



DOKUMENTATION

KONGRESS

10 Jahre Stadtumbau Ost – Stadtentwicklung im Wandel

am 6. Juni 2012 in Berlin



Zusammenfassender Bericht

Am 6. Juni 2012 fand im Erich-Klausener-Saal des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der Jubiläumskongress „Zehn Jahre Stadtumbau Ost – Stadtentwicklung im Wandel“ statt. An der Veranstaltung nahmen mehr als 200 Stadtumbauexpertinnen und -experten aus Kommunen, Forschungseinrichtungen, dem Bereich der Wohnungswirtschaft sowie Landes- und Bundeseinrichtungen teil. Mit dem Kongress wurden wichtige Impulse, die das Programm Stadtumbau Ost zur Veränderung der Stadtentwicklungspolitik gesetzt hat, aufgezeigt und diskutiert. Dazu gehören sowohl vielfältige Innovationen bei der Einbeziehung von Akteuren und der Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements als auch die aktive Gestaltung von Schrumpfung sowie die Herausbildung eines neuen integrierten Planungsverständnisses. Im Rahmen der Veranstaltung wurde der Blick aber auch auf künftige Herausforderungen im Stadtumbau gerichtet. Die hohe Teilnehmerzahl und die rege Diskussion zeigten, dass die thematische Ausrichtung der Veranstaltung ein breites Interesse traf.

Begrüßung und Einführung in die Thematik

Zu Beginn begrüßte der Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, **Rainer Bomba**, die Teilnehmenden. Staatssekretär Bomba sagte „Stadtumbau Ost ist ein Motor für Innovation und Bürgerengagement. Bürgerinnen und Bürger setzen sich mit Initiativen wie Standortgemeinschaften für das baukulturelle Erbe ein. Unser Ziel ist es, die Kommunen und Gemeinden weiterhin bei der Stärkung ihrer Innenstädte und dem Erhalt von Altbauten zu unterstützen. Dabei kann auch die verbesserte Altbauförderung im Programm Stadtumbau Ost helfen“. Vor dem Hintergrund des Fördervolumens von über 2,7 Mrd. Euro (davon alleine ca. 1,2 Mrd. Euro aus Bundesfinanzhilfen) sagte der Staatssekretär „Es ist beeindruckend, was die Kommunen und Gebäudeeigentümer in zehn Jahren Stadtumbau Ost geleistet haben. Der Stadtumbau bleibt die wichtigste Antwort auf den demografischen und wirtschaftlichen Wandel. Die vielen gelungenen Beispiele aus zehn Jahren Stadtumbau machen Mut, die noch anstehenden Aufgaben anzupacken. Wir führen das Programm Stadtumbau Ost gemeinsam mit den Ländern fort! Im Jahr 2012 stellt der Bund 82,1 Millionen Euro für das Programm Stadtumbau Ost bereit.“



Christian Carius, Minister für Bau, Landesentwicklung und Verkehr des Landes Thüringen, betrachtete das Stadtumbauprogramm im Kontext des notwendigen Paradigmenwechsels von quantitativem zu qualitativem Wachstum. Die Maßnahmen des Programms Stadtumbau Ost, insbesondere auch die Erarbeitung und Umsetzung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, seien „entscheidend für den Erfolg dieser radikalen Neuausrichtung der Stadtentwicklungspolitik.“ Besonders wichtig seien auch realistische Planungen, bei denen frühzeitig die betroffenen Bürger einbezogen wer-



den. Eine große Herausforderung der nächsten Jahre bestehe darin, eine stärkere Beteiligung der Privateigentümer am Stadtumbau zu erreichen. Stadtumbau werde in den neuen Ländern besonders aufgrund rückläufiger Bevölkerungszahlen auch zukünftig eine zentrale Daueraufgabe sein. „Dabei müssen“, so das Fazit des Ministers, „die Bürgerinnen und Bürger, die Kommunen, das Land und der Bund eng und zielgerichtet miteinander kooperieren.“

Zur Einführung in die Thematik unternahm **Dr. Heike Liebmann** für die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost einen Rückblick auf zehn Jahre Stadtumbau Ost. Sie stellte den hohen Problem- und Erwartungsdruck dar, unter dem das Programm im Jahr 2002 eingeführt wurde: Über eine Million leer stehende Wohnungen in Ostdeutschland, unterausgelastete Infrastrukturen und eine existenzgefährdende betriebswirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen waren zuvor als Ergebnis der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ diagnostiziert worden. Kennzeichnend für die Startphase des Programms waren neben dem hohen Problemdruck das fehlende Erfahrungswissen einerseits sowie andererseits der politische Willen auf allen Ebenen zur Unterstützung der Kommunen und der betroffenen Wohnungsunternehmen und damit die Anerkennung des Stadtumbaus als gesamtgesellschaftlich zu lösende Aufgabe.

Als Erfolg sei zu werten, dass durch den Rückbau von 300.000 Wohnungen ein weiterer Leerstandsanstieg vermieden werden konnte. Innerstädtische Quartiere hätten im Programmverlauf von der zunehmenden Fokussierung auf ihre Aufwertung profitiert. Insbesondere mit dem Programmteil Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten seien nachweisliche Impulse zur Überwindung von Stagnationssituationen gesetzt worden. Zudem seien durch Offenheit für innovative Ideen und Erneuerungsansätze „von Unten“ neue Allianzen und auch eine neue Qualität der Zusammenarbeit (Eigentümerstandortgemeinschaften, Gestattungsvereinbarungen, Wächterhäuser usw.) entstanden.



Dr. Liebmann betonte, dass der Verlust an Einwohnern und die Reduzierung der Haushaltszahlen auch künftig Herausforderungen im Stadtumbau sind: „Aktuelle Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung gehen von einem zu erwartenden Leerstandsanstieg von ca. 30.000 Wohnungen pro Jahr in Ostdeutschland aus und bestätigen damit die Aussagen der Evaluierung des Programms Stadtumbau Ost aus dem Jahr 2008.“ Die größte Herausforderung bestünde jedoch darin, den Aufwertungsprozess in denjenigen Innenstadtquartieren fortzusetzen, in denen die Aufwertung noch nicht so weit fortgeschritten ist und in denen sich Leerstände sowie Funktionsmängel konzentrierten. „Stillstand bedeutet in diesen Quartieren Rückwärtsentwicklung“, konstatierte Dr. Liebmann.

Abschließend betonte Dr. Liebmann, dass Ostdeutschland durch seinen praktizierten offensiven Umgang mit dem Strukturwandel auch im internationalen Kontext Vorreiter sei. Die hier entwickelten Konzepte, Planungsprozesse und Instrumente zur Anpassung der Stadtstruktur, des Wohnungsmarktes und der städtischen Infrastruktur an sinkende Einwohner-

zahlen und eine älter werdende Bewohnerschaft würden auch im internationalen Kontext mit großem Interesse verfolgt.

Themenblock: Schrumpfung durch Stadtumbau gestalten

Im ersten Themenblock, der von **Ulrike Hagemeister**, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, moderiert wurde, stellten drei Stadtumbau-Praktiker aus einer Kommune, einem Wohnungsunternehmen und einer den Prozess begleitenden Institution dar, wie sich die Gestaltungsspielräume im Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen in den vergangenen zehn Jahren gewandelt haben.



Klaus Schmotz, Oberbürgermeister der Hansestadt Stendal, betonte, dass der Stadtumbau nur als Einheit von Rückbau und Aufwertung funktioniere. In Stendal wurde von Beginn an konsequent auf einen Rückbau von außen nach innen bei gleichzeitiger Aufwertung der innerstädtischen Quartiere (Altstadt und Bahnhofsvorstadt) gesetzt. Dabei dürfe nicht außer Acht gelassen werden, dass der Abriss für die betroffenen Mieter ein emotionaler und schmerzhafter Prozess sei, der stets durch Transparenz und Offenheit begleitet werden müsse, um die Konsequenzen zumindest abzumildern. Die Wohnungsunternehmen seien durch die Kombination aus Rückbauförderung des Programms Stadtumbau Ost und Altschuldentlastung intensiv unterstützt worden. Dadurch konnten sie auch in innerstädtische Bestände investieren, die sie ursprünglich nicht unbedingt als ihr Betätigungsfeld gesehen haben. Zudem sei es gelungen durch den „Stendal-Bonus“, mit dem zahlreiche Altbauten neuen Eigentümern und damit einer Sanierung zugeführt wurden, die Identifikation der Bevölkerung mit den innerstädtischen Quartieren zu erhalten und zu stärken. Befragt nach den größten zukünftigen Herausforderungen erläuterte der Oberbürgermeister, dass es bislang nicht gelungen sei, private Eigentümer bzw. Zwischenerwerber im Plattenbaubestand in den Stadtumbauprozess zu integrieren. Dadurch sei der erfolgreiche Abschluss des flächenhaften Rückbaus im Quartier Stendal-Süd gefährdet, wenn das rechtliche Instrumentarium nicht

angepasst werde. Weiterhin stellte er dar, dass es in der Stendaler Innenstadt mittlerweile keine unsanierten Immobilien mehr gäbe, die für eine Sanierung durch das kommunale Wohnungsunternehmen infrage kämen. Die verbleibenden unsanierten Bestände befänden sich im Besitz privater Einzeleigentümer, denen eine Modernisierung aus finanziellen Gründen nicht möglich sei. Ein weiteres Problem, das von Herrn Schmotz angesprochen wurde, betrifft die zunehmende Ungleichverteilung der Infrastrukturkosten. Hier habe Stendal im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Stadtumbau 2010 durch bewusst offensive Kommunikation einen wichtigen Beitrag zum Anstoß eines Diskussionsprozesses geleistet, der jedoch noch lange nicht abgeschlossen sei.

Auch **Arne Myckert**, Geschäftsführer der WBG Wohnungsbaugesellschaft mbH Görlitz, stellte den Stadtumbau als Einheit von Rückbau und Aufwertung dar. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht stünden dabei jedoch zunächst weniger die städtebaulichen Aspekte im Vordergrund, als der Anspruch eines kommunalen Wohnungsunternehmens, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. An Beispielen aus der Wohnsiedlung Königshufen zeigte er auf, wie es durch eine Kombination aus behutsamer Rücknahme von Blöcken und Zeilen mit geschossweisem Teilrückbau gelingen kann, die Plattenbauquartiere stabil zu halten. Er warnte davor, den Stadtumbau ausschließlich auf die innerstädtischen Bestände zu konzentrieren, weil damit einer sozialen Segregation Vorschub geleistet werde. Gleichzeitig zeigte er an Beispielen aus Görlitzer Gründerzeitquartieren aber auch, wie sich sein Wohnungsunternehmen bei der Sanierung von Altbauten engagiert. Er veranschaulichte, welche Probleme mit diesen Investitionen verbunden seien, wenn benachbarte Objekte durch ihren schlechten Bauzustand das Quartier abwerten und somit eine betriebswirtschaftlich tragfähige Bewirtschaftung nicht möglich ist. Insbesondere wies er auf die Notwendigkeit hin, die Eckgebäude als Schlüsselobjekte in Nutzung zu bringen. Aufgrund der spezifischen Bedingungen dieser Gebäude (große Wohnungen, kleine Innenhöfe, schlechte Belichtung, selten Balkone) sei dies jedoch oft schwierig. Hier sei für potenzielle Investoren, egal ob private Einzeleigentümer oder Wohnungsunternehmen, ohne zusätzliche Förderung eine Sanierung und Bewirtschaftung nicht rentabel, was die Aufwertung der Gründerzeitquartiere nachhaltig hemme.

Anita Steinhart vom isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gGmbH aus Halle (Saale), berichtete aus ihrer Arbeit für das Netzwerk Stadtentwicklung in Halle. Das Netzwerk ist ein informelles Kooperationsgremium, das im Jahr 1990 durch mehrere große Wohnungsunternehmen initiiert wurde. Neben der Wohnungswirtschaft sind auch die großen Infrastrukturträger (Stadtwerke und Verkehrsbetriebe) Mitglieder in diesem Netzwerk. Als Gäste sind das Stadtplanungsamt, der Verband ‚Haus & Grund‘ sowie Vertreter einzelner privater Großvermieter in das Netzwerk eingebunden. Ziele des Netzwerks sind eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit zum Stadtumbau in der Saalestadt, die Moderation und Koordination der Umsetzungsprozesse sowie die Entwicklung und Diskussion neuer langfristiger Stadtumbaustrategien. Viermal jährlich treffen sich die Mitglieder und Gäste zu Netzwerkberatungen. Parallel dazu tagen gebiets- und themenbezogene Arbeitsgruppen. Mit der kommunalen „Lenkungsgruppe Stadtentwicklung“ (unter Vorsitz der Oberbürgermeisterin) bestehen sehr enge Kooperationsbeziehungen. Nicht zuletzt durch diese sich ergänzenden Diskurse auf jeweils höchster Ebene konnte der Stadtumbau in Halle als Chefsache positioniert werden, betonte Steinhart. Auch wenn es bei der Abstimmung von Einzelmaßnahmen immer wieder Konflikte gebe, habe sich insgesamt eine vertrauensvolle, konsensorientierte Kooperation herausgebildet, so dass der Stadtumbau zunehmend weniger operativ und

mehr strategisch ausgerichtet werden könne. Als größte Herausforderung benannte Steinhart den künftigen Umgang mit wieder ansteigenden Leerständen vor dem Hintergrund der demografischen Dynamik und eines unsichereren Handlungsrahmens. Hier müsse vor allem das Rollenverständnis der privaten Großvermieter hinterfragt werden.

Dieser letztgenannte Aspekt stand auch im Mittelpunkt der anschließenden Diskussionsrunde. Auf dem Podium und aus dem Publikum wurde die Frage gestellt, welche Wohnungsmarktakeure künftig die Rückbaulast tragen könnten und welche städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Prioritäten dabei handlungsleitend sein sollten. Es wurde deutlich, dass noch nicht überall tragfähige Lösungen für die mittelfristig anstehenden Herausforderungen des Stadtumbaus gefunden worden sind. Nicht zuletzt deshalb, so wurde betont, sei eine intensive Fortsetzung der Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost unabdingbar.

Themenblock: Stadtumbau als Motor für Innovation

Der zweite Themenblock wurde eingeleitet durch einen künstlerischen Blick auf den Stadtumbau. Der Filmemacher **Holger Lauinger**, der sich mit seinen Produktionen „Nicht mehr | noch nicht“ (2004) und „Neuland“ (2007) mit schrumpfenden Städten und dem kulturellen Möglichkeitsraum städtischer Brachen auseinandersetzte, erläuterte im Gespräch mit **Dr. Anja Nelle** von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost anhand einiger Sequenzen aus seinen Filmen seine Außensicht auf den Stadtumbau. Sein besonderes Interesse gilt dabei der Nutzung von durch den Strukturwandel entstandenen Möglichkeitsräumen durch kreative Konzepte und soziale Aneignung. Was damit gemeint ist, wurde anhand der Filmausschnitte zu dem Zwischennutzungskonzept „Wächterhäuser“ in Leipzig und der Stadtteilbibliothek „Lesezeichen“ in Magdeburg-Salbke verdeutlicht. Mit diesen Filmausschnitten und den Ausführungen des Regisseurs Lauinger wurde thematisch zur folgenden Diskussionsrunde übergeleitet:



Die Diskussionsrunde befasste sich mit drei unterschiedlichen zivilgesellschaftlichen Ansätzen zu Aufwertung und Imagewandel in innerstädtischen Altbauquartieren und wurde von Dr. Anja Nelle moderiert. Zunächst wurde der Ansatz der Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) am Beispiel der ESG Töpfemarkt in Meiningen (Südthüringen) vorgestellt. **Rolf Baumann**, Vorsitzender der Interessengemeinschaft (IG) Töpfemarkt e.V., schilderte die Kooperation von 17 privaten Eigentümern in der ESG, die dazu geführt hat, dass mit kleinen, aber sichtbaren Erfolgen die Aufwertung des zuvor jahrelang vernachlässigten Altbauquartiers begonnen wurde. Unter intensiver Mitwirkung der Bewohner und Eigentümer wurde zunächst ein Quartiersentwicklungskonzept erarbeitet und vom Stadtrat beschlossen. In der Folge fanden sich immer mehr investitionsbereite Eigentümer und es konnten Gebäude wieder nutzbar gemacht werden, die zuvor für den Abriss vorgesehen waren. Auch der Töpfemarkt-Verein selbst ist inzwischen zum Immobilieneigentümer geworden und saniert ein historisches Gebäude in Eigenregie. Herr Baumann stellte an unterschiedlichen Beispielen dar, dass inzwischen nach jahrelangem Niedergang eine deutliche Aufbruchstimmung im Quartier zu spüren sei. Er betonte, dass dies nur durch externe Moderation im Rahmen des

ESG-Modellprojektes im Forschungsprogramm ExWoSt sowie durch die Unterstützung mit Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost möglich gewesen sei. Dadurch konnten die Anwohner für Belange der Stadt- und Quartiersentwicklung interessiert und zur Mitwirkung aktiviert werden. Der lange Atem der aktiven Eigentümer habe sich letztlich ausgezahlt und werde nun durch die Sanierungserfolge belohnt.



Auch **Andreas Howiller** vom Verein Postkult e.V. aus Halle-Glauchau konnte von den Erfahrungen zivilgesellschaftlichen Engagements berichten. Der studentische Verein gehörte im Jahr 2009 zu den Initiatoren einer ESG im gründerzeitlichen Arbeiterquartier Glaucha. In diesem Kontext wurden zahlreiche Zwischennutzungen und Interventionen in den Stadtraum geplant und umgesetzt, die nach außen klar kommunizierten, dass sich in Glaucha „etwas bewegt“. Die Vereinsmitglieder von Postkult verstehen sich dabei zum einen als „Raumpioniere“, die selbst auf der Suche nach Umsetzungsmöglichkeiten für ihre niedrigschwelligen Projekte sind. Zum anderen besteht die Rolle des Vereins jedoch darin, Multiplikator und Impulsgeber für andere Akteursgruppen zu sein, die sich normalerweise nur wenig mit Stadt- und Quartiersentwicklung auseinandersetzen. Inzwischen konnte der Verein seine Aktivitäten durch den Kauf und die geplante Sanierung einer Immobilie und die damit einhergehende Umwandlung von Zwischen- zu Dauerangeboten (z.B. „Umsonstladen“, „Stadtgarten“) verstetigen. Herr Howiller betonte, dass kreative Prozesse eigentlich nicht planbar seien, allerdings trotzdem eine gewisse Planungssicherheit erfordern. Die gezielte Unterstützung durch Fördermittel aus dem ExWoSt-Forschungsfeld „Jugend belebt Leerstand“ sowie die Anerkennung im Stadtteil und das positive Medienecho wirkten als Triebfeder für Innovation.

Als dritter Diskutant formulierte **Dr. Harald Kegler**, Inhaber des Planungsbüros „Labor für Regionalentwicklung“ in Dessau und Gastprofessor für Stadtplanung an der Bauhaus-Universität Weimar, seine Eindrücke von der Bedeutung zivilgesellschaftlichen Engagements im Stadtumbau. Er nahm dabei auf langjährige Erfahrungen aus Forschung und Praxis Bezug,

u.a. auf die Begleitung der Stadt Gräfenhainichen in der Startphase des Stadtumbauprogramms mit dem innovativen Planungsverfahren „Charrette“. „Not und Utopie sowie ein gewissermaßen flexibler Starrsinn sind die größten Motoren für Innovation“, lautete Dr. Keglers These zum Innovationscharakter des Stadtumbauprogramms. Die Wertschätzung der „Innovationen von unten“ durch Politik und Verwaltung hätten im Rahmen des Stadtumbau zugenommen. Damit sei erkannt worden, dass Planungssicherheit zwar eine notwendige, nicht aber eine hinreichende Voraussetzung für innovative Stadtentwicklung sei.

Diese Einschätzung wurde in der anschließenden Diskussion von den anderen Podiumsteilnehmern sowie aus dem Publikum unterstützt. Auch bei der Aktivierung privater Investitionen müsse man die Menschen dort abholen, wo sie stehen. Stadtentwicklungspolitik müsse so gestaltet sein, dass auch „der normale Bürger“ sie versteht. Unter dieser Voraussetzung könnten innovative Ansätze „von unten“ dann auch ihre volle Impulswirkung entfalten, wie bei den Beispielen aus Meiningen oder Halle-Glauchau deutlich wurde.

Themenblock: Gesamtstädtische Perspektiven für den Stadtumbau

Im dritten Themenblock kamen drei Experten zu Wort, die aus unterschiedlicher Perspektive die Entstehung und Weiterentwicklung des Programms Stadtumbau Ost in den vergangenen zehn Jahren begleitet haben. Die Diskussionsrunde wurde moderiert von **Dr. Heike Liebmann**, Bundestransferstelle Stadtumbau Ost.



Michael Bräuer, freier Architekt in Rostock, hat als Mitglied der Expertenkommission der Bundesregierung zum wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel und als Vorsitzender der Jury zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost im Jahr 2002 die Anfangsphase des Stadtumbauprogramms maßgeblich mitgestaltet. Er betonte, dass bereits in der Kommission und in der Wettbewerbsausschreibung die planerische Komponente des Stadtumbaus eine wesentliche Rolle spielte. Dies sei „der Durchbruch in eine neue Qualität des städtischen Denkens

und Handelns“ gewesen und habe die Grundlage dafür geschaffen, dass die ostdeutschen Städte durch ein geschärftes Bewusstsein für gesamtstädtische Probleme konzeptionell an die Bewältigung der Folgen des Strukturwandels herangehen konnten. Heute könnten diejenigen Städte die besten Ergebnisse im Stadtumbau vorweisen, die konsequent über die zehn Jahre eine gesamtstädtische Entwicklung betrieben haben. Die positiven Ansätze der Anfangsphase seien über die zehn Jahre hinweg – auch durch länderspezifische Ausformungen des Stadtumbauprogramms – kontinuierlich weiterentwickelt worden, beispielsweise mit der IBA Sachsen-Anhalt oder der Initiative „Genial zentral“ in Thüringen.

Gerd Reinhardt, Bürgermeister der Stadt Leinefelde-Worbis in Thüringen, berichtete über seine Erfahrungen mit der frühzeitig entwickelten Strategie des Rückbaus und der gleichzeitigen hochwertigen Sanierung einer Wohnsiedlung. Leinefelde habe die Ausgangssituation bereits lange vor Beginn des Stadtumbauprogramms „als etwas Unnormales betrachtet“ und deshalb schon im Jahr 1994 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept in enger Kooperation mit den Wohnungsunternehmen erarbeitet. Dadurch sei man zum Beginn des Stadtumbauprogramms bereits besonders handlungsfähig gewesen und gehöre heute zu jenen Städten, „in denen nach zehn Jahren die meisten Veränderungen sichtbar sind.“ Als Bürgermeister habe er den Stadtumbau stets als Chefsache verstanden und dabei die Erfahrung gemacht, dass die Bürger „Klarheit und Ehrlichkeit brauchen, damit sie ihre eigenen Lebenskonzepte zukunftssicher gestalten können.“ Leinefelde habe die Voraussetzungen geschaffen, die hochwertig sanierten Kernbestände halten zu können und gleichwohl bewusst auch Spielräume für weiteren Rückbau offen zu halten. Somit könnten sich die Bewohner bereits heute zuverlässig darauf einstellen, wo sie künftig zu welchen Bedingungen adäquate Wohnmöglichkeiten vorfinden werden.

Der Bürgermeister und Beigeordnete für Stadtentwicklung der Stadt Leipzig, **Martin zur Nedden**, der selbst seit 2006 in Leipzig tätig ist, ergänzte diese Perspektive auf zehn Jahre Stadtumbau aus Sicht einer Großstadt, die sich insbesondere durch einen offenen Umgang mit innovativen Konzepten für den gründerzeitlichen Bestand auszeichnet. Er stellte dar, dass das Erfolgsrezept des Stadtumbaus aus seiner Sicht in der Kombination von Aufwertung und Rückbau zu sehen sei. Zunächst habe die Reduzierung der Wohnungsleerstände im Vordergrund gestanden, inzwischen spiele die Aufwertung der Quartiere eine mindestens gleichrangige Rolle. Ansätze zur Immobiliennutzung durch „Selbstnutzer“ oder „Wächterhäuser“ konnten in Leipzig erheblich zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in den gründerzeitlichen Quartieren beitragen. Auch Herr zur Nedden betonte in diesem Zusammenhang den Stellenwert einer integrierten Stadtentwicklung als Kernelement städtischen Handelns, nicht nur für den Bau- und Wohnungsbereich, sondern generell für alle Ressorts einer Kommune.

Alle drei Diskutanten benannten zwei zentrale Herausforderungen des künftigen Stadtumbaus: Zum einen müsse die Einbindung privater Großvermieter (sogenannter „Zwischenerwerber“) in den kommenden Jahren besser gelingen, um den notwendigen Rückbau umsetzen zu können. Zum anderen seien bei der weiteren Aufwertung zukunftsfähiger Wohnungsbestände die Anforderungen der energieeffizienten Sanierung handlungsleitend. Eine energieeffiziente Stadtentwicklung bestehe „nicht nur aus der pflichtgemäßen Anwendung von Wärmedämmungskoeffizienten“, betonte Martin zur Nedden und bekam dafür einhellige Zustimmung. Vielmehr müssten bei den anstehenden Aufwertungsprozessen baukulturelle, nutzungsbezogene und wirtschaftliche Faktoren aber eben auch Aspekte einer klimagerech-

ten und energieeffizienten Stadtentwicklung als Einheit eines nachhaltigen Stadtumbauprozesses betrachtet werden.

Schlussbeitrag und Verabschiedung

Zum Abschluss des Kongresses betonte **Dr. Ulrich Hatzfeld**, Leiter der Unterabteilung Stadtentwicklung und ländliche Infrastruktur im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, dass durch die Beiträge und Diskussionen des Kongresses die Erfolgsgeschichte des Programms Stadtumbau Ost deutlich geworden sei: Die Erarbeitung und Qualifizierung integrierter Stadtentwicklungskonzepte, die intensive Kooperation zwischen Kommunen und der Wohnungswirtschaft, innovative Ansätze zur Quartiersentwicklung unter Beteiligung zivilgesellschaftlicher Akteure – all das seien Erfolgsfaktoren auch bei der künftigen Umsetzung des Stadtumbaus. Er dankte allen Beteiligten für ihre Mitwirkung bei der Durchführung des Programms und sicherte zu, dass der Bund sich auch künftig durch die Städtebauförderung und ergänzende Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus intensiv an der Weiterentwicklung und Verstetigung der Stadtumbauprozesse beteiligen werde.

