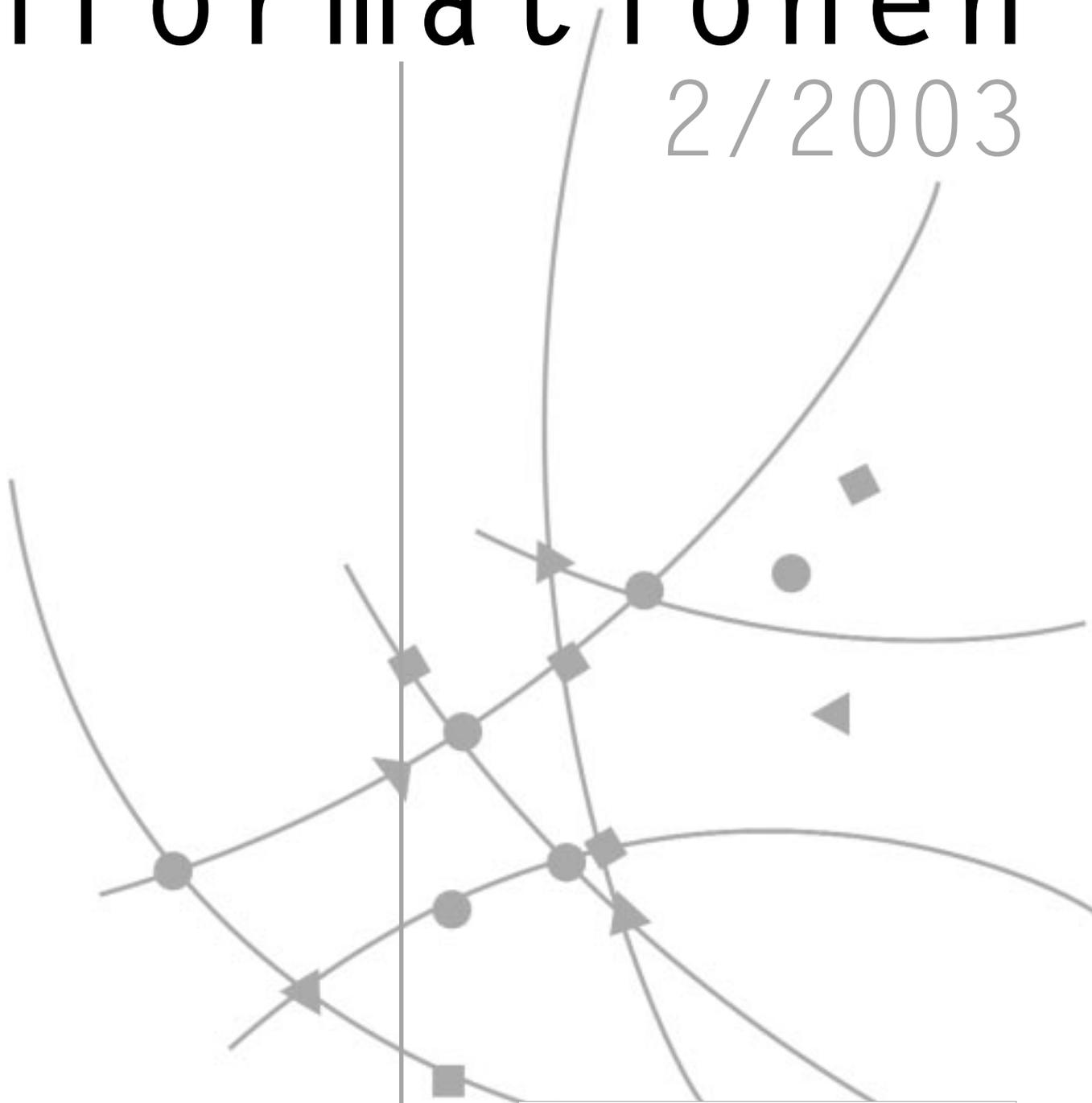


w o h n b u n d i n f o r m a t i o n e n

2/2003



**Stadtumbau
Ost/West**

Stadtumbau Ost – ein Wundermittel der Stadtentwicklung?

Im November 2000 präsentierte die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ den Abschlussbericht zu den Ursachen wachsender Leerstände in den Wohnquartieren ostdeutscher Städte. Die Bundesregierung reagierte auf diese rapide weiter vorschreitende Entwicklung mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ als dessen Ziel die Reduzierung des Angebotsüberhangs an Wohnraum und eine Attraktivitätssteigerung der Städte deklariert wurde. Im Oktober 2001 lobte das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen den Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ aus. Angesichts der wachsenden Wohnungsleerstände sollte mit dem Wettbewerb die Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten beschleunigt werden. 259 Kommunen aus den neuen Ländern und 10 Stadtteile von Berlin wurden von Bund und Ländern zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt.

Viele gute Konzepte, ... und wie weiter?

Es ist zu beobachten, dass der Schritt vom Stadtentwicklungskonzept zur zügigen Realisierung von Stadtumbaumaßnahmen nicht so einfach ist wie gedacht. Zahlreiche Fragen und Probleme sind noch ungeklärt oder bräuchten eine experimentierfreudige Praxis, die politisch gewollt und gefördert würde. Deutlich wird zudem, dass der Stadtumbau (reduziert auf Abriss) in der Form und Größenordnung (und Förderung) wie bisher gedacht und umgesetzt, nicht funktioniert. Neben einigen sondergeförderten Einzellösungen werden die Defizite bei übertragbaren Realisierungsmöglichkeiten und -modellen des Stadtumbaus immer offensichtlicher.

In dieser Situation könnte der Wohnbund an seine alte Stärke und Qualität anknüpfen und fachübergreifende Problemlösungen in den Bereichen Wohnungswirtschaft, Beteiligung und Trägerschaftslösungen für konkrete Beispiele diskutieren und entwickeln, im besten Falle auch erproben.

Also die wirtschaftlich machbaren architektonischen, sozialen, städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten entwickeln.

Vor diesem Hintergrund konstituierte sich im November vergangenen Jahres die AG Stadtumbau Ost/West, die sich folgende Ziele gestellt hat:

- wohnbund-Mitglieder und interessierte Fachleute, die am Thema Stadtumbau (Ost und West) arbeiten, zu vernetzen;
- Einen Überblick über Konzepte, Maßnahmen, praktizierte Umsetzung und dabei auftretende Probleme herzustellen;
- Erfahrungen auszutauschen und zu bündeln sowie den Transfer von Know-how zu fördern;
- Fachliche und (wohn)politische Positionen zu erarbeiten, die der (bzw. über den) Wohnbund in die fachpolitische Diskussion eingebracht werden sollen;
- Eigene wohnbund-Veranstaltungen zu organisieren.

Wir verstehen den Stadtumbau als umfassenden, komplexen Prozess, der weit mehr als die bauliche Anpassung der Städte an weniger Einwohner, Bedarfe und Nutzungen umfasst. Das vorliegende Heft zeigt aus Sicht von am Stadtumbauprozess beteiligten Planern sowie der Begleitforschung Aspekte, Erfahrungen und Problematikierungen sowie die Vielfalt der Aufgaben und Handlungsansätze. Dabei gibt es viele Querbezüge zwischen den Artikeln, Einschätzungen und Sichtweisen aus unterschiedlichen fachlichen und wissenschaftlichen Bezügen zum Thema sowie der Arbeitsebenen, die in der Vielfalt der Facetten doch erste Schwerpunkte des aktuellen Stadtumbauprozesses herausarbeiten: die Notwendigkeit, Ziele und Qualitäten des Stadtumbaus zu definieren, auch als Kriterien für die öffentliche Förderung, das Spannungsverhältnis von (wohnungs)wirtschaftlichen Interessen und hoheitlicher Planung bei der Gestaltung des Stadtumbaus, die (wieder) neue Bedeutung der Partizipation und kommunikativer Prozesse und Verfahren zur Bewältigung der Aufgaben.

Bisher liegt der Schwerpunkt noch auf dem Stadtumbau Ost. Deshalb sind wir dankbar für den Artikel von G. Schmitt zur Tagung des Lehrstuhls pt an der RWTH Aachen „Stadtentwicklung rückwärts...“, die sich dem Stadtumbau in Ost und West widmete. Wir möchten diese Erweiterung gern fortführen und werden verstärkt auch den Stadtumbau West begleiten und uns in die gesamtdeutsche Stadtumbaudiskussion einbringen. Dazu laden wir interessierte Wohnbund-Mitglieder, aber auch andere Fachleute ein, in der AG Stadtumbau mitzuarbeiten.

Dr. Winfried Haas, Birgit Schmidt

Dr. Winfried Haas

*Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.
Meisenweg 39
04451 Panitzsch
Telefon: 034291-20169
E-Mail: akiw.leipzig@t-online.de*

Birgit Schmidt

*WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau
Telefon: 0340 – 221 53 46
E-Mail: wbb_dessau@t-online.de*

Impressum

wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.
Aberlestraße 16/Rgb
81371 München
Telefon 089-74 68 96 11
Fax 089-7 25 50 74
E-Mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Dr. Winfried Haas, Birgit Schmidt,
Peter Schmidt

Layout und technische Bearbeitung:
Bernd Hüller, bhueller@offset-service.de
Druck: Lichtpunkt medien e.K., München

Erscheinungsweise: viermal jährlich

Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos
Abonnement: € 2,60 pro Ausgabe zzgl. Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):
€ 1,50 pro Exemplar zzgl. Versandkosten
Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder
Fax an die Redaktionsadresse

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben
nicht unbedingt die Meinung der Redaktion
oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

Stadtumbau Ost/West

Birgit Schmidt, Babette Scurrell

Stadtumbau und was er sein könnte

■ Die Städte haben hohe Bevölkerungsverluste und während man über die Ursachen spekulieren mag, steht fest, dass die städtischen Akteure reagieren müssen.

Stadtumbau heißt die „Aktion“ und wird momentan zum Aktionismus. Denn nach dem vielversprechenden Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“, der nicht nur die Finanzierung von Stadtentwicklungskonzepten durch die Bundesregierung bedeutete, sondern auch von einer breiten Diskussion und qualifizierenden Seminaren für die Beteiligten begleitet wurde, steht nun nur noch der Abriss auf der Tagesordnung. Und davon möglichst viel möglichst schnell. Die Finanzlage der Kommunen und des Staates sowie die ökonomischen Interessen von Wohnungs-, Immobilienwirtschaft und Banken führten dazu, dass der Schock über die Vernichtung des sozialen Gutes „Wohnen“ durch die Angst vor unabsehbaren finanzwirtschaftlichen Risiken ersetzt wurde. Qui bono?

Es waren die Klagen der großen wohnungswirtschaftlichen Verbände über die Verschlechterung der betriebswirtschaftlichen Situation ihrer Mitglieder, die im Jahr 2000 zur Einsetzung der sogenannten „Leerstandskommission“ führten. Die Ergebnisse und Empfehlungen riefen Reaktionen aus zweierlei Lagern hervor:

- Kommunen fürchteten um einen Imageverlust im Kampf um den wirtschaftlichen Aufschwung und um wachsende Belastungen bei sinkenden Einwohnerzahlen und Finanzen.
- Immobilienwirtschaft und Banken fürchteten, dass die sinkenden Mieten, ausfallenden Kreditrückzahlungen, Insolvenzen und fallenden Bodenpreise von einigen schlecht strukturierten Wohnungsunterneh-

men auf die gesamte Branche durchschlagen.

Die Lösung schien einfach: Konnte man eine Million Rinder vom Markt verschwinden lassen, könnte man auch eine Million Wohnungen mit staatlichen Subventionen beseitigen. Als Städtebauer und Stadtentwickler darauf aufmerksam machten, dass ein Abriss von Wohnungen ausschließlich nach betriebswirtschaftlichen Kriterien der Wohnungsunternehmen die Städte in das nächste Problem stürzen würde, entstand das von vornherein mit dieser doppelten Interessenlage vermischte Konzept des Stadtumbaus.

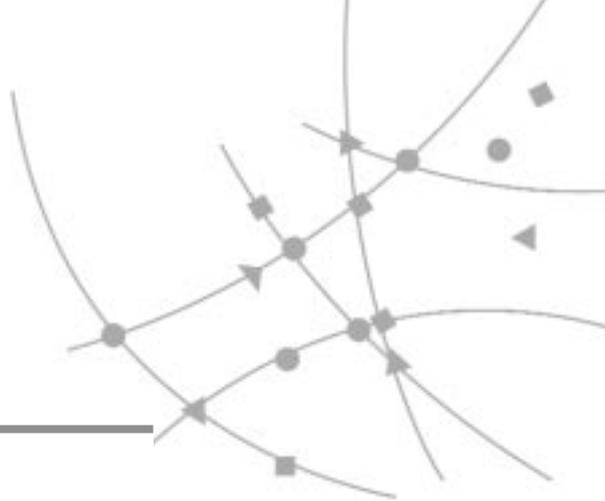
Was geschieht tatsächlich im Hinblick auf den Stadtumbau?

Herangehensweise und Praxis des Stadtumbaus ist stark von der jeweiligen Akteurskonstellation abhängig. Wurde der Stadtumbau in den Stadtentwicklungskonzepten und während des Wettbewerbs Stadtumbau 2002 noch sehr komplex und konzeptionell diskutiert, so erleben wir jetzt eine pragmatische Reduzierung und Verkürzung auf den Abriss von Wohnungen. Die Möglichkeiten des Stadtumbauprogramms werden nicht ausgeschöpft: Selten wird Rückbau praktiziert, kaum Wohnraum stillgelegt oder umgenutzt oder eine Ausdehnung der vorhandenen Nutzung auf größere Flächen versucht. Die Dominanz der Wohnungsleerstände in der öffentlichen Wahrnehmung und Diskussion bedingt außerdem ungenügend Aufmerksamkeit für Industrie- und Gewerbebranchen sowie leerfallende Büros und öffentliche Gebäude.

Eine Aufwertung erfolgt vor allem im Rahmen der Sanierungsgebiete, allerdings nicht mit Aufwertungsförderung und -maßnahmen aus dem Stadtumbau sondern im Rahmen der

normalen Sanierung der Altstädte und Gründerzeitgebiete. Die Förderpraxis der Länder unterstützt diese Reduzierung des Stadtumbaus auf den wohnungswirtschaftlichen Abriss und selbst diese Förderung gestaltet sich an vielen Stellen noch eher verkomplizierend als helfend. Schon jetzt ist festzustellen, dass selbst bei reibungslosem Mittelabfluss die (öffentlichen) Gelder nicht ausreichen, um das Wohnungsmarktproblem durch Abriss zu lösen. Insofern stellen sich mindestens zwei Fragen:

- a) Wie gehen wir mit dem vorhandenen und wachsenden Leerstand an Wohnungen, Gebäuden und Flächen um?
 - b) Sollten wir das (weniger werdende) öffentliche Geld nicht für andere Konzepte und Strategien des Stadtumbaus verwenden?
- a) Wir werden auf lange Sicht mit leerstehenden Wohnungen und Gebäuden sowie Brachflächen in unseren Städten leben müssen, sie nehmen noch zu. Ein anderer Umgang damit ist notwendig: kreative, preiswerte und ungewöhnliche Nutzungen sind zuzulassen. Zwischennutzungen werden möglich, wenn Verfügbarkeiten sich ändern. Stilllegen unter Akzeptanz einer anderen Ästhetik, durch ungewohnten Nutzungsformen und -arten wird ein Weg sein.
 - b) An Orten, an denen der Wohnungsleerstand strukturell existenzgefährdend ist, geht der Umbau und Abriss zu langsam, um die Situation für Unternehmen und Städte zu retten (z.B. in Wolfen-Nord). Deshalb wäre dringend zu prüfen und zu diskutieren, wofür die öffentliche Förderung des Stadtumbaus verwendet wird: Aus unserer Sicht sollte sie stärker



in Strukturen der Stadtentwicklung sowie in die Begleitung der Akteure und Initiativen in den betroffenen Stadtteilen investiert werden, die durch eigene Projekte einen Beitrag zum Stadtumbau leisten.

Die Wohnungswirtschaft reagiert derzeit zurückhaltend. Einerseits ist sie sehr unsicher hinsichtlich der Einschätzung der Situation und ihrer inhaltlichen und strategischen Handlungsmöglichkeiten und Wege. Andererseits sind ihre wirtschaftlichen Handlungsspielräume sehr eng, die ersten Unternehmen sind gar nicht mehr handlungsfähig, neue Kredite werden an diese ostdeutschen Wohnungsunternehmen nicht mehr ausgereicht.

Die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte war für die meisten Städte der Anlass, sich seit langem wieder mit gesamtstädtischen Entwicklungsdimensionen zu beschäftigen. Dabei war die realistische Abschätzung der künftigen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung eine der schwierigsten Hürden. Bei den demografischen Prognosen wurden häufig optimistische Annahmen gewählt, noch war die Hoffnung groß (und die Angst vor dem Imageverlust), dass „es schon nicht so schlimm kommen würde“, man selbst neue Zuwanderer gewinnen oder größere Investitionen mit Arbeitsplätzen werben könnte. Jetzt ist die erste große Euphorie der Planung vorbei und der stockende Beginn der Realisierung führt auch zur Skepsis gegenüber neuen Planungskampagnen nach SEK und Wettbewerb. So hat z.B. Sachsen-Anhalt eine Fortschreibung der SEK's mit neuen inhaltlichen Vorgaben, Vertiefungen und Planungshorizont bis mind. 2015 angekündigt. Wichtiger wäre angesichts der ersten praktischen Stadtumbauerfahrungen eine kontinuierliche Prozessbeobachtung und -begleitung, die die tatsächlichen Entwicklungen im Vergleich zu angestrebten Zielen und ergriffenen Maßnahmen bewertet und daraus Schlussfolgerungen für das weitere Vorgehen zieht, um die Qualität des Prozesses zu beeinflussen.

Trotz guter Beispiele der Öffentlichkeitsarbeit im Stadtumbau: Es wird zu wenig Bürgerbeteiligung praktiziert, weil man den Bürgern mündige Entscheidungen nicht zutraut. Bisher

beschränkt man sich vor allem auf die Information der Bürger über die geplanten Maßnahmen, es geht i.d.R. nicht um die Einbeziehung und Mitwirkung der Betroffenen.

Was wäre zu tun?

Zur Bewältigung des Stadtumbauprozesses ist es notwendig, den Paradigmenwechsel in der Ökonomie der Städte, in der Planung und in der Kommunalpolitik tatsächlich zu vollziehen.

Das bedeutet:

1. Angesichts der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ursachen für das Schrumpfen der Städte muss ihre ökonomische Basis neu definiert werden. Es kann nicht mehr auf wirtschaftliches Wachstum gewartet und das eigene Handeln darauf orientiert werden. Vielmehr sind neue Wirtschafts- und Beschäftigungsformen – und für den Stadtumbau neue Träger-, Finanzierungs- und Eigentumsformen zu entwickeln und zu erproben. Dabei sollte vor allem die Verfügbarkeit nicht mehr an Eigentum gebunden werden, weil Flächen und Räume ohne Nutzungen und Funktion sind. Gesucht werden Nutzer und Nutzung gegen Erhaltung, Pflege, Gestaltung, Instandsetzung und Investition (von Geist, Arbeit, Zeit und dann erst von Geld).
2. In den SEK's wurden bisher nirgendwo traditionelle Stadtmuster und -strukturen in Frage gestellt. Noch herrscht eine starke Orientierung an der Machbarkeit. Es gibt bisher „kein Aufbrechen zu neuen Ufern“, immer wieder drängen sich die gewohnten Bilder und Verfahren auf. Wir müssen in der (Stadt)Planung versuchen, neue Bilder und Muster zu denken und modellhaft zu probieren. In der Freiraumplanung sind noch am ehesten Ansätze für einen neuen Umgang mit „zu viel“ an verfügbaren Flächen vorhanden.
3. Für die Kommunen entsteht ein neues Verhältnis von Konkurrenz und Kooperation. Viele neue Themen bedürfen einer stärkeren regionalen Abstimmung als bisher. Die Städte brauchen neue Modelle für die Erhaltung von wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und baulichen

Qualitäten bei weniger Einwohnern, Geld, Nachfrage und Handlungsspielraum: So zeigt z.B. die laufende Diskussion in Sachsen-Anhalt zur Struktur der Hochschullandschaft, dass die „gerechte“ Verteilung des „zu kleinen Kuchens“ nur über eine stärkere Spezialisierung der Städte in gegenseitiger Ergänzung der Profile möglich scheint. Auch die derzeitige Neustrukturierung der Schulversorgung weist auf den Handlungsbedarf hin: die krampfhaften Bemühungen um Kosteneinsparung führen zu größeren Klassen, Konzentration auf große und Schließung von kleinen Schulen. Damit entsteht ein immer dünneres Netz an Einrichtungen und Versorgung. Statt dessen wäre u.E. ein Nachdenken über andere Formen der Schulversorgung und Bildung notwendig: qualitative Neustrukturierung statt blanker quantitativer Reduzierung.

Es fehlen praktische Erfahrungen in Deutschland bei allen Beteiligten, wie ein solcher Schrumpfungsprozess von Städten in so kurzer Zeit gehandhabt werden kann und soll. Insofern sehen wir zwei zentrale Notwendigkeiten für den weiteren Stadtumbauprozess in Deutschland:

1. Aufbau eines Netzwerkes des Lernens und der Informationen, in dem der Erfahrungsaustausch der beteiligten Akteure organisiert wird, da der theoretische Vorlauf fehlt.
2. Das Ausprobieren und Experimentieren mit neuen Verfahren, Methoden und Projekten, um neue Wege und Konzepte zu unterstützen, zu ermöglichen und zu initiieren.

Birgit Schmidt
WohnBund-Beratung Dessau

Dr. Babette Scurrell
B.U.N.D. Sachsen-Anhalt
Forschungsprojekt
Humperdinckstr. 16
06844 Dessau
E-Mail: babette.scurrell@web.de

Mit Durchwursteln zum Stadtumbau?

Planung mit Mut zur Lücke

■ „Stadtumbau“ ist heute – nicht nur in der Theorie, sondern auch in der Praxis – das wichtigste Thema in der ostdeutschen Stadtentwicklung. Die meisten Städte auf dem Gebiet der ehemaligen DDR haben inzwischen Pläne für den Abriss von nicht mehr benötigtem Wohnraum aufgelegt und allein 2003 sollen nach Angaben des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) rund 35 000 Wohnungen verschwinden. Dass mit diesem „Umbau“ bedeutende Weichenstellungen für die Zukunft der betroffenen Städte verbunden sind, liegt auf der Hand. Bund und Länder verknüpfen deshalb die Förderung des Abrisses mit der Forderung nach einem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“, in dem sich die antragstellende Gemeinde und die lokale Wohnungswirtschaft auf eine Rahmenplanung verständigen müssen, die den Abriss in ein weiteres Stadtentwicklungskonzept einpasst. Die „Integrierten Stadtentwicklungskonzepte“ sind damit die wichtigste planerische Grundlage für den gerade anlaufenden Stadtumbau. Die Frage, die sich mit zunehmender Deutlichkeit stellt, ist, ob diese Konzepte dem Problem angemessen sind. Geben sie die Situation wieder? Identifizieren sie die wesentlichen Probleme und Handlungsräume? Können sie einen Richtungswechsel in der Stadtentwicklung einleiten? Und, last not least, können sie umgesetzt werden? Da niemand in die Zukunft sehen kann, ist es unmöglich, auf diese Fragen eine sichere Antwort zu geben. Trotzdem lohnt es sich schon heute, die Planungs- und Implementationsprobleme des Stadtumbaus genauer unter die Lupe zu nehmen.

Erste Auswertungen (BMVBW 2002, 2003) geben dabei wenig Anlass zu Euphorie. Nach Einschätzung des Bauministeriums findet sich in den Plänen nur wenig Innovatives. Ein Großteil der Beiträge leide an Mängeln in der Bevölkerungsprognose. Insbesondere die Neigung, im Zweifelsfall eine „optimistischste“ Bevölkerungsprognose zum Ausgangspunkt der Planung zu machen, scheint weit verbreitet zu

sein. Auch die qualitative Analyse des Wohnungsmarktes (Größe, Ausstattung, Sanierungsstand des Wohnungsangebotes im Verhältnis zu Defiziten in der Wohnungsversorgung) lasse meist zu wünschen übrig. Dasselbe gelte für Finanzierungspläne, die Einbeziehung banken- und wohnungswirtschaftlicher Aspekte und die Einbeziehung der Nachbargemeinden.

Trotz dieser Mängel fokussieren die meisten Pläne klar auf die Aufgabe peripherer Plattenviertel zugunsten der Aufwertung der historischen Stadt. Obwohl oft unklar ist, ob die Aufwertung der Altbausubstanz überhaupt realisierbar ist, stellen die Plattenbausiedlungen „strategisch wichtige Bausteine in den Stadtumbaukonzepten“ zum Zwecke einer „Bestandsreduzierung in wohnungsmarktrelevanten Dimensionen“ (BMVBW 2003:23) dar. In der Fachöffentlichkeit redet man inzwischen auch von „Spenderstadtteilen“. Während, um in medizinischen Termini zu bleiben, in den meisten Städten klar ist, wo die Amputation erfolgen muss, ist die Diagnose für den verbleibenden Rest des Patienten meist sehr lückenhaft und an einen Heilungsplan nicht zu denken (vgl. auch Bohne 2002). Das gilt insbesondere für niedergehende Altbaugebiete und für periphere Eigenheimsiedlungen. In diesen Bereichen sind ausgesprochene Tabuzonen entstanden, die in der Stadtumbau-Diskussion kaum thematisiert werden.

Nichtsdestotrotz gerät der „Stadtumbau“ in der Praxis bereits in's Rollen. Da die Probleme drängen, können es sich Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltungen und Fördergeber in der Realität kaum leisten, auf die Lösung aller Probleme zu warten und fangen auch so mit dem „Umbau“ an, z.T. mit dem Abriss ganzer Viertel. Wer die Fach-Diskussion genau verfolgt wird dabei eine leise, aber nachhaltige Verschiebung von „städtebaulichen“ zu „wohnungswirtschaftlichen“ Zielen des Stadtumbaus feststellen. Ziel des Stadtumbaus soll, einer an Popularität gewinnenden Meinung zufolge, vor allem die schnelle Konsolidierung der Wohnungsmärkte sein. Über Stadtplanung könne man später wieder reden.

Stadtumbau durch Kooperation?

Muss der „integrierte“ Planungsansatz also ad acta gelegt werden, weil die Komplexität des Themas ohnehin nicht bewältigbar ist? Oder müssen die Grundlagen, auf denen ein integrierter und nachhaltiger Stadtumbau möglich wird, neu diskutiert werden? Auf neue Weise drängt mit dem Stadtumbau die alte planungstheoretische Auseinandersetzung zwischen komprehensiven „Gott-Vater“-Planungsansätzen (Siebel 1989) und der „Science of Muddling through“ (Lindblom 1959) wieder in den Vordergrund.

Liest man genauer, findet man den Spagat zwischen diesen beiden Grundrichtungen bereits in den Vorgaben des Bundes für die Gestaltung „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte“. Schon in der gegebenen Aufgabenstellung steckt ein schwer lösbares Dilemma: Einerseits soll mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept eine umfassende, langfristige Zielplanung vorgelegt werden, die eine „nachhaltige Entwicklung“ und ein „sinnvolles Ganzes“ des Stadtumbaus in die Wege leitet. Andererseits soll das vorgelegte Konzept – angesichts des Problemdrucks auch völlig nachvollziehbar – kurzfristig umsetzbar sein und praktikable Schritte ermöglichen. Die Umsetzung dieser Schritte soll zudem in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft erfolgen, die bereits in die Planerstellung einzubeziehen ist. Mit ihrem Planungsansatz nehmen die Konzepte also eine seltsame Zwitterstellung ein, sie treten sozusagen gleichzeitig als traditionelle, gesamtheitliche Entwicklungsplanung und als kooperations- und diskursorientierte Projektplanung auf. Sie befinden sich damit in einem tiefen Dilemma zwischen verschiedenen Ansprüchen, Zeithorizonten und Vorgehensweisen.

Eine entscheidende, aber kaum reflektierte Neuerung stellt zudem der Grad der Einbeziehung der Wohnungswirtschaft dar, die noch nie in der neueren deutschen Planungsgeschichte derart gründlich an der Konzipierung und Festlegung kommunaler Planungsziele beteiligt wurde. Die Stadt-

planung hat dadurch zwar einerseits viel an Realitätsnähe gewonnen – sie ist aber andererseits in einem Maße ökonomisiert worden, das bislang unbekannt war. Diese Ökonomisierung hat ihren Preis in einem Souveränitätsverlust auf Seiten der gemeindlichen Planungshoheit. Denn „Stadtumbau“ ist unter diesen Umständen überhaupt nur dort möglich, wo: a) mitwirkungsbereite Hauseigentümer angetroffen werden, b) wo diese Hauseigentümer über Ressourcen (Finanzen, Bonität, Wissen) verfügen, die ihnen ein Mitwirken erlauben und c), da in der Regel mehrere Hauseigentümer in einem Planungsgebiet Immobilien verwalten, wo eine Einigung der wichtigsten Hauseigentümer auf ein gemeinsames Ziel durchgesetzt werden kann. Dass alle drei Umstände von sich aus zutreffen, ist selten. Dass sie per se mit städtebaulichen Grundplanungen kongruent gehen, noch weniger. In der Folge neigt sich bei dem Versuch, städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Interessen auszubalancieren, die Waage immer deutlicher auf die Seite der Wohnungswirtschaft. Verfolgt man die Diskussion seit Verabschiedung der meisten „Integrierten Stadtentwicklungskonzepte“ wird man kaum bestreiten können, dass im Themenranking Sozialpläne, Bewohnerbeteiligung und Freiraumkorridore im Vergleich zu Fördermodalitäten, Hypotheken und Altschulden kaum noch eine Rolle spielen. Der Stadtumbau wird immer mehr zum technokratischen Rettungsprogramm für die großen ostdeutschen Wohnungsunternehmen.

Während wohnungswirtschaftliche Belange in's Zentrum der Planung gerückt sind, ist die Integration verschiedener Verwaltungsebenen weitgehend ein Manko geblieben. Das gilt zum ersten für die Abstimmung verschiedener Fachressorts. Um dem Zeitdruck der Fördergeber zu genügen, haben viele Gemeinden sich bei der Erarbeitung der Pläne auf die Abstimmung zwischen Stadtplanungsamt und Wohnungswirtschaft konzentriert – welche Folgen die Abrisspläne für die Kommunalhaushalte haben, wie sich soziale und technische Infrastrukturbedarfe entwickeln und welche Ressourcen dafür zur Verfügung stehen, wird erst langsam, sozusagen im Nachtrab, thematisiert.

Noch deutlicher ist der Mangel an Integration verschiedener Planungs-

ebenen bei der Frage der überörtlichen Planung. Wo regionale Kooperation, z.B. zwischen Kernstadt und Umlandgemeinden, sowieso schon ein schwieriges Thema ist, wurde bei den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten fast völlig auf eine interregionale Abstimmung verzichtet. In der Folge beschränken sich die Konzepte fast überall auf die jeweiligen Kernstädte, mitunter wird sogar in unmittelbarer Nachbarschaft zum abzureißenden Plattenviertel eine neue Eigenheimsiedlung gebaut.

Ein drittes Problem, das viele Stadtentwicklungskonzepte außer Acht lassen, besteht in den wohnungswirtschaftlichen und bankentechnischen Grundlagen des Stadtumbaus. Denn der Abriss von Vermögensbeständen führt nicht nur zu Bilanzverlusten bei den beteiligten Wohnungsunternehmen, sondern er betrifft auch die Interessen der kreditgebenden Banken an dinglicher Sicherung ihrer ausgereichten Darlehen. Dass Banken dem Abriss hypothekarischer Sicherheiten zustimmen, ist durchaus nicht ausgemacht und hat auch in der Realität verschiedentlich zu Konflikten geführt. Ein prominentes Beispiel dafür ist die Entlastung von Altschulden für abgerissenen Wohnraum nach §6a Altschuldenhilfegesetz: da diese von einem Verzicht auf Vorfälligkeitsentschädigung abhängt, zu dem die meisten Banken nicht bereit sind, ist sie in der Praxis kaum umsetzbar. Als noch viel schwieriger erweist es sich oft, Banken zur Gewährung von Krediten für den Umbau von Verbleibebeständen zu bewegen, denn die ostdeutsche Platte gilt in der Kreditwirtschaft heute als Risikofeld, in das man nur ungern investiert. Wohnungsunternehmen haben daher fast flächendeckend Probleme, überhaupt noch frische Mittel für Maßnahmen in der „Platte“ zu bekommen. Dem notwendigen, und vielerorts geplanten, Umbau der Verbleibe-Bestände (z.B. durch Wegnahme der oberen Stockwerke, Grundrissänderung, Terrassierung) droht damit bereits zu Beginn der Geldhahn zugedreht zu werden. Ohne ein stärkeres Engagement der Banken ist daher in den Stadtumbaukonzepten in den die Aufwertung betreffenden Punkten an vielen Stellen „die Rechnung ohne den Wirt gemacht“ worden.

Interessenausgleich: Konsens oder Nonsens?

Diesen Wirt oder wenigstens den Kellner (um im Bild zu bleiben) an den Tisch zu kriegen, erweist sich aber ebenfalls mehr und mehr als „wicked problem“. Denn da es theoretisch für jeden einzelnen Eigentümer am besten wäre, wenn alle anderen Eigentümer so lange ihre Bestände vom Markt nähmen, bis wieder genügend Nachfrage für die eigenen leeren Bestände vorhanden ist, ergibt sich hier ein klassisches, aus der Theorie rationalen Handelns bekanntes „free-rider-problem“. Wo einerseits alle Marktteilnehmer von der Marktberingung profitieren, andererseits aber nur die die Kosten dieser Maßnahme tragen, die Rückbau selbst durchführen, kommt der „Trittbrettfahrer“ am günstigsten weg. Denn er kann am allgemeinen Nutzen teilhaben, ohne eigene Kosten und Risiken tragen zu müssen. Allerdings führt diese Kalkulation – da sie für alle Akteure gleichermaßen gilt – zu einer allgemeinen Handlungsblockade, die sich auch mit einer Analogie zum Gesellschaftsspiel „Mikado“ beschreiben lässt: „Wer sich als erster bewegt, hat verloren.“

Diese wechselseitige Blockade hat in den letzten zwei Jahren zu intensiven Diskussionen über einen „Interessenausgleich“ zwischen verschiedenen Wohnungsanbietern geführt – bislang jedoch flächendeckend mit nur wenig ermutigenden Ergebnissen. Vom „Chemnitzer Modell“, über den Leipziger „Pakt der Vernunft“, „Grundstückspools“ und „Unternehmensfusionen“ wurde zwar viel diskutiert, aber in der Praxis wenig umgesetzt. Obwohl für die Erfolgsaussichten eines sinnvollen und nachhaltigen Stadtumbaus zentral, ist das Problem des Interessenausgleichs zwischen verschiedenen Wohnungseigentümern bislang völlig ungelöst.

Der Stadtumbau findet daher eigentlich nur dort statt, wo die Eigentümer selbst ein Interesse am Abriss ihrer Bestände haben. In der Praxis trifft das ausschließlich auf die Besitzer großer Plattenbestände zu, die nicht nur ausreichend „Masse“ haben, um Vermögensverluste bilanziell verkraften zu können, sondern die vor allem mit dem Erlass von „Altschulden“¹ für abgerissenen Wohnraum als nahezu einzige Eigentümergruppe ganz konkret etwas durch den Abriss nicht

mehr benötigten Wohnraums gewinnen können. Sie sind daher die wichtigsten Träger der Wohnungsmarktbereinigung. Warum gerade die Plattenviertel zu „Spenderstadtteilen“ werden, wird so gut verständlich. Alle anderen Eigentübertypen beteiligen sich kaum am Abriss, profitieren aber von der Sanierung des Immobilienmarktes. Die Folge dieser schiefen Interessenverteilung ist nicht nur eine schiefe räumliche Verteilung der Abrisskulisse, sondern auch eine zunehmend deutlichere Reduktion des Stadtbbaus auf die Probleme der abreißenden Unternehmen.

Stadtbau steuern!

In der Praxis zeigen sich also deutliche Grenzen der Vereinbarkeit von kooperativem planerischem Grundansatz, Verfügungsrechten und Interessenlagen und gesamtstädtischen Zielen.

Für die Steuerung des Stadtbbaus gibt es angesichts dieser Lage zwei grundlegende Alternativen: 1) Man versucht, sich weiterhin entlang des Weges der geringsten zu erwartenden Widerstände durch die Probleme „zu wursteln“ und reduziert dabei zusehends stadtplanerische Ansprüche zugunsten der laufenden Marktprozesse. Das wäre eine Art „end of pipe“

Technologie. Der Staat wäre damit zwar von der nur schwer zu handelnden Last der Steuerung befreit, würde aber erhebliche Aufwendungen in die Nachsorge städtebaulicher Fehlentwicklungen riskieren. Oder: 2) Man priorisiert die Verantwortung der öffentlichen Hand für die Steuerung der Stadtentwicklung und räumt hoheitlichen Steuerungsmodi wieder einen deutlich stärkeren Raum ein. Für diese Option müssten wieder deutlich mehr öffentliche Gelder in die Hand genommen werden. Förderung, Trägerschaft und Rechtsetzung würden wieder zu bestimmenden Themen. Welchen dieser beiden Wege die Steuerung des Stadtbbaus gehen wird, ist eine politische Frage.

¹ Die sogenannten „Altschulden“ sind ein Problem, das ausschließlich kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland betrifft und mit dauernden Aufwendungen für besondere Zins- und Tilgungsleistungen belastet (zur Geschichte der „Altschulden“ vgl. Borst 1996). Auf Drängen der Wohnungsunternehmen wurde das „Altschuldenhilfegesetz“ im Jahr 2000 so geändert, dass „Altschulden“ für abgerissenen Wohnraum erlassen werden können.

Literatur:

BERNT, MATTHIAS: Risiken und Nebenwirkungen des „Stadtbau Ost“, 2002, (UFZ-Diskussionspapier 5/2002), Leipzig

BERNT, MATTHIAS/ KABISCH, SIGRUN: Praxis ohne Theorie. Thesen zu Wissensdefiziten in der Stadtbau-Debatte, In: Planerin, Heft 1-2003 (März 2003)

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN 2003A: Erste Ergebnisse der Auswertung der Wettbewerbsbeiträge, www.bmvbw.de/Aktuelles-.756.13201/Erste-Ergebnisse-der-Auswertung-der-Wettbewerbsb...htm, 26.03.2003

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU- UND WOHNUNGSWESEN 2003B: Dokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtbau Ost“ – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen, Berlin und Bonn

LINDBLOM 1959; SIEBEL, WALTER 1989: Zukünftige Perspektiven der Stadtentwicklung, In: Deutsche Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hg.): Planung oder Anpassung? Fragen an die künftige Stadt- und Regionalplanung, Hannover, S.83-93

Matthias Bernt
UFZ-Umweltforschungszentrum
Leipzig-Halle GmbH, Sektion ÖKUS
Telefon: 0341-235 2015
Fax: 0341-235 2825
E-Mail: matthias.bernt@ufz.de

Ines Senftleben

Stadtbau im Muldentalkreis – Beginn der öffentlichen Diskussion auf regionaler Ebene

Eine Region organisiert sich!

Wachsende Anforderungen an Städte und Gemeinden sowie knapper werdende öffentliche Finanzen erfordern mehr und mehr ein gemeinsames Handeln auf regionaler Ebene. Auch im Zuge der europäischen Integration gewinnt die regionale Ebene an Bedeutung.

Für den Muldentalkreis, als typischer Umlandkreis im Spannungsfeld der Großstadtreion Leipzig und im Übergangsbereich zum ländlichen Raum Westsachsens, stellt die eigene Positionierung in dieser Hinsicht eine zentrale Frage dar.

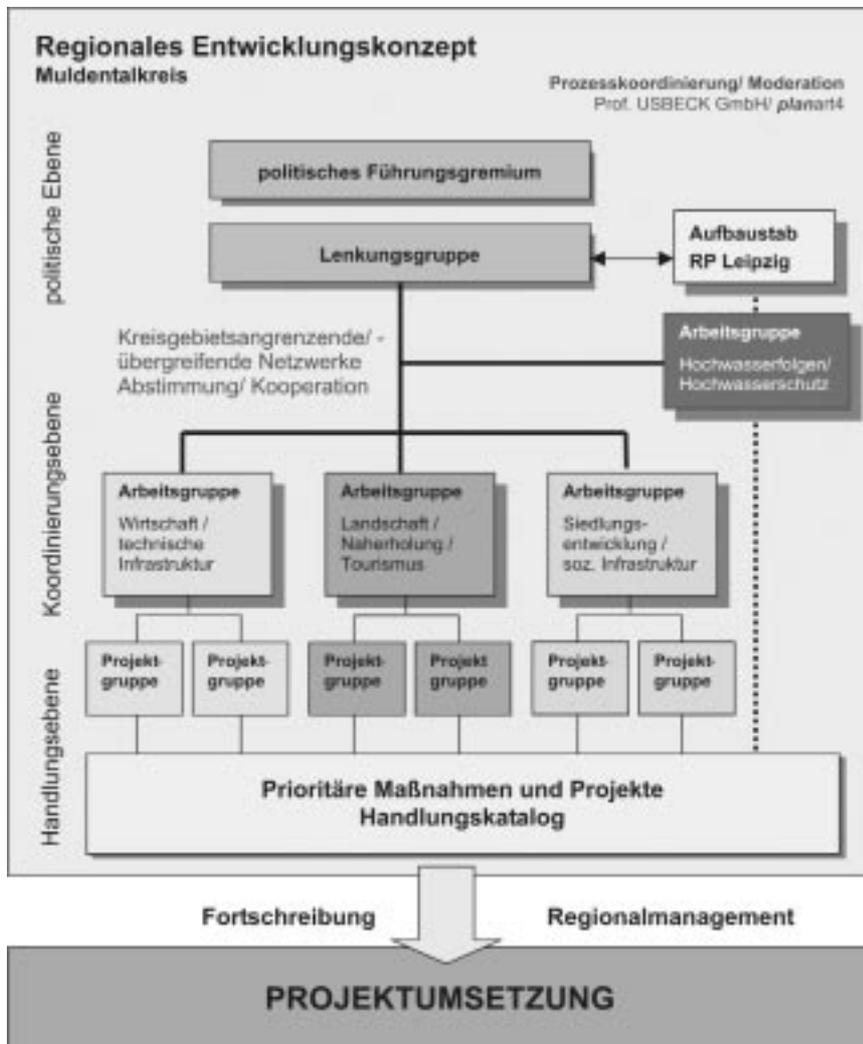
Vor diesem und nicht zuletzt auch

vor dem Hintergrund der verheerenden Flutkatastrophe im August 2002, haben sich die 23 Kommunen des Muldentalkreises im März dieses Jahres entschlossen, eine gemeinsame Entwicklungsstrategie im Rahmen eines Regionalen Entwicklungs- und Handlungskonzeptes (REK) zu erarbeiten. Laufende Aktivitäten sollen damit gebündelt und regionale Aspekte stärker in den Vordergrund gerückt werden.

Als informelles und konsensbasiertes Planungsinstrument beruht der REK-Prozess auf der Einbeziehung einer breiten Anzahl regionaler Akteure. Dies geschieht einerseits durch eine Vielzahl von Expertengesprächen,

andererseits durch die direkte Mitwirkung in den Organisationsstrukturen des REK. Der Erarbeitungsprozess soll vor allem dazu genutzt werden, die eigenständige Entwicklung aus der Region selbst heraus zu mobilisieren.

Der kreisübergreifende Kooperationsprozess findet im Rahmen der Lenkungsgruppenarbeit statt. Als Mitglieder der Lenkungsgruppe haben die benachbarten Gebietskörperschaften und Regionalinitiativen im Rahmen eines Abstimmungs- und Abwägungsverfahrens ein Mitspracherecht über die Aufnahme von Projekten in den Maßnahmenkatalog des REK. Die verschiedenen Handlungsfelder und Kooperationsaktivitäten sollen damit



Grafik: Organisationsstruktur

besser aufeinander abgestimmt und eine effiziente Umsetzung regional bedeutsamer prioritärer Maßnahmen und Projekte gesichert werden.

Die Erarbeitung des Handlungs- und Maßnahmekataloges hat im Juli 2003 begonnen. Für die weitere Projektvorbereitung wurden Projektgruppen gebildet, die neben den Mitgliedern der bestehenden Arbeitsgruppen weitere Akteure der Region einbeziehen sollen.

Stadtumbau – ein regionales Thema ?

In der Arbeitsgruppe „Siedlungsentwicklung und soziale Infrastruktur“ des REK wird das Thema Stadtumbau aktuell diskutiert.

Mit Blick auf die innerkreisliche Differenzierung des Muldentalkreises und als Umlandkreis der Großstadt Leipzig hat der Stadtumbau unter siedlungsstrukturellen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten für die Region eine besondere Bedeutung.

Mit einem Bevölkerungszuwachs von 8 % bis zum Jahre 2000 nimmt der Muldentalkreis eine Ausnahmestellung in Sachsen ein. Die aktuellen Einwohnerzahlen deuten jedoch bereits an, dass der Landkreis seine positive Entwicklung nicht mehr fortsetzen kann. Seit 2001 ist die Bevölkerungszahl rückläufig. Nach den aktuellen Berechnungen des Statistischen Landesamtes wird die Einwohnerzahl des Muldentalkreises im Zeitraum von 2001–2020 voraussichtlich um 23 000 bis 25 000 Personen zurückgehen, was einem Verlust von 16,8 % bzw. 18,8 % entspricht.

Der suburbane Westen des Landkreises hat von der Stadt-Umland-Wanderung der neunziger Jahre am stärksten profitiert. Die überproportionalen Einwohnerzuwächse gingen hauptsächlich zu Lasten der Stadt Leipzig, was zum einen auf die Lagegunst und zum anderen auf das positive Image des Muldentalkreises als Wohnstandort zurückzuführen ist. Die

Städtekette entlang der Mulde musste dagegen Einwohnerverluste von ca. 10 % hinnehmen. Die Stadt Wurzen sogar 17 %.

Die derzeitigen kommunalen Entwicklungsziele orientieren sich im Wesentlichen noch an der bisherigen Entwicklung und sind auf Stabilisierung bzw. den weiteren qualitativen Ausbau zum Wohnstandort ausgerichtet. Der Stadtumbau wird aufgrund der ganz offensichtlichen „Kluft“ in der demographischen Struktur und Entwicklung zwischen dem Suburbanraum und der Städtekette an der Mulde nur von den betroffenen Städten wirklich thematisiert. Deutlich wird dies an den Wettbewerbsbeiträgen der 5 Teilnehmerstädte am Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ im vergangenen Jahr.

Während in den Städten Naunhof und Bad Lausick der Wohnungsmarkt mit Leerständen zwischen 2–6 % noch keinen größeren Handlungsbedarf erfordert, wird der steigende Wohnungsleerstand in Wurzen (18 %), Grimma (12 %) und Colditz (9 %) zunehmend zum Problem.

Gemeinsam ist allen Entwicklungen im Landkreis, dass sich die Leerstände nicht nur im Bereich Wohnen, sondern auch im Gewerbe besonders auf die unsanierte Altbausubstanz in den innerstädtischen Bereichen konzentrierten.

In der Stadt Wurzen beträgt der Anteil der Leerstände im Altbaubereich (Baualter vor 1948) 90 %! des Gesamtleerstandes. Allein die Grimmaer Altstadt hatte vor der Flutkatastrophe im August 2002 einen Leerstand von 31 % zu verzeichnen. Auch der laufende Wiederaufbau nach dem Hochwasser wird dieses Problem nicht grundsätzlich lösen.

Der regionale Wohnungsmarkt des Muldentalkreises ist von einer sehr kleinteiligen Unternehmensstruktur geprägt mit einem hohen Anteil privater Wohnungsvermieter. Vom Leerstand betroffen sind hauptsächlich private Eigentümer, die vielfach nicht in der Lage sind, die notwendige Finanzkraft zur Sanierung der Gebäude aufzubringen.

Im Hinblick auf die Bedeutung des Muldentalkreises als wichtiger Erholungsstandort der Region um Leipzig und die bereits stattfindende und potentiell ausbaufähige touristische Nutzung steht die Frage, inwieweit der Erhalt der historischen Siedlungs-

bereiche zur Wahrung der Identität und Eigenart der Gemeinden nachhaltig gesichert werden kann. Der Stadtumbauprozess im Muldentalkreis wird sich auf eine verstärkte Aufwertung der Innenstadtbereiche ausrichten müssen, um seine Attraktivität als Wohnstandort und für Besucher der Region zukünftig zu sichern. Dies erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Entwicklungen der Kommunen im Kreisgebiet sowie eine Neuorientierung der bisherigen Wohnbauentwicklung.

Die finanzielle Machbarkeit des Stadtumbaus wird für die betroffenen Kommunen, Wohnungsunternehmen und Eigentümer als entscheidender Faktor für die Umsetzung im Vordergrund stehen.

Kooperationsnetzwerk als Problemlösung

Der öffentliche Diskurs zu den Herausforderungen des Stadtumbaus in der Region wurde mit einem kreisübergreifenden Stadtumbauforum am 25.06.2003 in Wurzen eingeleitet.

Veranstalter waren die AG „Siedlungsentwicklung und Soziale Infrastruktur“ in Zusammenarbeit mit dem Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.

Mit dem Forum angesprochen wurde insbesondere die Wohnungswirtschaft, um sie als wichtigen Partner stärker in den Prozess einzubeziehen.

Neben einem umfassenden Bild der

zu lösenden Probleme der Städte und Wohnungsunternehmen wurden mögliche Lösungsansätze und Projekte vorgestellt.

Der Vorschlag zur **Bildung einer wohnungswirtschaftlichen Plattform**, als ein möglicher Lösungsansatz, stieß dabei auf große Resonanz. Zielsetzung des Projektvorschlages ist u.a., geeignete Instrumente zur Problemlösung in Form neuer Kooperationsmodelle zu erarbeiten und in einen verstärkten Erfahrungsaustausch mit Kommunen und Wohnungsunternehmen zu treten.

Für das Projekt haben bereits mehrere Wohnungsunternehmen und der Muldentaler Verein Haus & Grund e.V. ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert. Diese positive Resonanz hat die AG „Siedlungsentwicklung und soziale Infrastruktur“ veranlasst, eine Projektgruppe zur Bildung einer wohnungswirtschaftlichen Plattform ins Leben zu rufen.

Ein erstes Treffen der Projektgruppe ist am 28.08.2003 geplant, wobei es darum geht, Aufgaben und Ziele mit der örtlichen Wohnungswirtschaft zu konkretisieren. Weiterhin sollen bereits in Vorbereitung befindliche Projekte, wie der Aufbau einer Genossenschaft für wohnungsnaher Dienstleistungen oder die Gewinnung von Selbstnutzern zur Wohneigentumsbildung im Bestand, in die Projektgruppenarbeit eingebunden werden. Beabsichtigt ist, diese gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft weiterzuentwickeln und für eine Projektumsetzung

vorzubereiten. Die Ergebnisse sollen unmittelbar in den Maßnahmenkatalog des REK einfließen.

Von zentraler Bedeutung für das Gelingen des Projektes ist, dass die Arbeitsfähigkeit des geplanten Kooperationsnetzwerkes Wohnungswirtschaft über den REK-Prozess hinaus gewährleistet wird. Der Schwerpunkt der weiteren Arbeit wird deshalb in der Ergebnisorientierung der Projektgruppe liegen, um weitere Partner, insbesondere auch private Wohnungsvermieter für das Netzwerk zu gewinnen.

Die Lösung von Problemen des Stadtumbaus würde damit nicht wie bisher nur bei den einzelnen Städten liegen, sondern könnte zukünftig über das Kooperationsnetzwerk auf regionaler Ebene Unterstützung finden.

Weitere Informationen zu Arbeitsergebnissen und laufendem Diskussionsprozess erhalten Sie im Internet unter: www.rek-muldentalkreis.de

Ines Senftleben

planart⁴

Nürnberger Straße 11

04103 Leipzig

Telefon: 0341-9 60 90 80

Fax: 0341-2 15 67 89

E-Mail: ines.senftleben@planart4.de

Web: www.planart4.de

Stefanie Rößler, Birgit Schmidt, Heidi Sutter-Schurr:

Qualität im Stadtumbau

■ Zur Lösung oder doch Milderung der dramatischen Wohnungsleerstände in den ostdeutschen Städten wurde von der Bundesregierung das Förderprogramm und als Bestandteil dessen der Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ entwickelt. Es zielt auf eine Steigerung der Lebens- und Umweltqualität ab, um so die Städte als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte erhalten und ihre Zukunftsfähigkeit gewährleisten zu können.

So weit, so gut. Was sich jedoch allmählich abzuzeichnen beginnt, sind

Entwicklungen, die den Verdacht aufkommen lassen, dass zwischen den in Programm und Wettbewerb geforderten Qualitäten und dem, was in den Wettbewerbsbeiträgen vorgeschlagen und in den ersten Umbauprojekten nun umgesetzt wird, z. T. erhebliche Widersprüche bestehen. Bei vertiefter Betrachtung von Programm und Wettbewerbsanforderungen fällt dann auf, dass zwar viel von Qualitäten und Qualitätssteigerung die Rede ist, jedoch nicht definiert wird, was genau gemeint ist.

Inzwischen wird das Thema „Stadtumbau“ in einigen Verbänden und Institutionen diskutiert. So auch in der „Arbeitsgruppe Stadtumbau“ des Wohnbunds, wo wir begonnen haben, die Wirksamkeit der Förderpolitik und der Umbaukonzepte auf die Qualität des Stadtumbaus kritisch zu betrachten und (auch wissenschaftlich) zu begleiten – mit dem Ziel, dadurch Hinweise für das praktische Handeln der Akteure in den Ministerien und Verwaltungen als auch in den Wohnungsunternehmen und nicht zuletzt für

die Planer geben zu können.

Wir haben uns zunächst damit auseinandergesetzt, welche Qualitäten unbedingt erreicht werden sollten und welche sich in den ersten Konzepten und Projekten abzeichnen oder auch nicht. Das wollen wir in diesem Artikel in aller Kürze diskutieren. In weiteren *wohnbund-Informationen* werden wir künftig immer wieder einmal ein aus unserer Sicht gut gelungenes oder auch missratenes Umbauprojekt vorstellen. Eine Darstellung der Chancen des Stadtumbaus im Hinblick auf die Freiräume sowie eine ausführlichere Auseinandersetzung mit den hier nur angerissenen Qualitäten erfolgt in Heft 4/2003.

Das Programm „Stadtumbau Ost“

Mit dem 2001 aufgelegten Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ soll zum einen die Lebensqualität in den Städten verbessert und zum anderen die Bereinigung des Wohnungsmarktes durch den Abbau des strukturellen Wohnungsüberhanges in Form von Abriss erreicht werden. Aus diesen beiden Zielen resultieren die beiden zentralen Förderinstrumente im „Zuschussprogramm für Abriss und Aufwertung“. Daneben enthält das Förderprogramm weitere Instrumente wie die „Förderung der Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“, den „Bundeswettbewerb zur Erstellung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten“, „Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau für Abriss“ und „erhöhte Investitionszulagen für die Modernisierung von Wohnraum“. (BMVBW 2001)

Nachbesserungsbedarf

Viele Aussagen und Anforderungen von Programm und Wettbewerb erscheinen uns durchaus nachvollziehbar. Allerdings sind wir der Meinung, dass weder im Programm noch in den Wettbewerbsanforderungen nachdrücklich genug hervorgehoben wurde, dass jedwede Maßnahme, für die öffentliche Förderung in Anspruch genommen wird, zwingend eine *erhebliche* Steigerung der Wohn- und Lebensqualität zur Folge haben muss. Vor dieser Prämisse zeichnen sich aus unserer Sicht einige Defizite und Probleme des Stadtumbau-Ost-Programms ab. Auf drei davon wollen wir hier näher eingehen:

1. Wohnungswirtschaftliche Gesichtspunkte als Entscheidungsgrundlage

Was in Folge der Wettbewerbsbeiträge in den Umbaukonzepten und Förderanträgen vorgeschlagen und realisiert wird, reduziert sich zunehmend auf den Abriss von Wohnungen – also lediglich auf Maßnahmen zur Entlastung der Wohnungswirtschaft. Ebenso fallen die Entscheidungen darüber, welche Gebäude abgerissen werden sollen, häufig allein nach (kurzfristigen) ökonomischen Gesichtspunkten: ein Gebäude, das in den letzten zwölf Jahren vom Wohnungsunternehmen saniert wurde, wird eben nicht abgerissen, auch wenn viele gute Gründe dafür sprächen. Und ebenso werden Gebäude trotz ihrer städtebaulichen Bedeutung und/oder langfristigen Potenziale zum Abriss freigegeben, nur weil sie unsaniert sind und leer stehen. Überlegungen, die über eine kurzfristige Entlastung hinausgehen wie etwa städtebauliche, soziale oder gar ökologische Gesichtspunkte, sind bei vielen Abrissentscheidungen kaum erkennbar.

2. Unterschätzung der Rolle der Freiräume

Der Umgang mit den künftig „überzähligen“ Flächen wird wesentlich über Attraktivität und Wohnqualität einer Siedlung entscheiden und damit über ihre Wettbewerbsfähigkeit auf dem Wohnungsmarkt.

Zu indifferent ist nach unserer Sicht die Forderung im Programm nach der „Aufwertung“ oder „Qualifizierung des Wohnumfelds“ und ebenso indifferent wird es in den meisten Konzepten dann auch behandelt. Es beginnt damit, dass der Begriff des „Wohnumfelds“ im Programm und den Wettbewerbsanforderungen nicht weiter präzisiert wird und hört noch längst nicht damit auf, dass erst nach beharrlichem Intervenieren des Berufsverbands der Landschaftsarchitekten (BDLA) nachträglich(!) eine Freiraumplanerin in die Wettbewerbsjury aufgenommen wurde.

Einen nicht unerheblichen Teil ihrer Einwohner verlieren die Städte durch Abwanderung in die Nachbargemeinden. Den Grund kennen wir alle: Es ist der Traum vom Eigenheim im Grünen, der für viele gar nicht oder aufgrund der Grundstückspreise nur in den

Umlandgemeinden der Städte erfüllbar ist. Für Kommunen wie auch für Wohnungsunternehmen gilt daher: konkurrenzfähig im Wettbewerb um Einwohner und Mieter sind sie nur, wenn sie diesen Wünschen entgegenkommen. Der Gebäuderückbau und der Wegfall des Nutzungsdrucks auf freiwerdende Flächen eröffnet den Kommunen daher nicht nur die Chance, die Schaffung von Wohnungseigentum *innerhalb* der Städte zu ermöglichen, sondern auch

- die Stadt durch Freiräume neu und statt durch Verkehrswege durch „Grün“ zu strukturieren,
- die Freiraumbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen und
- die ökologische Situation in den Städten zu verbessern.

Bei Berücksichtigung dieser gestalterischen, sozialen und ökologischen Aspekte von Freiräumen stellen diese ein ganz wesentliches ökonomisches Potenzial dar, indem sie als weiche Standortfaktoren die Zukunftsfähigkeit der Städte nachhaltig positiv beeinflussen können. Exakt die gleichen positiven Wirkungen von Freiräumen treffen auch auf der Objektebene zu, so dass es zumindest längerfristig auch im Interesse der Wohnungsunternehmen liegen müsste, all denen, die sich den Wunsch nach einem Eigenheim (noch) nicht erfüllen können, „grüne“ Siedlungsformen anzubieten, die dem Wohnen im Eigentum sehr nahe kommen.

Offensichtlich waren freiraumplanerische Aspekte und die Entwicklung von Lösungsansätzen aus den Bereichen der Landschafts- und Freiraumplanung, Ökologie und Naturschutz keine Kriterien bei den Wettbewerbsentscheidungen: Wie die Mehrzahl der Beiträge zeigt, sind Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumsituation eher unsystematisch oder gar nicht vorgesehen. Selbst prämierte Beiträge verzichten ganz auf freiraumplanerische Konzepte oder beschränken sich auf die Formulierung „grüner“ Ziele und Slogans in den Leitbildern (z.B. Döbeln, Sondershausen, Torgau). Innovative Ansätze auf der Grundlage dezidiert Freiraumkonzepte finden sich nur in wenigen Beiträgen (z.B. Halle, Berlin-Marzahn, Dessau). Meist fehlt es auch an Strategien und Konzepten zu deren Umsetzung. Für eine Qualitätssteigerung in den Städten und Sied-

lungen genügt es jedoch nicht, Flächen in den Plänen grün auszumalen, vielmehr sind qualitative und detaillierte Entwicklungs- und Umsetzungsaussagen unabdingbar.

Das künftige Mehr an freien Flächen wirft die Frage nach ihrer Pflege und Unterhaltung auf. Neben der Notwendigkeit zu neuen Trägerschaften, alternativen Pflegekonzepten, temporären (Zwischen-) Nutzungen etc. bedeutet das auch, dass wir alle uns ein Stück öffnen müssen für ganz neue Freiraumbilder: Neben der intensiv gestalteten Parkanlage wird es künftig immer mehr Sukzessionsflächen geben, deren ganz eigene Ästhetik es für viele erst noch zu entdecken gilt.

3. Mangelnde Einbeziehung der Bewohner

Die Entwicklung vor allem der ostdeutschen Städte zwingt nicht allein der Stadtpolitik, der Verwaltung und den Wohnungsunternehmen erhebliche Veränderungen auf, sondern vor allem ihren Einwohnern. Unveränderter Steuerbelastung stehen immer weniger Leistungen der Kommunen gegenüber: Kindergärten, Schwimmbäder, Kultureinrichtungen, Schulen etc. werden geschlossen, Aufgabenbereiche der Kommunen privatisiert oder entfallen ganz. Nun verlangt man ihnen auch noch „neue Freiraumbilder“ ab: Auf einmal sollen sie extensiv gepflegten Flächen etwas abgewinnen, die vielen doch bislang der Inbegriff von Niedergang und Verfall waren.

Die Forderung, neue Denkweisen, Bilder etc. „in die Köpfe der Menschen“ zu bringen, ist alt. Mit der jedoch vielerorts zu beobachtenden blanken Desinformation der Bürger werden sie dort allerdings kaum hingelangen.

Obschon vom Programm „Stadtumbau Ost“ gefordert, tun sich nicht nur die Kommunen und Stadtplanungsämter oft schwer mit der Beteiligung der Bürger und Einbeziehung der Öffentlichkeit. Weit verbreitet ist auch die große Angst von Wohnungsunternehmen, ihre Umbauabsichten könnten zu früh ruchbar und die Bewohner flüchtig werden. Nur: Irgendwann haben zahlreiche Gerüchte die Runde gemacht und sich dramatisch ins Utopische verselbständigt, so dass bis zur unvermeidlichen „Stunde der Wahrheit“ der Bewohnerschwund aufgrund

all der Unsicherheiten längst in vollem Gange ist.

Mit dieser Praxis der Nichtinformation geht zwingend einher, dass sowohl den Einwohnern der Städte wie auch den Bewohnern von Umbausiedlungen fertig ausgearbeitete Pläne vorgestellt werden und damit ihre Mitgestaltungsmöglichkeiten minimal bis nicht vorhanden sind.

Die Wünsche und Anforderungen der Bürger an ihre Stadt und der Bewohner an ihre Wohnsituation im allgemeinen und an ihre Wohnfreiräume im besonderen lassen sich nur durch ihre umfassende Information, Einbeziehung und weitreichende Beteiligung an den Planungen ermitteln, diskutieren und realisieren. Nur wenn sie nicht länger als Störfaktor gelten, können sie zu Verbündeten werden, nur mit den Bürgern und ihrer aktiven Mithilfe kann die schwierige Situation gemeistert werden.

Ausblick

Ob, wie viele und welche Gebäude abgerissen werden, liegt allein im Ermessen der Wohnungsunternehmen. Dass diese geneigt sind, diese Entscheidung vor allem nach wohnungswirtschaftlichen Interessen zu treffen, ist verständlich. Nicht verständlich ist, dass die Entscheidungsgründe oft kurzfristiger/-sichtiger Natur sind. Gänzlich inakzeptabel erscheint uns aber vor allem die Bereitstellung öffentlicher Mittel, wenn mit der Entlastung der Wohnungsunternehmen nicht gleichzeitig positive Effekte für die Allgemeinheit einhergehen. Der mit öffentlichen Mitteln geförderte Abriss von manchmal nur 200 oder auch 2.000 Wohnungen kann zwar zur geringfügigen Reduzierung des Wohnungsleerstands und damit zu einer kurzen Atempause einer Kommune und vor allem eines Wohnungsunternehmens beitragen, aber niemand wird davon ernsthaft einen Anstieg der Lebensqualität und eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen erwarten.

Die Subventionierung von Wohnungsunternehmen mit öffentlichen Mitteln erscheint uns daher nur dann gerechtfertigt, wenn von deren Seite echte Gegenleistungen in Form realer Qualitätssteigerungen erbracht werden.

Dies erfordert klar definierte Qualitätsziele, anhand derer vom Fördermit-

telgeber beurteilt werden kann, ob von den geplanten Maßnahmen eine Verbesserung in der gewünschten Richtung zu erwarten und eine Förderung gerechtfertigt ist. Auch als Grundlage für das im Programm geforderte Controlling sind solche Qualitätsziele unverzichtbar.

Unsere Auseinandersetzung mit wünschenswerten Qualitäten steht erst am Anfang und bedarf der weiteren Vertiefung, Differenzierung und Diskussion. Wir würden uns freuen, hierzu Anregungen, Kritik, Hinweise von Ihnen zu erhalten, sei es schriftlich oder sehr gerne auch in Form aktiver Mitarbeit in der Arbeitsgruppe.

Stefanie Rößler, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am IÖR (Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung, e.V.), Dresden
E-Mail: S.Roessler@ioer.de

Birgit Schmidt
WohnBund-Beratung Dessau
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau
Telefon: 0340-2215346
E-Mail: wbb_dessau@t-online.de

Heidi Sutter-Schurr, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur, Oberassistentin am Institut für Landschaftsarchitektur der TU Dresden
01062 Dresden
Telefon: 0351-46334818
E-Mail: Heidi.Sutter-Schurr@mailbox.tu-dresden.de

Bevölkerungsentwicklung und Stadtumbau in kleinen und mittleren Städten Sachsens

■ Wenn heute über „schrumpfende Städte“ und Stadtumbau in Ostdeutschland gesprochen wird, stehen in den Medien meist nur die größeren Städte im Mittelpunkt des Interesses, und bei diesen zeigen Bilder vom „Baggerbiss in die Platte“, wie der Umbau durch Abriss vor sich geht. So wie aber Stadtumbau mehr sein sollte als Abriss von Plattenbauten, wird das Städtetz Ostdeutschlands (und vor allem Sachsens) jedoch bei weitem nicht allein von Städten über 100 000 Einwohner bestimmt, sondern von Klein- und Mittelstädten, in denen mehr als jeder zweite Einwohner sein Zuhause hat. Drei von vier Teilnehmerstädten aus Sachsen am Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ sind somit auch den kleineren Städten bis 20 000 Einwohner zuzuordnen (Bild 1).

wicklung anbelangt, auch heute noch zu.

Das Wohnungsbauprogramm der DDR und damit der Geschosswohnungsbau in Großsiedlungen (und in den 80er Jahren auch in einigen innerstädtischen Bereichen) war auf die Bezirksstädte, großen Kreisstädte und sonstige wenige industrielle Investitionsschwerpunkte konzentriert. Die meisten Kleinstädte blieben davon „verschont“. Diese „Schonung“ aus heutiger Sicht, die damals als Benachteiligung empfunden wurde, bewirkte jedoch auch, dass die meisten Kleinstädte schon in den 70/80er Jahren zu „demographischen Zehrgebieten“ wurden, aus denen vor allem junge Familien in die Großsiedlungen zogen. Dieser über 20 Jahre anhaltende Prozess hatte

haben die Klein- und Mittelstädte nicht von der etwa bis 1998 anhaltenden Suburbanisierungswelle profitiert, sondern waren zum großen Teil selbst davon betroffen. Hinzu kam, neben der allgemeinen Westwanderung, flächendeckend fast eine Halbierung der Geburtenrate. So haben die etwa 100 sächsischen Teilnehmerstädte am „Stadtumbau Ost“ seit Oktober 1990 über 400 000 Einwohner verloren, fast die Hälfte davon die Klein- und Mittelstädte bis 50 000 Einwohner. Um das anders auszudrücken: Statistisch sind in 11 Jahren die Einwohner in der heutigen Größenordnung der Städte Chemnitz, Zwickau und Hoyerswerda zusammengenommen aus diesen sächsischen Städten verschwunden. Im Durchschnitt verlor jede Stadt jährlich etwas mehr als 1 % ihrer Bevölkerung. Dabei war die Spannweite sehr hoch und reicht von -3 % bzw. -2,5 % in Johanngeorgenstadt, Aue, Zittau, Hoyerswerda und Weißwasser bis zu einem jährlichen Wachstum zwischen 2 % bis 3,5 % in den Leipziger Umlandstädten Markkleeberg, Markranstädt und Naunhof. Seit 1998 hat sich der Negativtrend der demographischen Entwicklung gerade in den Klein- und Mittelstädten noch verschärft (Tabelle 1, nächste Seite). Während sich in den großen Städten die Verluste deutlich reduzieren und in den letzten Jahren teilweise sogar ein leichter Zuwachs erreicht wird (Leipzig, Dresden), steigen in den kleineren die Verluste noch an.

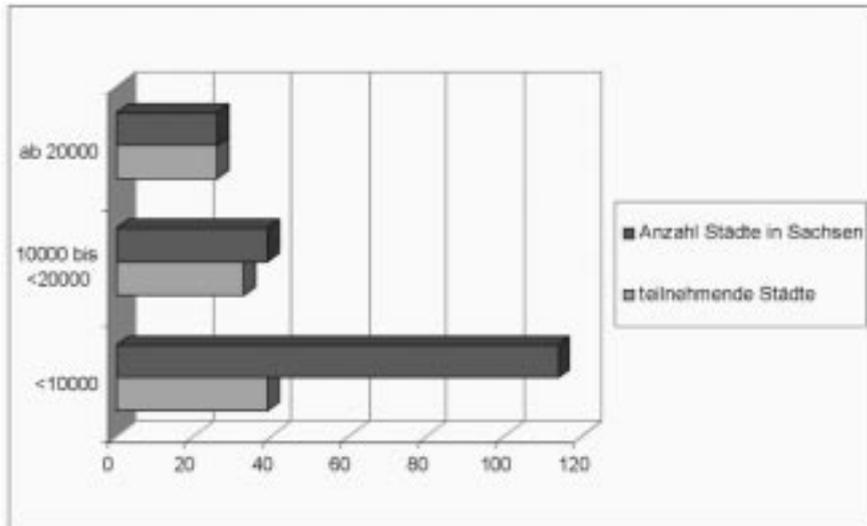


Bild 1: Anteil der am Stadtumbauprozess teilnehmenden Städte in Sachsen

Quelle: Kretschmar, Tina: Neue Bevölkerungstrends in Sachsen – Notwendigkeit des Programms „Stadtumbau Ost“? Diplomarbeit an der Universität Leipzig, 2003

In Sachsen tritt eine besondere Häufung dieser Städtekatgorie in der Region Chemnitz und im Umland von Leipzig und Dresden auf. Vor allem die Kleinstädte, sofern sie nicht Kreisstädte oder wichtige Industriestandorte waren, stellten in der DDR-Zeit zunehmend eine Problemkategorie hinsichtlich ihrer demographischen Entwicklung und ihrer innerstädtischen Bausubstanz dar. Für viele trifft das, zumindest was die Bevölkerungsent-

nicht nur gravierende Auswirkungen auf Bausubstanz und infrastrukturelle Ausstattung in den kleinen Städten, vor allem in den Stadtkernen, sondern führte auch zu erheblichen Deformationen in der Altersstruktur der Bewohner. Die Hoffnungen auf eine grundlegende Änderung der demographischen Entwicklung in den 90er Jahren erfüllten sich nicht. Bis auf wenige Ausnahmen (vor allem im Leipziger und Dresdener Umland)

Selbst bisherige „Gewinner“ müssen erstmals seit 10 Jahren mit Bevölkerungsverlusten umgehen. Neben den nach wie vor extrem niedrigen Geburtenraten (ca. 1,1 Kinder pro Frau) haben daran die arbeitsplatzorientierten überregionalen Abwanderungen nach Westdeutschland einen wachsenden Anteil. Sie sind Ausdruck der Problemlage gerade in dieser Städtekatgorie, die mit Funktionsverlusten in der sozialen Infrastruktur, Bedeutungsverlust als Einzelhandelsstandort, geringem Arbeitsplatzbesatz und überdurchschnittlich hohen Arbeitslosen-

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung der Teilnehmerstädte Sachsens 1990 – 2001

	Entwicklung der Einwohnerzahl					
	1990 – 1998		1998 – 2001		1990 – 2001	
	Personen	%/Jahr	Personen	%/Jahr	Personen	%/Jahr
Kreisfreie Städte	-201.888	-1,5	-29.077	-0,6	-230.965	-1,2
20.000 – 50.000 Einwohner	-53.866	-1,0	-22.031	-1,2	-75.897	-1,1
10.000 – 20.000 Einwohner	-45.517	-1,0	-17.545	-1,1	-63.062	-1,0
< 10.000 Einwohner	-24.769	-1,0	-11.494	-1,3	-36.263	-1,0
insgesamt	-326.040	-1,2	-80.147	-0,9	-406.187	-1,1

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Sächsische Gemeindestatistik 2002; eigene Berechnungen USBECK GmbH

quoten (auch wegen Wegfall ehemaliger örtlicher Industriearbeitsplätze) und geringer Finanzkraft der Kommunen hier nur angerissen werden können (Tabelle 2).

Leerstände im Altbau. Davon sind gerade wieder die kleineren betroffen. 60 – 70% der leer stehenden Wohnungen im innerstädtischen Altbau sind im Besitz privater Kleinvermieter,

Tab. 2: Arbeitsmarkt- und Steuerkraftkennziffern der Teilnehmerstädte Sachsens (2001)

Städte	Arbeitslose je 1000 EW	Arbeitsplätze je 1000 EW	Steuereinnahmekraft je EW (Euro)
Kreisfreie Städte	88	437	404,10
20.000 – < 50.000 EW	100	373	286,65
unter 20.000 EW	98	336	284,67
Freistaat Sachsen	92	348	311,17

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen; Sächsische Gemeindestatistik 2002; eigene Berechnungen USBECK GmbH

Bei den meisten Klein- und Mittelstädten hält der Schrumpfungsprozess nunmehr über 30 Jahre an, und auch nach der neuesten Bevölkerungsprognose für Sachsen ist keine Trendwende in Sicht. Ein Ergebnis davon ist, dass man für die ca. 100 Teilnehmerstädte „Stadtumbau Ost“ aus Sachsen im Durchschnitt konstatieren kann: Je kleiner die Stadt, um so höher der Anteil an älteren Menschen. Diese sind in vieler Hinsicht, auch beim Umzug, weniger mobil. Für Stadtumbau und Stadtentwicklung in diesen Städten bedeutet das u.a. erhöhten Beratungs- und Koordinierungsaufwand, Berücksichtigung von Nachbarschaftsbeziehungen, altersgerechte Wohnformen und Wohnumfeld, spezifische Anforderungen an den ÖPNV, verändertes Nachfrageverhalten nach Dienstleistungen und Einzelhandel etc.

Der Wohnungsleerstand, Auslöser für den „Stadtumbau Ost“, ist in Sachsen am höchsten. Die Leerstandsquote lag im Jahr 2001 in den sächsischen Wettbewerbsstädten bei durchschnittlich 14,8 %, bei einer Spannweite zwischen 4 % und 31 %. Bei der Hälfte dieser Städte konzentrieren sich die

räumlich vielfach dispers verteilt. Deshalb ist die Orientierung im Entwurf des sächsischen Landesentwicklungsplanes 2003 „Rückbau von außen nach innen“ sehr fragwürdig. Nach Aussagen in der von Kretschmer durchgeführten Befragung baut jede zweite Wettbewerbsstadt im Plattenbau zurück und nur jede vierte konzentriert sich auf den Altbaubestand. Dies erscheint zunächst einmal verständlich, können damit doch wegen der übersichtlicheren Eigentümerstruktur (kommunale Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften) und der räumlichen Konzentration in kürzerer Zeit eine größere Zahl von nicht genutzten Wohnungen vom Markt genommen werden. Für die kleineren Städte dürfte das jedoch nicht die Endlösung sein. Ihr Problem liegt in den meisten Fällen vor allem im innerstädtischen Altbau, in der dispersen Verteilung des Leerstandes und in der kleinteiligen Eigentümerstruktur. Dabei sind sichtbare Ergebnisse nicht kurzfristig zu erwarten, zumal der wesentlich höhere Koordinierungs- und Managementbedarf die personelle Kapazität dieser Kommunen meist überfordert und externes Management aus finanziellen

Gründen nicht oder nur bedingt gebunden werden kann. Rückbau von technischer Infrastruktur, Zwischen- und Nachnutzungskonzepte für Abrissflächen spielen deshalb, wie die Befragung gezeigt hat, in der gegenwärtigen Umsetzungsphase hier keine oder nur eine untergeordnete Rolle. Nur in den größeren Städten kann man sich diesen Fragen in gewissem Umfang widmen.

Für ein Zwischenfazit der Umsetzung der erarbeiteten Stadtentwicklungskonzepte ist der Zeitraum von einem Jahr nach ihrer Fertigstellung zu kurz. Nach Einschätzung der Kommunen wachsen wegen fortgesetzter Schrumpfung und weiterer Leerstände die Probleme schneller als die Lösungen greifen. Angesichts der Situation in den Klein- und Mittelstädten brauchen daher gerade diese eine besondere Aufmerksamkeit und umfassende Unterstützung und Beratung.

Prof. Dr. Hartmut Usbeck

Prof. Dr. Usbeck – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, (USBECK GmbH)
Arnoldplatz 5a, 04319 Leipzig
Telefon: 0431-2 51 45 51
E-Mail: usbeck@usbeck-online.de

Tina Kretschmer

Karl-Marx-Str.4
04808 Flakenhain
Telefon: 0174-102 33 95
E-Mail: kretschmer@goldmail.de

Stadtentwicklung und Stadtumbau – eine Herausforderung auch für kleine Städte: Beispiel Gröditz

Ausgangssituation

Die Stadt Gröditz hat eine lange und ausgeprägte Tradition im Bereich der Eisenindustrie. Das örtliche Stahl- und Walzwerk, einst größter Arbeitgeber, ist überregional bekannt.

Bis 1990 wurde die Stadt als Industriestandort, mit einseitiger Ausrichtung auf das Stahl- und Walzwerk, entwickelt. Damals waren in diesem Bereich ca. 5000 Arbeiter und Angestellte beschäftigt. Die Beschäftigungssituation hatte einen dominierenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Aus dem ehemaligen Dorf Gröditz mit etwa 1 000 Einwohnern entwickelte sich bis 1967 eine Stadt. Im Oktober 1990 wohnten hier 9 688 Einwohner.

Die vollständige Infrastruktur von Straßen über Kindereinrichtungen, Schulen, Wohnungen, Versorgungseinrichtungen, Gesundheitswesen wurde der Entwicklung entsprechend angepasst.

Mit dem Zerfall des alten Staatsgefüges begann auch für die Stadt Gröditz eine neue, schwierige und für viele Menschen unerwartete Entwicklung. Die Wirtschaft musste sich auf die Anforderungen der Marktwirtschaft umstellen und diese führten innerhalb eines kurzen Zeitraumes zum Verlust von mehreren tausend Arbeitsplätzen. Auch wenn mit dem Herbst 1990 viele Unternehmen neu gegründet und damit Arbeitsplätze geschaffen wurden, konnten diese nicht die Verluste des Arbeitsplatzabbaus im Stahl- und Walzwerk kompensieren. Die Stadt Gröditz bemüht sich durch engagiertes Handeln um eine schnelle Verbesserung der Infrastruktur, Bereitstellung von Gewerbegebieten sowie eine ideenreiche Gewerbeansiedlungspolitik die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu begünstigen, was auch gelang. Aber auch dieses Handeln konnte die Situation am Arbeitsmarkt nicht grundlegend verbessern. Folgen waren wie vielerorts eine hohe Arbeitslosigkeit und eine massive Abwanderung von Menschen im arbeitsfähigen Alter.

Viele Familien zogen aus der Stadt Gröditz fort, hin zu neuen Arbeitsstätten. Dieser Prozess setzt sich leider, wenn auch in abgeschwächter Form, bis heute fort. Der Bevölkerungsrückgang führt für alle sichtbar zu einem Überangebot an infrastrukturellen Einrichtungen wie Kindergartenplätzen, Schulen aber auch an Wohnungen. Besonders dramatisch verlief dieser Prozess im Jahr 2000.

Die Stadt Gröditz erkannte sehr frühzeitig die Notwendigkeit, diesen Phänomenen mit neuen Planungsansätzen und Steuerungsinstrumenten zu begegnen und die Stadtentwicklung nachhaltig wieder ins Lot zu bringen.

Stadt ergreift Initiative

Schon im Frühjahr 2001 fasste die Stadt den Entschluss, ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)“ als Handlungsinstrument für die nächsten 15 Jahre erarbeiten zu lassen. Ziel des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes war es, die langfristige und nachhaltige Entwicklung der Stadt Gröditz insbesondere auf folgenden Gebieten zu steuern:

- Infrastruktur
- Wirtschaft
- Ökologie
- Wohnungswirtschaft
- Soziales

Gleichzeitig sollte dieses Konzept auch zu einer Verbesserung der kommunalen Finanzsituation beitragen, da die Kommune überproportional stark durch die Auswirkungen der Schrumpfung von Bevölkerung und gewerblicher Wirtschaft belastet wird.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde von Beginn an im engen Zusammenwirken von Stadtrat, Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen und weiteren Beteiligten erarbeitet.

Arbeitsschwerpunkte des INSEK

Einen der wichtigsten Analyseschwerpunkte bildete die Untersuchung der

Auswirkungen einer schrumpfenden Bevölkerung auf die Entwicklung des Wohnungsleerstandes. Zum damaligen Zeitpunkt war der Leerstand keineswegs proportional auf die Wohnungsunternehmen verteilt. Die kommunale Wohnungsgesellschaft wies z.B. einen Leerstand von etwas über 3 % auf – und das bei einem dominierenden Plattenbaubestand. Demgegenüber hatten die beiden Wohnungsgenossenschaften Leerstände von 9 % bzw. 18 %.

In Gröditz ist gegenwärtig insgesamt ein Mietwohnungsbestand von ca. 3.000 Wohnungseinheiten (WE) vorhanden. Entsprechend der erarbeiteten Prognosen ergibt sich mittelfristig eine Erhöhung des Wohnungsleerstandes – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand – auf etwa 18 %. Ausgehend von diesen Prognosen wurde der nachhaltig vermietbare Wohnungsbestand sowie das Rückbaupotential ermittelt.

Untersucht wurden weiterhin die Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs auf die kommunale Infrastruktur. Ein Ergebnis dieser Analyse besagt z.B.: kurzfristig wird von den drei Schulen in Gröditz eine Schule nicht mehr benötigt.

Für den weiteren Bearbeitungsprozess wurden mehrere Arbeitsgruppen bestehend aus Stadtverwaltung, Mitarbeitern der Verwaltung und den beteiligten Wohnungsunternehmen gebildet. Mit diesen Arbeitsgruppen wurden an Hand einer sehr konkreten Ziel- und Zeitplanung alle Unternehmensergebnisse, Analysen, Entwicklungsmöglichkeiten und Tendenzen diskutiert und notwendige Schlussfolgerungen abgeleitet.

Bürger und Umlandgemeinden reden mit

Ebenfalls in den INSEK-Prozess einbezogen wurde die Bevölkerung von Gröditz. Als ein Beteiligungsinstrument wurde zunächst eine Bürgerbefragung durchgeführt. Ziel der Befragung war es, herauszufinden, womit die Bürger

in Gröditz zufrieden sind, wo es noch Nachholebedarf gibt und wie sich die Bürger die künftige Entwicklung vorstellen. Die Befragung erhielt großen Zuspruch, im Ergebnis konnten zahlreiche Hinweise und Vorschläge dieser Bürgerbeteiligung in der weiteren Arbeit genutzt werden.

Besonderer Wert wurde auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gelegt. Von ihnen gab es viele gute und kluge Hinweise, wie sich die junge Generation ihre Stadt in der Zukunft vorstellt, in der sie leben und arbeiten möchten.

Darüber hinaus wurden auch die Umlandgemeinden in den INSEK-Prozess einbezogen. Die Gröditzer Akteure folgten der Erkenntnis, dass nur eine mit der umgebenden Region abgestimmte Entwicklung nachhaltig erfolgreich sein kann. Deshalb gehörten ein kooperatives Miteinander und das Verständnis für die Interessen der Nachbargemeinden von Beginn an zu den Arbeitsprinzipien.

Rückbau – eine komplexe Herausforderung

Im Konzept wurden verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten untersucht und daraus die notwendigen Schlussfolgerungen abgeleitet, wie:

- schrittweiser Rückbau von ca. 20 % des Wohnungsbestandes
- Rückbau der langfristig nicht mehr notwendigen Infrastruktur
- weitere Verbesserung der Lebensqualitäten in der Stadt, Entwicklung einer „Wohlfühl-Atmosphäre“
- Verbesserung des Angebots und der Attraktivität zur Unternehmensgründung und Arbeitsplatzbeschaffung

Gemeinsam mit den für verschiedene Themen gebildeten Arbeitsgruppen wurden verschiedene Rückbau- und Aufwertungsgebiete festgelegt, wo in den kommenden Jahren einerseits der langfristig nicht mehr notwendige Wohnungsbestand schrittweise zurückgebaut werden soll, wo andererseits aber bestehende Defizite wie z.B. das Fehlen von hochwertig modernisiertem Wohnraum, von Freiraumqualitäten, attraktiven Kinder- und Jugendeinrichtungen usw. ausgeglichen werden soll.

Im Erarbeitungsprozess ergaben sich

viele Fragen hinsichtlich der Durchführbarkeit umfassender Rückbaumaßnahmen:

- Kann das alles den Bewohnern zugemutet werden?
- Wer trägt welche Kosten?
- Wie gestaltet sich eine optimale Betreuung des Rückbauprozesses?
- Wie und zu welchen Konditionen können Wohnungen für Mieter vorge richtet werden, deren Gebäude zum Abriss vorgesehen sind?
- Gelingt es, den Gewerbe- und Industriestandort Gröditz attraktiv zu machen?

Alle diese Fragen waren Gegenstand vielfältiger Diskussionen in den Gremien und öffentlichen Veranstaltungen. Im Ergebnis wurden fundierte Rückbau- und Aufwertungsszenarien mit Kostenschätzungen, Finanzierungsplänen und zeitlichen Abläufen erarbeitet.

Gegenwärtig bereiten Stadt und Wohnungsunternehmen erste Rückbaumaßnahmen vor. So ist auch der Rückbau einer Mittelschule geplant. In diesem Zusammenhang müssen auch auf Fragen der späteren Nutzung frei werdender Grundstücksflächen sowie der Wiederverwendung von Plattenteilen tragfähige Antworten gefunden werden. Im Rahmen eines Wettbewerbs haben Studenten der BTU Cottbus innovative Lösungsansätze erarbeitet, die sich sehen lassen können. Die besten Projektvorschläge sollen beispielhaft verwirklicht werden.

Ein erstes Fazit

Gröditz befindet sich am Beginn eines langwierigen Stadtumbauprozesses, der noch viel Kraft und Anstrengungen, aber auch finanzielle Aufwendungen von allen Beteiligten verlangen wird. Gegenwärtig bereiten Wohnungsunternehmen und Stadt Gröditz erste Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen unmittelbar vor.

Das Fazit der 1. Etappe der Konzeptarbeit lautet:

- Stadtumbau ist als ein ganzheitlicher Prozess zwischen allen Beteiligten und Betroffenen zu verstehen, der unter der straffen Führung durch die Stadt zu realisieren ist.

- Stadtumbau in Gröditz ist Chefsache.
- Stadtumbau erfordert Verständnis der Beteiligten untereinander.
- Stadtumbau ist auch ein schmerzlicher Prozess, in dem u. a. nicht mehr notwendige Wohnungsbestände zurück gebaut werden.
- Beim Stadtumbau kann man nur gemeinsam zum Erfolg kommen. Unabgestimmtes und teilweise gegensätzliches Handeln führt unweigerlich zum Misserfolg und kann sich zukünftig für ein Wohnungsunternehmen existenzgefährdend auswirken.
- Wesentliche Grundlage für die Realisierung des Stadtumbauprozesses ist aller Erfahrung nach dessen nachhaltige Förderung. Auf Grund der gegenwärtigen finanziellen Situation vieler Kommunen und Wohnungsunternehmen ist eine staatliche Unterstützung unerlässlich.
- Weiterhin ist es unerlässlich, die Bevölkerung umfassend und zeitnah in den Prozess einzubinden.

Insgesamt muss der Stadtumbauprozess von Offenheit, Durchschaubarkeit und Vertrauen gekennzeichnet sein. Mit Geheimniskrämerei ist das Scheitern des Prozesses vorprogrammiert.

Die Stadt Gröditz hat sich auf den langen und schwierigen Weg des Stadtumbaus begeben.

Sie wird den Prozess meistern, weil die Akteure an einem Strang ziehen und weil es keine Alternative für die Zukunftssicherung im Interesse der Bürger der Stadt gibt.

Hartmut von Skrbensky,
HVS Projektentwicklungs GmbH,
Geschäftsführer
Budapester Straße 3
01069 Dresden
Telefon.: 0351-4 81 82 57
Fax: 0351-4 81 80 57
E-Mail: HVS_Projektentwicklung@t-online.de

Stadtumbau in Weißwasser aus Bewohnerperspektive

■ Seit dem Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ im Jahre 2001 sind viele ostdeutsche Städte damit befasst, zielführende Konzepte zur Eindämmung des Wohnungsleerstandes zu entwickeln. Dabei sind bei weitem nicht nur Großstädte mit diesem Problem konfrontiert. Gerade Klein- und Mittelstädte stehen diesbezüglich vor einer großen Herausforderung, denn in diesem Stadttyp treffen die Problemlagen wie in einem Brennglas zusammen und überlagern sich. Da sozialwissenschaftliche Forschungsergebnisse zum Thema Stadtumbau in Klein- und Mittelstädten bisher kaum vorliegen, wurde ein Forschungsprojekt installiert, das sich dieser Fragestellung in Weißwasser widmet¹. Im Zentrum des Projektes stehen die beteiligten Akteursgruppen mit ihren Handlungsstrategien, ihren Wahrnehmungen, Bewertungen und Erwartungen im Prozess des Stadtumbaus. Von besonderem Forschungsinteresse sind die Bewohner mit ihren spezifischen Betroffenheiten. Denn letztlich wird der Erfolg des Stadtumbaus von ihnen in Form der Identifikation und des Engagements für ihre Stadt und ihrer Bleibeentscheidung bestimmt.

Das Untersuchungsfeld Weißwasser

Weißwasser – eine sächsische Mittelstadt in der Oberlausitz, 7 km von der polnischen Grenze entfernt – hat bereits einige Schritte in Richtung Stadtumbau unternommen. Die Stadtverwaltung hat in Kooperation mit weiteren städtischen Akteuren einen integrierten Stadtentwicklungsplan erarbeitet, auf dessen Grundlage der Stadtumbau mit Hilfe von Fördermitteln konzentriert vollzogen werden soll (vgl. Stadtverwaltung Weißwasser 2001).

Weißwasser ist eine typische DDR-Stadt, die aufgrund wirtschaftlicher

¹ Das sozialwissenschaftliche Forschungsprojekt wird vom BMBF Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert. Das Projekt ist am UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH angesiedelt und wird von Sigrun Kabisch, Matthias Bernt und Andreas Peter im Zeitraum von Juli 2001 bis September 2003 bearbeitet. Vertragliche Kooperationspartner sind die Wohnungsgenossenschaft Weißwasser und die Universität Cottbus.

Stärkung der Glasindustrie und der nahe gelegenen Braunkohlentagebaue sowie des Kraftwerkes Boxberg ab den sechziger Jahren einen sprunghaften Einwohnerzuwachs erfuhr, der mit erheblichem Wohnungsbau begleitet wurde. Die in industrieller Bauweise entstandenen Wohnhäuser, meist Plattenbauten, dominieren heute das Stadtbild. Ein historischer Altstadtkern ist nur in Resten zu erkennen, da dieser im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört wurde. Die Stadt ist mit z.Z. etwa 26 000 Einwohnern die größte im Umkreis von 25 km.

Aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenbruchs und des massiven Verlusts an Arbeitsplätzen ist etwa ein Viertel der gesamten Bevölkerung in den vergangenen zehn Jahren abgewandert (vgl. ebenda). Dieser Einwohnerverlust ist noch nicht zum Stillstand gelangt. Die Bevölkerungsprognosen veranschlagen einen weiteren Rückgang der Zahlen bis zum Jahr 2010 auf ca. 20 000 und bis 2020 auf 19 000 (vgl. ebenda). Würde diese Entwicklung eintreten, dann hätte sich die Einwohnerzahl bezogen auf ihren höchsten Stand im Jahr 1987 (37 000) halbiert und den Wert von 1970 erreicht. Die Stadt durchlebt demnach eine erhebliche Schwankung bezüglich ihrer Einwohnerzahl und den damit verbundenen Ressourcen. Denn ca. 30 Jahren wirtschaftlichen Bedeutungsgewinns folgen Jahrzehnte des Bedeutungsverlustes. Eine Generation (im bevölkerungsstatistischen Verständnis) ist von diesem Wandel betroffen.

Zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand

Der Einwohnerschwund spiegelt sich im Wohnungsleerstand wider. Während 1995 bei einem Wohnungsbestand von 13 842 Wohnungen der Leerstand 7 % betrug, ist dieser bei dem zwischenzeitlich gewachsenen Bestand von 14 531 Wohnungen (Stand 5/2001) auf 22 % hochgeschwollen. Die im integrierten Stadtentwicklungsplan festgelegten Abrisspläne betreffen bei einem Gesamtbestand von rd. 9 100 Wohnungen etwas weni-

ger als die Hälfte aller Plattenbauwohnungen bzw. ein Viertel des gesamten Weißwasseraner Wohnungsbestandes. Damit werden tiefgreifende Veränderungen des Stadtbildes und des Wohnungsangebotes verbunden sein.

Der Leerstand in Weißwasser ist aufgrund der erheblichen Einwohnerverluste und der Dominanz der Plattenbauwohnungen ein fast flächendeckendes Phänomen. In dieser Problematik wird seitens der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen auch eine Chance gesehen, indem durch Abriss, Rückbau und Umbau städtebauliche Mängel behoben werden können. Erste Blockabbrisse haben stattgefunden. In ausgewählten Blöcken wurden hochwertige Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt, z.B. Loggiaverglasung und Gestaltung des Haueneingangsbereichs. Diese zeigen konkrete Möglichkeiten des gelungenen Umgangs mit den Baukörpern auf, die seitens der Mieter angenommen werden. Pläne zum bedürfnisadäquaten Umbau mussten bislang zurückgestellt werden, da die notwendigen finanziellen Voraussetzungen nicht wie ursprünglich in Aussicht gestellt, zur Verfügung standen. Somit konzentriert sich zunächst der Stadtumbau in Weißwasser auf der Grundlage des integrierten Stadtentwicklungsplans auf die Durchsetzung der Abrissvorhaben eines kompletten Wohngebietes, dem „Südpark“.

Schrittweise wird der Wohnungsleerstand in diesem für Abriss vorgesehenen randlichen Teilraum immer größer. Seine Ballung ist auch durch das Freimachungsprogramm der beiden Wohnungsunternehmen vor Ort mit bedingt. Dennoch ist gerade in diesem Gebiet, zumindest in den Blöcken des Typs „WBS 70“, eine hohe Auslastung zu verzeichnen. Damit ist eine zentrale Komponente der Umsetzung des Stadtumbaus benannt. Denn aufgrund der Entstehungsgeschichte besteht der Plattenbaubestand aus Wohnungstypen, die auf die Zwei-Generationen-Kernfamilie zugeschnitten sind – „P 2“ und „WBS 70“. Die früheren und dadurch zentrumsnäheren Bauabschnitte werden durch den „P 2“-Typ

bestimmt, der nur über eine innenliegende Küche ohne Fenster verfügt. Dem gegenüber sind die Wohnungen des Typs „WBS 70“ aufgrund der Ausstattung der Küche mit Fenster, des günstigen Wohnungszuschnitts und auch der Lage am unmittelbaren Waldrand durchaus begehrt. Da diese Wohnungen aber ausschließlich im peripheren Wohngebiet „Südpark“ zu finden sind, ist hiermit eine Konfliktsla-

schiedlichen Wegen angekommen. Dazu gehören Berichte in den Medien über das Leerstandsproblem in Ostdeutschland generell, die dazu beitragen, dass die eigene Wohnumgebung genauer wahrgenommen wird. Darüber hinaus tragen Gespräche unter Bekannten und Verwandten („Buschfunk“) dazu bei, dass bereits vor der offiziellen Informationsgebung durch die Wohnungsunternehmen und die

Fri54). „Es sollten Wohnblöcke abgerissen werden, die wirklich leer stehen. Unsere Wohngegend ist sehr gut bewohnt, durch die ruhige Lage und den Wald. Es ist sehr schade, dass wir nach 15 Jahren abgerissen werden sollen. So eine schöne Wohngegend bekommen wir nicht wieder.“ (Fragebogen Ber107). „Ich verstehe nicht, dass ein Wohngebiet erst 15 Jahre steht und die Wohnungen, die Küche



ge zwischen Bewohnerinteressen und Stadtentwicklungskonzept vorhanden. Von zentraler Bedeutung ist nun das Verhalten dieser Bewohner hinsichtlich ihrer Mitwirkung beim Stadtbau. Werden sie die Abrisspläne unterstützen, und wenn ja, unter welchen Bedingungen?

Akzeptanz des Stadtbbaus

Die Akzeptanz des Stadtbbaus durch die Bewohner ist nicht nur ein wichtiger Indikator für seine Zielgerichtetheit, sondern auch für ihre Mitwirkungs- und vor allem Umzugsbereitschaft. In einer schriftlichen Bewohnerbefragung (N=608) wurden die Bewohner gebeten, zu sagen, was sie über die geplanten Abrisse denken (vgl. Abb. 1). Zunächst findet eine Mehrheit der Bewohner die bereits getätigten und noch anstehenden Abrisse prinzipiell, mit oder ohne Einschränkungen, in Ordnung. Das Thema „Stadtbau“ ist also bei den Bewohnern auf unter-

Stadtverwaltung das Thema Abriss leerstehender Wohnblöcke präsent ist. Die Notwendigkeit von Abrissen wird nur von einer Minderheit in Frage gestellt.

In der Akzeptanz von hauskonkreten Abrissen bestehen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen direkt betroffenen und nicht direkt betroffenen Bewohnern. Gerade bei den Mietern, die tatsächlich ihre Wohnung verlassen sollen, ist die Akzeptanz erheblich niedriger. Gleichwohl lehnen auch diese Bewohner den Stadtbau nicht pauschal ab. Gerade hier findet eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema statt, die in der schriftlichen Befragung dazu führte, dass fast jeder Fünfte der Betroffenen eine eigene Meinung abgab. Beispiele dafür sind: „Rückbau und Umbau der Plattenbauweise, Änderung des Wohnungszuschnittes war schon eine gute Lösung, Wiederverwendung der Platte wie z.B. in Cottbus, Was wird aus den großen leeren Abrissflächen?“ (Fragebogen

mit Fenster haben (...) abgerissen werden und ältere Plattenbauten, mit Küche mit Durchreiche (die keiner möchte) den Leuten angeboten werden. Es gibt keine bezahlbare Alternative für uns.“ (Fragebogen Ber68).

Gerade dort, wo Mieter sich ausführlich zu dem vorgesehenen Abriss äußern konnten, machten sie deutlich, dass sie sich nicht generell dagegen wenden. Die damit für sie verbundenen Konsequenzen werden allerdings von ihnen als Verlust resp. Verschlechterung der persönlichen Lebensbedingungen wahrgenommen. So berichtete eine Mieterin, die direkt vor ihrem Haus den Abriss gegenüberliegender Blöcke beobachtete: „Ich habe mich gefühlt als wird ein Stück Leben zerstört. (...) Wir haben hier gestanden und uns furchtbar gefühlt.“ Im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Abriss ihres Hauses meinte sie: „Also, es ist wie ein Stück von mir, wo ich drin gearbeitet habe, Schweiß vergos-

sen habe, wo ich mich gefreut habe, wo ich gelacht habe.“ (Mieterin D.)

Insbesondere in den Tiefeninterviews mit abrißbetroffenen Haushalten wurde deutlich, dass die Abrisse nicht nur vom Ergebnis her – Verbesserung der Wohn- und Umfeldsituation – irgendwann einmal zu Gewinnen führen müssen. Dass mit dem Abriss auch Vorteile verbunden sein können und dass die bisherige Geschichte der betroffenen Viertel – die ja immer auch ein Stück Lebensgeschichte seiner Bewohner ist – nicht einfach nur weggeworfen wird, muss auch im Prozess selbst erfahrbar gemacht werden.

Wie das konkrete Verhalten bei bevorstehendem Abriss des Wohnblocks aussehen wird, konnten nahezu alle Befragten beschreiben. Dabei wurde deutlich, dass der mit Abstand größte Teil auf entsprechende Angebote von Seiten des Vermieters wartet und demnach auch nach einem Umzug in den Beständen bleiben möchte. Ganz entscheidend ist dabei jedoch, dass dieses Angebot nur dann akzeptiert wird, wenn es sich um gleichwertige Wohnungen handelt, noch besser wären natürlich Verbesserungen. Wird dies nicht erfüllt, könnten viele Bewohner die Wohnungssuche selbst in die Hand nehmen und womöglich ihrem Vermieter den Rücken kehren, andere werden um ihre derzeitige Wohnung kämpfen. Wenn sich Mieter gegen den Abriss sperren, ist das

damit nicht – wie es in der Öffentlichkeitsarbeit der Wohnungswirtschaft oft dargestellt wird – einfach nur ein Ausdruck von „Pokern“ oder „Blockadehaltung“, sondern auch ein vernunftgemäßer Versuch, eine Kontrolle über die mit Abriss und notwendigem Umzug zwangsläufig intendierten Veränderungen der eigenen Lebensumstände zu erlangen.

Erkenntnisse aus Weißwasser

- Die Mieter erwarten eine klare und überzeugende Begründung für die Auswahl abzureißender Blöcke. Auch vordergründig nicht plausible Entscheidungen müssen durch nachvollziehbare Argumente unteretzt werden.
- Eine erfolgreiche Informationsstrategie seitens der Verantwortlichen zum Thema Stadtumbau mit der zentralen Position Abriss muss offen und glaubhaft sein, sowie rechtzeitig und wiederholt erfolgen (keine „Panikmache“). Eine frühe Einbeziehung der Mieter unter Beachtung ihrer Argumente für deren Zurückhaltung schafft die Grundlage, um angemessene Alternativen und Wohnangebote zu entwickeln.
- Abrissvorhaben werden von den Einwohnern als notwendig erachtet, müssen aber zeitgleich mit Aufwertung, Umbau, Teilrückbau und

Umgestaltung des gesamten Wohnumfeldes gekoppelt werden. Wenn insgesamt eine erkennbare Gewinnsituation erwartet werden kann, dann ist auch Bereitschaft zum Umzug und zur Mitwirkung beim Stadtumbau vorhanden.

- Die Größenordnung abzureißender Blöcke wird zu einer Intensivierung der Verhandlungen zwischen Mieter und Vermieter bei enger werdenden Spielräumen führen. Der Stadtumbau wird zu einer Daueraufgabe werden, deren schrittweise Lösung die Erfahrungen der Anfangsphase nutzen kann.

Stadtverwaltung Weißwasser 2001: Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Weißwasser (erstellt durch die Rauh+Petrick GmbH), Weißwasser

Dr. Sigrun Kabisch
UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht
Permoserstraße 15
04318 Leipzig
Telefon: 0341/235-2366
Fax: 0341/235-2825
E-Mail: sigrun.kabisch@ufz.de
Web: www.ufz.de/spb/oekus/

Moritz Lör

Aktiv Wohnen (Stadtumbau in Dessau)

■ Gegenstand der Arbeit ist die Entwicklung eines Stadtumbaukonzepts für ein innerstädtisches Quartier in Dessau, das geprägt wird durch fünfgeschossige Plattenbauten aus den siebziger Jahren, die mit Fragmenten der gründerzeitlichen Bebauung durchmischt sind.

Im Rahmen des „urban project“, eines interdisziplinären Forums, das gegründet wurde, um integrale städtebauliche Strategien zu entwickeln, erfolgte dabei mit anderen Diplomanden und Fachleuten verschiedener Disziplinen eine Auseinandersetzung mit

der Frage, wie Stadtentwicklung unter den aktuellen Rahmenbedingungen funktionieren kann und welche Potentiale die Situation etwa im Hinblick auf eine erweiterte Teilhabe der Bürger birgt: „was geht wenn nichts mehr geht?“

Dass der städtebaulich – räumliche Ansatz in diesem Kontext nur ein Teilaspekt sein kann, ist klar. Angesichts leerer öffentlicher Kassen und zurückhaltender Investoren geht es darum, wie die Bewohner des Quartiers als Akteure den Umbauprozess vorantreiben können. Die Gedanken zu diesem

Thema entstanden in Zusammenarbeit mit Lars Straeter, der am gleichen Fachgebiet eine schriftliche Diplomarbeit zum Thema „alternative urbane Strategien“ angefertigt hat. Beide Arbeiten können heruntergeladen werden unter www.urban-project.org.

Zielstellung

Durch konkrete Angebote – etwa die unbürokratische Vergabe von freierwerdenden Flächen – sollen Bewohner, Vereine, Initiativen etc. intensiv und vor allem aktiv in den Umbauprozess

eingebunden werden. Wenn die Partizipation eher durch Handeln als durch Diskutieren erfolgen soll, wird die Verfügbarkeit der ungenutzten Flächen und Gebäude zum zentralen Problem: Teilnahme und Engagement werden nur aktiviert werden können, wenn Verfügungsrechte auch wirklich zur Verfügung gestellt werden.

Das städtebauliche Konzept

Kleinteiliger Rückbau

Ausgangspunkt ist die These, dass ein auf mehrere kleinere Flächen verteilter Rückbau gegenüber dem Abriss eines größeren, zusammenhängenden Gebietes für das Quartier einige Vorteile bietet. So kann etwa der Ort als

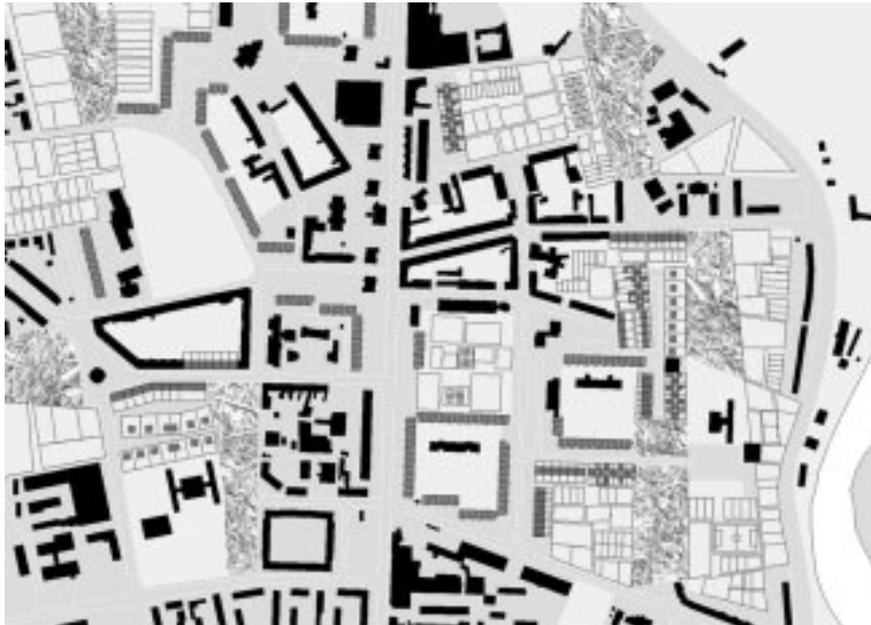
ne Hausformen entstehen können, vom freistehenden EFH bis zum reihenhausartig zurückgebauten Plattenbau. Diese Grundstücke lagern sich an den Rändern der Umbauflächen an und bilden eine Pufferzone zum Straßenraum. Die Innenbereiche der Umbauflächen sollen als zusammenhängende Freiflächen erlebbar sein und die Stadt – gewissermaßen als Gegenpol zum Straßenraum – durchdringen. Dabei werden bestehende Grünflächen integriert (insbesondere die Hofbereiche der Plattenbauten) und es wird eine Verknüpfung mit dem Landschaftsraum hergestellt. Bewohner können sich hier auf Aneignungsflächen ihren „Claim“ abstecken, für Mietergärten, Kiezgärten, Spiel- und Sportplätze, Autobastelplätze, Pferdekoppeln und dergleichen. Die Grundstücke erhalten in Abhängigkeit von Funktion und Träger einen eher privaten oder eher öffentlichen Charakter. Wenn für eine Umbaufläche noch keine Nachnutzung zur Verfügung steht, wird sie zunächst stillgelegt und der natürlichen Sukzession überlassen. Um die Qualitäten, die diese Brachen als Erlebnis- und Spielraum mit der Zeit entwickeln, für die Bewohner langfristig zu erhalten, wird bei der Aktivierung der stillgelegten Flächen ein Netz von Teilflächen von neuen Nutzungen freigehalten und als Stadtwildnis Teil des öffentlichen Raums.

Das Umsetzungs-Konzept

„haben, reden, machen“

Grundlage für eine Realisierung des Stadtumbaus unter Beteiligung lokaler Akteure ist eine dreigliedrige Struktur:

- Die *Bürgerstiftung*, ein revolvierender Solidarfonds, fungiert als Träger des Stadtumbaus. Die Stadt übergibt kommunales Vermögen (Umbauflächen und problematische bzw. leerstehende, aber aus städtebaulichen Gründen zu erhaltende Häuser) an die Stiftung, die den Zweck hat, die Freiflächen für neue Nutzungen zur Verfügung zu stellen und nutzerorientierte Trägerformen im Wohnungsbestand zu initiieren und zu fördern. Ein Vorbild ist beispielsweise die PWG Stiftung in Zürich, die in den letzten 20 Jahren mehr als 60 Genossenschaften angeschoben hat. Dank der Stiftungsstruktur bleibt das Quartiersvermögen langfristig öffentlich gebunden. Über



Das Umbaugebiet mit Hausbauflächen, Aneignungsflächen und Stadtwildnis

Das Umbau-Konzept hat zwei Kernelemente:

- a) Ein städtebaulicher Entwurf definiert Rückbauflächen und Umwidmung, dabei soll insbesondere eine möglichst große Flexibilität der Nutzungen und eine Differenzierung des Gefüges von öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Flächen erreicht werden.
- b) Eine Organisationsstruktur soll zeigen, wie der Stadtumbau als langfristiger Prozess unter Einbeziehung von Stadtverwaltung, Eigentümern und Bewohnern umgesetzt werden könnte.

Grundlage für die Auswahl des Ortes innerhalb Dessaus sowie für die Definition der Umbauflächen ist eine Analyse, auf die ich hier nicht näher eingehen werde. Im Vordergrund sollen eher einige Eckpunkte der Arbeit stehen, die strukturell auch als Ansatz für den Umbau anderer Quartiere verstanden werden können.

soziales Gefüge erhalten bleiben, wenn die Bewohner der abzureißenden Gebäude neue Wohnungen in der unmittelbaren Umgebung beziehen können. Das soziale Netz stellt gerade für ältere Menschen, die lange im Quartier gelebt haben, eine erhebliche Qualität dar. Des weiteren könnte ein kleinteiliger Ansatz flexibler auf Sachwänge reagieren, die sich etwa aus der teilweise ebenfalls kleinteiligen Eigentümerstruktur des Bearbeitungsgebiets ergeben. Eine große Chance, die der Stadtumbau bietet, liegt in der Nachnutzung der freiwerdenden Flächen. Ein punktueller Rückbau schafft überschaubare Freiräume mit unmittelbarem räumlichen Bezug zu den verbleibenden Wohngebäuden, was die Aneignung dieser Umbauflächen durch die Bewohner erleichtert.

Umwidmung: Hausbauflächen, Aneignungsflächen und Stadtwildnis

Ein Ziel des Stadtumbaus ist, durch Rückbau und Ergänzung in der Innenstadt ein differenzierteres Angebot an Wohnformen zu schaffen. Zu diesem Zweck werden Hausbauflächen definiert, Parzellen auf denen verschiede-

Zinsrückflüsse aus Erbpacht und Rückflüsse aus erfolgreichen Projekten können kontinuierlich neue Projekte unterstützt werden.

- Das zweite Element der Organisationsstruktur ist das *Bürgerforum*. Es stellt die Schnittstelle zwischen Bürgern und Verwaltung dar und beinhaltet neben sozialen Aufgabenfeldern vor allen Dingen eine Plattform, die einen integrativen Umbauprozess organisiert und den Bewohnern den Zugriff auf das Quartiersvermögen für die Umsetzung ihrer Ideen ermöglicht.
- Der dritte Teilbereich ist schließlich ein *Gründerzentrum*, das durch die Gründung privatwirtschaftlich organisierter Betriebe, durch die Vermittlung von Mini-Jobs etc. gewährleisten soll, dass die im Zuge des Stadtumbaus anfallende Arbeit den Menschen vor Ort zu Gute kommt.

Der Freiflächenfonds

Die Schaffung von Handlungsspielräumen für die Bewohner des Quartiers beinhaltet auch die Möglichkeit, die



Die dreigliedrige Organisationsstruktur

Kommune von Kosten für die Herstellung und Pflege öffentlicher Flächen zu entlasten. Durch Erlöse, die die Bürgerstiftung aus dem Verkauf und der Verpachtung von Flächen für Wohnen, Gärten usw. erzielt, wird ein Fonds gespeist, der der Finanzierung von

öffentlichen Freiräumen auf den Umbauflächen dient. So können sukzessiv zunächst stillgelegte Bereiche für die Allgemeinheit aktiviert werden.

Wenn die Bürger zudem die Möglichkeit erhalten, direkte Verantwortung für die Entwicklung und Erhaltung von Spielplätzen oder Parkanlagen in ihrem Wohnumfeld zu übernehmen, könnte der Stadtumbau zu einer Plattform für eine „Demokratieverlagerung nach unten“ werden, vorausgesetzt die Kommune ist bereit, auf hoheitlichen Befugnisse zu verzichten und ein Stück experimentelle, durch den Freiflächenfonds finanzierte Selbstverwaltung im Quartier zuzulassen.

Diplomarbeit am Fachbereich Architektur der Technischen Universität Berlin
Betreuung: Prof. Dr. Peter Herrle

Moritz Löer, Dipl. Ing. (Architektur)
Thomasiusstraße 8
10557 Berlin
Telefon: 030-23 00 32 38
E-Mail: moritz.loeer@web.de

Annette Ullrich

Spielend zu neuen Perspektiven!

„XAGA-Spiele“ – ein Brettspiel als Kommunikations- und Beteiligungsinstrument

■ Diese Stadt ist bunt! Neben dem roten Solar-Wohnturm gibt es eine blaue Liegewiese und die öffentliche Toilette daneben ist ein alternatives Regenwasserklo in Gelb. Rot, blau, gelb? Diese Stadt ist aus bunter Knete, viel Kreativität und steht auf dem Spielbrett von „XAGA. Das Stadtspiel“.

„XAGA. Das Stadtspiel“ und „XAGA. Das Dorfspiel“ sind kreativ-strategische Brettspiele, die neue Blickwinkel auf Wohnumfeldgestaltung in Stadt bzw. Dorf eröffnen und für die Mitwirkung daran motivieren. Im Spiel entsteht mit bunter Knete aus Ideen, Wünschen und Strategien der (4–6) Spieler ein Lebensort ihrer Bedarfe und Vorstellungen. Vielfalt ist erwünscht, denn statt um Quantität geht es um Qualität des gemeinsamen Lebensraumes.

Auf der Grundplatte einer fiktiven Stadt (bzw. einer Dörfergemeinschaft)



XAGA-Dorfspiel und XAGA-Stadtspiel

kneten die Spieler Gebäude, Grünflächen, u.a. und werben um Gunst und Besuch der Bewohner und Gäste. Werden für einen lebendigen Ort mehr Geschäfte gebraucht oder ein originel-

spielerisch abgebildete Wunsch des obigen Kindergartenmodells könnte so z.B. zum Impuls für das nächste gemeinsame Realisierungsprojekt im eigenen Ort werden.

Am 3. Oktober erscheinen „XAGA. Das Stadtspiel“ und „XAGA. Das Dorfspiel“ zum „Leipziger Spielefest“. Als Werkzeuge für Entwicklungsprozesse in Stadt und Land sind sie überall mit Mitspielern jeden Alters und jeder Provenienz spielbar und unterstützen Kommunikation, Beteiligung und Teambildung in einem lebendigen Lernprozess.

Instrumente für ein kreatives Miteinander

Um nachhaltig bundesweit die Fachlichkeit für Instrumente in der Stadt- und Regionalentwicklung zu profilieren, hat sich am 7. Juli 2003 die „Stiftung Agens. Initiative zur Förderung von Bildung und Kommunikation für ein gemeinwesen-orientiertes Handeln in Stadt, Dorf und Region“ gegründet. Ansatz des Stiftungsgründers Netzwerk Südost e.V. war es, die neue Stiftung von Anfang an durch Projekte lebendig zu gestalten. Der Verein hat daher „XAGA. Das Stadtspiel“ und „XAGA. Das Dorfspiel“ in die neue Stiftung eingebracht. Nicht nur inhaltlich, auch finanziell erfährt „Stiftung Agens“ damit eine Unterstützung. Die verbleibenden Erlöse der Spiele fließen in den Stiftungsfonds und stärken so das weitere Stiftungsendagement.



Mehr Infos zu den „XAGA-Spielen“:
www.xagaspiele.de,
 Netzwerk Südost e.V. / „Management für regionale Lernkulturen“:
www.netzwerk-suedost.de,
 und Stiftung Agens:
www.stiftung-agens.de oder telefonisch
 unter 0341-99 0 23 09, Ansprechpartner:
 Ulrike Kopsch, Georg Pohl, Annette Ullrich

Annette Ullrich
 Netzwerk Südost e.V.
 Stötteritzer Str.43
 04317 Leipzig
 Telefon/Fax 0341-9902309
 E-Mail: nw-suedost@t-online.de



ler Spielplatz, alternative Wohnprojekte oder eine neue Marktgestaltung? Allein der Bau aus Knete reicht nicht aus, um die Mitspieler in die eigenen Bauten zu locken. Die Spieler füllen ihre Kreationen durch Werbung auch mit Inhalten. Könnte z.B. ein als Passivhaus gebauter Ganztagskinderladen mit Babysitterservice und netten „Leihomas“ für Kinder, Eltern und Senioren in der Spielrunde ein Erfolg werden?

Im ständigen Rollenwechsel zwischen Investoren und Bewohner schaffen die Spieler gemeinsam ihren eigenen Ort aus Phantasie und Strategie! Assoziativ entwickeln sie Bauten und Nutzungen, die ihnen für ein lebendiges Viertel/Dorf wünschenswert erscheinen. Erlebt wird das vielgestaltige Beziehungsgefüge einer Stadt oder Dorfgemeinschaft sowie der Austausch der Spieler zu ihren unterschiedlichen Sichtweisen zu Wohn- und Lebensqualität. Ganz „nebenbei“ entsteht so in der Gruppe auch ein besseres Verständnis über die verschiedenen Blickwinkel der einzelnen, auch auf das eigene Wohnprojekt, den eigenen Lebensraum.

Am Ende entscheidet die Ehrenbürgerwahl über den Spielsieg. Für den Gewinn des Ehrenbürgertitels zählen jedoch nicht nur Wahlkarten wie „Die meisten Bauten“ sondern auch das „Schönste Haus“ oder der „Störendste Nachbar“.

In jedem Fall gewinnt die ganze Spielerrunde neue Ideen und eine neue Qualität des Miteinanders. Der

Warum ein Spiel?

... und keine Informationsbroschüre oder Podiumsdiskussion? Partizipation spielt in allen Bereichen eine zunehmende Rolle. Wie aber erreicht man das „Zusammenspiel“ unterschiedlicher Interessen und eine Konsensfindung für gemeinsame Projekte in Stadt und Land? Kreative Methoden sind dabei gefragt! Netzwerk Südost e.V. stellte sich als Leipziger Fachverein für Gemeinwesenarbeit, Stadtteilmanagement und Regionalentwicklung im Jahr 2000 nach langjähriger Arbeit vor Ort die Frage nach neuen Instrumenten zur Förderung von andauernder aktiver Beteiligung. Mit dem „Leipziger Messespiel“ entstand daraufhin ein Instrument, das spielerisch Zugänge zu Motivation und Kommunikation schafft. Nicht zu letzt der bundesweite Erfolg des Pilotprojektes „Leipziger Messespiel“¹ führte ab 2002 zur Weiterentwicklung des Spielsystems. Im Rahmen des Projektes „Management für regionale Lernkulturen“², in das der Netzwerk Südost e.V. von 2001 bis 2004 eingebunden ist, erfolgt seitdem die Entwicklung, Erprobung und Anwendung der „XAGA-Spiele“ als Instrumente intermediären Handelns.

¹ Als Beispiel sei hier die „ausgezeichnete“ Bewertung des Spiels durch die FU Berlin in der Publikation „Ökologie und Lernen“, 2001, genannt.

² Projekt „Management für regionale Lernkultur“ innerhalb des Programms „Lernkultur Kompetenzentwicklung“/Programmbereich „Lernen im sozialen Umfeld“ des ABWF e.V., Arbeitsgemeinschaft für betriebliche Weiterbildungsforschung, Berlin, www.abwf.de, gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung und den Europäischen Sozialfonds.

Stadtumbau am Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle

Noch wenig bemerkt von der großen Fachöffentlichkeit ist in den letzten zwei Jahren am UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle ein Forschungsschwerpunkt entstanden, der den laufenden Stadtumbau wissenschaftlich begleitet. Erste Ergebnisse kann man mittlerweile auch in zwei Broschüren nachlesen, die letztes Jahr veröffentlicht wurden.

Das streitbare Diskussionspapier „Risiken und Nebenwirkungen des Stadtumbaus“ von Matthias Bernt thematisiert Lücken und Probleme in der bisherigen Stadtumbaudiskussion. Matthias Bernt analysiert arbeitet dabei ein breites Spektrum, das von Prognoserisiken, über Planungsdilemmata, Schwierigkeiten des Interessenausgleichs und die „Hoffnung auf Eigentum“ reicht. Im Ergebnis wird deutlich, dass der Umgang mit „Schrumpfung“ eine Herausforderung für die deutsche Stadtentwicklungspolitik ist, für die diese bislang kaum gerüstet scheint.

Einen ähnlich breiten Rahmen spannt der Band „Nachhaltige Stadtentwicklung. Integrierte Strategien zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand“ auf, die Dokumentation eines Workshops, der am UFZ im Juni 2002 abgehalten wurde. Die Teilnehmer, deren disziplinäre Einbindung von der Soziologie über die Wohnungswirtschaft bis zum Journalismus reicht, sprachen dabei eine augenöffnende Vielzahl an Themen an, die mit dem Stadtumbau neu auf die Tagesordnung treten. Abgerundet wird das Ganze von Überlegungen von Sigrun Kabisch und Matthias Bernt zu Wissensdefiziten beim Stadtumbau.

Die Broschüren können direkt beim UFZ bezogen werden.
Adresse: Dr. Matthias Bernt, UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle/Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, Permoserstr. 15, 04318 Leipzig.
Sie sind auch aus dem Internet herunterzuladen:
[www.ufz.de/\(de\)/spb/oekus/downloads/ws-doku.pdf](http://www.ufz.de/(de)/spb/oekus/downloads/ws-doku.pdf) und
[www.ufz.de/\(de\)/spb/oekus/disk-papiere/2002-05.pdf](http://www.ufz.de/(de)/spb/oekus/disk-papiere/2002-05.pdf)

Stadtentwicklung rückwärts ...

ANALYSEN, POSITIONEN, KONZEPTE

... unter diesem Titel veranstaltete der Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung an der RWTH Aachen am 23. Mai 2003 eine Tagung, die sich dem Thema demographischer Wandel und Schrumpfungstendenzen in der Stadtentwicklung widmete.

Angestoßen durch die enormen Wohnungsleerstände in den ostdeutschen Bundesländern diskutiert die Fachöffentlichkeit seit ein paar Jahren wieder über dieses Thema. Erfahrungen mit dem Stadtumbau Ost und West liefern erste positive Ansätze für die Gestaltung einer Stadtentwicklung ohne Wachstum.

Die Tagung wollte hieran anknüpfen und zum Erfahrungsaustausch zwischen Forschung, Lehre und Praxis anregen. Entlang der Leitfragen „was geschieht?“ und „was ist zu tun?“ diskutierten, kompakt an einem Nachmittag, etwa 160 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Ost und West über Ursachen, Folgen und Lösungsansätze.

Hartmut Häußermann und Karl Ganser, zwei Referenten, die für Kontinuität im Umgang mit dem Thema Schrumpfen stehen, machten in ihren Einführungsstatements noch einmal deutlich, dass hier nun keinesfalls über eine gänzlich neue Entwicklung gesprochen wurde. Bereits seit Jahrzehnten – und nicht erst seit den teilweise dramatischen Wohnungsleerständen im Osten –, so lautete ihr Hinweis, hat man sich in Analysen, Programmen und der Praxis mit einer Stadtentwicklung ohne Wachstum auseinandergesetzt. Lediglich der „Vereinigungsboom“ zu Beginn der 90er Jahre scheint vielen Akteuren in der Stadtentwicklung den Blick auf die realen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen verstellt zu haben.

In seinem Vortrag zeichnete Hartmut Häußermann aus der theoretischen Perspektive noch einmal die Stadtentwicklung in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts mit dem Fokus auf das Verhältnis von Zentrum und Peripherie nach. Er kam letztlich zu dem Ergebnis, dass die einfachen Modelle und klaren Bilder, mit denen die Wande-

rungsbewegungen zwischen Kernstadt und Umland bislang erklärt wurden, nicht mehr greifen. Sein Referat mündete in die „gewagte“ These, dass „wir in den Agglomerationen unter Bedingungen des Schrumpfens doch wieder einen Rückzug aus der Fläche und eine Stärkung der Kernstädte haben werden“.

Auch Karl Ganser stellte, rückblickend auf die verschiedenen Stationen seines Berufslebens, noch einmal fest, dass die Probleme tatsächlich alt sind. Sein engagierter und pointierter Vortrag geriet streckenweise zu einer schonungslosen Abrechnung mit dem kommunalen Finanzsystem, der regionalen Wirtschaftsförderung, dem modernen Städtebau und den klassischen Förderprogrammen. Nach den, laut eigenem Bekunden, „böartigen Bemerkungen zur Realität“, zeigte auch er – nicht zuletzt vor dem Hintergrund der eigenen praktischen Erfahrungen mit dem Strukturwandel im Ruhrgebiet und den vorzeigbaren Erfolgen der IBA-Emscherpark – Lösungsansätze auf: Analog zur „Kreislaufwirtschaft“ ließe sich nach seiner Auffassung der Stadtumbau mit einer „konkurssicheren Rückbaurücklage“ gestalten: „wer vorbaut, baut auch zurück und hat dafür zu sorgen, dass die ökonomischen Voraussetzungen da sind“. Eine weitere wichtige Voraussetzung um schwierige Umbauprozesse zu gestalten sind nach seiner Meinung „autonome Entwicklungsgesellschaften“ und „neue engagierte Akteure“, die über „freies Geld“ – d.h. keine reglementierten Fördermittel – verfügen.

Im Anschluss wurden in **vier parallel laufenden Arbeitsgruppen**, eingeleitet von Impulsreferaten aus unterschiedlichen Akteursperspektiven, vertiefend die aktuellen Tendenzen und die Handlungsmöglichkeiten in der Praxis diskutiert.

Unter der Fragestellung „was geschieht“ wurde in zwei Arbeitsgruppen versucht, sich den Entwicklungstendenzen und siedlungsstrukturellen Folgen präziser zu nähern.

Rainer Danielczyk (Dortmund) beleuchtete in seinem Beitrag, exemplarisch für die westdeutschen Bundesländer, die teilträumliche Aus-

prägung des Bevölkerungsrückgangs in NRW. Den allgemeinen Trend fasste er mit dem Kürzel AAI (Abnahme, Alterung und Internationalisierung) zusammen. Rainer Winkel (Dresden) wies auf die vielschichtigen Probleme hin, die sich durch die Unterauslastung der bestehenden Infrastruktur ergeben. Volker Lindner (Herten) und Christine Weiske (Chemnitz) beleuchteten aus praktischer Erfahrung und theoretischer Perspektive die Rolle der „zivilgesellschaftlichen“ Akteure bei der Gestaltung von Schrumpfungsprozessen. Die Bedeutung von regionalen Analysen und Konzepten verdeutlichte Annedore Bergfeld vor dem Hintergrund ihrer Erfahrungen mit dem Regionalen Entwicklungskonzept im Städteverbund „Kleines Dreieck-Bogatyria, Hrádek nad Nisou, Zittau“.

Als gemeinsame Befunde wurde in den Arbeitsgruppen festgehalten: Demographisches Schrumpfen betrifft ganz Deutschland, spätestens ab 2015 wird auch ein Großteil der westdeutschen Kommunen einen Rückgang der Wohnbevölkerung verzeichnen. Schrumpfungstendenzen treten jedoch regional mit stark unterschiedlicher Ausprägung und Dynamik auf, sogar innerhalb der Städte verlaufen Schrumpfung- und Wachstumsprozesse häufig parallel. Schrumpfungstendenzen lassen sich als Zusammenspiel zwischen Bevölkerungsrückgang, fehlender wirtschaftlicher Perspektive und geringem Finanzspielraum der Kommunen charakterisieren.

Die beiden anderen Arbeitsgruppen beschäftigten sich unter der Fragestellung „was ist zu tun?“, schwerpunktmäßig mit den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und den ersten Handlungsansätzen in den Programmen Stadtumbau Ost und Stadtumbau West.

Bernd Hunger (Berlin) konnte bereits erste Ergebnisse und Erfolge des Programms „Stadtumbau Ost“ vorstellen. Er hob als Besonderheit hervor, dass erstmals städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Belange in einem Förderprogramm auf eine so enge Art und Weise miteinander verknüpft werden. In dem Beitrag von Hans Fürst (Frankfurt) wurden die regionalen Unterschiede der Wohnungsmarktentwicklung noch einmal deutlich. Er legte anhand von statistischem Material zur demographischen

Entwicklung in Frankfurt dar, dass in den Kernstädten im Westen in Zukunft die Integration der Zuwanderer – und nicht der Umgang mit dem Leerstand – ein zentrales kommunales Handlungsfeld und damit auch eine originäre Aufgabe der Wohnungswirtschaft sein wird. Eine langfristig unterschiedliche Entwicklung der regionalen Wohnungsmärkte, auf die mit einer differenzierten Förderpolitik reagiert werden muss und eine dauerhafte Veränderung der Nachfragesituation, auf welche die Wohnungswirtschaft mit einer stärkeren Orientierung an den Qualitätswünschen ihrer Kunden reagieren muss, stellte Wolfgang Kiehle (Bochum) fest.

Auch in der Arbeitsgruppe „lokale Handlungsansätze“ in der die Referenten Martin Karsten, Birgit Schmidt und Harald Kegler unterschiedliche Modellprojekte aus Ost- und Westdeutschland vorstellten, wurde die unterschiedliche Ausprägung der Problemlagen in Ost und West deutlich. Im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ sollten laut Karsten besonders die Städte gefördert werden, in denen aufgrund eines extremen Strukturwandels oder ausgeprägter Monostruktur keine Impulse zu erwarten sind. Es stellte sich die Frage, ob nicht der Westen vom „Stadtumbau Ost“ lernen kann, da hier aufgrund des hohen Problemdrucks das Thema früher aufgegriffen wurde und bereits entsprechende Erfahrungen vorliegen. Aber auch der „Stadtumbau Ost“ greift in seiner bisherigen Umsetzung angesichts der zu bewältigenden Probleme noch zu kurz, so lautete der Kommentar von Birgit Schmidt (Dessau). Die Frage, wie aus den vielen positiven Modellprojekten der Normalfall im Stadtumbau Ost werden kann, blieb in der Diskussion offen.

Am Schluss der Tagung stand ein von Klaus Selle moderiertes Podiumsgespräch, das noch einmal die Ergebnisse der Arbeitsgruppen aufgriff und mit der Frage „was bleibt zu tun?“ den Blick in die Zukunft wagte.

Rückblickend auf den bisherigen Verlauf der Tagung war man sich auf dem Podium relativ schnell einig, dass klare Worte und ein offener Umgang mit dem Thema vonnöten seien. Die westdeutschen Kommunen könnten hier von den ostdeutschen lernen,

bemerkte Frauke Burgdorff (Gelsenkirchen). Ob der Begriff „Schrumpfen“ geeignet sei, in den notwendigen Dialog über eine Stadtentwicklung ohne Wachstum einzusteigen, wurde allgemein bezweifelt. Manfred Fuhrich (Bonn) reihte sich mit seinem Vorschlag, doch lieber von der „schlanken“ als von der „schrumpfenden Stadt“ zu sprechen, in die Vielzahl der Versuche ein, einen zutreffenden und unbelasteten Begriff zu kreieren.

„Stadtentwicklung rückwärts“ muss von der Bürgerschaft getragen werden“, war das Plädoyer von Volker Lindner, der aus Sicht eines Stadtbaurates im Ruhrgebiet argumentierte. Ein breiter öffentlicher Dialog mit den zivilgesellschaftlichen Akteuren – in Zeiten, in denen nicht ausreichend staatliche Mittel zur Verfügung stehen – wurde von allen Seiten als dringend notwendig erachtet. Zur Unterstützung der These, dass der Umgang der Stadtgesellschaft mit dem „Schrumpfen“ den weiteren Verlauf und das Ausmaß der Schrumpfungprozesse bestimmt, wurde der Vortrag von Christine Weiske zitiert, der die These stützte, dass „die Kultur der Verhandlungssysteme auf die Muster der regressiven Siedlungsentwicklung maßgeblich wirken (werden)“.

Das Ergebnis einer neuen Diskussionskultur, könnte ein „präventiver Stadtumbau“ sein, wie Birgit Schmidt bemerkte, denn auch in diesem Punkt waren sich die Diskussionsteilnehmer einig, „Schrumpfen“ stellt keine vorübergehende Programmstörung dar. „Weg vom Krisengerede“ könnte der Stadtumbau zur aktiven und bewussten Gestaltung der Zukunft werden. Der „Westen“ hat hier noch die Chance, frühzeitig zu reagieren.

Doch da, wo der Westen noch diskutiert, hat für den Stadtumbau im Osten bereits das „Kapitel 2“ begonnen. Es gilt laut dem schriftlichen Statement von Iris Reuther – vor allem auch für die Planerzunft – zu akzeptieren, „weniger ist wirklich weniger!“. Grundsätzlich ist schon jetzt festzustellen – dies sahen alle Referentinnen und Referenten aus den neuen Bundesländern so –: „die öffentlichen Mittel werden nicht reichen“. Ob denn das knappe Geld in die „physische Vernichtung von Wohnraum“ gesteckt oder eher „Liegenlassen“ zu einer bewussten Strategie gemacht werden

soll, wurde kontrovers diskutiert. Obwohl die Euphorie des Wettbewerbs inzwischen, nach dem Anlaufen des Programms Stadtumbau Ost, eher einer allgemeinen Ernüchterung gewichen zu sein scheint, wurden allseits die Chancen hervorgehoben, die das Bund-Länder-Programm bietet, um den Schrumpfungsprozess zu gestalten.

Die Tagung war ein breit angelegter, facettenreicher Erfahrungsaustausch und damit auch ein Experiment, das an alle die Anforderung stellte, eine Ebene oder ein Niveau zu finden, auf dem Verständigung gelingen kann. Im Rückblick scheint aus Sicht der Veranstalter der Versuch gelungen, den „Wissenstransfer von Ost nach West“ anzustoßen. Das Thema „Stadtentwicklung rückwärts“ wird uns weiter beschäftigen.

Gisela Schmitt (Aachen)

Eine Dokumentation der Tagung wird Anfang August erscheinen.
Infos unter www.pt.rwth-aachen.de

Fachforum der AG Junge Genossenschaften zu Finanzierung und Förderung

Zum Thema „Finanzierung und Förderung junger Genossenschaften“ hatte die Wohnbund-AG am 27.6.2003 nach Leipzig in die Räume der Wohnungsgenossenschaft Kontakt eG in Leipzig eingeladen. Das Fachforum wurde gemeinsam mit dem Arbeitskreis (AK) Wohnen des Bundesvereins zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. (BzFG e.V.) organisiert. Einer der Schwerpunkte der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften des BMVBW sind Fragen der künftigen Förderung von Genossenschaften, dazu ist auch eine separate Arbeitsgruppe tätig.

Insbesondere verfolgte die Veranstaltung das Ziel, zum einen Positionen und Erfahrungen austauschen und bündeln, um sie als wichtige Information in die Arbeit der Expertenkommission einbringen zu können. Zum anderen stand der Meinungs-austausch mit den Mitgliedern des AK Wohnen des BzFG e.V. im Mittelpunkt, die in ihrer Arbeit viele Schnittpunkte zu den Wohnbund-Themen haben und des-

halb Möglichkeiten der engeren Zusammenarbeit der Gremien abgestimmt werden sollten.

Der erste Teil war dem Erfahrungsaustausch zwischen den anwesenden Genossenschaften und den Vertretern der Vereine, Ministerien, Prüfungsverbände und Banken gewidmet. Dabei stellten sich die Wohnungsgenossenschaft Kontakt eG Leipzig, die alternative Genossenschaft Connowitz eG Leipzig, die Raschelberg Freital eG und die DAKSBAU eG Dessau vor.

Themenschwerpunkte waren die Kooperation zwischen Genossenschaften und die Unterstützungsmöglichkeiten großer Genossenschaften für kleine, die Probleme der kleinen Genossenschaften, die aus der ehrenamtlichen Arbeit herrühren, Aufgaben und Rolle der Prüfungsverbände und aktuelle Finanzierungs- und Förderprobleme (Eigenkapital, hohe Fixkosten aus Prüfung und Jahresabschlüssen, Wohnungsleerstand, Unterstützungsmöglichkeiten der Länder, alte und neue Finanzierungsinstrumente für Genossenschaften, Kriterien der Banken für eine Finanzierung).

Im zweiten Teil wurden speziell die Bedarfe der kleinen Genossenschaften zu Finanzierung und Förderung diskutiert, auch um die Ergebnisse der Diskussion den Vertretern der Expertenkommission mitzugeben.

Im Ergebnis der Diskussion wurden u.a. folgende Schwerpunkte zusammengefasst:

Know-how-Transfer

Staatliche Wirtschaftsförderung öffnen für eG;
Arbeitsamtsförderung: Ich-AG und Wir-AG gleichberechtigt behandeln, um Arbeitsplätze zu fördern;

Prüfung der Rolle und Aufgaben der Prüfverbände:

Prüfung Notwendigkeit und Umfang der jährlichen Prüfung (Kosten!)

Selbstorganisation

Gemeinsame Finanzierungsinstrumente und -strukturen der Genossenschaften denken;

Dachgenossenschaften als Verwalter / Betreuung kleiner und neuer

Genossenschaften – dafür ist Initiative der Genossenschaften erforderlich (nicht von oben), regional über Arbeitskreise vorbereiten;

Finanzierung der Gründungskosten

„Theoriediskussion“: Subjekt- oder Objektförderung bei Genossenschaften

Neue Aufgaben und Funktionen der Genossenschaften: Stadtumbau, Übernahme staatlicher Aufgaben;

Mobilisierung von privatem Kapital und von Solidarkapital für Wohnungsgenossenschaften;

Die *wohnbund-AG Junge Genossenschaften* wird im Herbst ihr nächstes Fachforum in Südwestdeutschland durchführen. Vereinbart wurde Fortführung des Erfahrungsaustausches von wohnbund-AG und AK Wohnen des BzFG e.V., der künftig einmal jährlich stattfinden soll.

Dr. Sonja Menzel
Sächsischer Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.
Konstantinstraße 12
04315 Leipzig
Tel. 0341-6 99 30 10
Genoverein.sachsen@t-online.de

Literaturhinweise

Dokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen

Die Broschüre beschreibt die Durchführung des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau Ost“ von der Auslobung im Oktober 2001 bis zur Preisverleihung im September 2002. Neben den Anforderungen an die Wettbewerbsbeiträge werden auch die Kriterien der Jury erläutert. Im Vordergrund steht die Darstellung der 34 prämierten Stadtumbaukonzepte. Darüber hinaus liegen der Broschüre zwei 2 CD-ROMs mit den Originalzusammenfassungen und Plänen bzw. Planausschnitten von allen 269 Wettbewerbsbeiträgen bei.

Die Broschüre kann kostenlos bei Frau Stefanie Schliebe angefordert werden:
E-Mail: stefanie.schliebe@bbr.bund.de

Literaturhinweise von S. Kabisch:

Karl-Dieter Keim (Hrsg.)

Regenerierung schrumpfender Städte – zur Umbaudebatte in Ostdeutschland

REGIO TRANSFER 1, BEITRÄGE ZUR ANWENDUNGS-ORIENTIERTEN STADT- UND REGIONALFORSCHUNG

IRS Institut für Regionalforschung und Strukturplanung, Erkner, 2001, 224 S.

Die Problematik der Schrumpfung ostdeutscher Städte wird aus mehrdisziplinärer Perspektive thematisiert, wobei insbesondere Forschungslücken identifiziert werden.

Es wird argumentiert, dass die ressortpolitischen Maßnahmen bzgl. politischem Willen und dem nötigen Geld notwendig aber nicht hinreichend sind. Analysen zu den Folgen der Schrumpfungprozesse, den Problemdefinitionen sowie den Bedingungen von Handlungsmöglichkeiten der involvierten Akteursgruppen sind erforderlich. Das Buch will diesem Anspruch entsprechend einen Beitrag leisten und für Kommunen eine Orientierungshilfe geben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben. In neun Beiträgen werden Forschungsergebnisse und Erfahrungen aus der Planungspraxis zur Diskussion gestellt.

Christine Hannemann, Sigrun Kabisch, Christine Weiske (Hg.)

Neue Länder – Neue Sitten? Transformationsprozesse in Städten und Regionen Ostdeutschlands

architext, Schelzky & Jeep, Berlin 2002, 262 S.

Städte und Regionen in den neuen Bundesländern unterliegen seit Anfang der neunziger Jahre einem bisher unbekanntem Veränderungsdruck. Tiefgreifender Strukturwandel, städtebauliche Auf- und Abwertungen, neue Planungskonstellationen, kommunale Selbstverwaltung, soziale und territoriale Mobilität sowie demographische Einbrüche sind neue Herausforderungen für das Selbstverständnis ostdeutscher Stadt- und Regionalentwicklung. Neben schroffen Brüchen gewohnter Entwicklungspfade, die zu Schrumpfungprozessen führen, stehen allmähliche Wandlungsprozesse sowie Kontinuitäten in der Alltagswelt der

Einwohner. Die elf Texte des Sammelbandes, die sich aus soziologischer Sicht mit den genannten Themen auf der Basis empirischer Studien auseinandersetzen, werden thematisch eingeleitet und am Ende des Buches zu einem Fazit zusammengeführt.

Weitere Literaturhinweise

Gisela Keil

Terrassen und Sitzplätze

REFUGIEN FÜR GARTENGENIEßER

2003. 128 Seiten, 224 farbige Abbildungen; 36,- Euro; Callwey Verlag; ISBN 3-7667-1552-6

Joan Clifton

Traumhafte Gartenparadiese

IDEEN FÜR SCHÖNERES WOHNEN IM FREIEN

2003. 160 Seiten, zahlreiche farbige Abbildungen; 15,- Euro; Callwey Verlag; ISBN 3-7667-1551-8

Mit diesen beiden Bänden zum privaten Garten wird Sehnsucht geweckt: nach einem Stück Garten, sei es auch noch so klein. Mit Hunderten Fotos wird gezeigt, welche enorme Lebensqualität der Garten bietet. Zwar zeigen die Verfasser, besonders des Bands „Gartenparadiese“, überwiegend größere, teure Gärten und Accessoires von recht zweifelhafter Ästhetik, aber mit etwas Fantasie kann man die Gestaltung auch auf den ganz kleinen Garten, den Gartenhof übertragen, und die technischen und biologischen Angaben über Bodenbeläge, Wasserbecken, Pflanzen usw. treffen auch für kleine Gärten zu.

Gärten in die Stadt! – das ist eine gegenwärtig zentrale Forderung, um der genannten Stadtflucht junger Familien entgegenzuwirken. Wer eine Familie hat, möchte weg aus der Stadt und ins Eigenheim ziehen. Dafür mögen viele Wünsche zusammenwirken: schlechte Luft, Lärm, schlechte soziale Infrastruktur, Gefahren, eine zu kleine Wohnung, die Verführung des „Landhausstils“. Aber es trägt doch auch der unerfüllbar erscheinende Wunsch nach einem Stück Garten zur Abwanderung ins Umland bei.

Woher diese Gartensehnsucht? Wer die beiden Bände des Callwey-Verlags betrachtet, ahnt es.

Wir sind nicht mehr „Wanderer auf

Erden“, sondern sesshaft geworden. Doch das Haus der Träume steht nicht in der Stadt. In dicht bebauten Städten kann man sich ein Haus mit Garten nicht vorstellen, weil Gärten oft als eine Frage des Platzes gesehen werden. Hugo von Hofmannsthal sagt zum Garten: „Was die Möglichkeiten seiner Schönheit betrifft, so ist seine Ausdehnung so gleichgültig, wie es gleichgültig ist, ob ein Bild groß oder klein, ob ein Gedicht zehn oder hundert Zeilen lang ist.“

Das wichtigste am Garten ist, das zeigen die beiden Bände deutlich, dass er individuell und privat und vor fremden Blicken geschützt ist. Gärten, auch kleine, brauchen Mauern, nicht Schamwände, wie die Gartenstreifen vor den Reihenhäusern oder den Erdgeschosses im Geschossbau. In diesem Fehlen des Gartens, sei er noch so klein, sehen wir, was den Menschen mit der Vereinheitlichung des sozialen Wohnens angetan worden ist. Das wird abermals deutlich, auch wenn die Autoren solche Gedanken nicht hatten, sondern an ein wohlhabenderes Publikum dachten. Doch soll der Garten dessen Privileg bleiben?

Rob Krier / Christoph Kohl

Town Spaces

NEW TRADITIONALISM IN URBAN DESIGN TODAY

240 Seiten, 200 Farb- und 100 s/w-Abbildungen; 72,- Euro; Birkhäuser Verlag ISBN 3-7643-6942-6 (englisch)

Seit Jahren gibt es mit dem so genannten Neuen Traditionalismus eine Bewegung gegen einen funktionalistisch organisierten Städtebau, bei dem der öffentliche Raum herabgestuft ist zu einem Raum für die Mobilität. Die Gestaltung der Stadt ist reduziert auf die Gestaltung ihrer Gebäude. Dieser Verlust an Gestaltqualität wird von Stadtplanern mit verantwortlich dafür gemacht, dass das Positive von Urbanität, Freizügigkeit und Vielfalt, ins Negative umschlägt, also mit beiträgt zur so genannten Krise der Stadt. Doch auf die Krise der Stadt – unfreiwillige Segregation, Kriminalität, Umweltzerstörung usw. – ist New Traditionalism kein Lösungsansatz, was nicht heißt, dass der Verlust an Gestaltqualität hingenommen werden darf. Dem Funktionalen setzt der neotraditionelle Städtebau in der Rückbe-

sinnung auf städtebauliche Strukturen vom Mittelalter über Barock bis zum 19. Jahrhundert kleinteilige Räume für überschaubare Alltagswelten gegenüber, wo – so die Meinung – Gemein-sinn wieder aufblühen kann.

In dem Band wird der neotraditionelle Städtebau, zu dessen namhaftesten Protagonisten Rob Krier gehört, an zahlreichen europäischen Beispielen vorgestellt. Die Beiträge des Bands von Klaus Humpert, Hans Ibelings, Philipp Meuser, Harald Bodenschatz – verweisen auf die historischen Wurzeln und Erfahrungen. Es wird darlegt, weshalb gerade in den Niederlanden eine als provokant konservative Haltung so erfolgreich ist. Auch Vergleiche zu dem New Urbanism der USA werden gezogen. Für die gegenwärtige Diskussion über die Bedeutung des öffentlichen Raums ist das ein lesens- und ansehenswertes Buch.

Rezension Joachim Brech

Christine Leist

Planen und Bauen, aber sicher

Rezension der Broschüre „Sicheres Wohnquartier, gute Nachbarschaft“, Handreichung zur Förderung der Kriminalprävention im Städtebau und in der Wohnungsbe-wirtschaftung, Hrsg: Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit, ohne Jahresangabe



Mehr als ein Viertel der städtischen Wohnbevölkerung in Deutschland fühlt sich nachts in der eigenen Wohn-gegend nicht sicher. Dies hat viel mit dem äußeren Erscheinungsbild einzel-ner Stadtviertel zu tun. Längst stellen

sich Planer die Frage, wie Wohnge-bäude und öffentlicher Raum baulich gestaltet sein sollten, um die Krimina-litätsrate im Viertel zu senken.

Der Leitfaden „Sicheres Wohnquar-tier, gute Nachbarschaft“, der im Auftrag des Niedersächsischen Innen-ministeriums erarbeitet wurde, behan-delt diese Frage auf ungewöhnlich praxisorientierte Weise. Grundlage der planerischen Überlegungen bildet der Trend in der Kriminalprävention, von der alleinigen Täterorientierung wegzukommen und stattdessen über gezielte Gestaltung von Wohnumfeld und öffentlichem Raum das Delikt-aufkommen zu senken und das Sicher-heitsgefühl der Wohnbevölkerung zu steigern.

Kriminalprävention über gestalterische Maßnahmen zu betreiben ist nicht völ-lig neu. Meist jedoch wird der Leser erschlagen von kriminologischen und planerischen Fachbegriffen, die Prä-vention bleibt in der Theorie stecken und am Ende weiß der Leser wieder nicht, wie denn nun gebaut werden sollte, um ein Wohnquartier möglichst sicher zu machen.

Der vorliegende Ratgeber hebt sich wohl-tuend ab von anderen Publikatio-nen zum Thema Städtebau und Krimi-nalprävention. Während schon der theoretische Teil sehr gut gelungen ist, verständlich geschrieben und durch zahlreiche Fotos und Illustrationen leserfreundlich aufgelockert, ist der Praxisteil eine wahre Fundgrube für Planer. Es wird deutlich gemacht, dass nicht nur aufwändige Neubauprojekte aus kriminalpräventiver Sicht sinnvoll durchgeführt werden können, sondern es wird auch detailliert beschrieben, wie in älteren Großwohnsiedlungen oder im verdichteten Neubau nachge-bessert werden kann. Dabei genügen als kleinste Lösung oft schon kosmeti-sche Korrekturen, um das Image einer Wohnanlage aufzubessern und das individuelle Gefühl für Verantwortlich-keit der Bewohner zu stärken. Doch nicht nur die kleinen Lösungen wer-den beschrieben, auch für die Gestal-tung von Neubaugebieten gibt es eine Reihe von Ratschlägen, verdeutlicht an Praxisbeispielen gelungener Baupro-jekte. Dabei werden auch öffentliche Räume nicht vergessen, die Handrei-chung enthält zahlreiche Planungs-empfehlungen zur Gestaltung von

öffentlichen Stadträumen und zur Frage, wie man eigentlich Stadträume belebt und attraktiv macht.

Doch die Ratschläge gehen weit über die baulichen Maßnahmen hin-aus. Auch zu Präventions-Koopera-tionen gibt es Beispiele und zur Stei-gerung der sozialen Kontrolle. Manch einem mag das zu weit gehen. Aller-dings handelt es sich hier, wie auch im theoretischen Teil der Handrei-chung, um eine bloße Beschreibung von Theorien und Maßnahmen ohne Wertung. Leider entsteht speziell in diesem Teil des Ratgebers manchmal der Eindruck, man könne ohne Weiteres von USA auf Deutschland übertra-gen. Außerdem kann man über Maß-nahmen wie die Zero-Tolerance-Strat-egie oder Neighbourhood Watching durchaus geteilter Meinung sein.

Es sei noch angemerkt, dass sich in Großstädten die subjektiv empfun-den Angsträume selten mit denjenigen Räumen decken, die tatsächlich ein hohes Deliktaufkommen haben. Sind bauliche Maßnahmen zur Kriminalprä-vention also nichts als Placebos für ängstliche Großstadtbewohner? Sicher nicht, denn auch potentielle Straftäter handeln intuitiv, reagieren auf Anzei-chen von Verwahrlosung und auf die Ausstrahlung, die einzelne Stadtge-biete haben. Die Steigerung des subjektiven Sicherheitsgefühls durch bauliche Maßnahmen stabilisiert ganze Stadt-viertel und entschärft soziale Brenn-punkte und der Ratgeber des Nieder-sächsischen Innenministeriums zeigt auf vielfältige und ansprechende Weise, wie's gemacht wird.

Zu bestellen bei:
Niedersächsisches Ministerium für
Soziales, Frauen, Familie und
Gesundheit, Referat 52
Stadtentwicklung, Wohnungsmarkt
und frauenrelevante Belange in der
Stadtentwicklung
PF 141
30001 Hannover

Neuerscheinung

Der Umbruch der Stadtentwicklung

Michael Krummacher, Roderich Kulbach
Viktoria Waltz, Norbert Wohlfahrt (Hrsg.)

Soziale Stadt – Sozialraumentwicklung – Quartiersmanagement

HERAUSFORDERUNGEN FÜR POLITIK, RAUMPLANUNG
UND SOZIALE ARBEIT

2003. 279 Seiten. Kart. 16,90 EUR;
Leske + Budrich, ISBN 3-8100-3735-4

Der als Einführung und kritische Bestandsaufnahme konzipierte Band beschäftigt sich mit folgenden Fragen: Welche Erscheinungsformen, Ursachen und Folgen prägen den Umbruch der Stadtentwicklung? Worin bestehen die zentralen Elemente der aktuellen Stadtentwicklungspolitik die Sozialraumpaltung über Förderprogramme, Steuerungsstrategien und -instrumente zu beeinflussen? Was ist „neu“ daran und wie sind sie für die Entwicklung der „Sozialen Stadt“ zu bewerten? Was bedeuten die neuen Steuerungsstrategien und -instrumente in ihren Konsequenzen einerseits für die Politik der Städte, andererseits für die Theorie und Praxis sowie für die Ausbildung in der Raumplanung und der Sozialen Arbeit?

Das Buch liefert fundierte Sachinformationen, analysiert und kommentiert die dargestellten Zusammenhänge und formuliert Denkanstöße, Anregungen und offene Fragen für die themenbezogene Fachdiskussion.

Aus dem Inhalt:

Stadtentwicklung und Sozialraumpaltung am Anfang des 21. Jahrhunderts

Umbrüche der Großstadtentwicklung – Erscheinungsformen und Ursachen des Umbruchs der Großstadtentwicklung – Das großräumige Regionalgefälle in Deutschland – Die sozialräumliche „Vierteilung“ der großen Städte – Zwei Prototypen benachteiligter Quartiere: Altbauquartiere und Trabanten-siedlungen – Die möglichen Folgen: Vom benachteiligten zum benachteiligten Quartier – Entwicklung neuer Formen einer sozial engagierten Quartierspolitik

Staatliche Reaktionen:

Die Programmfamilie Sozialintegrative Stadt(teil)entwicklung Vom Baurecht zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeitsverpflichtung, von der Städtebauförderung zum Quartiersmanagement – Das Entstehen sozialintegrierender Stadtentwicklungsprogramme in der BRD – Europäische Programme im Vergleich – Schlussfolgerungen für Planung und Sozialraumorientierung, Quartiersmanagement



Herausforderungen und exemplarische Handlungsfelder einer sozialraumorientierten Stadtpolitik

Vorbemerkungen – Handlungsfeld: Lokale Bau- und Wohnungspolitik – Handlungsfeld: Lokale Wirtschafts- und Beschäftigungspolitik – Handlungsfeld Ökologie und Umweltverbesserung

Der Sozialraumansatz in der sozialen Arbeit: Entwicklung, Konzept und Anwendungsbeispiele

Vorbemerkung – Besonderheiten der Verwaltungsorganisation im Handlungsfeld soziale Dienste – Sozialraumorientierung und die Entwicklung sozialer Dienste – Folgen von Sozialraumorientierung und Sozialraumbudgets – Methodisches Handeln und sozialraumbezogene soziale Arbeit – Zum Verhältnis von Stadtteilentwicklung und sozialraumorientierter sozialer Arbeit

Quartiersmanagement zwischen Leerformel, neuer Steuerungsstrategie und Instrument für eine sozial engagierte Quartierspolitik

Aktivierender Sozialstaat und Vernetzungsstrategien als Begründungszusammenhang von Quartiersmanagement – Quartiersmanagement in der Programmphilosophie – Quartiersmanagement in der Praxis am Beispiel von Nordrhein-Westfalen – 15 Thesen zur Entwicklung eines sozial engagierten Quartiersmanagement

Quartiersmanagement in Beruf und Ausbildung

Die Herausgeber(innen):

Dr. phil. Michael Krummacher, Professor für Politikwissenschaft/ Sozialpolitik; Roderich Kulbach, Professor für Sozialmanagement, Verwaltung und Organisation am Fachbereich Sozialarbeit; beide an der Evangelischen Fachhochschule Bochum; Dr. rer. pol. Viktoria Waltz, Dipl.-Ing., Dozentin an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund; Dr. Norbert Wohlfahrt, Professor für Sozialmanagement, Verwaltung und Organisation an der Evangelischen Fachhochschule Bochum. ■

Veranstaltungen

Einladung und Terminhinweis:

Auf dem Weg zur Stadt 2030

Abschlusskongress/Resümee am 24. und 25. September 2003 in Braunschweig

Insgesamt 33 Städte und 54 wissenschaftliche Institute, die aus dem Ideenwettbewerb „Stadt 2030“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen des Forschungsprogramms „Bauen und Wohnen im 21. Jahrhundert“ als Preisträger hervorgingen, beteiligten sich in 21 Projekten mit der Entwicklung weitreichender Perspektiven für Stadtentwicklung und Kommunalpolitik. In Zusammenarbeit dieser Kommunen und wissenschaftlichen Einrichtungen entstanden integrierte Zukunftskonzeptionen und Leitbilder für eine nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung. Identität, Integration, Regionalisierung und lokale Demokratie kristallisierten sich dabei als Themenschwerpunkte heraus.

Die Praxis steht vor dem Zukunftsdilemma des Gegensatzes von kurzfristigen Entscheidungszwängen und langfristigen Entscheidungsfolgen. Um diesem Widerspruch zu begegnen, sollten zielorientierte und prozessuale Planungsmodelle verbunden werden. Alle Zukunftsentwürfe sollten einerseits bindend genug sein, um ihnen langfristig wirksame Planungsmaßnahmen und Planungsschritte zuzuordnen. Sie sollten andererseits aber auch flexibel auf nicht vorhersehbare, neue Herausforderungen von Planung und Politik reagieren können.

Der zweitägige Kongress „Auf dem Weg zur Stadt 2030“ bildet den offiziellen Abschluss und Höhepunkt des Forschungsverbundes. Präsentiert und diskutiert werden die Ergebnisse der beteiligten 21 Städteprojekte und ihre Konsequenzen für eine zukunftsfähige Kommunalpolitik und Stadtforschung.

Beteiligt waren Beeskow, Braunschweig, Bremen, Dietzenbach, Eisenhüttenstadt, Erlangen, Esslingen, Gießen/Wetzlar, Görlitz, Guben, Günzburg, Karlsruhe, Kiel, Leipzig, Mönchengladbach, München, Saarbrücken, Schkeuditz, Schwalm-Eder-West, die Städteregion Ruhr sowie Stuttgart. Das Deut-

sche Institut für Urbanistik (Difu) war im Rahmen des Projekts für die Begleitforschung und Evaluation von „Stadt 2030“ verantwortlich.

Führende Persönlichkeiten aus Wissenschaft, Kommunal- und Bundespolitik werden die Ergebnisse kommentieren und sich zu den sehr unterschiedlichen Realisierungschancen und -hindernissen der Lösungsvorschläge äußern. Auch der zentrale Anlass des Forschungsprojekts wird dabei zur Sprache kommen: die Städte der Zukunft in ihren vielfältigen Konstellationen gleichermaßen zukunftsorientiert wie zukunfts offen zu gestalten und nicht nur auf Entwicklungen zu reagieren.

Veranstaltungsort: Stadthalle
Braunschweig, Leonhardplatz,
38102 Braunschweig

Veranstalter: Bundesministerium für
Bildung und Forschung (BMBF)

Zukunftsorientiertes Wohnen in Hamburg

26. September 2003 von 15 bis 21.30 Uhr

Bau- und Hausgemeinschaften in der wachsenden Stadt

Veranstalter: Hamburger Universität
für Wirtschaft und Politik –
STATTB AU HAMBURG GmbH –
TU Hamburg-Harburg
Ort: Hamburger Universität für
Wirtschaft und Politik
Von-Melle-Park 9, Hörsaal
Eintritt: 8 Euro / 5 Euro

Hamburg gilt als die Stadt der Bau- und Hausgemeinschaften in der Bundesrepublik. Und das zu Recht. Die Zahl und die Vielfalt der realisierten Projekte sind beeindruckend. In Bau- und Hausgemeinschaften planen und bauen die Nutzerinnen und Nutzer gemeinsam, um in einer sozial aufmerksamen Nachbarschaft leben zu können.

Termin: 24. September, ab 13 Uhr
und 25. September 2003, ab 9.00 Uhr
Teilnahmegebühr: 50 Euro

Anmeldung (schriftlich bis 12.9.03)
und Nachfragen zur Veranstaltung:
Dipl.-Ing. Bernd Meyer,
Telefon: 0221/65035-120
E-Mail: bernd.meyer@de.tuv.com
Projektträger MVBW des BMBF bei der
TÜV-Akademie Rheinland GmbH
Am Grauen Stein, 51101 Köln
www.tuvpt.de

Weitere Informationen und das
Programm finden Sie im Internet unter:
www.difu.de/seminare/
03abschlusskongress2030.pdf
www.difu.de/index.shtml?/presse/
030822.shtml
www.stadt2030.de

Informationen zum Projekt „Stadt 2030“:
Dr. Bettina Reimann
Telefon: 030-3 90 01-191
E-Mail: reimann@difu.de

Presseanfragen: Sybille Wenke-Thiem
Telefon: 030/39001-209/-208
Telefax: 030/39001-130
E-Mail: wenke-thiem@difu.de
http://www.difu.de
Straße des 17. Juni 112
D-10623 Berlin

Uhr	Thema	Referenten
15.00 Uhr	Eröffnung durch die Präsidentin der HWP	Dr. Dorothea Bittscheidt, Präsidentin der HWP
15.05 – 16. 00	Wachsende Stadt, innovativer Wohnungsbau, Bau- und Hausgemeinschaften Bau- und Hausgemeinschaften in Hamburg – Vielfalt und Innovation Entwicklung und Betreuung von Baugemeinschaften	Jörn Walter, Oberbaudirektor Behörde für Bau und Verkehr Sabine de Buhr, Behörde für Bau und Verkehr Britta Becher, STATTAU HAMBURG GmbH
16.00 – 17.00	Anmerkungen zur Zukunft von Genossenschaften Kooperation von Baugemeinschaften mit bestehenden Genossenschaften Genossenschaftliche Trägerstruktur für Bau- und Hausgemeinschaften	Bettina Harms, Analyse und Konzepte Wolfgang Karsties, Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG, Vorstand Rosemarie Oltmann, Schanze Wohnungsbaugenossen- schaft eG, Vorstand
Pause		
17.30 bis 18.30	Nachbarschaftlich Wohnen im Eigentum Statt Auto-Händler an der Max-Brauer-Allee: Baugemeinschaften Max B: Wohnen – arbeiten Wohnen in der Hafencity: Ort für Baugemeinschaften?	Volker Spiel, Conplan Lübeck Iris Neitmann, Architektin; Reiner Schendel, STATTAU HAMBURG GmbH Reiner Nagel, Gesellschaft für Hafen- und Standortentwicklung
18. 30 – 19.00	Die Förderung von Baugemeinschaften in Hamburg Anforderungen an Verfahren der Umsetzung von Baugemeinschaften in Hamburg	Willi Rickert/Frank Karthaus, Behörde für Bau und Verkehr Reiner Schendel, STATTAU HAMBURG GmbH
Pause		
19.30 – 21.30	Wohnen und wachsende Stadt in Hamburg: neue Quantitäten und neue Qualitäten Podiumsdiskussion mit	Jürgen Broede, Liegenschaftsverwaltung Bettina Harms, Analyse und Konzepte Dr. Stefan Schulz, Staatsrat Behörde für Bau und Verkehr Dr. Joachim Wege, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen Dr. Tobias Behrens, STATTAU HAMBURG GmbH
Moderation	Prof. Dr. Ingrid Breckner, TU Hamburg-Harburg und Dr. Josef Bura STATTAU HAMBURG GmbH	

„wachsenden Stadt“ diskutiert. Neue Wohnformen können Wohnungssuchenden Qualitäten urbanen Wohnens offerieren, die sie anderswo nicht verwirklichen können. Sie sind somit ein wichtiges kommunales Angebot, das Menschen anspricht, die aktiv sind und Verantwortung für ihre Wohnraumversorgung und das Gemeinwesen übernehmen möchten.

In der Veranstaltung wird das Thema

der Bau- und Hausgemeinschaften vor dem Erfahrungshintergrund zahlreicher realisierter Projekte als Zukunftsstrategie und qualitativer Bestandteil des Konzepts der „wachsenden Stadt“ erörtert. Verantwortliche Akteure der Hamburger Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktpolitik werden referieren und diskutieren. Erwartet werden Aussagen, die den politisch und praktischen Stellenwert der neuen

Wohnformen für die bisherige Wohnkultur und für die Weiterentwicklung des Wohnangebots in Hamburg bestimmen sollen. ■

Fachkongress in Hannover

Erfahrungen mit Modellstadtteil – zur Nachahmung empfohlen

am 9. und 10. Oktober 2003



Hannovers „Expo-Stadtteil“ Kronsberg ist in städtebaulicher, ökologischer und sozialplanerischer Hinsicht beispielhaft. Aber haben sich die Ansätze der nachhaltigen Stadtteil- und Sozialplanung auch bewährt? Mit dem Fachkongress „Stadtplanung auf neuen Wegen – Hannover Kronsberg: Fünf Jahre gelebtes Modellprojekt“ soll jetzt Zwischenbilanz gezogen werden: Die Landeshauptstadt Hannover, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün, Bereich Umweltschutz und die Klimaschutzagentur Region Hannover veranstalten am 9. und 10. Oktober 2003 einen Kongress zum Modellprojekt Hannover Kronsberg. Zusätzlich werden positive Beispiele nachhaltiger Stadtentwicklung in anderen Städten beleuchtet. Eingeladen sind Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Verwaltungen, politischen Gremien und Planungsbüros. Der Praxisbezug steht im Vordergrund.

Ziel der Veranstaltung: Bewährte stadtplanerische, energetische, ökologische und soziale Qualitätsstandards für die Schaffung künftiger Lebensräume vorzustellen - zur Nachahmung empfohlen!

Kontakt und Anmeldung:

Klimaschutzagentur Region Hannover,
Angelika Schichtel,
Telefon: 0511-168-3 42 65
E-Mail:
a.schichtel@klimaschutzagentur.de

Die **Tagungsgebühr** beträgt 100 Euro (ermäßigt für Studierende und Arbeitslose 80 Euro).

Für Fragen zum Kongress und zum Stadtteil Hannover Kronsberg:
Landeshauptstadt Hannover. Bereich
Umweltschutz, Karin Rumming
Telefon: 0511-16 84 22 38

Weitere Informationen unter:
[www.Hannover.de/deutsch/wohnen/
planen/oemobakr.htm](http://www.Hannover.de/deutsch/wohnen/planen/oemobakr.htm)
www.klimaschutz-hannover.de

Vorankündigung

Bildungsurlaubsseminar Herbst 2003

5. – 8. November 2003

Konzepte für die Zukunft?

NEUE WOHN- UND ARBEITSPROJEKTE IN HAMBURG

Anhand praktischer Projektbeispiele aus verschiedenen Bereichen, z.B. Haus- und Bürogemeinschaften, Künstlergruppen, ökologischen Siedlungsformen und Existenzgründer-Initiativen, wird Einblick genommen in die bauliche Gestaltung, die Finanzierung und die sozialräumliche Bedeutung von neuen Wohn- und Arbeitsprojekten in Hamburg.

Das Seminar bietet unter anderem Folgendes an

Projektbesichtigungen

Gespräche mit Experten aus verschiedenen Behörden und Institutionen

Diskussionsrunden mit Politikern

Informationen zur Entwicklung eigener Projektideen

Das Seminar richtet sich besonders an Menschen, die Familie und Beruf wohnortnah kombinieren wollen, an Personen, die ihre eigene Existenz innerhalb sozialinnovativer Netzwerke gestalten möchten und an interessierte Fachleute.

Information

Ulrike Petersen & Birgit Schick
c/o Treffpunkt St. Georg Graue Panther
Hamburg e.V.
Zimmerpforte 8, 20099 Hamburg
Telefon: 040-24 80 96

Anmeldung

umdenken politisches Bildungswerk
Max-Brauer-Allee 116, 22765 Hamburg
Telefon: 040-3 89 52 70

Kurzinfo

Deutsches Institut für Urbanistik

Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), Berlin, ist als größtes Stadtforschungsinstitut im deutschsprachigen Raum die Forschungs-, Fortbildungs- und Informationseinrichtung für Städte, Kommunalverbände und Planungsgemeinschaften. Ob Stadt- und Regionalentwicklung, Wirtschaftspolitik, Städtebau, Soziale Themen, Umwelt, Verkehr, Kultur, Recht, Verwaltungsthemen oder Kommunalfinanzen: Das 1973 gegründete unabhängige Institut bearbeitet ein umfangreiches Themenspektrum und beschäftigt sich auf wissenschaftlicher Ebene mit allen Aufgaben- und Problemstellungen, die die Kommunen heute und in Zukunft zu bewältigen haben. Rechtsträger ist der Verein für Kommunalwissenschaften e.V., der zur Sicherung und Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Förderung der Kommunalwissenschaften gegründet wurde.

Deutsches Institut für Urbanistik (Difu),
Berlin
Sybille Wenke-Thiem
Ltg. Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Straße des 17. Juni 112
10623 Berlin
Telefon: 030-3 90 01-209
Fax: 030-3 90 01-130
Web: www.difu.de
www.kommunalweb.de



Wohnen - urban, innovativ, genossenschaftlich
ein dreifaches Jubiläum
am Freitag 24. Oktober im Feuerwerk, München

Infos: www.urbanes-wohnen.de/302010.html

Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag € 95,-
- Studenten und Arbeitslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkte der nächsten wohnbund-informationen in 2003:

- 3/2003 – Öffentlicher Raum
- 4/2003 – Bürgerschaftliches Engagement

wohnbund e.v.

Aberlestraße 16/Rgb

81371 München

Telefon 089-74 68 96 11

Fax 089-7 25 50 74

E-Mail: info@wohnbund.de

Web: www.wohnbund.de