



# 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis





# 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis

5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost

# Vorwort



Lebenswerte Städte und Gemeinden zu erhalten und zu gestalten – so könnte man die wesentlichen Ziele der Städtebauförderungspolitik des Bundes auf einen Punkt bringen. Wir wollen dazu beitragen, dass sich die Bürgerinnen und Bürger mit ihren Städten identifizieren und sie als Heimat empfinden. Gerade in Ostdeutschland ist das eine große Aufgabe. Allzulange wurde dort zu DDR-Zeiten wichtige städtebauliche Substanz auf vielfältige Weise grob vernachlässigt. Zudem hatten der wirtschaftliche Strukturwandel, Abwanderung und die allgemeine demographische Entwicklung bereits wenige Jahre nach der Wende deutliche Spuren hinterlassen.

Um hierauf zu reagieren, haben Bund und Länder vor zehn Jahren gemeinsam das Programm Stadtumbau Ost aufgelegt. Über 400 Städte und Gemeinden nutzen dieses Programm, für das allein der Bund insgesamt 1,2 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt hat. Damit ist der Stadtumbau Ost das inzwischen wohl wichtigste stadtentwicklungspolitische Förderprogramm in ostdeutschen Städten.

Es ist schmerzlich für jede Stadt und für ihre Bürgerinnen und Bürger, wenn Wohnungen leer stehen, Wohnumfelder veröden oder die Infrastruktur nicht mehr ausgelastet ist. Das Programm Stadtumbau Ost hilft, diese Probleme effektiv anzugehen. Dabei geht es um weit mehr als um eine reine Rückbaustrategie. Wir wollen die Städte vielmehr dabei unterstützen, sich von innen heraus zu entwickeln, die Innenstädte zu stärken und die Stadtquartiere aufzuwerten. Viele in dieser Dokumentationsbroschüre dargestellte Beispiele belegen dies eindrucksvoll.

Mit dem Stadtumbau Ost konnte der Wohnungsleerstand insgesamt gesenkt werden. Dazu hat auch der Rückbau von rund 300.000 Wohnungen in ganz Ostdeutschland beigetragen. Für die betroffenen Mieter, viele Bürger und die Eigentümer ist der Abriss von Wohnungen schmerzlich. Deshalb ist es umso wichtiger, dass auch die Bürger den Umbau ihrer Städte als notwendig und erfolgreich wahrnehmen. Dies ist eine Gemeinschaftsleistung aller am Stadtumbau Beteiligten.

Gerade in vielen Plattenbausiedlungen entstand eine neue städtebauliche Qualität. Ohne Frage hat die Förderung auch positive ökonomische Auswirkungen. Stadtumbau ist zudem ein Motor für Innovation, wie in vielen Innenstädten deutlich wird. Ansätze wie Zwischennutzungen, Selbstnutzerprojekte und neue Kooperationen zur Einbeziehung privater Eigentümer wären ohne den Stadtumbau Ost nicht oder zumindest nicht so schnell entstanden. Es freut mich besonders, dass sich gerade auch junge Menschen bei der Entwicklung neuer städtebaulicher Perspektiven engagieren.

Die dargestellten Beispiele zeigen, was bereits geleistet wurde und was noch zu tun ist. In vielen Regionen werden die Städte weitere Einwohner verlieren und die Nachfrage nach Wohnungen wird weiter abnehmen. Dem Stadtumbau werden die Aufgaben also nicht ausgehen. Dabei

rücken die Themen klimagerechte Stadtstruktur und energetische Sanierung sowohl einzelner Gebäude als auch ganzer Stadtquartiere mehr und mehr in den Vordergrund.

Die Städtebauförderung leistet mit dem Programm Stadtumbau Ost einen elementaren Beitrag zur Entwicklung unserer Städte. Dies wollen wir fortführen!



Dr. Peter Ramsauer

Bundesminister für Verkehr, Bau und  
Stadtentwicklung



# Inhalt

|         |  |     |
|---------|--|-----|
| Vorwort |  | 3   |
| 1       | 10 Jahre Stadtumbau Ost – eine Erfolgsgeschichte                       | 7   |
| 2       | Integrierte Planung – Stadtentwicklungskonzepte als Grundlage          | 19  |
| 2.1     | Stadtumbau in Cottbus  | 26  |
| 2.2     | Stadtumbau in Leipzig  | 30  |
| 3       | Innen und Außen: zum Verhältnis von Wohnsiedlungen und Innenstadt      | 35  |
| 3.1     | Stadtumbau in der Hansestadt Stendal                                   | 40  |
| 3.2     | Stadtumbau in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald              | 44  |
| 4       | Wie viel Platte braucht die Stadt? Stadtumbau in Wohnsiedlungen        | 49  |
| 4.1     | Stadtumbau in Hoyerswerda-Neustadt                                     | 56  |
| 4.2     | Stadtumbau in Suhl-Nord  | 60  |
| 4.3     | Stadtumbau in Berlin-Marzahn   | 64  |
| 5       | Stadtumbau Ost: ein Programm auch für historische Altstadtkerne        | 71  |
| 5.1     | Stadtumbau in der Altstadt der Barlachstadt Güstrow                    | 78  |
| 5.2     | Stadtumbau in der Altstadt von Meiningen                               | 82  |
| 6       | Innovative Ansätze für den Stadtumbau in Gründerzeitquartieren         | 87  |
| 6.1     | Stadtumbau im Gründerzeitquartier Halle-Glauchau                       | 94  |
| 6.2     | Stadtumbau im Jahnschulviertel in Wittenberge                          | 100 |
| 7       | Gestern, Heute, Morgen: Interview mit drei Experten zum Stadtumbau Ost | 105 |
|         | Quellen- und Abbildungsverzeichnis                                     | 115 |





# 1 10 Jahre Stadtumbau Ost – eine Erfolgsgeschichte

Vor zehn Jahren wurde das Programm Stadtumbau Ost als neuer Baustein der Städtebauförderung von Bund und Ländern gestartet. Es sollte die ostdeutschen Kommunen dabei unterstützen, sich einer ganz neuen Herausforderung zu widmen. Zum Zeitpunkt der Einführung des Programms waren eine Vielzahl von Städten und Gemeinden mit massiven Prozessen des ökonomischen Strukturwandels, des Bevölkerungsrückganges und der Alterung der Bevölkerung konfrontiert. Erstmals in der neueren Stadtentwicklungsgeschichte mussten sich Kommunen mit hohen Leerständen des Wohnungsbestandes, Unterauslastungen von technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen und damit verbundenen stadtstrukturellen Problemen auseinandersetzen.

Zehn Jahre Stadtumbau Ost, in denen ca. 300.000 Wohnungen abgerissen und zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, an kommunalen Einrichtungen und im Wohnungsbestand durchgeführt wurden, sind Anlass, sowohl die bisherigen Wirkungen des Programms zu würdigen und Erfahrungen aus der Programmumsetzung aufzuzeigen, als auch künftige Herausforderungen im Stadtumbau zu benennen. Sichtbar werden dabei unterschiedliche Ausgangssituationen der Kommunen, die zu individuellen Lösungsansätzen bei der Bewältigung der neuen Herausforderungen geführt haben. Es zeigen sich aber auch viele Gemeinsamkeiten der Städte und Gemeinden im Umgang mit Strukturwandel, Leerstand und demografischem Wandel. Der Stadtumbau ist zu einer umfassenden Aufgabe für nahezu alle Städte und Gemeinden der neuen Länder geworden.

Auch künftig ist davon auszugehen, dass der Bevölkerungsrückgang in vielen ostdeutschen Kommunen anhalten wird und die Haushaltszahlen weiter sinken werden (vgl. BBSR 2011a: 12ff.). Bis zum Jahr 2025 wird dies zu einer deutlich zurückgehenden Nachfrage nach Wohnraum führen. Der Stadtumbau bleibt deshalb eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung. Umso wichtiger sind die

Kommunikation der Akteure untereinander und der Wissenstransfer zu Stadtumbauprojekten und innovativen Ansätzen. Dazu will dieser Bericht einen Beitrag leisten, indem der zehnjährige Stadtumbauprozess anhand von einzelnen kommunalen Beispielen nachgezeichnet wird.

## Stadtumbau als Antwort auf Schrumpfungprozesse

Spätestens Ende der 1990er Jahre wurde deutlich, dass sich der jahrzehntelange Wohnungsmangel in Ostdeutschland innerhalb eines kurzen Zeitraumes in einen Wohnungsüberschuss gewandelt hatte. Nicht nur in den Altbauquartieren, sondern auch in den Plattenbausiedlungen standen immer mehr Wohnungen leer. Insgesamt waren es zur Jahrtausendwende mehr als eine Million Wohnungen. Angesichts der städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Folgen des Leerstands standen die Kommunen – trotz der seit der Wende erfolgten massiven Investitionen – vor Problemlagen, die sie aus eigener Kraft nicht mehr bewältigen konnten.

Vor diesem Hintergrund empfahl die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ im November 2000, in einem Zeitraum von zehn Jahren 300.000 bis 400.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen. Die Kommunen sollten dabei durch Bund und Länder gesetzgeberisch und finanziell unterstützt werden. Als Grundlage für die Planung der Stadtumbaumaßnahmen empfahl die Kommission die Erstellung städtebaulicher Konzepte auf Basis von Leerstandsanalysen und realistischen Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zum erwarteten Wohnungsneubau. Mit deren Hilfe sollten die Kommunen Abschätzungen über die konkret erforderlichen Wohnungsabrisse vornehmen, aber auch den Handlungsbedarf für die Aufwertung im Altbaubestand festlegen. (vgl. Kommission 2000: 4)

Bund und Länder griffen die Empfehlungen der Expertenkommission auf und führten im Jahr 2002 das Programm Stadtumbau Ost als neuen Baustein der Städtebauförderung ein. Vorbereitend wurde der Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ zur Erstellung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) durchgeführt. Der Wettbewerb, der bereits im Jahr 2001 ausgelobt wurde, hatte zum Ziel, Stadtplanung und Städtebau mit wohnungswirtschaftlichen Aspekten zu verzahnen. Dies ist kennzeichnend für den integrierten Ansatz des Stadtumbauprogramms. Die Zielsetzungen des Stadtumbaues beschränkten sich von Anfang an nicht allein auf die Reduzierung des Wohnungsleerstandes, sondern ebenso auf die Stabilisierung von durch bauliche und soziale Erosion bedrohten Stadtteilen sowie auf den Erhalt besonders wertvoller innerstädtischer Altbaubestände und Stadtstrukturen (Kabinettsvorlage 2001: 1). So ist es Anliegen des Programms, Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu stärken sowie Stadträume und Wohnungsmärkte durch Abriss nicht mehr nachgefragter Wohnungen und bedarfsgerechter Anpassung von Infrastrukturen zukunftsfähig zu machen.

## Stadtumbau als langfristiger Prozess

Der Stadtumbau – verstanden als Anpassung städtischer Strukturen an veränderte demografische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung – ist für die meisten Städte und Gemeinden eine langfristige und bedeutsame Zukunftsaufgabe. Die damit verbundenen Herausforderungen gehen weit über die Möglichkeiten des Programms Stadtumbau Ost hinaus. Vom Gesetzgeber wurde dies im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2004 unterstrichen, indem der Stadtumbau als Schlüsselaufgabe der Stadtentwicklung gesetzlich verankert wurde (vgl. Kap 2).

Aktuell ist das Programm Stadtumbau Ost in den meisten ostdeutschen Kommunen das wichtigste stadtentwicklungspolitische Förderprogramm im

Umgang mit den Folgen von Schrumpfungsprozessen. Seit dem Programmstart im Jahr 2002 wurden von Bund, Ländern und Kommunen insgesamt mehr als 2,7 Mrd. Euro für die Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Hinzu kamen weitere Mittel aus Landesprogrammen sowie Investitionen der Wohnungseigentümer. Damit wurden zum einen rund 300.000 Wohnungen abgerissen, zum anderen erfolgten Aufwertungsmaßnahmen in städtebaulich bedeutsamen Teilräumen. Hierzu gehören auch die Sicherung von historisch wertvollen Altbauten sowie der Rückbau und die Anpassung von städtischen Infrastrukturen.

Im Ergebnis konnte in den letzten Jahren ein weiterer Anstieg des Wohnungsleerstandes verhindert werden. Insbesondere bei den Eigentümern, die sich aktiv an der Umsetzung von Wohnungsabrissen und Gebäuderückbauten beteiligt haben, ist der Leerstand in den letzten Jahren meist deutlich gesunken. So verzeichnen die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) zusammengeschlossenen kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften eine Reduzierung ihrer Wohnungsleerstände von 16,2 % im Jahr 2002 auf 8,3 % zum Ende des Jahres 2010 (GdW 2011: 68). Weniger deutlich sind die Rückgänge der Leerstandszahlen bei den privaten Eigentümern im innerstädtischen Altbaubestand (BMVBS / BBR 2008a: 204f.).

Die in den Jahren 2007/2008 erfolgte Evaluierung der „ersten Programmphase“ hat die bisherigen Wirkungen des Programms gewürdigt, zugleich aber den weiterhin bestehenden Handlungsbedarf über das Jahr 2010 hinaus aufgezeigt (BMVBS / BBR 2008a). Den Empfehlungen der Evaluierung folgend, hat der Deutsche Bundestag im Juni 2009 die Fortsetzung des Bund-Länder Programms Stadtumbau Ost bis zum Jahr 2016 als eigenständiges Programm im Bereich der Städtebauförderung beschlossen. An der Schwerpunktsetzung auf städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Problemlagen wurde dabei festgehalten und in diesem Zusammenhang auch die Förderung des Abrisses von weiteren 200.000 bis 250.000 Wohnungen bis zum Jahr 2016 festgeschrieben.

Neben der Fortsetzung des Rückbaus wurde im Evaluierungsgutachten vor allem eine stärkere Orientierung auf Aufwertungsmaßnahmen in Innenstädten und innenstadtnahen Altbauquartieren eingefordert. In der 2010 gestarteten „zweiten Programmphase“ erweiterten Bund und Länder deshalb die Förderbedingungen für die Sicherung und Sanierung von Altbauten. Zudem stärkten sie vor allem jene Instrumente und Anreize, die darauf hinwirken, private Eigentümer in kleinteiligen Strukturen intensiver am Stadtumbau zu beteiligen.



Präsentation der Evaluierungsergebnisse im Rahmen des Fachpolitischen Dialogs im Juni 2008 in Berlin

Die Empfehlungen der Evaluierung, den Stadtumbau auch weiter in der bisherigen Intensität fortzusetzen, wurden durch die Wohnungsmarktprognose des BBSR für den Zeitraum bis 2025 zusätzlich bestätigt (vgl. BBSR 2011a). Die abnehmenden Haushaltszahlen, der fortlaufende Bevölkerungsrückgang und ein Mangel an Zuwanderung werden demnach auch in den kommenden Jahren zu einem weiteren Nachfragerückgang auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt führen. Durch die demografischen Veränderungen der Bevölkerungsstruktur kommt es zudem zu Verschiebungen bei der Nachfrage. So geht die Nachfrage nach Mietwohnungen perspektivisch deutlich zurück, während der Wohnflächenkonsum und die Wohneigentumsquote – insbesondere im ländlichen Raum – leicht steigen. Das bedeutet, dass vor allem im vermieteten Geschosswohnungsbau von einem – in manchen Regionen erheblich – ansteigenden Leerstandsrisiko ausgegangen werden

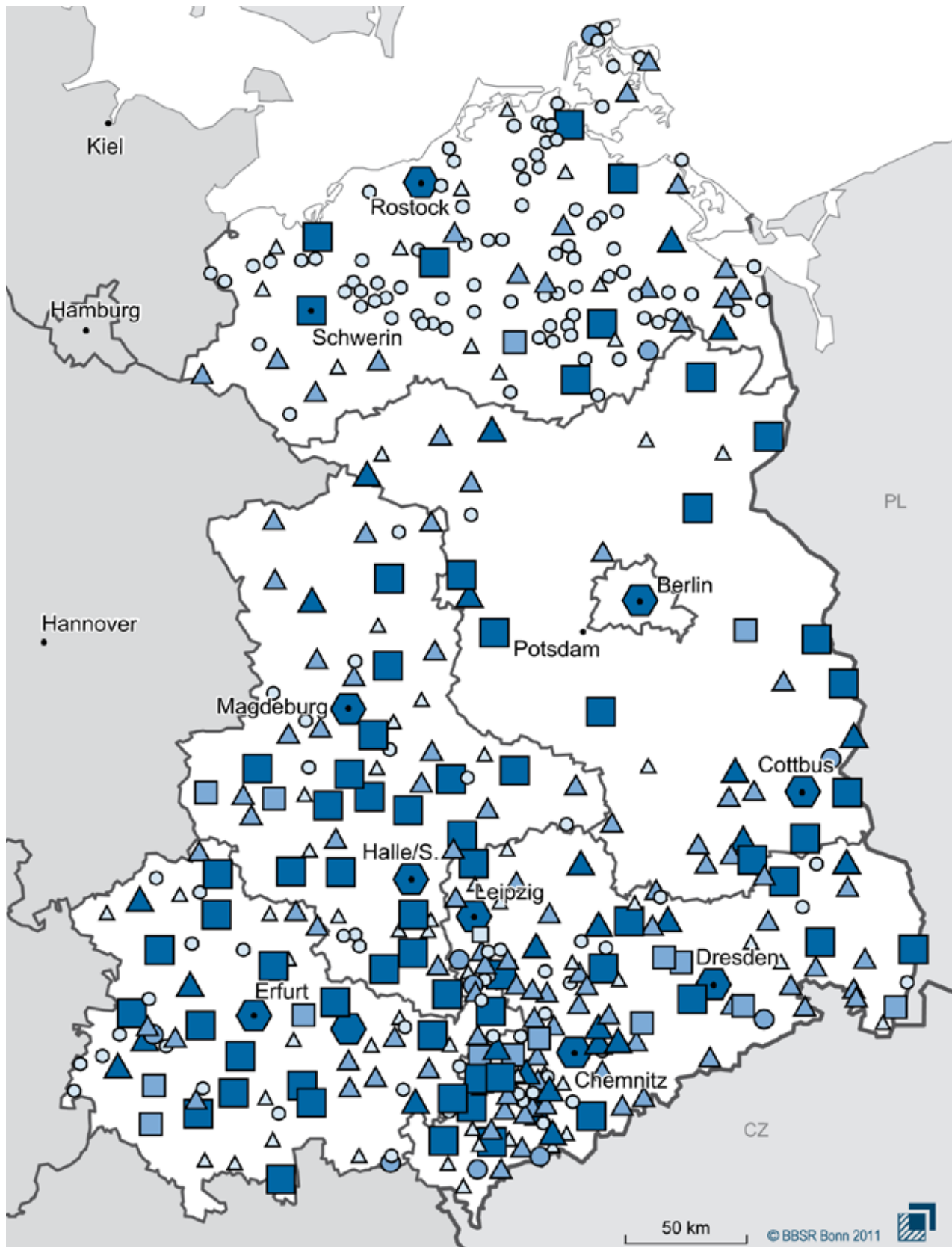
muss (ebd.: 60ff.). In vielen Kommunen wird somit der Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern nur noch auf Kosten einer sinkenden Nachfrage an anderen Standorten möglich sein. Mit einer günstigeren Entwicklung ist der Prognose zufolge lediglich für wenige Kernstädte (z.B. Berlin, Dresden, Erfurt, Jena, Leipzig, Rostock) und deren unmittelbares Umland zu rechnen.

## Ein Programm mit Breitenwirkung

Am Programm Stadtumbau Ost haben sich seit 2002 insgesamt 425 Städte und Gemeinden in Ostdeutschland beteiligt. In diesen Stadtumbaukommunen (ohne Berlin) wohnen rd. 7,5 Millionen Einwohner. Weitere ca. 490.000 Menschen wohnen in den Stadtumbaugebieten im Ostteil Berlins (Land Berlin 2010a: 9). Insgesamt sind mehr als die Hälfte aller Einwohner Ostdeutschlands direkt oder indirekt vom Stadtumbauprozess betroffen, weil er in deren direktem Lebensumfeld erfolgt.

Mit Ausnahme der Landeshauptstadt Potsdam sind alle großen Mittel- und Großstädte Ostdeutschlands in das Stadtumbauprogramm einbezogen. Von einigen wenigen Mittelstädten im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg abgesehen, partizipieren darüber hinaus auch alle Städte mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern am Programm. In Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Sachsen erhalten zudem viele Kommunen mit weniger als 20.000 Einwohnern Stadtumbaumittel. Gleichwohl sind die Mittel- und Großstädte die Träger des Stadtumbauprogramms. Sie weisen einerseits die größte Kontinuität bei der Programmteilnahme auf: fast 90 % sind seit mindestens acht Jahren am Programm Stadtumbau Ost beteiligt. Zudem entfallen auf die Mittel- und Großstädte gut drei Viertel der zur Verfügung stehenden Finanzhilfen. Aber auch in einem Drittel der am Stadtumbau beteiligten Kleinstädte wurden bereits von Programmbeginn an Stadtumbaumaßnahmen gefördert.

Die Länder setzen unterschiedliche Schwerpunkte bei der Auswahl der Programmkommunen, insbesondere bei der Beteiligung von



Quelle: Städtebauförderdatenbank des BBSR

Bundesfinanzhilfen 2002 bis 2010 in Städten und Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost

Kleinstädten und Landgemeinden (vgl. BMVBS 2010: 22). Während z.B. Sachsen und Thüringen bisher einen eher flächenhaften Ansatz verfolgten, konzentriert das Land Brandenburg die Förderung auf die am stärksten vom Leerstand betroffenen Kommunen.

### Stadtumbau Ost: ein lebendiges Programm im Wandel

Angesichts der Herausforderungen durch Schrumpfungsprozesse und Leerstandsprobleme in Städten und Gemeinden war das Programm Stadtumbau Ost von vornherein als lernendes Programm angelegt, das auf Erkenntnisse und Erfahrungen der Programmumsetzung flexibel reagieren sollte. Dementsprechend haben sich inhaltliche und räumliche Schwerpunktsetzungen innerhalb des Programms in den letzten Jahren verändert und sind neue Ansätze in die Förderung integriert worden.

In den ersten Programmjahren konzentrierten insbesondere die Länder mit den höchsten Wohnungsleerständen die Fördermittel auf den Abriss von Wohnungen. In Sachsen und Sachsen-Anhalt wurden von 2002 bis 2007 mehr als zwei Drittel der Bundesfinanzhilfen im Stadtumbau für den Wohnungsabriss eingesetzt. Auch im Land Brandenburg sind in dieser Zeit 61% der Mittel in den Abriss geflossen. In Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern hingegen gab es nahezu eine Gleichverteilung der Mittel zwischen Abriss und Aufwertung (BMVBS / BBR 2008a: 66). Der räumliche Schwerpunkt der Stadtumbauaktivitäten lag in den ersten Jahren der Programmlaufzeit in

den großen Wohnsiedlungen. Hier wurde nicht nur die große Mehrzahl der Rückbaumaßnahmen durchgeführt, auch viele Aufwertungsmittel sind in diese Siedlungen geflossen.

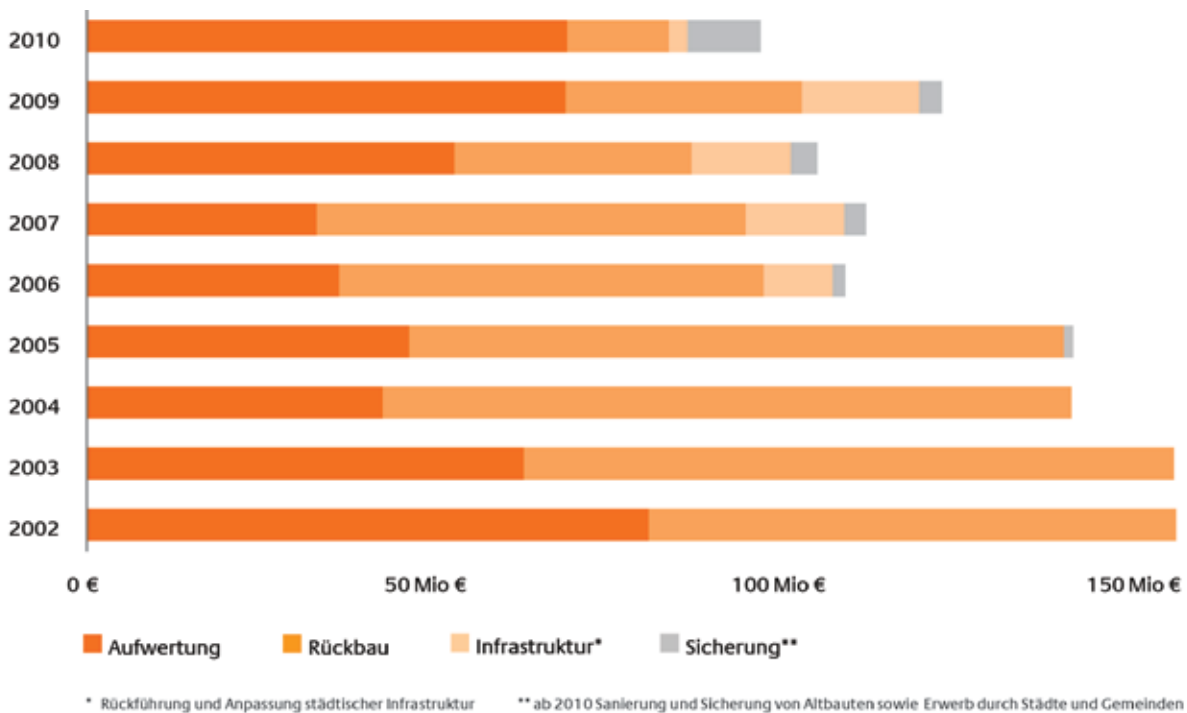
Spätestens ab 2007 setzte dann in allen Ländern eine stärkere Fokussierung auf die Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen ein. Dies war einerseits auf eine Verlangsamung des Rückbautempos zurückzuführen. Andererseits reifte in den Kommunen die Erkenntnis, dass der Stadtumbau starke eigenständige Impulse setzen muss, um eine Stabilisierung der langfristig zu erhaltenden Stadtquartiere zu erreichen. Damit verbunden war eine Veränderung von räumlichen Schwerpunktsetzungen: Zunehmend wurde die Aufwertung der innerstädtischen Altbauquartiere in den Fokus des Stadtumbaus genommen. Deutlich wird dies im Vergleich folgender Zahlen: In der Summe der neuen Länder (einschließlich Berlin) wurden von 2002 bis 2007 fast 60 % der Bundesfinanzhilfen im Stadtumbau für Rückbaumaßnahmen eingesetzt. In den nachfolgenden Jahren ist diese Zahl auf 22 % gesunken. (vgl. Städtebauförderdatenbank des BBSR)

Angesichts der hohen Leerstände im innerstädtischen Altbaubestand wurde bereits ab 2005 die Möglichkeit geschaffen, bis zu 3 % der Stadtumbauermittel für die Sicherung von Altbauten einzusetzen. Diese Quote wurde bis 2009 auf 15 % erhöht. Mit der Verwaltungsvereinbarung 2010 ermöglichten Bund und Länder es schließlich, bis zu 30 % der verfügbaren Stadtumbauermittel für die Sicherung von Altbauten einzusetzen – zusätzlich aber auch für die Sanierung und den Erwerb von Altbauten. Diese neuen Fördermöglichkeiten werden von den Ländern und Kommunen seitdem intensiv genutzt, um die Aufwertung der innerstädtischen Altbaubestände voranzutreiben.

Um den Abriss von stadtbildprägenden Altbauten zu verhindern, verständigten sich Bund und Länder – parallel zur Einführung der Sicherungsmittel für Altbauten – in der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung im Jahr 2005

|                                 | Einwohner       |                        |                          |                 |
|---------------------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
|                                 | bis unter 5.000 | 5.000 bis unter 20.000 | 20.000 bis unter 100.000 | 100.000 u. mehr |
| bis unter 500.000 Euro          | ○               | △                      | □                        |                 |
| 500.000 bis unter 2,5 Mio. Euro | ●               | ▲                      | ■                        |                 |
| 2,5 Mio. Euro und mehr          |                 | ▲                      | ■                        | ⬡               |

Legende zur Grafik Bundesfinanzhilfen 2002-2010, Seite 10



Quelle: Städtebauförderdatenbank des BBSR, eigene Berechnungen

Einsatz der Finanzhilfen des Bundes im Stadtumbau Ost 2002 bis 2010 nach Programmbereichen

darauf, dass der Rückbau von vor 1914 errichteten Gebäuden in straßenparalleler Bebauung (Vorderhäuser) oder anderen stadtbildprägenden Lagen der Zustimmung des Landes bedarf. Mit der Verwaltungsvereinbarung 2008 wurde die Rückbauförderung für vor 1919 errichtete Vorderhäuser oder andere stadtbildprägende Gebäude sowie für denkmalgeschützte Gebäude unabhängig von ihrem Baualter generell ausgeschlossen (VV 2008: 22).

Eine andere Veränderung der Programmstruktur im Stadtumbau Ost betraf ab dem Jahr 2006 die Förderung der Rückführung und Anpassung städtischer Infrastrukturen. Nachdem solche Maßnahmen zuvor lediglich im Programmbereich Aufwertung förderfähig gewesen waren, wurde nun ein eigenständiger Programmbereich definiert. Einen „Sonderfall“ stellte das Land Berlin dar. Hier standen, bedingt durch die demografisch veränderte Nachfrage, in den Großsiedlungen insbesondere Kita- und Schulgebäude leer. Deren Abriss wurde daher bereits von Programmbeginn an aus dem Programmbereich Rückbau gefördert.

## Neue strategische Partnerschaften und innovative Instrumente im Stadtumbau

Angesichts der komplexen Problemlagen und der großen Akteursvielfalt wurden im Rahmen des Stadtumbauprozesses verschiedene neue Formen der Prozesssteuerung und Integration von Akteuren erprobt und weiterentwickelt. Dabei stand in den letzten Jahren insbesondere die Einbindung privater Eigentümer im Mittelpunkt. Zunehmend gewinnt aber auch die Zusammenarbeit mit den Trägern der sozialen und technischen Infrastrukturen an Bedeutung. Je besser es gelingt, Akteure innerhalb und außerhalb der Verwaltung in den Stadtumbauprozess einzubinden – ob bei der Konzepterstellung oder der Umsetzung – desto näher kommt der Stadtumbau Ost seinem Anspruch eines integrativen Programms, das die drängenden Fragen der Stadtentwicklung sowohl ressortübergreifend, als auch akteursübergreifend angeht.

Von Beginn an unverzichtbare strategische Partner für den Stadtumbau waren die kommunalen Wohnungsunternehmen und die großen

Wohnungsgenossenschaften. Ohne sie wäre eine Umsetzung der Rückbaumaßnahmen im bisher erreichten Umfang nicht möglich gewesen. Eine wichtige Voraussetzung für das Engagement der Wohnungsunternehmen war neben den finanziellen Anreizen des Stadtumbaus und der gewährten Altschuldenentlastung ihre frühzeitige Einbindung in die Erstellung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte. Zunehmend engagieren sich die Wohnungsunternehmen inzwischen auch bei der Entwicklung innerstädtischer Bestände.

Mit der stärkeren Orientierung des Stadtumbaus auf die Innenstädte ist die Bedeutung der kleineren privaten Eigentümer für die Programmumsetzung gestiegen. Immerhin befinden sich ca. 80 % der innerstädtischen Altbaubestände in ihrer Hand. Eine Stärkung der Innenstädte ist deshalb nur in Kooperation mit dieser Eigentümergruppe zu erzielen. Ansätze und Instrumente für ihre bessere Einbindung in den Stadtumbau reichen inzwischen vom „Altbaumanagement“ zur Eigentümeraktivierung und -beratung über speziell geschulte Stadtteilmoderatoren, die gezielt Eigentümer ansprechen, bis hin zu Eigentümerstandortgemeinschaften (vgl. Kap. 6).

Gerade in innerstädtischen Altbauquartieren sind in den letzten Jahren aber auch viele Ideen und Projekte „von unten“ entstanden und haben im Stadtumbau ihren Raum gefunden. Dabei nutzen vor allem junge Menschen die vorhandenen Leerstände und Freiräume, um eigene innovative Ideen auszuprobieren. So sind Initiativen wie die Wächterhäuser, Bürgergärten oder Selbstnutzerinitiativen durch das Engagement von Bürgern und die Bereitschaft der Verwaltungen diese zu unterstützen, entstanden.

Auf der interkommunalen Ebene bestehen strategische Stadtumbaupartnerschaften bisher erst in Einzelfällen. Insbesondere in ländlich geprägten Regionen werden interkommunale Kooperationen und die regionale Zusammenarbeit zur Sicherung von Zentrenfunktionen und sozialen Infrastrukturen künftig jedoch an Bedeutung gewinnen. Denn viele Infrastrukturangebote wie bspw. Schwimmbäder, Musikschulen oder Stadthallen werden in den nächsten Jahren nur noch im Rahmen von

interkommunalen Verbänden aufrechterhalten werden können. Ein gutes Beispiel für solche Kooperationen und den Aufbau entsprechender Organisationsformen ist das Land Hessen, das entsprechende Ansätze im Programm Stadtumbau West gezielt unterstützt und fördert.

## Ergänzung durch andere Städtebauförderprogramme

Die Städte und Gemeinden ergänzen das Programm Stadtumbau Ost zum Teil mit anderen Städtebauförderprogrammen. Dies können die Programme Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt sowie seit 2008 das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und seit 2010 das Programm Kleinere Städte und Gemeinden sein (vgl. BMVBS 2010: 13).

Hinzu kommen weitere Instrumente wie beispielsweise der „Investitionspakt zur energetischen Sanierung von Schulen, Kindergärten, Sportstätten und sonstiger sozialer Infrastruktur in den Kommunen“, dessen Maßnahmen im Wesentlichen in den Jahren 2010 und 2011 umgesetzt wurden sowie die Mittel aus den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Wichtige Impulse gehen ebenfalls vom KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“ aus. Aber auch die Wohnraumförderung der Länder ergänzt das Programm Stadtumbau Ost, indem sie den Erwerb, die Modernisierung, altersgerechte Anpassung und energetische Sanierung sowie den Neubau von Wohnungen unterstützt. Alle neuen Länder (außer Berlin) haben dazu Förderprogramme aufgelegt. Die Förderung ist von einigen Ländern gezielt auf den Stadtumbau ausgerichtet und mit der Städtebauförderung verknüpft (vgl. BMVBS 2010: 13). Gerade in der Aufwertung von Altbauten privater Eigentümer, in der Eigentumsbildung im vorhandenen Bestand sowie in der Ergänzung innerstädtischer Quartiere durch Wohnungsneubau liegen wichtige Potenziale für einen gezielten Einsatz der Wohnraumförderung im Kontext des Stadtumbaus. Das Programm entfaltet seine volle Wirkung

erst in enger Verzahnung mit diesen ergänzenden Förderinstrumenten.

Insgesamt ist die Städtebauförderung für Bund und Länder jedoch nicht nur Steuerungsinstrument und Leitprogramm für eine nachhaltige Stadtentwicklung, sondern trägt auch erheblich zur Konjunkturbelebung bei. Aktuelle Forschungsergebnisse bestätigen zurückliegende Studien zu den finanziellen Anstoßwirkungen der Städtebauförderung. Danach stoßen die Städtebaufördermittel von Bund und Ländern das 7,1-fache an privaten und öffentlichen Investitionen an. Für das Programm Stadtumbau Ost wurde sogar ein noch höherer Bündelungs- und Anstoßfaktor von 7,9 ermittelt (vgl. Bergische Universität Wuppertal / DIW econ 2011: 25).

## Ergänzende Instrumente zur Stärkung des Stadtumbaus

Der Wohnungsrückbau wird im Stadtumbau Ost durch die Härtefallregelung nach § 6a Altschuldenhilfegesetz (AHG) unterstützt. Bereits vor Beginn des Stadtumbauprogramms erfolgte mit dem AHG aus dem Jahr 1993 eine erste Entlastung durch die pauschale Kappung der Altschulden auf einen Betrag von 77 Euro/qm Wohnfläche. Seit dem Jahr 2001 wird mit der Härtefallregelung nach § 6a AHG und der entsprechenden Altschuldenhilfeverordnung (AHGV) eine zusätzliche Entlastung von Altschulden für besonders von Leerstand und wirtschaftlichen Schwierigkeiten betroffene Unternehmen beim Rückbau von Wohnraum gewährt. Unternehmen, die die entsprechenden Kriterien erfüllten, konnten bis zum 31.12.2003 Anträge auf Altschuldenhilfeentlastung stellen und erhalten seitdem – zusätzlich zur Rückbauförderung aus dem Programm Stadtumbau Ost – je qm abgerissener Wohnfläche eine Entlastung von Altschulden. Die Abrissfrist gilt bis zum 31.12.2013 (vgl. BMVBS 2010: 12). Im Jahr 2010 ließ das BMVBS das Fachgutachten „Altschuldenhilfe und Stadtumbau“ erstellen, um die Erforderlichkeit einer Fortführung der Altschuldenhilfeentlastung über das Jahr 2013 hinaus zu prüfen. Nach dessen Ergebnissen ist – angesichts einer deutlich verbesserten wirtschaftlichen Situation

der Wohnungsunternehmen sowie der gesunkenen Relevanz der Altschulden – keine weitere Unterstützung der Unternehmen zur Vermeidung von existenzgefährdenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten erforderlich. Gleichzeitig wird aber in dem Gutachten auch darauf hingewiesen, dass „eine Fortführung der Altschuldenentlastung – in veränderter Form – den Stadtumbau in Ostdeutschland unterstützen würde“ (BMVBS / BBSR 2010: 88). Demnach sollte eine Altschuldenentlastung dann gewährt werden, wenn Unternehmen den jeweiligen Entlastungsbetrag vollständig in die Sanierung von Wohngebäuden in den Innenstädten investieren (Koppelungsregelung) (ebd.:88). Derzeit wird die weitere Entwicklung der Wohnungsleerstände kontinuierlich beobachtet und analysiert. So ist für das Jahr 2012 vorgesehen, im Rahmen der Berichterstattung an den Bundestag zum Stadtumbau Ost das Thema der Altschuldenhilfe erneut zu prüfen. Der GdW schätzt, dass seine Mitgliedsunternehmen, die in der Vergangenheit für den Großteil des Rückbaus verantwortlich waren, ohne Altschuldenhilfe weniger als 40 % der von der Evaluierungskommission 2008 prognostizierten Wohnungen vom Markt nehmen werden und der Erfolg des Stadtumbaus damit gefährdet sei (vgl. GdW 2011: 69f.).

In der ersten Programmphase bis 2010 wurde der Stadtumbau Ost aber auch durch weitere Instrumente befördert. Speziell auf die Aufwertung von Altbauten in den Innenstädten ausgerichtet war die für den Zeitraum 2002 bis 2004 gültige erhöhte Investitionszulage für Modernisierungsmaßnahmen nach § 3a des Investitionszulagengesetzes von 1999. Im Zusammenwirken mit den Aufwertungsmaßnahmen des Stadtumbauprogramms und anderer Programme der Städtebauförderung sowie dem KfW-Wohnraummodernisierungsprogramm erfuhr der Wohnungsbestand in den neuen Ländern so einen weiteren Modernisierungsschub.

Des Weiteren galt für die Jahre 2004 bis 2006 eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer bei der Fusion von ostdeutschen Wohnungsunternehmen, die aber aufgrund des engen Zeitfensters nur von wenigen Wohnungsunternehmen genutzt wurde.



## Möglichkeiten und Grenzen der Einbeziehung von Bürgern

Bei der Beteiligung der Bewohner am Stadtumbau haben sich viele Kommunen in den ersten Jahren sehr schwer getan. Dies hat in der Vergangenheit auch immer wieder zu vereinzelt Protesten – insbesondere gegen den Abriss von Wohnungen – geführt. Inzwischen hat sich jedoch zunehmend die Erkenntnis durchgesetzt, dass eine offensive Kommunikation die Umsetzung der Stadtumbauvorhaben erheblich erleichtern kann. Gleichwohl beschränkt sich die Beteiligung der Bürger in vielen Kommunen nach wie vor auf die Information zu Stadtumbauvorhaben. Vereinzelt wurden und werden aber auch innovative Konzepte zur Mitwirkung unterschiedlichster Art entwickelt – von der Einbeziehung in die Konzepterstellung über die Gestaltung von Brachflächen bis hin zur Förderung von Zwischennutzungen in leerstehenden Gebäuden bzw. Räumen. (vgl. BMVBS / BBSR 2009b)



Beteiligung von Jugendlichen an der Neugestaltung eines Schulhofes im Neubaugebiet Am Waldrand, das Teil der Stadtumbaugebietskulisse von Schwedt/Oder ist

## Stadtumbau durch Erfahrungsaustausch gestalten

Mit dem Programm Stadtumbau Ost wurde auf vielen Feldern der Stadtentwicklung Neuland beschritten. Dazu gehörte der komplexe Charakter des Stadtumbaus, die Auseinandersetzung mit Schrumpfungsprozessen und Leerstandsproblemen in den Städten und Gemeinden sowie der erforderliche integrierte Handlungsansatz. Aber auch für die Entwicklung neuer Kooperationsformen und Partnerschaften mussten Lösungen gefunden werden.

Hilfreich waren dabei nicht nur die Empfehlungen der Expertenkommission im Jahr 2000, der Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ zur Erstellung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte und die 2007/2008 erfolgte Evaluierung des Programms, sondern auch die fachliche Begleitung des Programms. Für die Organisation eines kontinuierlichen Wissens- und Erfahrungstransfers zwischen allen Akteuren und zur wissensbasierten Politikberatung wurde im Jahr 2004 durch den Bund eine Bundestransferstelle als spezifisches Kompetenzzentrum eingerichtet. Das Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung in Erkner ist durch das BMVBS und das BBSR als Transferstelle beauftragt, den fachlichen Austausch mit regelmäßigen Veranstaltungen, einem umfassenden Internetportal und Statusberichten zur aktuellen Programmumsetzung zu befördern.

Darüber hinaus gibt es in Thüringen und Sachsen-Anhalt sowie in Berlin auf Landesebene eine kontinuierliche fachliche Begleitung des Stadtumbauprozesses durch eine jeweils eigene Begleitagentur. Im Land Brandenburg wurde vom Landesministerium zur Vorbereitung der Programmphase ab 2010 ein Dialogprozess zum fachlichen Austausch zwischen den Kommunen initiiert. Alle diese beispielhaft genannten Instrumente dienen dazu, die Stadtumbauakteure bei der Umsetzung des Programms zu unterstützen, Erfahrungen zu teilen und so das Lernen voneinander zu befördern.

Eine besondere Form, die Aufmerksamkeit auf den Stadtumbauprozess zu lenken, war die in Sachsen-Anhalt durchgeführte IBA Stadtumbau 2010. Erstmals wurde ein ganzes Bundesland Thema einer Internationalen Bauausstellung. Insgesamt 19 Städte verfolgten ein eigenes Schwerpunktthema zu einem spezifischen Stadtumbauaspekt mit dem Ziel, Handlungsansätze zu entwickeln, die auf andere Städte übertragbar sind. Die Projekte der IBA gingen dabei weit über den unmittelbaren Stadtumbau hinaus und verfolgten explizit einen integrierten Ansatz zur Bündelung von Stadtentwicklungsstrategien.

Die genannten Ansätze und Initiativen haben wesentlich dazu beigetragen, die Wahrnehmung des Programms Stadtumbau Ost zu verändern. Wurde der Stadtumbau Ost in der Öffentlichkeit in den ersten Jahren vor allem als Programm zum Abriss von leerstehenden Wohnungen wahrgenommen, so wird die Vorreiterfunktion im Hinblick auf den Umgang mit Schrumpfungprozessen und die Anpassung von Stadtstrukturen an Herausforderungen des demografischen Wandels auf nationaler Ebene zunehmend anerkannt. Auf der internationalen Ebene besteht eine ähnliche Vorreiterrolle, die bisher allerdings noch kaum ausgefüllt wird. Mit dem Projekt der Bundeskulturstiftung zum Thema Shrinking Cities und einer damit verbundenen Ausstellung wurde das Schrumpfungsthema zwar international

kommuniziert, die ganz konkreten Erfahrungen aus der Umsetzung des Stadtumbaus könnten aber noch sehr viel stärker in die internationale Fachdiskussion eingebracht werden.

## Forschung zum Stadtumbau Ost

Die Umsetzung des Stadtumbauprogramms wird auch durch Forschungs- und Modellvorhaben sowie die Erstellung von Sondergutachten unterstützt, die ihren Fokus auf unterschiedliche stadtumbaurelevante Themen richten. Besondere Bedeutung kommt dabei Projekten und Modellvorhaben des Bundes im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) zu, die konkrete Problemstellungen frühzeitig,

### ExWoSt-Forschungsfelder und -projekte mit besonderer Relevanz für den Stadtumbau

- **Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen** – Visitenkarte und Problemzone für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung, 2011 gestartet, setzt sich mit den städtebaulichen und immobilienwirtschaftlichen Problemen an stark belasteten innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen auseinander;
- **Bundesinitiative Kooperation konkret (KoKo)**, seit 2011, erprobt in fünf Modellvorhaben die Bündelung von Finanzmitteln der Städtebauförderung mit alternativen Finanzierungsinstrumenten und privatem Kapital zur Förderung der integrierten Stadtentwicklung (vgl. BBSR / BMVBS 2011);
- **Kooperation im Quartier (KIQ)**, seit 2011, hat die Kooperation von Eigentümervereinen und Kommunen bei der Aufwertung innerstädtischer Quartiere sowie die Aktivierung und Beratung privater Eigentümer zum Gegenstand;
- **Jugend belebt Leerstand**, seit 2011, unterstützt und begleitet planerische Konzepte „Jugend-Checks“ und konkrete Umnutzungsideen für leerstehende Gebäude „Jugend-Baus“ bei denen Jugendliche Räume in besonders innovativer Art und Weise nutzen bzw. nutzbar machen wollen;
- **Energetische Stadterneuerung**, 2007-2011, untersuchte die Verbindung von Maßnahmen der energetischen Stadterneuerung mit den Strategien des Stadtumbaus;
- **Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau**, 2011 abgeschlossen, setzte sich mit Möglichkeiten der Aktivierung und Kooperation verschiedener Eigentümer benachbarter Immobilien zugunsten der Aufwertung innerstädtischer Quartiere auseinander (BBSR 2010);
- **Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere (IFAS)**, 2010 abgeschlossen, Ziel war es, die Umsetzung eines generationenübergreifenden Quartiersansatzes in der Praxis durch ausgewählte Modellvorhaben zu fördern (BBSR 2009b);
- **Stadtquartiere im Umbruch**, 2008 abgeschlossen, entwickle Konzepte und quartierbezogene Maßnahmen zur Anpassung von nicht mehr bedarfsgerechten Infrastruktureinrichtungen für Stadtteile mit hohen Bevölkerungsverlusten und Gebäudeleerständen (BBR 2008).

praxisorientiert untersuchen, um aus den gewonnenen Erfahrungen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abzuleiten und den Wissenstransfer zu befördern.

Weitere Forschungsvorhaben und Sondergutachten zu stadumbaurelevanten Themen wurden und werden u.a. zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit Schrottimmobilien (BMVBS / BBSR 2009a), zum Thema Bürgermitwirkung im Stadtumbau (BMVBS / BBSR 2009b), zu Renaturierungsstrategien für die im Stadtumbau entstehenden Grün- und Freiflächen (BMVBS / BBSR 2009c), zu den Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost (BMVBS / BBSR 2010) sowie zu Fragen der Infrastrukturanpassung (BMVBS / BBSR 2006a) durchgeführt.

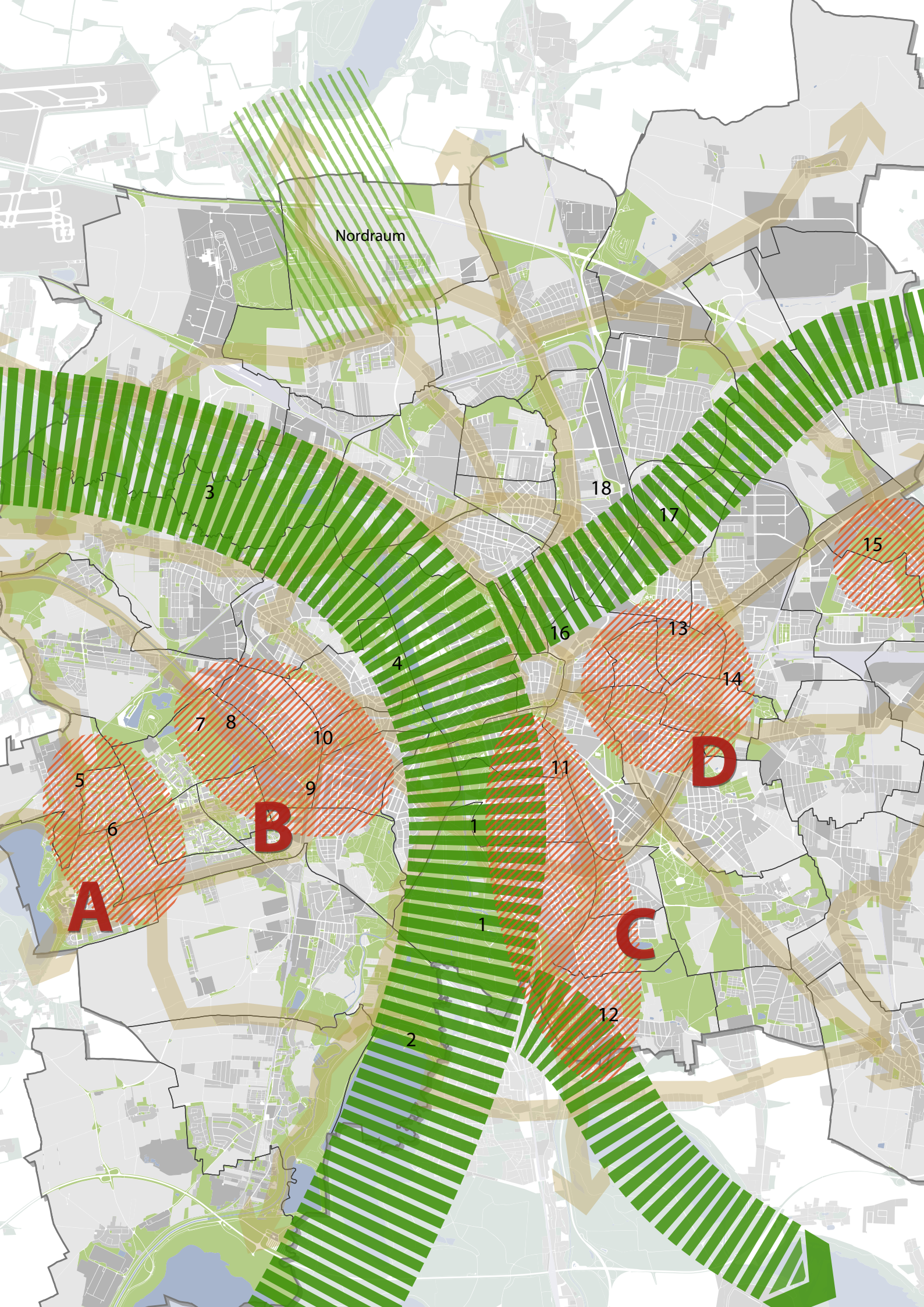
## Neue Herausforderungen im Stadtumbau

Auch in den nächsten Jahren werden in den meisten ostdeutschen Stadtumbaukommunen weitere Bevölkerungsverluste erwartet. Diese werden allerdings künftig vor allem durch Sterbeüberschüsse sowie kleinräumige Wanderungen in regionale Entwicklungszentren und weniger durch überregionale Wanderungsverluste in die alten Länder hervorgerufen. Zugleich kommt es zu einer zunehmenden räumlichen Ausdifferenzierung. Insbesondere in den meisten strukturschwachen Räumen sowie in kleinen Städten und Gemeinden sind weitere Schrumpfungsprozesse und Nachfragerückgänge zu erwarten. Der Stadtumbau wird daher in vielen ostdeutschen Kommunen auch weiterhin ein zentrales Thema der Stadtentwicklung bleiben. In den Fokus rücken u.a. die soziale Tragfähigkeit von Stadtumbaumaßnahmen vor dem Hintergrund sozial immer stärker ausdifferenzierter Lebensverhältnisse sowie die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit von Eigentümern (private und Wohnungsunternehmen) angesichts zunehmend komplexer und kostenaufwendiger Stadtumbaumaßnahmen. Hinzukommen werden zudem neue bzw. veränderte Aufgabenstellungen einer klimagerechten Stadt- und Quartiersentwicklung, die künftig in stärkerem Maße in den Stadtumbau zu integrieren sind. Diese wurden in

der im Juli 2011 in Kraft getretenen BauGB-Novelle explizit als neue Aufgabe des Stadtumbaus definiert (vgl. § 171 a BauGB).

Folgende Herausforderungen – auf die in den nächsten Kapiteln vertieft eingegangen wird – werden dabei künftig im Stadtumbau von besonderer Relevanz sein:

- Die Fortschreibung und Weiterentwicklung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten, die akteurs- und ressortübergreifend erarbeitet werden und klare Prioritäten zugunsten von Stadtquartieren mit Entwicklungspotenzialen formulieren.
- Die kontinuierliche Reflexion und Anpassung von städtischen Leitbildern, um perspektivisch ein nachhaltiges Verhältnis zwischen innerer und äußerer Stadt zu erreichen.
- Die bedarfsgerechte Fortführung des Wohnungsrückbaus in den auch zukünftig von Nachfragerückgängen betroffenen Kommunen und Quartieren.
- Die Erarbeitung differenzierter Strategien für die großen Wohnsiedlungen – von der Fortsetzung des Abrisses bis zur Entwicklung langfristig nachgefragter Wohnquartiere – und die soziale Begleitung bei deren Umsetzung.
- Die Fortsetzung der erfolgreichen Aufwertung der historischen Stadtkerne durch die Qualifizierung von Nebenlagen und die Wiedereinwertsetzung von großen stadtbildprägenden Einzelimmobilien.
- Den verstärkten systematischen Einsatz der Möglichkeiten der Sicherung, der Sanierung und des Erwerbs von Altbaubeständen auch zugunsten privater Eigentümer und bei städtebaulich besonders wichtigen Objekten.
- Die Nutzung und Weiterentwicklung innovativer Instrumente und Ansätze bspw. der Eigentümeransprache und Imageverbesserung, um den Stadtumbau in Gründerzeitgebieten weiter zu qualifizieren.



# 2 Integrierte Planung – Stadtentwicklungskonzepte als Grundlage

Eines der charakteristischen Merkmale der Städtebauförderung ist, dass sie keine isolierten Einzelvorhaben unterstützt, sondern nur umfassende städtebauliche Gesamtmaßnahmen für jeweils räumlich abgegrenzte Gebiete. Gefördert werden Maßnahmenpakete, die von einer ganzheitlichen Sichtweise ausgehen und städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte der Stadtentwicklung zusammenführen. Die entsprechenden Fördergebiete der Städtebauförderung beziehen sich daher in der Regel auf bestimmte Teilräume. Dieses Prinzip hat sich auch im Stadtumbau Ost bewährt.

Die Umsetzung des Programms Stadtumbau Ost war von Beginn an eng mit der Erarbeitung und Anwendung integrierter Stadtentwicklungskonzepte verknüpft. Mit den Vorbereitungen zur Einführung des Programms wurde vor allem deren *integrierter* Charakter betont. Damit verbunden war der Anspruch, dass die Konzepte städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Ansätze miteinander verknüpfen. Darüber hinaus sollten die Konzepte alle weiteren relevanten Ressorts und Akteure berücksichtigen sowie auch auf der räumlichen Ebene eine umfassende Sichtweise einnehmen (vgl. BMVBW 2001: 2ff.).

## Hintergrund und Rahmenbedingungen

Die ostdeutschen Städte und Gemeinden wurden in den ersten Jahren nach der Wiedervereinigung geprägt durch erhebliche Veränderungen: die Rettung des baukulturellen Erbes in den historischen Zentren, die nachholende Weiterentwicklung der Großsiedlungen aus der DDR-Zeit und Wohnungsneubau sowie die Entwicklung von Gewerbeparks und Einkaufszentren an den

Rändern der Städte. Diese vor allem teilraumbezogenen Erneuerungs- und Entwicklungsansätze verstellten jedoch in gewissem Sinne den Blick auf die Gesamtstadt. Gesamtstädtische, übergreifende Ansätze wurden in Fachkreisen zu komplex und unflexibel eingestuft – die ambivalenten Erfahrungen mit „großen Plänen“ und die „Planungseuphorie“ der 1970er Jahre in Westdeutschland waren noch sehr präsent. Auch deshalb wurden die Schrumpfungsprozesse in den Städten der neuen Länder erst vergleichsweise spät thematisiert.

Ab Ende der 1990er Jahre wurden im Rahmen des Programms Soziale Stadt dann die ersten integrierten Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet. Der „Integrationsgedanke“ dieser Konzepte war seinerzeit jedoch noch nicht durch eine gesamtstädtische Sichtweise, sondern vielmehr durch ressort- und akteursübergreifende Planungsansätze gekennzeichnet, die sich nach wie vor auf der Quartiersebene bewegten.

## Auftakt des Stadtumbaus: Konzepte

Bereits im Bericht der Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ aus dem Jahr 2000 wurde betont, dass „die städtebaulichen Umwälzungen und der Strukturwandel in der Wohnungswirtschaft (...) zu einer neuen integrierten Herangehensweise“ zwingen (Kommission 2000: 54). Die Kommission forderte für eine notwendige Planungssicherheit im Schrumpfungsprozess daher integrierte Stadtentwicklungskonzeptionen ein. Auf dieser Basis sollten dann „für die einzelnen Teilgebiete mit Überschussbeständen konkrete Rückbaukonzepte erarbeitet werden.“ (ebd.: 54)

Auf diese Empfehlungen der Expertenkommission reagierte die Bundesregierung in den Jahren 2001 und 2002 mit der Durchführung des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost, dessen Ziel es war, die Erarbeitung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten zu befördern. Alle am Wettbewerb teilnehmenden 259 Städte und Gemeinden wurden bei der Erarbeitung der Konzepte finanziell unterstützt. Mit dem Wettbewerbsverfahren wurde die flächendeckende Erstellung von umsetzungsorientierten „Einstiegskonzepten“ angestoßen. Darüber hinaus konnte das Problembewusstsein für konsensorientierte Strategien geschärft sowie eine breite öffentliche Diskussion über den Stadtumbau initiiert werden (vgl. Brenner / Krautzberger 2002a und 2002b).



Wettbewerbsbeitrag der Stadt Schwedt/Oder 2002

Im Zuge der Vorbereitungen des Programms Stadtumbau Ost wurde daher das *Integrierte Stadtentwicklungskonzept* im Sinne eines gesamtstädtischen Konzeptes zu einem prägenden Element – mit einer Darstellung verschiedener Entwicklungsziele für einzelne Teilräume sowie für die Stadtstruktur insgesamt. Wichtig war vor allem die Ableitung von Rückbauzielen aus der damaligen Leerstandssituation in den Quartieren, den zu erwartenden Nachfragerückgängen und deren Verortung sowie die Formulierung städtebaulicher Zielsetzungen für die Rückbau- und Aufwertungsbereiche. Seit der Einführung des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 bilden die Stadtentwicklungskonzepte somit die instrumentelle

Grundlage für die Umsetzung des Programms. Die Erarbeitung und Fortschreibung dieser Konzepte ist Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln (vgl. BMVBW / BBR 2003: 8).

## Verankerung des Stadtumbaus im Baugesetzbuch

Die zunehmende Relevanz der Stadtumbauaufgaben war der Anlass, im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vom Juli 2004 den Stadtumbau als Schlüsselaufgabe der Stadtentwicklung gesetzlich zu verankern. Damit stellt der Gesetzgeber klar, dass Stadtumbau nicht nur ein Förderprogramm ist, sondern eine gesamtgesellschaftlich bedeutende Zukunftsaufgabe. Auch bezüglich der baurechtlichen Umsetzung wird ein neuer Weg beschritten, denn die Regelungen setzen den Schwerpunkt auf ein konzeptionelles und konsensuales Vorgehen der Kommunen gemeinsam mit den Bürgern, Eigentümern und Investoren.

Mit der Einführung des „speziellen“ Stadtumbaurechts in den §§ 171 a bis 171 d BauGB erfolgte eine stadtumbaubezogene Ergänzung der bestehenden Gebietskulissen des besonderen Städtebaurechts. Auf der Basis eines „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ können die Kommunen danach ein Stadtumbauegebiet durch Beschluss festlegen. Diese Festlegung von Stadtumbauegebieten ist in der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung als Voraussetzung für die Förderung im Programm Stadtumbau Ost festgeschrieben. Dementsprechend sind sowohl die Erarbeitung als auch die Fortschreibung der Konzepte im Rahmen des Programms förderfähig. Abhängig von den Förderrichtlinien der einzelnen Länder erhalten die städtebaulichen Entwicklungskonzepte in der Umsetzungspraxis unterschiedliche Bezeichnungen. Neben der Bezeichnung aus dem BauGB (abgekürzt vielerorts auch SEK oder SEKO genannt) ist der Begriff „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (INSEK) am weitesten verbreitet und wird deshalb auch im weiteren Verlauf des vorliegenden Berichtes benutzt.

## Anspruch und Inhalt der ersten Integrierten Stadtentwicklungskonzepte

Die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte verfolgten von Beginn an den Anspruch, Maßnahmen des Stadtumbaus in eine langfristige, auf die Gesamtstadt ausgerichtete Stadtentwicklungsstrategie einzubinden.

In der Anfangsphase des Stadtumbauprogramms wurde dieser Anspruch zunächst vor allem darauf konzentriert, städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte miteinander zu verknüpfen und Abstimmungsprozesse zwischen der planenden Verwaltung und den Akteuren der Wohnungswirtschaft anzustoßen. Die Erarbeitung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte wurde als eine Gemeinschaftsaufgabe aller am Stadtentwicklungsprozess beteiligten kommunalen Akteure verstanden. Die rahmensetzenden Entwicklungsziele und -prioritäten der Stadt sollten unter Einbeziehung der Stadtregion sowohl gesamtstädtisch als auch auf der Ebene besonders stadtentwicklungsrelevanter Stadtteile als



Wettbewerbsbeitrag der Stadt Leinefelde, Stadtteilkonzept „Südstadt“, 2002

grundsätzliches Leitbild erarbeitet und festgelegt werden (vgl. BMVBW 2001: 1). Angesichts des vergleichsweise engen Zeitrahmens, der aufgrund der Wettbewerbsbedingungen für die Erarbeitung der Konzepte zur Verfügung stand, stellte dies nicht nur vom Inhalt, sondern auch vom Verfahren her einen äußerst komplexen Prozess dar. Dementsprechend zeigte sich bereits frühzeitig, dass die Konzepte der Fortschreibung und Konkretisierung bedurften (vgl. BMVBW / BBR 2003: 8f.).

Die Erfahrungen, die mit privat-öffentlichen Kooperationen in der Stadtentwicklung gesammelt wurden, führten dazu, dass andere sektorale Aspekte und deren jeweilige Akteure (bspw. die Träger sozialer und technischer Infrastruktur) stärker in die Abstimmungsprozesse zur Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte einbezogen wurden. Damit wurde auch auf Kritik aus Fachkreisen reagiert, dass – im Vergleich zu anderen Interessen – den Belangen der Wohnungswirtschaft in den Stadtentwicklungskonzepten zu großer Raum eingeräumt worden sei (vgl. bspw. Bernt et al. 2005; Altrock 2008).

Eine vollkommen neue Herausforderung für die Kommunen war die Einbeziehung der vom Stadtumbau betroffenen Bewohner. Schließlich ging es vielerorts darum, zu entscheiden, an welchen Stellen in der Stadt Wohnungen abgerissen werden. Das bedeutete, unmittelbar in das Lebensumfeld der Menschen einzugreifen. Bis auf wenige innovative Ansätze, die die Bürger – bspw. über Charette-Verfahren – ganz intensiv in die Konzepterstellung einbezogen, beschränkten sich die meisten Kommunen auf das Informieren der Betroffenen. Erst im Rahmen der Überarbeitung und Fortschreibung der Konzepte, etwa ab dem Jahr 2007, gewann die Beteiligung eine größere Bedeutung. Trotzdem tun sich viele Kommunen und Wohnungsunternehmen immer noch schwer – vor allem bei der Erarbeitung von Rückbaukonzepten – den Bürgern gegenüber eine Transparenz ihrer Entscheidungen herzustellen (vgl. BMVBS / BBSR 2009b).

Bezüglich der gesamtstädtischen Planungsansätze zeichnete sich die „erste Generation“ von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten dadurch aus, dass erstmals klare Bezüge zwischen der



Bürgerbeteiligung in Gräfenhainichen mit einem Charrette-Verfahren

Entwicklung in innerstädtischen Quartieren und in den Wohnsiedlungen am Stadtrand hergestellt wurden (vgl. Kap. 3). Viele dieser Konzepte enthielten detaillierte Rückbauplanungen für die Plattenbaugebiete und konnten zumindest teilweise konkret benennen, welche Teile dieser Siedlungen künftig auf dem Wohnungsmarkt noch benötigt und für eine funktionierende städtebauliche Struktur von Bedeutung sein werden. Verknüpft wurde dies mit der Erwartung, dass sich durch den Rückbau „von Außen nach Innen“ quasi automatisch eine Stabilisierung der innerstädtischen Quartiere ergeben würde. Dementsprechend enthielten die Konzepte oft nur vage Aufwertungsstrategien für die innerstädtischen Quartiere. In der Stadtumbau-Praxis zeigte sich jedoch bald, dass zum einen die zusätzlichen Anpassungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt weiter konkretisiert werden mussten. Zum anderen kristallisierte sich heraus, dass bei der Fortschreibung der Konzepte zunehmend Schwerpunktsetzungen in der Innenstadt erforderlich waren. (vgl. BMVBS / BBR 2008b: 61)

## Fortschreibung und Qualifizierung der Stadtentwicklungskonzepte

Im weiteren Verlauf des Programms Stadtumbau Ost haben die Programmkommunen ihre gesamtstädtischen Prioritäten klarer formuliert, weiter ausdifferenziert und angepasst. Es wurden in den meisten Ländern Qualitätskriterien und Anforderungen an Inhalte und Aufbau sowie zum Erarbeitungsprozess der INSEK definiert. Sie wurden in Arbeitshilfen, Landeserlassen, Rundschreiben oder regelmäßigen Arbeitstreffen zwischen Landes- und Kommunalvertretern festgelegt. Die INSEK haben über die Jahre hinweg stärker an Bedeutung und Qualität gewonnen, da sie zunehmend als strategisches Planungsinstrument wahrgenommen, von den Bewilligungsbehörden reflektiert und auf ihre strategische Aussagekraft hin geprüft wurden.

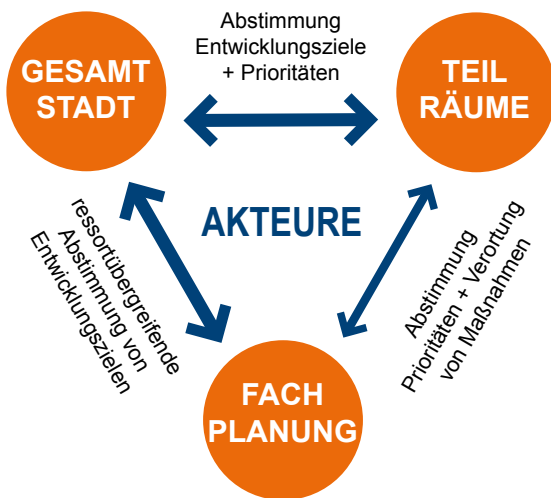
Aus den Erfahrungen der vergangenen Jahre hat sich ein ähnlicher, mittlerweile durchaus bewährter Aufbau der Konzepte herausgebildet, der im Grundsatz folgende Gliederungspunkte umfasst (vgl. BMVBS / BBR 2008a: 89):

- Anlass, Methodik und Vorgehensweise
- Bevölkerungsentwicklung und -prognose
- Gesamtstädtische und teilräumliche Leitbilder und Entwicklungsziele
- Verschiedene Handlungsfelder (z.B. Wohnen, Verkehr, Einzelhandel etc.) – Ausgangslage, Entwicklungsperspektiven und Schlüsselmaßnahmen
- Zusammenfassende Stärken- und Schwächenanalyse
- Monitoring und Berichtswesen

Als Grundlage für eine realistische Planung und Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen gelten vor allem eine fundierte Situationsanalyse sowie eine Abschätzung der künftigen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung. Hier sind die fortgeschriebenen Konzepte bei der Zielbestimmung realistischer und bei der Maßnahmenplanung genauer geworden (vgl. Bundestransferstelle 2011).

Durch die kontinuierliche Erprobung unterschiedlicher Ansätze und die regelmäßige





Schema der Abstimmungsprozesse für die Zielentwicklung in Stadtentwicklungskonzepten (eigene Darstellung)

Fortschreibung sind die INSEK über ihre anfangs eng auf den Stadtumbau begrenzte Rolle hinaus inzwischen zu einem strategischen Stadtentwicklungsinstrument herangereift. Im besten Falle betten sich die Stadtumbaustrategien der Kommunen in ein umfassenderes Stadtentwicklungskonzept ein, das ebenso die Grundlage für andere Bereiche, z.B. für die Schul- und Infrastrukturplanung, Freiflächen- oder Sozialraumentwicklung, bildet.

Gleichwohl bleibt eine kontinuierliche Anpassung und Fortschreibung der Konzepte erforderlich, um auf Entwicklungen vor Ort reagieren zu können. Sie sollte zunehmend zu einem „normalen“ Prozess der Stadtentwicklung werden (vgl. BMVBS 2010: 27f.). Dazu gehört auch die regelmäßige Überprüfung der räumlichen Abgrenzung des Stadtumbaugebietes als Gesamtkulisse und der Ausweisung der aktiven Fördergebiete als Teilräume.

Im Idealfall erarbeiten die Städte und Gemeinden aufbauend auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept eine spezifische Stadtumbaustrategie, die auf einen mittelfristigen Planungshorizont (bis etwa 2020) ausgerichtet ist und differenzierte Aussagen über Mengengerüste, Verortung, Kosten und Zeitraum der geplanten Maßnahmen enthält. Wichtiger Bestandteil der Stadtumbaustrategie sind differenzierte Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven der vom Stadtumbau betroffenen Stadtquartiere. Dadurch besteht

für die am Stadtumbau beteiligten Akteure eine „Orientierungsplanung“, die im Rahmen einer konkreten Strategie umgesetzt und mit Einzelmaßnahmen untersetzt sein kann. Als Konkretisierung der Stadtumbaustrategie kann beispielsweise ein mittelfristiger Umsetzungsplan dienen. Darin wird sowohl für Rückbau- als auch für Aufwertungsvorhaben eine Verortung und Priorisierung vorgenommen und mit einer Kostenplanung untersetzt. Ein solches mehrstufiges Verfahren wird beispielsweise seit 2009 im Land Brandenburg angewandt (vgl. MIL Brandenburg 2009: 9f).



Im Land Brandenburg wurde die Fortschreibung der Stadtumbaukonzepte 2009/10 durch einen ‚Stadtumbaudialog‘ der am Programm beteiligten Städte begleitet.

Bei den konkreten Umsetzungsplanungen für Teilräume handelt es sich im Regelfall um informelle Planungen, die nicht als verbindlicher Rahmen, sondern eher als Angebot für die Immobilieneigentümer zu verstehen sind. Für die am Stadtumbau beteiligten Akteure sowie die von den Maßnahmen betroffenen Bewohner entsteht dadurch gleichwohl eine möglichst hohe Planungssicherheit.

## Monitoring

Als Grundlage für die Fortschreibung und inhaltliche Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategien können in einem gewissen Umfang überregional erhobene Daten und Entwicklungsprognosen (z.B. der statistischen Bundes- und Landesämter, des BBSR oder der Bundesagentur für Arbeit) herangezogen werden. Wesentliche Quellen, vor allem für die quartierspezifische Fortschreibung, sind jedoch jene Daten und

Indikatoren, die über ein kommunales Monitoring erhoben werden. Solche Monitoringsysteme sind in allen fünf neuen Ländern und Berlin in den vergangenen Jahren entwickelt und erprobt worden (vgl. BMVBS 2010: 30ff.).

Allerdings kommt teilweise die differenzierte Betrachtung jener Effekte, die sich nicht quantitativ messen lassen, noch zu kurz. Qualitative Auswertungen (z.B. Gespräche mit Bewohnern oder Interviews mit vor Ort tätigen Experten) können helfen, zuverlässige Aussagen über die Entwicklung zu erhalten (vgl. BMVBS 2011c). Dies ist umso wichtiger, weil sich die vorhandenen statistischen Daten (z.B. von statistischen Landesämtern) im Allgemeinen nicht auf ein Fördergebiet beziehen, sondern oftmals nur auf gesamtstädtischer Ebene, teilweise auch nur für den Landkreis, zugänglich sind.

Im Gegensatz zum Beginn des Stadtumbauprozesses ist heute teilweise unklar, wie künftige Leerstandsmuster aussehen werden. Daher besteht hinsichtlich teilräumlicher Haushalts- und Leerstandsentwicklungen weiterhin Beobachtungs-, Analyse- und Handlungsbedarf. In vielen Stadtumbaukommunen wird inzwischen mit Szenarien gearbeitet, die auf unterschiedlichen Annahmen zu relevanten Indikatoren basieren (z.B. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Leerstandsentwicklung). Dadurch werden bspw. Aussagen über Minimal- und Maximalvarianten bei der Umsetzung von Abrissmaßnahmen möglich.

## Aktuelle Herausforderungen

Die Integrierten Stadtentwicklungskonzepte haben sich insgesamt als Steuerungsinstrument für den Stadtumbau bewährt. Im Bereich der quartiersbezogenen Strategien könnte ihre Aussagedichte sowie die kleinräumige Differenzierung jedoch noch gesteigert werden. Die Fortschreibung und Neufassung der INSEK bietet die Möglichkeit, kleinräumige, quartiersbezogene Strategien (weiter) zu entwickeln und unter Einbeziehung zusätzlicher Fachressorts zusätzliche Aspekte wie Klimaschutz, energetische Stadterneuerung sowie die Infrastrukturentwicklung zu integrieren.

Die Verbindlichkeit der in den Konzepten festgeschriebenen Stadtumbauziele kann vielerorts noch erhöht werden. Dazu kann einerseits eine verbesserte Kommunikation der Konzeptinhalte in der (Fach-) Öffentlichkeit beitragen, andererseits eine stärkere Bindung an die in den Konzepten enthaltenen Handlungsanweisungen (z.B. durch den verstärkten Einsatz von Stadtumbauverträgen).

Bei der Fortschreibung der Konzepte sollte künftig stärker in den Blick genommen werden, ob die in ihnen festgeschriebenen Stadtentwicklungsziele unter den gegebenen Rahmenbedingungen tatsächlich realisierbar sind (vgl. BBSR 2011b: 10). Wenn es zudem gelingt, die INSEK als Grundlage für den Einsatz aller Förderprogramme (nicht nur der Städtebauförderung) zu etablieren, kann dadurch sichergestellt werden, dass die verschiedenen Förderstrategien und der entsprechende Mitteleinsatz besser aufeinander abgestimmt werden.

## Fallbeispiele Cottbus und Leipzig

Im Folgenden werden mit Cottbus und Leipzig zwei Stadtumbau-Kommunen vorgestellt, die bereits frühzeitig integrierte Stadtentwicklungsansätze erprobt und weiterentwickelt haben und dabei die beschriebenen Herausforderungen aktiv angegangen sind.

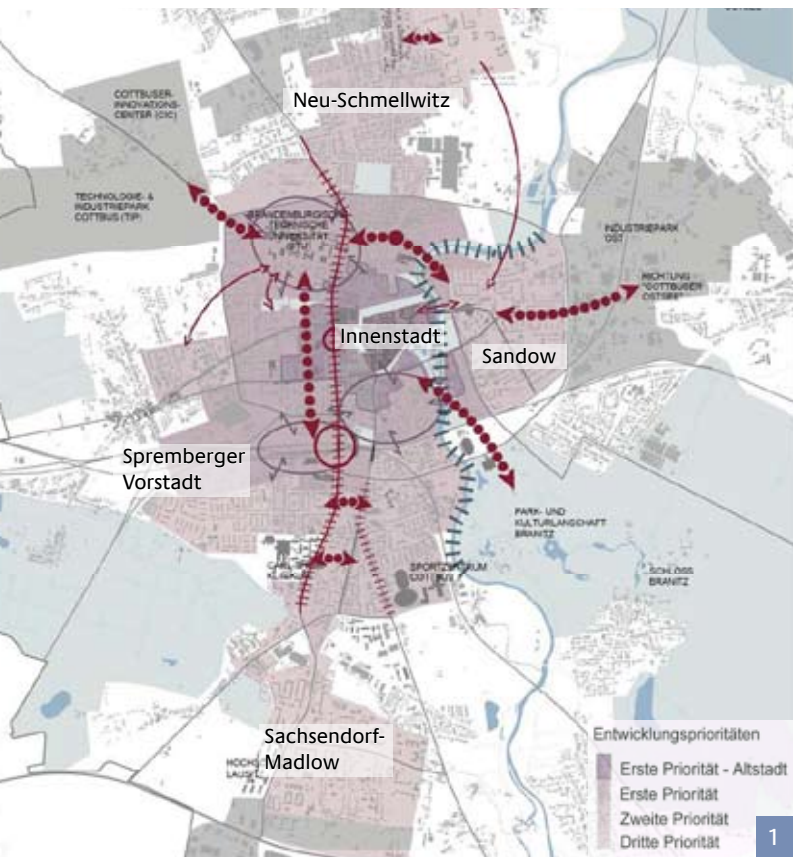


In der Großsiedlung Sachsendorf-Madlow in Cottbus konzentrierten sich in den ersten Jahren des Stadtumbaus viele Abriss-, Umbau- und Aufwertungsprojekte. Inzwischen hat sich der Stadtteil vom Problemquartier zu einer zukunfts-fähigen Wohnsiedlung entwickelt.

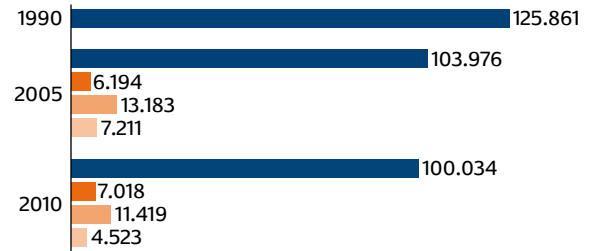
In Cottbus, wo der Fokus zu Beginn des Stadtbbaus auf den Großwohnsiedlungen lag, wurden im Laufe der Jahre auch für die innerstädtischen Quartiere differenzierte Entwicklungsziele und Maßnahmenplanungen erarbeitet. In Leipzig wurden auf der einen Seite gesamtstädtische Leitbilder formuliert und Entwicklungsräume abgegrenzt; auf der anderen Seite wurden Fachkonzepte in ressortspezifischen Stadtentwicklungsplänen erarbeitet (Wohnen, Arbeit, Verkehr, Soziales usw.) und zusammengeführt. Für die im Stadtbau relevanten Quartierstypen (Großsiedlungen und Gründerzeit) wurden die Aufgaben und Strategien mit eigenen Teilplänen untersetzt.



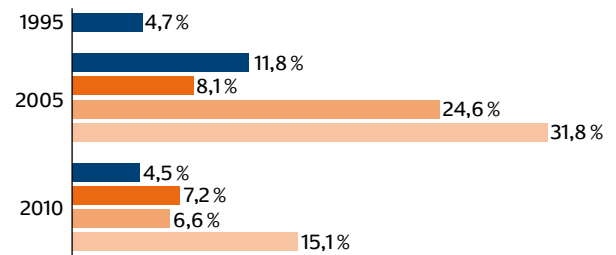
Der im Jahr 2004 fertiggestellte Léne-Voigt-Park stärkt die angrenzenden Quartiere des gründerzeitlich geprägten Leipziger Osten.



### Einwohner



### Wohnungsleerstand



■ Gesamtstadt Cottbus ■ Innenstadt  
■ Sachsendorf-Madlow ■ Neu-Schmellwitz

Quelle: Stadt Cottbus (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Räumliches Entwicklungsmodell des Stadtumbaustrategiekonzeptes Cottbus 2020 2 Konzepte und Strategien im Stadtumbauprozess (eigene Darstellung)

## Stadtumbau in Cottbus

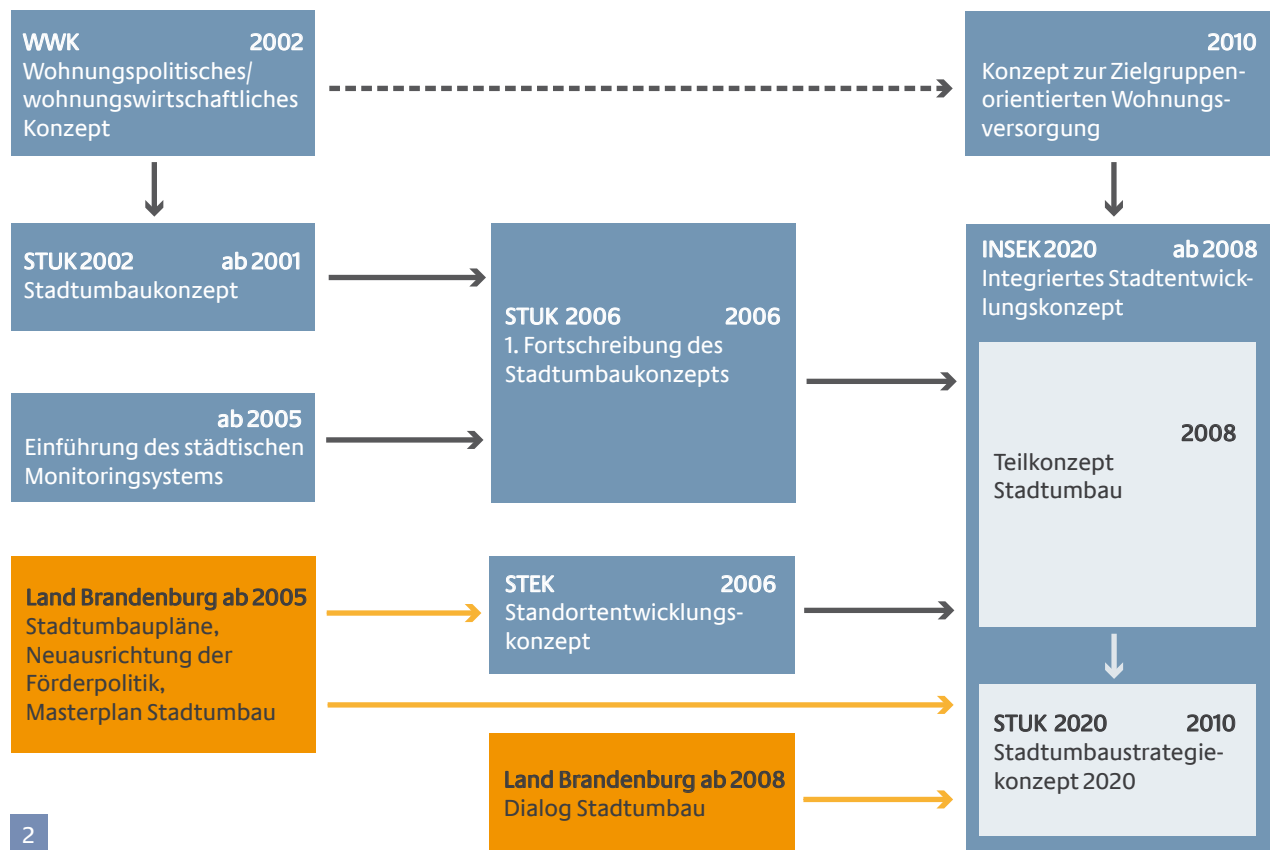
Die übergeordneten Ziele des Stadtumbaus in Cottbus sind der Rückbau der Stadt von Außen nach Innen sowie die nachhaltige Stärkung der Innenstadt. Für innerstädtische Bereiche und für Wohnsiedlungen in Randlage werden dabei gleichermaßen differenzierte Konzepte verfolgt. Während bspw. die Wohnsiedlung Neu-Schmellwitz flächenhaft zurückgebaut wird, steht für die Siedlung Sachsendorf-Madlow der Erhalt von Siedlungskernen im Vordergrund. Bestehende und potenzielle Stadtumbaukulissen werden darüber hinaus mittels eines städtischen Monitorings fortlaufend beobachtet, um Zuschnitt und Ziele an die tatsächlichen Erfordernisse anpassen zu können.

Die im Folgenden näher beschriebene strategische und integrierte Ausrichtung des Stadtumbauprozesses in Cottbus steht hier beispielhaft für einen spezifischen „Brandenburger Weg“ der Programmumsetzung. Aufbauend auf ersten Stadtumbaukonzepten wird eine Stadtumbaustrategie verfolgt, die zentraler Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist und die somit konsequent mit weiteren sektoralen Planungen sowie mit verschiedenen räumlichen Entwicklungszielen abgestimmt ist. Auf mögliche Abweichungen erwarteter Entwicklungen einzelner Stadtgebiete hat sich die Stadt zudem durch die Erarbeitung von Entwicklungsszenarien vorbereitet.

### Ausgangslage

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde Cottbus als Bezirksstadt und wichtigster Standort für die Energieerzeugung in der DDR ausgebaut. Die Einwohnerzahl wuchs in der Folge schnell an. Der Strukturwandel nach der Wende sowie Suburbanisierungsprozesse führten dazu, dass viele Einwohner die Stadt verließen. In der Folge standen 2001

über 17% der Wohnungen leer. Eingemeindungen ließen den Bevölkerungsrückgang und damit verbundene Probleme auf gesamtstädtischer Ebene statistisch deutlich geringer erscheinen als es der Realität vieler Stadtgebiete entsprach. So wurde zunächst auch die Stadtentwicklung der Gesamtstadt und ihrer Teilbereiche weitestgehend unabhängig voneinander betrachtet. Dies änderte sich mit dem Start des Programms Stadtumbau Ost.



2

### Von einer teilräumlichen zu einer gesamtstädtischen Perspektive des Stadtumbaus

Die gesamtstädtischen Planungen in Cottbus zielten in den 1990er Jahren auf Wachstum. Für die Innenstadt sowie einzelne Ortsteile konnten auch Bevölkerungsgewinne verzeichnet werden. Während die Ortsteile vom Einfamilienhausbau profitierten, gewann vor allem die historische Altstadt zunehmend an Attraktivität als Wohnstandort. Wichtig dafür war die Förderung im Rahmen des Modellstadtprogramms zur städtebaulichen Erneuerung ab 1991. Dagegen waren insbesondere die am südlichen bzw. nördlichen Stadtrand gelegenen Plattenbaugebiete Sachsen-dorf-Madlow und Neu-Schmellwitz seit Ende der 1990er Jahre von hohen Einwohnerverlusten und dem Zuzug von Haushalten mit niedrigen Einkommen gekennzeichnet. Der höchste Leerstand, auch im Vergleich zu anderen Stadtteilen, wurde 2001 in Sachsen-dorf-Madlow mit nahezu 28% ermittelt.

Um dieser heterogenen Entwicklung in der Stadt entgegenzuwirken, wurden in den 1990er Jahren stadtteilbezogene bzw. teilräumliche Ansätze verfolgt. In Sachsen-dorf-Madlow reagierte die Stadt mit dem Einsatz des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ auf die sozialen Verschiebungen. Angesichts der hohen Leerstände wurde zudem ein städtebauliches Um- und Rückbaukonzept erarbeitet, das den Abriss von über 5.000 der 12.000 Wohnungen vorsah. Ein Abgleich mit den gesamtstädtischen Wachstumszielen blieb jedoch zunächst aus. Dennoch legte dieses erste Integrierte Konzept einen wichtigen Grundstein für die Zusammenarbeit verschiedener Fachressorts in der Stadtentwicklung.

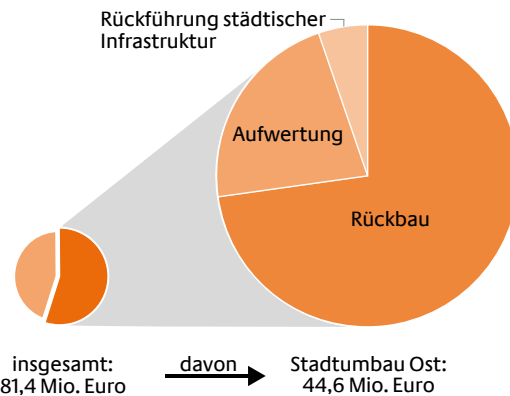
Mit der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes (STUK 2002) ab 2001 wurden erstmals die Auswirkungen des demografischen und strukturellen Wandels für die Gesamtstadt thematisiert und aufeinander bezogene teilräumliche und gesamtstädtische Stadtumbauziele definiert (vgl. Stadt Cottbus 2002). Das Stadtgebiet wurde dazu in

Gebietskategorien eingeteilt, die für unterschiedlich große wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Anpassungsbedarfe standen. Ein parallel erarbeitetes wohnungswirtschaftliches / wohnungspolitisches Konzept (WWK) diente der Einschätzung der Zukunftsfähigkeit von Standorten hinsichtlich der dort vorhandenen Wohntypologien.

Als Ergebnis wurde eine „Doppelstrategie“ beschlossen, die einen gesamtstädtischen Rückbau von Außen nach Innen sowie eine weitere Stärkung der Innenstadt vorsah. Schwerpunkte des Stadtumbaus waren das Plattenbaugebiet Sachsendorf-Madlow, die baustrukturell heterogene Spremberger Vorstadt sowie der Altstadtkern der Innenstadt. Mit der ersten Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes im Jahr 2006 (STUK 2006) wurden auch die Plattenbaugebiete Neu-Schmellwitz und Sandow in den Stadtumbau aufgenommen. In der Innenstadt, der Spremberger Vorstadt und dem innenstadtnahen Sandow standen Maßnahmen zur Umstrukturierung und Aufwertung im Vordergrund. Dagegen sollte Neu-Schmellwitz zur Reduzierung des strukturellen Wohnungsüberhangs flächenhaft zurückgebaut werden. Für Sachsendorf-Madlow war der Erhalt stabiler Stadtteilkerne als Ziel einer differenzierten Strategie aus Rückbau und Aufwertung vorgesehen (vgl. Stadt Cottbus 2006). Zur Konkretisierung der Stadtumbaukonzepte auf kleinräumiger Ebene wurden mehrere Teilkonzepte erstellt. Ein 2005 eingeführtes städtisches Monitoringsystem dient der Überprüfung und Umsetzung der Stadtumbauziele.

### Der Brandenburger Weg: Stadtumbau als Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung

Ab 2005 hatten mehrere Entscheidungen und Vorgaben auf Landesebene Einfluss auf die Qualifizierung des Stadtumbauprozesses in Cottbus. Zunächst wurde die Erarbeitung von sogenannten Stadtumbauplänen für alle Brandenburger Stadtumbaukommunen verbindlich. Die Pläne sollten die Bestimmung von Handlungsprioritäten bei Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zulassen. Außerdem beschloss die Brandenburger Landesregierung eine generelle Neuausrichtung ihrer Förderpolitik. Die zur Verfügung stehenden Landesmittel sollten in der Folge gebündelt eingesetzt und auf „regionale Wachstumskerne“ konzentriert werden. Vor diesem Hintergrund aktualisierte das



Quelle: Stadt Cottbus

Cottbus: Gesamtstädtisch eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund-Land) von 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

Land Brandenburg mit dem Masterplan Stadtumbau von 2006 seine Richtlinien zur Stadtentwicklung und Wohnungsbauförderung. Zukünftig sollten nur noch Stadtumbaumaßnahmen gefördert werden, für die ein nachhaltiger Mittel-einsatz dargestellt werden konnte und die über den Stadtumbau hinaus auch weitere Ressorts der Stadtentwicklung (z.B. Schulentwicklung oder öffentliche Nahverkehrsplanung) berücksichtigten (vgl. MIR Brandenburg 2006: 11f.). Die Kommunen wurden aufgefordert, ihre sektoralen und programmspezifischen Planungen in Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) zusammenzuführen und im Rahmen eines gesamtstädtischen Leitbilds aufeinander abgestimmt weiterzuentwickeln. Als zentrales Steuerungsinstrument einer integrierten Stadtentwicklung können die INSEK so der Koordination kommunaler Investitionen und der Bündelung von Fördermitteln unterschiedlicher Ressorts dienen.

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 (INSEK 2020)“ wurde im Jahr 2008 beschlossen. Wichtigste Grundlagen für die Erarbeitung waren das Stadtumbaukonzept aus dem Jahr 2006 und ein Standortentwicklungskonzept (STEK), das vor allem die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt betrachtete. Handlungsräume und Zielsetzungen des Stadtumbaus wurden im INSEK 2020 weiter konkretisiert und teilweise als Schlüsselmaßnahmen in das Konzept aufgenommen. Auf Grundlage der bereits im Stadtumbauplan begonnenen Schwerpunktsetzung waren u.a. eine stärkere Verknüpfung von Aufwertungs- und Rückbaumaßnahmen sowie eine Bündelung von

Fördermitteln aus verschiedenen Programmen vorgesehen. Das vom Land geforderte „erweiterte Stadtumbauverständnis“ (MIR Brandenburg 2006: 8) drückte sich insbesondere im räumlichen Leitbild der Stadt Cottbus aus, welches die Stadtumbauziele zu einem integralen Bestandteil der gesamten Stadtentwicklung erklärte. Das im Jahr 2006 fortgeschriebene Stadtumbaukonzept STUK 2006 (siehe oben) ging allerdings nicht im INSEK 2020 auf, sondern stellt vielmehr eines von mehreren Teilkonzepten dar, die unabhängig von einer Fortschreibung des gesamten INSEK 2020 kontinuierlich weiterentwickelt und aufeinander abgestimmt werden. Ähnlich wird beispielsweise auch mit den gesamtstädtischen Planungen zur technischen und sozialen Infrastruktur verfahren.

### Weitere Qualifizierung von Stadtumbau und Stadtentwicklung

Ab 2008 hat das Land Brandenburg die Vorbereitung der „zweiten Phase“ des Stadtumbauprogramms durch einen „Dialog Stadtumbau“ zwischen Stadtumbauakteuren auf Landes- und kommunaler Ebene begleitet. In Konferenzen, Workshops und Veröffentlichungen wurden die Rahmenbedingungen für die Förderung der Programmkommunen in Brandenburg ab 2010 festgelegt. Aufgrund dieser veränderten Rahmenbedingungen aktualisierte die Stadt Cottbus ihr Stadtumbaukonzept erneut. Wesentliche Anregungen des Stadtumbaudialoges – u.a. die Einführung von Stadtumbauszenarien, die Profilierung von Standorten und eine neue Balance zwischen innerstädtischen Gebietskulissen und den Wohnsiedlungen in Randlage – finden sich im „Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020“ (STUK 2020) wieder. Als ein neues Instrument der Stadtentwicklung wurden vom Land darüber hinaus Integrierte Umsetzungspläne eingefordert. Diese programmübergreifenden Pläne traten die Nachfolge der Stadtumbaupläne an.

Als wohnungswirtschaftliche Grundlage zur Erstellung des Stadtumbaustrategiekonzeptes wurde ein Konzept zur „Zielgruppenorientierten Wohnungsversorgung in der Stadt Cottbus“ erstellt. Auf kleinräumiger Ebene wurden zudem für das gesamte Stadtgebiet Stadtteil- und Quartiersprofile angefertigt. Die auf dieser Basis ermittelten wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Handlungsbedarfe und die Ein-

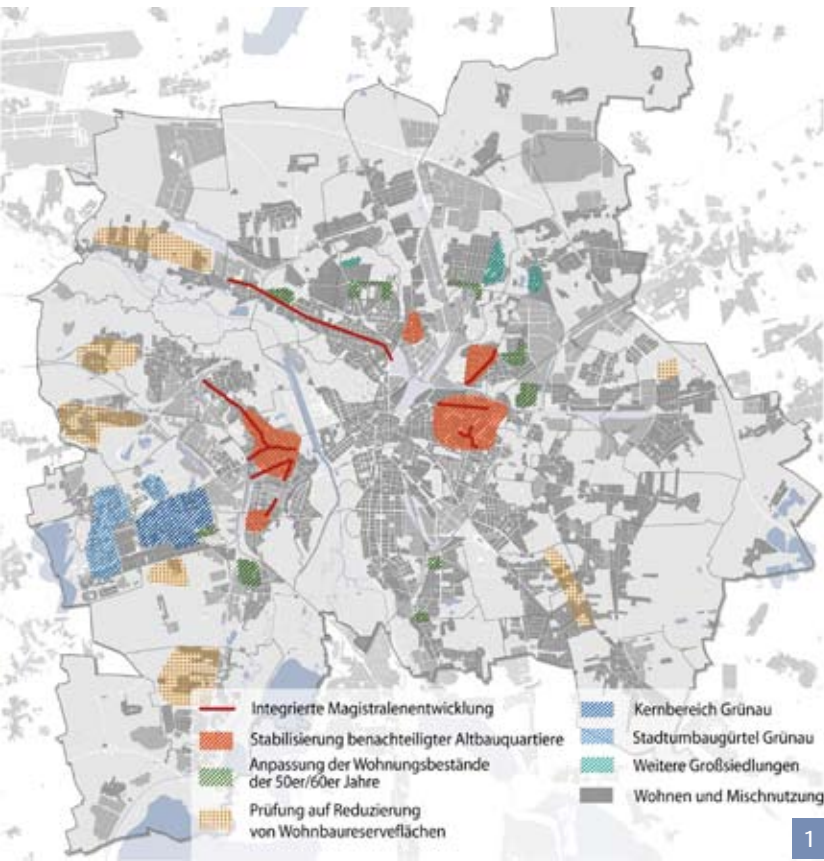
teilung eines Großteils der Stadt nach drei Entwicklungsprioritäten führten in Abstimmung mit den Zielen des INSEK 2020 zu einem räumlichen Entwicklungsmodell. Insgesamt vergrößerten sich die unmittelbar im Stadtumbau betrachteten Gebietskulissen erheblich. Ein weiteres Ergebnis ist, dass innerstädtischen Bereichen, die bislang nicht im Fokus des Stadtumbaus standen, künftig eine hervorgehobene Rolle zukommt. Hier ist bspw. das Gründerzeitgebiet der westlichen Stadterweiterung zu nennen (vgl. Stadt Cottbus 2010: 44). Die Bedeutung der Wohnsiedlungen am Stadtrand für den Stadtumbau nimmt entsprechend ab. Durch die Einführung von Entwicklungsszenarien im STUK 2020 für einzelne Teilräume wird eine flexible Anpassung der formulierten Stadtumbauziele an unterschiedliche Entwicklungstendenzen und künftige Handlungserfordernisse ermöglicht.

### Fazit

Die durch das Land Brandenburg geförderte kontinuierliche Anpassung und Qualifizierung der Stadtumbaukonzepte unterstützte die strategische Stadtentwicklung der Stadt Cottbus. Dabei wurden kleinräumige und gesamtstädtische Entwicklungen sowie sektorale Fachplanungen in Einklang gebracht. Aktuell sind in Cottbus u.a. der erfolgreich umgesetzte Rückbau von etwa 9.700 Wohnungen, der deutlich gesunkene Leerstand sowie ein Bevölkerungswachstum in der Innenstadt in Höhe von mehr als 20 % (1993 bis 2010) hervorzuheben.

*„Mit dem Stadtumbau wurde auch in Cottbus Neuland beschritten. Der hohe Problemdruck konnte nur dank der umfangreichen, zielgerichteten Mittelausstattung des Stadtumbauprogramms bewältigt werden. Der Stadtumbau genießt heute als Regelfall der Stadtentwicklung bei Politik, Verwaltung und Bürgerschaft eine große Akzeptanz.“*

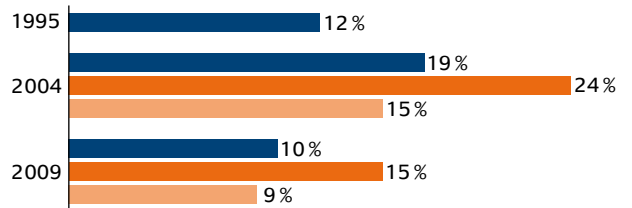
Doreen Mohaupt, Fachbereich Stadtentwicklung,  
Stadt Cottbus



### Einwohner



### Wohnungsleerstand



■ Gesamtstadt Leipzig  
 ■ Altbau bis 1948 ■ DDR-Wohnungsbau

Quelle: Stadt Leipzig (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Fachkonzept Wohnen des SEKO 2009  
 2 Konzepte und Strategien im Stadtumbauprozess (eigene Darstellung)

## Stadtumbau in Leipzig

Der Stadtumbau in Leipzig vollzieht sich sowohl in den eher randstädtischen Plattenbaugebieten – insbesondere Leipzig-Grünau – als auch in den Gründerzeitgebieten. In den Gründerzeitgebieten liegt ein wichtiger Schwerpunkt darauf, „Initiativen von unten“ zu ermöglichen und zu unterstützen. Dadurch konnten in Leipzig Zwischenutzungsideen wie die „Wächterhäuser“ und Vereine wie „Haushalten“ und „Selbstnutzer“ entstehen. Leipzig hat damit Impulse für den innerstädtischen Stadtumbau gesetzt, die in zahlreichen anderen Städten aufgegriffen wurden. Der Rückbau von bisher rd. 13.000 Wohneinheiten im Stadtumbau in Leipzig erfolgte hingegen mehrheitlich im Plattenbaubestand.

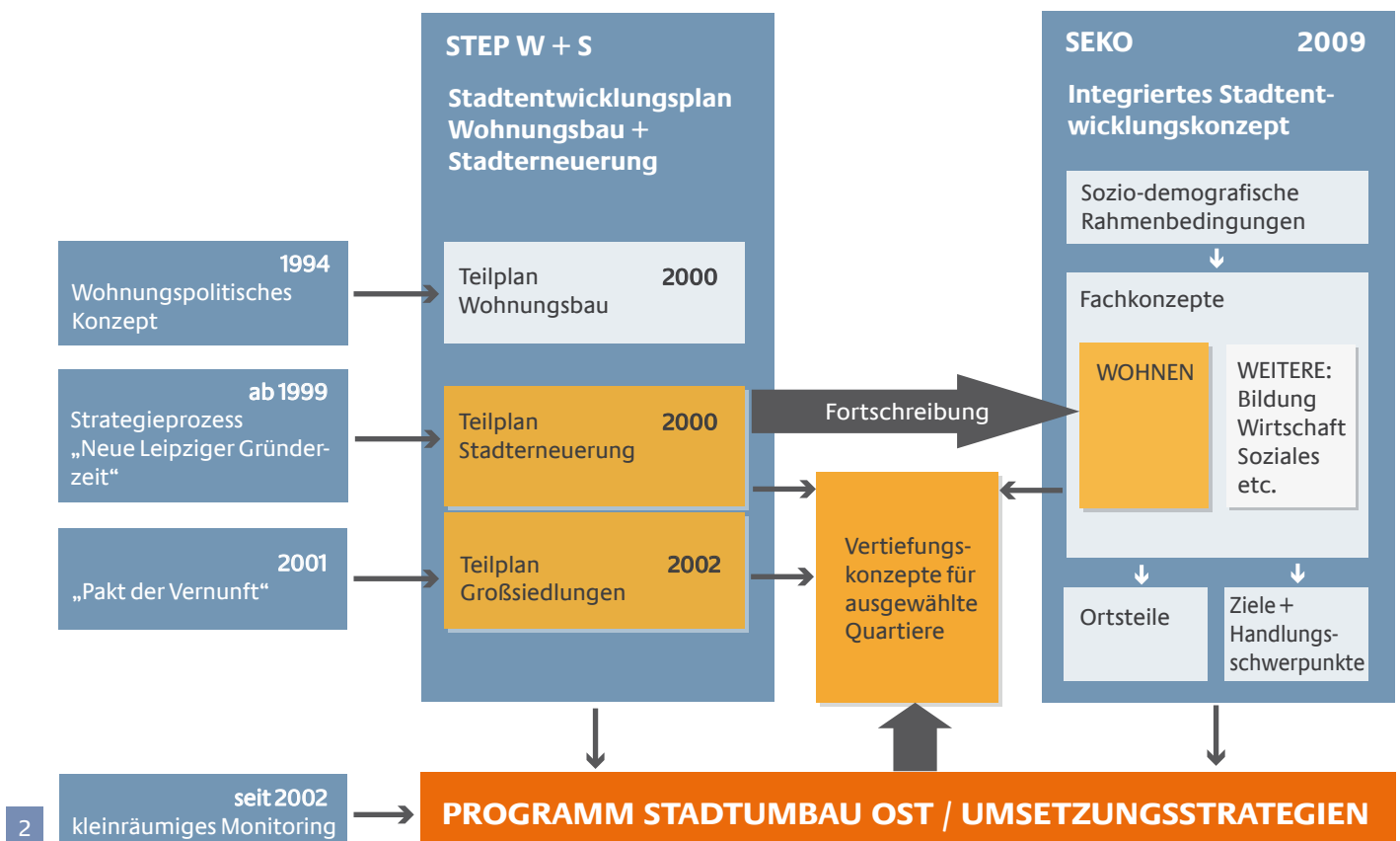
Im Fokus der Beispieldarstellung stehen die konzeptionellen Ansätze im Stadtumbau, die Leipzig zum Vorreiter für zahlreiche andere Städte werden ließen. Die Stadt Leipzig versuchte frühzeitig dem Wohnungsleerstand mit einer gesamtstädtischen Strategie entgegen zu steuern. In mehreren Schritten wurden integrierte Entwicklungskonzepte für die verschiedenen städtischen Teilräume sowie für die fachlichen Ressorts erarbeitet und in einem übergeordneten Stadtentwicklungskonzept zusammengeführt. Die konzeptionellen Strategien wurden mittlerweile mehrfach überarbeitet und fortgeschrieben.

### Ausgangslage

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war Leipzig eine der vier größten Städte in Deutschland mit einer prosperierenden und vielfältigen Wirtschaftsstruktur und einer großen Bedeutung als Handels- und Messestadt. Während der DDR-Zeit verlor Leipzig jedoch zunehmend Einwohner. Zwischen

1960 und 1990 sank die Bevölkerungszahl von ca. 590.000 auf rd. 511.000. Die das Bild der Stadt prägenden gründerzeitlichen Quartiere wurden weitgehend sich selbst überlassen und verfielen in Teilen. Nach der Wiedervereinigung nahmen die Einwohnerverluste zunächst zu: Im Jahr 1998 lebten noch ca. 438.000 Einwohner in Leipzig. Zu diesem Zeitpunkt stand fast jede fünfte Wohnung





in der Stadt leer. In den Gründerzeitgebieten lagen die Leerstandsquoten teilweise bei über 70 %. Aber auch in den Beständen des DDR-Wohnungsbaus waren zunehmend Einwohnerverluste zu verzeichnen. Nach der kommunalen Gemeindegebietsreform 1999/2000 hat sich die Einwohnerentwicklung der Stadt stabilisiert. Die Einwohnerzahlen sind seit 2002 auf inzwischen ca. 525.000 Einwohner angewachsen; der Wohnungsleerstand hat sich mehr als halbiert.

### Gründerzeitquartiere als Ausgangspunkt der integrierten Stadtentwicklung

Die außergewöhnliche Dimension der Leipziger Gründerzeitquartiere (über 12.000 Gebäude, das sind mehr als 40 % des gesamten Wohnungsbestandes) hat diese zu einem Markenzeichen der Stadt werden lassen. Nach 1989 wurde deshalb ein Hauptaugenmerk auf die Rettung der gründerzeitlichen Bausubstanz gerichtet. Im ersten wohnungspolitischen Konzept der Stadt Leipzig von 1994 wurde das Ziel „Stadterneuerung im

Bestand“ festgeschrieben. Zahlreiche innerstädtische Quartiere wurden als Sanierungsgebiete festgelegt und waren Gegenstand umfangreicher privater Investitionen im Gebäudebestand. Zudem kamen in zwei innerstädtischen Fördergebieten Mittel aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zum Einsatz. In enorm kurzer Zeit konnte so eine deutliche Verbesserung der Situation erreicht werden: In den 1990er Jahren wurden über 60.000 gründerzeitliche Wohnungen instandgesetzt und modernisiert (vgl. Stadt Leipzig 1998).

Gleichwohl wurde Ende der 1990er Jahre zunehmend klar, dass sich das Sanierungsgeschehen in den gründerzeitlichen Quartieren ausdifferenziert. Vor dem Hintergrund ansteigender Leerstandszahlen in der Stadt stellte sich daher die Frage nach Entwicklungsperspektiven für die verbliebene, noch unsanierte Gründerzeitsubstanz. Dies war der Ausgangspunkt für den Strategieprozess „Neue Leipziger Gründerzeit“. Dieser mündete im Jahr 2000 in den „Stadtentwicklungs-

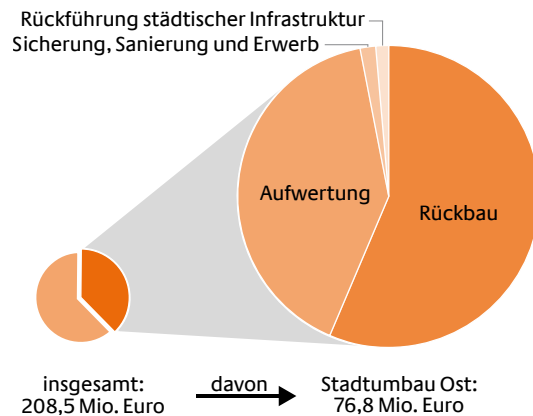
plan Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP W+S). Er bestand aus den beiden Teilplänen „Wohnungsbau“ und „Stadterneuerung“ sowie einem übergeordneten Rahmen (Stadt Leipzig 2000).

Der erste Teilplan „Wohnungsbau“ hatte eine bessere räumliche Steuerung des Wohnungsneubaus zum Ziel. Dabei ging es angesichts immenser, planerisch bereits vorbereiteter Flächenpotenziale insbesondere um die konsequente Unterbindung von Geschosswohnungsbau in nicht integrierten Lagen sowie um die Begrenzung des Flächenangebotes für den Einfamilienhausbau. Dafür wurde der mittelfristig notwendige Bedarf definiert und stadtverträglichen Standorten zugeordnet.

Mit dem zweiten Teilplan „Stadterneuerung“ wurde die Entwicklung der Leipziger Gründerzeitgebiete frühzeitig in eine gesamtstädtische Strategie eingebettet. Trotz der Bestandsreduzierungen sollte ein funktionsfähiges und gestalterisch hochwertiges Stadtgefüge sichergestellt werden. Basierend auf einer Stärken- und Schwächenanalyse wurde eine Differenzierung von Handlungsansätzen für die Quartiersebene vorgenommen. Unterschieden wurde dabei in

- konsolidierte Bereiche, deren Entwicklung als selbsttragend eingeschätzt wurde (ca. 50 % des innerstädtischen Bestandes),
- Erhaltungsgebiete, in denen Blockstrukturen gestützt und Blockinnenbereiche begrünt werden sollten,
- Umstrukturierungsbereiche, die in ihrer Struktur nicht „zukunftsfähig“ erschienen: Dort sollten die Möglichkeiten von Umnutzung und Abriss differenziert genutzt werden, um vor allem neue Grünflächen und Stadthausgrundstücke zu schaffen.

In besonders problematischen Stadtteilen wurden die strategischen Ansätze auf teilträumlicher Ebene konzeptionell untersetzt. Zwei dieser Vertiefungskonzepte, für die innerstädtischen Gebiete „Leipziger Osten“ und „Schönefeld“, wurden gemeinsam mit dem „Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung“ im Jahr 2002 beim Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost eingereicht. Leipzig wurde dafür mit einem zweiten Preis ausgezeichnet (vgl. BMVBW / BBR 2003: 68f.).



Quelle: Stadt Leipzig

Leipzig: Gesamtstädtisch eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund-Land) von 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

Ebenfalls im Jahr 2002 wurde der Stadtentwicklungsplan durch einen dritten Teilplan „Großsiedlungen“ ergänzt. Damit wurde ein Grundstein für den späteren Stadtumbau in den Beständen des DDR-Wohnungsbaus gelegt. Es wurden – vergleichbar den gründerzeitlichen Gebieten – auf kleinräumiger Ebene Bewertungen der Entwicklungsbedingungen vorgenommen und Korridore der künftigen Entwicklung definiert. In diesem Kontext unterzeichneten die sieben großen Wohnungsunternehmen und die Stadt Leipzig noch im November 2001, also vor Beginn des Programms Stadtumbau Ost, einen „Pakt der Vernunft“, in dem sie „ökonomisch und sozial verträgliche Lösungen zur Reduzierung des Wohnungsbestandes um ca. 8.000 Wohnungen“ verabredeten (Stadt Leipzig 2002: 32).

Insgesamt war der Stadtentwicklungsplan STEP W+S mit seinen drei Teilplänen ein wegweisender strategischer Baustein für den Start des Programms Stadtumbau Ost in Leipzig.

### Gesamtstädtisches Denken und kleinräumiges Handeln im Stadtumbau

Mit Beginn des Programms Stadtumbau Ost wurden in Leipzig die Gebietskulissen für die Programmteile Aufwertung und Rückbau festgelegt. Gemeinsam umfassten diese Gebietskulissen nahezu das gesamte Stadtgebiet, denn die Leipziger Stadtentwicklungspolitik betrachtete den Stadtumbau nicht als Problem auf Quartiersebene, sondern als gesamtstädtische Herausforderung. Durch die gezielte Überlagerung der

Fördergebiete des Stadtumbau Ost mit den Programmgebieten der Städtebaulichen Erneuerung (Sanierungsgebiete) und den integrierten Programmen Soziale Stadt und Urban II (Fördermittel der EU) wurde eine Bündelung der Förderansätze möglich.

Mit dem Start des Stadtumbauprozesses wurde ein umfassendes Monitoring des Wohnungsmarktes, der Stadterneuerung und des Stadtumbaus aufgebaut. Die seither erscheinenden jährlichen Monitoringberichte umfassen u.a. kleinräumige Daten und Analysen zum Wohnungsbestand und zur Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf dem Leipziger Wohnungsmarkt. Die seit 2002 im Rahmen des Stadtumbaus durchgeführten Wohnungsabrisse erfolgten daher immer wieder auch in Rückkopplung mit den Ergebnissen des städtischen Monitorings.

*„Im Gründerzeitbestand haben wir stets das Ziel ‘So viel Stadterhalt wie möglich, so viel Stadtumbau wie nötig‘ verfolgt.“*

Karsten Gerken, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig

### Integrierte Stadtentwicklungspolitik auf allen Ebenen

Im Jahr 2009 hat Leipzig seine teilträumlich ausdifferenzierte gesamtstädtische Stadtentwicklungsstrategie um eine fachübergreifende Ebene ergänzt. Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (SEKo) benennt ressortübergreifend inhaltliche und stadträumliche Ziele sowie zentrale Maßnahmepakete zu deren Umsetzung. Mit der Erarbeitung des SEKo wurden auch die Strategien für den Umgang mit den Altbaubeständen und den Großsiedlungen überarbeitet: Ein zentraler Bestandteil des SEKo ist das Fachkonzept „Wohnen“, mit dem die Teilpläne „Stadterneuerung“ und „Großsiedlungen“ des STEP W+S fortgeschrieben und zusammengeführt wurden. Dieses Fachkonzept „Wohnen“ bzw. dessen weitere Differenzierung wird auch den aktualisierten konzeptionellen Vorgaben der „Stadtentwicklungsstrategie 2020“ des Freistaates Sachsen ab 2012 gerecht (vgl. SMI 2010).

Das SEKo ist Basis für die mittelfristige Haushaltsplanung und verbindliche Grundlage für das Handeln der Fachämter. Mit dem SEKo liegt somit ein Rahmen für ein zielgerichtetes ressortübergreifendes Handeln innerhalb der Verwaltung und in Kooperation mit den verschiedenen Akteuren vor (Stadt Leipzig 2009).

Durch die intensive Abstimmung während der Erstellung des SEKo haben sich neue Strukturen der Kommunikation und Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung Leipzig sowie mit anderen Akteuren, z.B. der Wohnungswirtschaft und Versorgungsträgern, entwickelt. Diese sollen kontinuierlich gestärkt und ausgebaut werden, um eine effiziente Umsetzung zu gewährleisten.

*„Die Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist zu 50 % Prozess und zu 50 % auf Papier gedrucktes Ergebnis.“*

Stefan Heinig, Abteilungsleiter für Stadtentwicklungsplanung der Stadt Leipzig

### Fazit

Die Stadt Leipzig hat bereits Ende der 1990er Jahre eine integrierte Stadtentwicklungsplanung aufgebaut. Damit konnten frühzeitig Stadtentwicklungsprozesse strategisch und umsetzungsorientiert beeinflusst werden. Die eher räumliche Strategie des Stadtentwicklungsplans Wohnungsbau und Stadterneuerung (STEP W+S) wurde durch das gesamtstädtische Integrierte Stadtentwicklungskonzept (SEKo) sektoral und akteursbezogen ergänzt. Mit dieser schlüssigen Gesamtstrategie einer integrierten Stadtentwicklung setzt Leipzig Maßstäbe für die Erarbeitung und Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten, die weit über die neuen Länder und auch weit über das Programm Stadtumbau Ost hinaus Wirkungen entfalten.



# 3 Innen und Außen: zum Verhältnis von Wohnsiedlungen und Innenstadt

Mit dem Programm Stadtumbau Ost wurde erstmals ein Städtebauförderprogramm von Bund und Ländern aufgelegt, das die innerstädtischen Quartiere und die Wohnsiedlungen am Stadtrand gemeinsam betrachtet und somit ganz klar eine räumlich integrierte, gesamtstädtische Perspektive einnimmt. Durch das Zusammendenken der Entwicklungen in den innerstädtischen Quartieren und in den randstädtischen Siedlungen soll eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes und gleichzeitig eine Stärkung der Innenstädte erreicht werden. Dies stellt die Kommunen vor die Aufgabe, schlüssige Konzepte für eine nachhaltige Verringerung des Wohnungsüberhangs zu entwickeln und Entscheidungen darüber zu treffen, welche Quartiere für die künftige Stadtentwicklung von besonderer Bedeutung sind und wie diese durch entsprechende Maßnahmen stabilisiert bzw. in ihrer Entwicklung gestärkt werden können. Abzuwägen sind dabei Fragen nach der stadtbildprägenden und baukulturellen Bedeutung von Quartieren ebenso wie nach ihrer Funktion als Sozialraum und für die Wohnungsversorgung.

## Hintergrund und Rahmenbedingungen

Die Mehrzahl der ostdeutschen Kommunen ist als Folge der Wohnungsbaupolitik der DDR heute geprägt durch eine Dualität von Innenstadt und randstädtischen Wohnsiedlungen. Die Expertenkommission des Bundes zum wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel hat diesbezüglich den Begriff der „Doppelstadt“ geprägt. Insbesondere seit den 1970er Jahren lag die Priorität des Wohnungsbaus in der DDR auf dem Bau von Wohnsiedlungen am Stadtrand, während die Innenstädte zumeist vernachlässigt wurden und zunehmend von Verfall gekennzeichnet waren.

Durch Leerstand und Sanierungsstau bestand daher unmittelbar nach der Wiedervereinigung ein dringender Handlungsbedarf in vielen Innenstädten. Aber auch in den Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus waren Erneuerungsmaßnahmen sowie die Qualifizierung von Freiflächen und Einrichtungen der Nahversorgung notwendig. Daraus resultierten in den 1990er Jahren umfangreiche Sanierungs- und Wohnumfeldmaßnahmen in den Plattenbaugebieten (vgl. Kap. 4). Parallel dazu standen insbesondere die historischen Stadtkerne im Zentrum der Stadterneuerung (vgl. Kap. 5). Vor dem Hintergrund der Wachstumserwartungen der Nachwendezeit waren die 1990er Jahre gekennzeichnet durch ein Nebeneinander von großen Sanierungsanstrengungen in der inneren und der äußeren Stadt. Hinzu kamen Aktivitäten im Bereich des Wohnungsneubaus, sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbereich als auch im Geschosswohnungsbau.

Die anhaltenden Sterbeüberschüsse, die Abwanderung in die alten Bundesländer im Nachwendejahrzehnt sowie die neu entstandenen Wahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt führte in der Mehrzahl der ostdeutschen Städte bis Ende der 1990er Jahre zu einer zurückgehenden Nachfrage auf den kommunalen Mietwohnungsmärkten. Die daraus resultierenden Wohnungsleerstände wurden anfangs nahezu ausschließlich in Bezug auf die anwachsenden Probleme in Plattenbausiedlungen thematisiert. Teilweise bereits als Erbe der DDR-Zeit übernommene Leerstände im innerstädtischen Altbaubestand wurden kaum in ähnlicher Schärfe als Problem wahrgenommen. Gleichwohl standen zur Jahrtausendwende mehr Wohnungen im bis 1948 errichteten Altbaubestand leer als in den Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit (Liebmann 2004: 116ff.).

## Zusammendenken: Stadtumbau-Leitbilder

Die Suche nach den „passenden“ Stadtumbau-Konzepten, die auf sich verändernde Herausforderungen der Stadtentwicklung reagieren, wurde in vielen Kommunen von einer Debatte über ein dafür geeignetes städtebauliches Leitbild getragen. Anfangs setzte sich dabei zunächst das Konzept einer „Kontraktion“ bzw. „Konzentration“ durch. Es beschreibt einen Schrumpfungsprozess vom Rand zur Mitte und setzt damit – im Sinne des Leitbildes der „Europäischen Stadt“ – auf den Erhalt und die Stärkung eines urbanen Kerns (vgl. Brenner / Krautberger 2002b). Die Rücknahme der Siedlungsstruktur in umgekehrter Reihenfolge zum Wachstum ist eine Vision, die grundsätzlich nachvollziehbar ist. Damit verbunden wird die Erwartung, dass eine bewohnte, belebte und sanierte Innenstadt nicht nur aus baukultureller und stadtgestalterischer Sicht erstrebenswert ist, sondern auch, weil die finanziellen Aufwendungen für den Betrieb und die Unterhaltung der städtischen Infrastruktur in einem kompakten Siedlungsgefüge geringer sind. Entsprechend konzentrieren sich die Rückbaukonzepte der „Kontraktion“ insbesondere auf randstädtische Wohnsiedlungen aus den 1970er und 1980er Jahren bzw. auf deren Ränder.

In der Praxis hat sich jedoch auf teilräumlicher Ebene gezeigt, dass sich dieses Modell kaum bzw. nur schrittweise umsetzen lässt. Komplizierte Eigentümer- und Nutzerkonstellationen, deren divergierende Interessen sowie Unterschiede beim Sanierungsgrad und bei der Belegung der Bestände erschweren sowohl die Konsolidierung der innerstädtischen Quartiere als auch den konsequenten flächenhaften Rückbau am Rand. Daher haben sich in der Praxis – zumindest vorübergehend – auch andere städtebauliche Konfigurationen und Strategien etabliert.

Eine ist die Strategie einer „Entdichtung“ des Baubestandes. Durch Herausnahme einzelner Baukörper und Freiflächenentwicklung wird angestrebt, die Attraktivität von randstädtischen Wohnsiedlungen und innerstädtischen Quartieren zu steigern. Diese Herangehensweise bedarf jedoch eines konzeptionellen Ansatzes, der sich nicht allein an

kurzfristigen immobilienwirtschaftlichen Interessen bzw. Eigentumsverhältnissen orientiert. Dies ist wichtig, um in Altbauquartieren den unwiederbringlichen Verlust historischer Bausubstanz und die dauerhafte Zerstörung von Stadtstrukturen zu vermeiden. In Wohnsiedlungen kann das konzeptionelle Vorgehen verhindern, dass städtebauliche und soziale Zusammenhänge durch Perforierung zerstört werden bzw. der wirtschaftliche Betrieb der Versorgungsnetze gefährdet wird. In vielen Plattenbaugebieten haben sich mittlerweile Konzepte durchgesetzt, die nicht mehr statisch den Rückbau von Außen nach Innen vorsehen, sondern die Stärkung von Kernbereichen bei gleichzeitiger Ausdünnung der Nutzungs- und Bebauungsdichte an den Rändern.



Konzept zur Entwicklung eines Landschaftszuges und Stärkung von Siedlungsinseln in Dessau

Eine andere Rückbaustrategie besteht in einer teilweisen Auflösung der Stadtstruktur zugunsten der Stärkung von Siedlungsinseln. Bei einer solchen „geordneten Perforation“ können bspw. Grünräume entstehen, die unterschiedliche Stadtteile durchziehen und für Fußgänger und Radfahrer neue Wege schaffen. Allerdings sind die Aufwendungen für die Herstellung bzw. die Folgekosten für die Unterhaltung von Freiflächen Argumente, die gegen solche „Verinselungskonzepte“ angeführt werden.

### Umsetzung der Stadtumbau-Leitbilder auf teilräumlicher Ebene

Schrumpfsstrategien für die Gesamtstadt finden ihre Konkretisierung auf der Ebene der städtischen Teilbereiche bzw. Quartiere. Ganz grob geht es dabei um die beiden Zielsetzungen „Erhalten“ oder „Umstrukturieren“ aus denen sich dann unterschiedliche Kernstrategien und Umsetzungsprioritäten ergeben.

Davon ausgehend wurden gerade in den Anfangsjahren des Stadtumbau-Programms Gebietsklassifikationen für Teilräume entwickelt, deren Kernstrategien bis heute gültig geblieben sind. Die Gebietsbezeichnungen variieren allerdings von Kommune zu Kommune. Grob umrissen reicht das Spektrum von Konsolidierungsgebieten, die bereits recht stabil sind und für die Zukunft erhalten und gestärkt werden sollen, bis zu Rückzugsgebieten, die aus dem Stadtkörper genommen werden sollen. Zwischen diesen Extremen liegen weitere Handlungsoptionen, die von der prioritären Stärkung von Potenzial-, Chancen- oder Aufwertungsgebieten über die Ausdünnung von

Perforationsgebieten den Erhalt von Sicherungsgebieten und das Unterlassen von Eingriffen in Beobachtungs- bzw. Abwartegebieten reichen (vgl. Reuther 2002: 17ff.).

Eine feste Zuordnung der teilräumlichen Handlungsoptionen zu bestimmten Quartierstypen, spezifischen Bautypologien oder räumlichen Lagen im Stadtgebiet greift jedoch zu kurz. Zwar sind die historischen Altstadtkerne meist „Konsolidierungsgebiete“ und die „Rückzugsgebiete“ werden in der Regel nur am Stadtrand ausgewiesen. Alle anderen Gebietstypen finden sich jedoch sowohl in der Innenstadt als auch in randstädtischen Siedlungen. Bei der Entscheidung, wo genau die Entwicklungsprioritäten gesetzt werden, sind Abwägungsprozesse zwischen und auch innerhalb der innerstädtischen und randstädtischen Stadtquartiere notwendig.

### Prioritätensetzung als Herausforderung

Für die Kommunen bleibt es auch künftig eine große Herausforderung, auf der gesamtstädtischen Ebene Prioritäten in der stadträumlichen Entwicklung auszuhandeln, zu kommunizieren und durchzusetzen. Ein wichtiges Instrument dabei ist neben dem Einsatz von Fördermitteln die Anpassung und Ansiedelung kommunaler und sozialer Infrastruktur. Damit setzen die Kommunen deutliche Impulse für die Zukunftsfähigkeit ausgewählter Standorte. Von den Bewohnern und den Akteuren auf Quartiersebene können solche Entscheidungen durchaus als beunruhigend oder gar bedrohlich empfunden werden, wenn sie zuungunsten „ihres“ Quartiers ausfallen. Hier ist

| Zielsetzung    | Umstrukturieren       |                        |                               | Erhalten               |                            |                       |
|----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Gebietstyp     | Rückzugsgebiet        | Perforationsgebiet     | Beobachtungs- / Abwartegebiet | Sicherungsgebiet       | Potenzial- / Chancengebiet | Konsolidierungsgebiet |
| Verortung      | Randstadt             | Randstadt / Innenstadt | Randstadt / Innenstadt        | Randstadt / Innenstadt | Randstadt / Innenstadt     | Innenstadt            |
| Kernstrategien | Abreißen / Nachnutzen | Ausdünnen              | Beobachten                    | Erhalten               | Stärken                    | Erhalten / Stärken    |

Kernstrategien und ihre Verortung im Stadtumbau (eigene Darstellung)



Schulgebäude in der Innenstadt von Frankfurt (Oder) vor und nach der Sanierung (2004 bzw. 2008)

nicht nur ein behutsames Vorgehen erforderlich, sondern auch eine größtmögliche Transparenz der Entscheidungsprozesse.

Die erfolgreiche Umsetzung von Leitbildern und Konzepten des Stadtumbaus ist insbesondere von der Mitwirkungsbereitschaft der Immobilieneigentümer abhängig. Der kommunale Handlungsspielraum wird deshalb auch bestimmt von der Bestands- und Eigentümerstruktur in den einzelnen Quartieren.

In den DDR-Wohnsiedlungen befinden sich die Bestände überwiegend im Eigentum von kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften. Diese Unternehmen wurden in der Regel frühzeitig in die Konzepterstellung eingebunden. Sie bauten Bestände zurück, um Leerstände zu reduzieren und ihre wirtschaftliche Lage zu verbessern. Dabei wurden sie durch Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau Ost sowie durch eine Entlastung von Altschulden unterstützt (vgl. Kap. 4). Dort, wo sich bestimmte Eigentümer (z.B.

fondsbasierte Gesellschaften) nicht beteiligen oder Wohnungsunternehmen Bestände nicht zur Disposition stellen möchten, weil sie saniert und/oder ausreichend vermietet sind, wird die Realisierung der in den Stadtumbaukonzepten festgeschriebenen Abrisszahlen sowie die Anwendung der zugrunde liegenden städtebaulichen Leitbilder deutlich erschwert.

In den innerstädtischen Gebieten mit ihrer heterogenen Struktur privater Einzeleigentümer ist der Stadtumbau hingegen deutlich kleinteiliger und in der Regel für die Kommune beratungs- und betreuungsintensiver. Gleichwohl sind in den vergangenen Jahren neue innovative Ansätze für die Stärkung der Innenstädte entwickelt worden. In mehreren Programmkommunen konnte damit die Sicherung und Konsolidierung innerstädtischer Quartiere erfolgreich vorangetrieben werden (vgl. Kap 5 und 6). Um diesen Prozess zu unterstützen, ist verstärkt die Mitwirkung der großen



Brandenburg an der Havel: Unterstützt durch Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost hat die Wohnungsbaugesellschaft das Klosterquartier aus den 1950/60er Jahren denkmalgerecht saniert.



Wohnungseigentümer von Bedeutung. Das gilt insbesondere, wenn diese selbst über Bestände in den Quartieren verfügen. An den Erwerbs- und Bewirtschaftungsstrategien der Unternehmen lässt sich die schwierige Herausforderung einer Prioritätensetzung zwischen Wohnsiedlungen und Innenstadt anschaulich darstellen: In der Regel konzentrieren sich die Bestände der organisierten Wohnungswirtschaft in den randstädtischen Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit. Dort liegt ihre wirtschaftliche Basis auch dann, wenn sie über Bestände in innenstädtischen Altbauten verfügen. Obgleich zu beobachten ist, dass einige Unternehmen im Rahmen einer Diversifizierung ihrer Bestände inzwischen zunehmend in Altbauten investieren, streben andere Unternehmen nach wie vor eine Veräußerung insbesondere leerstehender und unsanierter Altbaubestände an. Das Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen bleibt in beiden Fällen in den randstädtischen Wohnsiedlungen.

Die Folge ist eine zunehmende Konkurrenzsituation zwischen aufgewerteten randstädtischen Siedlungen und teilweise in ihrem Sanierungsprozess stagnierenden innerstädtischen Quartieren. Die Wohnungsunternehmen können sich die kostenintensive Sanierung von historischen Altbauten oder Gründerzeitbeständen nur leisten, wenn die Einnahmen aus den Plattenbaubeständen eine wirtschaftliche Stabilität der Unternehmen ermöglichen. Es bleibt daher auch für die Wohnungsunternehmen ein permanenter Abwägungsprozess zwischen der Erschließung bzw. Stärkung von Aufgabenfeldern in innerstädtischen Altbauquartieren und dem weiteren Umgang mit ihren Wohnsiedlungsbeständen. Dabei sind die betriebswirtschaftlichen Gegebenheiten nicht aus den Augen zu verlieren.

## Fallbeispiele Stendal und Greifswald

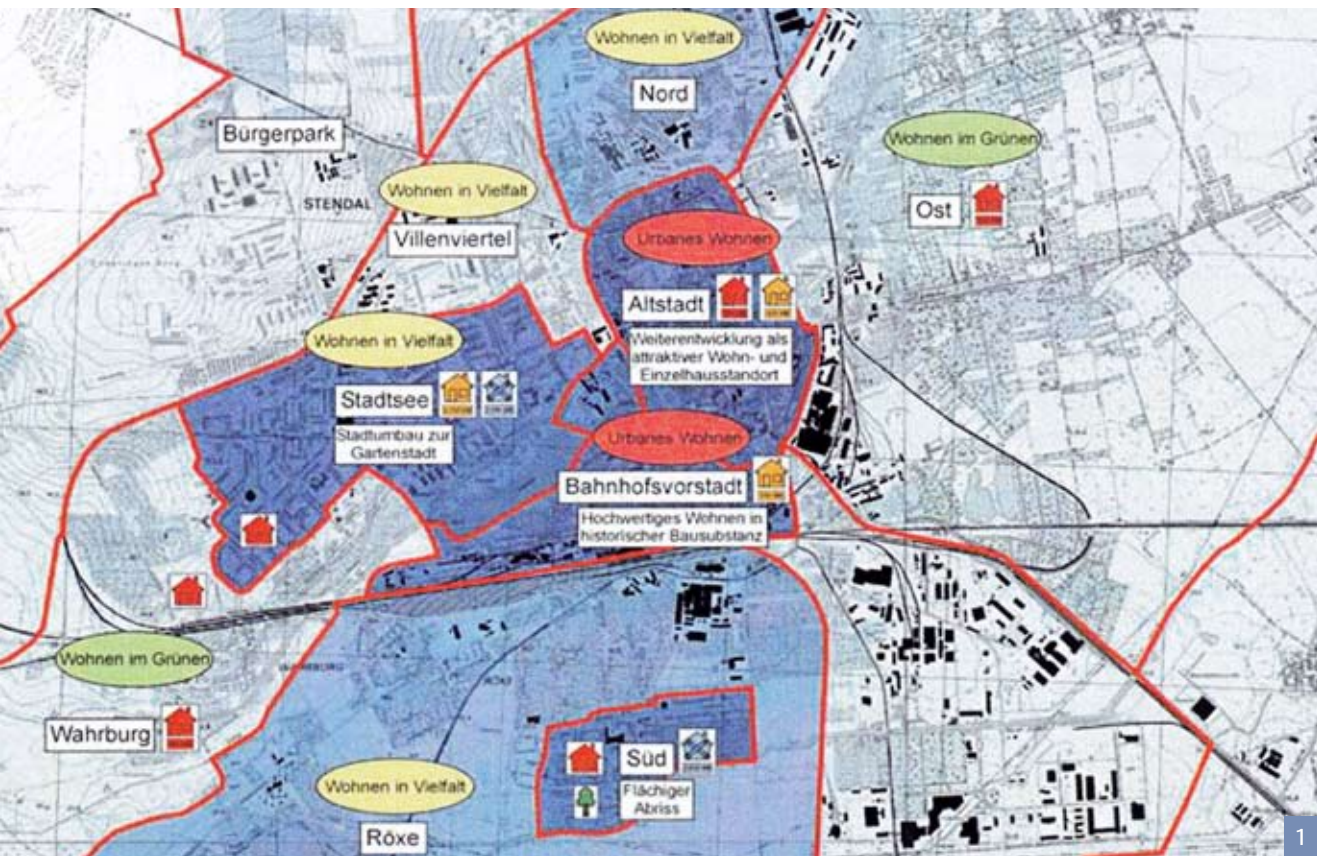
In den folgenden Fallbeispielen stehen die Hansestädte Stendal und Greifswald stellvertretend für unterschiedliche Strategien im Umgang mit dem Verhältnis von inneren und äußeren Stadtquartieren. Stendal steht für die Modellvorstellung der Kontraktion – der Stärkung der Innenstadt einerseits und den Rückzug aus der äußeren Stadt durch flächenhaften Rückbau und Ausdünnung der DDR-Siedlungsbestände andererseits. In Greifswald wird dagegen das Verhältnis von Innen und Außen über Entwicklungsachsen neu definiert. Die Strategien für Plattenbaubestände reichen dort von der Beobachtung und Ausdünnung bis zur Stärkung durch aufwendige Umbauten.



Stendal: Bildungseinrichtungen wie das Winkelmann-Gymnasium tragen zur Stärkung der Innenstadt bei.



Greifswald: Die „Universitätsachse“ verbindet Innenstadt und Wohnsiedlungen.



## Stadtumbau in der Hansestadt Stendal

Die Hansestadt Stendal im Norden Sachsen-Anhalts gehört zu den wenigen Städten in Ostdeutschland, die eine ihrer Großsiedlungen nahezu vollständig abgerissen hat. Gleichzeitig wurde frühzeitig und konsequent das Ziel verfolgt, die Innenstadt zu stärken. Damit verbunden ist die gesamtstädtische Leitidee eines Schrumpfungsprozesses von Außen nach Innen. Das Beispiel der Stadt Stendal zeigt Erfahrungen mit den Aushandlungsprozessen zwischen Innen und Außen aber auch Erfolge und Grenzen der Umsetzung des Stadtumbaus in „Rückbau-“ und „Perforationsgebieten“ auf.

Eine Besonderheit des Stadtumbaus in Stendal ist, dass die Kommune ihre Stadtumbaukonzeption im Rahmen der Internationalen Bauausstellung IBA Stadtumbau 2010 regional ausgerichtet hat. Mit dem Anspruch, Stendal als „zentralen Ort im ländlichen Raum“ zu stärken, ist es gelungen, zahlreiche Verwaltungseinrichtungen von Stadt und Landkreis im Zentrum der Stadt Stendal zu halten und die Ausdehnung der Handelsflächen am Stadtrand zu stoppen. Die stadtreionalen Ansätze stehen jedoch nicht im Fokus der folgenden Beispieldarstellung.

### Ausgangslage

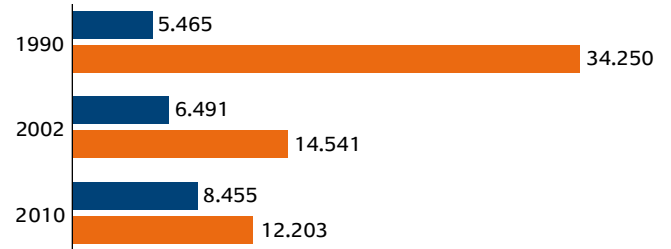
Die prächtigen Bauten der Backsteingotik, zahlreiche Kirchen und Stadtbefestigungstore erinnern bis heute an die Blütezeit Stendals als Hansestadt. In der DDR wurde die Stadt zum industriellen Zentrum ausgebaut, wofür insbesondere der Bau eines Atomkraftwerkes vor den Toren der Stadt steht, das jedoch nie fertig gestellt wurde. In der Folge stieg die Einwohnerzahl Stendals bis Ende der 1980er Jahre kontinuierlich auf über 50.000 Personen an.

Ähnlich dynamisch wie das Bevölkerungswachstum verlief der Bevölkerungsverlust nach der Wiedervereinigung. Seit 1989 hat die Stadt fast 30 % ihrer Einwohner verloren. Heute ist Stendal neben Salzwedel eines der regionalen Zentren in der äußerst dünn besiedelten, ländlichen Altmark.

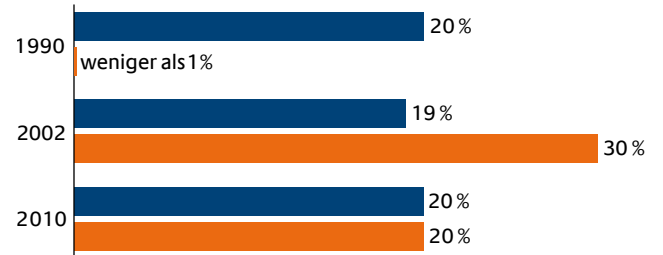
Die Stadtstruktur ist geprägt durch die historische Altstadt und die gründerzeitliche Bahnhofsvorstadt einerseits sowie die Großwohnsiedlung „Stadtsee“ (ab 1971 errichtet) und die verbliebe-



**Einwohner**



**Wohnungsleerstand**



■ Altstadt und Bahnhofsvorstadt  
 ■ Großsiedlungen Stendal-Stadtsee und Süd

Quelle: Stadt Stendal (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Wettbewerbsbeitrag Stendal 2002  
 2 Altstadt Stendal 3 Letzte Plattenbauten in Stendal-Süd nach flächenhaftem Abriss

nen Reste der Plattenbausiedlung „Süd“ (ab 1985 errichtet), deren Komplettabriss seit etwa zehn Jahren betrieben wird.

**Die Entwicklung der Innenstadt**

Für den Umbau der Stendaler Altstadt gab es in der DDR radikale Pläne. Sie sahen einen flächenhaften Abriss der historischen Bausubstanz zugunsten einer neuen Magistrale in Plattenbauweise vor. Das Petri-Viertel mit seiner Kirche und Fachwerkhäusern konnte 1986 gerade noch vor dem Abriss gerettet werden, weil es zahlreiche Bürgerproteste gab (vgl. MLV Sachsen-Anhalt 2010: 11). Nach 1990 wurde die Revitalisierung der Innenstadt dann zum Schwerpunkt der Stadtentwicklung. Die Altstadt und die Bahnhofsvorstadt wurden als Sanierungsgebiet ausgewiesen und mit den Städtebauförderprogrammen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Städtebaulicher Denkmalschutz umfassend unterstützt. Seit 2002 sind die Altstadt und die Bahnhofsvorstadt auch in das Programm Stadtumbau Ost (Programmteil Aufwertung) aufgenommen.

Besondere Aufmerksamkeit erlangte die Stadt mit der Einführung des sogenannten „Stendal-Bonus“, eines Instruments zur Aktivierung leerstehender Immobilien in der Altstadt. Bereits im Jahr 2000 wurde die kommunale Wohnungsbaugesellschaft durch Beschluss des Stadtrates ermächtigt, leerstehende Gebäude unter bestimmten Sanierungsaufgaben auch unter Verkehrswert an private Selbstnutzer zu veräußern. Auf diese Weise konnten ca. 50 Gebäude, die inzwischen alle saniert sind, an einheimische Selbstnutzer verkauft werden (vgl. BMVBS / BBR 2007a: 69).

Heute sind die Erfolge der Stadterneuerung in der Stendaler Innenstadt deutlich sichtbar: Der Marktplatz mit seinem markanten Rathaus sowie der Marienkirche gehört zu den schönsten städtebaulichen Ensembles in Norddeutschland. In der Altstadt reihen sich Reste der mächtigen Befestigungsmauern sowie Tortürme, Kirchen und Klosteranlagen der Romanik und Gotik an liebevoll sanierte Fachwerkhäuser, Gründerzeitbauten und moderne Architektur in ehemaligen Baulücken. Trotzdem ist die Leerstandsquote der Altstadt seit



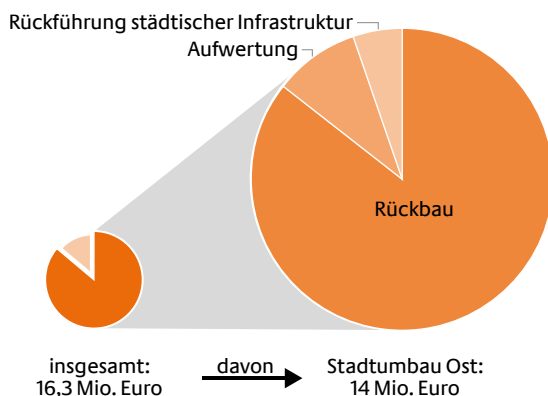
Die Leerstände der Bahnhofsvorstadt konnten von über 50 % auf heute ca. 17 % gesenkt werden.

2001 leicht angestiegen: sie liegt derzeit bei ca. 27%. Dies hängt u.a. mit der immer noch großen Anzahl un- oder teilsanierter Gebäude zusammen, die inzwischen kaum noch bewohnt werden.

Auch in der gründerzeitlich geprägten Bahnhofsvorstadt sind die Erfolge des Stadtumbaus zu spüren: Dort wurde ein Großteil der vorhandenen Wohnungsbestände durch zwei Wohnungsgenossenschaften umfassend saniert.

### Entwicklung der Großsiedlungen

Im Jahr 1990 war etwa die Hälfte aller Wohnungen der Stadt Stendal in einer der beiden Großsiedlungen „Stadtsee“ und „Süd“ gelegen. Ungeöhnlich war die bereits kurz nach der Wiedervereinigung sehr hohe Konzentration der Wohnungsleerstände in diesen Plattenbaugebieten. Insbesondere im Wohngebiet Stendal-Süd, das erst nach der Wende zu Ende gebaut worden war,



Quelle: Stadt Stendal, 2011

Stendal Wohnsiedlungen: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund-Land) von 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

gab es hohe Leerstände von ca. 50 %. Aber auch im älteren Gebiet Stadtsee lag die Leerstandsquote im Jahr 2001 bei über 27 % (vgl. BMVBW/BBR 2003: 72). In der ersten Hälfte der 1990er Jahre wurde zunächst noch in beiden Siedlungen versucht, eine Stabilisierung durch Aufwertungsmaßnahmen zu erreichen. Bereits Ende der 1990er Jahre wurde allerdings ein „Rückbau-Kurs“ eingeschlagen. Die Stadt beschloss, Stendal-Süd mit seinen 2.820 Wohneinheiten komplett aufzugeben. Damit war Stendal im Jahr 1999 die erste Stadt in Ostdeutschland, die den Abriss eines kompletten Plattenbaugebietes plante – seinerzeit ein absolutes Novum, das durchaus kontrovers diskutiert wurde. Dennoch fiel im Jahr 2000 der erste Block. Bis heute wurden 2.250 Wohnungen (also ca. 80 % der Siedlung) abgerissen.

Auch für das Wohngebiet Stadtsee wurde eine Rückbaustrategie beschlossen, die dem Leitbild einer Ausdünnung „Von der Großsiedlung zur Gartenstadt“ folgte. Hier sollten nach dem ersten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2000 über 3.000 Wohnungen abgerissen werden. Bis heute ist der Abriss von ca. 2.200 Wohnungen umgesetzt worden.



In der Siedlung Stadtsee wurde die Bebauungsstruktur durch Rückbau ausgedünnt und es entstanden neue Freiflächen.

### Leitbilder des Stadtumbaus in Stendal und Grenzen der Umsetzung

Mit dem frühzeitigen Beschluss, die Altstadt und die Bahnhofsvorstadt als langfristig zu erhaltende Kerne der Stadt zu stärken und gleichzeitig die Großsiedlungen vollständig oder sukzessive von Außen nach Innen rückzubauen, war Stendal Vorreiter für zahlreiche andere Städte in Ostdeutschland.

*„Der Rückbau der Stadt von Außen nach Innen und die Stärkung der Innenstadt sind für Stendal ohne Alternative.“*

Georg-Wilhelm Westrum, Amtsleiter für Stadtumbau und Sanierung der Hansestadt Stendal

Obgleich die Großsiedlung Süd bereits zu 80 % rückgebaut werden konnte, lässt sich der vollständige Rückbau des Quartiers mittelfristig nicht realisieren. Etwa 600 Wohnungen, die nach der Wiedervereinigung privatisiert wurden, haben seit dem mehrfach die Eigentümer gewechselt. Ihr Abriss ist derzeit nicht absehbar, denn die Eigentümer vermieten diese Bestände zu sehr geringen Mieten. Anfänglich führte dies zu einer guten Auslastung. Mittlerweile ist jedoch ein „Problemquartier“ mit über 50 % Leerstand und äußerst schlechtem Image entstanden, in dem sich Haushalte mit Niedrigeinkommen konzentrieren und das durch seine periphere Lage, schlechte Einkaufsmöglichkeiten und die fehlende soziale Infrastruktur in mehrfacher Hinsicht benachteiligt ist. Den Trägern der technischen Infrastruktur entstehen zudem erhebliche Kosten, weil die umfangreichen Leitungsnetze der ehemaligen Großsiedlung für wenige Gebäude nahezu vollständig aufrechterhalten werden müssen. Hier ist in absehbarer Zeit keine Lösung in Sicht, weil die Stadt keine Möglichkeit sieht, den flächenhaften Rückbau der Siedlung abzuschließen.

Für die soziale Infrastruktur wurde ein großer Anpassungsbedarf identifiziert. Beispielsweise sank die Schülerzahl von mehr als 7.400 im Jahr 1993 auf rd. 4.100 im Jahr 2010. Ein Anstieg wird

auch künftig nicht erwartet (Stadt Stendal 2010: 64). Die Entwicklung von Schul- und anderen Bildungsstandorten erfolgt deshalb vor allem unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten. So werden vorwiegend Gebäude saniert, deren langfristige Nutzung gesichert ist, andere Standorte werden bzw. wurden zurückgebaut. Die Bildungseinrichtungen werden zudem möglichst in der Innenstadt oder innenstadtnahen Bereichen konzentriert. Dies soll nicht nur zur Belebung der Innenstadt beitragen, sondern auch ihre Attraktivität als Wohnstandort steigern.

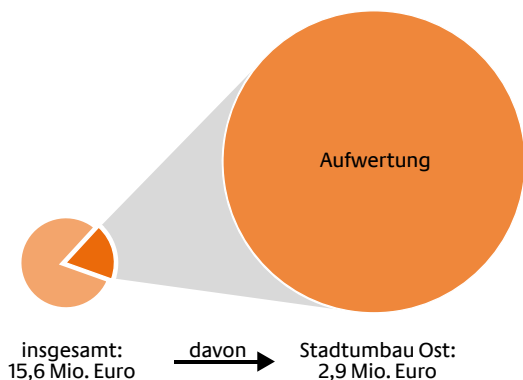
*„In der Vielfalt der Bildungsangebote ist Stendal als Mittelzentrum einmalig.“*

Klaus Schmotz, Oberbürgermeister der Hansestadt Stendal

So wurde unter anderem die Bibliotheksaußenstelle im Quartier Stadtsee aufgegeben und zur weiteren Stärkung der Innenstadt am altstädtischen Hauptsitz der Anbau einer Kinder- und Jugendbibliothek realisiert. Für die Fachhochschule mit derzeit ca. 1.900 Studierenden wurden an innerstädtischen Standorten eine neue Wohnanlage und eine Mensa gebaut.

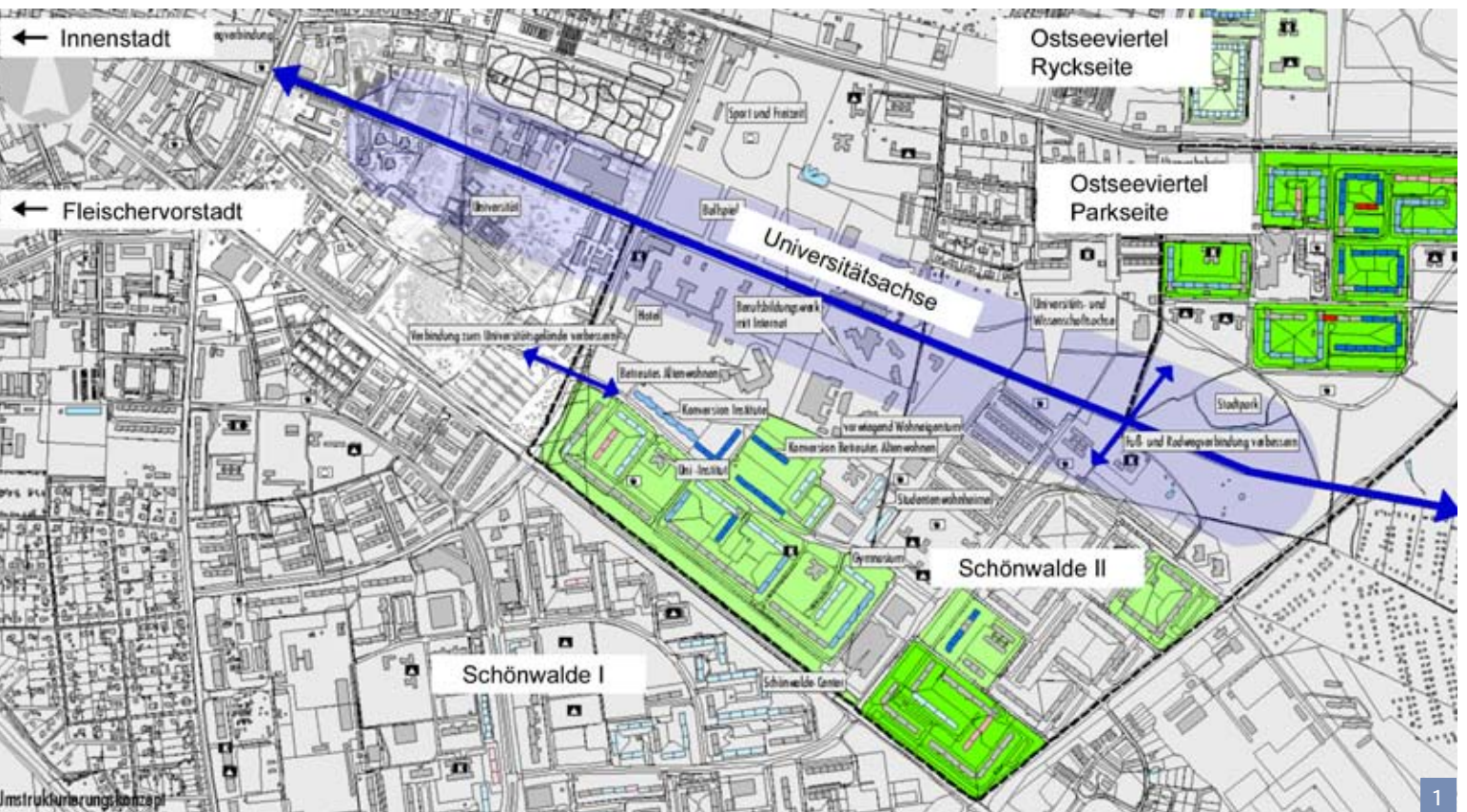
**Fazit**

Das Beispiel der Hansestadt Stendal steht für eine konsequente Umsetzung des Leitbildes der „Schrumpfung von Außen nach Innen“. In einer klassischen „Doppelstadt“ wird die Stärkung der Innenstadt als Entwicklungspriorität verfolgt und durch gezielte Standortplanungen im Infrastrukturbereich flankiert – u.a. durch die Ansiedlung und Qualifizierung von Bildungseinrichtungen. Gleichzeitig werden die Wohnsiedlungen am Stadtrand zurückgebaut. Der flächenhafte Rückbau in Stendal-Süd ist zu 80 % gelungen, dies ist ein Erfolg. Der 100 % Rückbau ist aufgrund der problematischen Eigentumsverhältnisse zurzeit jedoch nicht möglich.



Quelle: Stadt Stendal, 2011

Stendal Altstadt und Bahnhofsvorstadt: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund-Land) von 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)



## Stadtumbau in der Universitäts- und Hansestadt Greifswald

Mit der Entwicklung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat die Stadt Greifswald bereits zu Beginn des Programms Stadtumbau Ost klare Prioritäten für ihre künftige Stadtentwicklung gesetzt. Die innerstädtische Aufwertung fokussierte sich zunächst auf die Altstadt und später auf die gründerzeitliche Fleischervorstadt, die gemeinsam als „Erhaltungsgebiet“ klassifiziert wurden. Darüber hinaus wurden alle vier randstädtischen Wohnsiedlungen als Stadtumbaugebiete ausgewiesen und als „Umstrukturierungsgebiete“ klassifiziert. Hier kam ein Spektrum von Kernstrategien zur Anwendung, das von der Stärkung durch aufwendigen Umbau über die Ausdünnung bis zur abwartenden Beobachtung reicht.

Das Beispiel der Hansestadt Greifswald in Mecklenburg-Vorpommern steht für die Strategie einer gezielten Verzahnung der Innenentwicklung mit der punktuellen Stärkung ausgewählter randstädtischer Wohnsiedlungsbestände. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnungen im Plattenbaubestand setzte die Stadt auf die gleichzeitige Stärkung der inneren und der äußeren Stadt. Die Verbindung der priorisierten Entwicklungsgebiete findet ihren räumlichen Ausdruck in einer Achse, die von der Innenstadt bis zu den DDR-Siedlungen am südlichen Stadtrand reicht.

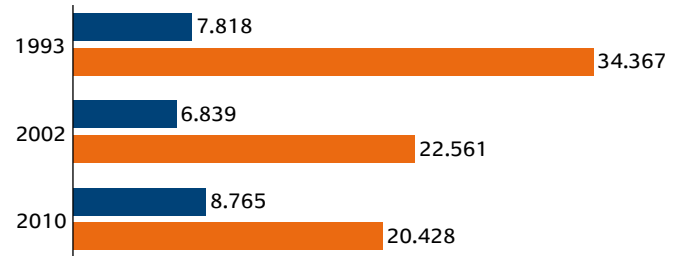
### Ausgangslage

Zwischen 1945 und 1990 verdoppelte sich die Bevölkerung Greifswalds durch den Zustrom von Flüchtlingen und die Ansiedlung des Kernkraftwerks im benachbarten Lubmin auf ca. 68.000 Einwohner. Im Südosten der Stadt wurden ab

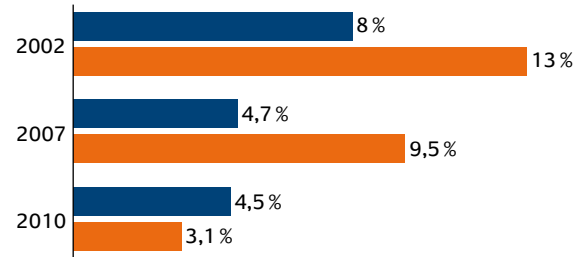
den 1960er Jahren vier Neubausiedlungen mit insgesamt 11.000 Wohnungen errichtet. Gleichwohl herrschte 1990 noch ein Wohnungsdefizit. Die Abwanderungen – u.a. durch die Schließung des Kernkraftwerks bedingt – führten zunächst zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes und schlugen sich weniger stark in steigenden



**Einwohner**



**Wohnungsleerstand**



- Innenstadt und Fleischervorstadt
- DDR-Wohnsiedlungen

Quelle: Stadt Greifswald (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Stadtteilkonzept „Wohnen an der Universitätsachse 2 Marktplatz in der Altstadt 3 Wohnsiedlung Ostseeviertel Parkseite

Leerstandsahlen niedriger als in anderen ostdeutschen Städten.

In den letzten Jahren konnte Greifswald sehr erfolgreich an seine Geschichte als Universitätsstadt anknüpfen und sich als Standort für Lehre und Forschung etablieren. Inzwischen stellen die Studierenden an der im 15. Jahrhundert gegründeten Ernst-Moritz-Arndt-Universität ca. ein Fünftel der Bevölkerung. Dadurch ist die Einwohnerzahl der Stadt heute stabil.

**Die Entwicklung der Innenstadt**

Die Innenstadt Greifswalds überstand den Zweiten Weltkrieg überwiegend unbeschadet. Erste Planungen aus DDR-Zeit, die mittelalterliche Stadtstruktur durch breite Boulevards und Plattenbauten zu ersetzen, wurden nicht vollständig realisiert. Allerdings wurden Teile der historischen Bausubstanz ab Ende der 1960er Jahre abgerissen

und durch Plattenbauten ersetzt, die sich am historischen Stadtgrundriss orientieren und an den Standort angepasst wurden.

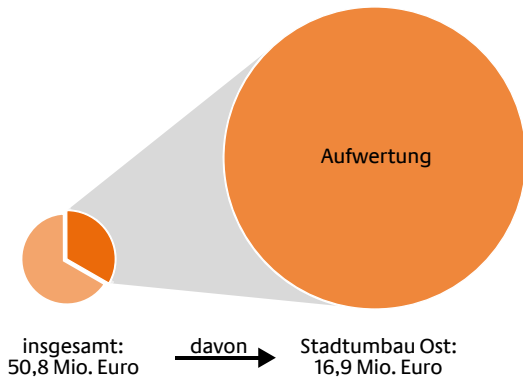
Nicht zuletzt aufgrund massiver Proteste konnte der Flächenabriss noch zu DDR-Zeiten in der Altstadt gestoppt werden. Diese wies Ende der 1980er Jahre allerdings einen beträchtlichen Sanierungsbedarf auf. Im Jahr 1991 legte die Stadt daher das Sanierungsgebiet Altstadt/Fleischervorstadt fest und förderte die Erneuerung des Altstadtkerns im Rahmen der Städtebauförderprogramme Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Städtebaulicher Denkmalschutz. 2002 wurde das Sanierungsgebiet zusätzlich als Stadtumbaukulisse ausgewiesen und im Stadtentwicklungskonzept als „Erhaltungsgebiet“ klassifiziert (Stadt Greifswald 2002). Die Mittel aus dem Stadtumbauprogramm wurden in der Innenstadt vornehmlich für die Gestaltung von Plätzen und Freiflächen eingesetzt. Dabei wurden auch erste Erfahrungen mit privat-



Oberbürgermeister König (li.) eröffnet mit dem Verein Greifswalder Innenstadt den 1. Bauabschnitt der Fußgängerzone Schuhhagen.

öffentlichen Kooperationen gesammelt: In der Fußgängerzone Schuhhagen schlossen sich Händler zusammen, um gemeinsam die Attraktivität ihrer Geschäftsstraße zu steigern und den städtischen Umgestaltungsprozess mitzubestimmen.

Das Gründerzeitquartier Fleischervorstadt, das bereits 1999 in das Programm Soziale Stadt aufgenommen wurde, ist seit 2003 stärker in den Fokus des innerstädtischen Stadtumbaus gerückt. Die Quartiersentwicklung wird hier aus Mitteln mehrerer Städtebauförderprogramme unterstützt.

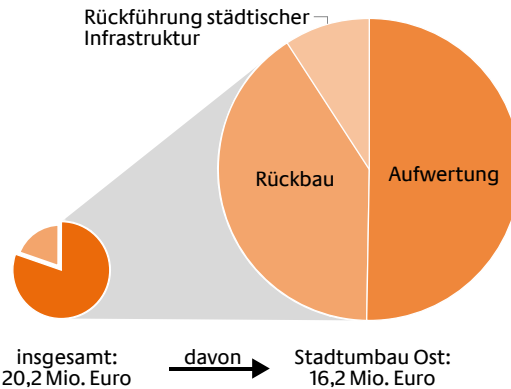


Quelle: Stadt Greifswald

Greifswald Innenstadt und Fleischervorstadt: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund, Land und Kommune) von 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

## Die Entwicklung in den Wohnsiedlungen

In den DDR-Wohnsiedlungen Schönwalde I, Schönwalde II, Ostseevierviertel Parkseite und Ostseevierviertel Ryckseite wurde Ende der 1990er Jahre dringender Handlungsbedarf sichtbar. Sie waren deutlich stärker als andere Stadtteile von Abwanderung betrof-



Quelle: Stadt Greifswald

Greifswald Wohnsiedlungen: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund, Land und Kommune) von 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

fen (vgl. Stadt Greifswald 2002). Ihre Zukunftsfähigkeit wurde jedoch nicht hinterfragt, denn sie stellen ca. 60 % des Greifswalder Wohnungsbestandes. Die Reduzierung von Wohnraum sollte daher durch Ausdünnung der Bebauungsstruktur, Teilrückbau und Grundrissänderungen erfolgen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2002 klassifizierte die vier Stadtumbaugebiete in den DDR-Wohnsiedlungen als „Umstrukturierungsgebiete“ (Stadt Greifswald 2002). Ausgehend von den Leerstandsdaten wurden jedoch unterschiedliche Prioritäten festgelegt. Für die Gebiete Schönwalde II und Ostseevierviertel Ryckseite, die 2002 unter 10 % Leerstand aufwiesen, wurde erwartet, dass der punktuelle Rückbau einzelner Blöcke ausreichend stabilisierend wirken würde. Für Schönwalde I wurde neben dem Abriss einzelner Wohnblöcke auch eine weitere Aufwertung des Wohnumfeldes vorgesehen.



Im Ergebnis des fast zehnjährigen Umbauprozesses im Ostseevierviertel Parkseite hat sich das Quartier zu einem begehrten Wohnstandort gewandelt.



Die höchste Priorität genoss das Ostseeviertel Parkseite, da dort im Jahr 2002 22,8 % der 2.200 Wohnungen leer standen. Ausgehend von einem 2002 für das Quartier erarbeiteten Rahmenplan wurden Gebäude in den Blockinnenhöfen und Zeilen am Gebietsrand abgerissen sowie verbleibende Bestände geschossweise abgestuft. Grundrissänderungen schafften eine Vielfalt an Wohnungsangeboten. Entstanden sind differenzierte wohnungsbezogene und öffentliche Freiflächen sowie neue soziale Infrastruktureinrichtungen.

Neben der klaren Prioritätensetzung des Stadtentwicklungskonzeptes war die überschaubare Zahl von zwei großen Wohnungseigentümern in den Plattenbaugebieten mitverantwortlich dafür, dass es gelang, die Stadtumbauprioritäten stringent umzusetzen. Da sich die Bevölkerungszahl in Greifswald insgesamt positiver entwickelt, als 2001 angenommen, sanken die Leerstände jedoch in allen Wohnsiedlungen auf unter 5 % im Jahr 2010.

Der Stadtumbau im Ostseeviertel Parkseite und Schönwalde I gilt als weitgehend abgeschlossen. Die beiden anderen Gebiete stehen unter Beobachtung, weisen aber aus Sicht der Stadt zurzeit keinen Handlungsbedarf auf. Allerdings geht die Stadt davon aus, dass das Alter und die sozialräumliche Differenzierung der Bewohner in den bisher kaum sanierten DDR-Wohnsiedlungsbeständen zukünftig neue Herausforderungen erwarten lassen. Deshalb wurde das Gebiet Schönwalde II schon 2004 in das Programm Soziale Stadt aufgenommen.

*„Wir erwarten, dass die soziale Begleitung durch das Quartiersmanagement in den Stadtumbaugebieten Schönwalde I und II zunehmend nötig werden wird.“*

Siegfried Wieland, Stadtbauamt Greifswald

### Leitbild des Stadtumbaus in Greifswald: Verzahnung von Innen und Außen

Im Wettbewerbsbeitrag zum Stadtumbau Ost im Jahr 2002 legte die Stadt drei Zielsetzungen für ihre Quartiere fest. Diese schlugen sich nieder in einer Gebietsklassifizierung in „Erhaltungsgebiete“, die innerstädtischen Quartiere Altstadt/Fleischervorstadt, „Umstrukturierungsgebiete“, die vier randstädtischen DDR-Wohnsiedlungen und „stabile Gebiete“, die nicht als Stadtumbaukulissen ausgewiesen wurden.

Die Stadt bettet die Entwicklung der Stadtumbaugebiete in ein Leitbild ein, das die Verzahnung der Innenstadt mit randstädtischen Bereichen durch Grünachsen vorsieht. Ausgehend von diesem Leitbild wurde eine teilräumliche Priorität auf die Entwicklung der „Universitätsachse“ gelegt. Die Achse, die dem Fußgänger und Radverkehr vorbehalten ist, bindet das Ostseeviertel und Schönwalde II an die Universität und den ca. 2,5 km entfernten Altstadt-kern an. Durch Sporteinrichtungen erhält sie eine zusätzliche Attraktivität für Jugendliche.

*„Das Besondere am Stadtumbau war die Forderung nach der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Das war sehr wichtig. Es hat alle Beteiligten an einen Tisch gezwungen. Inzwischen ist die Zusammenarbeit beispielhaft.“*

Andreas Hauck, Abteilungsleiter im Stadtbauamt Greifswald

Die Wirkungen der Stadtumbaumaßnahmen auf die Wohnpräferenzen und das Wanderungsverhalten der Greifswalder Bevölkerung beobachtet die Stadt seit 2005 mittels einer Gebäude- und Wohnungsdatenbank und einer Umzugsmatrix (vgl. Stadt Greifswald 2005: 20). Diese werden kontinuierlich fortgeschrieben. Ziel ist es, die Nachfrageentwicklung in der Innenstadt und den randstädtischen Quartieren zu erfassen, um auf Veränderungen frühzeitig reagieren zu können.

### Fazit

Am Beispiel Greifswalds lässt sich gut nachvollziehen, wie ein Miteinander von Innen- und Randstadt gelingen kann: Die Stadt setzt auf die Steigerung der Attraktivität ihres Zentrums, damit sie sich im regionalen und überregionalen Wettbewerb um Studenten, Fachkräfte und Touristen behaupten kann. Gleichzeitig benötigt die Universitäts- und Hansestadt als Bildungs- und Forschungsstandort aber auch ein möglichst vielfältiges Wohnungsangebot. Die innerstädtischen Quartiere können das – rein quantitativ – nicht allein bereitstellen. Deshalb kommt dem differenzierten Umbau der randstädtischen Wohnsiedlungen eine wichtige Bedeutung zu. Durch eine Verbindungsachse zwischen Innen und Außen wurde das Miteinander von Innenstadt und randstädtischen Wohnsiedlungen gezielt gestärkt.



# 4 Wie viel Platte braucht die Stadt? Stadtumbau in Wohnsiedlungen

Obwohl die Aufwertung der innerstädtischen Altbauquartiere in den letzten Jahren stärker in den Fokus des Stadtumbaus gerückt ist, bilden auch die DDR-Wohnsiedlungen weiterhin einen wichtigen Programmschwerpunkt. Immerhin machen die fast eineinhalb Millionen Wohnungen in den Siedlungen aus der DDR-Zeit etwa ein Sechstel des gesamten Wohnungsbestandes in Ostdeutschland aus (BMBau 1994: 27ff). Die übergroße Mehrzahl der bisher rd. 300.000 im Rahmen des Stadtumbaus abgerissenen Wohnungen betreffen diese Wohnungsbestände.

Neben der erheblichen quantitativen Relevanz der Wohnsiedlungen für den Wohnungsmarkt und den Rückbauprozess sind sie als Wohnort der Lebensmittelpunkt vieler Menschen. Daher ist es auch in Zukunft erforderlich, den Wohnsiedlungen eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken. In den Blick genommen werden müssen dabei sowohl die vielfältigen Veränderungsprozesse, denen diese Wohngebiete in den letzten Jahren ausgesetzt waren, als auch die differenzierten Entwicklungspotenziale und die damit verbundenen unterschiedlichen Zukunftsaussichten.

## Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen seit den 1990er Jahren

Bereits seit den frühen 1990er Jahren wurde die Weiterentwicklung – teilweise auch die Fertigstellung – der ostdeutschen (Groß-)Wohnsiedlungen mit hohem finanziellen Einsatz unterstützt. Vor dem Hintergrund einer erwarteten dauerhaft stabilen Wohnungsnachfrage wurden erhebliche Fördermittel und auch private Investitionen der Wohnungseigentümer in die Gebiete geleitet. Angestrebt wurden die baulich-räumliche Aufwertung, infrastrukturelle Weiterentwicklung und soziale Stabilisierung der Siedlungen (Liebmann 2004: 84ff.). Es wurde davon ausgegangen, dass

die Großwohnsiedlungen, mehr oder weniger in Gänze, ein langfristig unverzichtbarer Bestandteil des Wohnungsangebotes ostdeutscher Städte sein würden (vgl. BMBau 1991: 111).

Im Jahr 1993 wurde das Städtebauförderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost“ aufgelegt, das vor allem die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes zum Ziel hatte. Bis 2001 standen dafür rd. 690 Mio. Euro an Bundes-, Landes- und kommunalen Mitteln zur Verfügung (vgl. BMVBS 2011a: 104). Darüber hinaus wurde die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden durch Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie Länderprogramme und Modellvorhaben unterstützt. Allein durch die KfW wurden bis zum Jahr 2000 ca. 40,4 Mrd. Euro bereitgestellt. Nahezu 80 % des gesamten Wohnungsbestandes in diesen Siedlungen wurden so mindestens teilweise saniert. (Liebmann 2004: 96, 156)

Trotz der immensen Bemühungen um die Aufwertung und Weiterentwicklung der Wohnsiedlungen waren diese massiven Veränderungen ausgesetzt. Die wachsende Wahlfreiheit auf dem Wohnungsmarkt und die überregionale Abwanderung der Bevölkerung führten zu einer Abschwächung der Wohnungsnachfrage. Hinzu kamen die durch selektive Zu- und Abwanderungen bedingten Veränderungen der Sozialstrukturen. Um auf damit entstandene Problemlagen zu reagieren, wurden viele größere Siedlungen ab 1999 in das neu aufgelegte Bund-Länder-Programm Soziale Stadt aufgenommen.

Ab der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wuchsen insbesondere in den jüngeren Großwohnsiedlungen die Leerstände zusehends an. Ab 1998 kam es zu ersten Wohnungsabrissen und Teilrückbauten (bspw. in Schwedt/Oder, Guben und Hoyerswerda).

Doch erst durch die Expertenkommission des Bundes „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ im Jahr 2000 wurde die Dimension des Wohnungsleerstandes und die damit verbundene Existenzgefährdung vieler Wohnungsunternehmen tatsächlich wahrgenommen und breit diskutiert (vgl. Kommission 2000). Dabei wurde deutlich, dass die Zukunftsperspektiven vieler Wohnsiedlungen über lange Zeit hinweg zu positiv eingeschätzt worden waren.

## Umsetzung des Stadtumbaus

Die Ergebnisse und Empfehlungen der Kommission wurden von der Bundesregierung mit dem 2001 initiierten Bundeswettbewerb zur Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten und dem Programm Stadtumbau Ost aufgegriffen. Im Wettbewerb konnten die Kommunen neben dem Gesamtkonzept auch zwei Stadtteilkonzepte erarbeiten. Viele der beteiligten Kommunen wählten für die vertiefende Auseinandersetzung Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit. In der Umsetzung des Stadtumbaus bildeten die Wohnsiedlungen bisher nicht nur einen räumlichen Schwerpunkt für den Abriss von Wohnungen, sie waren in vielen Fällen ebenso Gegenstand von Aufwertungsmaßnahmen. Im Rahmen einer Befragung der Kommunen im Jahr 2006 gaben rund 90 % der Kommunen an, die Wohnsiedlungen seien ein Schwerpunkt des Rückbaus in ihrer Kommune. Zugleich bezeichnete rd. die Hälfte der Kommunen (51 %) die Siedlungen auch als einen von mehreren Aufwertungsschwerpunkten (BMVBS / BBR 2007a: 21ff.). Gleichwohl



Aufwertung eines Wohnhofes im Wohngebiet Lusan in Gera



Teilrückbau von Plattenbauten zu Stadtvillen in Leinefelde-Worbis: Realisierungswettbewerbe sicherten eine hohe Qualität der Umbauten.



Einfacher Teilrückbau durch Geschossreduzierung

überwiegt seit dem Start des Programms Stadtumbau Ost in vielen Wohnsiedlungen der Rückbau. Die Maßnahmen konzentrierten sich dabei vor allem auf die jüngeren, meist noch überwiegend unsanierten Wohnungsbestände der 1970er und 1980er Jahre, da diese im städtischen Durchschnitt oft die höchsten Fluktuationsraten und Leerstände aufwiesen (vgl. BMVBS / BBR 2007a: 39ff.). Die Mehrzahl der bisherigen Abrisse erfolgte in diesen Beständen. Dies entsprach auch der Zielsetzung des Programms, den Abriss von Wohnungen möglichst am Stadtrand zu konzentrieren.

Die Umsetzung der Abrissmaßnahmen war in dieser Größenordnung möglich, weil sich rund 85 % des Wohnungsbestandes in den Siedlungen im Eigentum von kommunalen Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften befinden (BMVBS / BBR 2008a: 174). Vor allem die kommunalen Wohnungsgesellschaften waren in den meisten Städten bereits frühzeitig in die



Flächenhafter Abriss von Wohngebäuden in Halle-Silberhöhe

Erarbeitung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte und den Abstimmungsprozess über notwendige Rückbaumaßnahmen eingebunden. Zudem erhielten viele der Unternehmen zusätzlich zu den Fördermitteln für den Abriss eine Entlastung von noch auf den Beständen lastenden Altschulden nach der Härtefallregelung des § 6a AHG (vgl. BMVBS 2010: 12). Diese Unternehmen haben in der Folge die meisten Wohnungen abgerissen. Zugleich konnten sie wirtschaftlich auch am stärksten von den Maßnahmen profitieren, was sich bei vielen Wohnungsunternehmen in einer spürbaren Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation niederschlug (BMVBS / BBR 2008a: 250).

Anpassung und Umnutzung sozialer Infrastrukturen sowie Stilllegung und Rückbau technischer Infrastrukturen waren in vielen Kommunen weitere Schwerpunkte des Stadtumbaus in Wohnsiedlungen. Aufgrund der Bevölkerungsverluste und der Veränderungen in der Altersstruktur



Leitungsanpassung in Hoyerswerda-Neustadt

der Bewohnerschaft gab es vielfach einen hohen Rückbaubedarf bei Kindertagesstätten und Schulen. Gleichzeitig fehlten oft ausreichende Angebote für ältere Bewohner. Besonders deutlich trat dieses Problem in den Berliner Großwohnsiedlungen zutage, sodass die notwendige Anpassung der Wohnsiedlungen an die demografische Entwicklung hier bereits ab 2002 zu einem besonderen Schwerpunkt des Stadtumbaus wurde. In vielen anderen Wohnsiedlungen gewann diese ab etwa 2006 ebenfalls an Bedeutung (BMVBS / BBR 2008c: 31).



Umbau und Umnutzung einer ehemaligen Schule zu einem Bürgerhaus mit Angeboten für Jung und Alt in Brandenburg an der Havel

Besondere Aufmerksamkeit erfuhren die Wohnsiedlungen im Jahr 2009 durch den bundesweiten Wettbewerb des BMVBS zur energetischen Sanierung. Gesucht wurden zukunftsweisende Projekte, die einen ganzheitlichen Ansatz bei der Erneuerung von Großwohnsiedlungen verfolgen und dabei Konzepte der energetischen Modernisierung mit weiteren Aufgaben, wie der sozialen Stabilisierung des Quartiers oder einer Verbesserung des Wohnumfeldes verbinden. Prämiert wurden energetische Sanierungs- und Entwicklungskonzepte, die nicht ausschließlich ein Haus, sondern eine ganze Siedlung in den Blick nehmen. Zu den Preisträgern des Wettbewerbs gehörten u.a. Wohnungsunternehmen aus Wernigerode und Dresden. Die Umsetzung der Konzepte wird vom BMVBS im Rahmen des CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramms unterstützt. Der Wettbewerb verdeutlichte die Potenziale der Wohnsiedlungen für eine energetische Sanierung (Hunger / Burkardt 2009: 38).



Auszug aus dem Beitrag der Eisenbahner-Wohnungsbau-genossenschaft Dresden eG zum Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“

Seit 2001 besteht in Berlin zudem das Kompetenzzentrum Großsiedlungen. Ziel ist es, Erfahrungen bei der nachhaltigen Erneuerung der großen Wohngebiete zu bündeln und an interessierte Partner in Deutschland und Europa weiterzugeben. Das Kompetenzzentrum versteht sich als bundesweite Plattform des Erfahrungs- und Informationsaustausches zur Zukunft der großen Wohnsiedlungen der 1920er bis 1980er Jahre. Zu den aktuellen Themen gehören bspw. die städtebauliche Erneuerung, Klimaschutz und energetische Sanierung sowie die soziale Stabilisierung der Siedlungen (vgl. Kompetenzzentrum Großsiedlungen 2011).

## Platte ist nicht gleich Platte – aktuelle Situation und Herausforderungen

Durch den Abriss nicht mehr nachgefragter Wohnungen sind die Leerstände in vielen Plattenbausiedlungen in den letzten Jahren gesunken. Dazu haben aber auch die umfangreichen Investitionen in das Wohnumfeld und die soziale Infrastruktur beigetragen. Zudem ist ein großer Teil der Bewohner, die im Zuge von Stadtumbaumaßnahmen umziehen mussten, innerhalb der Gebiete verblieben. Trotzdem zeigt sich eine zunehmende Ausdifferenzierung der Entwicklungen innerhalb und zwischen diesen Quartieren. Diese reicht von Rückzugsgebieten ohne langfristige Entwicklungsperspektive bis hin zu akzeptierten Wohnquartieren im Grünen, die einen

wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung leisten. Die Strategien für den künftigen Umgang mit den Wohnsiedlungen umfassen dementsprechend sowohl weitere Maßnahmen zur Sanierung und Aufwertung zukunftsfähiger Kernbereiche als auch die Fortsetzung von Abrissmaßnahmen. Eine alleinige Fokussierung des Stadtumbaus in diesen Siedlungen auf das Thema Bestandsreduzierung greift damit eindeutig zu kurz.

Allerdings wird insbesondere in Sachsen-Anhalt in den nächsten zwei bis drei Jahren noch mit erheblichen Wohnungsabrissen gerechnet. In den nächsten Jahren werden auch in vielen Kommunen der anderen Länder erneut ansteigende Leerstände erwartet und damit verbunden auch steigende Rückbauerfordernisse. Jedoch werden sich die Leerstände künftig wahrscheinlich stärker als bislang regional differenziert entwickeln. Die Frage, in welchem Tempo die Bevölkerungsentwicklung zu weiteren Leerständen führen wird, ist derzeit nicht abschließend zu beantworten. Für Wohnungsüberhänge werden jedoch vermutlich in den meisten Siedlungen vor allem Sterbeüberschüsse und nicht Wegzüge verantwortlich sein.

Erschwert wird die Umsetzung von Bestandsreduzierungen durch Verkäufe kommunaler und genossenschaftlicher Bestände. Damit vergrößert sich die Heterogenität der Eigentümer weiter und es kommt zu einem direkten Nebeneinander verschiedener Immobilienverwertungsstrategien innerhalb der Siedlungen. Dies kann die Steuerbarkeit von Entwicklungsprozessen behindern oder auch ganz blockieren (Kabisch / Liebmann 2011: 25f.).

### Generationswechsel in Siedlungen der 1960er und frühen 1970er Jahre

Genau zu beobachten ist künftig die Entwicklung in den Siedlungen aus den 1960er und frühen 1970er Jahren. Bislang wiesen diese Wohnsiedlungen aufgrund ihrer Lage in der Stadt, ihres hohen Sanierungsstandes und der guten Wohnumfeldqualität eher geringe Leerstandsprobleme auf. Angesichts einer vielfach sehr homogenen



Aufwendig neu gestaltetes Wohnumfeld in der Neustadt von Lübbenau, die zu großen Teilen zwischen 1958 und 1974 entstanden ist.

Bevölkerungsstruktur, die durch eine wachsende Zahl Hochbetagter geprägt ist, muss aber gerade in diesen Siedlungen in den nächsten Jahren mit deutlichen Veränderungen in der Bewohnerstruktur gerechnet werden. Dabei wird sich jeweils im Einzelfall zeigen müssen, inwieweit neue Bevölkerungsgruppen gewonnen werden können und welche Anpassungserfordernisse sich daraus für den Wohnungsbestand und auch die Infrastruktur ergeben.

### Künftiger Umgang mit Leerstand

Gegenwärtig verfolgen viele Wohnungsunternehmen eine Bewirtschaftungsstrategie, die Leerstände bis zu einem gewissen Umfang toleriert, so lange der Leerzug von ganzen Gebäuden wirtschaftlich nicht zwingend ist. Nach wie vor bietet die Rückbauförderung des Programms Stadtumbau Ost den entscheidenden wirtschaftlichen Anreiz, über den Leerzug hinaus auch den Abriss der Gebäude vorzunehmen. Die aktuell eher geringe Rückbautätigkeit erklärt sich aus einer gesamtstädtisch stärker dispersen Verteilung von Leerständen. Teilweise hoffen die Wohnungsunternehmen aber auch noch auf eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Abriss durch eine mögliche Anschlussregelung zur weiteren Entlastung von Altschulden.

Investitionen zur Modernisierung der Bestände als Strategie im Umgang mit Leerstand sollten nur dort erfolgen, wo sich diese aus den Integrierten

Stadtentwicklungskonzepten ableiten. Geschieht dies nicht, können sich Konkurrenzsituationen zwischen randstädtischen Wohnsiedlungsbeständen und innerstädtischen Wohnstandorten verschärfen. Um dies zu vermeiden, sollten öffentliche Mittel, die für bauliche Investitionen bereitgestellt werden (bspw. KfW-Kredite), stärker als bisher an die Inhalte im Integrierten Stadtentwicklungskonzept gebunden werden. Ziel muss es sein, Fehlinvestitionen und das Entstehen fragmentierter Siedlungsbestände oder vereinzelter Bebauungsinselflächen künftig zu verhindern.

### Flächenhafter Rückbau

Eine besondere Herausforderung für die Entwicklung der Wohnsiedlungen besteht dort, wo ein flächenhafter Rückbau notwendig ist, aber bislang nur teilweise umgesetzt werden konnte. Insbesondere der Verkauf von einzelnen Gebäuden an private, oft fondsbasierte neue Eigentümergruppen oder divergierende Interessenlagen der Eigentümer innerhalb einer Siedlung führen immer wieder dazu, dass Festlegungen aus den INSEK nur teilweise umgesetzt werden (vgl. Bernt / Hagemeyer 2011: 74). Ein anderes Problem in Gebieten mit nur partiell realisiertem flächenhaftem Rückbau können städtebaulich wie stadtplanerisch nicht wünschenswerte bauliche Nachnutzungen von Flächen (bspw. durch Neubau von Spielhallen, Tankstellen u.ä.) darstellen. Hier müssen die Möglichkeiten und Grenzen des Einsatzes rechtlicher Instrumente wie Veränderungssperren oder Rückbaugebote mehr in den Blick genommen werden.



Geschäftshaus aus den 1990er Jahren im Rückbaubereich Stendal-Süd

Letztendlich besteht die Gefahr, dass zersiedelte Räume entstehen, die die Kommunen vor neue funktionale Probleme – insbesondere bezogen auf die Sicherung städtischer Infrastrukturleistungen – stellen. Verbunden damit wären Belastungen für den kommunalen Haushalt. Angesichts der Notwendigkeit, auch in stark ausgedünnten Siedlungsteilen die technische Infrastrukturversorgung aufrechtzuerhalten, sollte in solchen Fällen zumindest eine Transparenz der damit verbundenen Kosten angestrebt werden. Dies kann in der stadtpolitischen Diskussion möglicherweise entscheidende Argumente für die Umsetzung von flächenhaften Rückbauvorhaben liefern.

### Umgang mit Rückbauflächen

Nach einem flächenhaften Abriss am Stadtrand scheint in der Regel eine auf Dauer angelegte nicht bauliche Nachnutzung sinnvoll zu sein. In der Praxis zeigen sich allerdings viele Hemmnisse. Entsprechend heißt es in einer Studie des BMVBS / BBSR aus dem Jahr 2009: „Aus ‚Stadt Landschaft machen‘ ist bisher keine etablierte Praxis, wenngleich es eine wachsende Herausforderung im Zuge des Stadtumbaus darstellt. Es erfordert ein Umdenken sowie neue Verfahren und kulturelle Praktiken. Rechtsinstrumente und Planungsverfahren waren bisher darauf ausgelegt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Weg zu bringen und zu steuern. Der umgekehrte Weg, auf ehemals baulich genutzten Flächen Landschaften zu generieren, muss erst gelernt werden.“ (BMVBS / BBSR 2009c: 1)

Der dauerhaften Nachnutzung stehen oft noch verbliebene technische Versorgungs- sowie Verkehrserschließungssysteme im Wege. Sie werden häufig nicht zurückgebaut, sondern buchstäblich liegen gelassen. Die Umnutzung von Bauland zu Grün- und Freiflächen entspricht zudem nicht immer den Verwertungsinteressen der Eigentümer. Teilweise bestehen auch Unklarheiten über die Neubewertung des Grundstücks und die Folgen des damit verbundenen Verlustes von Buchwerten für die Eigentümer. Somit bleiben die Flächen meist als Siedlungsflächen ausgewiesen,



Rückbauflächen im Wohngebiet Neuberresinchen in Frankfurt (Oder)

eine Rücknahme von Baurechten erfolgt nicht. In anderen Fällen bestehen rechtliche oder ökonomische Bindungen (Bindungsfristen geförderter Maßnahmen, Leitungsrechte, etc.), die eine dauerhafte Nachnutzung von Flächen einschränken (Rößler 2010: 97).

Zu beobachten ist deshalb häufiger die Raseneinsaat als zunächst provisorische Gestaltungslösung, die die Möglichkeit einer späteren Wiedernutzung der Flächen offen lässt. Nicht selten wird diese jedoch angesichts eines fehlenden Flächenverwertungsdrucks zur dauerhaften Nachnutzung und bildet den Anfang eines schleichenden Renaturierungsprozesses, der aber dem Zufall überlassen bleibt. Die Renaturierung wird bisher kaum als Chance einer gestaltenden Strategie für eine städtebauliche Aufwertung und nachhaltige Inwertsetzung der Stadt wahrgenommen (BMVBS / BBSR 2009c). Ebenso gibt es bisher erst wenige Ansätze, die sich bei der Gestaltung der Freiräume an Konzepten der städtischen Landwirtschaft orientieren oder eine Aufforstung vorsehen (bspw. in Dessau, Weißwasser oder Hoyerswerda). Vor dem Hintergrund ökonomischer Restriktionen und bestehender Pflegeaufwendungen für konventionelle Freiflächen sollten derartige Lösungen künftig mehr Aufmerksamkeit erfahren. Sie brauchen allerdings eine Begleitung durch informelle Planungsinstrumente, insbesondere eine Verankerung in den Stadtentwicklungskonzepten sowie eine Moderation zwischen Zielkonflikten unterschiedlicher Akteure.





Anpflanzungen auf Rückbauflächen  
in Dessau-Roßlau

### Soziale Begleitung des Stadtumbaus

Die vergleichsweise günstigen Mieten und die überwiegend kleinen Wohnungsgrößen haben in vielen Wohnsiedlungen in den letzten Jahren zu einem verstärkten Zuzug von Haushalten mit niedrigem Einkommen geführt. Zugleich haben einkommensstärkere, flexiblere Haushalte diese Quartiere tendenziell eher verlassen. In der Folge besteht insbesondere in Quartieren mit unsicherer bzw. begrenzter Entwicklungsperspektive die Gefahr wachsender sozialer Disparitäten. Doch auch in diesen „Quartieren auf Zeit“ (Kabisch / Peter 2008) müssen eine akzeptable Lebensqualität und Daseinsvorsorge möglichst lange sichergestellt werden, um ihre soziale Stabilität und Integrationsfähigkeit zu erhalten. Im Rahmen des Stadtumbaus sollten deshalb verstärkt Ansätze zur sozialen Begleitung der vom Stadtumbau besonders betroffenen Wohnsiedlungen entwickelt werden.



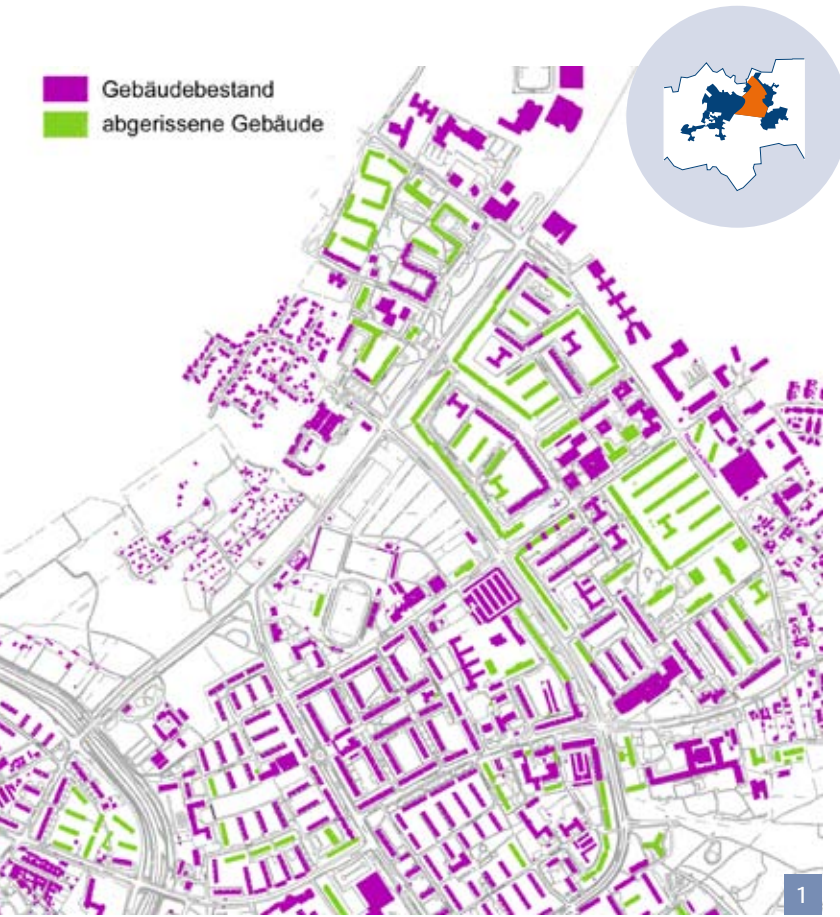
Teilweise sind auch unsanierte Plattenbauten aufgrund der niedrigen Mietkosten noch gut belegt.

Notwendig sind „bewohnerorientierte“ Projekte, die auch unter Einbeziehung der Wohnungseigentümer entwickelt werden könnten und die es den Bewohnern ermöglichen, sich trotz schwieriger Rahmenbedingungen in ihrem Quartier wohl zu fühlen.

### Fallbeispiele Hoyerswerda-Neustadt, Suhl-Nord und Berlin-Marzahn

Eine Betrachtung der Wohnsiedlungen allein unter dem Blickwinkel weiterer notwendiger Bestandsreduzierungen greift zu kurz. Für den Umgang mit diesen Wohnungsbeständen, lassen sich – grob umrissen – drei Entwicklungsrichtungen erkennen, die sich teilweise auch innerhalb einzelner Wohnsiedlungen überlagern, und die in den folgenden Fallbeispielen näher vorgestellt werden.

Das Fallbeispiel Hoyerswerda-Neustadt steht für Wohnsiedlungen, die voraussichtlich noch für eine längere Zeit als Wohnstandort gebraucht werden, aber trotzdem einem permanenten Veränderungsdruck ausgesetzt sind und an eine langfristig rückläufige Nachfrage angepasst werden müssen. Suhl-Nord steht für eine zweite Entwicklungslinie: Rückzugsgebiete, in denen trotz erfolgter Aufwertungsmaßnahmen in den 1990er Jahren künftig der weitere Abriss von Wohnungsbeständen im Vordergrund stehen wird. Das Fallbeispiel Berlin-Marzahn zeigt schließlich die dritte Entwicklungsrichtung auf: Wohnsiedlungen, die langfristig als Wohnstandorte bestehen bleiben. Neben der Weiterentwicklung des Wohnungsangebots kommt in diesen Siedlungen insbesondere der bedarfsgerechten Anpassung der sozialen Infrastrukturen eine hohe Bedeutung zu.



## Stadtumbau in Hoyerswerda-Neustadt

Die kontinuierliche Umgestaltung der ab den 1950er Jahren in industrieller Bauweise entstandenen Neustadt bildet den Schwerpunkt des Stadtumbaus in Hoyerswerda. Grundlage ist ein Stadtumbaukonzept, das bereits ab den 1990er Jahren erarbeitet und seither kontinuierlich fortgeschrieben wurde. Während die Zahl der Einwohner in der Altstadt in den letzten 60 Jahren nahezu konstant blieb, ist die Neustadt seit der Wende durch erhebliche Bevölkerungsverluste charakterisiert. Notwendige Anpassungen im Stadtumbau müssen jedoch nicht nur auf eine verringerte Nachfrage reagieren sondern auch die sich wandelnden Bedarfe aufgrund einer sich verändernden Sozialstruktur der Bevölkerung berücksichtigen.

Der Stadtumbau in der Neustadt steht beispielhaft für Wohnsiedlungen, deren Wohnungsbestände noch für einen längeren Zeitraum für die Wohnungsverorgung der Bevölkerung gebraucht werden, die aber laufend an eine sich verändernde und rückläufige Nachfrage angepasst werden müssen. Die Zukunft dieser Gebiete wird häufig auch weiterhin stark von Rückbau geprägt sein, gleichzeitig gibt es aber auch mittelfristig nachgefragte und zu erhaltende Siedlungsbereiche.

### Ausgangslage

Der Ausbau Hoyerswerdas zur Wohnstadt für die Berg- und Energiearbeiter des Braunkohleveredlungskombinats Schwarze Pumpe wurde in den 1950er Jahren begonnen. In der Folge verzehnfachte sich die Bevölkerung der ehemaligen Kleinstadt mit eher dörflichen Strukturen bis 1981 auf rund 71.000 Menschen. Drei Viertel der neuen

Einwohner wurden in der ab 1957 östlich der Altstadt industriell errichteten Neustadt untergebracht, die als städtebaulich und funktional eigenständige Siedlung geplant wurde. Ihre insgesamt zehn Wohnkomplexe stehen exemplarisch für die unterschiedlichen charakteristischen Phasen des DDR-Wohnungsbaus. Vor allem die frühen Wohnkomplexe sind von baukultureller Bedeutung und stehen zum Teil unter Denkmalschutz.



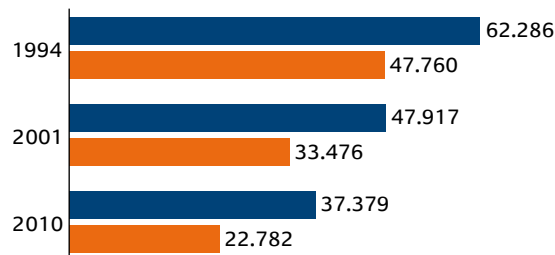
4

### Von der Wohnsiedlung zur Stadt

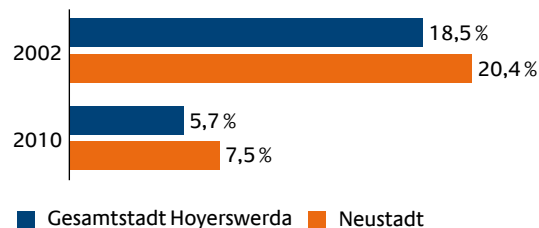
Bis zur Fertigstellung der letzten industriell errichteten Wohngebäude im Jahr 1992 blieb die Neustadt trotz ihrer hohen Einwohnerzahl und ambitionierter Planungen eine reine Wohnsiedlung, die ihren Bewohnern kaum urbane Qualitäten bieten konnte. Als Bausteine des bereits in den 1950er Jahren geplanten neuen Stadtzentrums wurden lediglich ein Kaufhaus und eine Veranstaltungshalle realisiert. Auch abseits des Zentrums mangelte es an Kultur-, Unterhaltungs- und Versorgungsangeboten. Da die dörflichen Strukturen der Altstadt ein Zentrum in der Neustadt nicht ersetzen konnten, stand in den 1990er Jahren zunächst der Ausbau der städtischen Infrastrukturen im Vordergrund der Stadtentwicklung. Sichtbarster Erfolg war ein Einkaufszentrum, welches die Mitte der Neustadt bis heute funktional und städtebaulich prägt.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft Hoyerswerda und die Genossenschaft Lebensräume Hoyerswerda eG (als einzige große wohnungswirt-

### Einwohner



### Wohnungsleerstand



Quelle: Stadt Hoyerswerda (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Übersicht Rückbau 1990-2011 in der Neustadt von Hoyerswerda 2 Blick über den Zentralpark 3 Wohnbebauung der 1960er Jahre 4 Lausitztower

schaftliche Akteure in Hoyerswerda) sanierten ihre Wohnungsbestände mit einem Schwerpunkt auf die Wohnkomplexen der 1950er und 60er Jahre. Bis Ende der 1990er Jahre war durch Teil- und Vollsanierungen für die gesamte Neustadt bereits ein Sanierungsstand von nahezu 90 % erreicht. Dem massiven Bevölkerungsverlust der Neustadt, der bereits Ende der 1980er Jahre durch die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen eingesetzt hatte, konnten allerdings weder Stadt noch Wohnungswirtschaft etwas entgegensetzen. In Hoyerswerda wurde daher bereits in den 1990er Jahren mit der Suche nach Konzepten und Strategien für den Umgang mit strukturellen Leerständen und einer Neuausrichtung der Stadtentwicklung begonnen. Aufbauend auf einem städtebaulichen Wettbewerb „Von der Wohnsiedlung zur Stadt“ im Jahr 1997 sollten nun auch durch Teilrückbau und Abriss von Plattenbauten neue städtische Wohnqualitäten und Freiräume entstehen. Im selben Jahr, also im ostdeutschen Vergleich zu einem sehr frühen Zeitpunkt, wurden punktuell erste Gebäude zurückgebaut.

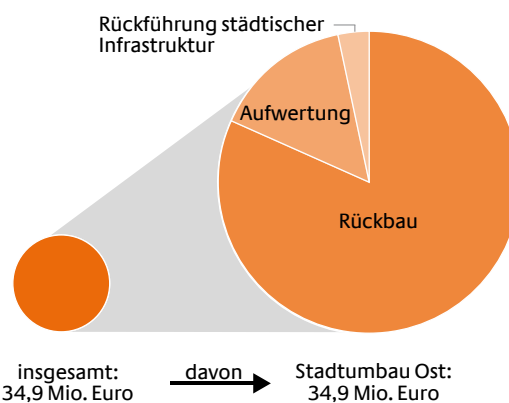
## Geordneter Rückzug aus der Fläche

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost wurden dann weitere umfangreiche Eingriffe in die Stadtstruktur diskutiert. Anlass war der anhaltende Einwohnerverlust: Von 1994 bis 2001 hatte die Neustadt nahezu ein Drittel ihrer Bevölkerung verloren, der Leerstand war auf fast 22% angestiegen. Das im Jahr 2003 auf Basis des Leitbildes „Hoyerswerda 2030“ verabschiedete Konzept sah daher den Rückbau von rund 8.500 Wohnungen vor (vgl. Stadt Hoyerswerda / Planungsbüro Gröbe 2003) und leitete den bis heute gültigen „geordneten Rückbau“ (Kil et al. 2005: 33) der Neustadt von Außen nach Innen ein. Eine Kernbebauung, im Wesentlichen bestehend aus den ältesten Wohnkomplexen sowie dem Neustadtzentrum, sollte erhalten bleiben. Auch zwei periphere Wohngebiete mit Gemeinbedarfseinrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung wie Klinikum und Berufsschulzentrum waren zunächst nicht von den Rückbauplanungen berührt. Die jüngeren und lediglich teil- oder unsanierten Wohngebiete am Stadtrand sollten dagegen vollständig abgerissen werden. Diese strategische Richtungsentscheidung war allerdings keine direkte Reaktion auf die tatsächliche Leerstandsverteilung. Gerade in einigen Gebieten in Randlage gab es noch eine gute Auslastung der unsanierten, preiswerten Wohnungsbestände durch junge Haushalte.

Die Wohngebiete innerhalb des Kerngebiets blieben die Schwerpunkte von Modernisierung und Aufwertung. Der ebenfalls weiterhin durchgeführte punktuelle Teilrückbau beschränkte sich auf die Herausnahme von Plattensegmenten aus oft sehr langen Gebäudezeilen. Einen geschossweisen Rückbau lehnten die Wohnungsunternehmen dagegen auch im Kerngebiet aus Kostengründen ab. Für die Planung des flächenhaften Rückbaus am Stadtrand waren neben der erwähnten Einbindung von kommunalen Einrichtungen vor allem stadttechnische Herausforderungen wie funktionsgefährdende Unterauslastungen und hohe Betriebskosten der Netze sowie Sanierungs- und Ausstattungsstandards der Wohngebäude maßgebend. Die äußerst kostenintensive Anpassung von Versorgungsnetzen und -einrichtungen, die durch weitere kurz- bis mittelfristige Abrissmaßnahmen hinfällig geworden wäre, sollte unbedingt vermieden werden. Bis 2010 wurden unter diesen Vorgaben jährlich 500 bis 600 Wohnungen abgerissen, was je nach Bauart

der Beseitigung von zehn bis zwanzig Gebäuden in Zeilenbeständen oder bis zu zwei elfgeschossigen Hochhäusern entsprach (vgl. Gröbe 2005: 41). So konnte der Leerstand auf etwa 7% reduziert werden. Der vollständige Rückbau des jüngsten Wohnkomplexes aus den 1980er Jahren kann voraussichtlich planmäßig 2013 abgeschlossen werden.

Die Umsetzung der Abrissmaßnahmen führte in den Rückbaugebieten übergangsweise zu einer dispersen Verteilung einzelner unsanierter Gebäude in Stadtrandlage. Während sich allerdings andernorts gerade in unsanierten Privatbeständen, angesichts von Mietpreisen weit unterhalb des lokalen Marktniveaus, Verwahrlosung und soziale Probleme häuften, hatte es in Hoyerswerda in den 1990er Jahren keine solchen Privatisierungen gegeben. Dadurch konnte in diesen Beständen eine Konzentration sozialer Problemlagen weitgehend vermieden werden. Darüber hinaus profitiert der lokale Wohnungsmarkt generell vom hohen Einkommens- und Rentenniveau der Berg- und Energiewirtschaft. Die Stadt stellt zudem eine anhaltend gute Versorgung über bereits bestehende soziale Infrastruktur- sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sicher. Als Reaktion auf Leerstände und als Anreiz für frühzeitige Umzüge in das Kerngebiet der Neustadt wurden die Angebote allerdings entsprechend der tatsächlichen Bedarfe schrittweise zurückgenommen und in der Nähe des Neustädter Zentrums konzentriert. Um auch zukünftig Angebote für einen niedrigpreisigen Mietwohnungsmarkt vorhalten zu können, haben die Wohnungsunternehmen einige Wohngebäude im Kerngebiet der Neustadt und in der Altstadt von Hoyerswerda bewusst nach vergleichsweise einfachen Standards saniert.



Quelle: Stadt Hoyerswerda

Hoyerswerda-Neustadt: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund-Land) von 2002 bis 2011 (eigene Darstellung)

Die durch den Rückbau entstehenden Brachflächen werden nach einem Freiraumkonzept der Technischen Universität Dresden vorwiegend extensiv bepflanzt. Zukünftig sollen neben Forstflächen auch „Energiepflanzen“ für eine mögliche dezentrale Energieversorgung der Stadt angebaut werden. Die Grundlage dieser Umwidmung von Bau- in Grünflächen stellt der Flächennutzungsplan von 2006 dar. Eingeschränkt wird die nicht bauliche Nachnutzung durch stillgelegte Versorgungsnetze, Straßen und Wege, die bislang nur in Einzelfällen über Ausgleichsmaßnahmen in Kooperation mit privaten Akteuren zurückgebaut werden konnten (vgl. BMVBS / BBSR 2009c: 52ff.).



Aufforstung in einem Rückbaubereich am Stadtrand

## Hoyerswerda 2050: Gestaltung eines langfristigen Umbauprozesses

Mittlerweile verzeichnet Hoyerswerda kaum noch Einwohnerverluste durch Abwanderung. Bevölkerungsrückgänge und neue Wohnungsleerstände werden zukünftig im Wesentlichen durch Sterbeüberschüsse bedingt sein. Die Herausforderung für die Zukunft besteht daher auch weiterhin in der Anpassung des Wohnungsmarktes und der Stadtstruktur an eine sich weiterhin verringernde und zugleich verändernde Nachfrage. Die bisher mit einer Perspektive bis zum Jahr 2030 entwickelten Konzepte werden daher bereits heute weitergedacht.

Aufbauend auf einem prämierten Beitrag im Rahmen des 2009 vom BMVBS ausgelobten Wettbewerbs „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ wurde daher zusammen mit der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus das Konzept „Hoyerswerda 2050“ erarbeitet. Es stellt eine konsequente Fortsetzung der bisherigen

Entwicklungskonzepte vor dem Hintergrund von ökonomischer Nachhaltigkeit und Energieeinsparung dar. Das Konzept macht aber auch sichtbar, dass langfristig weitere Eingriffe in die Baustruktur einschließlich weiterer deutlicher Bestandsreduzierungen in derzeit noch nachgefragten und zu erhaltenden Quartieren notwendig sein werden.

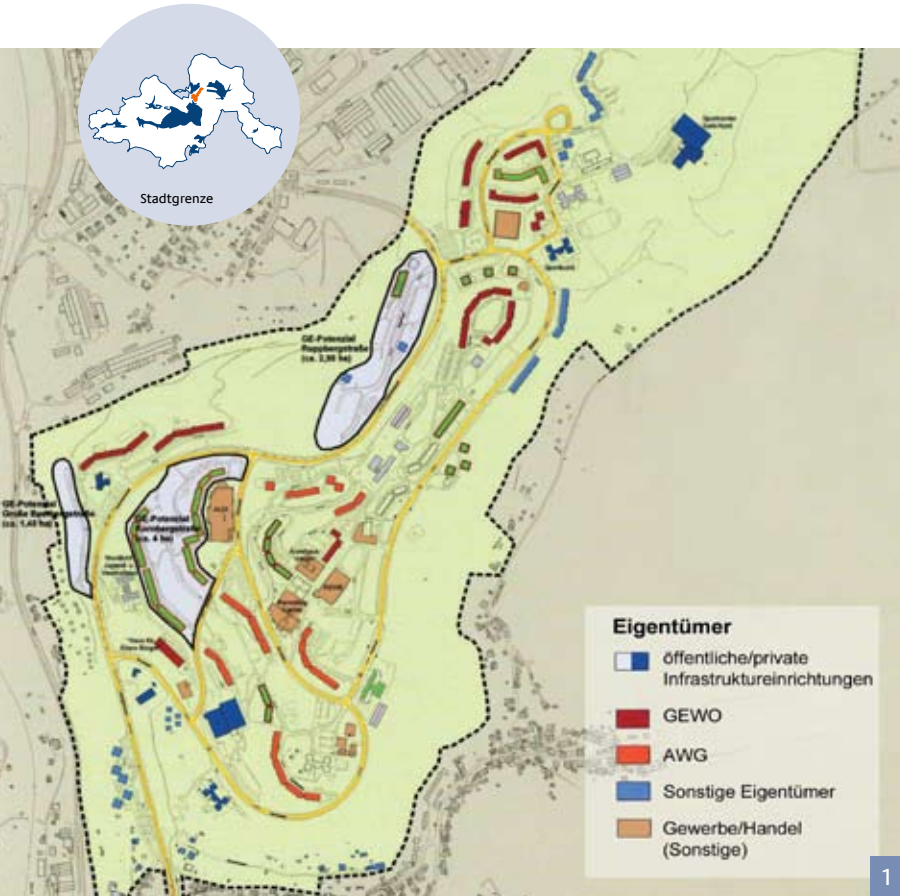
Trotz einer solchen Langfristperspektive sind in den nächsten Jahren Investitionen erforderlich, um für die schon heute überdurchschnittlich vielen hochbetagten Bewohner der Neustadt altersgerechte und betreute Wohnangebote zu schaffen und soziale Infrastrukturen entsprechend ihren Bedürfnissen herzustellen. Dazu müssen auch innerhalb bereits sanierter Wohnungsbestände Anpassungen an die spezifischen Bedarfe der Generationen erfolgen.

*„Der Stadtumbau ermöglichte den geplanten Rückzug, der ohne die Fördermittel als Verhandlungsmasse gegenüber den Wohnungsunternehmen wohl nicht möglich gewesen wäre. Wichtigstes Ergebnis des Stadtumbaus ist der Erhalt von lebenswerten Strukturen für alle Bewohner in der Neustadt.“*

Annette Krzok, Amtsleiterin des Amtes für Planung, Hochbau, Bauaufsicht und Liegenschaften Hoyerswerda

## Fazit

Bisher konnten die lokalen Akteurskonstellationen aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft sowie die langfristig ausgerichteten Stadtentwicklungsperspektiven in Hoyerswerda dazu beitragen, dass trotz erheblichen Rückbaus eine funktionale Stadtstruktur erhalten geblieben ist und größere Fehlinvestitionen vermieden wurden. Angesichts des geringen aktuellen Wohnungsleerstands in der Neustadt haben die Wohnungsunternehmen derzeit mit der Stadt eine Rückbaupause vereinbart. Mit dem zu erwartenden erneuten Anwachsen der Leerstände wird der Rückbau in den nächsten Jahren allerdings höchstwahrscheinlich fortgesetzt werden müssen. Dabei werden zunehmend auch in den 1990er Jahren sanierte Wohnungen vom Abriss betroffen sein. Die Umsetzung dieser Maßnahmen hängt nach Ansicht der Stadtverwaltung aber maßgeblich von den zukünftigen Förderperspektiven ab.



1



2

## Stadtumbau in Suhl-Nord

Das südthüringische Suhl, ehemals DDR-Bezirkshauptstadt, gehört zu den ostdeutschen Städten, die am stärksten von Bevölkerungsverlusten betroffen sind. Dementsprechend wird seit der jüngsten Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts mit Nachdruck das Ziel verfolgt, zentrumsnahe Bereiche sowie die Innenstadt im Stadtumbau gezielt zu stärken. Insbesondere für die periphere Wohnsiedlung Suhl-Nord ist diese gesamtstädtische Prioritätensetzung mit einer Neuausrichtung der Entwicklungsperspektiven verbunden. Die ursprüngliche Zielsetzung, dem Gebiet trotz Einwohnerverlusten und notwendigen Rückbaumaßnahmen eine langfristige Perspektive als Wohnstandort zu ermöglichen, wurde inzwischen aufgegeben. Stattdessen ist angesichts der weiterhin ungebremsten Wegzugsraten der flächenhafte Abriss dieser Wohnsiedlung vorgesehen.

Die Wohnsiedlung Suhl-Nord steht stellvertretend für Rückzugsgebiete, in denen trotz erfolgter Aufwertungsmaßnahmen künftig der weitere Abriss von Wohnungsbeständen im Vordergrund stehen wird. Die notwendigen Abstimmungsprozesse zwischen Kommune, Wohnungseigentümern und Infrastrukturträgern werden dabei zunehmend komplexer und erfordern möglicherweise auch die Schärfung rechtlicher Instrumente.

### Ausgangslage

Nach schweren Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde Suhl in der DDR-Zeit zum wirtschaftlichen Zentrum der Region für bis zu 58.000 Einwohner ausgebaut. Zusammen mit weiteren peripheren Wohnsiedlungen entstand zwischen 1976 und 1990 auch das Plattenbaugelände Suhl-Nord, das am nördlichen Stadtrand in Hanglage

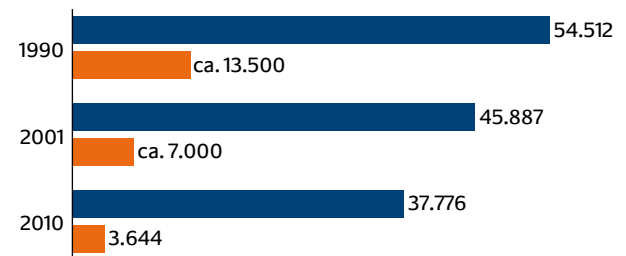
errichtet wurde. Bereits seit ihrer Fertigstellung und bis heute andauernd ist diese Wohnsiedlung innerhalb der Stadt am stärksten von Einwohnerverlusten betroffen. Doch auch die Gesamtstadt hat seit 1990 fast ein Drittel ihrer Einwohner verloren. Für den Zeitraum zwischen 2009 und 2030 gehen Prognosen von einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl in Suhl um 41 % aus (Thüringer Landesamt für Statistik 2010).



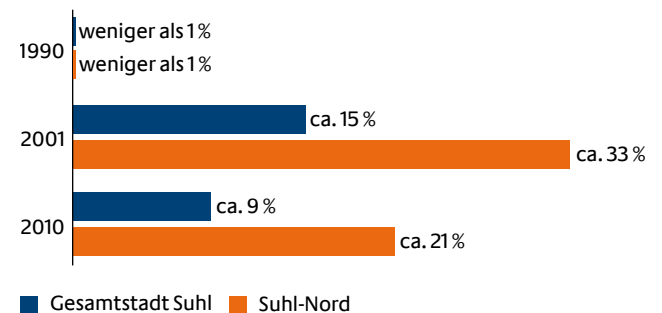
### Bis 2007: Aufwertung und Rückbau zum Erhalt der Wohnsiedlung

In der Siedlung Suhl-Nord, welche 1992 als Sanierungsgebiet festgelegt wurde, erfolgten bis 1999 umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen, die sowohl den Gebäudebestand als auch das Wohnumfeld umfassten. Es entstand ein neues Einkaufs- und Dienstleistungszentrum; soziale Infrastruktureinrichtungen wurden aufgewertet. Die großen wohnungswirtschaftlichen Akteure AWG Wohnungsbaugenossenschaft „Rennsteig“ eG (AWG) und die kommunale Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH Suhl (GeWo) verkauften einen Teil ihrer unsanierten Wohnungsbestände an Mieter sowie an private Investoren. Als Reaktion auf anhaltende Bevölkerungsverluste und kontinuierlich wachsende Wohnungsleerstände wurden im Jahr 2001 – gefördert durch das Wohnungsmarkt-Stabilisierungsprogramm des Freistaats Thüringen (Laufzeit 2001 bis 2002) – auch erstmals rund 100 Wohnungen abgerissen.

#### Einwohner



#### Wohnungsleerstand



Quelle: Stadt Suhl (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Rückbauplanung 2008-2013  
2 Wohngebiet Suhl-Nord

Im Jahr 2001/02 war der Wohnungsleerstand in Suhl-Nord bereits auf 33% angestiegen. Stadt und Wohnungsunternehmen erkannten, dass diesem Problem nicht allein durch einzelne Abrisse begegnet werden konnte. In den Rahmenplanungen für Suhl-Nord, die 2002 als Teil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) erarbeitet wurden, verständigten sie sich daher auf die Reduzierung des Wohnungsbestands um rund 32% (ca. 1.700 von mehr als 5.200 Wohneinheiten) bis zum Jahr 2008. Vorgesehen war, Wohnblöcke an den Quartiersrändern zu entfernen und eine Entdichtung durch die Herausnahme einzelner Zeilen vorzunehmen. Ein Kernwohngebiet im südlichen Teil der Siedlung und die dortigen zentralen Versorgungseinrichtungen sollten gestärkt werden. Die gravierenden Veränderungen im Gebiet sollten für die Bewohner durch eine qualifizierte Begleitung des Stadtumbaus und ein Vor-Ort-Büro abgedeckt werden. Deshalb wurde mit Mitteln aus dem Bundes-Länder-Programm Soziale Stadt ab 2005 ein Stadtteiltreff eingerichtet.



Sanierte Wohngebäude in Suhl-Nord erschweren einen flächenhaften Abriss.

Bereits im Jahr 2006 war der Wohnungsbestand um 1.600 auf rund 3.600 Wohnungen reduziert worden. Die verbliebenen Wohnungen waren zu ca. 85 % im Besitz der beiden großen Wohnungsunternehmen. Weitere 450 Wohnungen gehörten privaten Eigentümern, die nur teilweise ortsansässig waren. Angesichts der unverändert hohen Einwohnerverluste konnte jedoch auch der umfangreiche Abriss den Leerstand nicht senken. Der insgesamt disperse Rückbau führte vielmehr zu wachsenden städtebaulichen und versorgungstechnischen Missständen, insbesondere zu hohen Kosten aufgrund von Unterauslastungen. Die noch vorhandenen Nahversorger gerieten zunehmend unter wirtschaftlichen Druck und mussten vielfach schließen. Dies trug dazu bei, dass sich das bereits beschädigte Image der Wohnsiedlung weiter verschlechterte.



Das in den 1990er Jahren errichtete Einkaufszentrum ist inzwischen geschlossen.

### Ab 2008: Strategischer Wendepunkt – Rückzug aus der Wohnsiedlung Suhl-Nord

Mit der Fortschreibung des INSEK ab 2008 stand die Stadt Suhl insgesamt vor der Aufgabe, stärkere kommunale Schwerpunktsetzungen im Stadtumbau vornehmen zu müssen. Angesichts der vorhandenen Lagenachteile der Wohnsiedlung Suhl-Nord, der geringen Integration der Siedlung in das Stadtgebiet und der besonders negativen Einwohnerentwicklung fiel die Entscheidung, Suhl-Nord mittelfristig zugunsten der Stärkung des verbleibenden Stadtgebiets nahezu vollständig aufzugeben (vgl. Stadt Suhl 2010: 53f.). Als Nachnutzung für den Standort sollen im Norden des Gebiets – wo bereits ein Sportcenter vorhanden ist – neue Sport- und Freizeiteinrichtungen etabliert werden. Für den mittleren Teil ist die Nachnutzung als Gewerbegebiet vorgesehen (Stadt Suhl 2010: 69ff.).

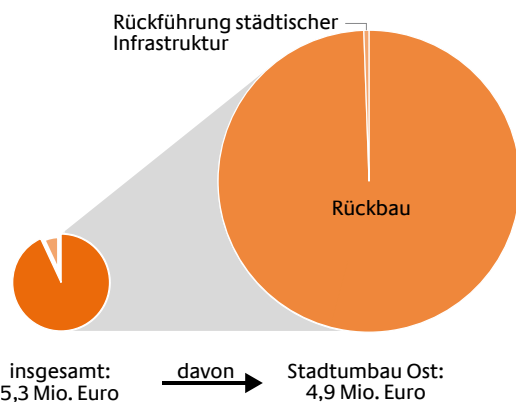
Der flächenhafte Rückbau von Suhl-Nord soll in zwei Phasen zwischen 2008 und 2013 sowie 2014 und 2025 vollzogen werden. Die erste Phase mit dem Rückbau von 1.104 Wohneinheiten konnte bereits im Vorfeld der INSEK-Fortschreibung zwischen Kommune und Wohnungsunternehmen abgestimmt werden. Sie befindet sich derzeit in der Umsetzung. Für die zweite Rückbauphase ab 2014, in der nahezu alle Wohnungen der beiden Wohnungsunternehmen und privater Eigentümer abgerissen werden sollen, haben die Akteure sich bislang noch nicht auf ein detailliertes Umsetzungskonzept festgelegt (vgl. Stadt Suhl 2010: 70f.).



Die Punkthäuser im nördlichen Teil der Siedlung wurden teilweise privatisiert.



Die Kosten für die Aufrechterhaltung und den Unterhalt von Straßen und Wegen sowie der technischen Infrastruktur, bspw. zur Sicherung einer entsprechenden Trinkwasserqualität oder der Funktionsfähigkeit des Fernwärmenetzes trotz stark verringerter Abnahmemengen, können während des Rückbauprozesses eine hohe Belastung für den städtischen Haushalt bedeuten. Durch den koordinierten Rückbau von Gebäuden können die entsprechenden Kosten verringert werden. Daher



Quelle: Stadt Suhl

Suhl-Nord: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund-Land) 2002 bis 2011 (eigene Darstellung)

ist insbesondere die Stadt daran interessiert, dass die zweite Rückbauphase innerhalb des Planungshorizonts umgesetzt wird. Während sich Kommune, Wohnungswirtschaft und Versorgungsunternehmen bereits in einem Dialog über den weiteren Rückbauprozess befinden, beteiligten sich die privaten Eigentümer bislang noch nicht. Die Stadt erwägt daher, einen Stadtumbaumanager für das Gebiet einzusetzen. In enger Kooperation mit dem Freistaat Thüringen lässt die Stadt zudem



Rasensaat auf Rückbauflächen

den Einsatz rechtlicher Instrumente (bspw. Veränderungssperren oder Rückbaugebote) prüfen. Da der Einsatz dieser Instrumente im Stadtumbau bislang kaum in Betracht gezogen wurde, gibt es auch keine Erfahrungen hinsichtlich des Potenzials und möglicher rechtlicher Konsequenzen für die Kommune. Bestehende und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, die weiteren Wohnungsbau ermöglichen würden, wurden bereits entsprechend geändert bzw. aufgehoben.

### Fazit

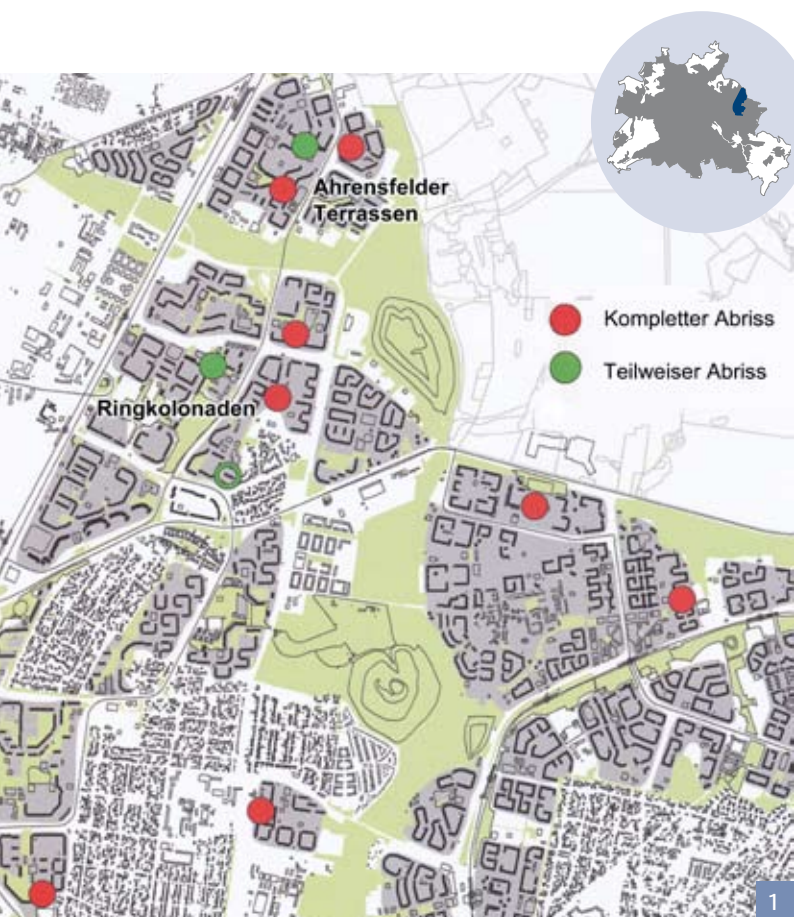
Die strategische Entscheidung für den nahezu vollständigen Rückbau der Wohnsiedlung Suhl-Nord ermöglicht der in einem erheblichen Maße schrumpfenden Stadt eine Stärkung der verbleibenden Wohnquartiere und der gesamten Stadtstruktur. Sie steht beispielhaft dafür, wie Stadt und Wohnungswirtschaft in der Fortschreibung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte gefordert sind, teilträumliche Konzepte auch vor dem Hintergrund der gesamtstädtischen Entwicklungen anzupassen.

Ob die Rückbauziele in Suhl-Nord erreicht werden können, ist gegen Ende der ersten Rückbauphase jedoch noch nicht abschließend zu beantworten und wird maßgeblich davon abhängen, ob es gelingen kann, die Bestände der Privateigentümer in das Rückbaukonzept einzubeziehen. Ein Verbleib einzelner, dispers verteilter Wohnblöcke ist nicht nur aus städtebaulicher, versorgungstechnischer und wirtschaftlicher Sicht unvorteilhaft, sondern birgt auch die Gefahr einer weiteren sozialen Stigmatisierung und einer Abkoppelung des Gebiets von der gesamtstädtischen Entwicklung.

Mit dem Aufgeben eines gesamten Wohnstandorts steht Suhl für eine Reihe weiterer Kommunen mit ähnlichen Herausforderungen. In der Praxis zeigt sich dabei, dass viele Fragen der Steuerung dieses Rückzugs noch unbeantwortet sind. Gerade in Bezug auf die Anwendung rechtlicher Instrumente könnte Suhl einen wichtigen Beitrag zu deren Erprobung im Stadtumbau leisten.

*Trotz Beschluss des Stadtrates der Stadt Suhl vom 13.5.2009 ist der Rückbau von Suhl-Nord doch nach wie vor ein hochsensibles Thema.*

Simone Hold, Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr, Thüringen



## Stadtumbau in Berlin-Marzahn

Schwerpunkte des Stadtumbau Ost in Berlin sind zum einen innerstädtische Quartiere wie der Prenzlauer Berg oder die Rosenthaler Vorstadt und zum anderen die Großwohnsiedlungen Marzahn, Hellersdorf und Neu-Hohenschönhausen im Osten der Stadt. Während in vielen Kommunen zunächst die noch neuen strategischen und integrierten Entwicklungsansätze sowie Aushandlungsprozesse zwischen innerer und äußerer Stadt im Vordergrund standen, verfolgte der Stadtumbau in Berlin von Anfang an das Ziel, die Großwohnsiedlungen durch Rückbau und Aufwertung langfristig als Wohnstandorte zu sichern und gezielt weiterzuentwickeln. Ausschlaggebend dafür waren – neben der insgesamt stabilen Einwohnerentwicklung Berlins – nicht zuletzt die Größe dieser Siedlungen und ihre damit verbundene Bedeutung für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung.

Berlin-Marzahn steht hier – trotz einer gewissen Sonderstellung Berlins innerhalb des Stadtumbaus – beispielhaft für solche Wohnsiedlungen, die auch zukünftig nachgefragt und als Wohnstandorte akzeptiert bleiben werden. Je nach Art und Umfang der erfolgten oder noch vorgesehenen Aufwertungen und Umbauten können diese Siedlungen unterschiedliche Zielgruppen ansprechen. Die Spanne reicht von preiswertem Wohnen für junge Einsteigerhaushalte über Teilgebiete, die sich als seniorengerecht profilieren bis hin zu aufwendig umgebauten, hochwertigen Wohnangeboten in attraktiven Lagen. Der demografiegerechten Anpassung der sozialen Infrastrukturen kommt dabei eine hohe Bedeutung zu.

### Ausgangslage

Die Großwohnsiedlung Marzahn bildet zusammen mit der Siedlung Hellersdorf das größte Plattenbaugebiet Deutschlands. Zwischen 1977 und 1989 entstanden allein in Marzahn rund 59.000 Wohnungen, die überwiegend in sechs- oder mehrgeschossigen Zeilen sowie in Punkt-

hochhäusern mit bis zu 22 Geschossen errichtet wurden. Aufgrund ihrer Ausdehnung gliedert sich die Wohnsiedlung in mehrere Stadtteile (Marzahn-Nord, Marzahn-Mitte, Marzahn-Süd), die sich ebenso wie einzelne Quartiere innerhalb dieser Bereiche in den letzten 20 Jahren teilweise deutlich unterschiedlich voneinander entwickelt haben.

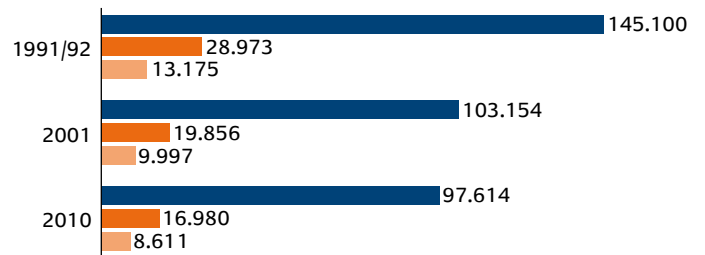


### Die 1990er Jahre: Standortsicherung und -aufwertung für erwarteten Einwohnerboom

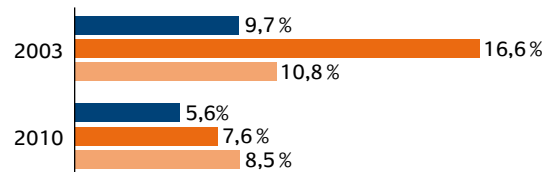
Zu Beginn der 1990er Jahre waren die Wohnungen in Marzahn nahezu vollständig vermietet. Die Erwartung eines rasanten Einwohnerwachstums in Berlin legte den Schluss nahe, dass die Großwohnsiedlungen in Randlage zur Deckung des zukünftigen Wohnungsbedarfs weiterhin dringend benötigt werden. Die für die Entwicklung Marzahns verantwortlichen Akteure entschieden sich daher für eine umfassende Aufwertung der Großsiedlung. Die schon damals vereinzelt bestehende Forderung nach flächenhaften Abrissen wurde nicht nur aufgrund der erwarteten Zuzüge, sondern auch aus politischen Gründen abgelehnt (Schümer-Strucksberg 1997).

Die Modernisierung von Wohnungen orientierte sich in Marzahn vorwiegend am Baualter der Gebäude. Die ältesten Bestände wurden zuerst erneuert. Schrittweise wurden von Süden nach Norden, unterstützt durch einen erheblichen Fördermitteleinsatz von Bund und Land, zumeist

### Einwohner



### Wohnungsleerstand



- Stadtumbaugebiet Marzahn (umfasst die Großsiedlung sowie Siedlungsbereiche mit Ein- und Zweifamilienhäusern)
- Marzahn-Nord / Havemannstraße ■ Marzahn Mitte / Ringkolonnaden

Die Angaben zum Wohnungsleerstand beziehen sich auf den langfristigen Leerstand (länger als sechs Monate).

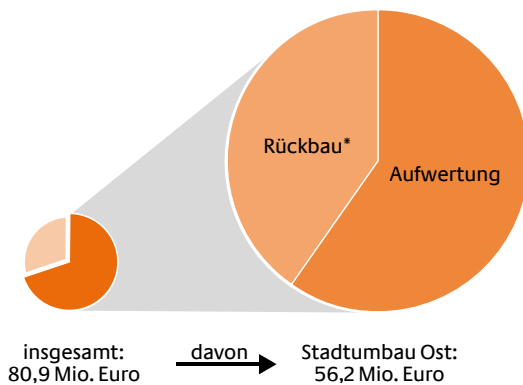
Quelle: Stadt Berlin und Bezirk Marzahn-Hellersdorf (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Stadtumbauschwerpunkte in Berlin-Marzahn (Stand: 6/2007) 2 Ahrensfelder Terrassen nach dem Umbau

komplexe Gebäudesanierungen durchgeführt und das unmittelbare Wohnumfeld aufgewertet. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Marzahn (WBG) modernisierte bis 2002 bereits rund zwei Drittel ihres Bestandes. Punktuell wurde zur Behebung funktionaler und städtebaulicher Defizite auch neu gebaut.

### Die 2000er Jahre: Anpassung an eine verringerte Wohnungsnachfrage

Im Vergleich zu einem insgesamt geringfügigen Einwohnerverlust Gesamtberlins verlor der Bezirk Marzahn-Hellersdorf aufgrund wachsender Beliebtheit der zunehmend sanierten Innenstadtquartiere sowie aufgrund von Imageverlusten und Suburbanisierungsprozessen bis 2001 rund 25 % seiner Bevölkerung bzw. 12 % der Haushalte. Ein Verlust, der in Marzahn zu einer Leerstandsquote von fast 14 % (Stand 2000) führte. Um weitere Wegzüge von Bewohnern einzudämmen, dem Wohnungsüberhang zu begegnen und das zunehmend schlechte Image von Marzahn zu



\* davon ca. 40% für den Rückbau sozialer Infrastruktur

Quelle: Stadt Berlin und Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Berlin-Marzahn: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund-Land) 2002 bis 2011 (eigene Darstellung)

beheben, wurden die Entwicklungsziele mit dem Programm Stadtumbau Ost für Marzahn überdacht.

Auf der konzeptionellen Ebene konnte in Marzahn an vielfältige Berliner Erfahrungen bei der Sanierung von Großsiedlungen angeknüpft sowie auf nahezu zehn Jahre Erfahrung mit Rahmenplänen, integrierten Konzepten und Beteiligungsstrukturen zurückgegriffen werden (Fritsche / Lang 2007: 20f.). Viele Maßnahmen des Stadtumbaus in Marzahn profitierten zudem von parallelen Finanzhilfen aus dem Programm Soziale Stadt.

#### Langfristige Perspektive als Stadt in der Stadt

Der im Jahr 2002 mit einem ersten Preis ausgezeichnete Beitrag zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost sah die Umgestaltung Marzahns in eine differenzierte und durchgrünte Stadtlandschaft sowie die „Konzentration der Kräfte auf die Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere“ vor (BMVBW / BBR 2003: 64). Die im Folgenden vorgestellten Schwerpunktgebiete Marzahn-Nord und Ringkolonnaden in Marzahn-Mitte verdeutlichen das für den Stadtumbau in Marzahn charakteristische Zusammenspiel von Rückbau, Aufwertung und Neuausrichtung des Wohnungsbestandes. Die Ansiedlung und der Ausbau von stadtteilübergreifenden Versorgungs- und Erholungseinrichtungen sollten zusätzlich die Attraktivität und das Image der Großwohnsiedlung als „Grüne Stadt in der Stadt“ steigern. Beispiele dafür sind das Einkaufszentrum „Eastgate“ als zentraler Versorgungsstandort für rund 100.000



Das Einkaufszentrum „Eastgate“ stellt einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Marzahn dar.

Einwohner oder die überregional bekannten und themenbezogenen „Gärten der Welt“ (bspw. Japanischer oder Renaissance-Garten) im Erholungspark Marzahn.

Zur Beseitigung des Leerstandes war vorgesehen, an acht Standorten insgesamt 3.500 Wohnungen abzureißen – alle aus dem Bestand der WBG (seit 2002 degewo Marzahner Wohnungsgesellschaft). Bevorzugtes Rückbaupotenzial boten unsanierte Hochhäuser mit elf bis 18 Geschossen und hohen Leerständen. Andere Eigentümer beteiligten sich in Marzahn nicht an der Reduzierung des Wohnungsbestandes im Rahmen des Stadtumbaus. Sie trugen durch eine „zweite Sanierungswelle“ ab 2002 vielmehr zum ausgesprochen hohen Sanierungsgrad der Wohnungsbestände in Marzahn bei (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf 2007: 7). Die Auswahl der Rückbaubereiche und -objekte begründete sich somit vor allem in den räumlichen Rahmenbedingungen, die durch die Privatisierung von 11.000 Wohnungen der WBG und die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen geschaffen worden waren.

#### Entwicklung zukunftsfähiger Quartiere: Marzahn-Nord und Ringkolonnaden

Im Stadtteil Marzahn-Nord (insgesamt ca. 10.600 Wohneinheiten) konzentrierte sich der Wohnungsleerstand. In den Beständen der WBG standen dort im Jahr 2001 ca. 21% der Wohnungen leer. Gründe dafür waren neben dem Lagenachteil am äußersten Stadtrand die im Vergleich zu anderen Siedlungsteilen sehr hohe Bebauungsdichte und der hohe Anteil unsanierter Wohnungen. Von der aus Süden kommenden Sanierungswelle der

1990er Jahre hatte Marzahn-Nord nicht mehr profitieren können. Trotz Bemühungen der WBG zur Aufwertung des Gebiets bevorzugten potenzielle Mieter die bereits umfassend sanierten Wohnungen an anderen Standorten der Siedlung (Höhne / Kröber 2007: 36f.). Daher wurde in Abstimmung mit den übergeordneten Rückbauzielen beschlossen, rund 40 % der ca. 4.200 Wohnungen der WBG in Marzahn-Nord vom Markt zu nehmen. Anstelle eines flächenhaften Abrisses erarbeiteten Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Bewohner quartiersbezogene Lösungen zur Leerstandsreduzierung. Dabei wurde auch auf innovative Instrumente wie das „Charrette-Verfahren“ und einen Quartiersbeirat mit großen Mitspracherechten zurückgegriffen (Cremer 2007).

Im Fall der zentral in Marzahn-Nord gelegenen Ahrensfelder Terrassen führte dies bspw. ab 2003 neben punktuellen Komplettabrissen zu einem Teilrückbau unsanierter elfgeschossiger Gebäude des Typs WBS 70 auf drei bis sechs Geschosse. Nach Umbau und Sanierung der verbleibenden Bebauung entstanden anstelle der ehemals 1.680 Wohnungen etwa 450 Miet- und Eigentumswohnungen mit Balkonen oder Dachterrassen und 38 unterschiedlichen Grundrissen für verschiedene Zielgruppen. Zusammen mit Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und Anpassungen der sozialen Infrastruktur entstand ein bis heute innerhalb Marzahns gut nachgefragtes Wohngebiet, das sogar Zuzüge aus anderen Stadtteilen Berlins verzeichnet (degewo AG 2010: 23f.).

Auch im Quartier Ringkolonnaden im Stadtteil Marzahn-Mitte (Wohnungsbestand insgesamt: ca. 6.000 WE, Leerstand bei der WBG 2001: 27 %) sollten entsprechend der übergeordneten Rück-



Die Ahrensfelder Terrassen während des Umbaus im Jahr 2004



Seniorenpflegeheim und altengerechte Wohnanlage an den Ringkolonnaden nach Teilrückbau eines elfgeschossigen Wohngebäudes

bauziele rund 650 unsanierte Wohnungen der WBG vom Markt genommen werden. Der städtebaulich markante Bereich aus Wohnhäusern und Einzelhandelseinrichtungen mit identitätsstiftendem Charakter im Zentrum des Quartiers war von besonders hohen Leerständen betroffen und daher aus wirtschaftlichen Gründen für den Abriss prädestiniert (Antony / Becker 2007: 46f.). Für die verbliebenen Nutzer sowie Anwohner, Eigentümer und Verwaltung stellte dies allerdings u.a. aus städtebaulicher Perspektive keine Option dar. Durch ein weites Spektrum an Maßnahmen wie die Umnutzung von Gebäuden, die qualitative Aufwertung bestehender Wohnungen sowie Teilrückbau und Neubauvorhaben gelang stattdessen die Entwicklung eines attraktiven Quartiers mit besonderen Angeboten auch für Familien und insbesondere für Senioren. Ausschlaggebend dafür waren nicht zuletzt privatwirtschaftliche Investitionen in ein neues Ärztehaus, wodurch sich die WBG zur altersgerechten Anpassung mehrerer Wohngebäude veranlasst sah (vgl. Antony / Becker 2007: 48). So konnte der Leerstand deutlich reduziert und der städtebauliche Zusammenhang bewahrt werden.

### Anpassung der sozialen Infrastruktur

Durch die beschriebenen Einwohnerverluste und aufgrund altersstruktureller Verschiebungen veränderte sich in Marzahn auch der Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Für zahlreiche leer stehende Schul- und Kitagebäude sowie für ehemals von Gemeinbedarfseinrichtungen genutzte Gebäude und Flächen wurden Nachnut-

zungskonzepte oder – bei fehlender Nachnutzungsoption – Rückbaukonzepte erarbeitet. Um auf diesen spezifischen Rückbaubedarf reagieren zu können, wurde in den Programmjahren 2002 bis 2005 der Abriss sozialer Infrastrukturen aus Rückbaumitteln im Stadtumbau ohne kommunalen Eigenanteil gefördert. Dies stellte im Programm Stadtumbau Ost eine Ausnahme dar, die nur in Berlin möglich war.



Umnutzung einer ehemaligen Kita zu einem Zentrum für Frauen, Mädchen und Gründerinnen

Darüber hinaus wurden eine Reihe von Einrichtungen als Bürgerhäuser oder Quartierszentren mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen umgenutzt und konnten damit an die veränderten Bedarfe der Bevölkerung angepasst werden. Freigewordene Flächen wurden zum Teil in bestehende Grünanlagen eingebunden oder für Schulhoferweiterungen genutzt. In Einzelfällen gelang es zudem, Rückbauflächen als „Entfaltungsräume“ für Bewohner und sonstige Akteure weiterzuentwickeln und darüber neue Potenziale für die Großwohnsiedlung zu generieren – bspw. die Anlage des neuen Schwarzwurzelplatzes, des Hochzeitparks oder des Interkulturellen Gartens Marzahn.

### Fazit

Das Beispiel Berlin-Marzahn zeigt, wie der Stadtumbau langfristig zu erhaltende Wohnstandorte durch das quartiersbezogene Zusammenspiel von Rückbau und Aufwertung nachhaltig stärken kann. Während insbesondere der Rückbau von Wohnungen und sozialen Infrastruktureinrichtungen von den Bewohnern und Teilen der Öffentlichkeit zunächst als Zeichen einer Abwertung der

Siedlung gesehen wurde, hat sich der Stadtumbau in Marzahn mittlerweile – u.a. durch intensive Quartiersmanagementverfahren – zu einem Prozess mit hoher Akzeptanz entwickelt. Insgesamt führte der Stadtumbau zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen und einer deutlichen Reduzierung des Wohnungsleerstands auf eine Quote von derzeit ca. 5,6 %. Darüber hinaus konnten soziale Infrastruktureinrichtungen vielfach erfolgreich nachgenutzt bzw. an die veränderten Bedarfe der Einwohner angepasst werden.

Angesichts des aktuellen Bevölkerungswachstums Berlins und des großen Angebotes von oft hochwertig sanierten und dabei vergleichsweise günstigen Mietwohnungen für verschiedene Zielgruppen in Marzahn bestehen gute Chancen für eine anhaltende Nachfrage nach Wohnungen in der Siedlung. Eine große Herausforderung stellen allerdings die Verschiebung der Sozial- und Altersstruktur sowie die kontinuierlich notwendigen Investitionen in die soziale Infrastruktur dar. Für den erforderlichen Umgang mit den sozio-demografischen Entwicklungen bietet das zuletzt im Februar 2012 aktualisierte Integrierte Stadtentwicklungskonzept eine gute Grundlage.

*„Die durch den Stadtumbau erzielten Erfolge nachhaltig zu stabilisieren und fortzuführen, ist eine der größten Herausforderungen für die Stadtentwicklung Marzahns. Obwohl auch im Bereich soziale Infrastruktur bislang sehr viel erreicht wurde, zeichnet sich dort aufgrund der schwierigen Haushaltslage Berlins ein Sanierungs- und Qualitätsentwicklungstau ab, der die bislang überwiegend positive Entwicklung des Stadtumbauegebiets gefährden könnte.“*

Sabine Antony, Gruppenleiterin Stadtumbau und Quartiersmanagement im Stadtentwicklungsamt Marzahn-Hellersdorf



Der interkulturelle Garten Marzahn entstand auf der Rückbaufläche einer ehemaligen Kita.





# 5 Stadtumbau Ost: ein Programm auch für historische Altstadtkerne

Das Programm Stadtumbau Ost leistet in den historischen Zentren ostdeutscher Städte und Gemeinden einen wichtigen Beitrag dazu, die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität nachhaltig zu sichern und zu erhöhen. Mit den frühzeitig erarbeiteten Stadtentwicklungskonzepten haben viele Programmkommunen die Stärkung der Innenstädte als zentrales Leitbild der Stadtentwicklung festgeschrieben. Für diese strategische Ausrichtung der Städte in den neuen Ländern hat das Programm Stadtumbau Ost eine herausgehobene Rolle gespielt. Eine Besonderheit des Stadtumbaus in den Kernstädten ist, dass die Maßnahmen im Zusammenspiel mit anderen Städtebauförderprogrammen erfolgen. Die Bündelung der Fördermittel hat vielerorts zu einer deutlichen Aufwertung der historischen Zentren geführt. Gleichwohl bleiben Nebenlagen, innerstädtische Brachen und stadtbildprägende Einzelimmobilien eine Herausforderung für die Zukunft.

Die historischen Stadtkerne zeichnen sich als siedlungsgeschichtlich älteste Bereiche der Innenstadt durch eine gewachsene Baustruktur und eine hohe Nutzungsdichte einschließlich kultureller und touristischer Einrichtungen aus. Sie sind die „Visitenkarten“ und Identifikationsorte der gesamten Stadt. In größeren Städten sind die Altstadtkerne von einer Nutzungsvielfalt

bestimmt, die insbesondere Kultur-, Handels-, Verwaltungs- und öffentliche sowie private Dienstleistungseinrichtungen umfasst. In Mittel- und Kleinstädten ist zudem das Wohnen stärker eine klassische Funktion der Kernbereiche. Die historischen Altstadtkerne als Bestandteil lebendiger Innenstädte zu entwickeln, ist ein zentrales Ziel der Städtebauförderpolitik des Bundes (BMVBS 2011b).

## Rückblick: Rettung der historischen Stadtkerne

Die Altstadtkerne vieler ostdeutscher Städte waren zum Zeitpunkt der politischen Wende von einer flächenhaften Vernachlässigung und einem starken Verfall der Bausubstanz sowie von Leerstand geprägt. Diese Situation war einer der sichtbarsten Anlässe und Ausgangspunkte der friedlichen Revolution im Jahr 1989. Zwar hatte es zu DDR-Zeiten Ansätze für eine behutsame Rekonstruktion und Erneuerung von historischen Kernstädten und Altbauquartieren gegeben, diese waren aber nie Schwerpunkt der auf Neubau fokussierten Wohnungspolitik und hatten nur punktuell Wirkung entfalten können. Daher wurden für die Rettung der historischen Kernstädte bereits im Jahr 1990 – noch gemeinsam von Bundesbauministerium und



Saniertes Einzeldenkmal in der Lutherstadt Eisleben



Sanierte und unsanierte Wohngebäude im historischen Stadtkern von Halberstadt

DDR-Bauministerium – ein Modellstadtprogramm für elf besonders wertvolle historische Stadtkerne aufgelegt sowie ein Sofortprogramm zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beschlossen, an dem rd. 750 Städte und Gemeinden partizipierten (vgl. BMVBS 2011a: 33). Im Jahr 1991 wurde dann mit dem Städtebaulichen Denkmalschutz ein völlig neues Städtebauförderprogramm speziell für die neuen Länder entwickelt und eingeführt sowie zusätzlich das bestehende Programm Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf Ostdeutschland konzentriert. Alle diese Förderinstrumente fokussierten sich vor allem auf die Sanierungserfordernisse in den durch historisch wertvolle Baustrukturen und Einzeldenkmale geprägten Altstadtzentren und lösten dort auch erste Erneuerungsimpulse aus.

Sonderabschreibungen und Steuererleichterungen in den Fördergebieten sorgten dafür, dass sich auch private Investoren, insbesondere aus Westdeutschland, in der Bestandssanierung und punktuell bei der Schließung von Baulücken durch Neubau in den Kernstädten engagierten. Trotzdem verließen in der ersten Hälfte der 1990er Jahre viele Bewohner die ohnehin von Leerstand geprägten historischen Altstädte. Sie nutzten neu entstandene Angebote auf dem Wohnungsmarkt oder wanderten überregional ab. Zudem schwächten die Ausweisung großer Flächen für Einfamilienhausgebiete sowie die Entwicklung überdimensionierter Einkaufszentren „auf der grünen Wiese“ die Altstadtkerne. In der Folge stiegen die Leerstände vielerorts Anfang der 1990er Jahre weiter an. In der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wandelte sich langsam das Bild. Die Sanierungsmaßnahmen ließen eine allmähliche Wiederbelebung der historischen Altstadtkerne erkennen. Gleichwohl standen im Jahr 1998 noch fast ein Drittel der innerstädtischen Geschosswohnungen in Ostdeutschland leer (vgl. Kommission 2000:18).

Mit dem Programm Stadtumbau Ost stand ab dem Jahr 2002 ein weiteres Förderprogramm zur Verfügung, das – angesichts der vielerorts bereits wirksamen Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Städtebaulicher Denkmalschutz – in den ersten Jahren aber nur punktuell in den historischen Altstadtzentren



Erfolg der Stadterneuerung: der wiederbelebte Altstadtzentrum von Mühlhausen



In Erfurt steigt die Wohnraumnachfrage in der Altstadt

Anwendung fand. Gerade die Städte, die keine Aufnahme in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz fanden, konnten jedoch vom Programm Stadtumbau Ost mit seinem besonderen Augenmerk auf die Wohnfunktion innerstädtischer Quartiere profitieren. Seit 2007 ist insgesamt eine allmähliche Akzentverschiebung im Stadtumbau zugunsten der Innenstadtstärkung zu erkennen, die sich zunehmend im Fördermitteleinsatz für die Aufwertung der Altstadtkerne niederschlägt (vgl. BMVBS / BBR 2008a: 270). So ist das Programm Stadtumbau Ost zu einem wichtigen Programm für die Entwicklung der Altstadtkerne geworden. Durch die Bündelung öffentlicher und privater Investitionen in den historischen Innenstädten konnte in den letzten zwanzig Jahren eine Erfolgsgeschichte der Aufwertung geschrieben werden, die so 1990 kaum zu erahnen war. Die Qualität und Attraktivität der historischen Altstädte Ostdeutschlands findet heute eine hohe Anerkennung – bei Bewohnern, Besuchern und in der Fachwelt.



Sanierungsbedarf und Leerstand in den Nebenlagen der Altstadtkerne sind eine Herausforderung

## Aktuelle Situation und Herausforderungen

Insbesondere in den historischen Altstadtkernen der Groß- und großen Mittelstädte ist es mit Unterstützung der Städtebauförderung in den letzten Jahren gelungen, die Standort- und Identifikationsfunktion wieder zu beleben. Vielerorts ist sogar eine gestiegene Wohnraumnachfrage in der Altstadt und anderen innerstädtischen Quartieren erkennbar. Diese speist sich überwiegend aus Haushaltsgründern sowie von außerhalb Zuziehenden. Die übergeordnete Lagequalität attraktiver, historischer Altstädte hat für Investoren und Zuzügler eine Signalfunktion: Sie repräsentiert die Zukunftsfähigkeit einer Stadt. In Anbetracht einer dauerhaften Konkurrenz um die Ansiedlung von Unternehmen und um den Verbleib und Zuzug von Einwohnern bleibt es für die Kommunen jedoch eine anhaltende Herausforderung, die Qualität ihrer Zentren zu sichern und zu steigern.

In einigen Klein- und kleineren Mittelstädten, insbesondere in strukturschwächeren Räumen, stellt sich die Entwicklung der historischen Altstadtkerne jedoch differenzierter dar. In manchen Städten dominiert trotz Städtebauförderung auch im Kern der Stadt neben kleineren aufgewerteten Bereichen ein Bild von unsanierter Bausubstanz, Leerständen und Brachen. Dass sich die Problemintensität jedoch nicht allein an der Stadtgröße oder der Strukturschwäche festmachen lässt, zeigen attraktive Altstadtkerne wie in Wittstock, Aschersleben oder Sangerhausen, die sich auf

die Altstadtentwicklung konzentrierten und die Ansiedlung von Einkaufszentren außerhalb der Stadt vermieden.

Trotz dieser Unterschiede zeichnen sich generell drei Aufgabenschwerpunkte für den Stadtumbau in den historischen Altstädten ab: die Aufwertung von Nebenlagen, die Aktivierung von Baulücken bzw. Brachflächen und die Sanierung großer Einzelimmobilien.

### Aufwertung von Nebenlagen

Während „rund um den Marktplatz“ in den meisten Kommunen eine sichtbare Aufwertung erfolgt ist, sind wenige Straßen entfernt mancherorts noch beträchtliche Gebäudeleerstände sowie gravierender Sanierungsbedarf anzutreffen. Viele der Immobilien stehen seit Jahren leer, sodass selbst bei kleineren Gebäuden relativ hohe Investitionskosten für eine Instandsetzung anfallen.



Privatfinanzierte Sanierung von Wohngebäuden in der historischen Altstadt von Ueckermünde



Vom kommunalen Wohnungsunternehmen saniertes Altbauensemble in Wittstock

Eine Sanierung dieser Bestände gelingt heute meist nur dann, wenn mit einer Veräußerung investitionsbereite neue Eigentümer gewonnen werden können.

Investitionen in den Nebenlagen können potenziell auch für die Wohnungsunternehmen interessant sein, insbesondere wenn mehrere benachbarte Immobilien gemeinsam entwickelt werden können. In der Regel halten sich die Unternehmen bei der Sanierung von Einzelimmobilien zwar eher zurück, viele sind aber angesichts der stabilen Nachfrage nach saniertem innerstädtischen Wohnraum auch an einem erweiterten Portfolio interessiert.

Wo sich die Kommune aktiv für das Engagement der Wohnungseigentümer und potenziellen Investoren in der historischen Kernstadt einsetzt, zeichnen sich trotz schwieriger Rahmenbedingungen vielerorts Erfolge ab. Auch die Möglichkeit steuerlicher Abschreibungen sowie der Inanspruchnahme von zinsgünstigen Darlehen der KfW wirkt sich positiv auf das Investitionsverhalten von Eigentümern aus. Allerdings bleiben viele Investitionen – angesichts der oftmals sehr hohen Kosten und des verhältnismäßig geringen Mietniveaus – unrentierlich bzw. versprechen oft nur geringe Renditen. Dies erschwert das Engagement von Investoren im Altbaubestand. Mit dem verstärkten Einsatz der Mittel für die Sanierung und Sicherung von Altbauten ohne kommunalen Eigenanteil im Programm Stadtumbau Ost wurden Förderanreize geschaffen, um zumindest punktuell auf diese Probleme reagieren zu können.



Brachen stellen in vielen Städten eine Herausforderung dar.



Verschiedene Landesprogramme nehmen die Vervollständigung der historischen Stadtstruktur der Kernstädte gezielt in den Blick.

### Aktivierung von Baulücken bzw. Brachflächen

Der Verfall einzelner Bestandsgebäude sowie die Kahlschläge unvollendeter Sanierungsvorhaben der 1980er Jahre haben in der Baustruktur vieler historischer Altstädte Lücken und Brachen hinterlassen. Mancherorts entstehen in den Kernstädten strukturschwacher Regionen sogar noch heute Lücken, wenn es nicht gelingt, Investoren für die Rettung desolater Altbauten zu gewinnen. In einigen Fällen konnten Lücken und Brachen zu Plätzen und Grünflächen umgestaltet werden, die die Aufenthaltsqualität steigern. Vielerorts besteht jedoch noch Handlungsbedarf, um die stadtbildprägenden Strukturen zu vervollständigen und städtische Räume wieder baulich zu fassen.

Einzelne Baulücken bieten ein besonderes Potenzial für die Verwirklichung zeitgemäßer und individueller Wohnvorstellungen. Gerade für junge Familien, die sich ein Wohnen in den Bestandsgebäuden der Altstadt nicht vorstellen können, kann die Lückenbebauung eine Alternative zum Wohnen im Einfamilienhaus am Stadtrand sein. Bauherren, die ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten, bekommen in einigen Kommunen spezielle Hilfestellungen bei der Planung angeboten. Initiativen wie „Mut zur Lücke“ der sachsen-anhaltinischen Architektenkammer, das Landesprogramm „Genial Zentral“ in Thüringen und „Ab in die Mitte – die City-Offensive Sachsen“ haben u.a. das Potenzial ergänzender Neubebauung in historischen Altstädten aufgezeigt und erste Impulse gesetzt (vgl. dazu auch BMVBS / BBR 2008b: 42f.).

Größere Baulücken und Brachflächen in Innenstädten können Möglichkeiten bieten, im Rahmen von Neubauvorhaben Wohnangebote für altersgerechtes oder generationsübergreifendes Wohnen (auch in Kombination mit Pflegeeinrichtungen) zu schaffen. Wie entsprechende Beispiele in Güstrow, Aschersleben oder Neustadt an der Orla zeigen, gehen von diesen Projekten oft wichtige positive Signale aus (vgl. BMVBS / BBR 2008b: 47 und 59). Sie beleben nicht zuletzt auch die Nachfrage nach Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen in den historischen Altstädten und steigern damit deren Lebendigkeit und Attraktivität.



Pflegeheim der Caritas in der Altstadt von Aschersleben, das einen sanierten Altbau, eine Lückenschließung und einen Neubau im Hof umfasst.

Auch größere Neubauvorhaben auf Brachflächen können für Entwicklungsgesellschaften, sowie für Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften attraktive Möglichkeiten für eine Investition in den Kernstädten sein. Gegenüber der Lückenschließung bieten sie den Vorteil einer zusammenhängenden Entwicklung eines größeren Gebäudekomplexes. Gegenüber der Investition in den Altbaubestand lassen sich die Baukosten im Neubau besser einschätzen, energetische Auflagen sind einfacher zu erfüllen und angebotsorientierte Wohnungszuschnitte können frei gestaltet werden. Barrierefreiheit, wohnungsbezogene Freiflächen und PKW-Stellplätze können ebenfalls mit geringerem Aufwand bereitgestellt werden und bieten somit auch jenen Nachfragergruppen eine innerstädtische Wahlmöglichkeit an, die nicht im Altbau wohnen möchten.



Neue Wohnangebote auf dem Areal eines ehemaligen Krankenhauses im Stadtkern Neubrandenburgs

### Sanierung und Nutzung großer Einzelimmobilien

Ehemals repräsentative Verwaltungsbauten wie Post-, Bank-, Bahnhof- oder Schulgebäude, aber auch Stadtvillen von Kaufleuten und Adeligen sind gekennzeichnet durch ihre große Kubatur und Nutzfläche mit einem hohen Anteil an Verkehrsflächen sowie großzügigen Raumzuschnitten. Darüber hinaus sind sie meist stadtbildprägend oder stehen aufgrund ihrer historischen Bedeutung unter Denkmalschutz. Wenn es in den letzten Jahren nicht gelungen ist, diese Gebäude zu sanieren und – wo nötig – in eine neue Nutzung zu überführen, weisen sie heute meist einen beträchtlichen Sanierungsbedarf auf. Es besteht dann ein hoher Handlungsdruck, den Verlust der Bauten durch weiteren Verfall zu verhindern.



„Hier entstehen altengerechte Wohnungen mit Betreuungsangebot“ – Sanierung einer großen Einzelimmobilie durch ein Wohnungsunternehmen in Neustrelitz



Der Bahnhof in Lübbenau wurde vom kommunalen Wohnungsunternehmen in das moderne und vielseitige Dienstleistungszentrum „Spreewelten“ umgebaut.

Die Herausforderung im Umgang mit diesen großen Einzelimmobilien besteht zum einen darin, geeignete Nutzungen zu finden. Zum anderen erfordern die Sicherung, die denkmalgerechte Sanierung und der Umbau beträchtliche Investitionen, die einer Unterstützung durch öffentliche Fördermittel bedürfen. In den letzten Jahren realisierte Projekte zeigen, dass große Einzelimmobilien in der Altstadt vielerorts durch einen Umzug von Einrichtungen der öffentlichen, meist kommunalen Verwaltung einer Sanierung und Nutzung zugeführt werden konnten. In Ermangelung anderer Investoren bemühen sich Städte und Gemeinden zudem oft darum, die kommunalen Wohnungsunternehmen für die Wiederbelebung großer Einzelimmobilien zu gewinnen.

### Schwerpunkte setzen

Schwerpunkte zu setzen ist die größte strategische Herausforderung, der sich die Kommunen zukünftig stellen müssen. Dazu sind auch eigene Investitionen der Städte und Gemeinden sowie die Schaffung eines investitionsfreundlichen Klimas erforderlich, denn für eine flächendeckende Sanierung reichen auch die Anreize nicht aus, die durch kombinierte Fördermittel und Instrumente, in historischen Altstädten zur Anwendung kommen können. So gilt es beispielsweise abzuwägen, bei welchen Maßnahmen zu erwarten ist, dass eingesetzte Fördermittel besonders hohe Anstoßeffekte für ein Quartier auslösen können. Ob das die Einzelinvestition in die Sanierung einer stadtbildprägenden Immobilie oder die Streuung der Fördermittel auf kleinere Objekte ist, lässt sich nur auf Grundlage der Analyse lokaler Umstände entscheiden.

In einigen Ländern, bspw. in Brandenburg, fordern die Bewilligungsbehörden von den Stadtumbaukommunen diese Analyse gezielt ein. Die Kommunen sind gefordert, ein schlüssiges Konzept für eine Altbaustrategie vorzulegen, das Prioritäten, Umsetzungsplanungen und den Einsatz von Instrumenten aufzeigt. Dazu gehört, Aktivierungsinstrumente für Eigentümer sanierungsbedürftiger Bestände zu benennen, Investitionsanreize zu schaffen, die Interessen der Bewohner und potenziellen Zuzügler einzubeziehen sowie investitionsbegleitende Maßnahmen und deren Finanzierung zu planen.

## Die Rolle des Programms Stadtumbau Ost in historischen Stadtkernen

In historischen Stadtkernen besteht das Hauptziel der Städtebauförderprogramme des Bundes und der Länder in der nachhaltigen Weiterentwicklung des Siedlungskerns zu einem attraktiven Zentrum. Erreicht werden soll dies u.a. durch die Behebung von Missständen – durch Senkung des Leerstands, die (denkmalgerechte) Sicherung und Sanierung von Gebäuden, die Entwicklung von Brachen und die Vervollständigung baulicher Strukturen. Darüber hinaus geht es um die Steigerung der Aufenthaltsqualität – durch die Umsetzung von Verkehrskonzepten, die Aufwertung öffentlicher Räume und Freiflächen sowie um die Implementierung von vielfältigen, die Altstadt belebenden Nutzungskonzepten (bspw. Kultur, Tourismus, Einzelhandel).

Mit Hilfe der Städtebauförderprogramme haben die Kommunen in den historischen Stadtkernen Ostdeutschlands seit der Wiedervereinigung erfolgreich Stadterneuerungsgeschichte geschrieben. Das Programm Stadtumbau Ost hat – ergänzend zu den anderen Programmen – zu diesem Erfolg beigetragen. Das Potenzial von stadtumbauspezifischen, kleinteiligen Instrumenten und Strategien ist in diesen Kulissen jedoch noch nicht ausgeschöpft. Beratungs- und Moderationsansätze, innovative Image- und Zwischennutzungsstrategien sowie die Initiierung von Netzwerken und Kooperationen von Bewohnern, Eigentümern oder gewerblichen Nutzern werden bislang überwiegend in Gründerzeitgebieten erprobt



Der Blick vom Dom über die historische Altstadt von Güstrow zeigt die mittelalterliche Stadtstruktur.



Der Marktplatz von Meiningen entstand im 19. Jahrhundert nach einem Stadtbrand.

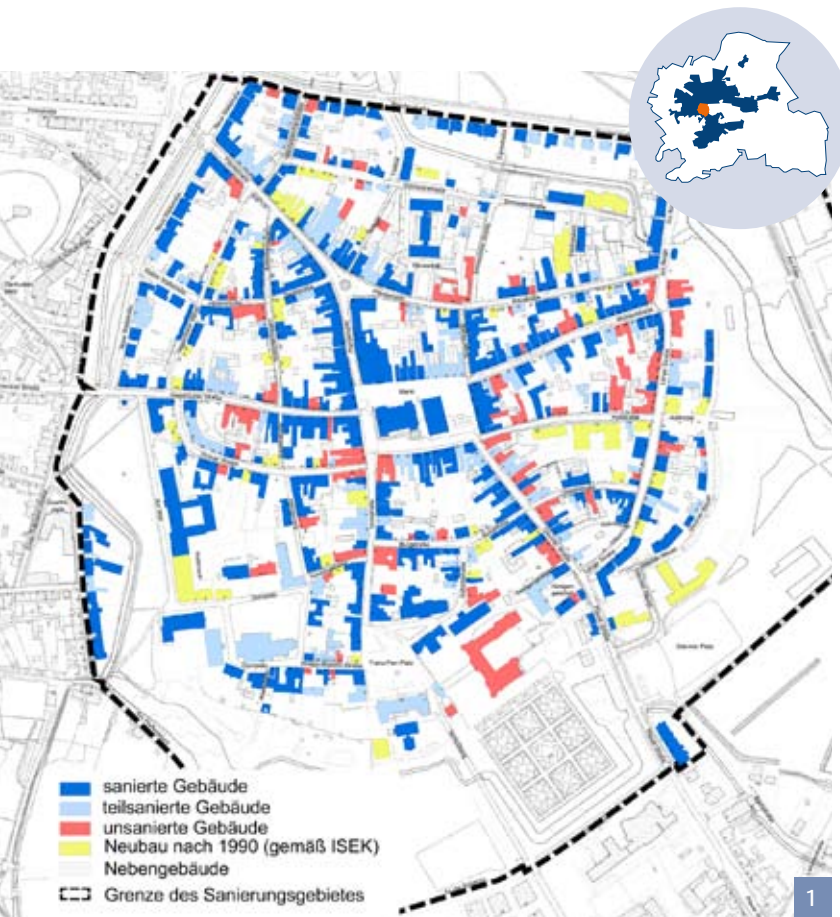
(vgl. Kap. 6). Insbesondere in den von Wohnfunktionen geprägten Nebenlagen historischer Altstädte in Klein- und Mittelstädten können sie jedoch Erneuerungsimpulse auslösen.

### Fallbeispiele Güstrow und Meiningen

Die folgenden beiden Fallbeispiele veranschaulichen exemplarisch das Bedeutungsspektrum, das dem Programm Stadtumbau Ost in historischen Stadtkernen zukommt. Das Beispiel Güstrow steht dabei stellvertretend für die Länder und Kommunen, die das Programm Stadtumbau Ost in historischen Kernen als ein Ergänzungsprogramm zur Erneuerung der Altstädte einsetzen. Meiningen dagegen wurde als Beispiel für den Einsatz stadtbau-spezifischer innovativer Ansätze in einer zentralen Nebenlage ausgewählt.



Die südliche Altstadt Meiningens ist von Fachwerkhäusern und engen Gassen geprägt.



## Stadtumbau in der Altstadt der Barlachstadt Güstrow

Die Barlachstadt Güstrow, regionales Zentrum im ländlichen Mecklenburg, hat ihre Altstadt sowie zwei randstädtische DDR-Wohnsiedlungen als Gebietskulissen des Stadtumbau Ost ausgewiesen. Seit 2006 konzentriert die Stadt die Aufwertungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost im Wesentlichen auf die Kernstadt, während in den randstädtischen Wohnsiedlungen weitere Bestandsreduzierungen vorgesehen sind. Entscheidend für den Erhalt der Altstadt war und ist das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Mit dem Programm Stadtumbau Ost wurde und wird dies unterstützt. So zeigt das Beispiel von Güstrow, dass eine Konzentration mehrerer Förderprogramme in der historischen Altstadt die Erreichung von Erneuerungszielen begünstigen kann.

### Ausgangslage

Die große und doch kompakte historische Altstadt der Barlachstadt Güstrow, deren weitgehend erhaltene mittelalterliche Stadtstruktur von Wallanlagen umschlossen wird, war bereits zu DDR-Zeiten ein bedeutendes Flächendenkmal von nationalem Rang. Ihre Bausubstanz ist überwiegend geprägt

durch ein- bis dreigeschossige Fachwerkhäuser aus dem 17. Jahrhundert mit vorgesetzten „Stuckfasaden“ aus dem Klassizismus. Das städtebauliche und architektonische Erbe zu erhalten bedeutet eine große Verantwortung und kontinuierliche Herausforderung für die Stadt. Gleichzeitig stellt es einen wertvollen Standortvorteil im Wettbewerb um Einwohner und Besucher dar.





3

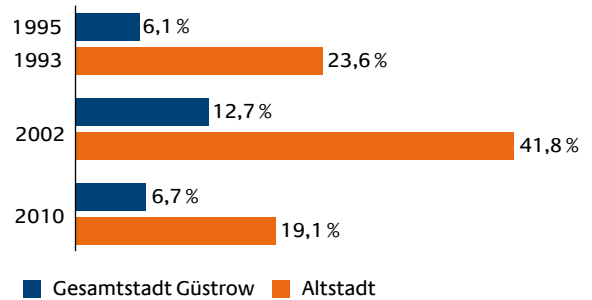


4

**Einwohner**



**Wohnungseerstand**



Quelle: Stadt Güstrow (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Sanierungsstand in der historischen Kernstadt von Güstrow 2 Blick vom Dom über die Altstadt 3 Sanierungsbedürftige Gebäude 2007 4 Sanierete Gebäude 2011

**Ab 1990: Gebäudeverlust verhindern**

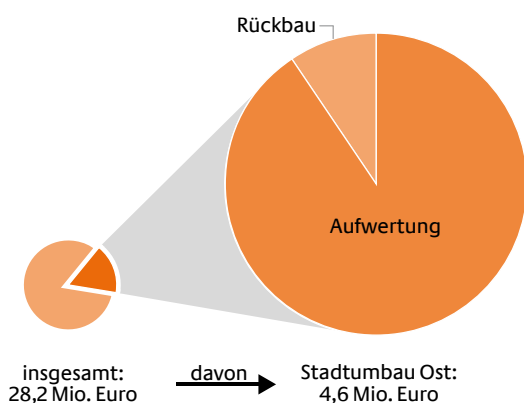
Der Zustand der Altstadt Güstrows war Ende der 1980er Jahre besorgniserregend. Eine große Anzahl von Gebäuden war bzw. drohte zu verfallen. Viele standen bereits seit längerem leer. In Güstrow ging es deshalb in einer ersten Erneuerungsphase zunächst darum, den drohenden Verlust von Gebäuden zu verhindern. Mit der Aufnahme in das Modellstadtprogramm des Bundes zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung und anschließend durch die Programme Städtebaulicher Denkmalschutz und Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nahm sich die Stadt frühzeitig der Rettung des historischen Zentrums an. Der historische Altstadt kern sowie die ihn umgebenden Wallanlagen und Niederungswiesen wurden als Sanierungsgebiet Altstadt (ca. 62 ha) ausgewiesen.

Der Schwerpunkt der kommunalen Handlungsstrategie lag zunächst auf der Schadensbegrenzung, d.h. der Sicherung ruinöser Häuser. Von den ca. 650 Gebäuden des Sanierungsgebietes sind ca. 40 % Einzeldenkmale und weitere ca. 40 % Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Die Eigentumsverhältnisse vieler Immobilien waren ungeklärt. Da ihr Zustand jedoch keinen Aufschub duldete, erfolgte die Grundsicherung von 156 Gebäuden unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.

Darüber hinaus befasste sich die kommunale Verwaltung vorrangig mit der Beantragung auf Zuordnung von Immobilien, deren Übergabe ins Treuhandvermögen und deren Veräußerung. Bis 1995 ging der Verkauf aus dem Treuhandvermögen aufgrund zum Teil noch ungeklärter Eigentumsverhältnisse jedoch nur schleppend voran (vgl. Stadt Güstrow 2006: 2).

## Ab 2000: Abwanderung stoppen

Trotz der Bemühungen um eine Sicherung und allmähliche Sanierung der Bausubstanz war der Sanierungsstau so groß, dass in den 1990er Jahren rund ein Drittel der verbliebenen Bewohner die Altstadt verließen. Im Jahr 2000 standen daraufhin rd. 43% der Wohnungen in diesem Teil der Stadt leer und die Einwohnerzahl erreichte mit knapp 2.200 Personen ihren Tiefpunkt. Zunehmend wurde deutlich, dass die Kommune in einer zweiten Erneuerungsphase nicht nur die Sicherung und Sanierung der Gebäude weiter vorantreiben, sondern sich auch der gezielten Entwicklung der Altstadt als Wohnstandort widmen musste. Dies sprach dafür, die Altstadt im Jahr 2002 als Gebietskulisse des Programms Stadtumbau Ost auszuweisen. Mit der geballten Kraft von drei Förderprogrammen konnte die Stadt so die Erneuerung der Altstadt noch intensiver vorantreiben. Der seit 2004 amtierende Bürgermeister betrachtet die Altstadterneuerung als „Chefsache“, die hohe Priorität genießt.



Quelle: Stadt Güstrow

Güstrow Altstadt: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund, Land und Kommune) 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

Für die Altstadt war es entscheidend, die Abwanderung der Bewohner zu stoppen. Dabei ging es sowohl darum, vorhandene Bewohner zu halten als auch neue zu gewinnen. Die kleinteilige Bau- und Eigentümerkonstellation erforderte eine umfassende Beratung der Einzeleigentümer und potenziellen Investoren. In vielen Fällen gelang es, vorhandene und neue Selbstnutzer kleinerer Häuser durch die gezielte Ansprache und Förderung sowie aufgrund von Sonderabschreibungen für die Sanierung zu gewinnen. Mehrere mittelständische

Firmen erwarben und sanierten Mehrfamilienhäuser, die sie anschließend vermieteten.

Darüber hinaus engagierte sich die Kommune darin, Angebote für Familien und für Senioren in die Altstadt zu bringen. Letzteres gelang erfolgreich zusammen mit dem Deutschen Roten Kreuz (DRK) bei dem zwischen 2006 und 2008 realisierten Projekt „Viertes Viertel“, einem Seniorenzentrum mit einem Pflegeheim für 44 Personen in vier Hausgemeinschaften, 34 Seniorenwohnungen sowie einem Gemeinschaftshaus. Hervorzuheben an diesem Projekt ist, dass die Kommune mit Hilfe des DRK gleich zwei der besonderen Herausforderungen der Altstadterneuerung mit dem Projekt löste: die Bebauung einer durch den Abriss von drei Plattenbauten entstandenen Baulücke in der Kernstadt und die Sanierung und Nutzung einer benachbarten großen Einzelimmobilie, einem klassizistischen Palaisgebäude. Die Kommune knüpfte die Baugenehmigung für den Neubau an die Sanierungsaufgabe für das Palaisgebäude. In dem Einzeldenkmal



Das Wohn- und Pflegeheim „Viertes Viertel“: rechts Wohnungsneubau, links das sanierte Palais



Die Wohnsbaugenossenschaft engagiert sich auch in Baulücken durch Wohnungsneubau.

von überregionaler Bedeutung befindet sich heute eine Begegnungs- und Veranstaltungstätte für Senioren sowie die Tagespflege des Heimes.

Die positiven Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit der Landesdenkmalpflege bei der Umsetzung des Projektes, aber auch die enorm große Nachfrage nach altengerechten Wohnmöglichkeiten in der Kernstadt waren wichtige Impulse für die zukünftige Entwicklung von Brachen und Lücken in der Altstadt.

### Aktuelle Herausforderungen: Schwierige Einzelimmobilien und Baulücken

Ähnlich wie in vielen anderen historischen Kernstädten Ostdeutschlands fallen in Güstrows Altstadt neben einem insgesamt hohen Sanierungsstand und gepflegten öffentlichen Räumen noch zwei Arten von „große Aufgaben“ ins Auge:

Eine Aufgabe betrifft stark sanierungsbedürftige Gebäude. Sie zu erhalten und durch Neunutzung Leerstand zu beseitigen bleibt eine Herausforderung. Als mögliches zukünftiges Instrument für besonders schwierige Fälle sieht die Verwaltung die Arbeit mit Instandsetzungs- und Modernisierungsgeboten gem. § 177 BauGB bzw. deren Androhung. Problematisch ist, dass die Sanierung der z.T. denkmalgeschützten Gebäude sehr aufwendig ist und Fördermittel nur begrenzt zur Verfügung stehen. Deshalb verfolgt die Kommune die Strategie, finanzkräftige Investoren zu gewinnen, die sich aus Wertschätzung für das bauliche Erbe engagieren. So gelang es beispielsweise, einen Architekturliebhaber aus Rheinland-Pfalz zu gewinnen, der drei denkmalgeschützte Häuser mit marodem Fachwerk saniert. Für eine



Aufwendige, denkmalgerechte Sanierung von drei nebeneinander liegenden Fachwerkhäusern

Investition von 2,6 Mio. Euro entstehen nun zehn Wohnungen.

*„Privatinvestoren müssen im Grunde ‚liquide Liebhaber‘ sein.“*

Regine Schneider, Abteilungsleiterin Stadtplanung,  
Stadtentwicklungsamt Güstrow

Die zweite Aufgabe betrifft die Vervollständigung der beschädigten Altstadtstruktur durch Neubau in Baulücken und auf Brachflächen. Das Projekt „Viertes Viertel“ war Impulsgeber dafür, dass sich erstmals auch die Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft Güstrow (AWG) als Erneuerungsakteur engagiert. Auf noch bestehenden Brachen in der Kernstadt möchte sie ein neues Wohnungsangebot für alle Generationen schaffen.

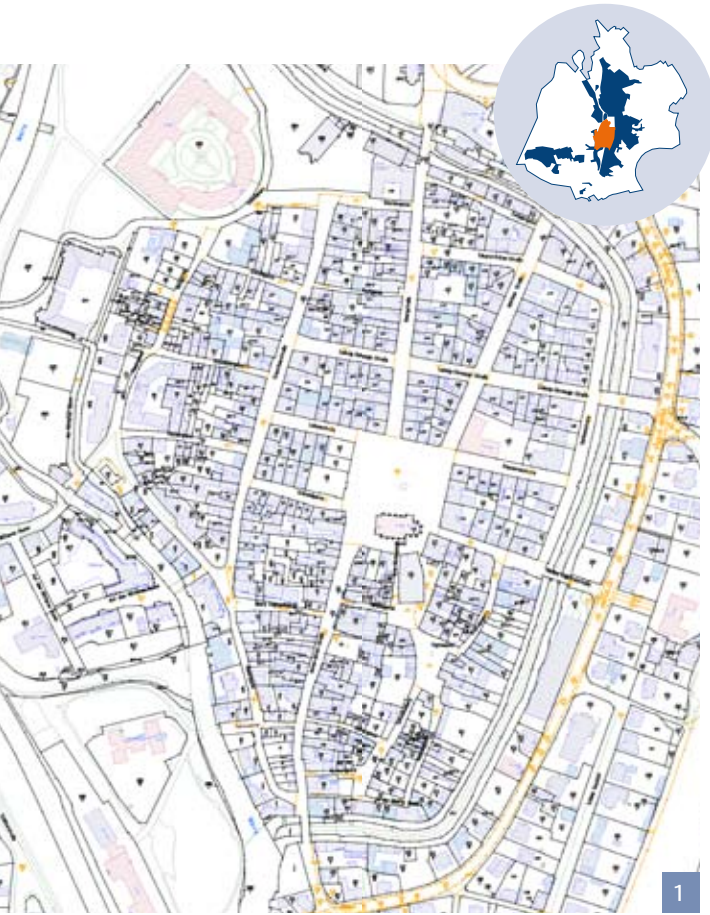
### Fazit

In Güstrow ist es mit dem gebündelten Einsatz von Städtebaufördermitteln gelungen, einen großen Teil der Sanierungsaufgaben in der Altstadt zu bewältigen, die Attraktivität der historischen Mitte und die Wohnfunktion zu stärken. Durch die Konzentration der Städtebaufördermittel konnten Erneuerungsaufgaben in einem Umfang umgesetzt werden, für den die Mittelzuweisung aus einem Programm allein nicht ausgereicht hätte.

*„Um die dicken Brocken in den Griff zu bekommen, brauchen wir noch etwa zehn Jahre Städtebauförderung in der bisherigen Größenordnung.“*

Jane Weber, Amtsleiterin  
Stadtentwicklungsamt Güstrow

Es ist weiterhin erforderlich, den Wohnungsleerstand, der in der Altstadt noch bei 19 % liegt, zu senken. Große Einzelimmobilien müssen einer Nutzung und Sanierung zugeführt sowie Baulücken und Brachen entwickelt werden. Es bleibt eine Herausforderung, Anreize für Investoren zu schaffen und Impulse für eine Aufwertung zu initiieren. Wie das Beispiel „Viertes Viertel“ zeigt, liegt ein besonderes Potenzial in der Verknüpfung der Sanierung großer Einzelimmobilien mit Lücken- bzw. Brachenbeseitigung sowie in der Schaffung eines breiten Spektrums an Wohnungsangeboten durch Neubau, Umbau und Sanierung.



1



2

## Stadtumbau in der Altstadt von Meiningen

Die Stadt Meiningen, im äußersten Südwesten des Freistaates Thüringen setzt das Programm Stadtumbau Ost seit 2002 in ihrer Altstadt sowie in der randstädtisch gelegenen Wohnsiedlung „Jerusalem“ um. In den ersten Jahren stand der Stadtumbau in der Wohnsiedlung im Vordergrund. Dort konzentrierten sich die Stadtumbauaktivitäten vor allem auf den Abriss von überschüssigem Wohnraum. Seit etwa fünf Jahren hat die Stadt den Schwerpunkt des Programms stärker in die Innenstadt verlagert, wo parallel auch andere Städtebauförderprogramme zur Anwendung kommen.

Dieses Kapitel zeigt stellvertretend auf, welche Rolle der Stadtumbau Ost in Altstadtkernen übernehmen kann. Durch stadtbau-spezifische innovative Ansätze, wie die Gründung einer Eigentümerstandortgemeinschaft und den Einsatz von Sicherungsmitteln konnten in der Meingerer Altstadt nachhaltige Effekte für die Aufwertung einer Nebenlage und die Aktivierung kleiner Brachen erreicht werden. Die Kombination kleinteiliger Ansätze veranschaulicht beispielhaft, wie damit Impulse gesetzt werden können.

### Ausgangslage

Die historische Altstadt von Meiningen war ursprünglich geprägt von ein- bis zweigeschossigen Fachwerkhäusern. Nach großen Zerstörungen durch einen Brand Ende des 19. Jahrhunderts wurde die nördliche Innenstadt im klassizistischen Stil nach den damals fortschrittlichsten städtebau-

lichen und hygienischen Richtlinien neu geordnet und wieder aufgebaut. Im südlichen Teil dagegen finden sich bis heute Fachwerkhäuser, enge Gassen und kleine Plätze. Hier liegt das Quartier Töpfermarkt. Die typische „Nebenlage“ des historischen Zentrums ist geprägt von kleinen Brachen, die hauptsächlich durch die Beräumung verfallender Gebäude in den 1990er Jahren entstanden sind.



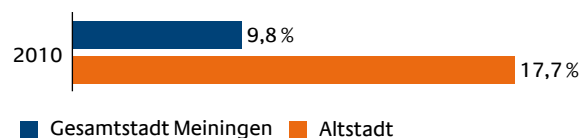
### Die Erneuerung der Altstadt zwischen 1990 und 2005

Ende der 1980er Jahre war die historische Altstadt Meiningens von Verfall geprägt. Sie wurde 1991 in das Programm Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Sanierungstätigkeiten wurden in den 1990er Jahren insbesondere in dem nördlichen, klassizistisch geprägten Teil der Kernstadt vorgenommen. Die Sanierung von Straßen, Fußwegen und Plätzen erfolgte bevorzugt über das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Trotz der Aufwertungsmaßnahmen nahm der Leerstand in der Altstadt weiter zu. Im Jahr 2002 wurde diese daher auch in die Programmförderung Stadtumbau Ost aufgenommen und in den Folgejahren die finanzielle Unterstützung daraus verstärkt, da zunehmend deutlich wurde, dass eine zukunftsfähige Entwicklung der Altstadt „kein Selbstläufer“ ist.

### Einwohner



### Wohnungsleerstand



Quelle: Stadt Meiningen (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Sanierungsgebiet Altstadt 2 Am Töpfemarkt sind erste Altbauten saniert, andere befinden sich in Sanierung. Die brachgefallenen Grundstücke sind veräußert und werden demnächst bebaut.

### Innovative Ansätze der Altstadterneuerung

Ab Mitte der 2000er Jahre startete die Stadt mit dem Sanierungsbetreuer eine Erneuerungsoffensive, in der der Stadtumbau inzwischen eine wichtige Stellung einnimmt. Besondere Bedeutung kam dabei innovativen, strategischen Instrumenten zu, die für die Altstadterneuerung in Meiningen aufgegriffen bzw. speziell entwickelt wurden.

#### Internetplattform für Investoren

2007 richtete der Sanierungsbetreuer, der aus dem Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen finanziert wird, das Brachflächen- und Leerstandsmanagement „Mein Plätzchen in der Stadt“ unter dem Motto „Altes erhalten und Lücken ergänzen“ ein. Mediales Kernstück war und ist die Internetplattform „Stadt-Plätzchen“ ([www.meiningen-stadtplaetzchen.de](http://www.meiningen-stadtplaetzchen.de)). Hier werden Brachflächen und sanierungsfähige Altbauten gezielt vermarktet, um Investoren zu gewinnen. Inzwischen findet mit den Maklern ein



Zur Immobilienvermarktung gehört u.a. eine Beschilderung an leerstehenden Häusern.

aktiver Austausch der Angebote und Kundenkontakte statt. Zu den Investoren gehören einheimische Handwerker ebenso wie Auswärtige, die sich in ein Haus „verlieben“. Heute warten vor allem noch besonders schwierige Objekte, zumeist große Einzelimmobilien, auf Investitionen.

### Wettbewerb „Genial zentral“

Die 2007 vom Land Thüringen gestartete Initiative „Genial zentral – Mein Haus in der Stadt“ hatte die Schaffung von neuem Familienwohnraum in der Innenstadt zum Ziel. Gefördert wurde die Initiative im Wesentlichen aus Aufwertungsmitteln des Stadtumbaus, aber auch aus Mitteln anderer Förderprogramme. Im Vordergrund stand, Potenziale für den Eigenheimbau im Stadtzentrum aufzuzeigen. In Meiningens Altstadt fand im Quartier Töpfemarkt ein zweigeteilter Wettbewerb statt. Im Ergebnis wurde das von kleinen Brachen geprägte Areal in fünf Grundstücke aufgeteilt, wobei zwei davon mit stark verfallenen Immobilien bebaut waren, die abgerissen werden sollten. Für diese beiden Grundstücke fanden sich jedoch Interessenten, die die Bestandsgebäude erhalten wollten und inzwischen umfassend sanierten. Die anderen drei Grundstücke konnten ebenfalls verkauft werden.

### Privateigentümerberatung

Die Meiningener Innenstadt ist durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur geprägt, sodass die Beratung von Privateigentümern einen hohen Stellenwert für den Anstoß von Sanierungen oder Eigentümerwechseln besitzt. Die Beratung erfolgt durch die Beauftragte des Sanierungsbetreibers. Sie geht aktiv auf die jeweiligen Eigentümer zu und erörtert mit ihnen objektspezifische Sanierungs-

und Fördermöglichkeiten sowie unterschiedliche Verwertungsoptionen. Nach ihren Erfahrungen erfolgen in Meiningen heute umfangreiche Sanierungen in der Regel erst nach einem Eigentümerwechsel. Für die Neueigentümer ist die Sanierungsberatung durch die Expertin ebenfalls von hoher Bedeutung.

### Eigentümerstandortgemeinschaft

Im Jahr 2009 betrat Meiningen Neuland mit dem Versuch, das quartiersbezogene, gemeinschaftliche und individuelle Engagement von Eigentümern durch die Organisation in einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) zu steigern (vgl. Kap. 6). Die ESG Töpfemarkt wurde im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) als Modellprojekt unterstützt. Von den 70 Eigentümern im Gebiet der ESG haben 30 ihr Interesse an der Mitwirkung bekundet. Heute werden die Aktivitäten maßgeblich durch eine Kerngruppe von zehn Mitgliedern getragen. Sie organisieren öffentlichkeitswirksame Aktionen im Quartier und beraten sich gegenseitig in immobilienbezogenen Fragen (z.B. Sanierung, Förderung, Finanzierung etc.).

*„Nach unseren Erfahrungen sind der Rat und die Empfehlungen eines anderen Eigentümers besonders wertvoll und vertrauensbildend“.*

Iris Gutt, Sanierungsbeauftragte Meiningen

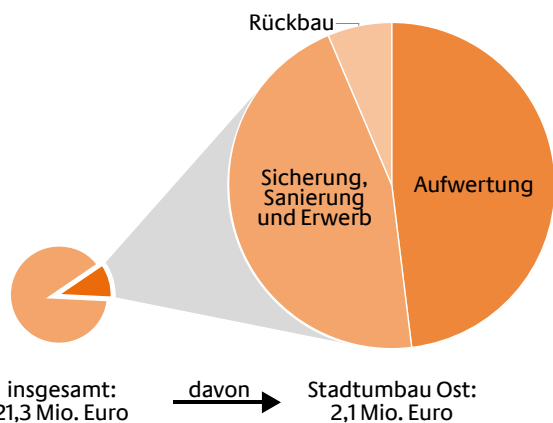
Das Engagement dieser Mitglieder und das Vertrauen in der Gruppe werden als wesentliche Erfolgsfaktoren dafür benannt, dass eine „Aufbruchstimmung“ entstanden ist, das Image des Quartiers verbessert werden konnte und mindestens sechs Häuser vor dem Abriss bewahrt und saniert werden konnten (vgl. Empirica 2011: 10).



Die ESG Töpfemarkt lenkt durch die Anbringung von Bühnenbildern des Theaters Aufmerksamkeit auf leerstehende Gebäude.

**Sicherungsmittel**

Seit 2010 stößt die Stadt Sanierungsvorhaben gezielt über die Gewährung von Sicherungsmitteln im Rahmen des verbesserten Stadtumbau-Instrumentariums zur Altbauförderung (Sanierung, Sicherung und Erwerb) an (vgl. Kap. 1). Die Kommune und der Sanierungsbetreuer messen den Sicherungsmitteln eine hohe Bedeutung bei, um private Investitionen zu mobilisieren. Mit der Vergabe von Sicherungsmitteln wird seitens der Stadt Meiningen die Bedingung verbunden, spätestens drei Jahre nach Erhalt der Mittel eine Sanierung des Gebäudes durchzuführen. Jeder Investor soll sich bereits vor dem Erwerb einer zu sichernden Immobilie damit auseinandersetzen, zeitnah eine tragfähige Nutzungsperspektive suchen und finden zu müssen. Dies wurde bislang in allen Fällen erreicht. Bei den sanierten Häusern handelt es sich um Immobilien, die teilweise schon zum Abriss vorgesehen waren. Sie geben heute Aufwertungsimpulse für das ganze Quartier am Töpfemarkt. Meiningen steht damit als „Gutes Beispiel“ für die erfolgreiche Anwendung der Altbauförderung und ihrer Kombination mit der Kooperationsform der Eigentümerstandortgemeinschaften.



Quelle: KOBEG mbH, 2011

Meiningen Altstadt: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund, Land und Kommune) von 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

**Zukünftige Herausforderungen: Nebenlagen, Brachen, Lücken und große Einzelimmobilien**

In den vergangenen drei Jahren hat die Kommune gezielt einen Stadtumbau-Schwerpunkt auf das Quartier am Töpfemarkt gelegt, um in dieser Nebenlage Erneuerungsimpulse zu initiieren und die Brachen zu beseitigen. Jedoch besteht auch an



Die Nutzung und Sanierung großer Einzelimmobilien und die Gestaltung von Lücken und Brachen stellen auch zukünftig Herausforderungen für die Stadterneuerung dar.

*„Als Stadt brauchen wir weiter Anreize aus Fördermitteln, Steuererleichterungen oder -abschreibungen – egal welche: ohne Anreize bewegt sich nichts!“*

Winfried Petter, Amtsleiter Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung Meiningen

anderen Stellen der Altstadt ähnlicher Handlungsbedarf. Darüber hinaus gibt es in Meiningen, wie in vielen historischen Altstädten, die typischen „großen Einzelimmobilien“, für die nur schwer Nutzungen und Investoren zu finden sind. Alle diese zukünftigen Herausforderungen für die Altstadterneuerung können nach Einschätzung der Kommune und der Sanierungsbeauftragten nur mit Investitionsanreizen bzw. Fördergeldern angegangen werden. Problematisch ist, dass für die Lückenbebauung bislang keine speziellen Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen. Dadurch ist die Vervollständigung der Stadtstruktur besonders schwierig.

**Fazit**

In Meiningen konnten durch die gezielte Kombination von innovativen Instrumenten neue Wege in der Stärkung der historischen Altstadt beschritten werden. Dazu gehören die Bildung einer Eigentümerstandortgemeinschaft sowie die Vermarktung von Immobilien und Schlüsselgrundstücken. Eine besondere Bedeutung im Rahmen des Stadtumbau Ost hat der gezielte Einsatz von Sicherungsmitteln. Durch diese Anreizfinanzierung konnten mehrere Privatinvestitionen zur Sanierung des Gebäudebestandes angestoßen und beschleunigt werden.





# 6 Innovative Ansätze für den Stadtumbau in Gründerzeitquartieren

Der umfangreiche Gründerzeitbestand altindustrieller Städte in strukturschwachen Regionen stellt viele Kommunen vor schwierige Herausforderungen im Stadtumbauprozess. Oft sind dies die Gebiete, die aktuell in besonderem Maße auf Förderungen aus dem Stadtumbau Ost angewiesen sind. Auch wenn ihr Anteil am Gesamtwohnungsmarkt variiert, sind es fast immer wichtige Quartiere für die Integrität der Stadtstruktur, die jedoch vielfach nach wie vor hohe Leerstandsprobleme aufweisen. Der Stadtumbau verlangt hier einen langen Atem.

Zugleich werden einige Gründerzeitquartiere zunehmend zu einer Gebietskulisse, in der innovative Ansätze der Stadtteilentwicklung Raum finden und erprobt werden. Der fehlende Flächenverwertungsdruck und das „Unfertige“ der Substanz werden von jungen, kreativen Menschen als Experimentierräume entdeckt. Es entstanden Ideen zur Zwischennutzung von Gebäuden und Freiflächen, die neue Qualitäten in die Stadtteile bringen und helfen, deren Image zu verbessern. In Strategien für die Gründerzeitgebiete setzen die Kommunen zunehmend auf eine Bündelung unterschiedlichster Ansätze. Dazu gehört bspw. das Zulassen und Befördern von „Initiativen von unten“, die gezielte Ansprache einzelner Eigentümer, der Aufbau von Netzwerken und Kooperationen im Quartier (bspw. über Eigentümerstandortgemeinschaften) oder auch die partizipative Imagearbeit. Aus Stadtumbaumitteln finanzierte Maßnahmen, wie Beratungsaktivitäten oder Gebäudesicherungen, übernehmen in den Quartieren wichtige Impulsfunktionen.

## Ausgangslage

Charakteristisch für Gründerzeitquartiere sind ihre drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung in Massivbauweise sowie der Fassadenschmuck im Stil des Historismus. Unterscheiden

lassen sich repräsentative, bürgerliche Gründerzeitquartiere, die schon bei ihrer Entstehung vornehmlich Wohnfunktionen übernahmen und „einfache“ Gründerzeitquartiere mit Mischnutzungen und Mietskasernenbebauung. Letztere weisen neben einer höheren Bebauungsdichte oft eine stärkere Durchmischung mit Gewerbefunktionen und kaum begrünte Straßenräume oder Vorgärten auf. In ihrer architektonischen Gestaltung sind sie einfacher gehalten und besitzen kleinere Wohnungszuschnitte. (vgl. BMVBS / BBR 2008b: 37)

Insbesondere in den altindustriellen Regionen Sachsens und Sachsen-Anhalts prägen die Gründerzeitgebiete viele Städte. Unter den Großstädten weisen vor allem Leipzig, Halle, Chemnitz,



Plauen (oben) und Werdau (unten) verfügen über einen umfangreichen Gründerzeitbestand.

Magdeburg und auch Berlin noch erhebliche und für weite Teile der Gesamtstadt bedeutsame Gründerzeitquartiere auf. Bei den größeren Mittelstädten verfügen bspw. Zwickau, Plauen, Görlitz oder Naumburg aber auch Altenburg in Thüringen oder Wittenberge in Brandenburg über größere zusammenhängende Gründerzeitquartiere.

## Gründerzeitquartiere im Wandel

### Entwicklungen in der DDR-Zeit

In der DDR-Zeit gerieten die Gründerzeitbestände angesichts einer staatlichen Wohnungsbaupolitik, die auf die Errichtung von Plattenbausiedlungen ausgerichtet war, immer mehr ins Hintertreffen. Mit der zunehmenden Verdrängung des privaten Eigentums und einer Niedrigmietenpolitik wurde der Spielraum für erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen immer weiter reduziert und der Verfall von Altbaubeständen in Kauf genommen. Erst ab den 1980er Jahren gab es vereinzelte Bemühungen um eine Erneuerung von Gründerzeitquartieren (bspw. in Teilen von Berlin-Prenzlauer Berg oder am Brühl in Chemnitz). Dort wurden der Abriss von Hinterhäusern und die einfache Instandsetzung und Modernisierung des Altbaubestandes mit ergänzenden Neubauten in Plattenbauweise kombiniert. Dies bedeutete zwar einen deutlichen Paradigmenwechsel, konnte aber die Versäumnisse bei weitem nicht aufholen.

Ende der 1980er Jahre war der Sanierungs- und Ausstattungszustand der Altbauten in den meisten Gründerzeitquartieren ostdeutscher Städte ebenso prekär wie in den historischen Altstädten (vgl. Kap. 5). In manchen Groß- und größeren Mittelstädten hatte sich daher zunehmend Protest gegen die Wohnverhältnisse und den Sanierungsstau im Altbaubestand sowie gegen die Abrisspläne und Neubebauung formiert. Die „Empörung der Bewohner über das Antlitz und den Zustand ihrer Städte“ wurde zu einem der „wesentlichsten Zündfunken“ für die politischen Umwälzungen 1989 (Hunger 1991: 32).

### Entwicklungen nach 1990

Nach 1990 setzte auch in vielen Gründerzeitquartieren eine beispiellose Investitionswelle ein. Insbesondere in besonders attraktiven Gründerzeitquartieren der Großstädte (z.B. Leipzig-Gohlis, Magdeburg-Stadtfeld, Halle-Paulusviertel) erfolgten durch private Investoren umfangreiche Instandsetzungen, Umbauten und Modernisierungen (vgl. Osenberg / Waltersbacher 1994). Besondere Anreize dafür boten steuerliche Sonderabschreibungen sowie die Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich.



Ein großer Teil der Gründerzeitbestände in Magdeburg-Stadtfeld wurde in den 1990er Jahren saniert.

Nicht immer vollzog sich dieser nachholende Modernisierungsschub marktgerecht und mit Blick auf künftige Standards der Wohnungsnachfrage. Aber ihm ist es zu verdanken, dass der weitaus größte Teil der Gründerzeitgebiete in den Groß- und Mittelstädten inzwischen aufgewertet und bewohnt ist.

Dagegen konnten die „einfachen“ Gründerzeitquartiere dieser Städte sowie die Gründerzeitgebiete der Mittelstädte in besonders strukturschwachen Räumen in den 1990er Jahren weit weniger von privaten Investitionen profitieren und wurden auch seltener als Sanierungs- oder Erhaltungsgebiete festgelegt. Die Kommunen lenkten im Vergleich zu den historischen Kernstädten oder Großwohnsiedlungen zunächst deutlich weniger Fördermittel in diese Bestände und ihr Umfeld, weil die Aufgaben an anderer Stelle dringlicher schienen. Jedoch verursachten die Abwanderungswellen der 1990er Jahre in vielen der unsanierten



Viele Gründerzeitgebäude profitierten in den 1990er Jahren kaum vom Sanierungsboom.

Gründerzeitquartiere starke Einwohnerrückgänge. In der Folge nahmen die Leerstände mancherorts dramatisch zu, die Kombination von Verfall und Leerstand machte den Handlungsbedarf zunehmend unübersehbar.

### Entwicklungen seit 2002

Mit der Einführung des Programms Stadtumbau Ost waren die zuletzt beschriebenen Gebiete angesichts ihrer Problemlagen und ihrer hauptsächlich Wohnfunktion als Fördergebiete prädestiniert. Gleichwohl rückten sie in den weitaus meisten Programmkommunen erst ab 2007 mit der allmählichen Akzentverschiebung des Programms zugunsten der Innenstadtstärkung in den Fokus des Stadtumbaus. Inzwischen werden sie zunehmend als innerstädtische Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf im Stadtumbau wahrgenommen (vgl. BMVBS / BBR 2008b: 38 und BMVBS 2010: 41). Aber auch die repräsentativen Gründerzeitquartiere, welche für die frühere Blütezeit altindustrieller Mittelstädte stehen (bspw. in Plauen, Werdau, Zeitz, Wittenberge), stellen viele Kommunen weiter vor große Herausforderungen.

Mancherorts wurde nicht von Beginn an auf die Aufwertung der Gründerzeitquartiere gesetzt, sondern der Rückbau maroder Substanz für sinnvoller erachtet. Gründerzeithäuser, die eigentlich erhaltenswert gewesen wären, wurden in der ersten Stadtumbau-Phase mit Unterstützung durch Fördermittel abgerissen. Auch angesichts massiver Bürgerproteste wurden diese Fehlentwicklungen schnell erkannt und ein Abriss im Rahmen der

Rückbauförderung im Stadtumbau wurde sukzessive ausgeschlossen (vgl. Kap. 1).

Mit einer stärkeren Orientierung des Programms Stadtumbau Ost auf die Aufwertung der Innenstädte erfährt auch die Aufwertung der Gründerzeitquartiere eine größere Aufmerksamkeit. Zu den klassischen Aufwertungsmaßnahmen gehört die Verbesserung des Wohnumfelds, indem Bäume gepflanzt werden, der Straßenraum neu gestaltet und die Beleuchtung erneuert wird, PKW-Stellplätze angelegt und Blockinnenbereiche gestaltet werden. Darüber hinaus kann die Stärkung der sozialen Infrastruktur Impulse für die Attraktivitätssteigerung eines Gründerzeitquartiers auslösen.

Solche Aufwertungsmaßnahmen der Kommunen im Stadtumbau einerseits und wohnungsbezogene Förderanreize andererseits führen oft zu Folgeinvestitionen der Eigentümer an den Gebäuden. Vor allem mit der Investitionszulage und dem KfW-



In Zwickau wurde der öffentliche Raum aufgewertet.



Der Sonnenberg in Chemnitz leidet wie viele einfache Gründerzeitquartiere unter einem schlechten Image. Soziale Infrastruktur trägt zur nachhaltigen Stärkung bei.

Wohnraummodernisierungsprogramm wurden viele Gründerzeithäuser in aufgewerteten Altbaugebieten instandgesetzt und modernisiert. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren durch bürgerschaftliches Engagement und Experimentiermut öffentlicher Verwaltungen sowie unterstützt durch Forschungsvorhaben innovative Erneuerungsansätze entstanden, die dem Stadtumbau in der Gründerzeit neue Impulse geben.

## Innovative Ansätze

Gemeinsam ist den im Folgenden näher dargestellten innovativen Ansätzen, dass sie kleinteilig sind und auf Kommunikation, Netzwerkarbeit und Kooperation basieren. Vordergründig geht es dabei um Vermittlung zwischen Eigentümern und Investoren, Eigentümern und Bewohnern bzw. (Zwischen-)Nutzern sowie Eigentümern untereinander. Private Initiativen haben in Städten wie Leipzig, Görlitz und Halle Pionierarbeit geleistet. Zunehmend setzen die Stadtumbaukommunen auf Strategien, die experimentelle Ansätze als Motor für die Entwicklung von Gründerzeitquartieren ermöglichen und einbinden.

### Wächterhäuser

In Leipzig engagieren sich Bürger seit 2004 im Verein HausHalten e.V. für den Erhalt leerstehender, sanierungsbedürftiger Altbauten. Das Vereinsziel besteht darin, durch unkonventionelle Nutzungsideen neue Perspektiven für Gebäude zu entwickeln, für die ansonsten keine wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten absehbar sind. Durch Benutzung der Gebäude und die Durchführung notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen sollen die Häuser vor dem weiteren Verfall bewahrt werden. HausHalten e. V. stellt dafür den Kontakt zwischen Immobilieneigentümern und potenziellen Nutzern her. Die Überlassung der Immobilien erfolgt auf der Basis einer Gestattungsvereinbarung. (BMVBS / BBR 2008c: 84)

Die Initiative, die unter dem Namen „Wächterhäuser“ bekannt geworden ist, findet inzwischen in einer ganzen Reihe von anderen Städten Nachah-



In Görlitz wurde die Leipziger Idee der Wächterhäuser 2008 aufgenommen.

mer, bspw. in Halle, Görlitz, Chemnitz, Magdeburg, Gera und Erfurt (vgl. BMVBS 2010: 55).

### Probewohnen

Das Projekt „Probewohnen“ wurde 2008 vom Görlitzer Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau der Technischen Universität Dresden in Zusammenarbeit mit der Stadt Görlitz und der Wohnungsbaugesellschaft Görlitz entwickelt. Ziel des Projektes ist es, Vorteile des Wohnens im Gründerzeitbestand zu vermitteln. Haushalte wurden eingeladen, für eine Woche das Wohnen im Quartier mietfrei zu testen. Die Beteiligten erhoffen sich einerseits, möglichst viele Haushalte für das Wohnen in der Gründerzeit zu begeistern; andererseits erwarten sie Hinweise und Anregungen für eine Verbesserung der Wohnqualität in den von Leerstand geprägten Quartieren. In den ersten eineinhalb Jahren wurde das Projekt als Modellvorhaben der Nationalen Stadtentwicklungspolitik des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gefördert. (Pfeil 2010: 81ff.)

### Bewohnerinitiierte Freiraumentwicklung

Auf kleineren Brachen, in Baulücken und Hofbereichen der Gründerzeitquartiere entstehen durch zivilgesellschaftliches Engagement in vielen Stadtumbaukommunen nachbarschaftliche Freiflächnennutzungen. Dazu gehören Quartiersgärten bspw. in Erfurt, Halle, Dresden, Gröditz oder Cottbus sowie Spielplätze und eine Fahrradwerkstatt in Leipzig. Die Brachflächennutzungen gehen

dabei manchmal direkt von Bürgerinitiativen aus. Andernorts – wie im Erfurter Projekt „Erfurt lebt mit Lücken“ – werden sie gezielt gefördert. Die Kommunen stellen fest, dass es insbesondere in verdichteten Innenstadtquartieren zumeist gelingt, Bürgerinnen und Bürger für die Gestaltung und Nutzung von kleineren Brachflächen in ihrem Wohnquartier zu gewinnen. Die Nachbarschaftsgärten tragen zum Austausch der Bewohner des Viertels bei, festigen die Bindung der Bewohner zu ihrem Quartier und erweitern das Freiraumangebot. Die Entwicklung von Instrumenten, die dazu dienen, das Engagement der Gartenpioniere zu verstetigen und in die städtische Freiraumstrategie einzubinden, ist auch künftig ein Thema für die integrierte Stadtentwicklung.



Fahrradwerkstatt als Freiraumnutzung im Gründerzeitquartier Leipziger Westen

### Aktivierung von Eigentümern

Aus der kleinteiligen Eigentümerstruktur der Gründerzeitquartiere ergibt sich die für diese Gebietskulisse charakteristische Herausforderung, eine große Anzahl von Immobilienbesitzern an der Bestandsaktivierung eines Quartiers zu beteiligen. In der Umsetzungspraxis gewinnt daher der Einsatz von Quartiersberatern bzw. -moderatoren an Bedeutung. Sie werden mit der Kommunikation und Netzwerkarbeit im Quartier betraut. Immobilienbezogene Sanierungsaufgaben werden unterstützt durch die Ansprache und Beratung von Eigentümern, die Vernetzung von Akteuren, die Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften, die Initiierung temporärer und informeller Nutzungen sowie durch den Anstoß von Sanierungsvorhaben im Rahmen einer Förderung

mit Sicherungsmitteln. Darüber hinaus arbeiten die Berater mit Bewohnern, Initiativen und Standortgemeinschaften für eine Imageverbesserung des Quartiers.

### Eigentümerstandortgemeinschaften

Der Zusammenschluss von Eigentümern zu einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) wurde im Rahmen eines Forschungsfeldes des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) von 2009 bis 2011 gefördert. In diesem Zeitraum entstanden Kooperationen in Gründerzeitquartieren der Stadtumbau-Ost-Kommunen Görlitz, Halle, Leipzig und Magdeburg. Nur in Meiningen entstand eine ESG in der Altstadt (vgl. Kap. 5.2). Die Mitgliederkonstellationen variierten von ausschließlich ortsansässigen, benachbarten Eigentümern zu Zusammenschlüssen, die nicht Ortsansässige, Wohnungsunternehmen oder sogar Vereine ohne Eigentum einschlossen. Die gemeinsamen Maßnahmen umfassten häufig die Gestaltung von Freiflächen, Aktionen zur Sauberkeit im Quartier und die Planung und Durchführung von Festen (BMVBS 2011d). Die ESG in Magdeburg-Buckau organisierte die Vermietung vormals leer stehender Läden für einen Euro pro Quadratmeter an Künstler und förderte dadurch, dass sich ein Künstlerquartier etablieren konnte. Die Eigentümerstandortgemeinschaften haben in allen Städten einen Beitrag zur Netzwerkbildung – und damit zusammenhängend zur Aufwertung des Quartiersimages geleistet. (BBSR 2009a; BBSR 2010; BMVBS 2011d)



Die Eigentümergemeinschaft Magdeburg-Buckau trug dazu bei, dass sich das Gründerzeitgebiet als Kunstquartier etabliert hat.

### Eigentumsbildung durch Selbstnutzer

Eine wichtige Strategie für die Gründerzeit, die auch für kleine Wohngebäude der Altstädte oder Vorstädte eine Rolle spielt, ist die Eigentumsbildung durch Selbstnutzer. Die Selbstnutzung ist dann ein attraktives Modell, wenn das Wohnumfeld und die Infrastruktur stimmen. Im Gründerzeitbestand schließen sich potenzielle Selbstnutzer teilweise zu Baugruppen zusammen, um gemeinsam ein Haus zu erwerben und zu sanieren. Hilfreich ist es, wenn der Prozess der Bildung dieser Baugruppen fachlich begleitet wird und eine gezielte Adressierung von Objekten erfolgt (bspw. StadtWohnen-Chemnitz oder Selbstnutzer e.V. Leipzig). Auch die Umsetzung von Leitprojekten kann wichtige Anstöße für Interessenten geben. Begünstigt wird die Eigentumsbildung in Stadtumbaukommunen zudem durch vielerorts sehr günstige Kaufpreise.

### Differenzierte Entwicklungsperspektiven der Gründerzeit

Trotz der beschriebenen innovativen Ansätze und Initiativen stellt sich die Zukunftsfähigkeit der Gründerzeitquartiere auf einem von Wohnungsüberhängen geprägtem Markt differenziert dar. In Groß- und Mittelstädten in strukturstärkeren Räumen können selbst einfache Gründerzeitquartiere zu beliebten Wohngebieten insbesondere für zuziehende jüngere Menschen bspw. Studierende werden. Deren Kreativität, persönliches Engagement und eine hohe Motivation zur Umsetzung individueller und gemeinschaftlicher Nutzungsideen liefern positive Impulse für die (temporäre) Nutzung von Freiflächen und Gebäuden. Für die Sanierung von Gebäuden zur Selbstnutzung oder die Gründung von Bauherrengemeinschaften zur Bestandssanierung oder zum Neubau in Gründerzeitquartieren sind vor allem Bürger mit einer mittelfristigen Zukunftsperspektive am Wohnort zu begeistern. Um dieses private Engagement anzuziehen, benötigt die Innenstadt jedoch ein Mindestmaß an vorhandenen Strukturen und Funktionen als Anknüpfungspunkte. (vgl. Brinker / Sinning 2011: 15)

In besonders strukturschwachen Räumen ist es dagegen deutlich schwieriger, selbst für hochwertige Altbauten in repräsentativen Gründerzeitquartieren Nachfrager zu finden. Denn die Gebiete sind oft durch großräumige und sich überlagernde Probleme gekennzeichnet: überdurchschnittlich hohe Leerstände, hoher Sanierungsbedarf der Bausubstanz, mangelnde Aufwertung des öffentlichen Raumes, ein schlechtes Image und soziale Problemlagen. Die Aufwertung dieser Quartiere braucht daher sowohl Investitionen zur Steigerung der Attraktivität der Straßenräume und öffentlichen Freiflächen als auch Ansätze zur Aktivierung der Gebäudeeigentümer und eine Unterstützung und Begleitung durch imageverbessernde und bewohnerorientierte Maßnahmen.

### Herausforderungen

#### Schwerpunkte setzen

Der gründerzeitliche Wohnungsbestand einiger Groß- und Mittelstädte ist so umfangreich, dass es nach aktuellen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung absehbar keine ausreichende Nachfrage für alle Bestände geben wird. Darüber hinaus ist eine flächendeckende Aufwertung der Quartiere für die Kommunen finanziell nicht darstellbar. In dieser Situation ist es für die Kommunen besonders wichtig, Strategien zu entwickeln, die zeitliche und räumliche Handlungsetappen darstellen. Am Beispiel der Stadt Halle lassen sich deutliche Erfolge einer zeitlich begrenzten Schwerpunktsetzung auf einzelne Quartiere bzw. Teilquartiere zeigen.

#### Kleinteilige Ansätze kombinieren

Ausgangspunkt für eine Altbaustrategie in Gründerzeitquartieren ist die Erfahrung, dass mit einer Kombination von kleinteiligen Erneuerungsansätzen und Instrumenten Erfolge für die Aufwertung sowohl der Bestände als auch des Quartiersimages erreicht werden können. Dabei geht es darum, sowohl Initiativen „von unten“ einzubinden als auch durch Förderanreize und das planungsrechtliche Instrumentarium „von oben“ Impulse zu setzen.

**Sanierung und Nutzung großer Einzelimmobilien**

Zu den großen Einzelimmobilien in Gründerzeitgebieten gehören ehemalige Schulgebäude, repräsentative bürgerliche Altbauten und große Eckgebäude, die für die städtebauliche Struktur unverzichtbar sind, aber oft nur mit hohem finanziellen Aufwand gesichert und saniert werden können. In einfachen Gründerzeitquartieren stellen auch industrielle Gewerbebauten besondere Herausforderungen dar. Eine Wohnnutzung kann hier meist nur mit beträchtlichem Umbaufwand erreicht werden. Kultur- und Bildungseinrichtungen können dagegen mancherorts passende Nutzungsalternativen darstellen.



Im industriell geprägten Zeitz stellt die Sanierung und Nutzung ehemaliger Fabrikgebäude eine große Herausforderung dar.

**Umgang mit Leerstand an Hauptverkehrsstraßen**

Die gravierenden Verkehrsbelastungen, denen Wohnungen und Gewerbeeinheiten an Hauptverkehrsstraßen ausgesetzt sind, stellen eine wesentliche Ursache für hohe Leerstände in diesen Bereichen dar. Vielerorts säumen oder durchziehen diese Tangenten als Ein- bzw. Ausfallstraßen für

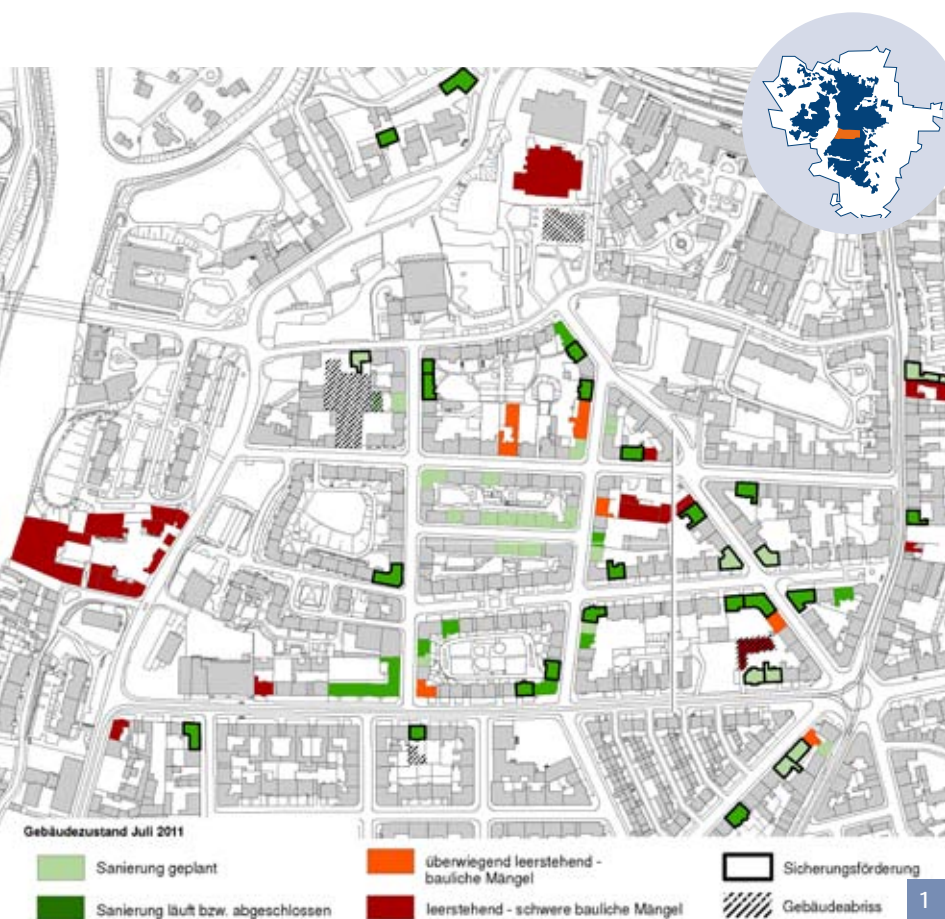


An der Durchfahrtsstraße konzentriert sich der Leerstand im Gründerzeitquartier Sonnenberg in Chemnitz.

das Stadtzentrum auch die Gründerzeitquartiere. Die Wohnqualität ist durch die Emissionsbelastungen stark eingeschränkt und die Attraktivität für eine gewerbliche Nutzung leidet durch den hohen Durchgangsverkehr und das geringe Stellplatzangebot. Statt pulsierende Adern des Handels und bevorzugter Aufenthaltsort der Quartiersbewohner zu sein, veröden sie zu Verkehrsstraßen mit Barrierewirkung. Leerstand und Verfall entlang der Magistralen geben ein trauriges Bild ab, das von Vorbeifahrenden leicht auf das gesamte Quartier oder sogar auf die ganze Stadt übertragen wird und zu einer Stigmatisierung beitragen kann. In einigen besonders schwierigen Situationen sind ganze Straßenzüge oder Plätze mit stadtbildprägender Bedeutung und historisch wertvollen Gebäuden von Leerstand betroffen (bspw. in Zeitz). Einfache Lösungen sind nicht in Sicht. Um die Relevanz dieses Problems systematisch betrachten und Lösungsansätze für den Umgang mit dieser Situation aufzeigen zu können, startete der Bund Ende des Jahres 2010 das Forschungsprojekt „Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen – Visitenkarte und Problemzone für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung“ im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt). Zu den teilnehmenden Stadtumbaukommunen aus Ostdeutschland gehören Halle und Leipzig.

**Fallbeispiele: Glaucha in Halle (Saale) und Jahnschulviertel in Wittenberge**

In den folgenden Fallbeispielen stehen zwei Gründerzeitquartiere stellvertretend für das Spektrum der Probleme und Handlungsstrategien in diesen Stadtumbaukulissen. Am bürgerlichen Jahnschulviertel in Wittenberge lassen sich typische Entwicklungsprozesse und klassische Aufwertungsmaßnahmen nachzeichnen. Das Siedlungsgefüge der Stadt und die ausgesprochene Strukturschwäche der Region erschweren jedoch eine dynamische Entwicklung des Quartiers und stellen die Stadt auch langfristig vor große Herausforderungen. Das einfache Gründerzeitquartier Glaucha in Halle (Saale) steht als Beispiel für den Einsatz innovativer kleinteiliger Stadtumbau-Ansätze. Es zeigt beispielhaft, welche Entwicklungsimpulse sie im Quartier auslösen können.



## Stadtumbau im Gründerzeitquartier Halle-Glauchau

Die kreisfreie Stadt Halle an der Saale setzt in ihrem einfachen Gründerzeitquartier Glaucha auf eine kleinteilige Stadtumbaustrategie. Instrumente zur Ansprache und Beratung von Eigentümern werden mit Förderanreizen des Stadtumbaus, insbesondere zur Sicherung von Gebäuden, verknüpft. Projekte und Ideen aus der Bürgerschaft werden gezielt eingebunden. Als Großstadt und Hochschulstandort kann Halle dabei von einem dynamischen und innovativen Umfeld profitieren. Das Ausmaß an positiven Veränderungen, das durch den Stadtumbau in Glaucha erreicht wurde, hat weit über die Stadtgrenzen hinaus große Anerkennung gefunden.

Stadtumbau in Halle schließt aber auch die Anpassung und Weiterentwicklung großer Wohnsiedlungen ein. Halle-Neustadt ist eine der größten Plattenbausiedlungen Ostdeutschlands. Die ganzheitliche Betrachtung der Entwicklung der Innenstadt und der DDR-Wohnsiedlungen wurde unter dem Titel „Balanceakt Doppelstadt“ zum Thema der Internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010. Halle nutzte die experimentelle Ausrichtung der IBA für eine innovative Imagearbeit in den Großwohnsiedlungen und in der Innenstadt. Davon profitierte auch das Quartier Glaucha.

### Ausgangslage

Die Phase der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts war in Halle mit einer großen wirtschaftlichen Prosperität und einem Bevölkerungswachstum auf über 100.000 Einwohner

verbunden. In diesem Zeitraum entstanden die gründerzeitlichen Stadterweiterungen, zu denen auch das zentrumsnahe, einfache Arbeiterquartier Glaucha gehört. Es besitzt eine Ausdehnung von ca. 42 ha und ist geprägt von einer geschlossenen viergeschossigen Blockrandbebauung.

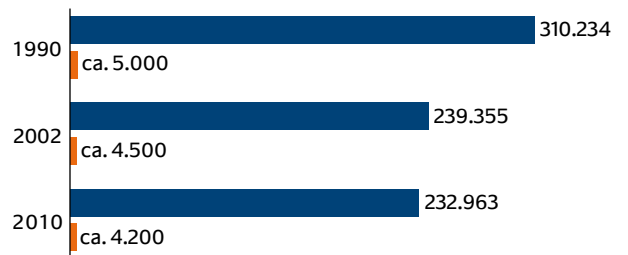




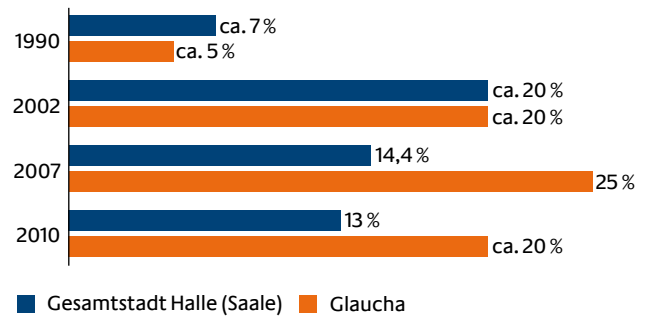
### Glaucha zu DDR-Zeiten: Umgestaltung und Sanierung

In den 1970er und 1980er Jahren war Glaucha Schwerpunkt umfassender städtebaulicher Sanierungseingriffe, die unterschiedlichen Bebauungskonzepten folgten. Am Rande Glauchas entstanden auf Grundstücken, die durch flächenhafte Abrisse von Altbauten frei wurden, neue Straßenführungen und Wohnhochhäuser. Ende der 1980er Jahre wurden angrenzend an die Gründerzeitbebauung fünf- bis sechsgeschossige Plattenbauten errichtet, die sich in ein Blockraster fügen. Dieses Bebauungskonzept folgte damals aktuellen städtebaulich-architektonischen Ansätzen einer kleinteiligen Anpassung an die vorhandene Altbaustruktur. Neben dem innerstädtischen Neubau sah die Stadt Halle eine „intensive Reproduktion (Modernisierung, Rekonstruktion, Instandsetzung) der vorhandenen Bausubstanz“ vor (Stadt Halle 1984: 36). Die Maßnahmen umfassten Verbesserungen der Wohnungsausstattung

#### Einwohner



#### Wohnungsl Leerstand



Quelle: Stadt Halle (Saale) (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Bilanz der Sanierung und Sicherung in Glaucha, 2011 2 Blick über das Quartier Glaucha

wie den Einbau von Bädern, die Entkernung und Gestaltung der Innenhöfe, die Fassadenerneuerung sowie die Verkehrsberuhigung und Neumböblung einer Straße. Die Altbau modernisierung erfolgte jedoch nicht flächendeckend.

### Glaucha nach der Wende: Im Abseits

1989 war Glaucha geprägt von einem Nebeneinander einfach sanierter und unsanierter Altbauten sowie neu errichteter Plattenbauten in den Randbereichen. Ebenso wie viele andere einfache Gründerzeitquartiere in ostdeutschen Städten profitierte Glaucha in den 1990er Jahren kaum vom Sanierungsboom oder von der Städtebauförderung. Zum Teil war dafür die Sanierung der 1980er Jahre verantwortlich: Durch sie gab es – im Vergleich mit anderen Altbauquartieren – weniger unmittelbaren Handlungsbedarf, gleichzeitig waren aber prägende Merkmale (bspw. der Fassadenschmuck) im Rahmen der Modernisierung verloren gegangen.



Neben den einfachen Gründerzeitgebäuden gibt es in Glaucha niedriggeschossige Plattenbauten, die in den 1980er Jahren in die Blockstruktur eingefügt wurden.

Der Leerstand in Glaucha nahm seit den 1990er Jahren stark zu. Das auch in einer historischen Perspektive stets eher negative Image des Quartiers als einfaches Wohnquartier verschlechterte sich dramatisch. Mit Einführung des Programms Stadtumbau Ost wies die Kommune das ca. 340 ha große Fördergebiet „Südliche Innenstadt“ aus. Glaucha liegt im Nordwesten dieses Gebietes. Doch zunächst flossen auch aus dem Stadtumbauprogramm keine Fördermittel nach Glaucha.

### Ab 2007: Labor für experimentelle Erneuerungsansätze

Ab 2007 gewann der Programmteil Aufwertung im Stadtumbau für die Stadt Halle erheblich an Bedeutung (Stadt Halle 2011: 19). In den Stadtentwicklungsplanungen wurde der dringende Handlungsbedarf in Glaucha thematisiert: 50 % der Gebäude waren unsaniert, 25 % der Wohnungen standen leer und jedes fünfte Gebäude war von Verfall bedroht. Die Mittelschicht hatte das Quartier verlassen und sein Image galt jetzt als das schlechteste der ganzen Stadt (Stadt Halle 2010: 35). Bei der Auswahl der Handlungsschwerpunkte für die IBA beschloss die Kommune, Fördermittel in Glaucha gezielt zu bündeln, um eine Trendwende herbeizuführen. Damit sollte die Abwärtsspirale aus Bevölkerungsschwund, wachsenden sozialen Problemen, Wohnungsleerstand und dem drohenden Verlust des kulturellen Erbes durchbrochen werden.

### EigentümergeModeration und Altbauförderung

Als strategische Bausteine eines Altbaumanagements definierte die Kommune die Vernetzung der Gebietsakteure, die Imageverbesserung, die Ansprache der Eigentümer sowie die Bereitstellung von Sicherungsmitteln und die Unterstützung von Eigentümerstandortgemeinschaften (ESG). Der Einsatz eines Quartiersberaters ab dem Jahr 2007 – in Halle als „EigentümergeModerator“ bezeichnet – erwies sich als Schlüssel, um diese Bausteine auch umsetzen zu können. (Stadt Halle 2010: 36)

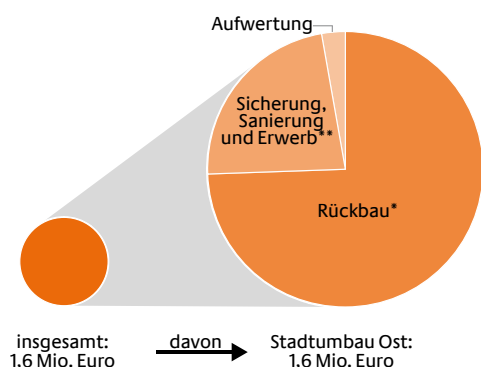
*„Die Bedeutung der Sicherungsmittel nimmt zu. Sie macht in Halle jetzt über ein Viertel der Förderung im Stadtumbau Ost aus.“*

Dr. Steffen Fliegner, Stadtplanungsamt Halle



Zahlreiche Sanierungsmaßnahmen vermitteln eine Aufbruchstimmung im Quartier.

Da sich fast 70 % des Gebäudebestandes in Glaucha in Privateigentum befinden, wurde die Mobilisierung der Eigentümer als ein entscheidender Schritt zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes gesehen. Daher lag der Schwerpunkt der Aufgaben des EigentümergeModerators darin, Informationen über die Eigentumsverhältnisse, den Sanierungsbedarf der Gebäude sowie die Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit der Eigentümer zusammenzutragen. In einem „Haus für Haus“-Vorgehen unterbreitete er den Privateigentümern individuelle Vorschläge für die schrittweise Sanierung oder die Veräußerung ihrer Immobilien, begleitete bauordnungs- und denkmalrechtliche Genehmigungsprozesse sowie die Abstimmung von Fördermittelanträgen. Die Personalkosten des



- \* Rückbau dreier Hochhäuser aus dem DDR-Wohnungsbau
- \*\* bewilligte Fördermittel 2008 bis 2010: 2,3 Mio. Euro; Mittel werden erst nach 2010 verausgabt.

Quelle: Stadt Halle (Saale)

Halle-Glaucha: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund, Land und Kommune) von 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

Eigentümermoderators wurden aus Aufwertungsmitteln des Programms Stadtumbau Ost finanziert. Er fungierte als Kontaktperson und als Mittler zwischen den Eigentümern, den Bewohnern und der Verwaltung. Durch den gezielten Einsatz von Sicherungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost gelang es, umfassende Gebäudesanierungsmaßnahmen anzustoßen.

Bis September 2011 waren in 34 Objekten fast zwei Millionen Euro Sicherungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost gebunden. Da der Erhalt der Fördermittel an die Bedingung geknüpft wurde, binnen fünf Jahren eine Sanierung vorzunehmen, ist davon auszugehen, dass diese Anschubförderung eine Gesamtinvestition von ca. 20 Millionen Euro auslösen wird.

### Eigentümerstandortgemeinschaft und Imagearbeit

Ein Baustein des Erneuerungsansatzes, den der Eigentümermoderator in die Wege leitete, bezog sich auf die Verbesserung des Quartiersimages „von innen“. Als Auftakt initiierte der Moderator den „Entdeckertag Offenes Glaucha“ im Oktober 2008. Dieser Entdeckertag setzte die Vernetzung von Bewohnern, Initiativen und Eigentümern in Gang und war gleichzeitig Teil der Imagearbeit. Daran anknüpfend organisierten sich einige Eigentümer in der „Standortgemeinschaft Glaucha“, die als Modellvorhaben in das ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ (ESG) aufgenommen wurde. Zu den 30 Mitgliedern der ESG gehören Haus- und Grund-



Das Projekt „Stadt-Spiel. Vision“, das im Rahmen der IBA-Aktivitäten stattfand, war ein herausragender Imageerfolg.

stücksbesitzer, Bewohner und lokale Initiativen wie der studentische Verein „Postkult“, der sich aktiv um Stadtteilarbeit kümmert. Die ESG erstellte eine Internetseite und Informationsmaterialien, organisierte Fachgespräche, Feste und Veranstaltungen und beteiligte sich an der Planung eines Spielplatzes und eines Gemeinschaftshofs sowie an Verkehrskonzepten. Die zahlreichen kleinen Aktionen der ESG wurden in eine aktive Öffentlichkeitsarbeit eingebunden und trugen entscheidend dazu bei, den Imagewandel Glauchas zu unterstützen (vgl. Empirica 2011: 6).

### Stadtteil- und Jugendarbeit

Eine besonders aktive Rolle im Stadtteil spielt der Verein Postkult. Er richtete mit breiter Bewohnerbeteiligung 2009 einen Stadtgarten auf einer Brachfläche ein und betreibt als Zwischennutzung leerstehender Gewerbeflächen einen Vereins-sitz und einen Umsonstladen. Der Verein plant und organisiert in Glaucha Konzerte, Feste und



Der Stadtteilgarten Glaucha ist eine Begegnungsstätte für Quartiersbewohner, die auf Initiative des Vereins Postkult in einer Baulücke entstand.

*„Glaucha ist auch Dank unserer Arbeit ein Stadtteil geworden, in welchem man gerne lebt und welcher mittlerweile auf Augenhöhe mit anderen Altbaustadtteilen steht und auch so wahrgenommen wird.“*

Alexander Hempel, Standortgemeinschaft Glaucha e.V.

Sportangebote für Jugendliche. Im November 2011 erwarb Postkult die neben dem Stadtgarten gelegene Ruine „Stadthof Glaucha“. Das Gelände verfügt über ein desolates Vorderhaus mit zwei Stockwerken, einen großen Hof, den Flachbau einer ehemaligen Zigarrenfabrik, ein zweigeschossiges Wohngebäude sowie kleine Nebengebäude und Garagen. In Zukunft soll hier der Umsonstladen untergebracht und eine Fahrradwerkstatt eingerichtet werden. Zunächst entsteht aber eine Verbindung zum Grundstück des Stadtgartens, der Hof wird instandgesetzt und für unterschiedliche Nutzungen hergerichtet. Dabei werden Jugendliche in die Planung und Umsetzung einbezogen. Für dieses Vorhaben erhält der Postkult e.V. eine Förderung im Modellvorhaben „Jugend belebt Leerstand“ des ExWoSt-Forschungsfeldes „Jugendliche im Stadtquartier“.

### Zukünftige Herausforderungen: Entwicklung beobachten und Ansätze übertragen

Nach vier Jahren intensiver Begleitung und einer Bündelung von Fördermitteln betrachtet die städtische Verwaltung ihre Arbeit in Glaucha als fast abgeschlossen. Gleichwohl sieht sie die Notwendigkeit, die Entwicklung weiter zu beobachten, auch um zu verhindern, dass die heutigen Bewohner und Nutzer, die maßgeblich zur Trendwende beigetragen haben, durch steigende Preise verdrängt werden.

Aufgrund der positiven Erfahrungen mit der Transformation Glauchas hat die Stadt Halle beschlossen, zwei neue Stadtumbau-Labore in Gründerzeitquartieren einzurichten. Dabei geht es zum einen um eine Erweiterung des Gebiets Glaucha in süd-westlicher Richtung, wo insbesondere Leerstand, Gebäudeverluste und Sanierungsbedarf an der Hauptverkehrsstraße „Böllberger Weg“ Herausforderungen darstellen. Einen weiteren Schwerpunktbereich für Maßnahmen zur Gebäudesicherung hat die Stadt im Quartier

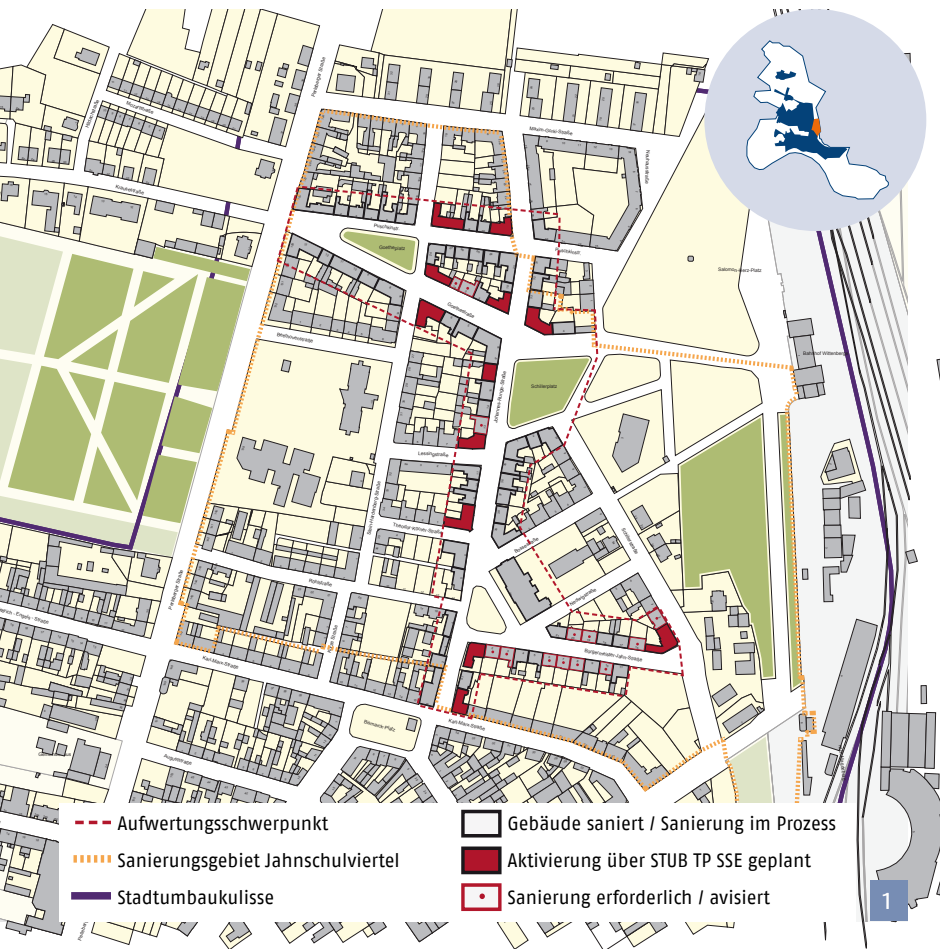
„Am Steintor / Medizinerviertel“ festgelegt (Stadtratsbeschluss vom 30. März 2011). In den nächsten Jahren soll dort geprüft werden, ob bzw. inwieweit sich die Altbaustrategie aus Glaucha erfolgreich übertragen lässt. Darüber hinaus ist hier eine Fallstudie des ExWoSt-Forschungsfeldes „Innerstädtische Hauptverkehrsstraßen“ angesiedelt.

### Fazit

Bei einem Rundgang durch Halle-Glaucha fällt heute insbesondere die hohe Dichte an Baustellen auf. Es ist unübersehbar, dass sich eine Trendwende vollzogen hat und das Quartier eine positive Eigendynamik entfaltet. Im Stadtumbau Ost ist Halle-Glaucha zu einem herausragenden Beispiel für innovative und erfolgreiche Erneuerungsansätze im Gründerzeitbestand geworden. Das Experimentieren mit einer Kombination von „software“ (Kommunikation in Form von Moderation, Beratung und Imagearbeit) und „hardware“ (Investitionsanreize durch Aufwertungs- und Sicherungsmittel) scheint dabei wegweisend für den Erfolg. Maßgeblich war aber auch, dass auf gesamtstädtischer Ebene eine klare Priorität für die Bündelung von finanziellen und personellen Ressourcen in einem überschaubaren Quartier gesetzt wurde. Darüber hinaus zeigt das Fallbeispiel, dass durch das Engagement von Vereinen Synergieeffekte entstehen, die die städtische Verwaltung zwar nur begrenzt steuern, aber doch unterstützen kann. Eine Übertragbarkeit der Erneuerungsstrategie ist maßgeblich abhängig von der kommunalen Prioritätensetzung, von der Qualität der Moderation, dem kreativen Potenzial für ein Zwischennutzungsengagement und einer nach innen und außen gerichteten Imagearbeit. Ein unverzichtbarer Investitionsanreiz ist jedoch auch die Fördermittelkontinuität.



In Halle-Glauchau hat der Einsatz von Sicherungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost viele Sanierungen angestoßen.



## Stadtumbau im Jahnschulviertel in Wittenberge

Die Mittelstadt Wittenberge im Norden Brandenburgs setzt die Prioritäten des Stadtumbaus in den letzten Jahren zunehmend auf innerstädtische Gebiete. Dies geschah vor dem Hintergrund gravierender Strukturprobleme, eines hohen Bedeutungs- und Bevölkerungsverlusts sowie – aus heutiger Sicht – ungünstigen teilsräumlichen Entwicklungen in den 1990er Jahren. Notwendig war dafür ein nicht immer konfliktfreier Aushandlungsprozess zwischen städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und infrastrukturellen Aspekten des Stadtumbaus in Wittenberge. Im Gründerzeitbestand wurde sowohl abgerissen als auch aufgewertet.

Das bürgerliche Jahnschulviertel mit seiner hochwertigen Bausubstanz ist heute Schwerpunkt der Stadterneuerung in Wittenberges Innenstadt. Die Stadt verfolgt eine klassische Aufwertungsstrategie für öffentliche Räume, investiert darüber hinaus in die Stärkung der sozialen Infrastruktur und unterstützt Eigentümer bei der Sanierung von Wohngebäuden.

### Ausgangslage

Das an der Elbe gelegene Wittenberge ist mit ca. 18.500 Einwohnern die größte Stadt in der Prignitz. Anfang des 20. Jahrhunderts erlebte Wittenberge durch die Ansiedlung einer Ölmühle und einer Nähmaschinenfabrik sowie durch die Etablierung eines Eisenbahnknotenpunktes (Berlin-Hamburg-Magdeburg) einen wirtschaftlichen Aufschwung. In der Folge verdoppelte

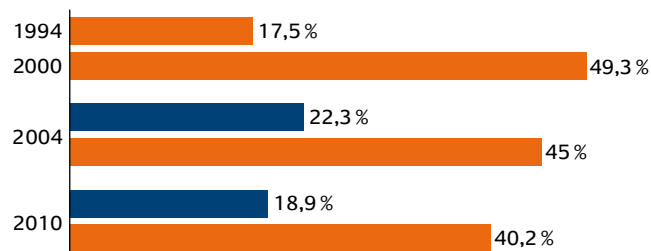
sich die Einwohnerzahl zwischen 1890 und 1925 auf ca. 26.500 Personen. Nördlich der Altstadt entstanden das Packhofviertel, ein einfaches Gründerzeitquartier, und das repräsentative Jahnschulviertel. Der große Sichtmauerwerksbau der Jahnschule gab dem Quartier seinen Namen. Die Geschlossenheit der städtebaulichen Struktur und die Pracht der im Stil des Historismus und des frühen Jugendstils gestalteten Fassaden sind auch heute noch sichtbar.



Einwohner



Wohnungsleerstand



■ Gesamtstadt Wittenberge ■ Jahnschulviertel

Quelle: Stadt Wittenberge und Stadtumbaukonzept Wittenberge 2002 (eigene Darstellung)

Abbildungen: 1 Sanierungsgebiet Jahnschulviertel 2 und 3 Eckgebäude im Jahnschulviertel vor und nach der Sanierung 4 Blick über das Jahnschulviertel nach Südwesten

Prioritäten der 1990er Jahre

Anfang der 1990er Jahre standen im Jahnschulviertel ca. 10 % der Wohnungen leer. Der Sanierungsbedarf war im Vergleich zum Packhofviertel überschaubar, denn die hochwertige Substanz war mit geringeren Schäden gealtert. Noch 1993 ging die Stadt daher davon aus, dass das Quartier ohne öffentliche Fördermittel bei der Gebäudesanierung auskommen würde und konzentrierte sich auf die Erneuerung des historischen Altstadtkerns.

Die Investitionstätigkeit im Jahnschulviertel war jedoch von geringer Dynamik, denn private Investoren waren aufgrund der schwierigen strukturellen Rahmenbedingungen der Stadt eher zurückhaltend und konnten zudem in den 1990er Jahren nur in Häuser investieren, deren Eigentumsverhältnisse eindeutig geklärt waren. Wie in vielen Gründerzeitgebieten Ostdeutschlands waren im Jahnschulviertel nach der Wende für eine große Anzahl von Gebäuden Restitutionsansprüche geltend gemacht worden. Diese Häuser verwaltete eine Vorgängergesellschaft der kom-

munalen Wohnungsbaugesellschaft Wittenberge (WGW). Nicht zuletzt aufgrund der unklaren Eigentumsverhältnisse investierte diese jedoch nicht im Jahnschulviertel, sondern widmete sich der einfachen Modernisierung ihrer Bestände in den DDR-Wohnsiedlungen.

Problematisch an den Entwicklungen der 1990er Jahre war, dass in einer von überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsrückgängen geprägten Stadt die Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit stabilisiert und aufgewertet wurden, während der Sanierungsbedarf und Leerstand in den Gründerzeitvierteln dramatisch anstieg. Dazu trug auch die Tatsache bei, dass die örtliche Wohnungsgenossenschaft ausschließlich Plattenbaubestände in DDR-Siedlungen besaß, die sie umfassend modernisierte.

Prioritäten zugunsten des Jahnschulviertels

Ende der 1990er Jahre war der Leerstand im Jahnschulviertel auf fast 50 % angestiegen und es bestand erheblicher Sanierungsbedarf. Daraufhin

wurde das Quartier 1999 als Sanierungsgebiet und Förderkulisse für die Programme Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Soziale Stadt ausgewiesen. Darüber hinaus wurde für einen Teil des Gebiets eine Denkmalschutzsatzung erlassen. 2002 folgte die Aufnahme in das Programm Stadtumbau Ost, das zum entscheidenden Förderprogramm für die Aufwertung des Quartiers wurde.

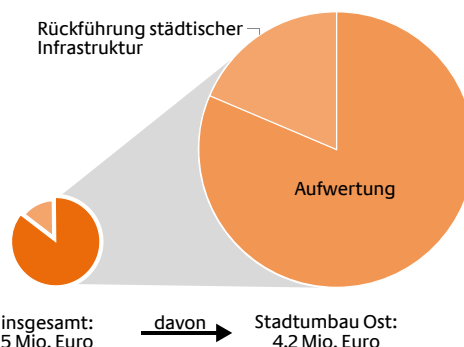
*„Ohne Stadtumbau hätte es keine Entwicklung im Jahnschulviertel gegeben.“*

Petra Lüttke, Sachgebietsleiterin  
Stadtplanung/ -umbau, Bauamt Wittenberge

Gesamtstädtisch war die Entscheidung, neben dem historischen Stadtkern auch das Jahnschulviertel aufzuwerten, nicht unumstritten durchzusetzen: Es erschien vielen Akteuren naheliegender, die zunehmend leer stehenden und unsanierten Gründerzeitbestände abzureißen, als das vereinbarte Rückbauziel von 2.400 Wohneinheiten bis zum Jahr 2015 in den weitgehend sanierten und vermieteten Plattenbeständen zu realisieren. Um hier einen Kompromiss zwischen den unterschiedlichen Interessen zu finden, sah der mit einem ersten Preis prämierte Wettbewerbsbeitrag zum Stadtumbau Ost vor, einen erheblichen Teil davon in der Innenstadt abzureißen. Der innerstädtische Rückbau erfolgte im Wesentlichen flächenhaft in dem zu 90 % leerstehenden und zunehmend verfallenden „einfachen“ Gründerzeitquartier Packhofviertel (vgl. BMVBW / BBR 2003: 44ff.). Die Entscheidung, das Packhofviertel nahezu vollständig abzureißen, ist noch heute umstritten.

### Die Steuerungsmaßnahmen der Kommune

Mit dem Programm Stadtumbau Ost wurden seit 2002 Fördermittel für die Instandsetzung von 15 Wohngebäuden und die umfassende Sicherung von sechs Gebäuden im Jahnschulviertel eingesetzt. Diese befanden sich entweder im Eigentum der WGW oder waren zuvor von ihr an Private veräußert worden, die seitens der Stadtverwaltung mit einer Anschubfinanzierung unterstützt wurden. Dies war ein wichtiger Investitionsanreiz, um den Anteil unsanierter Gebäude zu verringern, der sich negativ auf die Vermietungssituation von bereits sanierten Gebäuden auswirkte (vgl. BMVBW / BBR 2007b: 112). Einen besonderen Aufwertungsimpuls setzte die umfassende Investition eines Privateigentümers, der in Bahnhofsnähe



Quelle: Stadt Wittenberge

Wittenberge Jahnschulviertel: eingesetzte Städtebaufördermittel (Bund, Land und Kommune) 2002 bis 2010 (eigene Darstellung)

mehrere Mietshäuser entlang einer Straße erwarb und qualitativ hochwertig sanierte. Diese Häuserzeile war von Beginn an voll vermietet.

Das Hauptaugenmerk im Stadtumbau wurde jedoch auf die Aufwertung öffentlicher Räume und die Qualifizierung der Infrastruktur gelegt, um die Attraktivität des Gebietes zu steigern. Die Neuerschließung des Bahnhofs führte zu einer privilegierten Anbindung des Quartiers an den überregionalen Schienenverkehr. Zu Beginn des Jahrtausends wurde die Jahnschule einschließlich Turnhalle und Schulhof instandgesetzt und modernisiert. Dafür kam eine Kombination von Fördermitteln aus den Programmen Stadtumbau Ost, Soziale Stadt sowie Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Anwendung. Darüber hinaus wurden Stadtumbau-Mittel auch für den Umbau eines Gebäudes in ein Bürgerzentrum eingesetzt. Synergieeffekte entstanden durch die Ansiedlung eines Gesundheitszentrums, eines Altenpflegeheims und eines Schulungszentrums der Deutschen Bahn AG.



Soziale Infrastruktur stärkt das Jahnschulviertel: Bürgerzentrum und sanierte Schule (vorne links)



## Die Rolle der Wohnungsbaugesellschaft

Im Rahmen der Restitutionsverfahren, die 2010 endeten, wurden kaum Gebäude von privaten Eigentümern übernommen. Deshalb befinden sich heute ca. 40 % des Gebäudebestandes im Jahnschulviertel im Eigentum der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft. Sie ist damit der wichtigste Einzelakteur für die Umsetzung von bestandsbezogenen Erneuerungsmaßnahmen im Quartier. Von den heute im Eigentum des Unternehmens befindlichen Altbauten stammen ca. 50 % aus Restitutionsbeständen und Anteilobjekten. In den meisten Fällen traten die Eigentumsberechtigten – angesichts des Bauzustands und der notwendigen oft überdurchschnittlichen Investitionskosten – von ihren Ansprüchen zurück.

Ab 2004 setzte die WGW in Abstimmung mit der Stadt die Priorität auf die Instandsetzung ihrer Bestände im Jahnschulviertel. Das Unternehmen folgte damit den Empfehlungen des Stadtentwicklungskonzeptes und konzentrierte sich zunächst auf die Sanierung von Eckgebäuden an den wichtigsten Verbindungsstraßen des Quartiers. Ergänzend fanden punktuelle Abrisse in Nebenlagen statt, die eine Aufwertung der Freiräume sanierter Gebäude ermöglichen. Darüber hinaus bemühte sich die WGW aktiv um die Veräußerung von Gründerzeithäusern – allerdings mit geringem Erfolg.

Seit 2005 sanierte die WGW jährlich zwischen zehn und 15 Wohneinheiten bzw. ein bis zwei Gebäude hochwertig. Sie setzt auf qualitätvolle Instandsetzung und Modernisierung ihrer Bestände und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Gründerzeitquartiers. Gleichwohl sind der Umfang und das Tempo der Vorhaben durch die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und die hohen Investitionskosten bei einem gleichzeitig geringen Mietniveau in der Stadt eingeschränkt.

## Zukünftige Herausforderungen: Langer Atem und frische Impulse

Für den weiteren Stadtumbau im Jahnschulviertel ist ein „langer Atem“ notwendig. Nach wie vor weisen im Jahnschulviertel 70 Gebäude mit insgesamt 450 Wohneinheiten einen hohen Sanierungsbedarf auf. Das entspricht etwa einem Drittel des Gebäudebestandes. Angesichts der wirtschaftlichen und demografischen Situation, in der sich die



Weiterer Handlungsbedarf ist im Jahnschulviertel noch augenscheinlich.

Stadt momentan befindet, wird es eine Aufgabe für Jahrzehnte sein, die Gebäudesubstanz sukzessive zu modernisieren und den wertvollen Gebäudebestand zu sichern. Neben einem weiteren Engagement des kommunalen Wohnungsunternehmens werden dafür private Investoren sowie kreative Ideen für die Nutzung bzw. Zwischennutzung der Bestände gebraucht.

Mittel- bis langfristig sollen die Wohnungsbestände in den Plattenbausiedlungen der Stadt drastisch reduziert werden. Eine Vollbelegung der innerstädtischen Bestände kann jedoch auch dadurch kaum erreicht werden.

*„Das Kleid ist zu groß geworden – selbst wenn 2030 alle Wittenberger in der Innenstadt wohnen, würde es Leerstand geben.“*

Torsten Diehn, Geschäftsführer der WGW

## Fazit

Der Eindruck des Verfalls und der Vernachlässigung konnte in den vergangenen Jahren im Jahnschulviertel überwunden werden, sodass heute wieder der Charme der geschlossenen Bebauungsstruktur mit reich verzierten Fassaden und kleinen gepflegten Plätzen vermittelt wird. Gleichwohl ist der gebäudebezogene Handlungsbedarf noch immer augenscheinlich.

Wittenberge macht deutlich, wie viel Ausdauer gerade die Städte in strukturschwachen Regionen für die Aufwertung ihrer Gründerzeitgebiete benötigen. Angesichts der vorhandenen Leerstände und des Sanierungsbedarfs sind Strategien gefragt, um die Mittel aller Stadtumbau- und Wohnungsmarkakteure in diesen Beständen zu konzentrieren.

1250 ↑ PLUS

# InfoPunkt Stadumbau



Eine Initiative der  
Stadt Aschersleben

In Partnerschaft  
mit der AGW mbH

Kein  
Zimmer  
für  
Yanni

041 33 24 722 54 23 09



# 7 Gestern, Heute, Morgen: Interview mit drei Experten zum Stadtumbau Ost

Zum Abschluss dieses Berichtes kommen die Experten Michael Bräuer, Martin zur Nedden und Gerd Reinhardt zu Wort. Das Interview führten Heike Liebmann und Christoph Haller von der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost.



Michael Bräuer, freier Architekt in Rostock, der als Mitglied der Expertenkommission des Bundes zum Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel und als Vorsitzender der Jury zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost im Jahr

2002 die Anfangsphase des Stadtumbauprozesses maßgeblich mitgestaltet hat,



Martin zur Nedden, der als Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig den Stadtumbau in einer Großstadt gestaltet, die sich insbesondere durch einen offenen Umgang mit innovativen

Ideen und Konzepten mit Leerständen im gründerzeitlichen Bestand auszeichnet und



Gerd Reinhardt, Bürgermeister der Stadt Leinefelde-Worbis, die als kleine Stadtumbaustadt vor allem durch eine frühzeitig entwickelte Strategie des Reduzierens und hochwertigen Umbaus einer Wohnsiedlung auf sich aufmerksam gemacht hat.

*Herr Bräuer, Sie gehörten zu den Geburtshelfern des Stadtumbaus, indem Sie sowohl an der Expertenkommission zum Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel beteiligt waren als auch anschließend als Vorsitzender der Jury zum Wettbewerb Stadtumbau Ost den Auftakt des Programms intensiv begleitet haben. Wie haben Sie die Startphase erlebt?*

**Herr Bräuer:** Ohne die Expertenkommission im Jahr 2000 wäre es ganz schwer geworden, diese neuen Themen der Stadtentwicklung auf die Tagesordnung zu holen und zumindest einen Teil der Öffentlichkeit mit auf den Weg zu nehmen.

Mit der Ausschreibung zum Wettbewerb Stadtumbau Ost wurde dann die – in der Kommission schon mitgedachte – planerische Komponente mit Inhalten gefüllt und auf den Begriff der integrierten Stadtentwicklungskonzepte zugespitzt. Der Wettbewerb war daher meines Erachtens der Durchbruch in eine neue Qualität des städtischen Denkens und Handelns. Wichtige Elemente, die den Stadtumbauprozess in den Städten gestützt haben, sind mit dem Wettbewerb entstanden. Die Prämierung einzelner Konzepte war dabei in meinen Augen nicht das Wichtigste. Das Wichtigste war die Tatsache an sich, dass der Wettbewerb gemacht worden ist. Er war für die Städte eine Motivation, sich dem Thema zu widmen. Der Wettbewerb ist ein bemerkenswerter Erfolg geworden, der die Erwartungen weit übertroffen hat. Zumal am Anfang nicht zu erwarten war, dass diese Qualität und diese Vielzahl an Beiträgen erreicht werden würde. Dabei wollen wir nicht verkennen, dass im Anfangsstadium bestimmte Themen noch nicht so intensiv belichtet wurden, bspw. Fragen der technischen Infrastrukturentwicklung. Das sind Dinge, die erst nachträglich in ihrer Brisanz erkannt und in das Programm integriert wurden. Insofern ist es auch richtig, den Stadtumbau als lernendes Programm zu verstehen.

*Wie beurteilen Sie den inzwischen zehnjährigen Lernprozess aus heutiger Sicht?*

**Herr Bräuer:** Ich denke, dass die meisten Städte mit einer beeindruckenden Konsequenz im Stadtumbauprozess gehandelt haben. Es ist erkennbar, dass die Problematik der Existenzgefährdung der Wohnungswirtschaft ihre Brisanz verloren hat – das hat auch die Evaluierung gezeigt. Vor allem aber haben die Städte durch ein geschärftes Bewusstsein für die gesamtstädtischen Probleme und Ansätze konzeptionell gewonnen. Mit der Umsetzung haben viele Städte erkennbare Fortschritte gemacht. Besonders beeindruckend finde ich, wenn die Länder in ihrer spezifischen Ausformung der Programmumsetzung eigene Ziele und Methoden erdacht haben, die z.B. in Brandenburg in einer bestimmten Kopplung von unterschiedlichen Förderansätzen und damit einer Fokussierung auf die Lösung von Problemen bestanden. Oder die IBA Sachsen-Anhalt – die deswegen bemerkenswert ist, weil dieses 10-Jahres-Programm genutzt wurde, um sich in den Städten mit den jeweils spezifischen Bedingungen und unterschiedlichen Problemansätzen zu befassen. Oder Thüringen, das den Stadtumbau verbunden hat mit seinem Programm „Genial zentral“, also Konzentration auf die Innenstadtentwicklung gekoppelt mit dem Stadtumbauprozess. Diese Kopplung kam auch in verschiedenen Wettbewerben zum Ausdruck.

*Herr Reinhardt, in Leinefelde begann der Prozess des Stadtumbaus ja bereits deutlich früher.*

**Herr Reinhardt:** In Leinefelde sind wir bereits 1993/94 – unabhängig vom Programm Stadtumbau Ost und ohne Rückgriff auf vorhandene Strategien oder Erfahrungen – erste Schritte gegangen. Aus unserer Perspektive kam das Programm im Jahr 2002 eigentlich sehr spät. Doch durch unseren Vorlauf waren wir zum Start des Programms besonders handlungsfähig.

Wir gehören heute sicher zu den Städten, in denen nach zehn Jahren die meisten Veränderungen sichtbar sind. Wir hatten dabei einfach den Vorteil, dass wir eine strategische Ausrichtung hatten, nach der wir vorgegangen sind und mit der wir alle

Beteiligten mitnehmen konnten. Dabei war uns klar, der Weg ist das Ziel. Aber auch das Ziel muss sichtbar sein, denn nichts ist schlimmer für den Bürger, als wenn er es nicht erkennt. Wir haben deshalb immer, und das ist ein ganz wichtiger Punkt, nicht nur von Abriss und Rückbau gesprochen, sondern in einem Atemzug auch den Begriff der Aufwertung mit Leben gefüllt. Und dafür gesorgt, dass dieses Versprechen kurzfristig eingelöst wurde.

*Ergibt sich daraus auch eine Antwort auf die Frage, was den Erfolg des bisherigen Stadtumbauprozesses ausmacht?*

**Herr zur Nedden:** Für mich ist das Erfolgsrezept des Stadtumbaus tatsächlich im Zusammenwirken der unterschiedlichen Maßnahmen zu sehen. Zunächst hatte ja – zumindest hier in Leipzig – das Thema der Reduzierung des Wohnungsleerstands im Stadtumbau Ost das ganz überwiegende Gewicht. Inzwischen spielt aber die Aufwertung eine mindestens gleichrangige Rolle. Und dann war natürlich ganz wichtig, dass wir die Selbstnutzer oder Wächterhäuser und das Gebäudesicherungsprogramm aus diesem Topf unterstützen konnten, und damit doch einiges an wertvoller Bausubstanz retten konnten. Auf diese Weise haben wir den Leerstand erheblich reduzieren und gleichzeitig neue Impulse in den Stadtumbaubereichen setzen können.

Ganz wichtig ist natürlich auch, dass durch den Stadtumbau Ost das Thema der integrierten Stadtentwicklung wieder in den Vordergrund gerückt ist. Aus meiner Sicht ist dies wirklich ein Kernelement städtischen Handelns, nicht nur für den Planungs- und Baubereich, sondern generell für die Verwaltung.

**Herr Bräuer:** Ich sehe das ähnlich. Dass die gesamtstädtische Betrachtung zum Ausgangspunkt des Stadtumbaus gemacht wurde, ist ein wichtiger Erfolg des Stadtumbaus. Heute können diejenigen Städte die besten Ergebnisse vorweisen, die konsequent über die zehn Jahre eine gesamtstädtische Entwicklung betrieben haben. Die Kunst wird sein, diese Gesamtsicht auf die Stadt kontinuierlich fortzuschreiben. Der

Stadtumbauprozess ist ja nicht in irgendeiner Weise abschließbar. Da muss man schon mit Augenmaß und Vernunft handeln und sowohl die Öffentlichkeit als auch die anderen Fachressorts mitnehmen. Ein Beispiel sind die immer wieder aufflammenden Konflikte mit dem Denkmalschutz, die meines Erachtens immer hausgemacht sind und die man bei einem rechtzeitigen Miteinander sehr viel besser lösen könnte. Dieses Bewusstsein, dass im Stadtumbau alle Akteure eine Gesamtheit bilden und mitgenommen werden müssen, ist eine wichtige Erfahrung.

Jede Stadt hat ihre sehr eigenen Bedingungen und Notwendigkeiten. Im Prinzip muss man sagen, dass das Programm mit seinen Ansätzen und seinen Handlungsmaximen den Städten eine gute Basis in die Hand gegeben hat, um ihre eigenen Probleme zu erkennen und einer Lösung zuzuführen.

**Herr Reinhardt:** Ich kann das nur unterstützen. Wir haben ein integriertes Konzept entwickelt und darin das gesamte Leben – also nicht nur das Wohnen – in der Stadt einbezogen. Voraussetzung dafür war die enge Zusammenarbeit aller Akteure unter Führung der Kommune: Von der Analyse bis zum Konzept und dann bis hin zur Umsetzung.

*Sie heben das entstandene konzeptionelle Verständnis des Zusammendenkens von gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungen als besonderen Wert des Stadtumbaus hervor. Mit den Stadtentwicklungskonzepten wird zudem der Anspruch verbunden, die unterschiedlichen Fachplanungen einzubinden. Wird dieser hohe Anspruch einer gesamtstädtischen, teilräumlichen und auch noch ressortübergreifenden Betrachtungsweise in den Konzepten tatsächlich eingelöst?*

**Herr zur Nedden:** Wenn wir die letzten zehn Jahre betrachten, hat es ja durchaus einen Entwicklungsprozess gegeben, wobei wir in Leipzig sehr früh mit Konzepten begonnen haben. Aber selbst in Leipzig hat sich bei unserer Evaluierung herausgestellt, dass man manches noch besser machen könnte. Deshalb haben wir ab 2007 das Integrierte Stadtentwicklungskonzept erarbeitet und dieses 2009 beschlossen. Dabei war es uns schon im

Erarbeitungsprozess wichtig, die anderen Dezernate mitzunehmen. Also schon im Erarbeitungsprozess das integrierende Moment zu fördern, einfach um dann auch tatsächlich Mitstreiter zu haben, und das setzt sich, glaube ich, zunehmend durch. Bis hin zur Kämmerei, gibt es hier in Leipzig inzwischen die Bereitschaft, die räumliche Komponente in die eigene Arbeit mit einzubeziehen. Das klappt noch nicht überall, aber es gibt durchaus ganz positive Vorzeichen.

**Herr Reinhardt:** Das Programm hat dazu geführt, dass jeder Ort, der mit dieser Problematik zu tun hat, ein Stadtentwicklungskonzept hat. Aber es stellt sich mir die Frage, ist es wirklich das Stadtentwicklungskonzept des Ortes oder ist es nur eines für einen Ort? Es ist ein Unterschied, ob ich es selbst entwickelt habe, und wir legen Wert auf die Feststellung, wir haben es selbst erarbeitet. Viele haben eben eins, das ihnen von außen gewissermaßen auferlegt wurde und spüren jetzt, dass sie damit nicht zurechtkommen.

Für mich kann der Stadtumbau nur gelingen, wenn ein Zusammenwirken aller Akteure erreicht wird. Und Manches, da sind wir uns doch einig, geschieht in der Regel nicht freiwillig. Es erfordert höchstmögliche Konsequenz und es ist für mich die wichtigste Aufgabe eines Bürgermeisters, diesen Prozess im Auge zu haben. Mit anderen Worten, die Führungsrolle der Kommune muss jederzeit erkennbar sein. Und sie können quer durch die Bundesrepublik fahren, sie sehen sofort, ob man sich da einig war und es jemanden gab, der die Sache richtig in der Hand hatte oder ob man vor lauter Auseinandersetzung das Entwickeln vergessen hat.

*Was leistet der Stadtumbau, was sonst kein anderes Programm kann? Was macht das Profil des Stadtumbaus Ost aus Ihrer Sicht aus?*

**Herr zur Nedden:** Ich würde sagen, das Besondere des Stadtumbaus liegt gerade in der Kombination von Rückbau und Aufwertung. Wir haben Rückbau und Aufwertung in bestimmten Quartieren durchaus nebeneinander und mit unterschiedlichen Gewichten, aber doch eben beides, also das Thema Leerstand und Aufwertungstendenzen.

*Beides sollte auch künftig eine wichtige Rolle im Programm spielen.*

**Herr Reinhardt:** Genau, die Kombination von Rückbau und Aufwertung als Grundprinzip im Stadtumbau ist wichtig. Mir ist oft viel zu sehr von Abriss gesprochen worden. Geht es nicht mehr um das Bemühen, durch den Rückbau einen fairen, ehrlichen Umgang mit dem zu Verändernden zu erreichen? Das heißt, ich nehme nicht alles weg, ich betrachte es als wichtige Grundlage für das, was im Weiteren geschieht. Und da konnten die Bürger natürlich toll mitgenommen werden. An den Beispielen in Leinefelde können Sie ja nachvollziehen, dass richtig was machbar ist mit dieser Substanz.

*Trotzdem gibt es oft Vorbehalte gegenüber dem Teilrückbau.*

**Herr Reinhardt:** Ich bin davon überzeugt, dass der Teilrückbau ein Weg ist, um unter Weiterverwendung von Bausubstanz zu einer hohen Qualität zu kommen, die dann auch noch flexibel gestaltet werden kann. Zudem verändere ich beim Teilrückbau das stadträumliche Gefüge nicht so sehr. Wir betrachten den Erhalt von Substanz als Ausgangspunkt für etwas Neues.

Wir hatten in Thüringen die Möglichkeit der Poolbildung beim Rückbau, über die auch höherwertige Teilrückbauten finanziert werden konnten. Das heißt, es gibt eine fest vorgegebene Förderquote von am Anfang 75, später 60 Euro/qm abzureißende Wohnfläche. In aller Regel sind die Kosten für den Abriss aber günstiger. Wir haben mit dem Land vereinbaren können, dass die Mittel, die dadurch



Teilrückbau und Umbau von Plattenbauten in Leinefelde

eingespart wurden, in einen Pool kamen, um damit die teureren Rückbauten zu finanzieren. Da bei Standorten wie Leinefelde der Anteil der Abrisse größer ist als der Anteil der Rückbauten, hat dies dazu geführt, dass die wertvolleren Rückbauten für die Wohnungseigentümer finanzierbar waren.

*Investitionen, die Sie heute tätigen, müssen mindestens für die nächsten 20, 25, 30 Jahre Bestand haben. Das heißt, Sie müssen sich sehr sicher sein, dass Sie das Richtige an der richtigen Stelle tun.*

**Herr Reinhardt:** Wir haben für unser zu veränderndes Quartier, das ja in diesem speziellen Fall Dreiviertel der gesamten Stadt ausgemacht hat, eine Art Kernstrategie entwickelt. Das heißt, wir haben einen Kernbereich festgelegt, der aufgewertet werden muss, weil er den Stadtsammenhang sichert. Die Aufwertung erfolgt durch Reduzierung der Bausubstanz und durch Investitionen in die verbleibende Substanz, die so hochwertig wie möglich sind. Dazu ein Grünzug, der das Ganze gewissermaßen begleitet. Daneben gibt es Umstrukturierungsbereiche in den Randlagen, die je nach Bedarf Veränderung erfahren oder gänzlich weggenommen werden und die uns für die Zukunft gewissermaßen die Flexibilität ermöglichen, noch mehr wegzunehmen oder aber noch mehr aufzuwerten, je nach dem. Dazu kommen Bereiche des Totalabrisses am Rand. Die Entwicklungslinie war stadtpolitisch immer ganz konsequent von außen nach innen angelegt.

*Jetzt haben wir die positiven Seiten des Stadtumbaus ausgeführt. Wo sehen Sie demgegenüber Schwierigkeiten oder Defizite in der bisherigen Programmumsetzung?*

**Herr zur Nedden:** Generell schwierig ist die fehlende langfristige Finanzierungssicherheit. Schon allein die kommunalen Eigenmittel sind ein limitierender Faktor. Zudem wäre es angesichts längerer Planungshorizonte in der Stadtentwicklung gerade beim Programm Stadtumbau Ost hilfreich, wenn man Budgets für mehrere Jahre hätte, um dieses permanente Verlängern, etc. zu vermeiden, denn manches dauert länger als man erhofft hat, manches geht schneller als man befürchtet hat.

Mehr Flexibilität in der Programmumsetzung wäre sicher hilfreich.

Wichtig ist für uns zudem auch künftig die Verknüpfung von Rückbau und Aufwertung. Gerade in der Kombination sehen wir den richtigen Ansatz im Stadtumbau. Es hilft nicht, wenn in die einen Gebiete nur Rückbaumittel fließen und in andere nur Aufwertungsmittel.

Was wir natürlich auch nach wie vor brauchen, sind mehr steuernde Instrumente im Baugesetzbuch. Nur mit Konsens sind bestimmte Problemlagen nicht zu bewältigen. Wir brauchen bspw. im Hinblick auf den Rückbau mehr Steuerungsmöglichkeiten. Wir stellen ja immer wieder fest, dass private Eigentümer aus ihrer besonderen Interessenlage, die aus deren Sicht auch nachvollziehbar ist, unter Umständen eben nicht abreißen an Stellen, wo wir das für sinnvoll halten. Andere aber an Stellen abreißen wollen, wo wir es nicht für sinnvoll halten. Allein da stärker eingreifen zu können, wäre natürlich hilfreich. Es gibt auch eine ganze Menge von Immobilien, die weg könnten, weil sie ihr Umfeld negativ beeinflussen. Aber da sie die öffentliche Sicherheit nicht beeinträchtigen, können wir nichts machen. Denn ein Abrissgebot durchzukriegen ist mit den heutigen Regelungen ein zäher Weg.

*Wie können Vereinfachungen aussehen?*

**Herr zur Nedden:** Wir haben hier in Leipzig mal diskutiert, dass eine Reihe von Eigentümern für einen gewissen Anerkennungsbetrag sicher bereit wäre, sich von ihrer Immobilie zu trennen. Oder eine vereinfachte Vornahme von Ersatzmaßnahmen. Lange prozessuale Wege sind schon vor dem Hintergrund unserer Personalressourcen kaum machbar. Abgesehen davon, dass es dann einfach viel zu lange dauert.

**Herr Reinhardt:** Ich sehe noch ein Problem, das für Leinefelde nicht gravierend ist, das ich aber benennen möchte, das ist die öffentliche Wahrnehmung des Programms. Und da komme ich sofort wieder auf das, was ich zum Teil schon gesagt habe, Stadtumbau ist eben nicht nur Rückbau, sondern immer auch Aufwertung im Interesse

einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Das Programm ist letztlich besser als sein Ruf.

Allerdings wird man sich im Interesse eines weiteren zukunftsfähigen Stadtumbaus mit dem Thema Altschulden erneut beschäftigen müssen. Die weitere Entlastung von Altschulden ist notwendig, da künftige weitere Abrisse bzw. Rückbauten erforderlich werden. Es wäre fatal, wenn leere Blöcke stehen blieben, die den Lagewert des Quartiers negativ beeinflussen.

*Eines der großen Probleme in vielen Städten ist der Zustand in den einfachen Gründerzeitgebieten, wo über Jahre hinweg der Stadtumbau nicht wirklich zum Tragen gekommen ist. Sie standen immer im Schatten einerseits der historischen Altstädte und andererseits der Großsiedlungen am Stadtrand.*

**Herr Bräuer:** Ja, ganz richtig, diese Nahtzone zwischen historischen Innenstädten und den Erweiterungen der Nachkriegszeit – dieser Bereich, der die Kernstädte umgebenden Gründerzeitbebauung – das sind heute unsere größten Problemfelder.

Die Gründerzeitgebiete sind geprägt durch eine stark differenzierte und durch kleinteiliges Privateigentum bestimmte Eigentümerstruktur, die ja nur schwer in diese großräumigen Prozesse einzuordnen war. Ich entsinne mich, dass wir damals mit allen Versuchen der Expertengruppe die Eigentümerverbände, Haus und Grund usw., mit ins Boot zu holen, gescheitert sind. Weil die sich einfach der Verantwortung entzogen haben. Und das ist dann erst nachträglich und sehr differenziert in den Städten, je nach dem, wie die Problematik war, schrittweise mehr oder weniger gelungen. Und aus meiner Sicht ist das auch heute noch nicht in dem Topf, in dem es kochen müsste.

Aber die Gebiete sind unverzichtbar für die Städte. Und ich merke bspw. in Görlitz, dass die neue Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft sich dieser Situation bewusst ist und inzwischen auf eine mittel- bis langfristige Entwicklung hin zu einer stärkeren Aktivierung der Gründerzeitstadt setzt. Die Unternehmenspolitik stellt sich auf diesen Gedanken ein.

Ich bin aber auch überzeugt, dass wir an der einen oder anderen Stelle in einer neuen Phase der Entwicklung sind. Wir haben jetzt 20 Jahre lang in den historischen Bereichen getan, was nur getan werden konnte, um zu sichern, zu erhalten, zu bewahren. Jetzt muss man mal anfangen, darüber nachzudenken, wie wir diese Bereiche für künftige Generationen auch lebenswert machen. Und da muss auch drüber nachgedacht werden, vielleicht doch den einen oder anderen Anbau im Innenbereich von Quartieren zugunsten eines Gewinnes an Licht, Luft, Sonne, Spielmöglichkeiten für Kinder und so weiter, abzureißen und nicht alles bis in die letzte Ecke nur unter dem Aspekt der denkmal-schützerischen Ambitionen zu erhalten. Ich denke, es ist eine Herausforderung für die Stadtgesellschaften, sich damit auseinanderzusetzen. Und aus der Arbeit der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz weiß ich, dass sich das nicht nur auf die Städte im Osten reduziert, sondern dass wir in der gesamten Bundesrepublik und wahrscheinlich auch darüber hinaus mit solchen Problemen konfrontiert werden.

**Herr zur Nedden:** Wir machen in Leipzig die Erfahrung, dass es sehr auf die jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen ankommt. So haben wir bspw. im Leipziger Westen ganz günstige Entwicklungen. Wir haben wieder eine wachsende Bevölkerung, wir haben aufgrund unserer Hochschullandschaft eine ganze Menge an sogenannten Kreativen in der Stadt und die Gebäudestrukturen sind noch in ihrer Mischung vorhanden. Und ganz positiv ist die Kompaktheit der Gründerzeit in Leipzig. Da kommt eine ganze Menge zusammen, was förderlich ist. Das ist nicht an jedem Standort gegeben.

In Bereichen, die ganz stark durch Schrumpfung gekennzeichnet sind, z.B. in eher ländlichen Räumen, wird es natürlich schwieriger. Da muss man sich auf Basis eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sehr genau überlegen, wo die Räume sind, die man mit neuen Impulsen versehen kann, wenn es für den gesamten baulichen Bestand nicht reicht.

*Aber auch der Leipziger Osten ist ja – im Vergleich zum Westen der Stadt – ein Beispiel dafür, dass das, was an einer Stelle funktioniert, an einer anderen Stelle nicht automatisch in derselben Intensität gelingt.*

**Herr zur Nedden:** Es ist ganz klar, es dauert da vieles sehr viel länger. Es hat natürlich auch mit der Historie zu tun, dass der Leipziger Osten in seinem Ansehen eigentlich immer hinter vielen anderen Stadtquartieren zurückstand. Aber ja, wir haben natürlich unterschiedliche Entwicklungsgeschwindigkeiten auch in Leipzig, und wir haben ein paar Bereiche, die nehmen wir jetzt neu ins Blickfeld, um problematische Entwicklungen möglichst frühzeitig zu vermeiden. Letztendlich ist die Entwicklung von Städten ja immer von unterschiedlichen kleinräumigen Entwicklungen gekennzeichnet. Das versuchen wir durch Gegensteuern auf Basis der Ergebnisse unseres Monitorings zu bewältigen.

*In Leipzig führten die Aktivitäten des Stadtforums, aber auch weitere Initiativen wie bspw. die Wächterhäuser zu einem Umdenken im Umgang mit leerstehenden Gründerzeitbauten. In wie fern bietet der Stadtumbau diesen Initiativen Raum, um wirksam zu werden?*

**Herr zur Nedden:** Für Leipzig kann man wohl bestätigen, dass angefangen mit dem Thema der temporären Nutzungen von Freiräumen, wo sich ja viele Bürger eingebracht haben, bis hin zur Sicherung und temporären Nutzung von Altbauten, also bspw. die Wächterhäuser und andere kreative Ansätze, von denen wir hier eine ganze Menge in Leipzig haben, die Möglichkeiten des Stadtumbau Ost sicher unterstützend gewirkt haben.

Diese Komponente müsste nicht nur im Stadtumbau Ost noch stärker gemacht werden. Wenn man im Moment damit umgehen muss, dass die Mittel in der Städtebauförderung eher rückläufig sind, dann muss ich Möglichkeiten haben, wenigstens Impulse zu setzen für private Investitionen. Ich kann nicht nur Investitionen im klassischen Sinne fördern, sondern brauche eben auch die Bürgerprojekte. Und da einfach flexibler werden zu können, bspw. im Sinne der Verfügungsfonds, das wäre wirklich hilfreich.





Initiativen wie die Wächterhäuser sind wichtige Impulse „von unten“ für die Quartiersentwicklung.

*Herr Reinhardt, viele Städte haben sich in den ersten Jahren des Stadtumbaus schwer getan, die Bewohner frühzeitig einzubinden. Begründet wurde dies immer wieder damit, dass Bewohner die mit dem Stadtumbau verbundenen Abrisse nicht akzeptieren und dann aus Angst vor Verdrängung die Stadtumbaugebiete vorschnell verlassen. Welche Erfahrungen haben Sie in Leinefelde gemacht?*

**Herr Reinhardt:** Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die Bürger Klarheit und Ehrlichkeit brauchen, damit sie ihre eigenen Lebenskonzepte zukunftssicher gestalten können. Ehrlichkeit heißt, man muss sich auf Aussagen verlassen können. Letztlich ist es eine Strategie der Kommunikation zwischen Mietern, den Unternehmen und der Stadt. Und außerdem muss die notwendige Veränderung mit einer schnellen und nachhaltigen Verbesserung der Lebensqualität verbunden sein. Wir haben daher sehr schnell gemerkt, dass wir einen Modernisierungsvorlauf brauchen. Und natürlich, ist nichts so schwer zu akzeptieren wie Veränderung. Das hat immer auch eine soziale Komponente.

Man darf die Mitwirkung aber nicht als Wunderwaffe betrachten, die alle Probleme löst. Ich denke, dass die Mitwirkung auch Grenzen hat. Mit anderen Worten, grundlegende Entscheidungen müssen von der Kommune und den Eigentümern getroffen und verantwortet werden. Man darf da keine falschen Erwartungen wecken. Ich habe immer versucht, die Bürger in ihrer Mitwirkung auf die konkret von ihnen beeinflussbaren Themen zu lenken. Denn es gibt natürlich eine Grenze,

die besteht einfach darin, dass wir hier nicht über Eigentum der Bürger reden, sondern über die Miete und das Eigentum der Wohnungsunternehmen oder der Stadt.

*Es bleibt aber die Frage, wie die Menschen vor Ort den Stadtumbau wahrnehmen.*

**Herr Bräuer:** Wenn man Menschen etwas von ihrer gewohnten Lebensumwelt nimmt, sind diese ganz vordergründig persönlich Betroffenen meist natürlich nicht von vorn herein positiv gestimmt. Aber wenn man es schafft, wie z.B. mit der IBA Sachsen-Anhalt, dass in den Städten über viele Aktivitäten, Werkstattstunden und verrückte Ideen – bspw. ein großes Frühstück in Merseburg auf dem Marktplatz an einem Samstagvormittag – also über diese vermeintlich nebensächlichen Dinge, ein Stadtbürgerbewusstsein entsteht, so schätze ich das sehr positiv ein. Jedoch dort, wo Bewohner allein gelassen werden, nehmen sie den Stadtumbau als Verwaltungsakt wahr und empfinden diesen als Willkür.

*Im Stadtumbau wird auch künftig eine Reduzierung des Wohnungsbestandes notwendig sein. Dabei werden auch weiterhin die DDR-Wohnsiedlungen am Stadtrand im Fokus stehen. Wie sehen Sie die Perspektive dieser Siedlungen?*

**Herr Reinhardt:** Ich denke, die Perspektive der Großwohnsiedlungen wird sehr davon abhängen, welche Rolle sie im unmittelbaren lokalen Wohnungsmarkt spielen und spielen werden. Das ist natürlich eine Frage der kommunalen Entwicklungsstrategie und ihres Zusammenspiels mit den Unternehmenskonzepten der Wohnungswirtschaft. Dabei ist von entscheidender Bedeutung, ob die erfolgten Sanierungen und Modernisierungen hinreichend zukunftsorientiert waren in Bezug auf energetische Anforderungen, Barrierefreiheit, städtebauliche Strukturen, aktuelle Wohnungswünsche, Veränderung der demografischen Struktur, nur um mal ein paar anzudeuten. In Leinefelde werden wir die von uns identifizierten und hochwertig sanierten Kernbestände halten können, aber wir haben bewusst auch Spielräume für weiteren Rückbau offen gehalten.

**Herr zur Nedden:** Wenn ich es auf Leipzig beschränke, die Großwohnsiedlung Grünau hat sich einigermaßen stabilisiert, allerdings eben auch mit nur noch halb so vielen Einwohnern wie vor 20 Jahren. Wir vermuten, dass die rückläufige Entwicklung noch weiter gehen wird, allerdings auf sehr viel langsamerem Niveau. Und dann haben wir in Zukunft mit dem ansteigenden Anteil älterer Bewohner umzugehen. Wir haben gerade mit der Wohnungswirtschaft ein Positionspapier zum altersgerechten Wohnen erarbeitet und verabschiedet und auch ein erstes Maßnahmekonzept.

Neben Grünau hat Leipzig ja auch eine ganze Reihe kleinerer Wohnsiedlungen. Die kernstadtnah oder sogar integriert gelegenen Siedlungen, haben es da sicher leichter als die in Randlage der Stadt. Letztendlich spielt dann die kleinräumige Situation eine ganz wichtige Rolle. Die industriellen Bauten haben aber durchaus eine Reihe von Qualitäten, diese komplett abzuschreiben, wäre sicher zu weitgehend.

*Leipzig ist inzwischen wieder eine wachsende Stadt, die sich auch wirtschaftlich durchaus positiv entwickelt. Ist Leipzig denn dann überhaupt noch eine typische Stadtumbaustadt bzw. wo sehen Sie die künftigen Herausforderungen im Stadtumbau?*

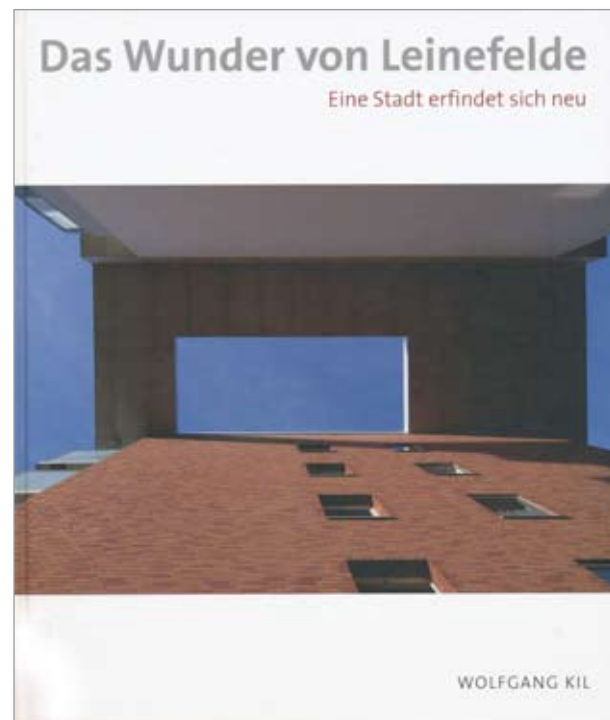
**Herr zur Nedden:** Ich weiß gar nicht, ob es typische Stadtumbaustädte gibt. Weil die Differenzierung immer weiter zunimmt. Um das Jahr 2000 herum gab es sicher eine ganze Menge typischer Stadtumbaustädte. Aber wenn ich mir die Städte hier in Sachsen anschau, sind doch die Herausforderungen wirklich ganz unterschiedlich. Manche entwickeln sich wirtschaftlich besser, weil es wieder neue Impulse gibt, manche schlechter. Der ländliche Raum hat es natürlich schwer. Wir sind sicher keine Umbaustadt, die weiterhin den Rückbau in den Mittelpunkt stellt. Aber auch wir werden weiter zurückbauen müssen, auch wenn das Problem nicht mehr mit der herausragenden Problemschwere im Vordergrund steht. Zudem haben wir bspw. mit dem Lindenauer Hafen und dem Bayerischen Bahnhof Bereiche, in denen wir

vorsichtig Neuentwicklungen anstoßen wollen. In diesem Sinne wird der Stadtumbau zunehmend zu einem normalen Prozess der Stadtentwicklung.

*Eine Einschätzung, die auch für Leinefelde zutrifft?*

**Herr Reinhardt:** Natürlich ist Stadtumbau ein permanenter Prozess, weil immer wieder neue Einflussfaktoren auftreten, denen wir Rechnung tragen müssen. Aber wir haben vor drei Jahren ein Buch herausgegeben „Das Wunder von Leinefelde“, wo es im Fazit heißt: Inzwischen ist der Stadtumbau in Leinefelde zu einem Thema neben vielen anderen geworden.

Ich möchte gerne noch eine ideelle Komponente in dieses Gespräch einbringen. Ich denke, dass ein erfolgreicher Stadtumbau natürlich nur gelingen kann mit den richtigen Strategien und unter Einbeziehung der Bürger. Das ist alles unstrittig. Aber man erlangt mit hoher Qualität und gut strukturierter Entwicklung auch eine Stärkung des Selbstwertgefühls der Bürger – Stolz auf die Stadt zu sein. Ich hätte das vor zehn oder 15 Jahren nicht für möglich gehalten.



Buchcover: Das Wunder von Leinefelde

*Herr Bräuer, wo sehen Sie künftig die größten Herausforderungen im Stadtumbau Ost?*

**Herr Bräuer:** Vor dem Hintergrund, dass wir mit einer weiteren Reduktion von Bevölkerung und Haushalten zu rechnen haben, ist es in meinen Augen die größte Herausforderung, zu überlegen, wo und unter welchen Bedingungen die Menschen künftig leben wollen. Was heißt dies dann für Perspektiven der Stadtentwicklung bspw. unter Nachhaltigkeitsaspekten, dem Anspruch von Städten der kurzen Wege oder einer klimagerechten Stadt?

Gerade im ländlichen Raum sehe ich auch das Thema der interkommunalen Kooperation, der Zusammenarbeit von kleineren Städten und Gemeinden, um bestimmte Aufgaben gemeinsam zu bewältigen. Ich denke, dass viele Kommunen an einer Kooperation nicht vorbei kommen. Die derzeit vielfach zu beobachtende Konkurrenz ist in meinen Augen fast selbstmörderisch. Wenn man nicht begreift, dass das Miteinander die einzige Basis ist, um überhaupt in hundert Jahren vielleicht noch genannt zu werden, erscheint mir das unverständlich.

*Eine abschließende Frage: Welche ergänzenden und unterstützenden Instrumente braucht der Stadtumbau bzw. wo sollte möglicherweise umgesteuert werden?*

**Herr zur Nedden:** Ganz kurz, weil vieles schon genannt wurde: a) natürlich eine ausreichende Mittelausstattung, b) etwas flexiblere Handhabungsmöglichkeiten, unter Umständen sogar ein Mehrjahresbudget und c) die Ergänzung um Steuerungsinstrumente.

**Herr Reinhardt:** Ich schließe mich da an. Wir brauchen weiterhin eine klare Finanzperspektive und gute Mittelausstattung aber auch die Einbindung des Themas Klimaschutz in die integrierte Stadtentwicklung. Ich wünsche mir aber auch weiterhin eine fachliche Begleitung des Programms und den Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen. Es wird viel zu wenig zurückgegriffen auf die Erfahrungen, die bereits gemacht wurden. Die Städte zusammenzubringen zu einem

konzentrierten Erfahrungsaustausch auf kleiner Ebene, das wäre ein wichtiger Punkt. Die vor Ort, die haben vielleicht nicht immer das Know how im Sinne von Ausdruckweise und diesem und jenem, aber sie kennen die Vorgehensweise.

Noch etwas: Wann immer Fördermittel ausgegeben werden, muss gewährleistet werden, dass auch die Qualität stimmt. Ich betrachte dabei Wettbewerbe als ganz bedeutsam für zukunftsweisende und zukunftsichernde Lösungen. Nicht wie im allgemeinen Sprachgebrauch – unsere eigenen Architekten sind die besten. Nein, wir müssen uns das beste Niveau holen. Von denen lernen letztendlich wir alle. Wir haben mit Wettbewerben wunderbare Erfahrungen gemacht. Und die Kritik, die man bekommt, wenn man Architekten von auswärts holt, schwächt sich sofort ab, wenn das, was man sich im Wettbewerb vorgenommen hat auch umgesetzt wird.

*Wir danken Ihnen herzlich für das Gespräch!*



# Quellen- und Abbildungsverzeichnis

## Quellen

- Altrock, Uwe (2008): Urban Governance in Zeiten der Schrumpfung. In: Heinelt, Hubert / Vetter, Angelika (Hrsg.): Lokale Politikforschung heute. Wiesbaden, S. 301-326.
- Antony, Sabine / Becker, Ulrich (2007): Häutungen eines Stadtquartiers. Quartiersprofilierung im Rahmen des Stadtumbaus an den Ringkolonnaden in Marzahn. In: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Hrsg.): Im Wandel beständig. Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf. Berlin, S. 45-56.
- [BBR 2008] Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008): Stadtquartiere im Umbruch. Infrastruktur im Stadtumbau – Chancen für neue Freiräume. Bonn.
- [BBSR 2009a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau, ExWoSt-Informationen 37/1. Bonn.
- [BBSR 2009b] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere. Ergebnisse des Forschungsfeldes, ExWoSt-Informationen 32. Bonn.
- [BBSR 2010] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2010): Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau, ExWoSt-Informationen 37/2. Bonn.
- [BBSR 2011a] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Wohnungsmarktprognose 2025. Bonn (Analysen Bau.Stadt.Raum; Band 4).
- [BBSR 2011b] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2011): Renaissance der Großstädte – eine Zwischenbilanz. Bonn (BBSR-Berichte Kompakt 9/2011).
- [BBSR / BMVBS 2011] Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung / Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Bundesinitiative Kooperation konkret. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Bonn / Berlin.
- Bergische Universität Wuppertal / DIW econ (2011): Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung. Abschlussbericht zum BBSR-Forschungsprojekt vom Mai 2011
- Bernt, Matthias / Hagemeyer, Ulrike (2011): Fallstudie 3: Stadtentwicklung unter Schrumpfbedingungen. Das Beispiel „Stadtumbau Ost“. In: Archplus 203, S. 72-75.
- Bernt, Matthias / Kabisch, Sigrun / Peter, Andreas (2005): Schrumpfung, Stadtumbau und ihre Auswirkungen auf die Stadtgesellschaft. In: Berichte zur deutschen Landeskunde, Heft 1/2005, S. 33-57.
- [Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf 2007] Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin / Plattform Marzahn-Hellersdorf (Hrsg.) (2007): InSEK 07 Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf. Berlin.
- [BMBau 1991] Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (1991): Vitalisierung von Großsiedlungen. Expertise: Informationsgrundlagen zum Forschungsthema Städtebauliche Entwicklung von Neubausiedlungen in den fünf neuen Bundesländern. Bonn.
- [BMBau 1994] Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.) (1994): Großsiedlungsbericht 1994. Drucksache – Deutscher Bundestag 12/8406. Bonn.
- [BMVBS 2010] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2010): Stadtumbau vor neuen Herausforderungen. Vierter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin.
- [BMVBS 2011a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): 40 Jahre Städtebauförderung. Berlin.
- [BMVBS 2011b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Weißbuch Innenstadt. Starke Zentren für unsere Städte und Gemeinden. Berlin / Bonn.

[BMVBS 2011c] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Evaluierung der Städtebauförderung – kommunale Arbeitshilfe. Berlin / Bonn.

[BMVBS 2011d] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) (2011): Leitfaden Eigentümerstandortgemeinschaften. Empfehlungen zur Gründung und Begleitung von Eigentümerstandortgemeinschaften. Berlin.

[BMVBS / BBR 2006a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006): Stadtumbau Ost – Anpassung der technischen Infrastruktur. Werkstatt: Praxis Heft 41. Bonn.

[BMVBS / BBR 2006b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2006): Stadtumbau Ost – Stand und Perspektiven. Erster Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin.

[BMVBS / BBR 2007a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): 5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz. Zweiter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Bonn / Berlin.

[BMVBS / BBR 2007b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2007): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Bonn (Forschungen: Heft 131).

[BMVBS / BBR 2008a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008): Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost. Berlin.

[BMVBS / BBR 2008b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008): Perspektiven für die Innenstadt im Stadtumbau. Dritter Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin.

[BMVBS / BBR 2008c] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bonn (Werkstatt Praxis: Heft 57).

[BMVBS / BBSR 2009a] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“). Bonn (Werkstatt Praxis: Heft 65).

[BMVBS / BBSR 2009b] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Bürgermitwirkung im Stadtumbau. Bonn (Forschungen: Heft 140).

[BMVBS / BBSR 2009c] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2009): Renaturierung als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung. Ergebnisse des Forschungsprojekts. Bonn (Werkstatt: Praxis Heft 62).

[BMVBS / BBSR 2010] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2010): Altschuldenhilfe und Stadtumbau: Analyse der bisherigen Wirkungen der Altschuldenhilfe für den Stadtumbau Ost und des zukünftigen Bedarfs an einer weiteren Entlastung. Endbericht. Berlin.

[BMVBW 1999] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (1999): Eine Zukunft für die Plattenbausiedlungen. Abschlussbericht der Forschungsbegleitung zum Bund-Länder-Förderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins“. Bonn / Berlin.

[BMVBW 2001] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2001): Stadtumbau in den neuen Ländern. Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder. Berlin.

[BMVBW / BBR 2003] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2003): Dokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen. Bonn.

[Brenner / Krautzberger 2002a] Brenner, János / Krautzberger, Michael (2002): Wettbewerb Stadtumbau Ost – ein Beitrag zum Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung. In: Deutsches Architektenblatt, Heft 4/2002, S. 34-36.

[Brenner / Krautzberger 2002b] Brenner, János / Krautzberger, Michael (2002): Bekenntnis zur Stadt-Wettbewerb Stadtumbau Ost entschieden. In: Deutsches Architektenblatt, Heft 11/2002, S. 22-23.

Brinker, Dörthe / Sinning, Heidi (2011): Innerstädtische Entwicklung fördern. Beratungsangebote zur Revitalisierung von Brachflächen und Immobilienleerständen. Erfurt (ISP-Schriftenreihe, Band 2).

[Bundestransferstelle 2011] Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (2011): Ergebnisrapport 2011 der Expertenworkshopreihe „Profilierung des Programms Stadtumbau Ost“ (Workshops vom 14.4. und 20.6.2011); [http://www.stadtumbau-ost.info/aktuelles/111011\\_Ergebnisrapport-STUO.pdf](http://www.stadtumbau-ost.info/aktuelles/111011_Ergebnisrapport-STUO.pdf) (Zugriff: 8.12.2011).

Cremer, Cornelia (2007): Ohne Kommunikation kein Erfolg. Entwicklungssteuerung durch Partizipation. In: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Hrsg.): Im Wandel beständig. Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf. Berlin, S. 125-136.

degewo AG (2010, Hrsg.): Die Platte ist flexibel. Der Stadtumbau Ost in Marzahn. Berlin.

Empirica (2011): ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“, Dokumentation der dritten Projektwerkstatt vom 22./23. Mai 2011 in Görlitz. Bonn.

Fritsche, Miriam / Lang, Thilo (2007): Dimensionen des Stadtumbaus in den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf. In: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Hrsg.): Im Wandel beständig. Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf. Berlin, S. 15-32.

[GdW 2010] Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2010): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2010/2011. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

[GdW 2011] Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2011): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2011/2012. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

Gröbe, Thomas (2005): Rückbau als Aufgabe von städtebaulichem Rang. Städtebau und Stadtentwicklung. Wachsende Stadt durch schrumpfende Bevölkerung am Beispiel der Stadt Hoyerswerda. In: Sächsische Akademie der Künste / Stadt Hoyerswerda (Hrsg.): Stadtumbau Ost. Superumbau Hoyerswerda. Dresden, S. 40-44.

Harms, Bettina / Jacobs, Tobias (2002): Stadtumbaustراتيجien für Neubauquartiere. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“. Bonn, S. 25-36.

Höhne, Christiane / Kröber, Erika (2007): Die „Ahrensfelder Terrassen“. Stadtumbau bedeutet Stadtentwicklung. In: Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (Hrsg.): Im Wandel beständig. Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf. Berlin, S. 35-44.

Hunger, Bernd (1991): Stadtverfall und Stadtentwicklung – Stand und Vorschläge. In: Marcuse, Peter / Staufenberg, Fred (Hrsg.): Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch. Perspektiven der Stadterneuerung nach 40 Jahren DDR. Berlin, S. 32-48.

Hunger, Bernd / Burkardt, Katharina (2009): Wettbewerb zur energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen. „Gold“ an Siedlungen in Berlin, Dresden, Karlsruhe, Nürnberg und Wernigerode. In: Die Wohnungswirtschaft 8/2009, S. 38.

[Kabinettsvorlage 2001] Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) (2001): Initiative der Bundesregierung zur Verbesserung der Stadt- und Wohnungsmarktentwicklung in den neuen Ländern. Programm „Stadtumbau Ost“. Kabinettsvorlage vom 15.8.2001.

Kabisch, Sigrun / Liebmann, Heike (2011): Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen. Positionspapier zum vorrangigen Forschungsbedarf. In: Die Wohnungswirtschaft 8/2011, S. 24-26.

Kabisch, Sigrun / Peter, Andreas (2008): Quartiere auf Zeit. In: Schnur, Olaf (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, S. 301-318.

Keim, Karl-Dieter (2001): Andere Städte und Regionen durch Schrumpfungprozesse? Zur aktuellen Lage in den ostdeutschen Ländern. In: Schader-Stiftung (Hrsg.): wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Kongressprogramm. Darmstadt, S. 55-62.

[Kil et al. 2005] Kil, Wolfgang / Dellling, Thomas / Schultes, Axel / u.a. (2005): Rückbau als Aufgabe städtebaulichen Rangs. In: Sächsische Akademie der Künste / Stadt Hoyerswerda (Hrsg.): Stadtumbau Ost. Superumbau Hoyerswerda. Dresden, S. 31-33.

Kil, Wolfgang (2008): Das Wunder von Leinefelde. Eine Stadt erfindet sich neu. (hrsg. durch Stadt Leinefelde-Worbis), Dresden.

Knorr-Siedow, Thomas (1997): Ostdeutsche Plattenbausiedlungen als künftige soziale Problemgebiete? In: Rietdorf, Werner (Hrsg.): Weiter wohnen in der Platte. Berlin, S. 231-251.

[Kommission 2000] Pfeiffer, Ulrich / Simons, Harald / Porsch, Lucas (2000): Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission. Berlin.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen (Hrsg.) (2011): Große Wohnsiedlungen. Wohnen mit Zukunft. 2001 - 2011. 10 Jahre Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. Berlin.

[Land Berlin 2010a] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2010): Stadtumbau in Berlin. Monitoringbericht 2010. Berlin

[Land Berlin 2010b] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2010): Stadtumbau in Berlin. Eine Zwischenbilanz. Berlin

Liebmann, Heike (2004): Vom sozialistischen Wohnkomplex zum Problemgebiet? Strategien und Steuerungsprozesse für Großwohnsiedlungen im Stadtumbauprozess in Ostdeutschland. Dortmund (Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 118).

[MIL Brandenburg 2009] Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2009): Dialog Stadtumbau. Bilanz – Herausforderungen – Ausblick. Potsdam.

[MIR Brandenburg 2006] Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (Hrsg.) (2006): Starke Städte – Masterplan Stadtumbau. Drucksache – Landtag Brandenburg 4/2385. Potsdam.

[MLV Sachsen-Anhalt 2010] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (Hrsg.) (2010): Internationale Bauausstellung Stadtumbau 2010 Sachsen Anhalt – Hansestadt Stendal. Magdeburg.

Osenberg, Hanno / Waltersbacher, Matthias (1994): Wohnungsbestandspanel für die neuen Bundesländer. Ein Informationsinstrument zu den Entwicklungstendenzen im älteren Geschoßwohnungsbestand. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 10/11 1994, S. 657-689.

Pfeil, Anne (2010): Stadtleben erproben: Chancen für die Revitalisierung ostdeutscher Innenstädte. In: Sulzer, Jürg (Hrsg.): Intraurban. Stadt erfinden, erproben, erneuern. Berlin, S. 80-89.

Pirch, Martina / Böttcher, Dirk: Stadtumbau in Berlin 2002-2009 – Eine Zwischenbilanz. In: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.) (2010): Stadtumbau Ost in Berlin – Eine Zwischenbilanz. Berlin, S. 6-9.

Reuther, Iris (2002): Leitbilder für den Stadtumbau. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“. Bonn, S. 12-24.

Rößler, Stefanie (2010): Freiräume in schrumpfenden Städten. Chancen und Grenzen der Freiraumplanung im Stadtumbau. Berlin (IÖR Schriften Band 50).

Schümer-Strucksberg, Monica (1997): Fünf Jahre Berliner Großsiedlungsstrategie: Bilanz und Ausblick. In: Rietdorf, Werner (Hrsg.): Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung großer Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern. Berlin, S. 59-78.



[SMI 2010] Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2010): Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020. Dresden.

Stadt Cottbus (Hrsg.) (2002): Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus. Endbericht. Berlin / Cottbus.

Stadt Cottbus (Hrsg.) (2006): Erste Fortschreibung Stadtumbaukonzept der Stadt Cottbus. Endbericht. Berlin.

Stadt Cottbus (Hrsg.) (2007): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Cottbus 2020 – mit Energie in die Zukunft. Cottbus.

Stadt Cottbus (Hrsg.) (2010): Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020. 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes als Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK). Cottbus.

[Stadt Greifswald 2002] Hansestadt Greifswald (Hrsg.) (2002): Wettbewerb Stadtumbau Ost. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hansestadt Greifswald. Greifswald.

[Stadt Greifswald 2005] Universitäts- und Hansestadt Greifswald (Hrsg.) (2005): Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Universitäts- und Hansestadt Greifswald 2005. Rostock / Greifswald (Stadtplanung aktuell. Nr. 37).

Stadt Güstrow (Hrsg.) (2006): Verkauf von städtischen Gebäuden und Grundstücken im Sanierungsgebiet „Altstadt“ Güstrow. In: Güstrower Stadtanzeiger, 16. Jg. 2006, Nr. 6 vom 01.06.2006, S. 2.

[Stadt Halle 1984] Rat der Stadt Halle (Hrsg.) (1984): Halle. Eine Stadt mit Vergangenheit und Zukunft. Halle.

Stadt Halle (Saale) (Hrsg.) (2010): Stadtumbau. Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 in Halle an der Saale. Balanceakt Doppelstadt – Kommunikation und Prozess. Bilanz! Halle (Saale), S. 35-39.

Stadt Halle (Saale) (Hrsg.) (2011): Wohnungsmarkbericht der Stadt Halle (Saale) 2010. Halle (Saale).

Stadt Hoyerswerda / Planungsbüro Gröbe (2003): Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Teilkonzept Wohnen. Hoyerswerda.

Stadt Hoyerswerda / Planungsbüro Gröbe (2008): Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Hoyerswerda. Fortschreibung 2008. Hoyerswerda.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (1998): Bericht zur Stadtentwicklung Leipzig. Leipzig (Beiträge zur Stadtentwicklung 20).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2000): Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung. Rahmenbedingungen, Teilplan Wohnungsbau, Teilplan Stadterneuerung. Leipzig (Beiträge zur Stadtentwicklung 30).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2002): Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung – Teilplan Großsiedlungen. Leipzig (Beiträge zur Stadtentwicklung 34).

Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 (SEKo). Leipzig.

[Stadt Stendal 2010] Hansestadt Stendal (Hrsg.) (2010): Internationale Bauausstellung 2010 Stadtumbau Ost. Hansestadt Stendal: „Zentraler Ort im ländlichen Raum“. Plan 2025 Zukunftsstrategie. Stendal.

Stadt Suhl (Hrsg.) (2010): Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Suhl 2025. Suhl.

Stadt Wittenberge (Hrsg.) (2007): Wittenberge – Elbestadt im Wandel. Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Wittenberge.

Thüringer Landesamt für Statistik (2010): Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2030 nach Kreisen (am 31.12. des jeweiligen Jahres) in Thüringen. ([www.statistik.thueringen.de](http://www.statistik.thueringen.de), Zugriff 28. November 2011).

[VV 2008] Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2008 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2008) vom 19.12.2007 / 23.04.2008 / 31.05.2008.

[VV 2011] Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2011 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2011) vom 16.12.2010 / 18.03.2011.

## Abbildungen

### Umschlag

oben Mitte: Stadt Halle (Saale)

### Vorwort

S. 2: BMVBS / Fotograf: Frank Ossenbrink

### Kapitel 1

S. 15: Ernst Basler + Partner

### Kapitel 2

S. 18: Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009): Karte B 3

S. 20 und 21: BMVBW / BBR (Hrsg.) (2003):  
37 und 50

S. 22: Thies Schröder

S. 24: DSK GmbH, Regionalbüro Cottbus

S. 25: Stadt Leipzig

S. 26: Stadt Cottbus (Hrsg.) (2010): 45

S. 30: Stadt Leipzig (Hrsg.) (2009): Karte B 1.1

### Kapitel 3

S. 36: Stiftung Bauhaus Dessau

S. 38, links oben und unten: Nicolas Ruge,  
Frankfurt (Oder)

S. 38, rechts oben und unten: Stadt Branden-  
burg an der Havel

S. 39, oben: Hansestadt Stendal

S. 39, unten: Universitäts- und Hansestadt  
Greifswald

S. 40: BMVBW / BBR (Hrsg.) (2003): 73

S. 44: Universitäts- und Hansestadt Greifswald

S. 45, Abb. 2: Universitäts- und Hansestadt  
Greifswald

S. 46, oben links: P. Binder

### Kapitel 4

S. 48: degewo AG, Berlin, Jens Röttsch

S. 51, unten links: Christine Reppe

S. 51, rechts: Stadt Brandenburg an der Havel

S. 52: Eisenbahner-Wohnungsbaugenossen-  
schaft Dresden eG

S. 56, Abb. 1 und 2: Stadt Hoyerswerda

S. 59: Stadt Hoyerswerda

S. 60, Abb. 1: Stadt Suhl

S. 62, oben: Gemeinnützige Wohnungsbau-  
gesellschaft mbH Suhl

S. 64, Abb. 1: Planergemeinschaft Dubach,  
Kohlbrener (nach Angaben der Senatsverwal-  
tung für Stadtentwicklung und des Bezirksamtes  
Marzahn-Hellersdorf)

S. 64, Abb. 2; S. 66; S. 67, oben: degewo AG,  
Berlin, Jens Röttsch

S. 68: Bähler Koven Hensel Planungsbüro GmbH

### Kapitel 5

S. 70: Frank Spangenberg, Büro Spangenberg und  
Braun, Erfurt

S. 76: Spreewelten GmbH

S. 77, links; S. 78, Abb. 1 und 2: Barlachstadt  
Güstrow

S. 79, Abb. 4; S. 80, oben: BIG-STÄDTEBAU GmbH,  
Frieder Blickle

S. 82, Abb. 1; S. 84, unten: KOBEG mbH Meiningen

### Kapitel 6

S. 86; S. 94, Abb. 1; S. 97, oben: Stadt Halle (Saale)

S. 99, oben und unten: Kai-Uwe Schulte-Bunert

S. 100, Abb. 1: BIG-STÄDTEBAU GmbH

S. 100, Abb. 2 und 3: WGW – Wohnungsbau-  
gesellschaft der Stadt Wittenberge mbH

S. 101: Falcon Crest, Fotoflug & Filmvertonungs-  
gesellschaft mbH Hamburg

### Kapitel 7

S. 105, oben: Bräuer Architekten, Rostock

S. 105, Mitte: Stadt Leipzig

S. 105, unten: Stadt Leinefelde-Worbis

S. 111: Haushalten e.V. Leipzig

Alle anderen Abbildungen: Bundestransferstelle  
Stadtumbau Ost (IRS)





**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



**Stadtumbau-Ost**  
www.stadtumbau-ost.INFO

#### **Herausgeber**

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
Projektleitung: Anja Röding, Jacqueline Modes  
Referat Stadtumbau Ost und West  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

#### **Bearbeitung**

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost im  
Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und  
Strukturplanung e.V. (IRS)  
Projektleitung: Dr. Heike Liebmann  
Dr. Anja Nelle, Christoph Haller, Christopher Knappe,  
Ulrike Hagemeister

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Projektleitung: Evi Goderbauer  
Referat I 2 Stadtentwicklung

#### **Gestaltung und Satz**

Kerstin Wegel

#### **Druck**

Druckhaus Köthen

#### **Bestellungen**

stadtumbauost-transfer@irs-net.de

#### **Nachdruck und Vervielfältigung**

Alle Rechte vorbehalten

#### **ISBN**

978-3-934669-11-6

März 2012