



- die Einführung einer durchgängigen Erfolgskontrolle insbesondere zu den Aufwertungsmaßnahmen;
- die Verbesserung der Prozesssteuerung, um korrigierend bei Differenzen und Widersprüchen eingreifen zu können;
- eine klare Differenzierung zwischen gesamtstädtischen, eher langfristig orientierten Entwicklungsvorgaben und eher kurz- bis mittelfristig orientierten teils räumlichen Umsetzungsmaßnahmen;
- eine zielgerichtete Rückbauplanung, die die notwendigen Rückbauvolumina und die Laufzeit des Programms Stadtbau Ost bis 2009 berücksichtigt;
- die Konzentration der Aufwertungsaktivitäten auf wenige Gebiete, die nicht nur einen Problemdruck haben, sondern auch eine realistische Zukunftsperspektive;
- der Mut, auch Gebiete „im Wartestand“ auszuweisen, bei denen die Entwicklung noch keinen eindeutigen Verlauf nimmt, wo also noch keine zielgerichteten Stadtumbaumaßnahmen eingeleitet werden können.

teilen sehr unterschiedlich. Voraussetzung für eine teils räumlich differenzierte Herangehensweise ist auf gesamtstädtischer Ebene die Einführung von Gebietstypologien, die auf die jeweilige Problemlage Bezug nehmen und den einzelnen Stadtteilen Funktionen und spezifische Handlungsbedarfe zuzuordnen. Teils räumliche Vertiefungen für die Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf sollten



Senftenberg, Wohnkomplex Süd und See

### 3. Teils räumliche Vertiefungen vorantreiben

Einwohner- und Leerstandsentwicklung verlaufen in den einzelnen Stadt-

- als integrierte Planungen (d. h. nicht nur Teilaspekte) erarbeitet werden, die die Finanzierungsmöglichkeiten einschließen. Dabei ist die Entwicklung des Stadtzentrums als dem wichtigsten Teilraum durch weiterführende konzeptionelle Untersuchungen bzw. Planungen verstärkt zu untersetzen.

- auf den zunehmenden Umfang freier werdender Flächen und Gebäude verstärkt mit Aufwertungsmaßnahmen reagieren, um einer Verwahrlosung betroffener bzw. zu erhaltender Bereiche entgegenzuwirken.
- eine vertiefende Untersuchung der qualitativen Bedarfssituation und -entwicklung insbesondere für das Wohnen (Ausstattung, Größe, Lage der Wohnung), aber auch für die Infrastruktureinrichtungen in Abhängigkeit von den Trends der örtlichen Einkommensverhältnisse und der Haushalts- und Altersstruktur umfassen,
- den gebietsbezogenen Altersaufbau der Bewohnerschaft untersuchen, um frühzeitig auf eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur hinwirken zu können,
- die Bedingungen für innerstädtische Eigentumsbildung im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten durchgreifend verbessern durch z. B. Aufbereitung nachfragegerechter Flächen- und Projektangebote und Angebote attraktiver neuer Formen für innerstädtische Eigentumsbildung im Neubau und Bestand;
- von einer abgestimmten Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung begleitet werden. Hierfür ist zunächst die gemeinsame Vorgehensweise der Akteure (Stadt und Wohnungseigentümer) zu klären und zu vereinbaren.

Trotz der Vielzahl der anstehenden Aufgaben zur Gestaltung des Stadtumbauprozesses bleibt festzuhalten, dass einige Städte auf diesem Weg bereits weit vorgeschritten sind. Das MSWV und das ISW werden die Kommunen und Wohnungsunternehmen auch künftig dabei begleiten. Gleichzeitig wird das MSWV

bei der Prüfung vorliegender und zukünftiger Förderanträge die Tragfähigkeit der Konzepte und Herangehensweisen im dargestellten Sinne berücksichtigen.

Zur Unterstützung der Städte bei der weiteren Umsetzung des Stadtumbaus wird das MSWV gemeinsam mit dem

ISW Erfahrungsaustausche vorbereiten, in denen die vordringlichen Handlungsbedarfe des Stadtumbaus eingehender behandelt und Lösungsstrategien diskutiert werden sollen. Hierzu sind u. a. im Herbst 2003 drei örtliche Workshops mit den Akteuren aus den Stadtumbaustädten vorgesehen. ■



## Interkommunaler Erfahrungsaustausch zur Stadterneuerung und Sozialplanung in Schwerin

Barbara Neumann

Vom 21. bis 23. Mai 2003 fand in Schwerin der vom Deutschen Institut für Urbanistik (Difu) organisierte 33. Interkommunale Erfahrungsaustausch zur Stadterneuerung und Sozialplanung statt. Ich hatte zum ersten Mal die Chance, an einer Veranstaltung dieser Reihe, die schon auf eine langjährige Tradition zurückblickt, teilzunehmen.

Die gastgebende Stadt Schwerin bestimmte mit ihren Themen das Programm und bot damit ausreichend Stoff für Information, Diskussion und Erfahrungsaustausch.

Das Fachprogramm begann am 22.05. mit einem Vortrag der Beigeordneten für Bauen und Umwelt, Heidrun Bluhm, die ihre Stadt und die Schwerpunkte für Stadtentwicklung und Stadterneuerung kurz vorstellte. Aufbauend auf den Potentialen der Stadt und mit Bezug auf die aktuellen Problemlagen werden folgende Leitbilder der Stadtentwicklung verfolgt:

- Besonderheiten der Stadtstruktur und des Stadtbildes erhalten und feinfühlig weiterentwickeln
- Innenstadt als Zentrum in der Region entwickeln und stärken
- Weiterbau der Großwohnsiedlungen
- Innen- vor Außenentwicklung
- Schwerin, die Stadt am Wasser

Nachdem Frau Bluhm den Gesamtrahmen der Stadtentwicklung dargestellt hat, wurden Einzelaspekte der Entwicklung durch Vertreter des Amtes für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz vorgetragen.

Neben den drei Sanierungsgebieten (26,9 ha Schelfstadt, 2,9 ha Altstadt – erweitert um 0,7 ha Schlossstraße – und 32,5 ha Feldstadt), die mit der Sanierung bereits einen deutlichen Aufschwung genommen haben, hat Schwe-

rin auch eine Fülle von Problemen im Zusammenhang mit Konversion und Flächenrecycling zu bewältigen. Es wurden einzelne Brachen (Kasernen- und Hafentflächen, Neue Gartenstadt, Wohnen am Wasser) und die Entwicklungsbemühungen bzw. der bisherige Entwicklungserfolg dargestellt. Die Bilanz sieht hinsichtlich der Quantität wie folgt aus:

- die brachliegende Gewerbefläche ist gewachsen
- Militärbrachen wurden mehr als halbiert (u. a. Entwicklung des Einzelhandelsstandortes „Schlossparkcenter“)
- Landwirtschaftsbrachen wurden halbiert
- Wohnbaubrachen sind von ursprünglich 0 auf 5 angewachsen.

Das Anwachsen der Wohnbrachen führte dann auch zum Thema Schrumpfung, Leerstand, Weiterentwicklung von Großwohnsiedlungen und Stadtumbau Ost.

Alle drei Schweriner Großwohnsiedlungen („Großer Dreesch“, „Neuzippendorf“ und „Mueßer Holz“) liegen deutlich abgetrennt von der Innenstadt und sind Stadtumbaugebiete. Während die frühzeitig durchgeführten Mod/Inst- und Wohnumfeldmaßnahmen im Großen Dreesch zu einer höheren Wohnzufriedenheit der Bewohner geführt haben, sind in den beiden anderen Gebieten – auch auf Grund fehlender Aufwertung – Leerstandsprobleme und soziale Probleme überproportional angewachsen. Das Stadtumbaukonzept, mit dem die Stadt einer der ersten Preisträger im Bundeswettbewerb war, sieht für keines der Gebiete den totalen Rückbau vor, sondern definierte in allen Gebieten „stabile Quartierskerne“, die es fortzuentwickeln gilt, Rückbauggebiete und „Status-Quo-Gebiete“, in denen vorerst keine Investitionen durchgeführt werden sollen.

Schwerin ist hinsichtlich konkreter Aussagen zum Stadtumbau gut vorangekommen. In der Vereinbarung zwischen Stadt und Wohnungsbaugesellschaften sind die Rückbauggebiete und -blöcke mit Straße und Hausnummer benannt. In zwei Etappen (bis 2005 und von 2005 bis 2010) sollen ca. 25 Blöcke mit ca. 2.000 WE rückgebaut werden. Erste Abrisse sind erfolgt.

Nach den Vorträgen wurden thematische Stadtrundgänge angeboten (Innenstadt, Konversion, Großwohnsiedlungen). Der erste Tag fand mit dem informellen Erfahrungsaustausch in „Wöhlers Weinstuben“ einen sehr angenehmen Abschluss.

Am folgenden Tag fand eine Podiumsdiskussion statt. Teilnehmer des Podiums waren Dr. Martha Döhler (Büro für urbane Projekte, Leipzig), Roland Kutzki (Referatsleiter Städtebauförderung vom Ministerium für Arbeit, Bau- und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern), Hans-Herrmann Bode (Stadtverwaltung Schwerin) und Wilfried Wollmann, Vorstandsvorsitzender der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Schwerin). Robert Sander vom Difu moderierte die Diskussion.

Schwerpunkt der Diskussion waren die verschiedenen Facetten des Stadtumbaus. Da es nicht möglich ist, die Vielfalt der vorgetragenen Positionen hier umfassend darzustellen, beschränke ich mich im Folgenden auf einige Kernfragen/Kernthesen:

- Ist der in vielen Städten angeschobene Stadtumbauprozess radikal genug, um die Stadt an die künftigen Bedürfnisse anzupassen? Laufen wir der Entwicklung nicht nur hinterher?
- Da „per Saldo“ die Bemühungen um Nutzungen und Bewohner nicht überall erfolgreich sein können, sind



wir nicht am Ende des Wettbewerbs angekommen sondern am Anfang. Die Trostpreise werden immer geringer ausfallen.

- Kommunikation hat stark zugenommen (sich austauschen, sich gegenseitig vergewissern). Die Intensität und Qualität der Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung, Wohnungsbaugesellschaften, Trägern der technischen Infrastruktur ist neu. Wie schafft man es, die vielen kleineren Eigentümer einzubinden?
- Es ist wichtig, ein noch vorherrschendes statisches Planungsdenken zu überwinden.
- Gesellschaftliche Probleme können nicht städtebaulich gelöst werden.
- Die interkommunale Konkurrenz ist in der Gesamtbetrachtung kontraproduktiv und führt zu vermehrter Segregation. Sind die Instrumente des Bundes (Begünstigung von Pendeln, EH-Zulage) nicht ebenfalls kontraproduktiv? Die Regionalplanung muss gestärkt werden.
- Auch die Stadterneuerung muss sich den neuen Bedingungen stellen (was nutzt eine Stadterneuerung in hoher Qualität, wenn die Menschen fehlen).
- Man wird sich darauf einrichten müssen, dass die Städte unter Umständen eine nach Zufällen entstandene disperse Struktur (Industriebrachen, einzelne Lücken, nicht beseitigte Kriegsschäden, ...) haben/bekommen werden. Wie geht man damit um, wie kann man neue Qualitäten in die Leerstellen (Grün, Kunst, ...) bekommen. Wie bekommt man Einzelakteure in's Boot.
- Klar ist, die „perforierte“ Stadt soll verhindert werden, also gegensteuern. Der Wahllosigkeit ist kein Raum zu geben. Allerdings lässt sich eine stärker durchgrünte Stadt durchaus vorstellen.
- Ob für Stadtbau oder für Sanierung der Innenstädte, es sollten „Übergänge“ formuliert werden, die mit Kompromissen einhergehen.

Zum Abschluss meiner kurzen Berichterstattung hier noch mein persönliches Resümee des Erfahrungsaustausches:

Schwerin ist eine sehr schöne Stadt mit vielen Potenzialen – eventuell vergleich-



*Schwerin aus der Vogelperspektive*

bar mit Potsdam. Allerdings sind auch die Probleme, die es noch zu lösen gilt, durchaus vergleichbar mit den Problemen in den Oberzentren unseres Landes. Insofern gab es nichts total Neues oder Überraschendes für mich bei diesem Erfahrungsaustausch, aber die Möglichkeit, Vergleiche zu ziehen und Positionen überprüfen zu können, war sehr fruchtbar.

Eine Empfehlung, die in der Podiumsdiskussion am zweiten Tag des Erfahrungsaustausches ausgesprochen wurde, möchte ich gern noch weitertransportieren:

Wir sollten auch in Brandenburg mit Gelassenheit umgehen, wenn die Sanierung noch nicht „fertig“ ist. Hier und dort ein unsaniertes Haus zieht die Stadt nicht herunter und schmälert den Sanierungserfolg nicht wesentlich. Unsere Städte können mit solchen Defiziten durchaus einige Zeit leben. Vielleicht sollten wir wirklich nicht immer die schöne perfekte Planung zum Maßstab der Dinge machen, sondern Kompromisse und Fehlstellen als zur Entwicklung zugehörig betrachten.



# Nachhaltige Stadtentwicklung: Stadtumbau erfordert sparsamen Siedlungsflächenverbrauch

Ulrich Jäger / Günter Mielke

Die Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke bildet einen wesentlichen Schwerpunkt im Rahmen des Leitbildes der nachhaltigen Entwicklung. Das Prinzip der Nachhaltigkeit ist in der Bundesrepublik sowohl gesetzlich als auch durch eine Vielzahl von Selbstverpflichtungen verankert. So soll z. B. nach der Strategie für eine nachhaltige Entwicklung der Bundesregierung die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke **von heute rund 130** auf maximal 30 ha pro Tag im Jahr 2020 zurückgeführt werden.

Der gebräuchlichste Indikator zur Messung der Inanspruchnahme von Naturflächen ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche. Diese wird bundesweit einheitlich in der Statistik ausgewiesen und setzt sich zusammen aus den Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche ohne Abbau- und Erholungsfläche, Verkehrsfläche und Friedhof. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist nicht mit der versiegelten Fläche gleichzusetzen, da sie nur etwa zur Hälfte versiegelt ist.

Im Rahmen des ISW-Projektes „Flächenentwicklung in ausgewählten Städten und ihrem Umland“ waren im Auftrag des MSWV, Ref. 20 auf Landesebene die Entwicklung und der erreichte Stand der Inanspruchnahme der Siedlungsfläche im Vergleich zu den anderen Bundesländern aufzuzeigen. Für sechs ausgewählte Städte und ihr Umland sollte die Siedlungsflächenentwicklung im Kontext zur Bevölkerungsentwicklung, zur Bautätigkeit, zu den ausgewiesenen planungsrechtlich gesicherten Flächen und den vorhandenen Brachflächen analysiert werden. Um die zukünftigen Entwicklungstrends und den bestehenden Handlungsbedarf zu verdeutlichen, wurden in die Untersuchungen neben den Bestandsdaten auch die geplante

Flächennutzung und die Bevölkerungsprognose bis 2015 mit einbezogen.

Als Untersuchungsstädte wurden Brandenburg a.d.H., Cottbus, Eberswalde, Luckenwalde, Senftenberg und Wittstock/Dosse ausgewählt. Die Auswahl erfolgte aus dem Kreis der Brandenburger Städte, die im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ gefördert werden. Im Umland wurden alle an die Untersuchungsstädte angrenzenden Gemeinden berücksichtigt. In Ausnahmefällen wurden nicht direkt benachbarte Gemeinden, in denen größere Baugebiete neu ausgewiesen sind, in die Betrachtung mit aufgenommen.

## Siedlungsflächenentwicklung auf Landesebene

In der Bundesrepublik weist die Flächenbilanz in dem betrachteten Zeitraum 1992 bis 2000 für alle Bundesländer einen Siedlungsflächenzuwachs aus. Der Zuwachs tritt im Ländervergleich in unterschiedlicher Höhe auf. Der prozentuale Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den neuen

Bundesländern mit 13,2 % deutlich höher als in den alten (8,4 %). Im Vergleich der neuen Länder liegt der prozentuale Zuwachs in Brandenburg mit 10,9 % unter dem Durchschnitt, **allerdings ausgehend von dem im Ländervergleich höchsten Niveau an bereits beanspruchter Fläche (Hektar pro Einwohner)**.

Im Land Brandenburg vollzieht sich der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche auf Kosten der Landwirtschaftsflächen und Flächen anderer Nutzungen, in denen u. a. die umfangreichen Konversionsflächen des Landes enthalten sind (s. Abb. 1). Während anfangs zur Schaffung eines schnellen Vorlaufs in der Bauleitplanung Landwirtschaftsflächen und Flächen anderer Nutzung gleichermaßen in Anspruch genommen wurden, sind ab 1996 zunehmend Flächen anderer Nutzung für die Neuan siedlung verwendet worden.

Dabei zeigen sich größere regionale Unterschiede. Eine besonders starke Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat im engeren Verflechtungs-

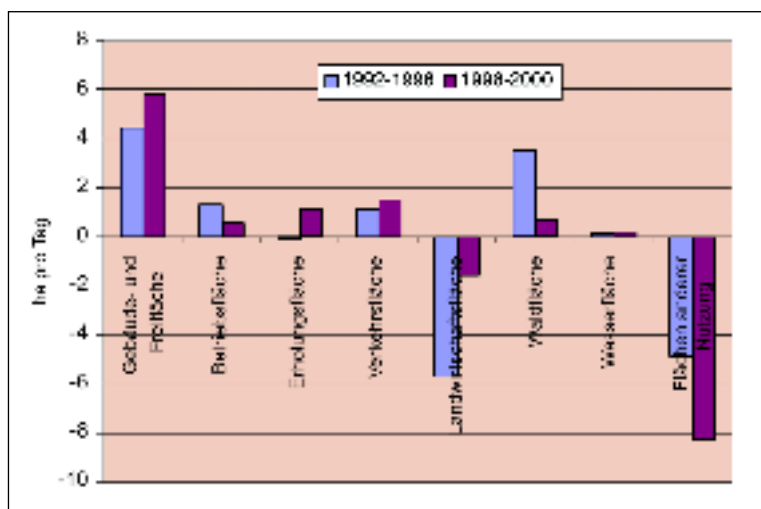


Abb. 1: Tägliche Neuinanspruchnahme der Bodenfläche im Land Brandenburg 1992 bis 2002 nach Hauptflächenarten  
Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg (LDS) /eigene Berechnungen



Stadt / Umland	Siedlungs- und Verkehrsfläche				Einwohner			
	1992	2000	Veränderung 2000 zu 1992		1992	2000	Veränderung 2000 zu 1992	
	ha	ha	ha	%	EW	EW	EW	%
<b>Brandenburg a.d.H.</b>	<b>3.165</b>	<b>3.872</b>	<b>707</b>	<b>122,3</b>	<b>89.897</b>	<b>77.516</b>	<b>-12.381</b>	<b>86,2</b>
Umland	2.690	2.927	237	108,8	17.911	22.151	4.240	123,7
<b>Cottbus</b>	<b>3.375</b>	<b>3.934</b>	<b>559</b>	<b>116,6</b>	<b>128.862</b>	<b>108.491</b>	<b>-20.371</b>	<b>84,2</b>
Umland	3.882	4.657	775	120,0	28.448	37.925	9.477	133,3
<b>Eberswalde</b>	<b>1.630</b>	<b>1.865</b>	<b>235</b>	<b>114,4</b>	<b>51.617</b>	<b>44.623</b>	<b>-6.994</b>	<b>86,5</b>
Umland	2.243	2.425	182	108,1	15.699	18.246	2.547	116,2
<b>Luckenwalde</b>	<b>817</b>	<b>975</b>	<b>158</b>	<b>119,3</b>	<b>25.306</b>	<b>22.389</b>	<b>-2.917</b>	<b>88,5</b>
Umland	2.412	2.629	217	109,0	21.313	21.246	-67	99,7
<b>Senftenberg</b>	<b>1.532</b>	<b>1.634</b>	<b>102</b>	<b>106,7</b>	<b>35.536</b>	<b>31.374</b>	<b>-4.162</b>	<b>88,3</b>
Umland	2.758	3.107	349	112,7	38.920	35.505	-3.415	91,2
<b>Wittstock/Dosse</b>	<b>661</b>	<b>832</b>	<b>171</b>	<b>125,9</b>	<b>13.937</b>	<b>12.568</b>	<b>-1.369</b>	<b>90,2</b>
Umland	930	1.157	227	124,4	4.626	5.035	409	108,8

Tab. 1: Siedlungs- und Verkehrsfläche und Einwohner 1992 und 2000 der Untersuchungsstädte  
Quelle: LDS / eigene Berechnungen

raum Brandenburg-Berlin sowie im Bereich der großen Siedlungszentren (regionale Entwicklungszentren nach LEP I) und deren Umland stattgefunden. **Die Flächeninanspruchnahme hat sich in den Jahren 1996–2000 gegenüber den Jahren zuvor sogar noch erhöht.**

#### Entwicklung in den Untersuchungsstädten und ihrem Umland

Der prozentuale Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den untersuchten Städten und in deren Umland im Vergleich zum Land Brandenburg überdurchschnittlich hoch und in den Kernstädten höher als im Umland (s. Tab. 1).

Gleichzeitig schrumpft die Bevölkerung in allen untersuchten Stadt-Umland-Bereichen, wobei zwischen Stadt und Umland zu differenzieren ist:

- In den Städten hat die Bevölkerung in unterschiedlichem Maße abgenommen – je kleiner die Stadt, desto geringer ist der Einwohnerverlust. Ein wesentlicher Teil des Bevölkerungsrückgangs der Kernstädte resultiert aus der Abwanderung über das jeweils untersuchte Umland hinaus.
- Die Umlandbereiche von Luckenwalde und Senftenberg haben im Untersuchungszeitraum Einwohner verloren. Ein Zuwachs an Einwohnern hat sich im Umland von Brandenburg a.d.H., Cottbus, Eberswalde und Wittstock/Dosse ergeben. Der Wohnergewinn im Umland ist in den

letzten Jahren jedoch zurückgegangen und macht nur den kleineren Teil des Einwohnerverlustes der Kernstädte aus.

Im Rahmen des Projektes wurden auch die Veränderungen im Wohnungsbestand und die baufertiggestellte Nutzfläche in Nichtwohngebäuden untersucht:

- Der Bestand an Wohnungen hat sich sowohl in den sechs Städten als auch ihrem Umland erhöht – bei der Mehrzahl der Untersuchungsstädte im Umland stärker als in den Kernstädten (s. Abb. 2). Den Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit im Umland bildet der Ein- und Zweifamilienhausbau.
- Dagegen übertrifft im untersuchten Zeitraum von 1994 bis 2000 die bauliche Entwicklung im Bereich der Nichtwohngebäude in den Kernstädten die des Umlandes.

Der Umfang an innerstädtischen Brachflächen hat mit dem wirtschaftsstrukturellen Wandel im Land Brandenburg stark zugenommen. Wie die Untersuchungen zeigen, ist der überwiegende Teil des Brachflächenpotenzials noch nicht um- bzw. neugemischt worden. Zusammen mit den Wohnungsabrissflächen werden große, zum Teil wachsende Flächenanteile dauerhaft nicht mehr für bauliche Nutzungen benötigt. Dem Flächenrecycling kommt deshalb eine maßgebliche Bedeutung zu, um den Siedlungsflächenzuwachs zu vermindern.

Im Rahmen der Raumordnungs- und Bauleitpläne werden die Festlegungen über die Flächenwidmungen getroffen. In der Mehrzahl der Fälle sind die Werte der planungsrechtlich gesicherten Flächen im Umland höher als in den Kernstädten (s. Abb. 3). Im Umland wird damit auf größeren Flächen als in den Kernstädten eine städtebauliche Neuordnung angestrebt. Darin drückt sich die bestehende Konkurrenz zwischen den Kernstädten und ihrem Umland aus.

Bei Umsetzung der gegenwärtig vorliegenden Flächennutzungspläne ist mit einer weiteren Erhöhung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zu rechnen (s. Tab. 2). Die stetige Abnahme der Einwohnerzahl und die Ausdehnung der Siedlungs- und Verkehrsfläche werden, wenn keine Korrektur der Flächennutzungsplanungen erfolgt, zu einer weiteren Umwidmung von Naturfläche und einer fortschreitenden Reduzierung der Siedlungsdichte führen. Die Folgen sind eine wachsende Kostenbelastung der Kommunen und ihrer Einwohner für Infrastrukturausbau- und -erhaltung sowie für wohn- und arbeitsbedingte Mobilität. **Weniger Einwohner müssen für den Unterhalt von immer mehr städtischen Flächen aufkommen.**

#### Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

- Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen dehnt sich die Siedlungs- und Freifläche weiter aus. Dies ist nicht



nur unter Freiraum- und Bodenschutzaspekten problematisch, sondern führt auch zu Entdichtung und damit aus stadtwirtschaftlicher Sicht zu steigenden Erschließungskosten.

- Eine Neuausweisung von Bauflächen ist auf Grund der negativen Bevölkerungsentwicklung und des vorhandenen Brachflächenpotenzials i. d. R. nicht mehr erforderlich. Um eine deutliche Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen, sind in erster Linie die Landkreise und Kommunen gefordert.
- Es wird Aufgabe der Städte sein, die Schrumpfungsprozesse zu steuern. Ein Instrumentarium hierzu stellt der Stadtumbau z. B. über die integrierenden Stadtumbaukonzepte bereit. Bestandteil des Stadtumbaus muss auch eine auf die Innenentwicklung ausgerichtete Mobilisierung des vorhandenen Baulandes sein, um nachhaltige Stadtstrukturen zu schaffen.
- Die bisherige Erfassungssystematik **der Siedlungs- und Verkehrsflächenstatistik hat unter Wachstumsbedingungen aussagekräftige Ergebnisse geliefert.** Sie ist alleine jedoch nicht in der Lage, die gleichzeitig stattfindenden rückläufigen, von Entseigelung und Renaturierung geprägten Entwicklungen angemessen abzubilden. Siedlungs- und Verkehrsflächenstatistiken sollten deshalb nur in Verbindung mit anderen, z. B. den Versiegelungsgrad beschreibenden Kennwerten verwendet werden.

Der Bericht kann auf CD-ROM im ISW bei Frau Heinschke (Tel.: 03 35/5 60 27 51, E-Mail: jaqueline.heinschke@isw.brandenburg.de) angefordert werden. ■

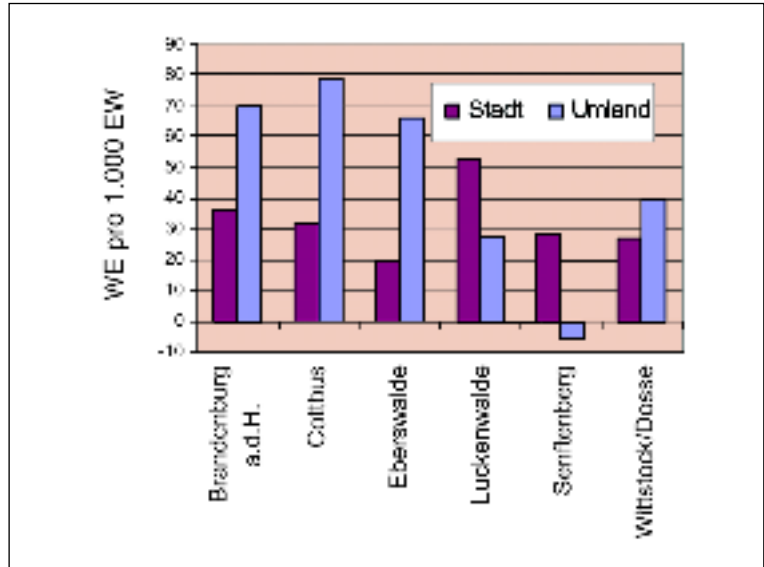


Abb. 2: Zuwachs an Wohnungen in Wohngebäuden 1994 bis 2000 der Untersuchungsstädte

Quelle: LDS / eigene Berechnungen

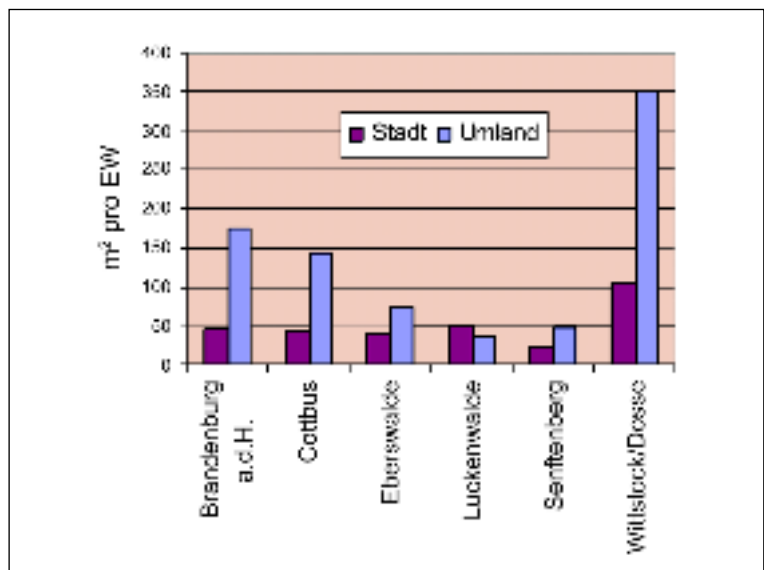


Abb. 3: Bauflächen der genehmigten B- und VuE-Pläne 1991–1999 in den Untersuchungsstädten

Quelle: ISW, Planungsrechtlich gesicherte Flächen, 1999 eigene Berechnungen

	Einwohner			Siedlungs- und Verkehrsfläche in ha			Dichte in EW pro ha	
	2000	2015	Veränderung 2015 zu 2000 in %	2000	2015	Veränderung 2015 zu 2000 in %	2000	2015
Brandenburg a.d.H.	77.516	67.620	87,2	3.872	4.307	111,2	20,0	15,7
Cottbus	108.491	95.899	88,4	3.934	4.922	125,1	27,6	19,5
Eberswalde	44.623	40.426	90,6	1.865	2.263	121,3	23,9	17,9
Luckenwalde	22.389	20.073	89,7	975	1.218	124,9	23,0	16,5
Senftenberg	31.374	20.310	64,7	1.634	2.128	130,2	19,2	9,5
Wittstock/Dosse	12.568	11.368	90,5	832	1.616	194,2	15,1	7,0

Tab. 2: Zukünftige Entwicklung der Einwohner und der Siedlungs- und Verkehrsfläche

Quelle: LDS / eigene Berechnungen



## Anpassung der technischen Infrastruktur beim Stadtumbau

Dr. Dieter Freudenberg



Fernwärmeversorgung in einem Neubaugebiet

Das Phänomen schrumpfender Städte stellt die Planer und Betreiber von stadttechnischen Infrastruktursystemen im Rahmen des Stadtumbaus vor eine völlig neue Situation. Der aktuelle Diskussionsstand in den Kommunen und die Umsetzungspraxis zeigen in zunehmenden Maße, dass eine komplexe Herangehensweise für die Bewältigung der Aufgaben notwendig ist. Der Vielschichtigkeit der Problemlage wird im ISW durch einen interdisziplinären Ansatz entsprochen, indem die Wechselwirkungen zwischen Stadtumbau und Stadttechnik untersucht werden. Das Institut hat in Gemeinschaft mit dem Lehrstuhl Stadttechnik der BTU Cottbus seit 2001 den erforderlichen Erkenntnisprozess zu den Auswirkungen des Stadtumbaus auf die stadttechnischen Netze und Anlagen gefördert. Die bisher gewonnenen Erfahrungen wurden in Workshops (u. a. die Tagung des ISW „Stadtumbau und Stadttechnik“ am 11. April 2002, siehe MSWV aktuell 2/2002), Thesenpapieren und Broschüren vermittelt.

Derzeit häufen sich die Fragen nach Kriterien für die Anpassung der technischen Infrastruktur, um schwerwiegende funktionell-technische und ökonomische Fehlentwicklungen vermeiden bzw. den Stadtumbauprozess optimieren zu können. Bisher allgemein abgeleitete Schlussfolgerungen zur Optimierung, wonach z. B. ein flächenhafter Abriss stadttechnisch grundsätzlich vorteilhafter als eine Entdichtung der Gebäudebestände zu werten ist, reichen nicht aus. Einen großen Einfluss auf die infrastrukturellen Anpassungsstrategien haben die konkrete städtebauliche und systemtechnische Ausgangssituation. Zudem sind Umfang und Lokalisierung der vorgesehenen Abrissmaßnahmen sowie die wirtschaftlichen und rechtlichen Bedingungen, unter den die örtlichen stadttechnischen Betriebe agieren, von Bedeutung.

Wesentliche inhaltliche Grundlage für unsere weitere Arbeit bilden die beiden

in Zusammenarbeit mit Prof. Koziol von der BTU Cottbus erstellten Expertisen „Folgen des Stadtumbaus für Netze der Stadttechnik und des Verkehrs“ (März 2002) und „Parameter zur Anpassung stadttechnischer Netze und Anlagen im Stadtumbauprozess“ (Februar 2003). Die Ergebnisse beinhalten zum einen die Zusammenhänge zwischen Gesamtstadt, Wohngebieten, technischer Infrastruktur und Stadtumbaustrategie. Außerdem werden typische stadttechnische Anpassungslösungen, die zu beachtenden technischen Parameter, Kostentendenzen sowie Rechtsprobleme beschrieben. Bis zum Jahresende wird das ISW daraus eine Arbeitshilfe für Kommunen, Versorgungswirtschaft und Wohnungsunternehmen entwickeln. Sie soll dazu dienen,

- die von den Städten konzipierten Stadtumbaustrategien bzw. Varianten aus stadttechnischer Sicht einzuordnen,
- diese Strategievarianten, ihre Auswirkungen und Effekte im Hinblick auf die Stadttechnik untereinander zu vergleichen,
- Tendenzen der Kostenentwicklung stadttechnischer Anpassungsmaßnahmen abzuleiten,
- die rechtlichen Rahmenbedingungen zu beschreiben, offene Rechtsprobleme und ggf. weitere notwendige Untersuchungsbedarfe für die Städte zu identifizieren und
- Ansätze zur Optimierung der Anpassungslösungen bzw. für die Fortschreibung und teilräumliche Vertiefung der Stadtumbaukonzepte zu erkennen.

Der Leitfaden „Kriterien für die Anpassung der technischen Infrastruktur beim Stadtumbau“ wird ab Dezember im ISW zu bestellen sein.



## Öffnung der Wohneigentumsprogramme 2003

- Neuregelungen zur Kumulation mit der Städtebauförderung
- Neues Förderprogramm für innerstädtisches Wohneigentum

Kerstin Schulz

Die innerstädtische Wohneigentumsbildung spielt eine wichtige Rolle bei der Stabilisierung der Innenstädte und stellt damit eine wichtige Komponente im Rahmen der Instrumente zur Bewältigung des Stadumbaus im Land Brandenburg dar. Aus diesem Grund werden auch in diesem Jahr – trotz der deutlich angespannten Haushaltslage – Fördermittel zur Wohneigentumsbildung insbesondere in innerstädtischen Lagen zur Verfügung gestellt.

Um die Möglichkeiten für die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Wohneigentumsbildung weiter zu optimieren, wurden für beide relevanten Wohneigentumsprogramme wichtige Verbesserungen vorgenommen, die nachfolgend kurz geschildert werden.

### Verbesserte Kumulationsmöglichkeiten mit der Städtebauförderung

Die bereits im Jahr 2002 entwickelten Förderbausteine zum abgestimmten Einsatz von Wohnungs- und Städtebauförderungsmitteln tragen dazu bei, dass die innerstädtischen Bestände erhalten und wiederbelebt werden können.

Neu ist, dass für kostenintensive Maßnahmen die Möglichkeit der parallelen Inanspruchnahme der Hüllenförderung der Städtebauförderung und des Zuschussprogramms nach der **WohneigentumStadtumbauR** besteht. Voraussetzung dabei ist, dass die Maßnahmen auf der Grundlage einer städtebaulichen bzw. denkmalpflegerischen Stellungnahme der Gemeinde mit detaillierten Angaben zur Gestaltung der stadtbildprägenden Elemente durchgeführt werden.

Kleinere Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes können sowohl im Zuschussprogramm als auch im Darlehensprogramm nach der **WohneigentumsR** und im Programmteil „Kleinteilige Maßnahmen“ der Städte-

bauförderung nach Maßgabe gemeindlicher Richtlinien gefördert werden. Auch hier ist eine städtebauliche bzw. denkmalpflegerische Stellungnahme der Gemeinde mit detaillierten Angaben zur Gestaltung der stadtbildprägenden Elemente erforderlich.

Darüber hinaus können im Rahmen der **WohneigentumsR** Schwellenhaushalte und Investoren speziell für kostenintensive Sanierungsmaßnahmen weiterhin das Förderinstrument der Spitzenfinanzierung in Anspruch nehmen. Soweit es für die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens notwendig ist, die Baukosten mehr als 1.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen und die Stadt bzw. Gemeinde bereit ist, Städtebaufördermittel einzusetzen, kann ein Baukostenzuschuss bis zu 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für den städtebaulichen Mehraufwand gezahlt werden. Voraussetzung ist die Erstellung einer Vorprüfung (Grobcheck) durch die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) im Auftrag der Stadt bzw. Gemeinde.

Soweit Selbstnutzer ergänzend Zuschüsse nach der **WohneigentumStadtumbauR** in Anspruch nehmen, wird dieser zukünftig auf die sonstigen Fördermittel nicht mehr angerechnet.

### Neuerungen im Programm für innerstädtisches Wohneigentum nach der WohneigentumStadtumbauR

Mit diesem Zuschussprogramm, das bereits im letzten Jahr, allerdings mit nur mäßigem Erfolg, aufgelegt wurde, bietet das Land auch besser verdienenden Haushalten mit und ohne Kindern die Möglichkeit, innerstädtisches Wohneigentum zu bilden. Nachdem erreicht werden konnte, dass in die VV-Städtebauförderung 2003, welche die Grundlage für diese Förderung bildet, deutliche Verbesserungen innerhalb des Programmteils „Stadtumbau-OST – für lebenswerte Städte und attraktives Woh-

nen – Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“ vorgenommen wurden, konnten die Weichen für eine entsprechende Anpassung der Landesförderung gestellt werden.

Neben den bereits erwähnten Verfahrensvereinfachungen zur Kumulation des Programms mit der Städtebauförderung betreffen die Neuerungen insbesondere:

- die Ausweitung der Gebietskulisse, z. B. auch auf ehemals baulich genutzte städtebauliche Entwicklungsgebiete (Recyclingflächen) sowie die in den Programmen ZiS, URBAN und VVNeubaugebiete einbezogenen Bereiche
- die Einbeziehung von Neubauvorhaben, soweit diese zur Stabilisierung von Stadtvierteln, z. B. durch Baulückenschließung, erforderlich sind
- die Umstellung auf ein vereinfachtes Förderverfahren in Form einer Pauschalförderung in Höhe von 12.000 € zzgl. 2.400 € für jedes Kind.

Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Zuschusses sind zukünftig Investitionskosten in Höhe von mindestens 500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die überarbeitete **WohneigentumStadtumbauR** befindet sich im Abstimmungsverfahren innerhalb der Landesverwaltung. Das Inkrafttreten ist kurzfristig zu erwarten. Die Verfahrensänderungen der **WohneigentumsR** werden bei der nächsten regelmäßigen Richtlinienüberarbeitung berücksichtigt, wirken aber ab sofort.

Auskünfte zu beiden Programmen erteilt die ILB, Steinstraße 104–106, 14480 Potsdam. Dort können auch Förderanträge gestellt werden. Das Info-Telefon zum Wohneigentumsprogramm ist zu erreichen unter (03 31) 6 60-13 22, zum Wohneigentum-Stadtumbauprogramm unter (03 31) 6 60-11 30.





Mit den nunmehr vorliegenden Fördermöglichkeiten wurden die Voraussetzungen für die innerstädtische Wohneigentumsbildung optimiert. Mit dem Förderangebot an Brandenburger Haushalte zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung in der Stadt sowie an Investoren zur Schaffung innerstädtischen Wohneigentums zum Zwecke der Veräußerung als selbstgenutztes Wohneigentum ist auch ein

Appell an die Kommunen des Landes verbunden, erhaltenswerte Bestände, die für diese Programme in Betracht kommen, aktiv in die laufenden Überlegungen zum Umbau ihrer Städte einzubeziehen.

Vertiefende Informationen zu beiden Programmen einschließlich der aktuellen Änderungen sind bereits in Vorbereitung, u. a.:

- Broschüre „INNENstadt AUSSEN – Wohneigentum in der Stadt“
- Überarbeitetes Faltblatt „Zuhause in der Stadt – Informationen zur Förderung von Wohneigentum“.

Für eine kommende Ausgabe des MSWV Aktuell ist die Vorstellung von im Rahmen der **WohneigentumsStadtumbauR** geplanten und realisierten Bauvorhaben vorgesehen. ■

## Hochwasserprävention im Wohnungsbau

### Reaktionen des MSWV auf die Elbe- und Oderhochwasserkatastrophen

Carsten Gericke

Das Land Brandenburg war durch das „Jahrhundert-Hochwasser“ vom August 2002 insbesondere im Bereich der Wohngebäudeschäden glücklicherweise tatsächlich weniger stark betroffen als zunächst befürchtet. Nach den Schadenmeldungen der betroffenen Landkreise wurden im Land Brandenburg rund 250 Wohn- und Nebengebäude durch das Hochwasser beschädigt. Der ganz überwiegende Teil der Schäden kann als gering eingestuft werden.

Das Bund-Länder-Programm nach der VV Aufbauhilfe Wohngebäude konnte in Brandenburg bereits innerhalb eines halben Jahres weitgehend umgesetzt werden. Bis zum Antragsannahmeschluss am 31. Mai 2003 sind bei der Investitionsbank des Landes Brandenburg 112 Förderanträge mit einem Antragsvolumen von rd. 1 Mio. € eingegangen, die bis auf wenige Einzelfälle innerhalb kürzester Zeit vor allem als Soforthilfen abschließend bewilligt und ausgezahlt wurden. Darüber hinaus wurden aus dem Verfügungsvolumen des Landes im Aufbauhilfefonds weitere 65.000 € zur Regulierung von Havarievorsorgemaßnahmen von Wohnungsunternehmen bereit gestellt.

Die zuletzt im Jahr 2002 in Brandenburg und bundesweit gesammelten Erfahrungen

wurden zwischenzeitlich in verschiedenen Publikationen aufbereitet und werden im Auftrag des Bundes im Kompetenzzentrum „Hochwasserschäden an Gebäuden“ beim IEMB Berlin gebündelt. Nähere Informationen sind im Internet unter [www.kompetenzzentrum-hochwasserschadenangebaeuden.de](http://www.kompetenzzentrum-hochwasserschadenangebaeuden.de) erhältlich.

Insbesondere in der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums sind im konkreten Bedrohungs- und Schadenfall aber auch prä-ventiv zu ergreifende baurechtliche und bautechnische Maßnahmen ausführlich beschrieben. Neben grundsätzlichen Hinweisen und Schutzstrategien wird in der Broschüre das gesamte Spektrum der Vorsorge- und Schutzmaßnahmen von der Planung bis zur Nutzung des Gebäudes behandelt. Themen sind u. a. die Standsicherheit der Gebäude, das geplante und ungeplante Eindringen von Wasser in das Gebäude, die Wahl geeigneter Baustoffe und die hochwassersichere Planung und Ausgestaltung der Außenanlagen. Die Hochwasserschutzfibel kann über das Internet unter [www.bmvbw.de](http://www.bmvbw.de) heruntergeladen und bestellt werden.

**Schlussfolgerungen aus der Hochwasserkatastrophe und der Pro-**



#### grammbegleitung für den Wohnungsbau in Brandenburg

Auch wenn das Land Brandenburg im Vergleich mit anderen Ländern nur relativ gering vom Elbe-Hochwasser 2002 betroffen war, sollten aus den aufgetretenen Schadenbildern und den Erkenntnissen aus der Schadenregulierung Schlussfolgerungen für künftige Hochwasserereignisse gezogen werden.



Zum einen wurde zwischen Bund und Ländern vereinbart, bundesweite rechtliche und technische Standards und Instrumente für hochwassergefährdete Gebiete, insbesondere im Wasser-, Bauplanungs- und Bauordnungsrecht einzuführen.

Darüber hinaus wurden auf Landesebene die Voraussetzungen geschaffen, im Rahmen der Wohnungsbauförderung auf die Umsetzung präventiver Hochwasserschutzmaßnahmen an betroffenen Grundstücken und Wohngebäuden in den hochwassergefährdeten Regionen des Landes hinzuwirken und diese

auch finanziell im Rahmen der geltenden Förderprogramme zu unterstützen. Die zunächst im Rahmen von Einzelfallentscheidungen in den Programmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen und zu Förderung von Wohneigentum mögliche Einbeziehung von Mehrkosten für Präventionsmaßnahmen sollen im Zuge der nächsten regelmäßigen Überarbeitung auch in die Regelverfahren der Förderrichtlinien aufgenommen werden. Grundlage für die Einbeziehung dieser Kosten in die Förderung sind in der Regel die in den Kapiteln 3 bis 5 der Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums be-

schriebenen Anforderungen an die Planung, Bauausführung und die technische Gebäudeausstattung.

Im Hinblick auf die Lage der hochwassergefährdeten Regionen im durch Abwanderung und Wohnungsleerstände besonders betroffenen äußeren Entwicklungsraum des Landes ist auch die Förderung der Hochwasserprävention unter den Prämissen des Stadtumbaus durchzuführen. Der Schwerpunkt der Fördermaßnahmen liegt insofern **im Wohnungsbestand**. Die Förderung von Neubaumaßnahmen ist nur in besonderen Einzelfällen möglich. ■

## Lastenausgleich beim Stadtumbau – Statusbericht

Michael Brentrup

Der Stadtumbauprozess im Land Brandenburg ist angelaufen. Im Jahr 2002 wurden bereits rund 2.400 Wohnungen abgerissen und auch Aufwertungsmaßnahmen im Volumen von über 25 Mio. € bewilligt. Die Stadtumbau- und wohnungswirtschaftlichen Konzepte liegen vor, die Wohnungsunternehmen haben betriebliche Sanierungskonzepte erarbeitet. Fragen der Finanzierbarkeit von Stadtumbaumaßnahmen treten damit zunehmend in den Vordergrund.

Zudem sind die positiven externen Effekte von Abrissen auf die örtliche Wohnungswirtschaft zu berücksichtigen: Abrisse entlasten nicht nur das wirtschaftliche Ergebnis des eigenen Unternehmens, sondern tragen mit zu einer Anpassung des örtlichen Wohnungsangebotes an die dauerhafte Nachfrage bei. Hiervon werden auch andere Wohnungseigentümer, sprich die Konkurrenz, profitieren. Insbesondere in Städten, in denen die Umbaulasten ungleich zwischen den Wohnungsanbietern verteilt sind, erschweren diese Anreizmechanismen den Stadtumbauprozess: Alle profitieren, nur einer soll zugunsten der anderen zahlen – eine solche Anreiz-

konstellation wird den Stadtumbau zum Erliegen bringen. Ein wohnungswirtschaftlicher Lastenausgleich – unter Berücksichtigung von externen Beiträgen von Bund, Land, Gemeinden und Banken – wird daher in vielen Städten der „Knackpunkt“ einer erfolgreichen Gestaltung des Stadtumbaus werden.

Bereits im Jahr 2002 hat das MSWV die Arbeitsgemeinschaft BauGrund/Innova beauftragt, ein Gutachten zu den „Möglichkeiten der Gestaltung des Lastenausgleiches beim Stadtumbau“ zu erarbeiten. Der Endbericht wurde Anfang dieses Jahres vorgelegt. Das Gutachten arbeitet die Erfahrungen mit Lastenausgleichsmodellen auf und analysiert die theoretisch denkbaren Modelle. Darüber hinaus untersucht es aus betriebswirtschaftlicher Sicht, welche Erlöse aufgrund von Abrissen entstehen, welche Lasten das Wohnungsunternehmen daher tragen kann und welche Lasten verbleiben, die für einen Lastenausgleich zwischen wohnungswirtschaftlichen Akteuren in Frage kommen. In der vom Gutachter erarbeiteten Lastenberechnung können die verschiedenen Konstellationen abgebildet werden (z. B.

mit/ohne Altschuldenentlastung bei Abrissen, mit/ohne Abrisspauschale, mit/ohne Umbaulasten technischer Infrastruktur).

Auf einem Workshop am 26.02.2003 in der ILB wurden die Ergebnisse des Gutachtens ausgewählten Kommunen, Wohnungsunternehmen, Verbänden und Beratungsbüros vorgestellt. Insbesondere der Ansatz der Gutachter, über eine „kommunale Stadtumbauumlage“ alle Wohnungseigentümer eines Ortes an den verbleibenden Stadtumbaulasten zu beteiligen, stieß auf reges Interesse. Durch die Umverteilung der Stadtumbaulasten auf alle Marktteilnehmer, die von einer Marktberäumung profitieren, werden die Lasten des Einzelnen minimiert und tragbar gestaltet.

So attraktiv dieser Vorschlag auf den ersten Blick erscheint, so gering sind die Erfahrungen mit einer solchen Umlage. Das MSWV beabsichtigt daher, in drei brandenburgischen Städten eine Vertiefungsstudie zum Lastenausgleich durchführen zu lassen, um die praktische Umsetzbarkeit vor Ort zu testen. In den Städten Luckenwalde, Eberswalde und



Brandenburg a.d.H. haben sich die Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den Kommunalverwaltungen bereit erklärt, an diesem Modellprojekt teilzunehmen. Der Gutachter soll gemeinsam

mit den Akteuren vor Ort die Lasten aus Abrissen berechnen und Möglichkeiten eines Lastenausgleiches ermitteln. Ergänzend sollen im Rahmen einer juristischen Expertise die rechtlichen Aspekte

einer Stadtumbauumlage durchleuchtet werden. Die Ergebnisse des Vertiefungsgutachtens sollen im nächsten Jahr einer breiteren Öffentlichkeit präsentiert werden. ■

## Stadtumbau in Cottbus – Das Quartier Turower Straße

Renate Hauchwitz / Wolfgang Gehring

Der Cottbuser Stadtteil Sachsendorf-Madlow ist die größte industriell errichtete Wohnsiedlung in Brandenburg. 1993 lebten hier noch etwa 34.000 Menschen. Nach aktuellen Schätzungen wird damit gerechnet, dass die Einwohnerzahl bis 2015 auf ca. 8.500 sinken wird. Schon 1998 begann man daher mit der Modernisierung des Stadtteilzentrums an der Gelsenkirchner Allee. Mit der Modernisierung der Hochhäuser Chopinstraße, Quartier Schopenhauer Straße und dem Rückbau des Hochhauses Theodor-Storm-Str. 9 zu 13 Wohnungen in fünf Stadthäusern begann die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Cottbus“ e. g. (GWG) südlich der Gelsenkirchner Allee. Die Gebäudewirtschaft Cottbus (GWC) modernisierte nördlich der Gelsenkirchner Allee einen Teil ihrer Bestände. Parallel wurde das Stadtteilzentrum hergerichtet.

2001 wurde das Quartier Turower Str. als „Maßnahme mit Laborcharakter“ gestartet. Dieses Quartier ist der älteste Teil in Sachsendorf-Madlow und grenzt unmittelbar an das Stadtteilzentrum. Am 17.10.2001 fand der I. Workshop zum Umbau des Quartiers statt. An dem Workshop nahmen alle am Umbau beteiligten teil, die Wohnungseigentümer, die Stadt sowie Planer und Versorgungstechniker. Hier wurden die Ziele und Ansprüche für die Entwicklung des Wohnquartiers formuliert:

- Entwicklung des Stadtteils unter Berücksichtigung aller Bereiche unter den Bedingungen des Stadtumbaus
- Schaffung zeitgemäßer Wohnbedingungen

- Erhalt von selbstständigen, erkennbaren Einheiten
- Nachhaltiger Rück- und Umbau

Um diese Ziele zu erreichen, schlossen sich GWG und GWC und die Stadt in verschiedenen Arbeitsgruppen zusammen und entwickelten das Areal gemeinsam. Das Quartiersentwicklungskonzept Turower Straße sieht die Modernisierung und Aufwertung von ca. 600 Wohnungen und dem Umfeld vor, 271 Wohnungen sollen bis 2010 vom Markt genommen werden. Es ging in das Stadtumbaubaukonzept der Stadt Cottbus ein. Unterstützt werden die Akteure dabei durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) im Rahmen der Wohnungsbauförderung im Bestand und dem Stadtumbauprogramm, das vom Bund aufgelegt wurde und das im Rahmen der Städtebauförderung ausgereicht wird. Für die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen werden von der Wohnungsbauförderung im Bestand für das Quartier Turower Straße insgesamt 7,2 Mio. € Landesmittel für 589 Wohnungen zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau – Ost“ waren bei Baubeginn für den Rückbau, Abriss und zur Finanzierung von umzugsbedingten Kosten insgesamt 1.178 T € vorgesehen.

Die Grundstücksgrenzen der beiden Wohnungsunternehmen laufen fast quer durch das Quartier und machen eine enge Abstimmung der Maßnahmen **ohne Konkurrenzdenken** notwendig. Leerstand gab es vor allem in den oberen Etagen und in ungünstig gelegenen



Modell Quartier Turower Straße

oder schlecht geschnittenen Wohnungen. Neben dem Rückbau von Wohnungen verfolgen GWG und GWC parallel dazu die Strategie des Umbaus und der Neuordnung. Dabei spielt der Erhalt städtebaulicher Konturen ebenso eine Rolle wie nachhaltige Veränderungen in den Wohnungen (z. B. Grundrissänderungen, Alternative Wohnmodelle, Aufzugsein-/anbau oder Einbau von modernen Kommunikationsanlagen).

Baustart war im Juli 2002 in Anwesenheit von Herrn Minister Hartmut Meyer. Rund ein Jahr später, am 24. Juni 2003, fand der II. Workshop zum Quartier Turower Straße statt. Der Rückbau, die Modernisierung und Neuordnung des Wohnquartiers und deren Finanzierung, mit denen in Cottbus neue Wege des Stadtumbaus beschritten wurden, haben aktuelle Erkenntnisse gebracht. Besonders hervorzuheben ist, dass es zur nachhaltigen Stabilisierung der Wohnquartiere nicht ausreicht, Wohnungen und -umfeld aufzuwerten, sondern es müssen auch strukturelle Veränderun-



## Wohnen

gen erfolgen, insbesondere der Faktor „Arbeit“ muss etabliert werden.

Dies ist in Sachsendorf-Madlow im Bereich des Quartiers Hegelallee im Rahmen des flächigen Abrisses von Wohngebäuden (hauptsächlich GWG-Bestände) vorgesehen.

Unter Federführung der GWC wurde für die Nachnutzung dieser Flächen (u. a. sehr gute Anbindung wegen Lage an der BAB) ein Konzept für eine Ansiedlungsinitiative entwickelt. Diese beinhaltet eine aktive Ansiedlungspolitik und Vermarktung für nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungen und innovative Firmen (z. B. auch Nutzung des know-how aus BTU und FHL möglich).

Um einen großen Kreis zu erreichen, ist geplant, die Ergebnisse ausführlich in einer Broschüre darzustellen. Die wichtigsten Grundvoraussetzungen, ohne die ein erfolgreicher Stadtumbau nicht stattfinden kann, seien hier genannt:

- Intensiver Abstimmungsprozess aller Akteure (Wohnungsunterneh-



Turower Straße, neu entstandener Durchblick

- men, Kommune, Stadtwerke und andere)
- Zusammenarbeit mit dem Mieter von Beginn an bis zur Fertigstellung
- Vertrauensvolles und kontinuierliches Miteinander der gleichen Partner während des gesamten Prozesses
- Vermittlung einer einheitlichen Zielsetzung

- Beförderung eines Vertrauensbildungsprozesses und des Bewusstseins für den Stadtumbauprozess
- Berücksichtigung des Strukturumbruchs in den Städten

Die Fertigstellung des Quartiers Turower Straße einschl. des Wohnumfeldes ist für 2004 vorgesehen. ■

## Grunderwerbsteuerbefreiung bei Fusionen ostdeutscher Wohnungsunternehmen

Michael Brentrup

Der Bundesrat hat am 23. Mai 2003 der gemeinsamen Gesetzesinitiative der ostdeutschen Länder zugestimmt und den Gesetzentwurf zur Grunderwerbsteuerbefreiung in den Bundestag eingebracht. Ziel des Gesetzentwurfes ist es, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit Sitz in den neuen Ländern und Berlins bei Verschmelzungen oder Spaltungen von der Grunderwerbsteuer zu befreien. Die Befreiung ist zeitlich befristet und gilt nur für Fusionen und Spaltungen zwischen dem 31. Dezember 2003 und dem 1. Juli 2006.

Mit dieser Gesetzesinitiative reagieren die ostdeutschen Länder auf den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in Ostdeutschland. Die hohen Wohnungslasterstände führen zur Existenzgefährdung der Wohnungsunternehmen. Die erforderliche Marktberreinigung durch massive Abrisse kann zu Betriebsgrößen führen, die nicht mehr kostendeckend bewirtschaftet werden können. Durch Fusionen von Wohnungsunternehmen könnten im Einzelfall zusätzliche finanzielle Spielräume erreicht werden, die den Unternehmen die Beteiligung am Stadtumbau ermöglichen und

eine Bestandsgefährdung abwenden. Die Grunderwerbsteuer verhindert bislang solche Fusionen, da das Vermögen der Wohnungsunternehmen zu über 90 % aus Grundstücken besteht, die mit Grunderwerbsteuer zu belasten wären. Mit der Initiative der ostdeutschen Länder wird für einen befristeten Zeitraum eine Lösung für ein spezifisches ostdeutsches Problem angeboten. Ein Missbrauch dieser Regelung ist ausgeschlossen, da die Grunderwerbsteuer nur ausgesetzt wird, wenn die betroffenen Grundstücke in Ostdeutschland liegen und die beteiligten Wohnungsunter-



nehmen bereits zum Zeitpunkt des Bundesratsbeschlusses ihren Sitz in Ostdeutschland hatten.

Die Bundestagsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen unterstützen die

Gesetzesinitiative der ostdeutschen Länder. Der Bundestag wird den Gesetzentwurf nach der Sommerpause beraten. Das MSWV wird diesen Prozess weiterhin intensiv begleiten und versuchen, im Interesse der gewünsch-

ten Regelung auf die Entscheidungsfindung in Bund und Ländern einzuwirken. Minister Meyer hat hierzu alle brandenburgischen Bundestagsabgeordneten angeschrieben und um Unterstützung dieser Gesetzesinitiative geworben. ■

## Mobilität von Mieterhaushalten im Land Brandenburg – Ergebnisse der Jahre 1997 bis 2002 und neuer Untersuchungsansatz

Ursula Muschiolik

Mit der Vorlage des Gesamtberichtes für das Jahr 2002 zur Mobilität Brandenburger Mieterhaushalte wird ein Projekt abgeschlossen, welches zur Aufgabe hatte, das Umzugsverhalten in verschiedenen Wohnungsunternehmen des Landes Brandenburg in einer langfristig angelegten Untersuchung unter die Lupe zu nehmen.

Die seit Mitte der 90er Jahre spürbare Entspannung des Wohnungsmarktes hat zu einer erhöhten Umzugsaktivität geführt. Es war zu vermuten und hat sich durch erste Beobachtungen auch bestätigt, dass damit Veränderungen der sozialen Zusammensetzung der Mieterschaft in bestimmten Wohngebieten (Großwohnsiedlungen), Gebäudetypen (vor allem im industriellen Wohnungsbau) und bei den großen Vermietern (kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften) einhergehen. Aus diesem Grund sah sich das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg in Verbindung mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen 1996 veranlasst, eine Untersuchung zum Umzugsverhalten der Brandenburger Mieterhaushalte in Auftrag zu geben, um gesicherte Erkenntnisse zu gewinnen und gegebenenfalls gegensteuern zu können.

Im Ergebnis der seit 1997 jährlich durchgeführten Untersuchung konnten wertvolle Erkenntnisse gewonnen wer-

den, die einerseits die im gesamten Untersuchungszeitraum anhaltende Diskrepanz hinsichtlich der Sozialstruktur der wegziehenden und in die Unternehmen zuziehenden Haushalte belegen und andererseits den zunehmenden Leerstand und den Trend zur Haushaltsverkleinerung bei den beteiligten Unternehmen dokumentieren.

Zu den wegziehenden gehören verstärkt Haushalte der mittleren Altersgruppe, häufig mit Kindern, erwerbstätig und finanziell gut ausgestattet. Zu den zuziehenden zählen hingegen vor allem junge Haushalte, meistens Singles, häufig in Ausbildung befindlich und demzufolge nur mit einem entsprechend niedrigen finanziellen Budget. D. h. die sozial und wirtschaftlich stabilen Haushalte verlassen verstärkt den Wohnungsbestand der

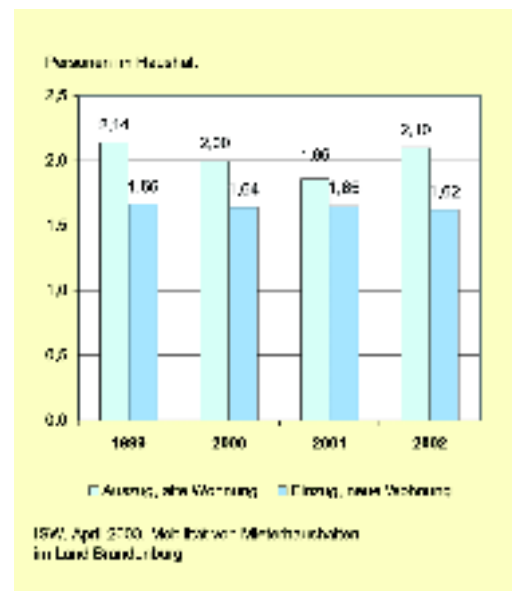


Abb. 1: Durchschnittliche Haushaltsgröße der wegziehenden und zuziehenden Haushalte

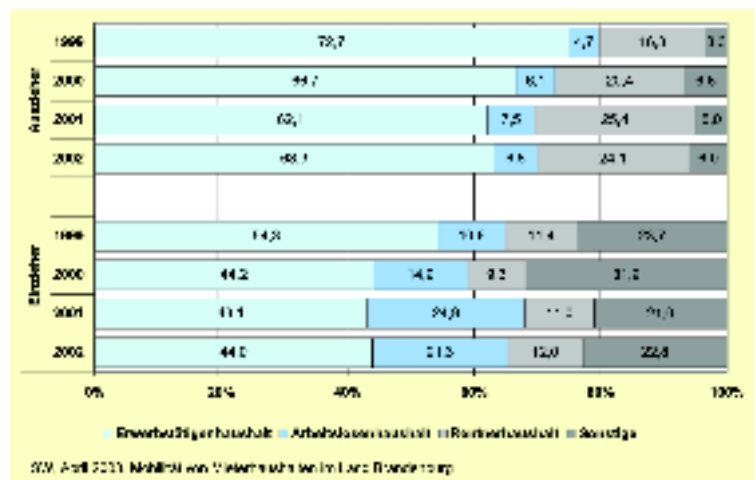


Abb. 2: Umziehende Haushalte nach Teilnahme am Erwerbsleben



## Wohnen

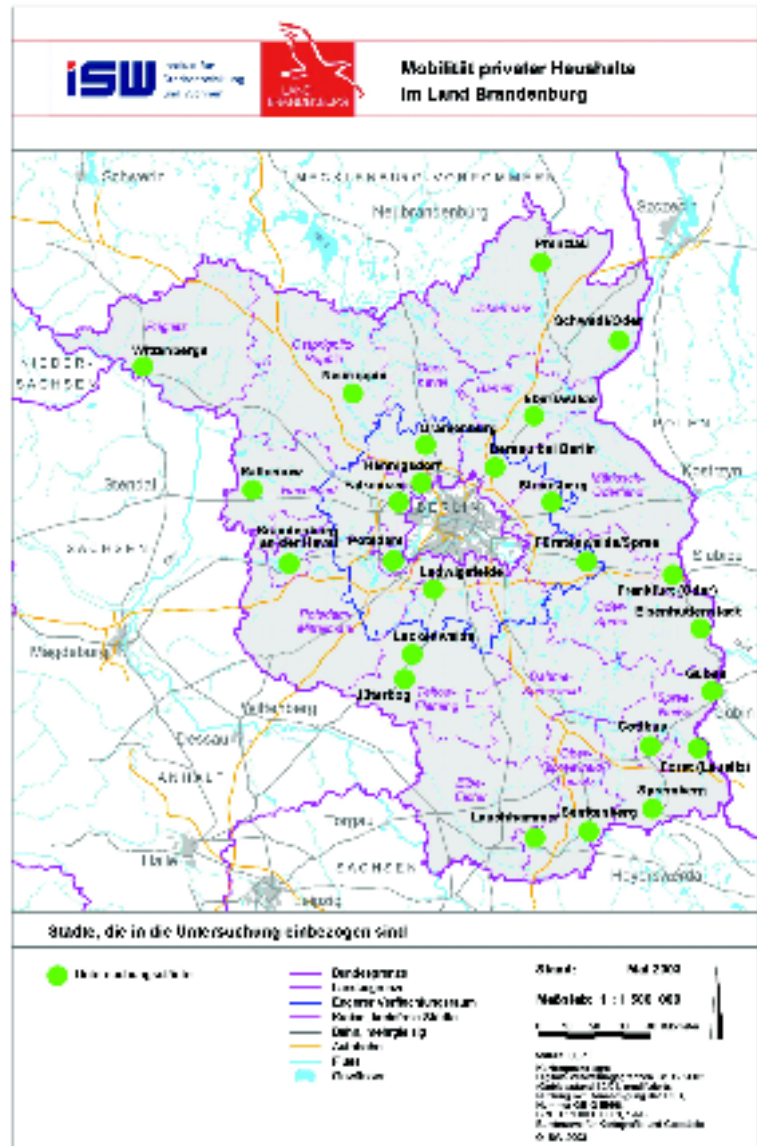
Unternehmen und werden tendenziell durch wesentlich kleinere, finanzschwächere und auch weiterhin mit einem hohen Veränderungspotenzial behaftete Haushalte ersetzt.

Das bedeutet, dass die Unternehmen sich zunehmend auf eine Mieterschaft einstellen müssen, die zum einen ihre Wohnsituation als Übergangslösung betrachtet und zum anderen nur über eine begrenzte Mietzahlungsfähigkeit verfügt.

Die Umzugsmotive der Mieterhaushalte haben sich seit dem Jahr 1997 gewandelt. Waren zu diesem Zeitpunkt vielfach wohnungsbezogene Gründe ausschlaggebend (Größe der Wohnung, Ausstattung, baulicher Zustand), haben sich die Hauptumzugsgründe in den familiären und privaten Bereich verschoben (siehe Tabelle). Zwischenzeitlich durchgeführte umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Bestand, der Bezug zahlreicher neu auf den Markt gekommener Wohnungen und der Leerzug von Wohnungen mit Substandard haben ausstattungs- und wohnungsbezogene Umzüge in den Hintergrund treten lassen.

Die Haushalte wurden zunehmend in die Lage versetzt, eine Wohnung entsprechend ihrer Bedürfnisse und Möglichkeiten zu finden und so den noch Anfang der 90er Jahre bestehenden quantitativen und qualitativen Nachholbedarf an Wohnraum zu befriedigen. Aus dem entspannten Wohnungsmarkt in den neuen Bundesländern ist inzwischen ein Wohnungsmarkt mit deutlichen Angebotsüberhängen geworden.

Die Untersuchung zum Mobilitätsverhalten hat beispielhaft die Tendenzen der Nachfrageentwicklung aufgezeigt. Mit der Untersuchung der Umzugsbewegungen von Mieterhaushalten bei kom-



munalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen war allerdings eine Beschränkung auf diese Vermietergruppe und eine Konzentration auf die Bestände und Gebiete des industriellen Wohnungsbaus verbunden. Aus diesem Grund wird die Untersuchung in der bisher praktizierten Form mit der Auswertung zum Kalenderjahr 2002 abgeschlossen und gleichzeitig mit einem neuen breiteren Untersuchungsansatz weitergeführt: einbezogen werden künf-

tig alle umziehenden Haushalte in den Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern und den REZ-Städten des Städteleranzes (insgesamt 25 Städte, siehe Karte). Somit werden auch Umzugsbewegungen und -gründe im privaten Mietwohnungsbestand und im Wohneigentumsbestand abgebildet und die Untersuchung auf alle Stadtteile ausgeweitet.

Angesichts der Ergebnisse der bisherigen Befragung, die bei einem jährlichen Auswertungsrhythmus kaum starke kurzfristige Veränderungen aufgezeigt hat, wird jetzt ein Auswertungszeitraum von drei Jahren angesetzt. Auch die neu gestartete Untersuchung wird in Form einer schriftlichen Befragung durchgeführt. Dabei entspricht der Fragebogen im Wesentlichen dem bisher verwendeten, so dass vergleichende

	1997	2002
familiäre Gründe	2. 15,7 %	1. 22,9 % ▲
Gründung eines ersten eigenen Haushalts	4. 10,8 %	2. 14,7 % ▲
alte Wohnung zu klein	1. 15,8 %	3. 10,0 % ▼
wenig Komfort/bauliche Mängel	3. 13,0 %	4. 8,3 % ▼
Bildung von Wohneigentum	5. 6,7 %	5. 4,1 % ▼

Tab. 1: Hauptumzugsgründe aller umziehenden Haushalte im Vergleich 1997 und 2002 (die fünf am häufigsten genannten Gründe)



Betrachtungen auch bei den zukünftigen Auswertungen möglich sind. Die Haushalte werden mittels einer umfangreichen Stichprobe (insgesamt ca. 14.000 Adressen; das sind ca. 3 % aller im maßgeblichen Zeitraum umgezogenen Personen) aus den von den Einwohnermeldeämtern zur Verfügung gestellten Daten ausgewählt. Der neue

Untersuchungsansatz hat sich bei einem durchgeführten Pretest in zwei Städten bereits bewährt.

Inwieweit und in welchem Maße sich bestimmte Haushaltsgruppen bestimmten Vermietern zuwenden, aus welchen Gründen das geschieht und welche Teilräume des Landes Brandenburg bzw.

Stadtgebiete und Gebäudebestände besonders positiv oder negativ vom Umzugsgeschehen betroffen sind und welcher Handlungsbedarf sich aus den gewonnenen Erkenntnissen ableiten lässt, wird Hauptanliegen der neuen Untersuchung sein. Mit Ergebnissen ist im ersten Halbjahr 2004 zu rechnen.

## Befragungsergebnisse zur Bewirtschaftungssituation privat vermieteter Altbaubestände in Stadtumbaustädten

Hans Jürgen Volkerding

Das Institut für Stadtentwicklung und Wohnen hat im Jahr 2002 im Auftrag des MSWV eine Untersuchung zur „Bewirtschaftungssituation vermieteter Altbaubestände im Eigentum von Privatpersonen in Stadtumbaustädten“ durchgeführt. Hierzu wurde einerseits eine schriftliche Befragung zur Bewirtschaftungssituation dieser Vermietergruppe mit Wohnungsbeständen in den Städten Eberswalde, Forst (Lausitz), Guben und Luckenwalde durchgeführt. Zum anderen wurden vertiefende mündliche Interviews mit ausgewählten Eigentümern und Wohnungsmarkexperten zu den Themen Bewirtschaftungssituation, Zukunftsplanungen, Investitionsentscheidungen und deren Finanzierung, Förderung und Stadtbau geführt. Die

Ergebnisse liegen als Endbericht vor; ein schneller Zugriff und Download des Berichtes mittels Internet ist möglich unter der Adresse [www.isw.brandenburg.de](http://www.isw.brandenburg.de).

Als Ergebnis der Untersuchung ist die Bewirtschaftungssituation der Altbauten in den Stadtumbaustädten tendenziell als schwierig zu bezeichnen. Bereits jetzt liegt die durchschnittliche Leerstandsquote in den privaten Altbaubeständen der vier Städte bei rund 25 %. Immerhin über drei Fünftel der befragten Eigentümer erwirtschaften jedoch Liquiditätsüberschüsse (vor Steuern).

Klassische Investitionsmotive sind gegenwärtig in Frage gestellt, vor allem,

weil massive dauerhafte Angebotsüberhänge bestehen. Zudem sind Wertsteigerungspotenziale nur in Einzelfällen zu erwarten. Für die künftige Entwicklung erwarten jeweils über 40 % der Eigentümer eine rückläufige Nachfrage und sinkende Mietpreise. Die Zukunftsplanung der privaten Altbauvermieter fällt deshalb vergleichsweise defensiv aus: knapp ein Viertel der Befragten plant beispielsweise eine Veräußerung, obwohl Mietshäuser und Eigentumswohnungen vielfach nur sehr schwer marktgängig sind. Demgegenüber will rund ein Drittel der Eigentümer (weitere) Instandsetzungs- und Modernisierungsinvestitionen vornehmen.

Die Ergebnisse belegen den eher geringen Informationsstand privater Einzeleigentümer hinsichtlich aktueller Stadtbauplanungen. Nur 35 % aller antwortenden Eigentümer sind nach Selbsteinschätzung über Stadtbauplanungen (teilweise) informiert. Gar nur jeder sechste Befragte beteiligt sich aktiv am Diskussionsprozess bzw. beabsichtigt dies zu tun. Lediglich 5 % fühlen sich ausreichend in die Konzepterstellung eingebunden. Dennoch besteht eine große Einsicht in die Notwendigkeit von Marktberichtigungen und Aufwertungsmaßnahmen.

Eine abgestimmte Stadtbauplanung wird präferiert, auch weil sich dadurch

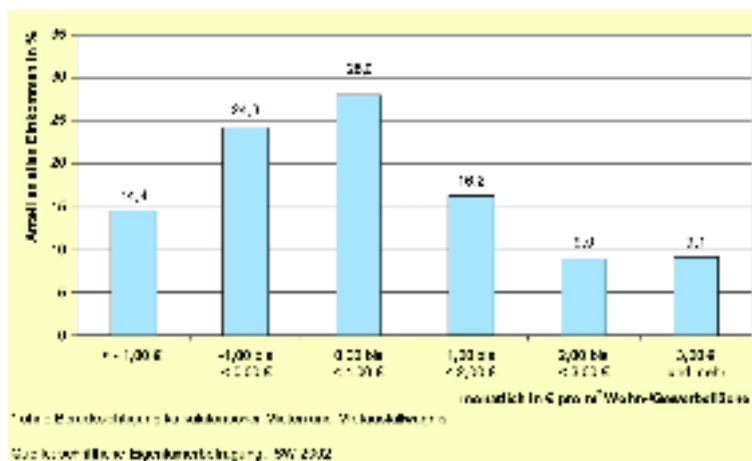


Abb. 1: Monatliches Einkommen aus der Vermietung von Wohn- und Gewerbeflächen



## Wohnen

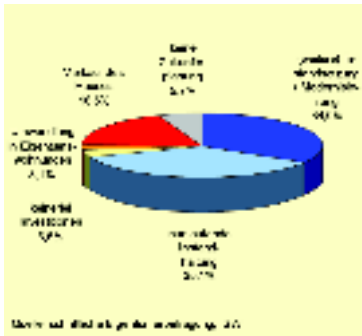


Abb. 2: Zukunftsplanung der privaten Altbauereigentümer

die Sicherheit von Immobilieninvestitionen erhöht. Je offensiver die Öffentlichkeitsarbeit in den Städten ist, desto größer ist das Verständnis für den Stadtbau und die Abrissbereitschaft.

Bei den privaten Einzeleigentümern handelt es sich um eine sehr heterogene Gruppe aus Alteigentümern, Erben, Eigentümern rückübertragener Objekte und Käufern. Dementsprechend vielfältig ist die persönliche wirtschaftliche Situation der Eigentümer, aber auch die Bewirtschaftungssituation des Bestan-

des, die Investitionsmotive, der Zugang zu Informationen und die lokale Verwurzelung der Eigentümer. Eine Bündelung der Interessen dieser Akteursgruppe des Stadtbaus wird so erschwert. Für die Umgestaltung der Altbauquartiere

schiedlichen Interessenlagen gerecht werden. Zusätzlich bedarf es praxistauglicher Organisationsmodelle zur Einbindung von Einzeleigentümern in den Stadtbau. Grundvoraussetzung für ein stärkeres Engagement der priva-

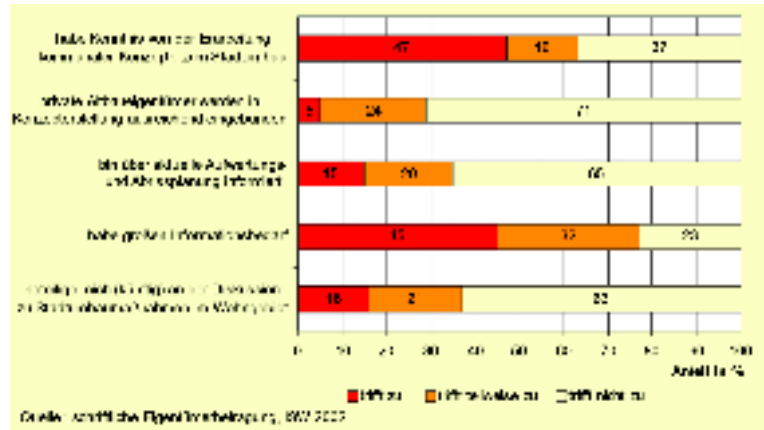


Abb. 3: Informationsstand und Beteiligung an Stadtbauaufwertungen

sind deshalb Kommunikations- und Einbeziehungsstrategien der Kommunen erforderlich, die der Heterogenität der Eigentümer, ihrem unterschiedlichen Informationsstand sowie den unter-

ten Altbauereigentümer bei der Aufwertung ihrer Wohnungsbestände ist jedoch eine schnelle Marktbereinigung in den Städten und eine Stabilisierung der Wohnungsmärkte. ■

## Förderung von Wohneigentum – Erfahrungsaustausch zu den Pilotprojekten am 4. Juni 2003

Ina Schust / Hans Jürgen Volkerding

Die Förderung der Eigentumsbildung in den Innenstädten ist ein wichtiger Beitrag zum Erhalt der baulichen und sozialen Strukturen der Städte im Land Brandenburg. Die Schwerpunktverlage-



Teilnehmer des Erfahrungsaustauschs

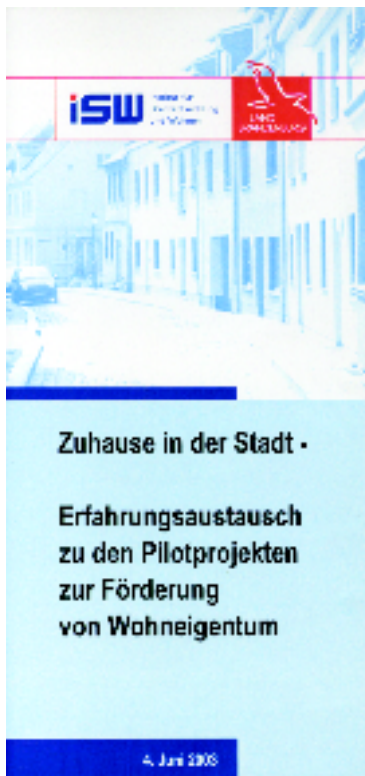
rung der Eigentumsförderung auf die Innenbereiche wurde mit der Auswahl der Pilotprojekte unterstrichen. Die Begleitung der Pilotphase, die auch der Erprobung neuer Förderinstrumente und -verfahren diente, wird in diesem Jahr abgeschlossen. Das ISW hat die bisher realisierten Projekte dokumentiert und in einer Ausstellung dargestellt. Die Akteure der Pilotprojekte wurden zu einem abschließenden Erfahrungsaustausch in das MSWV eingeladen.

Auf der Grundlage der im Vorfeld geführten Interviews mit Akteuren verschiedener Pilotprojekte wurden in einem eintägigen **Workshop** Erfahrun-

gen, Probleme und Lösungsvorschläge bei der Vorbereitung und Realisierung der Vorhaben dargelegt und diskutiert. Referenten und Teilnehmer waren sowohl Bauträger, Architekten, Sanierungs- und Entwicklungsträger, die bei den Vorleistungen und der Umsetzung maßgeblichen Anteil hatten, als auch Selbstnutzer und Beteiligte an Bauherrngemeinschaften sowie Vertreter der ILB, der B.B.S.M., der Verbraucherzentrale Brandenburg und des MSWV.

Im ersten Themenkomplex „**Umsetzungsmodelle**“ wurde herausgestellt, welche enorme Bedeutung Vorbereitungsmaßnahmen durch die Kommune





bzw. deren Sanierungs- oder Entwicklungsträger für die Umsetzungsfähigkeit von Projekten haben. Eine weitere wichtige Voraussetzung ist das enge Zusammenspiel aller Beteiligten, also ein funktionierendes inneres Netzwerk auf kommunaler Ebene und ein äußeres mit den Institutionen des Landes (u. a. mit Fördermittelgebern und durchführenden Stellen). Ferner konnten anhand zweier Pilotprojekte unterschiedliche Modelle für Bauherrengemeinschaften (Initiierung durch einen Baubetreuer und eine

freiwillige Bauherrengemeinschaft) vorgestellt werden. Es kristallisierte sich heraus, welche Kriterien erfüllt sein müssen und wie hoch der Abstimmungs- und Regelungsbedarf ist, um Kostentransparenz sowie konfliktarmes Bauen und miteinander Wohnen zu gewährleisten.

Im zweiten Teil wurden Erfahrungen hinsichtlich der **Finanzierung und Vermarktung** der Objekte ausgetauscht. Diskussionspunkte in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit waren die derzeit restriktive Haltung der Banken bei der Darlehensvergabe, die Rolle der Denkmalpflege sowie die Bedeutung der Anschub- und der Spitzenfinanzierung. Die Denkmalpflege wurde als wichtige Institution bezeichnet; angemahnt wurde aber auch deren Kompromissbereitschaft, um die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen nicht zu gefährden und damit den Erhalt der Gebäude zu sichern. Die Anschubfinanzierung wurde von allen Teilnehmern als für die Realisierung besonders wichtiger Bestandteil der Förderung von Wohneigentum hervorgehoben. Die Vermarktung betreffend wurden Vorschläge zur Reduzierung der Risiken für Bauträger und Enderwerber unterbreitet und diskutiert. Die marktgerechte und zielgruppenorientierte Planung wurde als unabdingbare Voraussetzung für den Erfolg der Pilotprojekte unterstrichen.

Es stellte sich heraus, dass – bei der Unterschiedlichkeit der Projekte –

eines allen gemeinsam war: Das **Durchhaltevermögen der Beteiligten**, zur Meisterung auch schwieriger Situationen in den verschiedenen Projektphasen.

Die bisher realisierten Projekte wurden bereits in einer Broschüre dokumentiert und nun auch in Ausstellungstafeln aufbereitet. Herr Steintjes, Abteilungsleiter Wohnungsbau und Wohnungswesen des MSWV, eröffnete die **Ausstellung** anlässlich des Erfahrungsaustausches der Akteure. Auf 13 Tafeln werden die Wohneigentumsförderung und acht Pilotprojekte dargestellt. Die Ausstellung wird in verschiedenen Städten Brandenburgs zu sehen sein. Es besteht auch die Möglichkeit der Ausleihe (Ansprechpartner Herr Gericke, MSWV, Referat 31, Tel.: 03 31-8 66 81 92).

Die Gesprächsergebnisse und Schlussfolgerungen aus dem Workshop werden dokumentiert und in die weitere **Projektarbeit** des ISW eingebunden. Die Erfahrungen aus der Pilotphase werden vom ISW genutzt, um für Städte mit Problemen und Hemmnissen bei der innerstädtischen Eigentumsbildung einen Beitrag zu leisten, ihre baulichen Potenziale zu aktivieren oder örtliche Akteure zur Initiierung konkreter Projekte anzuregen. Das Ziel ist es, **lokale Bündnisse für die innerstädtische Wohneigentumsbildung und kommunale Eigentumsstrategien** auf- bzw. auszubauen. ■

## Preisverleihung im Schülerwettbewerb des MSWV: BauStadtUm!

Dr. Renate Fritz-Haendeler

Das MSWV hatte im Herbst 2002 einen Schülerwettbewerb BauStadtUm! für die 11./12. Klasse der gymnasialen Oberstufe in den anerkannten Brandenburger Stadtumbaustädten ausgeschrieben, mit fachlicher Beratung durch das MBJS.

Ziel des Wettbewerbs war es, Jugendlichen die Augen zu öffnen für existenzielle Probleme des Landes Brandenburg – schrumpfende Bevölkerung und schrumpfende Städte. Die Schüler sollten sich mit den Stadtumbaukonzepten ihrer Heimatstädte auseinandersetzen

und selbst entdecken, ob und wie Städte überleben können, unter welchen Bedingungen, mit welchen Projekten, zu welchem Preis.

Die prämierten Beiträge beweisen den Städten, den Schulen und dem



Der 1. Preis,  
ein „**OpticParkours**“ in **Rathenow**, – die Umgestaltung innerstädtischer Brachflächen zu einem Park, der zu einer optischen Entdeckungsreise anregt – geht an das Johann-Heinrich-August-Duncker-Gymnasium.

**Teilnehmer: Andrea Stein, Saskia Deventer, Kathleen Rüter, Anne-Lene Mage, Aline Seeglitz, Christian Kusch**  
**Betreuer: Anke Bölke, L. Worm**



Der 2. Preis  
zum „**Schöner Wohnen**“ – ein komplexer systematischer Planungsvorschlag zu Rückbau und Umgestaltung des Wohnkomplexes VI in **Eisenhüttenstadt** – geht an die Gesamtschule 3 mit gymnasialer Oberstufe in dieser Stadt.

**Teilnehmer: Mario Christoffer, Tilo Berger, Geoffrey Kanig, Toni Böhme, Tino Buschmann, Johannes Kreisel**  
**Betreuer: Birgitte Kober**

Die Jury begründete die Rangfolgendifferenzierung trotz herausragender Qualitäten beider Arbeiten mit der einzigartigen und unvergleichbaren Weise, wie die Rathenower Preisträger dem niederdrückenden Strukturumbuch mit einer heiteren Stadtumbaubotschaft begegnet sind.

Den 3. Preis  
erhielt ein überlegtes „**Strategiekonzept zur Stadtzentrumentwicklung**“ in Cottbus von einem Schülerteam aus dem Max-Steenbeck-Gymnasium Cottbus.

**Teilnehmer: Bernhard Reinsberg, Martin Schroen**

Den 4. Preis  
holte sich die Gruppe „**Ciudad**“ aus **Finsterwalde** vom Janusz-Korczak-Gymnasium mit ihrem grünen Umnutzungskonzept für ein brachgefallenes Industrieareal als *Heftklammer* zwischen Innenstadt und Wohngebiet am Stadtrand.

**Teilnehmer: René Krzok, Eleen Schirmel, André Scherff, Michel Rooch, Volker Schilha**  
**Betreuer: Ramona Richter**

Mit dem 5.Preis  
wurde die Arbeit „**Jugend plant**“ des Humboldt-Gymnasiums in **Cottbus** ausgezeichnet – eine differenzierte Stadtteilanalyse zur neuen Funktionsbestimmung der Schulen im Stadtteil – wegen ihrer schlüssigen Projektidee und einem bemerkenswerten Modellbau.

**Teilnehmer: Robert Aehnelt, Katja Krüger, Sandra Pilot**  
**Betreuer: Ursula Lachenschmidt**

Ferner vergab die Jury **zwei Anerkennungen**: an eine Schülergruppe vom Peter-Joseph-Lenné-Gymnasium aus **Schwedt/Oder**, „**eine Stadt mit Kontrasten**“

**Teilnehmer: Claudia Harms, Anja Körtge, Juliane Krüger**  
**Betreuer: Ramona Grünke (Stadtteilbüro)**

und an eine Schülergruppe von der Albert-Einstein-Gesamtschule aus **Eberswalde**, „**Forest Fun Park**“

**Teilnehmer: Daniel Fuhrmann, Robert Bauer, Jan Zibell, Roland Ruhtz, Rick Gläske, Jonas Valentin**  
**Betreuer: Dirk Uszpelkat.**

Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, dass Stadtbau nicht nur eine Frage der Schulhofgestaltung oder nur eine Frage der „Selbstbedienung“ durch ein neues

Jugendzentrum ist. **Sie beweisen, dass Stadtbau in schrumpfenden Gesellschaften als Unterrichtsstoff für Bildung und Demokratie unverzichtbar ist.**

Der Wettbewerb stieß auf eine große Resonanz. Nach 60 Anmeldungen aus 13 Kommunen und einem von 150 Schülerinnen und Schülern besuchten Rückfragenkolloquium im Februar



2003 im Auditorium Maximum der BTU Cottbus haben 26 Schülergruppen, d. h. 100 Schülerinnen und Schüler von 17 Schulen in 10 Stadtumbaustädten ihre Beiträge eingereicht. Wettbewerbskoordination und Vorprüfung übernahm ein erfahrenes Wettbewerbsbüro in Kooperation mit didaktisch erfahrenen Fachleuten der BTU Cottbus. Die ehrenamtliche, interdisziplinär besetzte Jury unter Vorsitz von Prof. Inken Baller, BTU Cottbus, war beeindruckt von der Vielzahl an nachdenklichen Vorschlägen, dem großen stadtentwicklungspolitischen Engagement sowie dem bemerkenswerten Medieneinsatz. Die Jury entschied einvernehmlich, fünf Preise und zwei Anerkennungen zu vergeben.



Zur Preisverleihung am 26. Juni 2003 überreichte Staatssekretär Appel in Vertretung von Bauminister Meyer zusammen mit der Parlamentarischen Staatssekretärin Gleicke vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen allen preisgekrönten Teilnehmergruppen eine Urkunde des Ministers. Frau Gleicke lud die Preisträger zu sich in das Bundesbauministerium nach Berlin ein. Das Bundesbauministerium betrachtet den Schülerwettbewerb des Brandenburger Städtebauministeriums als eine beispielgebende Initiative für andere Bundesländer.



Preisverleihung an die Schüler aus Rathenow und Eisenhüttenstadt

Staatssekretär Appel würdigte die „Pionierarbeit“ der Preisträger wegen ihrer wichtigen Denkanstöße für integrative Stadtumbaustrategien:

„Mehrdimensionale Strategiefragen verlangen nach mehr Offenheit im Gespräch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der Städte“ Die Wettbewerbsbeiträge der Schülergruppen eigneten sich aus seiner Sicht „als ideenreicher Gesprächsstoff für eine öffentliche Stadtumbaudiskussion. Ich kann den Bürgermeistern der Städte und der örtlichen Presse nur empfehlen, mit diesen Arbeiten eine gewinnende Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben. Die Preisträger haben es nicht gescheut, sich auch zu brisanten kommunalpolitischen Themen als Stadtbürger mit einer anderen begründeten Meinung zu positionieren. Bürgerschaftliche Demokratie ist nicht als Meuterei gegen die öffentlichen Verantwortungsträger zu verste-

hen, sondern als Angebot zur Beteiligung.“ (STS Appel am 26.06.03).

Die Vorstellung der preisgekrönten Beiträge, die Beurteilung der Jury sowie die Reden zur Preisverleihung sind ins Internet eingestellt worden und unter [www.baustadtum.de](http://www.baustadtum.de) abrufbar.

Ursprünglich war ein attraktiver Hauptpreis – eine Reise nach Brüssel zum Europaparlament – vorgesehen. Die übrigen Preisträger sollten Geldprämien erhalten. Wegen der großen Überzeugungskraft des 1. und 2. Preises empfahl die Jury dem Auslober, beiden Preisträgergruppen die Brüsselreise zu ermöglichen. Dank der Entsperrung der notwendigen zusätzlichen Haushaltsmittel durch das kooperative Finanzministerium freut sich das Städtebauministerium, dass es nunmehr gelingt, die ersten beiden Siegergruppen gemeinsam nach Brüssel reisen zu lassen.

Nachtrag:

1. Zu denken gibt, wenn der prämierte Beitrag des Gymnasiums aus Eisenhüttenstadt in der eigenen Schule nicht präsentiert werden kann mangels Medienausstattung.
2. Zu denken gibt, wenn Brandenburger Medien, Zeitungen und RBB nicht die Chance nutzen, über kleine Zündfunken lokaler Demokratie zu berichten.

„Der Umbau von Städten ist nicht nur eine Sache von Experten. Stadtumbau geht alle Stadtbewohnerinnen und Bewohner an. Wichtig für die Zukunft der Brandenburger Städte ist, dass sich Jugendliche und junge Erwachsene damit beschäftigen, was aus ihren Städten werden soll.“ (MSWV-Auslobungstext Schülerwettbewerb BauStadtUm!)



## Stadtumbau – zwischen Euphorie und Ernüchterung

### Ministerrede zur Eröffnung des Brandenburgischen Architektentages am 16. Mai 2003 in Frankfurt Oder

#### Stadtumbau und Baukultur

**Kontinuität und Wandel** umreißen den Blickwinkel des Architektentags zum Thema *Stadtumbau – zwischen „jetzt bringen wir unsere Städte wieder in Ordnung“ und Ernüchterung*. Leitfaden der Auseinandersetzung ist das Strategiepapier der Bundesarchitektenkammer zum Stadtumbau Ost, an dem der Präsident der Brandenburgischen Architektenkammer, Herr Bernhard Schuster, als Leiter der Arbeitsgruppe, maßgeblich mitgewirkt hat. Schrumpfungprozesse sind in unserer auf Wachstum orientierten und getrimmten Gesellschaft Neuland – diese Erkenntnis bedarf einer nüchternen Betrachtung.

Mich freut, dass der 4. Brandenburgische Architektentag mit der **Aufwertung beginnt, mit der Prämierung von kreativen Stadtumbauprojekten zum Thema Wohnen und Arbeiten im Denkmal**. Die Preise und Anerkennungen demonstrieren, wie vielfältig und attraktiv sich unser einmaliges Brandenburger Baukultur-Erbe neu in Wert setzen lässt.

Wohnen und Arbeiten im Denkmal, damit ist eine kreative Aneignung von Denkmälern mit Zukunft gemeint. Wenn wir kommunalpolitisch nicht die Aufwertung in den Vordergrund stellen, sondern nur über Abbruchquoten streiten, dann laufen uns noch mehr Menschen und die Investoren davon.

Der Bevölkerungsverlust und der Strukturbruch auf dem Wirtschafts- und Arbeitsmarkt rütteln an den Grundfesten der brandenburgischen Siedlungsstruktur, aber auch an den Grundfesten herkömmlicher Kommunal- und Unternehmenspolitik. Stadtumbau im *Rückwärtsgang* widerspricht den Denk- und Handlungsgewohnheiten von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

Handlungsfähig werden wir, wenn wir das vielschichtige Problem Schrumpfung illusionslos analysieren:

- Stadtumbau ist keine Frage der Bauablauforganisation.
- Schrumpfung erweist sich als ein tiefgreifender ökonomischer, ökologischer und soziokultureller Wirkungszusammenhang. Er zwingt zu komplexem Denken und Handeln, lokal, regional sowie auf der Landes- und Bundesebene **ohne vergleichbare Erfahrung**.
- Das Aktionsprogramm Stadtumbau verlangt eine Querschnittsstrategie. Die Tragweite des demographischen Schrumpfungsprozesses wird auf kommunaler, aber auch auf Landesebene noch massiv unterschätzt.

Illusionslosigkeit bedeutet für mich aber nicht, ohne Leitvorstellungen und gesellschaftspolitische Perspektiven zu arbeiten. Im Gegenteil. **Lebenswerte Städte sind die Zukunftsträger** unseres Landes. Die Förderung von Mobilität, von Wettbewerbsfähigkeit und bürgerschaftlicher Selbstorganisation sind wichtige Politikschwerpunkte. Welche Chancen eröffnet der Schrumpfungsprozess? Welche kommunalen Potenziale müssen ins Blickfeld rücken ohne die Schwächen zu verdrängen?

Stadtumbau und Baukultur – ein Widerspruch? Diese vermeintliche Kontroverse bewegt uns schon eine ganze Weile und verstärkt seit dem gemeinsamen parlamentarischen Abend der Bundesländer Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern Anfang Januar dieses Jahres. Ich möchte die Gelegenheit der Preisverleihung heute nutzen, um nachdenklicher auf die Frage der Baukultur und ihre politische Bedeutung für den Stadtumbau in Brandenburg einzugehen.

Baukultur meint den Umgang einer Gesellschaft mit der gebauten Umwelt. Sie umfasst einmal die Art und Weise wie das kulturelle Erbe gepflegt wird. Sie umfasst die zeitgenössischen Lebensformen und Gewohnheiten zu bauen, zu wohnen und öffentliche Räume zu nutzen. Sie drückt sich aber auch in der örtlichen Zukunftsplanung aus. Über einen vielstimmigen Wertbegriff wie Baukultur muss man sich verständigen. Ein Meinungsstreit ist unabdingbar, wie Sie am besten wissen. Baukultur fordert eine Grundwertediskussion heraus. Wie wollen wir leben, was wird abgerissen, was bleibt? Wie soll es, wie kann es verändert werden? Wie offen oder wie konform wirkt das Erscheinungsbild auf Bürger und Besucher? Welch ein Klima vermittelt der öffentliche Raum? Leerstände in den Innenstädten, am Stadtrand in der Platte, ungepflegte Baulücken und städtische Brachen, sie motivieren nicht zum Aufenthalt.

Warum lohnt es sich dann zu bleiben? Welche städtischen Lebenswerte bestimmen die Entscheidung? Mit welchen kleinen Projekten als erkennbare Inseln sollte man beginnen, mit welchen Bündnispartnern? Diese Strategiefragen verlangen nach mehr Offenheit im Gespräch mit den verantwortlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Akteuren einer Stadt. Dazu zähle ich vor allem Sie, die Architekten. Mit Ihrer Vorstellungskraft, vermögen Sie den Aktivismus von gewinnorientierten Machern und die wahlzyklische Lähmung von Kommunalpolitikern auszugleichen und die Effekte der Schrumpfung in Szenarien sichtbar zu machen.

Die Arbeitsgemeinschaft Historische Stadtkerne betreibt aus meiner Sicht eine bemerkenswert kooperative Städte- und Wohnungspolitik. Sie will sich als *Qualitätsgemeinschaft* profilieren und z. B. auch die örtliche Gastronomie und