

## DOKUMENTATION



Transferversammlung  
der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

## **Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost Erfahrungen und Handlungsbedarf**

27. Mai 2013

Nietzsche-Dokumentationszentrum Naumburg

Am 27. Mai 2013 führte die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) in Naumburg an der Saale eine Transferveranstaltung zum Thema „Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost“ durch. An der Veranstaltung nahmen ca. 90 Stadtumbauexpertinnen und -experten aus Kommunen, Forschungseinrichtungen, von Sanierungsträgern und aus dem Bereich der Wohnungswirtschaft sowie Landes- und Bundeseinrichtungen teil. Es wurden Strategien für die Altbaumobilisierung allgemein und anhand konkreter Umsetzungsbeispiele aus dem Stadtumbau diskutiert. Die sehr hohe Teilnehmerzahl und die rege Diskussion zeigten, dass die thematische Ausrichtung sowie der Ort der Veranstaltung auf ein breites Interesse trafen.

## **Begrüßung und Einführung in die Thematik**

Zu Beginn hieß **Bernward Küper**, Oberbürgermeister der Stadt Naumburg, die Teilnehmenden willkommen. Anschließend begrüßte **Anja Röding**, Referentin für Stadtumbau im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), die Teilnehmenden und gab eine inhaltliche Einführung in das Thema. Sie stellte heraus, dass es das Ziel der Transferveranstaltung sei, den beteiligten Akteuren „Mut zu machen“ und Wege aufzuzeigen, leerstehende Altbauten zu sichern, zu sanieren und einer Nutzung zuzuführen. Sie betonte, dass seit Anfang der 1990er Jahre, als historische Stadtzentren vielerorts durch Leerstand und Verfall geprägt waren, mit der Städtebauförderung, insbesondere mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, große Erfolge erzielt worden seien. In den letzten Jahren leiste die besondere Altbauförderung im Programm Stadtumbau Ost dazu einen wichtigen Beitrag. Auch 2013 könnten bis zu 30% der 84 Mio. Euro, die der Bund im Stadtumbau Ost zur Verfügung stellt, für die Altbauförderung eingesetzt werden. Für den Bund hat der Erhalt von Altbauten Priorität.

**Joachim Stappenbeck**, Referatsleiter im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, verwies in seiner Einführung darauf, dass es erforderlich sei, lokale Antworten auf die Frage zu finden, welche Bestände aktiviert werden sollten. Es sei wünschenswert, Altbaubestände zu erhalten. Dafür sei eine Weiterentwicklung der Anreizinstrumente unabdingbar. Für die zukunftsfähige Anpassung der Stadtstrukturen sei perspektivisch jedoch punktuell auch Abriss im Altbaubestand erforderlich. Der demographische Wandel stelle die Städte zukünftig vor große Anpassungsherausforderungen, so dass sie nicht nur auf die Fortschreibung der Städtebauförderung, sondern auch auf eine Aufstockung der Programme angewiesen seien.

## **Vortrag: Verknüpfung von Förderinstrumenten zur Altbauaktivierung**

Der Oberbürgermeister von Naumburg, **Bernward Küper**, stellte den Teilnehmenden die strategische und praktische Verknüpfung von Förderinstrumenten der Innenstadtstärkung am Beispiel des Jakobsviertels in Naumburg vor. In diesem, Anfang der 1990er Jahre von städtebaulichen Missständen geprägten Quartier im Südosten der Altstadt, kaufte die Stadt bereits im Rahmen der Stadtsanierung der 1990er Jahre gezielt Grundstücke und Altbauten auf, um die Entwicklung besser steuern zu können. Dafür bildete sie aus Städtebaufördermitteln einen Liegenschaftsfonds. Ende der 1990er Jahre bewarb sich Naumburg für Fördermittel aus der Landesinitiative Urban 21, in der Finanzhilfen der EU (EFRE und ESF) mit Städtebauför-

dermitteln des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt gebündelt wurden. Durch diese Unterstützung konnte das Nietzsche-Dokumentationszentrum als Impulsprojekt auf einer innerstädtischen Brache neu gebaut und eine Reihe von Plätzen und Straßen umgestaltet werden. Als weiteres Schlüsselprojekt wurde die Jakobs-gasse als zusammenhängendes Quartier neu entwickelt. Dies erfolgte zunächst im Rahmen des Landeswettbewerbes „Mut zur Lücke“. Eine Vermarktung der Parzellen wurde durch Öffentlichkeitsarbeit u.a. während der IBA unterstützt. Als sich trotzdem keine privaten Investoren fanden, übernahm die kommunale Wohnungsbaugesellschaft das Areal und entwickelt dieses jetzt mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnformen.

Die bauliche Sicherung und das einfache Herrichten von Gebäuden bezeichnete Herr Oberbürgermeister Küper in seinem Vortrag als die Grundvoraussetzungen für die Altbauaktivierung. Die Stadt wählte 15 Objekte in ihrem Eigentum aus, für die sie die Verkaufsoffensive „Dieses Haus will leben“ startete. Unterstützt u.a. durch Förderung aus dem Stadtumbau Ost, Programmbereich „Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten“ (ohne kommunalen Eigenanteil), wurden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine Vorplanung für die Gebäude erstellt und in ansprechenden Exposés aufbereitet, um potenziellen Käufern Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Es gelang, 13 Objekte zu verkaufen, die heute von Familien aber auch von Unternehmern (zum Wohnen und Arbeiten) genutzt werden. Unter dem Titel „Dieser Raum will leben“, konnten darüber hinaus vier innerstädtische Brachflächen für eine Neubebauung verkauft werden.

Ebenfalls unterstützt durch Fördermittel aus dem Stadtumbau-Ost realisierte die Kommune ein Schlüsselprojekt, das sich kein privater Investor zutraute: die Sanierung eines Barockpalais. Es wurde als „Architektur- und Umwelthaus“ umgenutzt, das als „außerschulisches Klassenzimmer“ fungiert, in dem Kinder und Jugendliche durch einen Bürgerverein für Themen der Stadtgeschichte, Baukultur und Umwelt sensibilisiert werden. Inzwischen hat der Verein „Lebenshilfe“ den Betrieb des Gebäudes übernommen und zusätzlich zu den Bildungsaktivitäten des Bürgervereins ein Ausbildungscafé eingerichtet. Auf einer angrenzenden Brache soll zukünftig ein Wohnhaus für Menschen mit und ohne Behinderungen entstehen.

In seinem Fazit resümierte Herr Oberbürgermeister Küper, dass eine räumliche Konzentration von Maßnahmen sich bewährt habe, empfahl den Kommunen Wettbewerbe und Fördermöglichkeiten zu nutzen und forderte Bund und Länder auf, die Kontinuität insbesondere einer flexibel einsetzbaren Förderung zu gewährleisten.

In der anschließenden Diskussion, die **Dr. Heike Liebmann** (Bundestransferstelle Stadtumbau Ost) moderierte, wurde deutlich, dass die Altbauten in Naumburgs Altstadt oft von den Käufern für den Eigenbedarf erworben wurden. Das Spektrum der Käufer ist ansonsten jedoch breit gefächert. Bezüglich des Planungs- und Betreuungsaufwandes stellte der Sanierungsbeauftragte von Naumburg eindrücklich dar, dass die individuelle Bestandsaufnahme und Planung für die zu reaktivierenden Altbauten mit einem hohen zeitlichen Aufwand und Kosten von jeweils ca. 25.000 bis 30.000 Euro verbunden sind. In Naumburg lagen zwischen der Vorbereitung der Vermarktungsoffensive und der Veräußerung im Durchschnitt ca. sechs Jahre. Bis ein Objekt verkauft werden konnte, fanden durchschnittlich 50 Ortsbegehungen mit Interessenten statt. Der beim Verkauf der Immobilien erzielte Erlös deckte die Unkosten der Stadt zwar nicht, wurde von Oberbürgermeister Küper aber als wirkungsvolle Investition in die Stadtsanierung bezeichnet.

In der Diskussion wurde darüber hinaus deutlich, dass die Stadt Naumburg über die Bündelung verschiedener Initiativen für die Innenstadt und hier speziell für das Jakobsviertel eine positive Gesamtperspektive geschaffen hat, bei der die Förderung der Altbausicherung Folgeinvestitionen anstößt. Die Schaffung der Perspektive für das Quartier insgesamt ist hier ein zentraler Baustein der Strategie. In der Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass hier das Programm Stadtumbau Ost die flexiblen Instrumente und bedarfsgerechte Förderung von Projekten des Programms Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und anderer Programme in der Innenstadtkulisse ergänzt.

## **Themenblock:**

### **Strategien der Altbaumobilisierung**

Wie wählen Städte leerstehende, sanierungsbedürftige Altbauten für eine Sicherung und Sanierung aus und welche Instrumente setzen sie dabei ein? Die Beiträge aus Brandenburg an der Havel, Eisleben und Halle an der Saale zeigten unterschiedliche Herangehensweisen und Erfahrungen auf.

**Andrea Kutzop**, Fachbereichsleiterin Stadtplanung der Stadt Brandenburg/Havel, stellte Strategien zur Aktivierung leerstehender, sanierungsbedürftiger Bestände im Bereich des Stadtteils „Ring“ dar, der durch gründerzeitliche Bebauung geprägt ist. Ziel der Stadt war es, Grundlagen für eine transparente Prioritätensetzung zwischen Gebäuden und Quartieren zu schaffen. 106 Objekte wurden anhand von Erfassungsbögen charakterisiert. Aus der Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz in der Altstadt konnte die Stadt auf Erfahrungen mit einem „Bewertungssystem“ zurückgreifen, das eine Prioritätensetzung ermöglichen sollte. Die Lage und Qualität der leerstehenden, sanierungsbedürftigen Objekte wurde kartiert und das Gebiet in mehrere Quartiere untergliedert. Anschließend wurde die Dringlichkeit von Interventionen auf Quartiersebene in einem „Ranking“ festgehalten und eine Prioritätenliste erstellt. Dabei kommt es in einem mehrstufigen Verfahren zu einer weiteren Auswahl von Objekten. Frau Kutzop erläuterte, dass den sanierungsbereiten Eigentümern in Brandenburg/Havel die Fördermittel wie in der Städtebauförderung üblich als Übernahme der unrentierlicher Kosten zur Verfügung gestellt werden, sofern die Eigentümer die Wohnraumförderung in Anspruch nehmen. Greift die Wohnraumförderung nicht oder verzichtet der Eigentümer darauf, werden pauschale Zuschüsse für die Instandsetzung der baulichen Hülle sowie baulich-konstruktive Maßnahmen im Innenbereich gewährt. Anschließend skizzierte Frau Kutzop das Vorgehen der Stadt bei der Objektaktivierung und erläuterte, dass neben den gebäudebezogenen Maßnahmen eine begleitende Stadtteilaktivierung erfolgt. Für die Eigentümeraktivierung und für die Stadtteilaktivierung hat die Stadt je ein externes Büro beauftragt.

**Holger Graf**, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK), berichtete von der Gebäudesicherung in der Altstadt der Lutherstadt Eisleben. Auf Grundlage von Empfehlungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz entwickelte die Stadt den „Konzeptionellen Stadtumbauplan Altstadt mit integrierter Denkmalpflege“, der als wesentliches Prinzip die Sicherung markanter stadtbildprägender Objekte und Ensembles vorsieht. Als Kriterien für die Gewährung von Sicherungsmitteln wurden (neben dem Baualter vor 1949) Schäden an der Bausubstanz, Leerstand und fehlende Nutzungskonzepte festgelegt. Zudem sollte der Denkmalwert und die Lage von Gebäuden in der Pufferzone des UNSECO-

Welterbes berücksichtigt werden. Herr Graf präsentierte acht Altbauten, die durch die Gewährung von Stadtumbaumitteln gesichert werden konnten. Er berichtete, dass aus seiner Erfahrung die Motivation der Eigentümer und der privater Investoren nur mit Hilfe von Förderzusagen gelänge. Private Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen würden zudem häufig durch ausbleibende Kreditzusagen von Banken und Sparkassen behindert. Herr Graf resümierte, dass in der Lutherstadt Eisleben ohne die Sicherungsmittel aus dem Stadtumbau Ost wenig Aussicht auf den Erhalt aller Baudenkmale, Objekte von städtebaulicher Bedeutung und ganzheitlicher stadträumlicher Zusammenhänge bestünde.

**Dr. Steffen Fliegner**, Stadtumbaubeauftragter der Stadt Halle an der Saale, stellte die „Aufwertungsstrategie Gebäudesicherung“ in Halle vor. Dabei handelt es sich um eine Quartiersstrategie, deren Ziel es ist, Impulse in benachteiligten Innenstadtquartieren mit einfachem Gründerzeitbestand zu geben. Durch eine zeitlich begrenzte Intervention auf mehreren Interaktionsebenen soll ein Abwärtstrend gestoppt und ein Aufholen ermöglicht werden. Herr Dr. Fliegner zeigte am Beispiel Halle-Glaucha, einem Gründerzeitgebiet in der Südlichen Innenstadt, wie eine solche Trendwende gelingen kann. Hier wurden durch den gebündelten Einsatz von Sicherungsmitteln und imageverbessernden Maßnahmen Wohnungsleerstand im erheblichen Umfang beseitigt, zahlreiche Sanierungsaktivitäten an Gebäuden ausgelöst und der Zuzug von 500 Personen für die sanierten Wohnungen im meist gehobenen mittleren Preissegment erreicht. Inzwischen hat die Stadt neue Schwerpunktquartiere für die Gebäudesicherung ausgewählt. Dr. Fliegner bezeichnet die Sicherung neben Aufwertung und Rückbau als „dritte Säule des Stadtumbaus“ und sieht als weitere Erfolgskomponenten die Tätigkeit eines externen, von der Stadt beauftragten Eigentümermoderators, die künstlerisch-kreativen Interventionen zur Imageverbesserung sowie die Vernetzung der Eigentümer in Standortgemeinschaften. Zu den Lerneffekten gehöre, dass das Timing der Interventionsebenen schwierig sei, der Erfolg der Eigentümeraktivierung und Netzwerkarbeit stark von der Qualifikation und dem Einsatz der individuellen Gebäudebetreuung abhängen sowie vom Willen und von den Kapazitäten in der Verwaltung. Der Aufmerksamkeitseffekt, mit dem künstlerisch-kreative Interventionen einen „Hype“ erzeugen, sei enorm bedeutend für die Beschleunigung eines Imagewandels, aber über Städtebauförderung zurzeit kaum zu unterstützen. Zudem ließe sich das Engagement kreativer Milieus räumlich schlecht steuern. Darüber hinaus verwies Dr. Fliegner darauf, dass in den Schwerpunktquartieren auch klassische Aufwertungsmaßnahmen in den öffentlichen Räumen durchgeführt werden müssten, um eine nachhaltige Imageverbesserung zu erreichen.

In der anschließenden Diskussion, die **Dr. Christoph Haller** (Bundestransferstelle Stadtumbau Ost) moderierte, wurden Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Herangehensweisen in den drei Städten deutlich: Halle setzt auf einen kleinräumigen und zeitlich begrenzten Quartiersansatz, Brandenburg verbindet Objekt- und Quartiersranking, während Eisleben objektorientierte Prioritäten innerhalb der Welterbe-Pufferzone setzt. Sowohl Halle als auch Brandenburg forcieren einen Image-



wandel, der Investoren eine neue Marktperspektive bietet. Alle Städte lassen sich in dem Prozess der Altbauaktivierung von externen Beratern unterstützen.

## Themenblock:

### Akteure und Instrumente der Altbaumobilisierung

Im zweiten Themenblock wurden weitere Strategieelemente für die Altbaumobilisierung vorgestellt: Magdeburg präsentierte Erfahrungen in der Kooperation von Kommune und dem Verein Haus & Grund in der Altbaumobilisierung; die Stadt Arnstadt beleuchtete in ihrem Beitrag beispielhaft die „Mühen der Ebene“ der Objektaktivierung und am Beitrag aus Wittstock wurde deutlich, welche Rolle ein Wohnungsunternehmen in der Altbaumobilisierung übernehmen kann.

Zunächst stellte **Dr. Holger Neumann**, Präsident des Landesverbandes Haus & Grund Sachsen-Anhalt, gemeinsam mit **Stephan Herrmann**, Abteilungsleiter für Stadtsanierung und Stadtumbau im Stadtplanungsamt Magdeburg, vor, wie die Kooperation zur Altbauaktivierung im Magdeburger Südosten gemeinsam ausgestaltet wird. Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Kooperation im Quartier“ (KiQ), schlossen die Stadt und der Verein Haus & Grund 2011 eine Kooperationsvereinbarung und gründeten eine Lenkungsgruppe. Haus & Grund ist Themenverantwortlicher und Zuwendungsempfänger. Wesentliche Bausteine der Zusammenarbeit sind die Erarbeitung einer gemeinsamen Datengrundlage für die Ansprache von Hauseigentümern in dem Gebiet, der Kontaktaufbau zu Eigentümern, investitionsvorbereitende Maßnahmen wie bspw. Beratungsaktivitäten, die Definition von Schwerpunktobjekten, die Diskussion von Prioritäten, ein gemeinsames Auftreten, Imageaufbau und Öffentlichkeitsarbeit. Dr. Neumann und Herr Herrmann schätzten die Kooperation als positiv ein und stellten deren Vorteile heraus, wiesen jedoch auch darauf hin, dass sie mit einem hohen Arbeitsaufwand verbunden sei. Dr. Neumann betonte, dass die Arbeit hohe fachliche Anforderungen an Haus & Grund stelle, so dass eine Übertragbarkeit auf andere Städte nur möglich sei, wenn dort ähnlich leistungsfähige Ortsvereine aktiv sind. Das KiQ-Gebiet in Magdeburg erstreckt sich über drei Stadtteile und umfasst ca. 350 Grundstücke entlang einer Hauptverkehrsstraße und in einem angrenzenden Sanierungsgebiet. Knapp die Hälfte der bebauten Grundstücke weisen schwere Funktionsmängel auf, obgleich das Gebiet über Standortvorteile wie die Lage an der Elbe und eine sehr gute Erschließung verfügt. 2014 soll ein Fördermittelkontingent für Sicherungsmaßnahmen im KiQ-Gebiet zur Verfügung gestellt werden. Auf diese Weise soll vermieden werden, dass interessierte und zu Investitionen bereite Eigentümer erst dann zum Zuge kommen, wenn einzel-fallbezogene Entscheidungen im Jahresturnus gefallen sind.



**Elke Herger**, Abteilungsleiterin Bauplanung im Stadtplanungsamt von Arnstadt (Thüringen), präsentierte sehr anschaulich den Ablauf mehrerer Altbauinstandsetzungen sowie die Neuordnung des Bereichs Kohlgasse im Zentrum der denkmalgeschützten Altstadt Arnstadts. Bereits 2005 definierten Stadt, Untere Bauaufsichtsbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde das Ziel, den Erhalt und die Nutzung gefährdeter Baudenkmale und damit die Sicherung der Stadtstruktur voranzutreiben. Ähnlich wie Naumburg wollte Arnstadt als Zwischenerwerber Sicherungsmaßnahmen vorbereiten und durchführen und die Immobilien anschließend zu einer (vertraglich vereinbarten) Gesamtsanierung weiterveräußern. Frau Herger zeigte, dass im Bereich Kohlgasse eine Reihe von Altbauten gesichert und später saniert werden konnten, darunter auch ein Einzeldenkmal und ein Altbau für den bereits eine Abbruchgenehmigung vorgelegen hatte. In ihrem Fazit gab Frau Herger konkrete Tipps aus ihrem Erfahrungsschatz: sie verwies auf die Bedeutung eines externen Betreuers, der sich in enger Zusammenarbeit mit der Stadt den zeitintensiven Verhandlungsprozessen sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräußerung stelle. Sie empfahl den anderen Städten, die Kosten für Beräumung und Müllbeseitigung zu bedenken, Gutachten beim Erwerb und Weiterverkauf erstellen zu lassen und sich darauf einzustellen, dass nach der Sicherung ein längerer Zeitraum vergehen könne, bis sich ein Investor fände und die Verhandlungen langwierig sein könnten. Käufer in Arnstadt, berichtete Frau Herger, seien eher über eine Mund-zu-Mund-Werbung gefunden worden, als per Anzeige oder Internet. Trotz der dargestellten Erfahrungen betonte Frau Herger, dass es keine allgemeingültigen Kriterien und kein allgemeingültiges Ablaufschema für die Altbauaktivierung gebe. Es sei deshalb notwendig, sich mit Zeit, Geduld und Hartnäckigkeit auf den Einzelfall einzulassen. Ebenso wie bei den Beispielen aus Eisleben und Naumburg wurden auch bei den Objekten in Arnstadt erhebliche Aufwendungen als Zuschüsse aus der Städtebauförderung geleistet und im Endeffekt auch erhebliche eigene Haushaltsmittel der Kommune eingesetzt.

**Dr. Hans-Jörg Löther**, Geschäftsführer der Gebäude- und Wohnungsverwaltung (GWV) in der brandenburgischen Kleinstadt Wittstock/Dosse, berichtete, wie sich das kommunale Unternehmen für die Aktivierung des Altbaubestandes in Wittstock engagiert, seit die Stadt ihren Stadtumbau-Prozess ab 2006 konsequent auf die Stärkung der denkmalgeschützten Altstadt konzentriert hat. Seither hat das Unternehmen 87 Wohneinheiten in der Altstadt hochwertig saniert und energetisch aufgewertet, ca. ein Drittel davon in sechs neu erworbenen Gebäuden. Dazu gehören auch große stadtbildprägende Immobilien, wie eine alte Tuchfabrik. Die Planung des Unternehmens sehe den Erwerb und die Sanierung weiterer Altbauten sowie den Neubau von Wohnhäusern zur Lückenschließung vor. Dr. Löther stellte die Altbauaktivierung anschaulich in den Zusammenhang der gesamtstädtischen Entwicklung. Er verwies darauf, dass eine Innenstadtsanierung von den Entwicklungen in den Randlagen ebenso abhängig sei, wie von der nachhaltigen betriebswirtschaftlichen Perspektive der Unternehmen. Problematisch sei, dass der „angemessene Wohnraum“ nach SGB II im Zielkonflikt zum Stadtumbau und zur Energiewende stehe. In den innerstädtischen Beständen der GWV seien unter 8% der Mieter Empfänger von Leistungen nach SGB II, in den randstädtischen Plattenbausiedlungen dagegen über 50%. Neben der Behebung von Fehlern der Stadtentwicklung der 1990er Jahre und der Forderung einer engen Partnerschaft von Stadt und Wohnungsunternehmen erklärte Dr. Löther zusammenfassend, dass eine ausgewogene Lastenverteilung und Prozessoptimierung im Stadtumbau angestrebt werden müsse. Deshalb sei vor allem in kleinen Städten die Fusion der kommunalen und genossenschaftlichen Unternehmen perspektivisch unvermeidbar. Darüber hinaus sei es wichtig, den Mut aufzubringen, einen Teil der Be-

stände auf Verschleiß zu betreiben, um sie später vom Markt nehmen zu können. In einem Exkurs verwies Dr. Löther darauf, dass die Prioritätensetzung auf die Stärkung der Wittstocker Altstadt auch bedeute, dass sich die GWV im eingemeindeten Ortsteil Freyenstein, der ebenfalls einen historischen Ortskern aufweist, derzeit nicht engagieren könne, obwohl dort ebenfalls viele Altbauten sanierungsbedürftig und leerstehend sind. „Stadtumbau ist teuer – bewältigen wir ihn nicht, kommt uns das teuer zu stehen“ resümierte er.

In der anschließenden Diskussion wurde noch einmal auf die Rolle der externen Berater im Stadtumbauprozess eingegangen. In Magdeburg nimmt diese Beratungsfunktion Haus & Grund wahr. Häufig sind es Planungsbüros, Architekten oder Sanierungsbeauftragte. In Diskussionsbeiträgen wurde darauf verwiesen, dass bei der Altbauaktivierung der Berater oder auch vielfach Moderator insbesondere über ausgeprägte Managementkompetenzen verfügen und positive Imagearbeit leisten müsse.

In seiner abschließenden Kommentierung zog **Mathias Metzmacher**, BBSR, ein positives Fazit der Veranstaltung. Die Beiträge hätten nicht nur ein breites Spektrum von Strategien für den Altbau und die Innenstadt gezeigt, sondern mittlerweile gäbe es auch belastbare Erfahrungen aus einzelnen Städten mit ihrer jeweiligen Altbaustrategie und wiederkehrende Strategieelemente. Darauf aufbauend sei es durchaus möglich im Sinne eines Baukastensystems eine geeignete und standortangepasste Strategie zu entwickeln. Dazu gehöre sowohl das Ziel, Impulse zu setzen, der Einsatz von Sicherungsmitteln und von externen Beratern (sog. „Kümmerern“), als auch das Aufzeigen von Perspektiven in Exposés und durch Wettbewerbe. Hier seien verschiedene Modelle im Hinblick auf den Ankauf von Immobilien durch die Kommune, in der Verzahnung mit Denkmalschutzbelangen und die Auswahl von Objekten sichtbar geworden. Er betonte, dass es nötig sei, Prioritäten auch auf Quartiersebene zu setzen und die Flexibilität der Förderinstrumente zu nutzen, um die Einbettung in eine Gesamtstrategie der Quartiersaufwertung zu erreichen. In Bezug auf die Akteure stellte er fest, dass immer mehr Kommunen Schritte unternähmen, auf Privateigentümer zuzugehen und ihnen Anreize durch Förderung zu bieten. Die Wohnungswirtschaft, so Herr Metzmacher, könne sowohl durch die Sanierung von Einzelimmobilien, insbesondere jedoch durch eine „Gesamtverantwortungsstrategie“ wichtige Beiträge zur Altbauaktivierung leisten. Während einige kommunale Gesellschaften wie auch Genossenschaften sich mancherorts engagierten, seien andernorts die Wohnungsunternehmen im Bereich der Altbauaktivierung jedoch noch sehr zurückhaltend. Abschließend verwies Herr Metzmacher darauf, dass die Förderung der Gebäudesanierung und Modernisierung im Rahmen der Städtebauförderung, gerade da sie nur subsidiär einzusetzen sei, systematisch in eine Gesamtstrategie einzubetten sei. Hierzu gehöre auch die Nutzung der Wohnraumförderung der Länder, auch wenn diese vielfach noch nicht so intensiv genutzt werde. Er berichtete, dass der Bund ein Gutachten zu Anreizinstrumenten für Investitionen im Stadtumbau Ost beauftragt habe, in dessen Rahmen auch Empfehlungen für die zukünftige Ausgestaltung der Förder- und Beratungsinstrumente insbesondere auch für den innerstädtischen Altbau erarbeitet würden.

Zum Abschluss der Veranstaltung dankte **Anja Röding**, BMVBS, allen Referentinnen und Referenten, der Bundestransferstelle sowie den Teilnehmenden für die angeregten Diskussionen. Sie wies auf die gemeinsame Transferveranstaltung von Stadtumbau Ost und Stadtumbau West am 4. September 2013 in Nordhausen hin (Thema: Impulsprojekte im Stadtumbau) und kündigte an, dass der Bund einen Handlungsleitfaden zur Altbauaktivierung sowie ein ExWoSt-Forschungsfeld zum Umgang mit „Problem- und Schlüsselimmobilien“ plane.

## Anschließende Exkursion

Im Anschluss an die Veranstaltung nutzten, trotz Regens, ca. 35 Teilnehmende die Gelegenheit, in zwei Gruppen die von Oberbürgermeister Küper präsentierte Projekte im Jakobsviertel und der Bahnhofsvorstadt kennenzulernen. Unter fachkundiger Erläuterung von **Ute Freund** und **Martina Benzko** (Fachbereich Planung und Bau der Stadtverwaltung Naumburg), wurden u.a. das Architektur- und Umwelthaus, das Bauvorhaben Jakobsgasse, der Holzmarkt und der Touristenempfang „Unter dem Dom“ besucht.

