



...Schutzengel im Einsatz



## Örtliche Strategien für eine nachhaltige Wohneigentumsbildung in den Innenstädten – Arbeitshilfe erschienen

Ines Graubner

Die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum ist eine wesentliche Säule des Stadtumbaus in Brandenburg. Damit verfolgt die Landesregierung das Ziel, die Kommunen bei der Stärkung und Aufwertung ihrer Innenstädte und weiterer stadtstrukturell bzw. funktionell wichtiger Stadtteile zu unterstützen.

Bei allen an diesem Prozess beteiligten Akteuren besteht in der Regel Konsens darüber, **warum** die innerstädtische Wohneigentumsbildung nachhaltig ist, unterstützt und „vorangetrieben“ werden sollte. Dabei geht es u. a. um:

- Stärkung und Aufwertung der Innenstädte und der Stadtteile, die dauerhaft erhaltenswert sind. Stabilisierung oder Wiederherstellung einer ausgewogenen Funktionsmischung (Wohnen, Arbeiten, Freizeit) und einer gemischten Bewohnerstruktur in diesen Stadtteilen
- Umlenkung des Wunsches nach Wohneigentum in die Städte (Stopp der Abwanderung aus den Städten ins Umland)
- kein zusätzlicher Flächen- und Ressourcenverbrauch durch Wiedernutzung bestehender Gebäude, brachliegender Flächen und vorhandener Erschließung (Stadttechnik, Straßen, Wege)
- langfristige Kostenersparnis (Wasser und Energie) durch ressourcenschonende Bauweisen und ökologische Materialien.

Jedoch ist nicht immer klar oder präsent, **wie** man diese Zielstellungen befördern kann, welche Fragen und Aspekte zu

bedenken sind und wie man an konkrete Aufgaben herangeht. Es gilt, die Augen zu öffnen und die Sinne zu schärfen für die Mobilisierung innerstädtischer Potenziale. Deshalb hat das MSWV die Abteilung Stadtentwicklung und Wohnen des Landesamtes für Bauen, Verkehr und Straßenwesen (LBVS) beauftragt, eine **Arbeitshilfe** für die Konzipierung und Umsetzung örtlicher Eigentumsstrategien zu erarbeiten. Diese ist im Mai 2004 erschienen.



Das MSWV wendet sich mit dieser Arbeitshilfe an diverse **Akteure** wie

- Kommunen
- Sanierungs- und Entwicklungsträger
- Wohnungsunternehmen
- Bauträger
- Makler
- andere örtliche Akteure,

um Anregungen zu geben, wie innerstädtische Grundstücks- und Gebäudepotenziale für die Wohneigentumsbildung zur Selbstnutzung aktiviert werden können.

Der Hauptteil der Broschüre bezieht sich auf folgende vier **Handlungsfelder**:

1. Örtliche Zielstellungen und Leitbilder in Korrespondenz zur Nachfragesituation
2. Potenzialanalyse und Standortfindung in der Innenstadt und in den zu stärkenden Stadtbereichen
3. Vorbereitung von Bestandsmaßnahmen (konkrete Gebäude) und Neubaumaßnahmen (konkrete Flächen)

4. Eigene Vermarktung und Unterstützung der Vermarktung durch Kommune bzw. kommunale Handlungsträger.

Jedes dieser vier Kapitel beginnt mit einer Erläuterung von Rahmenbedingungen, Zielstellungen und Notwendigkeiten sowie mit der Auflistung erforderlicher Schritte und Aktivitäten innerhalb dieser Handlungsfelder. Darauf aufbauend werden konkrete **Umsetzungsbeispiele aus Brandenburger Kommunen** dargestellt.

In diesen drei Brandenburger Städten wird eine **integrierte und vernetzte Herangehensweise** praktiziert, bei der mehrere Partner die Eigentumsbildung komplex und kooperativ vorantreiben:

- Fontanestadt Neuruppin
- Finsterwalde
- Calau.

Aus folgenden Brandenburger Kommunen werden Beispiele für die Umsetzung von **Einzelschritten** vorgestellt:

- Eberswalde
- Guben
- Nauen
- Schipkau
- Strausberg
- Wittstock/Dosse.

Alle **Praxisbeispiele** werden reichhaltig illustriert durch Fotos, Karten, Zeichnungen, Presseartikel, Plakate usw. Außerdem werden die entsprechenden Ansprechpartner in den Kommunen genannt, damit ein **Austausch von Praktiker zu Praktiker** erfolgen kann.

Zur Abrundung wurden auch einige interessante und ggf. nachahmenswerte Herangehensweisen **aus anderen Bundesländern** aufgenommen:

- Leipzig: Zentrale kommunale Anlaufstelle für Selbstnutzer
- Halle/Saale: Wohnungsunternehmen als Anlaufstelle für Selbstnutzer
- Stralsund: Eigentumsorientierte Genossenschaft als Alternative
- Stendal: Kaufpreisbegrenzung beim Verkauf von kommunalen Grundstücken/Gebäuden.



Der Broschüre ist ein Handlungsleitfaden beigefügt, in dem in kurzer und übersichtlicher Form die wesentlichen Aktivitäten und Schritte in den o. g. vier Handlungsfeldern zusammengefasst sind. Dieser Handlungsleitfaden kann auch als eine Art „Checkliste“ verwendet werden. Außerdem werden die zuständigen Ansprechpartner im MSWV und in der ILB genannt.

Broschüre und Handlungsleitfaden sind auch im Internet auf folgenden Seiten auffindbar:  
[www.mswv.brandenburg.de](http://www.mswv.brandenburg.de)  
[www.lbvs.brandenburg.de](http://www.lbvs.brandenburg.de)

Das Bild zeigt die vollständige Broschüre mit dem Titel „Örtliche Strategien für eine nachhaltige Wohnungsbauentwicklung in Brandenburger Innenstädten“ und dem Untertitel „Handlungsleitfaden“. Die Broschüre ist in verschiedene farbige Bereiche unterteilt, die auf unterschiedliche Aspekte des Wohnungsbaus abzielen.

**Örtliche Strategien für eine nachhaltige Wohnungsbauentwicklung in Brandenburger Innenstädten**  
**Handlungsleitfaden**

**Ziele:**

- Verbesserung der Wohnqualität
- Ausweitung der Sozialstruktur
- Erhalt der Ortsstruktur
- Förderung der Identifizierung mit der Stadt
- Stärkung der sozialen Kohäsion
- Erhaltung der Umwelt
- Förderung der Energieeffizienz
- Erhaltung der kulturellen Identität
- Erhaltung der historischen Bausubstanz
- Erhaltung der Grünflächen
- Erhaltung der Verkehrsstruktur
- Erhaltung der Versorgung
- Erhaltung der Sicherheit
- Erhaltung der Gesundheit
- Erhaltung der Lebensqualität
- Erhaltung der Nachhaltigkeit

**14. Örtliche Zielentwicklung (sozialer Leiter)**

1. Identifizierung der sozialen Situation in der Innenstadt
2. Identifizierung der sozialen Probleme in der Innenstadt
3. Identifizierung der sozialen Ressourcen in der Innenstadt
4. Identifizierung der sozialen Bedürfnisse in der Innenstadt
5. Identifizierung der sozialen Potentiale in der Innenstadt
6. Identifizierung der sozialen Möglichkeiten in der Innenstadt
7. Identifizierung der sozialen Herausforderungen in der Innenstadt
8. Identifizierung der sozialen Chancen in der Innenstadt
9. Identifizierung der sozialen Risiken in der Innenstadt
10. Identifizierung der sozialen Chancen in der Innenstadt

**15. Hochwertiges Wohnraum**

1. Identifizierung der Wohnqualität in der Innenstadt
2. Identifizierung der Wohnprobleme in der Innenstadt
3. Identifizierung der Wohnressourcen in der Innenstadt
4. Identifizierung der Wohnbedürfnisse in der Innenstadt
5. Identifizierung der Wohnpotentiale in der Innenstadt
6. Identifizierung der Wohnmöglichkeiten in der Innenstadt
7. Identifizierung der Wohnherausforderungen in der Innenstadt
8. Identifizierung der Wohnchancen in der Innenstadt
9. Identifizierung der Wohnrisiken in der Innenstadt
10. Identifizierung der Wohnchancen in der Innenstadt

**16. Modernisierung/Wiederherstellung im Inneren für herausgefallene Zeilenwohnungen und Stadtblocke**

1. Identifizierung der Modernisierungsmöglichkeiten in der Innenstadt
2. Identifizierung der Modernisierungsbedürfnisse in der Innenstadt
3. Identifizierung der Modernisierungsressourcen in der Innenstadt
4. Identifizierung der Modernisierungsbedürfnisse in der Innenstadt
5. Identifizierung der Modernisierungspotentiale in der Innenstadt
6. Identifizierung der Modernisierungsmöglichkeiten in der Innenstadt
7. Identifizierung der Modernisierungsherausforderungen in der Innenstadt
8. Identifizierung der Modernisierungschancen in der Innenstadt
9. Identifizierung der Modernisierungsrisiken in der Innenstadt
10. Identifizierung der Modernisierungschancen in der Innenstadt

**17. Vorbereitung Baumaßnahmen (konkrete Gebäude)**

1. Identifizierung der Baumaßnahmensituation in der Innenstadt
2. Identifizierung der Baumaßnahmenprobleme in der Innenstadt
3. Identifizierung der Baumaßnahmenressourcen in der Innenstadt
4. Identifizierung der Baumaßnahmenbedürfnisse in der Innenstadt
5. Identifizierung der Baumaßnahmenpotentiale in der Innenstadt
6. Identifizierung der Baumaßnahmenmöglichkeiten in der Innenstadt
7. Identifizierung der Baumaßnahmenherausforderungen in der Innenstadt
8. Identifizierung der Baumaßnahmenchancen in der Innenstadt
9. Identifizierung der Baumaßnahmenrisiken in der Innenstadt
10. Identifizierung der Baumaßnahmenchancen in der Innenstadt

**18. Vorbereitung Baumaßnahmen (sonstige Flächen)**

1. Identifizierung der Baumaßnahmensituation in der Innenstadt
2. Identifizierung der Baumaßnahmenprobleme in der Innenstadt
3. Identifizierung der Baumaßnahmenressourcen in der Innenstadt
4. Identifizierung der Baumaßnahmenbedürfnisse in der Innenstadt
5. Identifizierung der Baumaßnahmenpotentiale in der Innenstadt
6. Identifizierung der Baumaßnahmenmöglichkeiten in der Innenstadt
7. Identifizierung der Baumaßnahmenherausforderungen in der Innenstadt
8. Identifizierung der Baumaßnahmenchancen in der Innenstadt
9. Identifizierung der Baumaßnahmenrisiken in der Innenstadt
10. Identifizierung der Baumaßnahmenchancen in der Innenstadt

**19. Umsetzung der Vorbereitung**

1. Identifizierung der Umsetzungsmaßnahmen in der Innenstadt
2. Identifizierung der Umsetzungsprobleme in der Innenstadt
3. Identifizierung der Umsetzungsressourcen in der Innenstadt
4. Identifizierung der Umsetzungsbedürfnisse in der Innenstadt
5. Identifizierung der Umsetzungsopportunitäten in der Innenstadt
6. Identifizierung der Umsetzungsmaßnahmen in der Innenstadt
7. Identifizierung der Umsetzungsherausforderungen in der Innenstadt
8. Identifizierung der Umsetzungsmaßnahmen in der Innenstadt
9. Identifizierung der Umsetzungsrisiken in der Innenstadt
10. Identifizierung der Umsetzungsmaßnahmen in der Innenstadt

**20. Zusammenfassende Ergebnisse:**

- Identifizierung der Zusammenfassenden Ergebnisse in der Innenstadt
- Identifizierung der Zusammenfassenden Ergebnisse in der Innenstadt
- Identifizierung der Zusammenfassenden Ergebnisse in der Innenstadt
- Identifizierung der Zusammenfassenden Ergebnisse in der Innenstadt
- Identifizierung der Zusammenfassenden Ergebnisse in der Innenstadt

**21. Weiterführende Informationen:**

- Identifizierung der Weiterführenden Informationen in der Innenstadt
- Identifizierung der Weiterführenden Informationen in der Innenstadt
- Identifizierung der Weiterführenden Informationen in der Innenstadt
- Identifizierung der Weiterführenden Informationen in der Innenstadt
- Identifizierung der Weiterführenden Informationen in der Innenstadt

**Zusätzliche Informationen:**

- Identifizierung der Zusätzlichen Informationen in der Innenstadt
- Identifizierung der Zusätzlichen Informationen in der Innenstadt
- Identifizierung der Zusätzlichen Informationen in der Innenstadt
- Identifizierung der Zusätzlichen Informationen in der Innenstadt
- Identifizierung der Zusätzlichen Informationen in der Innenstadt

## Auf dem besten Weg – Integriertes Verkehrssicherheitsprogramm für das Land Brandenburg veröffentlicht

Ein leistungsfähiges und sicheres Verkehrssystem ist Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung unseres Bundeslandes. Dabei wird es darauf ankommen, die Gewährleistung einer verträglichen Mobilität und eines sicheren Verkehrsgeschehens als zentrale gesellschaftspolitische Aufgaben zu vermitteln. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit kann effektiv nur durch das verantwortungsbewusste und koordinierte Handeln vieler Akteure beigetragen werden. Die Gesamtheit vieler Einzelmaßnahmen wird die negativen Folgen des Verkehrswachstums mindern.

Um bei der Erarbeitung des Verkehrssicherheitsprogramms einen breiten Konsens zu erzielen, hat sich die Landesregierung entschlossen, die an der Verkehrssicherheitsarbeit beteiligten Verbände, Institutionen und Behörden von Anfang an einzubeziehen. Das neue Verkehrssicherheitsprogramm soll der Verkehrssicherheitsarbeit neue Impulse verleihen und als Aktions- und Strategieplan mindestens für die nächste Dekade eine Orientierungsfunktion besitzen.

Das Programm bildet die Arbeitsgrundlage für das 2004 geschaffene „Forum für Verkehrssicherheit“, welches Vertreter aus Verwaltung, Wirtschaft und Wis-

senschaft vereint. Es soll gewährleisten, dass die Handlungsfelder der Verkehrssicherheitsarbeit „Mensch“, „Umfeld“, „Verkehrswege“ und „Technik“ nicht isoliert voneinander betrachtet werden. Vielmehr ist die fächerübergreifende Diskussion zur Weiterentwicklung der Verkehrssicherheitsarbeit zu verstetigen und die Entwicklung integrativer Konzepte zu befördern. Im Mittelpunkt der Bemühungen um die Verkehrssicherheit wird dabei auch weiterhin der Mensch als schwächstes Glied im Verkehrssystem stehen.

## Bilanz der dritten Legislaturperiode 1999 bis 2004

Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr ist seit 1991 als Infrastrukturministerium für die Entwicklung des Landes und für die Verbesserung der Lebensverhältnisse der Brandenburgerinnen und Brandenburger von zentraler Bedeutung. In der dritten Legislaturperiode wurde auf die in den Vorjahren erreichten Leistungen gezielt aufgesetzt. Damit konnten die Lebensbedingungen in Brandenburg erneut ganz konkret verbessert werden:

**Der Prozess der Stadterneuerung ist zur Hälfte geschafft**

**Der Stadtbau ist erfolgreich angegangen**

**Die Bildung von Wohneigentum wurde in die Städte gelenkt**

**Neue integrierte Programme für die Stadtentwicklung wurden erfolgreich gestartet**

**Die Fahrgastzahlen im Schienenverkehr konnten gesteigert werden**

**Modernes ÖPNV-Gesetz ist in Kraft getreten**

**Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg ist nochmals größer geworden**



**Das Planfeststellungsverfahren für den Flughafen Berlin/Brandenburg International wurde abgeschlossen**

**Der Neubau und Ausbau der Strassen und Ortsumgehungen kommt gut voran**

**Das Radwegenetz wurde ausgebaut**

**Die Verkehrssicherheit konnte deutlich verbessert werden**

Mit unserer Politik haben wir dazu beigetragen, dass sich wirtschaftliche Wachstumskerne auch außerhalb des engeren Verflechtungsraums um Berlin herausbilden konnten. Die positiven Entwicklungen, wie sie sich heute zum Beispiel in Schwedt, Schwarzeide und Rathenow darstellen, wären ohne leistungsfähige Verkehrswege und die massiven öffentlichen und privaten Investitionen in die Innenstädte und Wohngebiete überhaupt nicht vorstellbar gewesen. Mit Investitionen in die Infrastruktur und der Entwicklung der so genannten weichen Standortfaktoren ermöglicht das MSWV gute Investitionsbedingungen in allen Teilen des Landes.

In der kommenden Legislaturperiode wird es darum gehen, die Politik des Hauses vor dem Hintergrund des demografischen und wirtschaftlichen Wandels mit Nachdruck auf die Zukunftsfähigkeit der Städte und Regionen auszurichten. Dafür wird es notwendig sein, die Fördermittel noch stärker als bisher auf Schwerpunkte zu konzentrieren und dabei Synergieeffekte zwischen unterschiedlichen Förder-





programmen zu erzielen. Die Entwicklung der Städte als Anker im dünn besiedelten Raum wird in den kommenden Jahren für die Stadtentwicklungs- und Verkehrspolitik eine herausragende Bedeutung erlangen. Hierzu soll die Verzahnung mit der Landesplanung und der Wirtschaftspolitik des Landes weiter intensiviert werden.

Die Infrastrukturpolitik des MSWV ist mehr als die Summe seiner einzelnen Fachpolitiken. Dies soll in den kommenden fünf Jahren zum Nutzen des Landes noch stärker zur Geltung gebracht werden.

## Entwicklung des Wohnungsbestandes in Brandenburg und Polen

Renate Hauchwitz

Mit Blick auf die EU-Osterweiterung hat das MSWV das Deutsch-Polnische Kooperationszentrum der Wohnungswirtschaft in Frankfurt (Oder) bei der Durchführung des Expertenworkshops „Ökologische und ökonomische Wohnungsbestandsentwicklung: Konkrete Projekte für Modernisierungsstrategien im deutsch-polnischen Grenzraum“ am 12. November 2003 unterstützt. Mit dem Workshop wurde ein weiterer Beitrag zur Verbesserung der Zusammenarbeit deutscher und Polnischer Akteure im Wohnungswesen geleistet.

Im Mittelpunkt der Tagung stand die Modernisierung des Wohnungsbestandes auf polnischer und deutscher Seite, vor allem vor dem Hintergrund des sich verändernden Wohnungsmarktes und neuer Anforderungen durch den EU-Beitritt Polens. Ein Schwerpunkt war daher auch das Thema Energiepass für Gebäude, den alle EU-Mitgliedsländer bis 2006 erstellen müssen.

Mit der vorliegenden Broschüre werden die Beiträge des Workshops dokumentiert und aufgrund enger thematischer



Nähe um einige Beiträge einer vom Deutsch-Polnischen Kooperationszentrum unterstützten Veranstaltung der Stadt Frankfurt (Oder) am 13. November 2003 ergänzt. Damit ergibt sich ein umfassendes Bild der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Situation in der deutsch-polnischen Grenzregion und zahlreicher konkreter Ansätze der Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes.

## Wohnen an der Neustädter Havelbucht

Der Anteil der „Platte“ an den Wohngebäuden war in Potsdam nach der Wende sehr groß und der Erneuerungsbedarf sehr hoch. Das MSWV gestaltete die Förderbedingungen so, dass auch die teureren Hochhäuser modernisiert werden konnten.

Das MSWV setzte sich dafür ein, dass sich die Wohnungsunternehmen an der Havelbucht mit allen Akteuren zusammensetzten und gemeinsam ein Farbkonzept für das Wohnquartier entwickelten.

In der Broschüre wird dargestellt, wie durch die Kooperation aller beteiligten Akteure an der Neustädter Havelbucht eine nachhaltige und nachahmenswerte Wohngebietsentwicklung praktiziert und ein wichtiger Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet wurde.



## MSWVAKTUELL 3:2004

### Hinweis:

Diese Broschüre wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr herausgegeben. Sie darf nicht während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen sowie auch für die Wahl der Mitglieder des Europäischen Parlaments. Unabhängig davon, wann, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

### Impressum:

Herausgeber/Bearbeitung:  
Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr  
Referat Internationale Zusammenarbeit, Öffentlichkeitsarbeit, Datenmanagement  
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8  
14467 Potsdam  
<http://www.mswv.brandenburg.de>

ISSN 1439-4715

Redaktion:  
Andrea Hass

V.i.S.d.P.:  
Rainer Laflör  
E-mail:  
[rainer.laflor@mswv.brandenburg.de](mailto:rainer.laflor@mswv.brandenburg.de)

### Fotos:

Stdtkontor GmbH, VBB, LBVS, IWO, Lutz Schönfeld Unternehmenskommunikation und Pressestelle Berliner Flughäfen

### Autorenverzeichnis:

Böhnstedt, Kerstin, MSWV, Ref. 31  
Bretschneider, Rainer, MSWV, Leiter der Planfeststellungsbehörde  
Baatz, Dr., Rainer, Städtkontor GmbH, Geschäftsstelle der Arbeitsgemeinschaft „Innenstadtforum Brandenburg“  
Graubner, Ines, LBVS, Abt. 6  
Greiser, Brunhild, LBVS, Abt.6  
Hauchwitz, Renate, MSWV, Ref. 32  
Höppe, Detlef, MSWV, Ref. 20  
Köttel, Brigitta, VBB  
Karwiese, Eckhard, MSWV., Ref. 40  
Krekler, Kerstin, Städtkontor GmbH  
Kuenzer, Christian, MSWV Ref.20  
Mühle, Mathias, MSWV, Ref. 40  
Neumann, Barbara, LBVS, Abt.6  
Nowak, Katja, MSWV, Ref. 32  
Schlawe, Christina, MSWV, Ref. 23  
Schmigotzki, Britta, Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.  
Schulze, Evelin, MSWV, Ref. 40  
Othmer, Dr., Jürgen, Projektbüro LÜBBENAUBRÜCKE  
Vogel, Sabine, VBB  
Volkerding, Hans-Jürgen, LBVS, Abt.6  
Wüntsche, Wolfgang, B.B.S.M.

Das Magazin wurde auf 100%-Recyclingpapier gedruckt

Gesamtherstellung:  
Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH  
Karl-Liebknecht-Str. 24/25, 14476 Golm

Layout:  
schütz & co. Werbeagentur GmbH, Berlin