

---

## DOKUMENTATION

---

### TRANSFERVERANSTALTUNG

# Stadtumbau im innerstädtischen Altbau- bestand: Instrumente und Strategien

am 3. Mai 2011 in Brandenburg an der Havel



## Zusammenfassender Bericht

Am 3. Mai 2011 führte die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Brandenburg an der Havel eine Transferveranstaltung mit dem Titel „Stadtumbau im innerstädtischen Altbaubestand: Instrumente und Strategien“ durch. An der Veranstaltung nahmen über 80 Stadtumbauexpertinnen und -experten aus Kommunen, Forschungseinrichtungen, dem Bereich der Wohnungswirtschaft sowie Landes- und Bundesministerien teil. Es wurden Strategien und Instrumente für den Stadtumbau im innerstädtischen Altbaubestand und ihre Anwendung allgemein und anhand von Erfahrungsberichten diskutiert. Die hohe Teilnehmerzahl zeigte, dass die thematische Ausrichtung der Veranstaltung ein breites Interesse traf.

## Begrüßung und Einführung in die Thematik

Zu Beginn begrüßte **Manfred Hilgen** vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung die Teilnehmenden. Er verwies darauf, dass die innerstädtischen Quartiere in den letzten Jahren immer deutlicher in den Fokus des Stadtumbau Ost gerückt seien. Gerade im Land Brandenburg lasse sich gut beobachten, dass das neu ausgestaltete Instrumentarium der Altbauförderung im Stadtumbau mit den Komponenten Sanierung, Sicherung und Erwerb („SSE“) bereits eine „Marke“ geworden sei, die weiter gestärkt werden müsse. Daneben gebe es viele den Stadtumbau ergänzende Initiativen und Projekte, wie die Modellvorhaben zu Eigentümerstandortgemeinschaften, das derzeit in der Startphase befindliche Vorhaben „Kooperation im Quartier“ und das neue ExWoSt-Modellprojekt „Jugend belebt Leerstand“, die darauf angelegt seien, die Stärkung der Innenstädte mit vielgestaltigen Ansätzen dynamisch voranzubringen.



**Dr. Dietlind Tiemann**, Oberbürgermeisterin der Stadt Brandenburg an der Havel, hob in ihrer Begrüßungsrede die positive Entwicklung der Innenstadt Brandenburgs (insbesondere des Kloosterviertels) hervor, in der heute die unsanierten Gebäude deshalb auffielen, weil sie so selten geworden seien. Sie verwies auf die Bedeutung gesamtstädtischer Strategien, deren Entwicklung und Fortschreibung im Stadtumbau Ost angelegt sei. Zudem hob sie die wichtige Funktion der Zusammenarbeit nicht nur zwischen der Kommune und den Wohnungsunternehmen, sondern auch zwischen den Wohnungsunternehmen untereinander hervor.

**Rita Werneke**, Referatsleiterin im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, stellte den „Brandenburger Weg zur Stärkung der Innenstädte“ dar. Im Jahr 2009 habe das Land einen „Stadtumbau Dialog“ zwischen den betroffenen Städten initiiert, um die zweite Programmphase Stadtumbau Ost gemeinsam vorzubereiten. Zudem waren alle Kommunen gefordert, ihre Stadtumbaustrategien fortzuschreiben. Auf dieser Grundlage habe das Land vorerst 22 Städte in die 2010 gestartete Phase „Stadtumbau II“ aufgenommen. Den Schwerpunkt des Stadtumbaus in Brandenburg bilden derzeit Aufwertungsmaßnahmen in den Kernstädten, während mit stärkeren Rückbaubedarfen vor allem ab 2015/16 gerechnet werde. Voraussetzung für den Einsatz der Altbauförderung ohne kommunalen Eigenanteil in Brandenburger Kommunen sei eine klar definierte „Altbaustrategie“, aus der sich Aufgaben und Prioritäten ablesen ließen. Abschließend forderte Rita Werneke, die Innenstadtstärkung als programmübergreifende Aufgabe zu betrachten, die eine Verzahnung mit anderen Fördermöglichkeiten, Initiativen und Programmen erfordere.

**Andrea Kutzop**, Fachbereichsleiterin Stadtplanung in Brandenburg an der Havel, präsentierte den Teilnehmenden Teile des Masterplans der Stadt. In ihm sind drei Schlüsselprojekte für die kommenden Jahre verankert: der Hauptbahnhof und sein Umfeld, die Bundesgartenschau 2015 und die Umgestaltung des Nikolaiplatzes. Laut Frau Kutzop konnte bis 2010 im Bereich Innenstadt (Dominsel, Altstadt und Neustadt), insbesondere durch Förderung aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz, eine weitestgehende Sanierung erreicht werden. Im aus mehreren Gründerzeitquartieren bestehenden Stadtteil „Ring“, der an die Innenstadt grenzt, stelle sich die Situation differenzierter dar: teilweise sei in Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen ein hoher Sanierungsgrad erreicht worden. Die Kooperation mit privaten Einzeleigentümern sei hingegen sehr schwierig. Für diesen Bereich entwickle die Stadt ein Altbauaktivierungsmanagement, das auch die Beschäftigung eines „Kümmers“ mit einschließen solle. Anschaulich stellte Frau Kutzop dar, wie die Aktivierung und Prioritätensetzung zwischen den Quartieren durch Datenerhebungen und Analysen sowohl auf Quartiers- als auch auf Gebäudeebene erfolgte. Für die Erhebungen nahm die Stadt bei der Erarbeitung von Quartierspässen und Objektlisten die Unterstützung externer Büros in Anspruch. Daraus wurde eine Prioritätenliste für die Förderung abgeleitet und es wurden sechs Gebäude ausgewählt, für die jetzt eine „SSE (Sanierung, Sicherung und Erwerb)“-Förderung beantragt werden soll. In der Diskussion stellte Frau Kutzop klar, dass die Erhebungen dazu dienten, Prioritätensetzungen vorzubereiten. Das für eine Modernisierung aller Gebäude notwendige Gesamtvolumen sei nicht erhoben worden.

**Karsten Gerken**, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung in Leipzig, schöpfte für seinen Vortrag „Stärkung innerstädtischer Nebenlagen“ aus dem breiten Spektrum an Erfahrungen mit experimentellen Ansätzen, die die Stadt Leipzig in den vergangenen Jahren sammeln konnte. Am Beispiel „Rabet“ im Leipziger Osten erläuterte er, wie die Aufwertung öffentlicher Räume zur Verbesserung des Lagewertes beitragen könne und damit wichtige Voraussetzungen zur Initiierung privater Investitionen in der Umgebung schaffe. Die Beseitigung von Brachensituationen sei wichtig, damit die Anwohner Vertrauen in die Quartiersentwicklung aufbauen könnten. Am Beispiel der Wächterhäuser stellte er heraus, dass es darüber hinaus wichtig sei, Häusern „über die Zeit“ zu helfen. Insbesondere die Nutzung der Erdgeschosses führe zu einer Belebung des Straßenraumes, was für ein Quartier hohe Bedeutung habe. Am Beispiel der positiven Entwicklung bei der Bildung von Bauherrengemeinschaften, wies Herr Gerken darauf hin, dass die Kommune durch Marketing

und Beratung den Anshub für einen Trend liefern könne, der sich dann ohne weitere Förderung auf dem freien Markt etabliere. Zusammenfassend betonte Herr Gerkens, dass die Aufgabe für die Kommunen heute darin läge, die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten so zu nutzen, dass Dynamiken nicht behindert, sondern gestärkt würden. Wegen der geringen Finanzmittel könne es nur darum gehen, ergänzende kleine kommunale Investitionen zu tätigen und als Hauptaufgabe das Zusammenführen von Akteuren und Ideen zu übernehmen.

In der anschließenden Diskussion, moderiert von **Dr. Heike Liebmann**, Leiterin der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, wurde die hohe Planungskultur der vorgestellten Ansätze gelobt. Zudem wurde darauf verwiesen, dass für den innerstädtischen Stadtumbau eine starke Orientierung auf die vor Ort vorhandenen Akteure kennzeichnend sei. Maßnahmen könnten vor allem dort Wirkungen erzielen, wo diese von Akteuren vor Ort angeregt, initiiert oder aufgegriffen werden. Diese Entwicklung ist in den Städten natürlich mit einer Vielzahl von Lernprozessen verbunden. Nachgegangen wurde auch der Frage, wie in der Praxis damit umgegangen werden kann, dass Handlungsbedarfe oft nicht innerhalb von Fördergebieten liegen, sondern über das Stadtgebiet verteilt sind. Dazu entgegnete Herr Gerkens, dass Leipzig durch die Festlegung eines großen Stadtumbaugebiets dieses Problem von Anfang an vermieden habe. Allerdings bestünde das Land inzwischen darauf, dass das Gebiet verkleinert werde und die Förderstrukturen entflochten würden, was das Handeln in Zukunft erschweren würde. Frau Werneke verwies darauf, dass die Beschränkung der Gebiete durchaus einer Schärfung der Prioritäten zuträglich sein könnte.



Am Nachmittag zeigte **Christoph Haller** von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost das „Handlungsfeld innerstädtischer Altbaubestand“ auf und leitete damit die drei Diskussionsrunden ein. Aus seiner Sicht liegen die konkreten Handlungsbedarfe einerseits auf einer übergeordneten Ebene (Stärkung städtischer Infrastruktur und Verbesserung von Verkehrssituationen), andererseits gibt es aber auch umfeldorientierte und bestandsbezogene Defizite (bspw. in der Bauungsstruktur und der Gestaltung von Brachen). Abschließend stellte er die im innerstädtischen Altbaubestand relevanten Instrumente und Akteursgruppen kurz vor. Dadurch wurden die bereits in den Strategien am Vormittag präsentierten Instrumente in einen formalen Zusammenhang eingeordnet und zu den Beiträgen der Podiumsgäste übergeleitet.

## Diskussionsrunde 1: Instrumente

Drei kurze Inputbeiträge leiteten die Diskussionsrunde zu den Instrumenten im innerstädtischen Stadtumbau ein:

**Petra Jehring**, Fachgebietsleiterin für Stadtentwicklung im sächsischen Werdau, sprach über das kommunale Engagement bei der Sicherung stadtbildprägender Altbauten. Werdaus innerstädtisches Stadtumbaugebiet umfasst heute noch 36 ha und weist einen Wohnungsleer-

stand von 30 bis 40 Prozent auf. Bereits seit 2002 werden in Werdau Sicherungsmaßnahmen vorgenommen. Um für eine Förderung in Frage zu kommen, muss eine Immobilie als erhaltenswert im InSEK ausgewiesen sein (bspw. Eckgebäude, Denkmal). Die Stadt hat aktuell Sicherungsvereinbarungen für sechs Objekte in Privateigentum geschlossen. Darin verpflichtet sich der Eigentümer, in der Regel innerhalb von fünf Jahren nach Erhalt der Sicherungsmittel eine Sanierung durchzuführen. Diese Verpflichtung wird ins Grundbuch eingetragen, so dass sie im Falle eines Eigentümerwechsels auf den neuen Eigentümer übergeht. Die von Frau Jehring vorgestellten Sicherungsmaßnahmen reichen von der Sicherung eines Giebels, eines Balkons und einer Treppe bis zur Dach- und Fassadensicherung einer ehemaligen Tuchfabrik.

**Steffen Präger** vom Verein „Plattform“ in Erfurt stellte das Zwischennutzungsprojekt „Ladebalken“ vor, das innerhalb des ExWoSt Forschungsfeldes „Jugendliche im Stadtquartier“ entstand. Dabei handelt es sich um die Zwischennutzung eines Ladenlokals im Erfurter Norden, einem Fördergebiet der Programme Stadtumbau Ost und Soziale Stadt. Das Projekt Ladebalken hatte zum Ziel, Jugendliche an Stadtentwicklung heranzuführen und einen Platz für ihre Bedürfnisse in der Stadt zu finden. Schon die Namensgebung „Die Stube“ für die Zwischennutzung weist darauf hin, dass es den Jugendlichen um die Schaffung eines Treffpunktes gegangen sei. Anstelle eines Jugendclubs entstand ein Raum mit Werkstattcharakter, der ihnen ein Zusammenkommen gestatte, das sie selbst gestalten können. Für das Ladenlokal müsse der Verein die Betriebskosten und eine vergleichsweise geringe Miete entrichten. Nach Ende der Förderung durch das Modellvorhaben sei es gelungen, einen günstigeren Anschlussvertrag auszuhandeln.

**Dr. Achim Krekeler**, Architekt mit eigenem Büro in Brandenburg an der Havel, stellte zum Thema „Umnutzung als Chance“ die Projektentwicklung und Sanierung zweier großer Einzelimmobilien in der Gastgeberstadt vor. Er betätigte sich in diesen Beispielen nicht nur als Architekt sondern auch als privater Investor. Bei einem Objekt baute er ein bereits seit zehn Jahren leerstehendes Wohngebäude zu einem Bürogebäude um. Die Sanierung umfasste Rissbehebungen und Schwammsanierung. Er rechnete vor, dass eine Sanierung ohne Förderung undenkbar gewesen wäre. Erst durch eine Hüllenförderung und die Berücksichtigung von Steuerabschreibungsmöglichkeiten sowie viel Idealismus und Vertrauen auf eine positive Quartiersentwicklung habe die Sanierung realisiert werden können. Beim zweiten Objekt stellte sich die Situation ähnlich dar. Hilfreich war hier, dass die Förderzusage der Stadt von Seiten der finanzierenden Bank als Eigenkapital anerkannt wurde. Auch wenn die Kalkulation betriebswirtschaftlich kritisch zu betrachten sei und er sich bewusst sei, dass er auch als „Liebhaber“ gehandelt habe, sei doch rückblickend zu konstatieren, dass sich die Quartiere bereits sehr positiv weiterentwickelt hätten und die Objekte dadurch eine Wertsteigerung erfahren.

In der anschließenden Diskussion wurde einerseits die Rolle solcher idealistisch handelnder „Liebhaber“ betont, die unbedingt zu unterstützen seien, da sich sonst kaum etwas in der Innenstadt bewegen lasse. Andere Teilnehmer hingegen pochten auf die notwendige Rentierlichkeit von Investitionen, die notfalls über den verstärkten Einsatz von Fördermitteln gesichert werden müsse.

In einem zusammenfassenden Kommentar betonte **Mathias Metzmacher** vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, die Praxisbeispiele hätten gezeigt, dass sich sinnvolle Teilstrategien durchaus gegenseitig ergänzen könnten. Es müsse eine Verknüpfung von „Hardware“, der Gebäudesicherung bzw. Sanierung, und „Software“ der Nutzungen (bspw. durch Zwischennutzungen) erfolgen. Es gälte herauszufinden, ob sich die Teilstrategien aus Zwischennutzung und Sicherung bereits gut etabliert und in der Fläche verankert hätten. Die Rolle von Kümmerern schiene zunehmend wichtiger zu werden, und durch die Verankerung im Quartier könnten diese auch dazu beitragen, dass es innerhalb von Prioritätensetzungen noch eine gewisse Flexibilität gäbe. Dadurch solle sichergestellt werden, dass Investoren, die sich für Immobilien außerhalb der Prioritätenliste interessierten, trotzdem ernst genommen würden.



## Diskussionsrunde 2: Akteure

**Holger Köhnke**, Baudezernent der Stadt Bernburg (Sachsen-Anhalt), berichtete anhand von Beispielen, wie dort durch gezielte Förderung Investitionen in den innerstädtischen Quartieren angestoßen werden konnten. In einem Fall erwarb die Kommune ein Grundstück und führte eine Beräumung sowie Sicherungsmaßnahmen durch. Anschließend konnte sie das Grundstück an einen Investor veräußern, der dort Wohnungen errichtete. In anderen Fällen unterstützte die Stadt Eigentümer bei der Sicherung oder Sanierung ihrer Immobilien. In der Diskussion verwies Holger Köhnke darauf, dass es heute eine Hauptaufgabe der Kommune sei, ihre Kunden durch den „Förderdschunegel“ zu geleiten, so dass passende Fördermöglichkeiten gefunden würden, um die Investitionen wirtschaftlich tragfähig zu machen.

**Heiko Schultz von der FIRU mbH Berlin** arbeitet als Moderator einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) in Meiningen (Thüringen) und präsentierte deren Aktivitäten. Die Initiative ging von der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft aus und wurde von zahlreichen privaten Einzeleigentümern aufgegriffen. Im Rückblick sei es besonders wichtig gewesen, das Gebiet räumlich begrenzt festzulegen und die Vielfalt von Interessenlagen möglichst überschaubar zu halten. Durch die Verzahnung der ESG mit der Sanierungsberatung durch eine Tochtergesellschaft des kommunalen Wohnungsunternehmens seien bereits umfangreiche Sanierungsaktivitäten sowie die dauerhafte Sicherung mehrerer wichtiger Gebäude, für die zuvor nur eine Abrissperspektive bestanden habe, gelungen. Der Austausch zwischen den Eigentümern trage dazu bei, wirtschaftliche Vorbehalte für einen Erwerb oder eine Sanierung abzubauen und das Vertrauen in das Quartier zu stärken.

**Torsten Diehn**, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft Wittenberge (Brandenburg), zeigte anhand mehrerer Beispiele, wie sich sein Unternehmen bei der Sanierung innerstädtischer Altbaubestände engagiert. Für die Wohnungswirtschaft sei ausschlaggebend, dass es

sich um zusammenhängende Gebäudekomplexe oder Gebäude einer gewissen Größe handeln, da ein kleinteiliges Agieren meist unrentabel sei. Besonderes Augenmerk sei darauf gelegt worden, Gebäudeaufteilungen und Wohnungsgrundrisse zu schaffen, die auch in 30 bis 40 Jahren noch vermietbar seien. Herr Diehn stellte klar, dass das anhaltende Engagement seines Unternehmens sich aber nur auf einem quantitativ geringen Niveau (ein bis zwei Projekte pro Jahr) abspielen könne, da weitere Investitionen in die Sanierung von Altbaubeständen wirtschaftlich nicht darstellbar seien. Das Unternehmen agiere dabei strategisch, indem es seine Investitionen systematisch in einem begrenzten Gebiet aneinander andocke.

In der anschließenden Diskussion im Plenum wurde betont, dass die Kommunen wichtige Impulse durch Investitionen in öffentliche Räume leisten können. Vertreter der Wohnungswirtschaft plädierten dafür, politische Rahmenbedingungen zu schaffen, die es den Wohnungsunternehmen wirtschaftlich ermöglichen, ihre Investitionen in die Innenstädte zu lenken. Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG) seien dagegen nur in Einzelfällen eine Lösung für spezifische Handlungsbedarfe. Politisch müsse klar kommuniziert werden, dass sich die verbleibenden Probleme der Altbauquartiere nicht allein durch das Engagement von „Liehabern“ lösen lassen, sondern dass eine weitere Städtebauförderung auf hohem Niveau gewährleistet sein müsse.

**Dr. Andreas Stücke**, Generalsekretär des Verbandes Haus und Grund Deutschland, forderte ein stärkeres Engagement der Kommunen in der Moderation, Ansprache und Förderung privater Eigentümer. Ansätze wie ESG müssten stärker eingeübt werden und über die Einzelimmobilie hinaus auch das Quartier in den Blick nehmen. Stücke beklagte, dass sich hohe Leerstände in privaten Immobilien verstetigt hätten oder sogar noch zunähmen. Das Programm Stadtumbau Ost sei in der Praxis zu stark auf die großen Wohnungsunternehmen orientiert. Bei Privateigentümern seien praktisch keine Fördermittel angekommen und die Kommunen hätten sich nicht aus ihrer „Lethargie“ gegenüber den Privaten gelöst. Von Seiten der Teilnehmer an der Veranstaltung wurde diese Einschätzung nicht geteilt, da sich in den letzten Jahren zunehmend darum bemüht wurde, private Eigentümer im Rahmen von Projekten und unterschiedlichsten Initiativen in den Stadtumbau einzubeziehen.

**Dr. Bernd Hunger**, vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., vertrat demgegenüber die Ansicht, dass es nicht zielführend sei, eine Konkurrenz zwischen Wohnungswirtschaft und Privateigentümern aufzubauen. In den Innenstädten seien viele Sanierungserfolge zu verzeichnen und daran hätten die privaten Einzeleigentümer zu einem sehr großen Anteil mitgewirkt. Nach seiner Einschätzung sei es vielmehr wichtig, sich gemeinsam für den Erhalt der Städtebauförderung einzusetzen, da dies die zentrale Voraussetzung für eine weitere Sanierung und Aufwertung der Innenstädte sei.



Zum Abschluss der Veranstaltung zog **Dr. Heike Liebmann** als Moderatorin ein kurzes Resümee und plädierte dafür, den Blick gemeinsam nach vorn zu richten. Die Vorträge der Transferveranstaltung hätten eindrucksvoll gezeigt, dass es inzwischen vielgestaltige Projekte und Unterstützungen zur stärkeren Einbindung privater Eigentümer in den Stadtumbau gebe, dass sich aber auch die organisierte Wohnungswirtschaft zunehmend in den Innenstädten engagiere. Daraus ergibt sich keine Konkurrenz sondern die Chance für gemeinsame Initiativen zur Stärkung der Innenstädte. Die Kommunen befinden sich mitten in einem kleinteiligen Lernprozess der Öffnung für die unterschiedlichen Akteursgruppen und der Erprobung neuer Instrumente der Zusammenarbeit im innerstädtischen Altbaubestand (bspw. über ESG). Eine Stärkung der Innenstädte sei nur als Gemeinschaftsleistung aller Akteure zu erreichen und nur mit Unterstützung der Städtebauförderung, für deren Erhalt sich alle Beteiligten gemeinsam einsetzen müssten.

Im Anschluss an die Veranstaltung führten **Andrea Kutzop** und **Dr. Achim Krekeler** durch die innerstädtischen Altbaugebiete in Brandenburg an der Havel. Herr Dr. Krekeler gewährte den ca. 15 Teilnehmenden Einblicke in mehrere Objekte, an deren Sanierung er beteiligt war. Darüber hinaus zeigte Frau Kutzop Freiraumgestaltungen, Sanierungen im Klostersviertel und erklärte die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes sowie die stadträumliche Neuansbindung des Bahnhofs an die Altstadt, die u.a. mittels einer kürzlich neu errichteten Fußgängerbrücke erfolgt, die aus Fördermitteln des Programms Stadtumbau Ost finanziert wurde.

