebauförderung,
Thüringer Innenministerium

„Genial zentral“ – eine spezielle Innenstadt - Initiative im Rahmen des Stadtumbaus

Innerstädtische Brachflächen neu gestalten, Räume schaffen zum Leben und Wohnen für die Bürger in den Städten, Zersiedelung stoppen und städtebauliche Missstände beseitigen – diese Ziele verfolgt „Genial zentral – Unser Haus in der Stadt“, eine Initiative des Freistaates Thüringen. Sie leistet einen Beitrag zum Stadtumbau, indem sie fünfzehn größere Thüringer Städte dabei unterstützt, Problemgebiete in ihren Kernbereichen so zu entwickeln, dass Menschen dort in den eigenen vier Wänden wohnen.

Die Initiative trägt den Hindernissen Rechnung, die eine Gestaltung der innerstädtischen Branchen oft erschweren: Die Kommunen sehen

sich hohen Grundstückspreisen gegenüber; die Beräumung und Sanierung der Flächen ist teuer und die Bebauung komplizierter. „Genial zentral“ hilft den Städten, prioritäre Projekte der Stadtentwicklung zu bestimmen, Programme des Wohnungs- und Städtebaus zu bündeln und als Vorrangförderung zu definieren. Auch Förderprogramme anderer Ressorts werden einbezogen. Die projektbegleitende Koordination erfolgt durch die Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen. Sie baut ein Netzwerk auf für den Erfahrungsaustausch zwischen den Städten, sie berät die Gemeinden bei der Einsetzung von Arbeitsteams vor Ort, gibt Hinweise zu Trägermodellen und hilft bei der Bünde-

lung und Fokussierung zahlreicher Förderprogramme des Landes und des Bundes.

Nachdem auf einer Starterkonferenz Ende Februar in Bad Langensalza die Ziele definiert wurden, bilden die Akteure jetzt die Projektteams in den Städten, sie entwerfen erste Marketingstrategien und städtebauliche Planungen. In den kommenden drei Jahren werden die Städte die Initiative mit Leben füllen.

Frank Krätzschmar

Geschäftsführer, Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Thüringen mbH

Wohnungsunternehmen als aktiver Partner in Stadtumbau und Stadtentwicklung – Das Beispiel Gera –

Die Stadt Gera mit derzeit knapp 110.000 Einwohnern war seit 1990 mit einem Minus von fast 20 % von besonders starken Bevölkerungsverlusten betroffen. Bereits Anfang des Jahres 2000 haben sich deshalb die sieben Geraer Wohnungsunternehmen eingehend mit dem Problem ständig steigender Leerstände und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft und die Stadt Gera beschäftigt.

Eine unternehmensübergreifende Portfolioanalyse und Mieterbefragung (46 % Rücklauf) bildeten die wesentlichen Grundlagen für ein wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept, das teilweise auch städtebauliche Zielvorstellungen

integriert. Das daran geknüpfte Handeln der Wohnungsunternehmen wird durch das betriebswirtschaftlich Machbare bestimmt.

So wird z.B. die „Gewo – Geraer Wohnungsgesellschaft mbH“ in Gera-Lusan, eine Großsiedlung mit mehr als 16.000 Wohnungen, ihren Bestand von ursprünglich gut 6.500 Wohnungen um gut 30 Prozent verringern. Dazu ist ein sehr umfangreiches Sanierungs-, Modernisierungs- und Rückbauprogramm vorgesehen. Voraussetzungen für ein Gelingen sind insbesondere mittelfristig kalkulierbare Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie das notwendige Verständnis, dass nicht alle städtebaulichen Ziel-

vorstellungen durch die Wohnungsunternehmen erfüllt werden können.

Stadtumbau kann nur durch ein Miteinander aller beteiligten Partner – betroffene Mieter, Vermieter aller Eigentumsformen und kommunale Verantwortungsträger – gelingen. Die Geraer Wohnungsunternehmen sehen im Stadtumbau eine Chance und ihren Beitrag zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Blick auf die Bundesgartenschau Gera-Ronneburg im Jahr 2007.

Horst Richter

Geschäftsführer, Gewo - Geraer Wohnungsbau-gesellschaft mbH

INHALT

<i>Wir brauchen mehr Dynamik</i>1	<i>Stadtumbau in Halle</i>3	<i>Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung</i>6
<i>Oberzentren durch Stadtumbau stärken</i>1	<i>Stadtumbau dynamisch gestalten</i>4	<i>Rückbauförderung</i>6
<i>Begleitforschung zum Stadtumbau</i>2	<i>„Neue Gründerzeit“ in Leipzig</i>4	<i>Strategien zur nachhaltigen Entwicklung</i>7
<i>„Genial zentral“ – eine spezielle Innenstadt</i>2	<i>Stadtumbau in der Umsetzung</i>4	<i>Förderung Stadtumbau Ost</i>7
<i>Wohnungsunternehmen als aktiver Partner</i>2	<i>Wohnungswirtschaftliche Konzepte</i>5	<i>Stadtumbau ist mehr als Abriss</i>8
<i>Neue Perspektiven für die Städte</i>3	<i>Einstellung privater Einzeleigentümer</i>5	<i>Privatinitiative im Stadtumbau</i>8
<i>Solidarpakt II und Infrastrukturrückbau</i>3	<i>Nachnutzungspotentiale</i>5	<i>Veranstaltungen</i>8

Über den Tag hinaus: neue Perspektiven für die Städte – Zur IBA „Stadtumbau“ in Sachsen-Anhalt –

Abriss von leer stehenden Wohnungen und Aufwertung des Bestandes – das ist das Thema in allen ostdeutschen Ländern. Warum findet dann ausgerechnet in Sachsen-Anhalt zu diesem flächendeckenden Problem eine Internationale Bauausstellung statt?

Wir wollen über den Tag hinaus denken und den Städten neue Perspektiven geben. Und wir wollen, dass ein konsequenter Stadtumbau, der manchmal auch spürbare Eingriffe in das bisherige Stadtgefüge mit sich bringt, ein Markenzeichen Sachsen-Anhalts ist. Die Internationale Bauausstellung (IBA) ist eine Art Labor für den Stadtumbauprozess.

Im IBA-Büro in Dessau, das von der Stiftung Bauhaus Dessau und der Landesentwicklungsgesellschaft SALEG gemeinsam getragen wird, sind in den vergangenen Monaten die ersten Vorschläge von Städten für konkrete Projekte eingegangen. Am 20. März 2003 wird der Lenkungsausschuss über die Auswahl der ersten Projekten entscheiden. Das soll ein Ansporn auch für andere Städte sein, sich im Stadtumbau kräftig ins Zeug zu legen. – Im Lenkungsausschuss arbeiten profilierte externe Fachleute, Vertreter von Kammern und Verbänden und Regierungsvertreter zusammen. Zudem wacht ein Kuratorium unter dem Vorsitz des Ministerpräsi-

den über Qualität und Ziele der Internationalen Bauausstellung.

Die IBA-Projekte sollen sich mit zentralen Themen des Stadtumbaus befassen: mit den Möglichkeiten von flächenhaftem Abriss, mit Brachflächen in den Städten, mit innovativen Nutzungsmöglichkeiten, mit der Stärkung der Innenstädte und anderen Fragen. Das übergreifende Leitmotiv für alle Städte Sachsen-Anhalts heißt: „Neue Chancen in Zeiten der Schrumpfung“.

*Dr. Karl-Heinz Daehre
Minister für Bau und Verkehr
des Landes Sachsen-Anhalt*

Solidarpakt II und Infrastrukturrückbau im Rahmen des Stadtumbaus – Gibt es da eine Verbindung?

Durch den Abriss von Wohnungen werden Umschlüsse, Querschnittsveränderungen und erhebliche Anpassungsmaßnahmen der versorgungstechnischen Infrastruktur notwendig. Dadurch entstehen den Ver- und Entsorgern (Wasser, Wärme, Gas u.a.) erhebliche Kosten. Aus den Mitteln des Stadtumbauprogramms Ost kann eine Finanzierung dieser Leistungen nicht erfolgen. Diese Mittel sind ohnehin zu gering bemessen und werden für die Durchführung der dringend notwendigen Maßnahmen seitens der Kommunen und der Wohnungseigentümer benötigt.

Der Infrastrukturrückbau muss aber auch geleistet werden, wenn es nicht zu einer weiteren Verteuerung des bereits vielfach überdurchschnittlichen Gebührenniveaus in den ostdeutschen Städten kommen soll. Deshalb ist zu

überlegen, inwieweit für die Versorgungsunternehmen, die diese Rückbauleistungen nicht erbringen können, sich andere Finanzierungsquellen z.B. im Bereich Wirtschaftsförderung, erschließen lassen. Für die Zeit ab 2006 steht die Frage der Inanspruchnahme des Solidarpaktes II. Nicht nur der Infrastrukturrückbau, sondern auch die Aufwertung und der Abriss sind investive Maßnahmen, die somit in den Solidarpakt II gehören. Der Solidarpakt II soll den Aufbau Ost weiterführen. Dieser Aufbau Ost hat aber keinen Sinn, wenn der Stadtumbau Ost nicht funktioniert.

Lebenswerte Städte und eine wettbewerbsfähige Infrastruktur sind Grundvoraussetzungen für den wirtschaftlichen Aufschwung. Deshalb muss die begonnene Debatte um den Solidarpakt II und die Verwendung seiner Mittel jetzt

weitergeführt werden, damit die wichtigen Weichenstellungen bald möglichst in die richtige Richtung vorgenommen werden. Denn eines ist bereits heute absehbar, wenn bis 2006 keine zusätzlichen Mittel für den Stadtumbau und den Infrastrukturrückbau in Ostdeutschland aus anderen Quellen bereit gestellt werden, muss auf den Solidarpakt II zurückgegriffen werden. Ansonsten kann der Stadtumbau Ost als gesamtgesellschaftliche Aufgaben nicht zum Erfolg geführt werden. Insofern ist es von zentraler Bedeutung, den Dialog zwischen den zuständigen Ressorts frühzeitig zu befördern.

*Jost Riecke
Verbandsdirektor, Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.*

Stadtumbau in Halle – Wohnungswirtschaft und größte Stadt des Landes gemeinsam aktiv

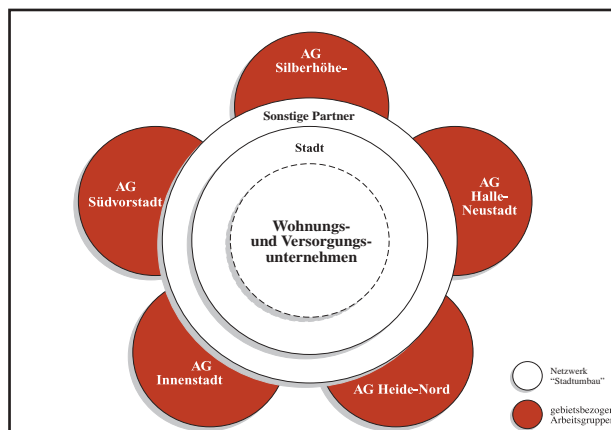
Die frühzeitige Erkenntnis, dass Stadtumbau in Halle durch die breite Betroffenheit und fast unvergleichliche Dimension nur gelingen kann, wenn alle Beteiligten zu Akteuren des gemeinsamen Handelns werden, machte die Suche nach praktikablen Wegen zwingend notwendig. In einer von den Wohnungsunternehmen getragenen Initiative entstanden die „Wohnungswirtschaftliche Plattform“ und das „Netzwerk Wohnen“, die nach Abschluss der jeweiligen Gestaltungsetappen in das Netzwerk „Stadtumbau in Halle“ eingegangen sind.

Zieht man ein Resümee der bisherigen Aktivitäten aus der Sicht der Wohnungswirtschaft, dann ist das Herausragendste ein gemeinsames Handeln erreicht zu haben. Die unternehmerischen Entscheidungen der Wohnungswirtschaft finden nunmehr breiteren Eingang in die städtebauliche Planung.

Über die Netzwerkstrukturen werden die ausgewogener gewordenen Interessenslagen von Wohnungsunternehmen und Stadt abgestimmt. Ausdruck dessen sind auch die von Stadt und

Wohnungsunternehmen gemeinsam finanzierte PR-Kampagne zum Stadtumbau, die Überlegungen zum Interessenausgleich bei unterschiedlicher Betroffenheit der Unternehmen sowie Pilotprojekte zur Gebietsaufwertung. Im Vordergrund der gemeinsamen Arbeit stehen derzeit die praktische Ingangsetzung des Stadtumbaus sowie die weitere Untersetzung und Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes, um die Sanierungskonzepte der Wohnungsunternehmen nach inhaltlicher und zeitlicher Abfolge allumfassend sichern zu können. Das erreichte gemeinsame Handeln bietet nunmehr die Gewähr, ausstehende Lösungen in einem konstruktiveren Umgang nach Abwägung der unterschiedlichen Interessenslagen im Miteinander aller beteiligten Akteure zu finden.

*Reiner Bretschneider
Vorstand, BWG Halle-Merseburg*



Netzwerk „Stadtumbau in Halle (Saale)“: Partner- und Arbeitsstruktur

Stadtumbau dynamisch gestalten – Erkenntnisse aus dem landeseigenen Abrissprogramm in Sachsen

Bereits im Jahr 2000 hatte der Freistaat Sachsen als erstes Bundesland ein landeseigenes Rückbauprogramm aufgelegt. Gefördert wurden Baumaßnahmen zum teilweisen oder vollständigen Rückbau von Mietwohngebäuden bis zu einer Höhe von 140 DM je rückgebauten Quadratmeter Wohnfläche. Der Freistaat Sachsen trug 70 Prozent der Baukosten (max. 100 DM), die Gemeinde 30 Prozent (max. 40 DM). Besonders für Unternehmen mit einem Wohnungsleerstand von mehr als 15 Prozent wurde in Kombination mit der Entlastung von Altschulden nach der Altschuldenerleichterungsverordnung vom 15. Dezember 2000 eine attraktive Rückbauförderung angeboten.

Parallel dazu haben 55 sächsische Städte im Jahr 2000 begonnen, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (InSEK) als Grundlage für den Stadtumbau zu erarbeiten. Die Übereinstimmung der zu fördernden Maßnahme mit dem InSEK ist Voraussetzung für die Rückbauförderung. Das Landesrückbauprogramm wurde stetig weiterentwickelt. Ab dem Jahr 2002 wurde eine Pauschale in Höhe von 70 EUR je rückgebautem Quadratmeter Wohnfläche gewährt, aus der auch die Freimachung von Wohnungen finanziert werden kann. Das Landesrückbauprogramm diente als Vorlage für den Programmteil „Rückbau“ des Bund-Länder-Programmes „Stadtumbau Ost“.

Das Programm wurde in den Jahren 2001 und 2002 stark nachgefragt und war schnell belegt. Für den Zeitraum 2000 bis 2002 wurden insgesamt 54,9 Mio. EUR bewilligt. Das entspricht dem fördergestützten Rückbau von 14.685 Wohnungen. Bis Ende Dezember 2002 waren 21,06 Mio. EUR ausgezahlt. Mit dem Landesrückbauprogramm wurde der Stadtumbauprozess im Freistaat Sachsen angestoßen. Es wird in den Jahren 2003 und 2004 mit jeweils 28,1 Mio. EUR fortgeführt.

*Prof. Dr. Jürgen Namysloh
Abteilungsleiter,*

Sächsisches Staatsministerium des Inneren

„Neue Gründerzeit“ in Leipzig – Stadtumbau im Altstadtbereich

Leipzig ist vom Massenwohnungsbau geprägt. Ob in den Großsiedlungen aus DDR-Zeiten, den Siedlungen der Zwischenkriegszeit oder den ausgedehnten Gründerzeitvierteln: Überall in großer Zahl Wohnungen mit sehr ähnlichen, oft standardisierten Grundrissen. Dieses Angebot stimmt mit der heutigen und voraussichtlichen zukünftigen Nachfrage weder in quantitativer, noch in qualitativer Hinsicht überein. Zuerst wurde das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in den Gründerzeitvierteln deutlich. Als Reaktion darauf hat die Stadt Leipzig ab 1998 die Stadterneuerungsstrategie „Neue Gründerzeit“ entwickelt. Ziel ist, die Spielräume, die sich in den Altbaugebieten durch Leerstand und brachliegende Flächen ergeben, für die

Erhöhung ihrer Konkurrenzfähigkeit gegenüber den Wohnungsbaustandorten am Stadtrand zu nutzen. Es geht um die Schaffung von mehr Grün, weniger Dichte und mehr bauliche Individualität in gewachsenen Strukturen. Inzwischen sind eine ganze Reihe von Bausteinen der Strategie verwirklicht bzw. in der Umsetzung. Im Leipziger Osten entsteht Schritt für Schritt ein „Grünes Band“, das diesem ursprünglich sehr dichten Stadtteil ganz neue Lagequalitäten geben wird. Überall in der Stadt sind nach dem Abriss von Ruinen kleine Parks und Grünflächen entstanden. Dies wurde durch „Gestattungsvereinbarungen“ möglich, welche die Stadtverwaltung mit den Grundstückseigentümern abgeschlossen hat. Im Rahmen von „Selbstnut-

zerprojekten“ haben sich Leipziger(innen) anstatt „auf der grünen Wiese“ im Gründerzeithaus den Wunsch nach „den eigenen vier Wänden“ verwirklicht. Auf innerstädtischen Brachflächen sind die ersten „Stadhäuser“ – innerstädtische „Eigenheime“ mit anspruchsvoller Architektur – im Bau. Die im Rahmen der Stadterneuerung unternommenen Anstrengungen zeigen inzwischen deutlich positive Effekte. Die Zahl der Einwohner der meisten Gründerzeitviertel – und dabei insbesondere der förmlichen Sanierungsgebiete – nimmt teilweise kräftig zu.

*Karsten Gerkens, Stefan Gabi
Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, Stadt Leipzig*

Stadtumbau in der Umsetzung – Spezialorganisation notwendig ? – Zu den Erfahrungen der Stadtumbau GmbH Chemnitz –

Nach der Wiedervereinigung stieg der Leerstand in den Mietwohngebäuden der Städte drastisch an. Er ist zurückzuführen auf die demographische Entwicklung, den Wegzug in die alten Bundesländer infolge Verlust der Arbeit, den Neubau sowie die Bildung von Wohneigentum. Von 1990 bis zum Jahr 2002 sank die Einwohnerzahl in der Stadt Chemnitz auf rund 250.500, was einem Minus von 65.000 Einwohner entspricht). Von 173.000 Wohnungen stehen etwa 43.000 leer, davon sind 20.000 WE nicht mehr marktfähig. Die restlichen 23.000 Wohnungseinheiten müssen schnellsten durch Rückbau vom Markt genommen werden, um diesen wieder zu stabilisieren. Auf der Basis eines Integrierten Stadtentwicklungsprogramms mit dem darin enthaltenen Handlungskonzept Wohnen wurde die Grundlage für den Rückbau geschaffen. Die Umsetzung des räumlichen Handlungskonzeptes bedarf jedoch der Umsetzung durch die Wohnungsunternehmen. Um eine zentrale Steuerung des Stadtumbaus zu erreichen, haben fünf Wohnungsunternehmen, die gut über die

Hälfte des Wohnungsbestandes der Stadt Chemnitz repräsentieren, im November 2001 eine Stadtumbau GmbH mit einem Stammkapital von 90.000 € gegründet. Im Jahr 2002 traten auch die Stadtwerke Chemnitz AG als Gesellschafter bei.

Die Stadtumbau GmbH Chemnitz handelt als Dienstleister der Wohnungsunternehmen und im Auftrag der Stadt wie ein Sanierungsträger. Zur ihren Aufgabenfeldern zählen insbesondere die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen, die Mitwirkung an der Erarbeitung von eigentumsübergreifenden Quartierskonzepten (Rückbau/Modernisierung), die Erarbeitung von Sozialplänen und deren Umsetzung im Rahmen von Mietergesprächen und die Ermittlung von Ersatzwohnraum aus dem eigens geschaffenen Wohnungspool der Gesellschafter. Einen weiteren wichtigen Tätigkeitszweig stellt auch die Mitwirkung bei der Erstellung von Finanzierungs- und Förderkonzepten einschließlich der Vorbereitung von Förderanträgen, sowie der Abrechnung von Fördermitteln dar. Ergän-

zend dazu sind auch Aufgaben der Öffentlichkeitsarbeit zu erfüllen.

Da die in der Gesellschaft zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen in sehr unterschiedlicher Weise vom Rückbau betroffen sind, wurde für den Fall der rückbaubedingten Wanderung der Mieter zwischen den einzelnen Gesellschaftern neben dem gemeinsamen Wohnungspool auch ein „Mieterwertausgleich“ vereinbart.

Bisher wurden rund 1.400 Mietergespräche betreffs Freizug geführt, 350 neue Wohnungen vermittelt und ca. 850 Wohneinheiten abgerissen, sodass man sagen kann, dass sich die Gründung der Stadtumbau GmbH als koordinierendes Organ zwischen den Wohnungsunternehmen, der Stadt, den Förderinstituten und den Bürgern/ Mietern in Chemnitz bewährt hat.

*Klaus Peter
Geschäftsführer,
Stadtumbau GmbH Chemnitz*

Wohnungswirtschaftliche Konzepte befördern den Stadtumbau

Das Land Brandenburg fördert die Erarbeitung wohnungspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Konzepte (WWK). Sie bilden die Klammer zwischen den betriebswirtschaftlichen Sanierungskonzepten, die von den Wohnungsunternehmen für die Altschuldenentlastung nach § 6a AHG vorzulegen sind und den gesamtstädtischen Stadtumbaukonzepten.

In einer Förderrichtlinie von Mai 2001 ist die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft, der die Stadt und die großen Wohnungsunternehmen angehören, zwingend vorgeschrieben. Denn als

Ergebnis soll das landesweit geförderte wohnungswirtschaftliche Konzept (WWK) zwischen ihnen abgestimmte Maßnahmen enthalten. Mancherorts sind durch diesen „Zwang“ die relevanten lokalen Akteure erstmals intensiv miteinander ins Gespräch gekommen. Der meist extern moderierte Abstimmungsprozess war oftmals schwierig, aber letztendlich lohnend, weil die Stadt den Stadtumbau nicht ohne die Wohnungseigentümer bewältigen kann. Diese wiederum erreichen eine dauerhafte Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation

durch die Bereinigung des Wohnungsmarktes nicht ohne die Abstimmung untereinander und mit den gesamtstädtischen Interessen. Inzwischen liegt ein Großteil der Konzepte vor und erste Maßnahmen werden umgesetzt. In vielen Städten werden die Arbeitsgemeinschaften weitergeführt, um die Konzepte fortzuschreiben. Die Erkenntnis hat sich durchgesetzt: Der Stadtumbau kann nur im Konsens gelingen.

Frank Segebade
Leiter, Referat 30, MSWV Brandenburg

Einstellung privater Einzeleigentümer zum Stadtumbau Zentrale Erkenntnisse einer Befragung in Brandenburg

Das Institut für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Jahr 2002 im Auftrag des MSWV des Landes Brandenburg eine Untersuchung zur Bewirtschaftungssituation vermieteter Altbaubestände im Eigentum von Privatpersonen in brandenburgischen Kommunen durchgeführt. Die Ergebnisse belegen einen eher geringen Informationsstand privater Einzeleigentümer hinsichtlich aktueller Stadtumbauplanungen. Nur 35 % aller antwortenden Eigentümer sind nach Selbsteinschätzung über konzeptionelle Vorstellungen zum Stadtumbau (teilweise) informiert. Gar nur jeder sechste Befragte beteiligt sich aktiv am Diskussionsprozess bzw. beabsichtigt dies zu tun. Lediglich 5% fühlen sich ausreichend in die Konzepterstellung eingebunden. Dennoch besteht eine große Einsicht in die Notwendigkeit von Marktberäumung und

Aufwertungsmaßnahmen. Die Einbindung privater Vermieter in den Stadtumbau wird nach den bisher vorliegenden Erfahrungswerten dadurch erschwert, dass es sich um eine sehr heterogene Gruppe aus Alteeigentümern, Erben und Käufern handelt, die im Vergleich zu den alten Ländern einen niedrigen Organisationsgrad aufweist. Zudem gestaltet sich die Bewirtschaftungssituation der privaten Altbauten sehr schwierig. Nahezu zwei Fünftel der befragten Eigentümer erwirtschaften einen negativen Cash Flow (vor Steuern). Größere Probleme zeichnen sich mittel- und langfristig gerade für die Bewirtschaftung der un- oder teilsanierten Bestände ab. Grund ist hier, dass erforderliche Modernisierungsmaßnahmen vor dem Hintergrund eines geringen Mietpreinsniveaus und/oder wegen Kapitalmangels vielfach

unterbleiben. Mögliche Weiterveräußerungen treffen bislang oft nicht auf die notwendige Nachfrage oder scheitern an zu hohen Preisvorstellungen der Eigentümer (Vermögensfiktion). Im Ergebnis der Befragung zeigt sich: Für die Umgestaltung der Altbauquartiere sind Kommunikations- und Einbeziehungsstrategien der Kommunen erforderlich, die der Heterogenität der Eigentümer, ihrem unterschiedlichen Informationsstand sowie den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht werden. Zusätzlich bedarf es praxistauglicher Organisationsmodelle zur Einbindung von Einzeleigentümern in den Stadtumbau.

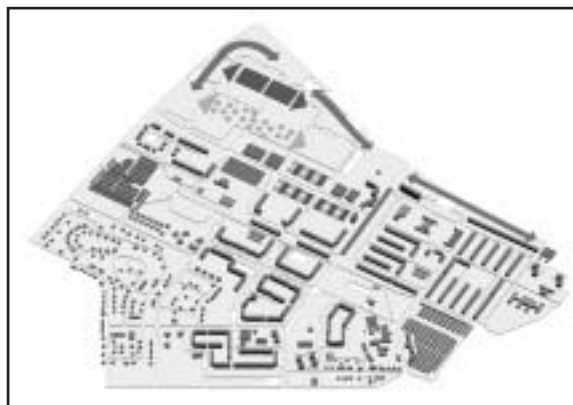
Hans Jürgen Volkerding
Projektleiter, Institut für Stadtentwicklung und Wohnen Frankfurt/Oder

Nachnutzungspotenziale nach dem Abriss von Leerstandsgebäuden

In Schwedt setzte sich frühzeitig eine offensive Auseinandersetzung mit dem gesamtstädtischen Problem des Wohnungsleerstandes durch. Von der örtlichen Presse intensiv begleitet wurde seit Januar 1997 konkrete Stadtumbauplanungen erarbeitet. Aus der Umzugsanalyse zeigte sich, dass drei Wohngebiete in der Stadt besonders stark von Bevölkerungsverlust betroffen sind. In Abstimmung mit der Wohnungswirtschaft ist es gelungen, den Leerstand und nachfolgenden Abriss für die nächsten 6 bis 8 Jahre vorrangig auf zwei dieser drei Quartiere, mit besonderem Schwerpunkt in dem Wohngebiet „Am Waldrand“, zu konzentrieren. Dadurch ist gleichzeitig eine Stabilisierung in den anderen Teilgebieten der Stadt erreicht worden.

Das Wohngebiet „Talsand“ ist nach dem Abriss von ca. 700 Wohnungseinheiten und zwei Kitas sowie der Sanierung von gut 2.000 Wohnungseinheiten einschließlich der Wohnumfeldsanierung im öffentlichen und pri-

vaten Bereich mit aktuell zwei Prozent Leerstand mehr als über den Berg. In dem Schwerpunkt-



Planungsentwurf für Wohngebiet „Am Waldrand“ in Schwedt: Fehlende Ansiedlungsbedarfe begleiten den Schrumpfungsprozess. Eine neue Kulturlandschaft und kleine Flächen für Einfamilienhausgebiete prägen die Nachnutzungspotenziale.

gebiet des Stadtumbaus in Schwedt, dem Wohngebiet „Am Waldrand“ werden die Verhält-

nisse zwischen Abriss und Sanierung umgekehrt sein. Doch alle Akteure und die Bewohner in den bereits sanierten Wohnungen sind zuversichtlich, dass der grundlegende Umgestaltungsprozess auch dort gelingt.

Die durch die Abrissmaßnahmen freiwerdenden Flächen können in drei Nachnutzungskategorien unterteilt werden. Beginnend von den äußeren Randlagen können große Bereiche ehemaliger Siedlungsflächen aufgeforschet werden. Im Wohngebiet „Am Waldrand“ bietet sich für die Flächen in begrenztem Umfang zudem speziell eine Vorhaltung als Siedlungsfläche – jedoch nur für den Eigenheimbau – an. Flächen in Bereichen des punktuellen Abrisses können dagegen vorrangig als Grünflächen qualifiziert werden, während bauliche Nachnutzungen innerhalb von Großsiedlungen eine eher untergeordnete Rolle spielen.

Frank Hein
Fachbereichsleiter, Stadt Schwedt/Oder

Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung Schwerin – Erfolgskontrolle im Stadtumbauprozess

Nachdem wichtige Daten bedeutender Stadtentwicklungsprozesse nicht vollständig aus der laufenden kommunalen Statistik heraus erhoben werden können, hat die Landeshauptstadt Schwerin drei zentrale Monitoringinstrumente geschaffen.

1. In einem dreijährigem Turnus werden seit dem Jahr 1997 repräsentative Haushaltsbefragungen von jeweils 600 Haushalten in Schwerin durchgeführt (die Ergebnisse für 2003 werden im Sommer dieses Jahres vorliegen). Die Befragungen liefern Aussagen über Wohnungssituation, Wohnzufriedenheit und Wohnwünsche der Schweriner Haushalte.

Gleichzeitig werden Angaben zur Vermögenssituation der Haushalte erhoben, um die tatsächliche Nachfragesituation abschätzen zu können. Mit dem Ziel, die Motive der Wohnstandortwahl bei Stadt-Umlandwanderungen zu erfassen werden auch 90 Haushalte in drei Nachbargemeinden befragt. Die Befragungsergebnisse dienen mittlerweile als Datengrundlage für die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungsplans „Wohnen in Schwerin“. Die Umfrage-

resultate werden auf öffentlichen Wohnforen vorgestellt und mit den Akteuren des Wohnungsmarktes diskutiert. Sie beeinflussen

haltstarifen einmal im Kalenderjahr zu erheben. Dies liefert eine gebäudescharfe Datenbasis der Wohnungsleerstände.



Screenshot der interaktiven Internetpräsentationen der Stadt Schwerin zu Stadtumbau und Wohnungsmarkt

sowohl die Planungen künftiger Wohnbauflächen der Landeshauptstadt Schwerin als auch die Entscheidungen der Wohnungsunternehmen und privaten Eigentümer bei der Modernisierung von Mietwohnungen.

2. Zur Beobachtung des Wohnungsleerstands in der Stadt hat die Landeshauptstadt die Stadtwerke Schwerin beauftragt, die an- und abgemeldeten Strommessstellen mit privaten Haus-

und städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen zu bewerten.

Mittlerweile werden viele Daten aus den drei genannten Quellen für die Ebene der Stadtteile ausgewertet und als dynamische Datengrundlage für die gezielte Stadtentwicklung genutzt.

Hans-Hermann Bode
Amtsleiter, Landeshauptstadt Schwerin

3. Für die Großwohnsiedlungen hat die Stadt eine Gebäudedatenbank mit Informationen über Eigentümer, Anzahl vorhandener und leerstehender Wohnungen, den Modernisierungsstand usw. erstellt. Diese Informationen wurden in einer interaktiven Präsentation als Planungsinstrument und als Informationsmedium für öffentliche Diskussionen aufbereitet. Zum Ende dieses Jahres wird erstmalig eine längere Zeitreihe gebildet werden können, um die Dynamik der Leerstandsentwicklung zu beobachten und um die Auswirkungen der Rückbau-

Rückbauförderung – Verfahrensweg in Mecklenburg-Vorpommern

Der starke Bevölkerungsrückgang hat in Mecklenburg-Vorpommern zu einem erheblichen Wohnungsleerstand und zu einer Schrumpfung der Städte geführt. Die Ursachen für die rasante Entwicklung vom akuten Wohnungsmangel hin zu einem wachsenden Wohnungsüberangebot sind vielfältig; im wesentlichen sind sie ökonomischer Art. Der Stadtumbau Ost birgt die Chance, diese unerfreuliche Entwicklung zumindest in geordneten Bahnen verlaufen zu lassen und möglichst zu einer Stabilisierung umzusteuern, in der Gemeinden und Wohnungswirtschaft dauerhaft lebens- und zukunftsfähig sind. Was wir zukünftig brauchen, ist „Mehr Stadt, für weniger Bürger. Das „Mehr an Stadt“ ist ausschließlich im qualitativen, nicht im quantitativen Sinn zu verstehen. Rückbaumaßnahmen stellen in diesem Kontext eine wichtige Gestaltungs-komponente dar.

Im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost stehen in Mecklenburg-Vorpommern von 2002–2009 rund 117 Mio. Euro für den Rückbau von Wohnungen zur Verfügung. Damit sind aus Sicht des Landes angemessene Fördergelder bereitgestellt, um auf die Probleme des zunehmenden Wohnungsleerstandes sowie die beginnenden Verfallerscheinungen in manchen Stadtquartieren wirksam zu reagieren. Die Umsetzung der Rückbauförderung setzt ein Verwaltungsverfahren voraus, das dafür Sorge trägt, dass die Zuwendungen zügig und ohne bürokratische Hemmnisse die den Rückbau durchführenden Wohnungseigentümer erreichen. Mecklenburg-Vorpommern hat ein relativ unkompliziertes und schlankes Verfahren entwickelt, das den landesspezifischen Gegebenheiten Rechnung trägt und der wohnungswirtschaftlichen Zielsetzung des Rückbaus gerecht wird. Das Verfahren ist so gestaltet, dass die

Abwicklung des Fördergeschäftes unmittelbar zwischen dem Wohnungseigentümer und der Bewilligungsstelle vollzogen wird. Das heißt, die Auszahlung des Zuschusses von 60 Euro je Quadratmeter rückgebauter Wohnfläche erfolgt direkt an den Antragsteller. Mecklenburg-Vorpommern ist überdies ein Flächenland mit vielen kleineren und mittleren Gemeinden. Von daher wurde von Anfang an großen Wert darauf gelegt, dass auch diese Gemeinden in die Förderung mit einbezogen werden.

Das Rückbauprogramm 2002 wurde vollständig belegt und bewilligt. In 31 Fördergebieten können insgesamt ca. 5.100 Wohnungen rückgebaut werden. Auch das Programm 2003 ist vollständig belegt.

Manfred Weigel
Stellvert. Abteilungsleiter, Ministerium für Arbeit und Bau Mecklenburg-Vorpommern

Strategien zur nachhaltigen Entwicklung unserer Städte – Bildung eines Ausschusses auf Bundesebene empfohlen –

Der Stadtumbau ist keine wohnungswirtschaftliche, sondern eine gesellschaftliche Aufgabe! Erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik orientieren wir uns nicht an Wachstums-, sondern an Schrumpfungsszenarien. Diese erfordern andere Strategien als die gültigen Instrumente der Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Stadtentwicklungspolitik.

Die Bevölkerung lässt sich lokal nur binden, wenn die Wirtschaft prosperiert, Arbeitsplätze angeboten sowie die Stadt- und die Wohnumfeldqualität stimmen. Somit müssen soziale, ökonomische und ökologische Aspekte in der Standortentwicklung stärker berücksichtigt werden. Daher regt der Deutsche Verband an, einen Ausschuss aus Vertretern der Bundesministerien für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,

für Finanzen, für Wirtschaft und Arbeit sowie Umwelt ins Leben zu rufen, der die Zukunft der Städte im Zuge der Europäisierung und Globalisierung untersucht. Die Geschäftsführung liegt beim Kanzleramt. Der Ausschuss sollte unter Beteiligung der Länder, der Städte und Gemeinden sowie der Immobilien-, Wohnungs- und der Kreditwirtschaft Vorschläge zur nachhaltigen Stadtentwicklung erarbeiten. Diskutiert werden sollten u.a. die Fragen:

- wie werden erfolgversprechende Strategien für die Revitalisierung problembelasteter Stadtviertel und deren Umsetzung auf lokaler Ebene implementiert?
- wie lässt sich der kleinräumige und integrierte Handlungsansatz innerhalb der Fachressorts als erfolgreiches Grundprin-

zip der Stadtentwicklung durch eine Änderung bisherigen sektoralen Verwaltungshandels verankern?

- wie wird die Immobilien- und Kreditwirtschaft in Projekte zur Belebung krisenbetroffener Stadtteile in Form von Privat-Public-Partnership eingebunden und
- wie kann aufgrund der EU-Osterweiterung frühzeitig über europäische Vorschläge und Initiativen informiert und eine gemeinsame Position abgestimmt werden?

*Dr. Hans-Michael Brey
Generalsekretär, Deutscher Verband für
Wohnungswesen, Städtebau und
Raumordnung e.V., Berlin*

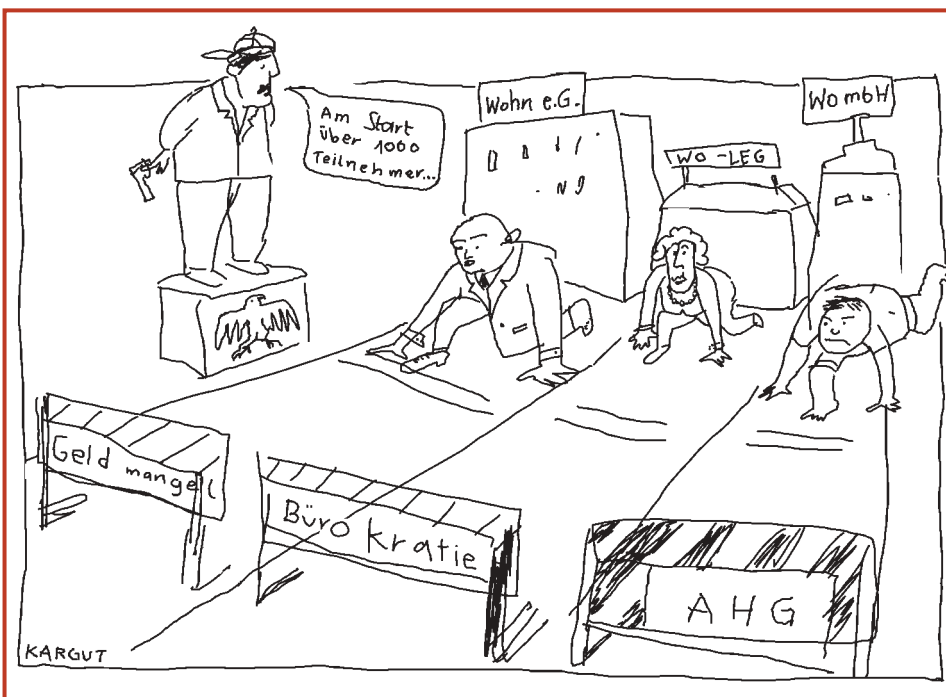
Förderung Stadtumbau Ost: Nur noch potemkinsche Dörfer?

Es ist, wie die Quadratur des Kreises oder ein Teufelskreis einer Abwärtsspirale, die die Städte und Gemeinden in Sachsen-Anhalt umtreibt. Immer weniger Mittel stehen für eine steigende Anzahl von Aufgaben und Ausgaben zur Verfügung. Immer mehr müssen die Städte auf die wohlmeinenden Programme von Europäischer Union und Bundesregierung verzichten, weil ihnen die Möglichkeiten zur Gegenfinanzierung abhanden kommen. Exemplarisch dafür sind auch die Programme des „Stadtumbau Ost“. Dabei tragen die Fördermechanismen ihren Teil zur Stagnation bei. Beispielhaft etwa das in Tranchen gewilligte Rückbauprogramm, dessen

Umsetzung daran krankt, dass der Rückbau für sich gesehen sofort eine hohe Summe an Fördermitteln benötigt und nicht über fünf Jahre gestreckt werden kann. So sehen sich schon ob der Fördermodalitäten viele Städte potemkinschen Dörfern in Form von Förderprogrammen gegenüber gestellt, nach deren publikumswirksamer Inszenierung die Umsetzung einfach unrealistisch wird. Aber auch der althergebrachte kommunale Finanzausgleich - in Ostdeutschland wichtigste Einnahmequelle der Städte und Gemeinden - leidet Not, weil in unausgeglichenen Landeshaushalten gerade diese Ausgabeposition immer wieder Kürzungen zum Opfer fallen.

Bleibt nur am Rande zu erwähnen, dass die Steuereinnahmen der Städte weiter hinter allen Erwartungen zurückbleiben, die Sozialhilfeleistungen überdurchschnittlich hoch sind und der Abwanderungsprozess der Bevölkerung immer dramatischere Spuren hinterlässt. Ostdeutsche Städte auf dem Weg ins Abseits? Eine Frage, die sich gerade vor dem Hintergrund der Leerstandsentwicklung immer drängender stellt.

*Jürgen Leindecker
Erster Beigeordneter, Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt*



Stadtumbau – Fertig – Los!

IMPRESSUM

Herausgeber und Redaktion: Netzwerk Stadtumbau in Halle (Saale) sowie Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle-Leipzig e.V. (isw)
Heinrich-Heine-Straße 10
06114 Halle (Saale)
Tel.: 0345 - 52 13 60
Fax: 0345 - 517 07 06
E-mail: netzwerk-stadtumbau-halle@isw-ev.de

Fotos: Seite 1: GdW
Seite 5: Urbane Projekte Schmitz Potsdam
Seite 6: Landeshauptstadt Schwerin
Seite 8: Stadt Halle (Saale), Kulturstiftung des Bundes Halle (Saale), vdwg Sachsen-Anhalt e.V. CDU-Landtagsfraktion Sachsen-Anhalt

Karikatur: Susan Kargut, Halle für Redaktionsbeitrag PR-Kampagne „Stadtumbau Halle“

Grafik: Seite 3: isw

Stadtumbau ist mehr als Abriss

Dass Stadtumbau für die meisten Akteure weit mehr ist als Abriss, ist immer wieder zu hören. NETZWERKBRIEF STADTUMBAU hat sich auf den Weg gemacht, um dazu einige Stimmen aus Sachsen-Anhalt einzufangen:

Stadtumbau ist...



...für mich weit mehr als Abriss. Stadtentwicklungspolitik im Osten Deutschlands bedeutet heute vor allem, den Prozess des Schrumpfens erfolgreich zu steuern. Vor diesem Hintergrund ist von allen Beteiligten grundsätzliches Umdenken gefordert. Funktioniert das, eröffnet der schwierige Wandel eine Vielzahl neuer Entwicklungsperspektiven. Für uns ist Stadtumbau das Nebeneinander von kontrolliertem Abriss und Stadtgestaltung zur Verbesserung der Lebensqualität für die Bürger.

*Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin der Stadt Halle (Saale)*

...mehr als Wohnungswirtschaft, Infrastrukturplanung und Städtebau. Städte sind kultureller Ausdruck unserer Gesellschaft und Plattform für kulturelle Produktion. Die mit der Schrumpfung einhergehenden, einschneidenden Veränderungen der Städte stellen deshalb nicht nur eine ökonomische und soziale, sondern auch eine kulturelle Herausforderung dar.

*Alexander Farenholtz
Vorstand/ Verwaltungsdirektor Kulturstiftung
des Bundes, Halle (Saale)*



...für mich der einzig politisch und wirtschaftlich vertretbare Weg zur Konsolidierung existenzbedrohter Wohnungsunternehmen. Sowohl die Konzeption der 43 Stadtumbaukonzepte in Sachsen-Anhalt als auch deren Umsetzung stellen einen sensiblen Kompromiss zwischen städtebaulichen Visionen und Unternehmenszielen dar. Grundvoraussetzung für die Verwirklichung der Ziele sind wirtschaftlich handlungsfähige Wohnungsunternehmen.

*Ronald Meißner
Verbandsdirektor, Verband
der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.*



...für unser Land vor allem eine große Chance. Aus der Angst vor Rekordleerständen geboren und mit Korrekturen versehen, bietet das Stadtumbauprogramm eine reale Möglichkeit, lebenswerte Städte auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen zu entwickeln. Sanierung und Abriss sind eine nationale Aufgabe, denn marode Städte treffen jeden. Die politische Arbeit beim Stadtumbau lässt sich kurz umschreiben: Mehr Tempo und Flexibilität!

*André Schröder MdL
Vorsitzender der Arbeitsgruppe Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr der CDU-Landtagsfraktion Sachsen-Anhalt*



HALLE  baut um

Termine/Veranstaltungen im März und April 2003:

18.03.2003

Dritter Leerstandskongress des GdW, Halle (Saale), Hotel Maritim

20.03.2003

Redaktionsbeirat zur PR-Kampagne zum Stadtumbau
*Ansprechpartner: Dr. Dirk Furchert
Fachbereich Medien und Kommunikation
Stadt Halle (Saale) Tel.: 0345-2214120*

03.04.2003

vhw-Arbeitsgruppe
„Stadtumbau Ost/West“- Vor-Ort-Termin in Halle (Saale) mit Exkursion
*Ansprechpartner: Dr. Diana Coulmas
vhw Deutsches Volksheimstättenwerk e.V.
Tel.: 030-3904730*

11.04.2003

Redaktionsbeirat (*Ansprechpartner: s.o.*)

14.04.2003

Sitzung des Netzwerkes „Stadtumbau“

Vorschau

Mai und Oktober 2003
Wohnungswirtschaftliche Gespräche
November 2003
isw-Fachtagung WohnenPLUS

(Informationen, soweit nicht anders angegeben, über Frau Steinhart, isw Halle-Leipzig e.V., Tel. 03 45/52 13 60)

Privatinitiative im Stadtumbau – ein Denkansatz

Ziel des Stadtumbau Ost ist es vor allem gerade auch private Investitionen in Stadtentwicklungsprojekte (wieder) mit einer tragfähigen Perspektive auszustatten. War-um also nicht gezielt Konzepte entwickeln, die solche Handlungsoptionen für bestimmte Teilbereiche räumlicher und inhaltlicher Art umfassen? So zumindest der Denkansatz einer neu gebildeten Diskussionsrunde zwischen Bau-, Wohnungs- sowie Versorgungsunternehmen und der Stadt in Halle. Initiiert wurde die Runde vom Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle-

Leipzig e.V. in Kooperation mit strukturbestimmenden Bau- und Versorgungsunternehmen, die in der Stadt und Region tätig sind. Schon bei einem ersten gemeinsamen Treffen Mitte vergangenen Monats einigten sich die Protagonisten auf die Auslotung von konkreten Projektbereichen bis Anfang April 2003. Identifiziert werden sollen z.B. modellhafte Projekte in innerstädtischen Altbaugebieten, aber auch Großsiedlungsbereichen für die konsolidierte Planungen zur Weiterentwicklung vorliegen. Darüber hinaus sollen in städtischen Teilzonen

mit langfristig guten Entwicklungsaussichten beispielhaft nach konkreten Möglichkeiten der Privatfinanzierung notwendiger Neubau/ Ergänzungsbauten im Infrastrukturbereich gesucht werden. Die dadurch erzielten Finanzierungseffekte könnten wiederum notwendigen, unrentierlichen Stadtumbaumaßnahmen vor dem Hintergrund der angespannten kommunalen Haushaltslage zu Gute kommen.

*Dr. Michael Schädlich,
Geschäftsführender Vorstand,
isw Halle-Leipzig e.V.*