



Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Dokumentation der Transferwerkstatt

Wohnen in Stadt- und Ortsteilzentren

19./20. November 2014, Ludwigsburg
Kulturzentrum Ludwigsburg



Die 10. Transferwerkstatt zum Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren widmete sich dem Thema **Wohnen in Stadt- und Ortsteilzentren**. Rund 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Programmkommunen sowie von Bundes- und Landesinstitutionen befassten sich mit Instrumenten und Handlungsansätzen zur Stärkung des Wohnens in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren. Vorträge zu konkreten Umsetzungsbeispielen, intensiver Erfahrungsaustausch in

Kleingruppen sowie ein Rundgang durch das Fördergebiet „Untere Stadt“ in Ludwigsburg boten Einblicke in die Praxis vor Ort.

Deutlich wurden die Vielfalt der Wohnprojekte in Programmkommunen und die Bedeutung des Wohnens für eine tragfähige Nutzungsmischung und Belebung in den Zentren. Der fachliche Austausch der Akteure des Zentrenprogramms stand im Mittelpunkt der Veranstaltung.

Erster Veranstaltungstag

Werner Spec, Oberbürgermeister der Stadt Ludwigsburg und **Anja Berner**, Referat Koordinierung Städtebauförderung im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) eröffneten die Transferwerkstatt. Die Gesamtmoderation übernahm **Holger Pietschmann**, Bundestransferstelle Aktive Stadt und Ortsteilzentren.

Mechthild Renner, Referat Stadtentwicklung im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gab einen Input zu Wohnqualitäten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren. Sie nahm Bezug auf die Ziele der Strategie des Zentrenprogramms. „Stärkung der Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit“ zielt auf multifunktionale Orte ab und räumt der Stabilisierung und Entwicklung der Wohnfunktion besondere Bedeutung ein. „Soziale Kohäsion“ bedeutet, vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen anzubieten. Weitere Programmziele wie „Aufwertung des öffentlichen Raums“, „Stadtbaukultur“, „Stadtverträgliche Mobilität“ und „Partnerschaftliche Zusammenarbeit“ dienen auch der Schaffung von Qualitäten beim Wohnen und Wohnumfeld.

Des Weiteren ging Frau Renner differenzierter auf Wohnformen und -angebote ein. Sie erläuterte ferner, dass die baulich-räumlichen Möglichkeiten in den Zentren zur Stärkung der Wohnfunktion vor allem im Bestandserhalt liegen, in der Entwicklung des Bestandes durch Aufstockung und Anbau, der Schließung

von Blockrändern oder der Nachverdichtung von Blockinnenbereichen, im Falle desolater und nicht mehr erhaltenswerter Bausubstanz in der Umstrukturierung durch Neuordnung. In selteneren Fällen kommt in den Zentren auch eine Umnutzung nach Leerstand bzw. Brachfallen in Frage, bspw. bei aufgegebenen Bahnflächen oder Gewerbestandorten. Frau Renner stellte dar, dass es genauso darum gehe, Qualitäten beim Wohnen an sich wie auch im Wohnumfeld zu schaffen. Stadtbild- und Architekturqualitäten, Barrierefreiheit, energetische Ertüchtigung, Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, Erreichbarkeit wie eine gute Anbindung an den ÖPNV, Vernetzung stadtverträglicher Verkehrsarten, Grün- und Freiflächenangebote, Gemeinbedarfseinrichtungen und eine gesicherte Nahversorgung bilden qualifizierende Bausteine. Eine klimaverträgliche Nachverdichtung ist in kompakten Zentrenstrukturen elementar, hier kann



Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Transferwerkstatt

auch zugunsten der Klimaverträglichkeit auf eine Neubebauung zu verzichten sein.

Ferner ging Frau Renner auf die instrumentelle Ebene ein, zunächst auf die informellen Instrumente. Eine rahmensetzende Planung auf gesamtstädtischer Ebene mit Wohnraumentwicklungskonzept als Bestandteil integrierter Stadtentwicklungsplanung ist erforderlich. Die aus der Stadtentwicklungsplanung abgeleiteten und verfeinerten integrierten Handlungskonzepte für die Ebene der Zentren sollten das Wohnen als Teilgutachten berücksichtigen. Eine aktive Liegenschaftspolitik auf kommunaler Ebene, Architektur- und städtebauliche Wettbewerbe zur Sicherung stadtbaukultureller Qualitäten, veranschaulichende zentren- und blockbezogene Konzepte zum Wohnen und Wohnumfeld sind hilfreich. Zudem können sie für eine aufsuchende und aktivierende Beratung durch das Zentrenmanagement sinnvoll sein. So können auch in stark entspannten Wohnungsmärkten private Eigentümer zu Investitionen angeregt werden.

Sanierungssatzungen – sofern städtebauliche Missstände vorliegen – können mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten Sanierungsziele wie die Stärkung bzw. Entwicklung der Wohnfunktion durchsetzen helfen. Auch die Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Entwicklung regulieren, wenn es darum geht, eine Verdrängung der Bewohner zu vermeiden. Städtebauliche Verträge – so Frau Renner – können mit Auflagen verknüpft werden, so z. B. bei zentrenrelevanten Einzelhandelsinvestitionen



Sanierungsmaßnahme zur Qualifizierung des Wohnungsbestandes

mit Verpflichtungen zum Wohnungsbau oder bei Wohnungsbau mit der Verbindlichkeit zu einem gewissen Prozentsatz mietpreisgebundener Wohnungen. Darüber hinaus unterstützen Instrumente wie der Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder ein Zweckentfremdungsverbotsgesetz auf Landesebene bezahlbares Wohnen. Die Länder können in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die sogenannte Kappungsgrenzenverordnung erlassen. Dann darf bei Mietanpassungen (bei vermieteten Wohnungen) an die ortsübliche Vergleichsmiete die Miete nur 15 % statt 20 % innerhalb von drei Jahren angehoben werden. Die in Vorbereitung befindliche Mietpreisbremse soll bei Wiedervermietungen von Bestandswohnungen abfedernd wirken.

Frau Renner merkte an, dass bei der Umsetzung von Wohnprojekten in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren der Bündelungsanspruch der Städtebauförderung evident wird. Aus dem Zentrenprogramm können integrierte Konzepte mit dem Wohnen als Teilgutachten, Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Zwischenerwerb und bodenordnerische Maßnahmen, Aufwertungen im öffentlichen Raum und Wohnumfeld, Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Bebauung einschließlich energetischer Erneuerung gefördert werden. Wesentlich ist natürlich der Einsatz der Wohnraumförderung der Länder und hier das Thema der Aktivierung von Belegungsbindungen. Komplementär können die kommunale Anreizförderung im privaten Gebäudebereich oder die KfW-Förder-



Neue Wohn- und Aufenthaltsqualitäten im Zentrum



programme eingesetzt werden. Anknüpfend daran betonte Frau Renner abschließend die Bedeutung partnerschaftlicher Zusammenarbeit sowohl innerhalb der Verwaltung, als auch über Verwaltungsgrenzen hinweg, um das Wohnen in den Zentren zu stärken und Angebote für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen zu schaffen. Runde Tische zwischen Verwaltung, Wohnungsmarktakteuren und Zentrenmanagern können soziale Wohnprojekte und bezahlbares Wohnen unterstützen. Weiterhin können eine direkte Ansprache und gezielte Planungshilfen Selbstnutzern, Baugemeinschaften und Einzeleigentümern bei der Umsetzung von Wohnprojekten helfen.

Es folgte ein Vortrag von **Ralph König**, Leiter des Referats Städtebauliche Erneuerung im Ministerium für Wirtschaft und Finanzen des Landes Baden-Württemberg. Er beleuchtete die Umsetzung des Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren in Baden-Württemberg. Herr König hob die Bedeutung der Städtebauförderung als modernes und flexibles Förderinstrument hervor. Er betonte den ganzheitlichen Ansatz der Städtebauförderung, bei dem unterschiedliche Handlungs- und Lösungsansätze ineinandergreifen, um komplexe Herausforderungen in Kommunen unterschiedlicher Größe zu bewältigen. Anhand der Förderschwerpunkte der Programmausschreibung 2015 verdeutlichte er den hohen Stellenwert des Wohnens für die Zentrenentwicklung. Die Förderschwerpunkte lauten:

- Stärkung bestehender Zentren,
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren,
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel,
- ganzheitliche ökologische Erneuerung.

Herr König stellte differenziert ausgewählte Projekte aus den Programmkommen Reutlingen, Fellbach, Ditzingen, Rutesheim, Ostfildern und Burgstetten vor, mit denen das Wohnen durch Sanierungs-, Umnutzungs- und Neu-

bauvorhaben in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren gestärkt und Beiträge zur Stadtbildpflege und Nutzungsvielfalt geleistet werden. Er ging u. a. auf das Wüst-Areal in Fellbach ein. Hier entsteht auf einer Gewerbebrache im Zentrum ein neues Wohnquartier mit Nahversorgungsangebot. Am Beispiel der Marktplatzumgestaltung von Rutesheim verdeutlichte er die Bedeutung attraktiver öffentlicher Räume, um die Wohnfunktion in den Zentren zu stärken. Er betonte abschließend, dass Wohnprojekte immer in den Gesamtkontext der Zentrenentwicklung eingeordnet werden müssten und zudem eine aktive Bürgerbeteiligung für eine erfolgreiche Zentrenentwicklung notwendig ist.

Gregor Jekel, Bereichsleiter Wohnen der Stadt Potsdam beleuchtete in seinem Vortrag „Stärkung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren durch Wohnen“ zunächst aktuelle Entwicklungstrends, die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Entwicklung der Zentren haben. Hierzu zählen die Folgen des demographischen Wandels, eine Ausdifferenzierung der Lebensstile und Wohnleitbilder, zunehmende Mobilitätskosten, der wirtschaftliche Strukturwandel (veränderte Standortanforderungen, Flexibilisierung der Arbeit), die Finanzkrise und die zunehmende Bedeutung von Wohnobjekten als Kapitalanlage und neue Immissionsschutzbestimmungen. Auch der Einsatz öffentlicher Fördermittel zur Aufwertung des Gebäudebestands und der öffentlichen Räume führe zu einer steigenden Attraktivität der Zentren als Wohnstandorte. Chancen und Hemmnisse dieser Entwicklungstrends liegen oftmals eng beieinander, wie Herr Jekel ausführte.

In vielen Zentren seien Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. Dies gelte zum Teil auch für Städte und Regionen mit insgesamt rückläufigen Bevölkerungszahlen. Feststellbar sei eine Dynamisierung der Märkte für Wohnimmobilien, eng verknüpft mit einem flächendeckenden Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung. Das gesteigerte Interesse am Wohnen in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren führe dazu, dass auch in schwierigen Lagen Investi-

tionen getätigt würden. Auch führten rückläufige Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eine verbesserte Umweltqualität dazu, dass bislang weniger geeignete Flächen an Attraktivität gewinnen. Funktionsverluste in Gewerbe und Einzelhandel und die damit verbundenen Leerstände und Brachen bieten, wie Herr Jekel ausführte, zudem die Chance, neues Wohnen in den Zentren zu etablieren. Insgesamt sei eine zunehmende Vielfalt innerstädtischer Wohnformen feststellbar, womit auch auf den Wandel und die Ausdifferenzierung der Lebensstile reagiert werde.

Herr Jekel benannte folgende Potenziale des Wohnens in der Innenstadt:

- **Daseinsvorsorge:** Auslastung vorhandener sozialer und kultureller Infrastruktur
- **Integration und Inklusion:** Eingliederung von Personenkreisen mit besonderen Wohnbedarfen
- **Standortkonkurrenz der Städte:** Imageverbesserung / Verbindung von Wohnen und Arbeiten
- **Demographischer Wandel:** Kurze Wege und gute Versorgung im Alter / Nachbarschaften u. a. für Singles, Familien, Alleinerziehende
- **Stadtentwicklung:** Ausgleich von Funktionsverlusten durch Nachnutzung
- **Städtebau:** Stadterneuerung durch Umnutzung sowie Stadtreparatur durch Lückenbebauung
- **Differenzierte Wohnungsangebote,** u. a. für Familien, zur Eigentumbildung, zum Wohnen im Alter, zur Inklusion bei der Wohnraumversorgung, für Singles, für „Kreative“

In seinem Fazit fasste er die zentralen Herausforderungen bei der Realisierung von Wohnprojekten zusammen. Hierzu zählen die Schaffung gemischter Baustrukturen, die Sicherung von Gestaltungsqualitäten und vor allem Lösungen zur Stabilisierung vorhandener Sozialstrukturen und kultureller Vielfalt. Insbesondere unterschiedliche Zielsetzungen und Vorstellungen von der Nutzung und Gestaltung zentraler Lagen in der Öffentlichkeit, aber auch innerhalb der Verwaltung, könnten eine Stärkung des Wohnens verzögern oder verhindern. Erforderlich sei deshalb die Mo-

deration verschiedener Interessen, die Einbindung unterschiedlicher Akteure sowie eine aktive Steuerung der Entwicklungsprozesse durch die Kommune. Entscheidend sei eine gezielte, in strategische Konzepte eingebettete Unterstützung der Wohnfunktion in den Zentren.

Nach dem Vortrag wurde mit den Veranstaltungsteilnehmern diskutiert, welche Handlungsspielräume für Standorte mit geringer Nachfrage, bzw. geringen Mietpreisen bestehen. Erläutert wurde, dass Entwicklungsimpulse ausgelöst werden können, indem aktiv um Selbstnutzer geworben wird und entsprechende Unterstützungs- und Beratungsinstrumente eingesetzt werden. Entwicklungschancen für neues Wohnen werden insbesondere auch in Stadtteilzentren gesehen, da sie in vielen Fällen als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren. Leerstände können durch Umbau, Umnutzung oder Neubau für Wohnprojekte genutzt werden.

Diskutiert wurde, wie die Bewohner, oft auch finanziell Benachteiligte oder Menschen mit Migrationshintergrund, im Rahmen der Zentrenentwicklung vor Verdrängung geschützt werden können. Deutlich wurde, dass dieses Ziel von Beginn an im Zentrenentwicklungsprozess berücksichtigt werden muss. Für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Zentren sind, so Herr Jekel, Beteiligungs- und Mitwirkungsangebote entscheidend. Auch der zielgerichtete Umgang mit kommunalen Liegenschaften und die Schaffung gemeinschaftlicher Wohnformen seien in diesem Zusammenhang von Bedeutung. Zudem könnte mit Hilfe einer Flexibilisierung von Belegungsbindungen ein Beitrag zur sozialen Vielfalt in den Zentren geleistet werden.

Abschließend wurde auf das ressortübergreifende Handeln als Voraussetzung für die Erarbeitung und Umsetzung von Strategien und Projekten zur Stärkung der Wohnfunktion eingegangen. Am Beispiel der Stadt Potsdam verdeutlichte Herr Jekel, dass die Zuständigkeiten für wohnrelevante Belange auf unterschiedliche Ämter, u. a. Stadtentwicklung,



Sozialamt, Kämmerei, verteilt sind. Wichtig seien eine enge Zusammenarbeit und die Verzahnung von Förderinstrumenten, beispielsweise von Städtebauförderung und Wohnraumförderung.

Anschließend stellte **Dr. Christoph Haller**, Bundestransferstelle Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Erfahrungen aus der Programmbegleitung und -umsetzung zum Thema „Wohnen in der Zentrenentwicklung“ vor. Er betonte, dass bei der Berücksichtigung des Handlungsfeldes Wohnen in den Fördergebieten des Zentrenprogramms eine sehr große Bandbreite unterschiedlicher Ausgangs- und Problemkonstellationen zu beachten sei, aus der vor Ort differenzierte Herangehensweisen und Strategien abgeleitet werden.

Bezüglich der Ausgangs- und Problemkonstellationen differenzierte Herr Haller zwischen

- unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken in den Programmkommunen (wachsend – stagnierend – schrumpfend),
- unterschiedlicher Ausprägung der Wohnfunktion in den Stadt- und Ortsteilzentren (Wohnfunktion zu gering ausgeprägt – Wohnfunktion einseitig ausgeprägt – Wohnfunktion übermäßig ausgeprägt) und zwischen
- unterschiedlichen Eigentümer- und Nutzerkonstellationen (z. B. Selbstnutzer vs. Vermieter, ortsansässige vs. auswärtige Eigentümer, kleinteiliges Einzeleigentum vs. „Großvermieter“, Wohnungseigentümergeinschaften sowie Erbgemeinschaften als besonders problematische Konstellationen).

Darauf aufbauend stellte er unterschiedliche Herangehensweisen und Strategien aus der Beobachtung der Programmumsetzung vor:

- Nutzungsanreicherung durch Wohnungsneubau wird im Zentrenprogramm eher kleinteilig umgesetzt, große Wohnungsneubauprojekte sind eher selten. Auch sozialer Wohnungsbau spielt bislang in den Fördergebieten des Zentrenprogramms kaum

eine Rolle. Investoren werden bei ihren Neubauvorhaben durch vorbereitende und begleitende Maßnahmen (Grundstücksneueinordnung und Gestaltung des Wohnumfelds) unterstützt.

- Die Unterstützung privater Immobilieneigentümer bei der Modernisierung und Instandsetzung ihrer (Wohn-)Gebäude bildet in vielen Fördergebieten einen Maßnahmenschwerpunkt. Teilweise werden dafür auch kommunale Förderprogramme aufgelegt und aus Mitteln des Zentrenprogramms gespeist.
- Zielgruppenspezifische Wohnangebote beziehen sich auf die vor Ort vorhandenen Nachfragepotenziale (z. B. studentisches Wohnen, generationengerechtes Wohnen). Genossenschaftliches Wohnen oder gemeinschaftliche Wohnformen (z. B. Baugruppen) sind in den Fördergebieten des Zentrenprogramms eher selten. Differenzierte Sanierungsstandards, die einen Beitrag zur sozialen Mischung leisten könnten, werden selten eingesetzt.
- Die Kooperation mit Immobilieneigentümern basiert oftmals auf intensiver Beratung (z. B. durch Sanierungsträger oder Zentrenmanager) und auf Förderanreizen. Auch Gestaltungsleitfäden werden mancherorts aufgelegt.

Herr Haller betonte abschließend, dass der im aktuellen Statusbericht formulierte Befund zum Handlungsfeld Wohnen relativiert werden müsse: Das Handlungsfeld Wohnen sei zwar noch nicht überall hinreichend ausgeprägt, gewinne aber an Bedeutung. Dazu trage nicht zuletzt die Tatsache bei, dass auch durch Maßnahmen in anderen Handlungsfeldern die Wohnfunktion implizit gestärkt werde.

Es folgte ein thematischer Block mit **drei kurzen Impulsreferaten mit Berichten aus der Praxis** zu folgenden Themen:

- Neues Wohnen im Zentrum – Wohnungsneubau als Baustein integrierter Zentrenentwicklung
- Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen – Anforderungen und Lösungsansätze für zielgruppenspezifische Angebote
- Akteure, Instrumente und Prozesse zur Realisierung von Wohnprojekten in Zentren

Zum Thema Neues Wohnen im Zentrum stellte **Matthias Koep**, Stadtplanungsamt Kiel, aktuelle Wohnungsbauprojekte in der Innenstadt von Kiel vor. Bislang ist, wie Herr Koep erläuterte, der Wohnanteil in der Kieler Innenstadt gering. Es gibt überwiegend Einpersonenhaushalte und das Durchschnittsalter der Wohnbevölkerung ist hoch. Soziale Infrastruktur im Wohnumfeld fehlt weitgehend. Mit den Neubauvorhaben werden voraussichtlich ca. 675 neue Wohneinheiten geschaffen. Dies bedeutet eine Steigerung der vorhandenen Wohneinheiten um 50 Prozent. Ergänzend zu den Wohnungsbauprojekten wird das Wohnumfeld aufgewertet. Grundlage für die Stärkung des Wohnens sind ein Nutzungs- und Strukturkonzept und ein städtebaulicher Rahmenplan.



Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt Kiel

Herr Koep stellte neun Neubauvorhaben vor, die sich teilweise bereits in Umsetzung, teilweise noch im Planungsstadium befinden. Dabei handelt es sich um Vorhaben unterschiedlicher Größenordnung (vier bis ca. 200 Wohneinheiten): Baulückenschließungen und Eckbebauungen werden ebenso realisiert wie mehrere kleine Wohnquartiere, bspw. auf ehemaligen Gewerbearealen oder großflächigen Parkplätzen. Für einige der Projekte wurden Architekturwettbewerbe durchgeführt. Es entstehen überwiegend hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen, zum Teil werden spezifische Wohnformen für ältere Menschen, Familien und Studenten errichtet.

Zum Thema Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen folgte der Impulsvortrag von **Rainer Wener**, Wirtschaftsförderung Wittlich. Er verdeutlichte, wie die Wohnfunktion im Zentrum der rheinland-pfälzischen Kleinstadt gestärkt wird. Das Wohnen wird als wichtiger Beitrag zur Stabilisierung und Belebung des Zentrums aufgefasst und steht im Vordergrund der Zentrenentwicklung. Mit dem Ausbau der Wohnfunktion wird auch auf den zunehmenden Verlust der Einzelhandelsfunktion reagiert. Grundlage ist ein integriertes, unter breiter Beteiligung entstandenes Innenstadtentwicklungskonzept, in dem das Wohnen als eine der zentralen Nutzungen in der Innenstadt analysiert und konkrete Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens beschrieben werden.

In Wittlich konnten bereits zahlreiche Neubauvorhaben und Sanierungen von Bestandsgebäuden umgesetzt werden. Die Einwohnerzahl im Zentrum ist seit 2011 von 600 auf 800 Einwohner gestiegen. In Wittlich ist es gelungen private Investitionen zu aktivieren, knapp 30 private Modernisierungsmaßnahmen wurden seit 2011 umgesetzt. Diese Maßnahmen tragen zur Stärkung der Wohnfunktion bei und unterstützen das Ziel, unterschiedliche Wohnqualitäten in der Innenstadt zu schaffen. Als erfolgreiche Aktivierungsinstrumente haben sich eine Befragung aller Immobilieneigentümer und Gutscheine für eine kostenlose Sanierungsberatung erwiesen.

Abschließend ging Herr Wener auf einige dieser Sanierungsmaßnahmen ein und stellte zwei Neubauvorhaben vor: Beim Neubauvorhaben „Altstadt, die Neue“ entstand im städtebaulichen Kontext der Altstadt ein neues, kleinteiliges Quartier mit Funktionsmischung. Sechs unbewohnte Gebäude in desolatem Zustand wurden abgerissen und durch zwei Gebäude mit 16 barrierefreien Wohnungen und einer Tiefgarage ersetzt. Durch die Baumaßnahme entstanden ein neuer innerstädtischer Platzbereich und eine Fußgängerpassage. Ein weiteres Neubauvorhaben, das "Lieser-Domizil" mit 29 barrierefreien Wohneinheiten, entstand auf einer ehemaligen gewerblichen Brache am Ufer der Lieser.

Dr. Urs Luczak, Stadtplanungsamt Chemnitz lieferte einen Impulsbeitrag zum Thema Akteure, Instrumente und Prozesse zur Realisierung von Wohnprojekten in Zentren. In seiner Funktion als Zentrenmanager stellte er den Entwicklungsprozess in Chemnitz-Brühl vor, einem Stadtteilzentrum in zentraler Lage von Chemnitz. Der Brühl, ein Gründerzeitquartier mit Fußgängerzone (Brühl-Boulevard) war seit Mitte der 1990er Jahre von starken Funktionsverlusten betroffen. Wohnungen und Ladenlokale standen großflächig leer. Mittlerweile



Neubauvorhaben "Altstadt, die Neue" in Wittlich

ist das Interesse am Brühl gestiegen und es konnte eine positive Entwicklungsdynamik in Gang gesetzt werden.

Bei der Revitalisierung des Stadtteilzentrums spielt die Stärkung der Wohnfunktion eine entscheidende Rolle. Das Wohnen ist eingebettet in einen ganzheitlich integrierten Ansatz, mit dem eine tragfähige Nutzungsmischung entlang des Brühl-Boulevards mit Angeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen etabliert werden soll. Herr Dr. Luczak betonte, dass die Stadt das Ziel verfolgt, unterschiedliche Interessenslagen in Einklang zu bringen und die Prozesse aktiv zu begleiten. Ziel ist eine gemeinschaftliche Zusammenarbeit bei der Brühlentwicklung. Herausforderung sei, dass u. a. mit marktorientierten Investoren, Bewohnern, Vertretern der Kreativszene und Wohnungsbaugenossenschaften sehr unterschiedliche Akteure am Entwicklungsprozess des Brühls partizipieren und dass diese insbesondere hinsichtlich der Wohnformen unterschiedliche Ansprüche und Ziele verfolgen.

Den strategischen Orientierungsrahmen bei der Entwicklung des Stadtteilzentrums bilden verschiedene städtebauliche sowie nutzungsstrukturelle Konzepte und Planungsstudien.



Genossenschaftliches Wohnprojekt der "Brühlpioniere" in Chemnitz

Darüber hinaus wurden Aktivierungs- und Koordinierungsinstrumente geschaffen. Im Brühl wurde ein Zentrenmanagement („Brühlmanagement“) eingerichtet, das in einem Vor-Ort-Büro Informationen und Beratung anbietet und die Vernetzung von Akteuren fördert. Lokale Akteure werden in einer Lenkungsgruppe („Brühlgremium“) eingebunden. Private Eigentümer werden zudem direkt angesprochen und beraten. Auch werden unterschiedliche Förderprogramme und -initiativen gebündelt, um vielschichtige Unterstützungsangebote zu generieren.

Herr Luczak berichtete, dass mittlerweile zahlreiche Gebäude saniert wurden oder eine Sanierung geplant ist. Dabei wurden unterschiedliche Wohnformen etabliert und die Gebäude zum Teil in Eigenregie von den Bewohnern modernisiert. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft hat Wohnangebote für Studenten in den Altbauten geschaffen, auch hochwertige Eigentumswohnungen sind geplant. Die Stadt hat über die städtische Wohnungsbaugesellschaft acht Gebäude vom Markt genommen. In diesen sog. Projekthäusern sollen, losgelöst vom Entwicklungsdruck am Brühl, besondere Wohn- und Nutzungskonzepte gefördert werden. Beispielsweise wurden zwei Gebäude an eine von Akteuren aus dem Quartier gegründete Genossenschaft („Brühpioniere“) veräußert, die hier alternative Wohnformen realisiert. In einem weiteren Gebäude entsteht derzeit ein Gründerzentrum, geplant sind zudem u.a. auch ein Haus der Vereine, ein Künstlerhaus und eine Begegnungsstätte.

Die Inputs dienten der inhaltlichen Vorbereitung der **drei Themenrunden**, in denen im Anschluss in Kleingruppen diskutiert wurde. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung hatten Gelegenheit, in allen drei Themenrunden für jeweils ca. 25 Minuten mitzudiskutieren. Die Moderatoren der Thementische fassten im Anschluss die zentralen Ergebnisse zusammen.

In der **Themenrunde Neues Wohnen im Zentrum - Wohnungsneubau als Baustein**

integrierter Zentrenentwicklung, moderiert von **Christian Kloss**, wurde die Bedeutung konzeptioneller Vorarbeiten und integrierter Handlungsansätze deutlich, um Wohnprojekte realisieren zu können, die zur Stärkung der Zentren beitragen. In den Erfahrungsberichten wurde erkennbar, dass Wohnprojekte in vielen Kommunen in der aktuellen Phase der Programmumsetzung ein Schwerpunktthema darstellen. Sie geraten vielerorts zunehmend in den Fokus, nachdem in vorherigen Phasen der Programmumsetzung zunächst wichtige öffentliche Investitionen, bspw. zur Aufwertung des öffentlichen Raums, im Mittelpunkt standen. Neben Neubauvorhaben werden vielerorts auch Maßnahmen zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Bestandes in Angriff genommen.

Mit Wohnungsneubau wird, wie aus mehreren Programmkommunen berichtet wurde, auf zunehmende Funktionsverluste in den Zentren reagiert. Auch die allgemein spürbare Bedeutungszunahme der Zentren als Wohnstandorte und die damit verbundene steigende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum führen dazu, dass Programmkommunen Wohnprojekte in den Zentren umsetzen. Zum Teil werden dafür auch Standorte genutzt, die ursprünglich für Einzelhandelsnutzungen vorgesehen waren.

Vertreter mehrerer Programmkommunen berichteten, dass sich Gestaltungsbeiräte bewährt haben, um Stadtbild- und Architekturqualitäten bei Bauvorhaben durchzusetzen. Angeregt wurde, das Aufgabenspektrum der Gestaltungsbeiräte zu erweitern. Wünschenswert sei, nicht nur die Qualität der Gestaltung in den Blick zu nehmen, sondern auch Kubatur und Grundrissorganisation zu diskutieren. Dadurch könnten standortgerechte Lösungen entwickelt werden, die dazu beitragen, mögliche Nutzungskonflikte, z. B. mit der Gastronomie, zu minimieren und Neubauten nicht nur räumlich, sondern auch funktional in den Bestand zu integrieren. Mehrfach wurde die Sichtweise dargelegt, dass besondere Wohnformen, insbesondere gemeinschaftliche Wohnprojekte, oder sozial verträgliche Mieten fast

ausschließlich auf kommunalen Grundstücken realisiert werden könnten, da hier stärkere Einflussmöglichkeiten auf die Bauvorhaben gegeben seien.

Herausgearbeitet wurde, dass mit Neubauvorhaben innovative Mobilitätsangebote verknüpft werden können, bspw. indem für mehrere Mieter eines Neubaus ein Carsharing-Angebot bereitgestellt wird. Damit kann (in einigen Ländern) auch die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze reduziert werden. Der Nachweis von Stellplätzen ist insbesondere in eng bebauten Altstadtquartieren teilweise nur mit hohem Aufwand, bspw. in Form von Tiefgaragen realisierbar. Tiefgaragen bedeuten aber erhebliche zusätzliche Baukosten, wodurch die Kaufpreise bzw. Mieten steigen und dem Ziel entgegen stehen, Wohnraum für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen zu schaffen. Angeregt wurde, quartiers- oder gesamtstädtische integrierte Mobilitätskonzepte als Grundlage für die Etablierung innovativer Mobilitätsangebote zu erarbeiten. Die Einzelvorhaben können dann als Bausteine genutzt werden, um die stadtverträgliche Mobilität zu stärken und damit auch die Wohnqualität zu verbessern.

Die Themenrunde Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen – Anforderungen und Lösungsansätze für zielgruppenspezifische Angebote wurde von **Holger Pietschmann** moderiert. Im Fokus stand die Schaffung von Rahmenbedingungen für Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen.

Es wurde mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass insbesondere durch den perspektivischen Verlust von Belegungsbindungen die Versorgung einkommensschwacher Haushalte auf dem Wohnungsmarkt erschwert wird. Um dieser Tendenz entgegen zu wirken, ist es wichtig, in den Fördergebieten Städtebauförderung und Wohnraumförderung zu bündeln, um auf diese Weise attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen. Aufgrund der aktuellen Zinslage sind die auf Zinsvergünstigungen angelegten Förderprogramme für Investoren

wenig attraktiv – Zuschüsse könnten eine höhere Wirkung entfalten. Hier könnten ggf. durch die Länder attraktive Förderanreize geschaffen werden.

Geeignete kommunale Förderprogramme sind aus Sicht der Diskutanten wichtig, um ein diversifiziertes Wohnungsangebot zu sichern, bzw. auszubauen. Aus mehreren Programmkommunen wurde von kommunalen Anreizprogrammen für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berichtet. Hierbei erfolgt in der Regel eine Förderung von 20 bis 25 % der förderfähigen Kosten, je Einzelmaßnahme in einer Spanne von 25.000 bis 80.000 Euro. In besonderen Einzelfällen (z. B. Denkmale) ist auch eine höhere Förderung möglich. Umfassende Maßnahmen übersteigen jedoch häufig die finanziellen Möglichkeiten privater Einzeleigentümer. Abhilfe kann hier durch eine zeitliche Streckung der Maßnahme erfolgen, wie es bspw. im Saarland praktiziert wird.

Die Erfahrungen aus Programmkommunen zeigen, dass möglichst niedrigschwellige und flexible Verfahren zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Mobilisierung der Eigentümer beitragen.



Studentenwohnungen auf dem Walcker-Areal in Ludwigsburg

Bei komplexen Fördermodalitäten werden häufig insbesondere einige (benachteiligte) Akteursgruppen (insbesondere Migranten) schwer erreicht. Die Einbindung von Migranten wurde vielfach als Herausforderung angesehen – gleichzeitig aber als unbedingt erforderlich, um die soziale und kulturelle Vielfalt in den Zentren zu sichern.

Betont wurde, dass vorbildlich sanierte kommunale Wohngebäude und weitere (auch unter Kostenaspekten) erfolgreich umgesetzte Projekte wichtige Anstoßwirkungen erzielen, um auf diese Weise geeignete Wohnprojekte für alle gesellschaftlichen Gruppen zu initiieren.

In der Themenrunde **Akteure, Instrumente und Prozesse zur Realisierung von Wohnprojekten in Zentren**, moderiert von **Dr. Christoph Haller**, stand die Kommunikation und Kooperation mit Immobilieneigentümern im Mittelpunkt. Diskutiert wurde unter anderem, wie es gelingen kann, genossenschaftliches Wohnen sowie „bottom-up-Initiativen“ (bspw. Baugruppen, besondere Wohnformen für Akteure der Kultur- und Kreativ-Szene etc.) stärker in die Zentrenentwicklung einzubeziehen. Hierzu lieferte das Beispiel aus Chemnitz vielfältige Ansatzpunkte.

Die Aktivierung handlungsunfähiger bzw. handlungsunwilliger Eigentümer war ein weiterer Diskussionsschwerpunkt. Hier wurde betont, dass nicht nur die individuellen Bewirtschaftungsstrategien der Eigentümer eine



Private Sanierungsmaßnahme in Ludwigsburg

wichtige Rolle spielen, sondern auch die allgemeinen Marktbedingungen. Mehrere Vertreter aus Programmkommunen stellten fest, dass Aktivierungserfolge auch unter schwierigsten Rahmenbedingungen erzielt werden können, wenn die entsprechenden zeitlichen und personellen Ressourcen aufgewendet werden. Letztlich gehe es darum, durch stetigen persönlichen Kontakt mit den Eigentümern ins Gespräch zu kommen und im Gespräch zu bleiben. Dazu kann auch das Modell der (informellen) Eigentümerstandortgemeinschaften genutzt werden.

Auf der instrumentellen Ebene wurde insbesondere über den Ansatz der Beratungsgutscheine diskutiert, der zuvor im Impulsvortrag aus Wittlich vorgestellt worden war. Auch andere Programmkommunen, bspw. Radevormwald, haben diesen Ansatz erfolgreich genutzt. Sie bewirken eine erhebliche Mobilisierung der Eigentümer, selbst dann, wenn die hieraus resultierenden Maßnahmen nicht förderfähig sind. Unklarheiten bestanden bei einigen Teilnehmern hinsichtlich der Förderfähigkeit solcher Anreizinstrumente. Das aus Wittlich vorgestellte Modell, wo die Finanzierung über Sponsoring eines lokalen Kreditinstituts erfolgte, stieß hier auf großes Interesse.

Abschließend stand noch die Frage im Fokus, wie es gelingen kann, Immobilieneigentümer stärker in lokale Gremien (bspw. für die Vergabe von Mitteln aus Verfügungsfonds) einzubinden. Hier gab es jedoch kein „Patentrezept“, vielmehr wurde auf die individuellen Akteurs- und Problemlösungskonstellationen vor Ort hingewiesen.

Im Anschluss an die Vorstellung der Diskussionsergebnisse lieferte die **Plakatausstellung** mit bundesweiten Beispielen laufender Fördermaßnahmen aus dem Zentrenprogramm die Gelegenheit, den ersten Veranstaltungstag mit individuellen Gesprächen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer ausklingen zu lassen. Gezeigt wurde auch ein Kurzfilm über die Stadterneuerungsmaßnahme „Bamberg-Sand“, die mit Fördermitteln des Zentrenprogramms unterstützt wird.

Zweiter Veranstaltungstag

Der zweite Veranstaltungstag begann mit einem Vortrag von **Frank Lehmpfuhl**, Referat Nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Ludwigsburg. Er stellte die integrierte Stadtentwicklungsstrategie Ludwigsburgs vor. Unter dem Motto „Chancen für Ludwigsburg“ wurde 2004 ein partizipativer Prozess zur Erstellung eines Stadtentwicklungskonzeptes begonnen. Es besteht aus elf Masterplänen zu unterschiedlichen Themen, u.a. „Attraktives Wohnen“, „Lebendige Innenstadt“, „Kulturelles Leben“, „Vitale Stadtteile“. Die Masterpläne werden, wie Herr Lehmpfuhl erläuterte, durch teilräumliche Stadtteilentwicklungspläne konkretisiert. Die Masterpläne und Stadtteilentwicklungspläne werden kontinuierlich, auch unter Einbeziehung der Öffentlichkeit fortgeschrieben und aktualisiert – die integrierte Stadtentwicklung wird in Ludwigsburg als fortlaufender Prozess verstanden.

Herr Lehmpfuhl hob hervor, dass Partizipation ein unverzichtbarer Bestandteil für eine

gelingende nachhaltige Stadtentwicklung sei. Nachhaltige Stadtentwicklung brauche, so Herr Lehmpfuhl weiter, einen Motor und Impulsgeber. Vor diesem Hintergrund wurde in der Stadtverwaltung ein eigenes Referat Nachhaltige Stadtentwicklung eingerichtet, das fach- und ressortübergreifende Prozesse anstößt und koordiniert. Die Stadterneuerung ist ein Fachbereich dieses Referats.

Im zweiten Teil seines Vortrages ging er detailliert auf das Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ ein, in dem die Gebietsentwicklung mit Mitteln des Zentrenprogramms gefördert wird. Das Sanierungsgebiet ist der nördliche Teil der Innenstadt.

Herr Lehmpfuhl beschrieb die Ausgangslage und Sanierungsziele in der "Unteren Stadt" und stellte umgesetzte oder in Umsetzung befindliche Einzelvorhaben vor. Dabei ging er insbesondere auf Wohnprojekte ein. Beispielsweise wird zur Zeit das Gebäude einer ehemaligen Brauerei saniert und erweitert. Hier entsteht ein zielgruppenspezifisches Wohn-



Holzmarkt im Sanierungsgebiet "Untere Stadt"



Umbau Brauerei zum Wohngebäude für große Familien



Neuer Stadtplatz nach Rückbau von Erschließungsanlagen im Umfeld des Marstall-Centers



Saniertes Gebäude mit Studentenwohnungen auf dem Walcker-Areal

angebot für große Familien mit bis zu acht Familienmitgliedern zu einem sozialverträglichen Mietpreis. Neben einer Vielzahl weiterer kleinteiliger Modernisierungsmaßnahmen, die überwiegend von privaten Eigentümern realisiert werden, wurde auf einer Gewerbebrache, dem sog. Walcker-Areal, eine großflächige Neubebauung realisiert. Die besondere Herausforderung war dabei die Lage an einer stark befahrenen Bundesstraße. Entstanden ist ein kleines Quartier mit Wohnungen für Studenten, altengerechten Wohnungen und einem Senioren- und Pflegeheim. Angrenzende Freiflächen wurden durch die Stadt zu einem Park umgestaltet.

Er ging dann auf das Marstall-Center ein, einen maßstabsprengenden Neubaukomplex aus den 1970er Jahren am nördlichen Rand der Innenstadt mit über 25.000 m² Verkaufsfläche und über 200 Eigentumswohnungen in bis zu 12-geschossigen Wohntürmen. Die Einzelhandelsflächen, früher u. a. durch Karstadt genutzt, standen über einen längeren Zeitraum leer. Sie werden derzeit zu einem Einkaufszentrum umgebaut. Auf dem Dach des Gebäudesockels (Mittel Ebene oberhalb der Einzelhandelsflächen) befinden sich ein öffentlich zugänglicher Freiraum und ein städtischer Kindergarten,

dessen energetische Sanierung parallel zum Umbau des Einkaufszentrums erfolgt. Flankierend zum Umbau des Centers wertet die Stadt den öffentlichen Raum im Umfeld auf. Überdimensionierte Erschließungsanlagen werden zurückgebaut und öffentliche Platzräume, z. B. der Reithausplatz, attraktiv gestaltet. Herr Lehmpfuhl ging auch auf die Wohnungen des Marstall-Centers ein. Derzeit sind die Wohnungen komplett belegt und die Sozialstruktur ist stabil. Bisher sei es trotz der umfangreichen Investitionen im Sockelgeschoss und im Umfeld, mehrerer von der Stadt initiierten Eigentümerversammlungen sowie einer durch die Stadt finanzierte Mehrfachbeauftragung zur Fassadengestaltung nicht gelungen, die Eigentümer der Wohnungen zu Investitionen zu bewegen, um die Wohnanlage zu modernisieren.

Abschließend erläuterte Herr Lehmpfuhl anhand der Umgestaltung des öffentlichen Raums in der Eberhardstraße die Bedeutung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum als Impulsgeber für private Investitionen.

Im Anschluss an den Vortrag besichtigten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer in zwei



Marstall-Center am Reithausplatz



Rundgang durch die "Untere Stadt"

Gruppen, geführt von **Frank Lehmppfuhl** und **Holger Springer**, das Fördergebiet "Untere Stadt". Der Stadtrundgang umfasste die zuvor vorgestellten zentralen Maßnahmen, wie die Umgestaltung des Straßenraums in der Eberhardstraße, die Neubebauung des Walcker-Areals mit der angrenzenden neu gestalteten Grünanlage sowie die geplante Umnutzung des Grafen- und Gesandtenbaus im Osten des Sanierungsgebietes an der Schlossstraße. Auch zahlreiche private Modernisierungsmaßnahmen historischer Wohn- und Geschäftshäuser wurden besichtigt.

Auf dem Rundgang wurden die Dimensionen des Marstall-Centers deutlich, das sich stark von den historischen Bauten in der Umgebung abhebt. Ein Mitarbeiter des Investors für den Umbau des Marstall-Centers erläuterte die Planungen und ging dabei vor allem auf die Umgestaltung des am Reithausplatz gelegenen Gebäudeteils ein. Hier ist eine Öffnung der Fassade geplant und es sollen Flächen für Außengastronomie geschaffen werden.

Der Rundgang führte auch auf die Mittelebene des Marstall Centers. Von hier aus bot sich den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ein Blick über die Innenstadt von Ludwigsburg. Zahlreiche Sanierungsvorhaben und die an die Innenstadt angrenzende barocke Schlossanlage konnten von hier aus betrachtet werden.

Nach der Rückkehr zum Veranstaltungsort folgte ein **Podiumsgespräch** mit anschließender Diskussion. Am Podiumsgespräch nahmen Frank Lehmppfuhl, Dr. Urs Luczak, Matthias

Koep und Rainer Wener unter Moderation von Holger Pietschmann teil.

Diskutiert wurde, welchen Beitrag das Wohnen für die Stabilisierung von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren leistet. Einigkeit herrschte, dass das Wohnen zu einer Belebung der Zentren – auch nach Ladenschluss – beiträgt und als Frequenzbringer fungieren kann. Die Funktionsvielfalt in den Zentren wird damit gesichert, bzw. angereichert. Mit Wohnprojekten wird auch Funktionsverlusten entgegen gewirkt, u.a. auch durch die Umnutzung von Geschäftsräumen für Wohnzwecke. Mit Wohnprojekten kann es zudem gelingen, stadtbaukulturelle Qualitäten in den Zentren zu sichern und weiter zu entwickeln.

Hervorgehoben wurde, dass die Diskussionen und Vorträge der Transferwerkstatt verdeutlicht haben, dass das Wohnen in vielen Kommunen als Handlungsfeld der Zentrenentwicklung zunehmend eine wichtige Rolle spielt. Die Herausforderung bestehe darin, neue Wohnformen zu etablieren und Angebote für unterschiedliche Nutzergruppen im Zentrum zu realisieren. In diesem Zusammenhang wurde betont, dass der Charakter eines Zentrums durch die dort vorhandenen Wohnformen mit bestimmt wird.

Als weitere Herausforderung wurden die eingeschränkten Steuerungsmöglichkeiten der Kommunen genannt, um Einfluss auf die Gestalt- und Wohnqualität der Bauten zu nehmen. Deutlich sei geworden, dass hier in vielen Fällen deutliche Diskrepanzen zwischen den



Eberhardstraße



Grafen- und Gesandtenbau



Zielen der Kommunen und denen der Investoren bestehen würden.

Mehrfach wurde hinterfragt, wie das aktuell positive Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt in Zentrenbereichen genutzt werden kann, um auf die Investoren Einfluss zu nehmen und stadtentwicklungspolitische Ziele umzusetzen. Angeregt wurde, die vorhandenen formellen und informellen Instrumente gezielt und in Kombination einzusetzen und die Entwicklungen aktiv zu steuern. Wohnen und Stadtentwicklung müssten zusammengedacht werden und stadtentwicklungspolitische Ziele zum Thema Wohnen auch auf das Zentrum übertragen werden. Wohnungsmarktberichte, Wohnraumversorgungskonzepte oder wohnungspolitische Konzepte stellen hierfür eine wichtige Grundlage dar.

Hervorgehoben wurde, dass es zur Realisierung von Wohnprojekten, insbesondere mit der Zielsetzung Wohnangebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in den Zentren zu sichern oder zu schaffen, entscheidend sei, die Politik intensiv einzubinden. Handlungsspielraum bestehe vor allem auf städtischen Grundstücken. Dieses Potenzial gelte es für die Schaffung zielgruppenspezifischer Wohnangebote zu nutzen. Erforderlich sei politische Entschlossenheit und ein „Schulterschluss“ von Politik, Stadtplanung, Kämmerei und Wohnamt, um wohnungspolitische Zielsetzungen auch gegen Widerstände und über einen längeren Zeitraum hinweg durchzusetzen.

Ein Erfolgsfaktor zur Steuerung der Bevölkerungszusammensetzung und Sicherung von Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen sei die Bündelung von Maßnahmen der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung. Aus dem Kreis der Teilnehmer und Teilnehmerinnen wurde in diesem Zusammenhang angeregt, die Flexibilisierung von Belegungsbindungen zu ermöglichen.

Als weiterer Lösungsansatz zur Sicherung der sozialen Vielfalt und Vermeidung von Verdrängung wurde die zeitliche Streckung von

Modernisierungsmaßnahmen genannt. Damit könne erreicht werden, dass auch weniger finanzkräftige Eigentümer Gebäude sanieren. Auch könne die Gefahr sehr stark ansteigender Mieten reduziert werden. Generell gilt, dass durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln ein Beitrag geleistet werden kann, den Anstieg von Mieten nach einer Sanierung abzufedern.

Betont wurde die Notwendigkeit intensiver Kommunikation und enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern. Daraus entstehende Kontakte könnten genutzt werden, um Einfluss auf Sanierungsstandards zu nehmen und die Schaffung differenzierter Wohnqualitäten anzuregen. Auch durch aktive Teilhabeangebote und die Möglichkeit für unterschiedliche Zielgruppen, sich einzubringen, könnten Angebote geschaffen werden, die sich an den Bedürfnissen der jeweiligen Zielgruppe orientieren.

Angemerkt wurde, dass es in Märkten mit großer Nachfrage nach Wohnraum leichter sei, auf Investoren Einfluss zu nehmen als in entspannten Wohnungsmärkten mit geringer Nachfrage. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass aber immer kleinräumige Betrachtungen und Standortanalysen notwendig seien. Am Beispiel der Stadt Chemnitz wurde bspw. deutlich, dass auch in einer schrumpfenden Stadt die Nachfrage nach bestimmten Wohnsegmenten an ausgewählten Standorten vorhanden sei. Wichtig sei, gezielt auf diese Bedarfe einzugehen und gesamtstädtische Wohnraumkonzepte als Grundlage für Standortentscheidungen heranzuziehen.

Aus Halle (Saale) wurde berichtet, dass im Rahmen der Fortschreibung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes eine Wohnungsmarktprognose erstellt wurde, die unterschiedliche Bevölkerungsgruppen in den Blick nahm. Dabei wurde deutlich, dass durch den demografischen Wandel bspw. die Altersarmut an Bedeutung gewinnen wird. Das Bewusstsein über diese prognostizierten Veränderungen könne nun genutzt werden, um strategische Entscheidungen zu treffen.

Angeregt wurde zudem, dass sich Mitarbeiter der Stadtverwaltung Wissen über Immobilienmärkte und Denkweisen der Immobilienwirtschaft aneignen. In Diskussionsprozessen mit Investoren oder der Politik könnten dann eigene Berechnungen und Argumente für oder gegen bestimmte Forderungen bei Vorhaben zum Bau oder zur Sanierung von Wohnungen eingebracht werden. Insbesondere gelte es, die Politik von strategischen, langfristigen Zielsetzungen zu überzeugen und zu verdeutlichen, dass bestimmte Projekte kurzfristig zwar positive Effekte erwarten lassen, langfristig aber zu Problemen und ggf. damit zu erhöhten Belastungen für den städtischen Haushalt führen.

Ein weiteres Thema der Diskussion waren Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und anderen Nutzungen, insbesondere durch Gastronomie und die extensive Nutzung öffentlicher Räume (bspw. in den Abend- und Nachtstunden). Hervorgehoben wurde, dass es kommunikativer Lösungsansätze bedarf, um derartige Konflikte zu lösen. Erforderlich sei eine gegenseitige Kultur der Rücksichtnahme und der Akzeptanz unterschiedlicher Ansprüche.

Im Anschluss an die Diskussion reflektierte **Prof. Dr. Uwe Altrock**, Bundestransferstelle Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, in einem zusammenfassenden Vortrag die Inhalte der Transferwerkstatt. Eingangs führte er aus, dass sich die Rolle der Wohnfunktion in den Zentren seit der Einführung des Zentrenprogramms im Jahr 2008 deutlich gewandelt habe. Er skizzierte die Sichtweise auf die Wohnfunktion in den Zentren zu Beginn des Zentrenprogramms unter dem Schlagwort „Zentren brauchen das Wohnen“. Heute gelte – so Prof. Altrock – aufgrund der Renaissance der Innenstädte, die mittlerweile auch in Klein- und Mittelstädten zu beobachten sei, vielmehr „Das Wohnen braucht die Zentren“.

Er hob hervor, dass trotz des allgemeinen Bedeutungsgewinns des Wohnens in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren differenzierte Herausforderungen bestehen würden und dies bei der Stärkung des Wohnens in den

Zentren berücksichtigt werden müsse. Es gebe prosperierende und stagnierende Zentren, geprägt durch entweder ein historisches oder ein modernes Erscheinungsbild. Aus diesen vier Spannungsfeldern leitete Prof. Altrock vier Strategietypen zur Stärkung der Wohnfunktion in den Zentren ab:

- *Mobilisierung* in prosperierenden Zentren mit historischem Erscheinungsbild,
- *Stadtreparatur* in prosperierenden Zentren mit modernem Erscheinungsbild,
- *Bewahrung* in stagnierenden Zentren mit historischem Erscheinungsbild,
- *Attraktivierung* in stagnierenden Zentren mit modernem Erscheinungsbild.

Er ging dann auf den Wandel des Stadterneuerungssystems ein. Zu Beginn der Städtebauförderung („System im Aufbruch“) wurde durch den Einsatz harter Instrumente intensiv auf Flächen zugegriffen, um gesamthafte Erneuerungen umzusetzen. Diesem „Steuerbarkeitstraum“ stehe derzeit eine Phase der Stadterneuerung gegenüber, in der behutsam individuelle Projekte umgesetzt werden, stärker kooperative Verfahren im Vordergrund stehen und Prozessdenken vorherrscht („System im Reifestadium“). Neben diesen positiven Aspekten heutiger Stadterneuerungsverfahren sei aber auch ein eher zögerlicher Einsatz harter Instrumente feststellbar. Prof. Altrock fasste deshalb diese Phase mit „Steuerungspragmatismus“ zusammen. Dieser Pragmatismus beschränke insbesondere im Hinblick auf Wohnprojekte die Möglichkeiten einer innerstädtischen Attraktivitätssteigerung, da hier der direkte Einfluss der öffentlichen Hand nur eingeschränkt gegeben sei.

Im Rahmen der Transferwerkstatt sei deutlich geworden, dass Handlungsspielräume, bspw. gegenüber Investoren, nicht ausreichend genutzt und zu wenig aktiv steuernd Entwicklungen forciert oder gebremst würden, um stadtentwicklungspolitische Ziele umzusetzen. Er merkte an, dass Ansätze einer grundstückübergreifenden Qualitätssteigerung aus seiner Sicht nur in Einzelfällen realisiert würden. Die Diskussionen der Transferwerkstatt hätten



bestätigt, dass es gerade bei kleinteiligem Einzeleigentum schwierig sei, parzellenübergreifende Lösungen zu verwirklichen. Er appellierte in diesem Zusammenhang für einen sorgsamsten Umgang mit Konversionsflächen, um die sich hier bietenden Handlungsspielräume strategisch zu nutzen und größere zusammenhängende Projekte zur Schaffung von attraktiven Wohnflächen in Innenstädten zu realisieren.

Aus seinen Beobachtungen leitete er zwei Herausforderungen ab:

1. Es gelte, unter Einsatz des verfügbaren Steuerungsinstrumentariums stärker parzellenübergreifende Aufwertungsansätze zu realisieren und bestehende Handlungsspielräume aktiv zu nutzen, um ganzheitliche Ansätze umsetzen zu können.
2. Stärker als bislang sollte die Entwicklung und Umsetzung von Blockkonzepten bei

der Zentrenentwicklung in Angriff genommen werden. Sie sind, so Prof. Altröck, ein bewährtes Steuerungsinstrument zwischen Erneuerung, Weiterentwicklung und Bewahrung des Bestandes. Das Instrument müsse weiter entwickelt werden: Durch die Erarbeitung in kooperativen Prozessen und ihre Umsetzung in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sowie kombiniert mit der Anwendung harter Instrumente werde es möglich, parzellenübergreifende Qualitäten zu schaffen, die eine tragfähige und nachhaltige Zentrenentwicklung unterstützen.

Nach diesem Ausblick verabschiedete Herr Pietschmann die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Er dankte der gastgebenden Stadt Ludwigsburg sowie den Referenten und Anwesenden für ihre Mitwirkung und Diskussionsbereitschaft.

Kontakt

Bundestransferstelle
"Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"
c/o Plan und Praxis GbR
Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Manteuffelstraße 111
D - 10997 Berlin
Fon - +49 (0)30 6165348-51
Fax - +49 (0)30 6165348-52

aktivezentren@planundpraxis.de
www.aktivezentren.de

Alle Fotos: Plan und Praxis, Berlin;
Abbildung Seite 7: Stadtplanungsamt Kiel