



MIRAKTUELL

VIERTELJAHRESSCHRIFT

■ **Schwerpunktthema:**
Die Neue Wohnungspolitik des MIR

■ Bürgerbus fährt jetzt auch
in Brieselang

■ Standort Brandenburg – Infra-
strukturentwicklung in staatlicher
und privater Verantwortung
Mit Dokumentation der MIR-Fach-
konferenz als Beileger!

Wohnung 3
36,61 m²

Nr. 38

1-2008

Wohnung 4
51,91 m²

Wohnung 5
55,14 m²



Inhaltsverzeichnis

Editorial.....	3
Vorwort.....	4
Bilanz 2007 – Ein Jahr WohneigentumInnenstadtR	5
Flexibilisierung der Altschuldenhilfverordnung.....	6
Wohnen im Alter – Wohnangebote und Projekte für Senioren im Land Brandenburg – Erster Überblick zur LBV-Untersuchung	7
Wie ein Phoenix aus der Asche ... Wohnen im denkmalgeschützten Kaufhaus.....	10
Der Burgmühlenkomplex in Brandenburg an der Havel	11
Die neue Wohnraumförderung zur generationsgerechten Aufwertung von Mietwohnungsbeständen in den Innenstädten.....	14
Umbau eines ehemaligen Schulgebäudes zur seniorengerechten Wohnanlage.....	17
Schaffung von senioren- und familiengerechten Wohnverhältnissen durch nachträglichen Anbau von Personenaufzügen	19
Zurück in die Stadt!	21
Modernisierung eines genossenschaftlichen Wohnquartiers in Cottbus – ein Beispiel der GWG „Stadt Cottbus“ eG	22
Vorranggebiete Wohnen	24
Denkmalgeschützte Einzelgebäude in Altstädten – Probleme und Lösungswege.....	28
Die Umsetzung der neuen Wohneigentumsförderung in Brandenburg durch die ILB	29
Wohnen in der Innenstadt: Familien- und kinderfreundliche Konzepte – Bauen in Baugemeinschaften Fachtagsbericht	32
Bürger gestalten ihr Quartier – Wettbewerb Stadtplatz Nördliche Innenstadt Rathenow	34
Kleine Wohnanlage „Streuobstwiese“ in der Eberswalder Altstadt errichtet	36
Gender Mainstreaming in der Wohnraumförderung	37
Aktuelles zu den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK)	39
Netzwerkarbeit und Erfahrungsaustausch im Sinne der integrierten Stadtentwicklung – Deutsch-Österreichisches URBAN-Netzwerk tagte in Luckenwalde	41
Schinkel-Wettbewerb 2008 – „COTTBUS – Einheitlichkeit ist oft durch gleichartige Vielheit zu gewinnen“	43



Kurzmeldungen

– Standort Brandenburg – Infrastrukturentwicklung in staatlicher und privater Verantwortung Konferenz des MIR am 23. November 2007	46
– Kooperation und Vernetzung im Nordosten – ein Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) der Länder Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern	46
– Beteiligungsverfahren LEP B-B	47
– Ostsee-Adria-Entwicklungskorridor – Scandria Eine Alternative zur überlasteten Rheinschiene und zum Nadelöhr Hamburg	48
– Im Osten viel Neues – Deutsch-Polnische Zusammenarbeit im Rahmen des Projektes DPERON erfolgreich fortgesetzt	49
– Bürgerbus fährt jetzt auch in Brieselang	50
– Zuwendungen des Landes Brandenburg aus Konzessionsabgaben LOTTO Kurzbilanz 2007	51
– Unterzeichnung der ersten Pilotprojektvereinbarung zu kommunalen Straßen mit der Stadt Brandenburg an der Havel	51
– Das Städtebaureferendariat im Land Brandenburg: Eine Investition in die Zukunft	52
– Lange Nacht der Wirtschaft 2008 – Mit innovativen Ideen die Fachkräfte von morgen gewinnen	53
– Kulturland Brandenburg 2008 – „Provinz <> Metropole“	54

Editorial

Die Wohnungspolitik hat in den vergangenen Jahren einige grundlegende Veränderungen erfahren – Grund genug, dies zum Themenschwerpunkt des MIR AKTUELL zu machen.

Im Vorwort gibt Jürgen Schweinberger, Leiter der Abteilung Stadtentwicklung und Wohnen, einen Überblick über diese Veränderungen. Diese reichen von der Schließung des Landeswohnungsbauvermögens über die Auswirkungen der Funktionalreform auf die Wohnraumförderung bis hin zu deren Konzentration auf Innenstädte, Wohnvorrang- und Konsolidierungsgebiete und eine deutliche Verzahnung mit den Programmen der Stadterneuerung und des Stadtumbaus. In weiteren Beiträgen werden die aktuellen Entwicklungen zur Altschuldenhilfegesetzgebung, zur Wohneigentumsförderung und zur generationsgerechten Aufwertung von Mietwohnungsbeständen bis hin zum Aufzugsprogramm und zum Gender Mainstreaming in der Wohnraumförderung aus Sicht des Ministeriums detailliert erläutert.

Wie diese neuen Regelungen vor Ort angenommen und umgesetzt werden, wird in verschiedenen Beiträgen v. a.

von Wohnungsunternehmen, aber auch von Investoren und von der ILB sehr lebensnah beschrieben. Immer wieder tauchen dabei die Begriffe „generationengerecht“ und „seniorengerecht“ auf – Hinweise darauf, dass die Wohnungspolitik bei einem insgesamt gesättigten Markt im Land Brandenburg die Zielgruppen der älteren Menschen und der Familien fest im Blick hat. Auch mit dem Bericht zum Wohnen im Alter, der die Ergebnisse einer umfangreichen Untersuchung des LBV wiedergibt, wird deutlich, dass das Thema Wohnen nur im Kontext des demografischen Wandels behandelt werden kann.

Neben den Schwerpunktbeiträgen zur neuen Wohnungspolitik des MIR berichten wir unter der bekannten Rubrik „Lebenswerte Städte“ über den aktuellen Stand der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK), von der in Luckenwalde stattgefundenen Tagung des Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerkes mit ihren Ergebnissen und Wirkungen und stellen zwei der preisgekrönten Arbeiten des diesjährigen Schinkel-Wettbewerbs vor.

„Standort Brandenburg – Infrastrukturentwicklung in staatlicher und privater

Verantwortung“ war das Thema einer vom MIR initiierten und durchgeführten Konferenz zum Ende des letzten Jahres. Fachkundige ReferentInnen der Kommunen, Landkreise, Verbände und Fachwissenschaft diskutierten untereinander sowie mit den 200 Teilnehmern, um Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft zu formulieren. Die Konferenzdokumentation liegt dieser Ausgabe bei.

Die Gemeinsame Landesplanung stellt ein vom Bund gefördertes Modellvorhaben (MORO) unter Beteiligung der Länder Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern vor, welches zum Ziel hat, die Region im Nordosten Deutschlands sowohl im Innern als auch mit den deutschen und internationalen Nachbarregionen stärker zu vernetzen und neue Entwicklungschancen zu eröffnen.

Weitere Kurzmeldungen informieren Sie u.a. über eine neue Initiative im Ostsee-Adria-Entwicklungskorridor – Scandria, über Neues im Rahmen des Projektes DPERON und darüber, dass der Bürgerbus jetzt auch in Brieselang fährt.

Eine interessante Lektüre wünscht Ihre Redaktion



Vorwort

Jürgen Schweinberger

Unsere Städte sind wieder im Trend. Städte sind und bleiben die Wohnstandorte Nummer 1. Hier brauchen wir dauerhaft bezahlbare Wohnungen und nachfragegerechte Angebote. Bund, Länder, vor allem aber Kommunen und die Wohnungswirtschaft müssen sich diesen wohnungspolitischen Fragen stellen.

Nachdem vor knapp fünf Jahren die Landesregierung beschlossen hatte, das Landeswohnungsbauvermögen Ende 2006 zu schließen und der Bund sich im Rahmen der Föderalismusreform aus der Wohnraumförderung zurückgezogen hatte, stellte sich für das Land Brandenburg die Frage, wie es mit der Wohnraumförderung weitergehen sollte. Eine Evaluation sollte hier Klarheit schaffen. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass mit einem Finanzvolumen i. H. v. rund 4 Mrd. € und 125.000 geförderten Neubau- bzw. Bestandswohnungen der Verfassungsauftrag auf angemessenen Wohnraum erfüllt wurde. Trotz der insgesamt entspannten Lage am Wohnungsmarkt sah der Gutachter jedoch insbesondere für die Generation 55+ sowie für junge Familien mit Kindern weiterhin Bedarf und schlug vor, die Wohnraumförderung zukünftig auf räumliche Schwerpunkte zu konzentrieren.

Im Rahmen des Masterplans Starke Städte – Stadtumbau, mit der Einführung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) sowie durch die Neuformulierung der Richtlinien zur Wohnraumförderung hat die Landesregierung die Stadtentwicklungs- und Wohnraumförderung neu ausgerichtet. Finanzielle Basis der Wohnraumförderung sind jetzt die Kompensationsmittel des Bundes i. H. v. 178,5 Mio. €. Davon sind 54 Mio. € für die generationsgerechte Entwicklung von rd. 3.800 Wohnungen und 36 Mio. €

für die Nachrüstung von 6.000 Wohnungen mit Aufzügen vorgesehen. Weitere 30 Mio. € stehen für die Anschubfinanzierung von 680 Eigentumswohnungen bereit, 62 Mio. € im Rahmen eines Zuschussprogramms zur Eigentumsbildung in der Innenstadt (2.400 Wohnungen) sowie ein Wohnraumanpassungsprogramm für Wohneigentum für 70 Wohnungen.

Innenstädte und Quartiere mit nachhaltiger Perspektive werden besonders unterstützt, denn die „Neue“ Wohnraumförderung konzentriert sich auf die innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie auf darüber hinaus auszuweisende Vorranggebiete Wohnen und Konsolidierungsgebiete. Sie steht damit in engem Kontext zur Stadterneuerung und zum Stadtumbau und unterstützt die positive Wirkung dieser Programme. Dabei haben wir neben der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum auch wichtige wohnungspolitische Funktionen wie die generationsgerechte Qualität und energetische Bilanz der Gebäude im Blick. Die Beiträge in diesem Heft beleuchten einige dieser Aspekte.

Dennoch besteht bei der Stärkung der Städte, angesichts der Fortdauer städtebaulicher Probleme, des anhaltenden Strukturwandels und des fortschreitenden Umbaus auch der öffentlichen Infrastrukturen, weiterhin ein erheblicher Problemdruck. Das neue Programm „Aktive Stadtzentren“ soll deshalb auch mit nicht-investiven Maßnahmen zur Funktionsstärkung die baulich ausgerichteten bestehenden Städtebauförderprogramme ergänzen. Gleichzeitig wird derzeit intensiv über die Fortführung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West ab 2010 diskutiert. Unbestritten ist der Bedarf. Die Ausgestaltung in Einzelfragen, z. B. ob als gemeinsa-

mes Programm oder zunächst noch getrennt zwischen Ost- und Westdeutschland, welche Rolle der Abriss zukünftig spielen kann oder wie private Eigentümer verstärkt in den Stadtumbau eingebunden werden können, wird Gegenstand der weiteren Überlegungen und Abstimmungen sein.

Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung ihre Bestände zu qualifizieren, die Gebäude für ihre Nutzer zu optimieren und nach ökologischen, generationsgerechten und energetischen Maßstäben zukunftsweisend und nachhaltig zu entwickeln. Nur eine vorausschauende Bestandspolitik kann die Marktposition der Unternehmen dauerhaft behaupten, staatliche Intervention, wie beim Stadtumbau, sollte immer die Ausnahme sein. Die bisherige Beteiligung der Wohnungsunternehmen an den Diskussionen und Aktivitäten zur Stärkung der Innenstädte ist zu begrüßen. Aus unserer Sicht ist die Herrichtung innerörtlicher Bestandsgebäude sowie der Neubau in Baulücken und auf innerörtlichen Recyclingflächen jedoch noch stringenter in Angriff zu nehmen. Die erweiterten Möglichkeiten zur Altschuldenhilfeentlastung auch bei der Sanierung von Altbauten, die der Bund u. a. im Ergebnis von Verhandlungen mit dem Land Brandenburg noch im Sommer dieses Jahres umsetzen will, können hier wirksam unterstützen.

Nachhaltige Stadtentwicklung und Stadtumbau werden in den nächsten Jahren weiterhin zu den zentralen Aufgabenstellungen unserer Politik gehören. Die Bundesregierung und die EU haben das mit der Charta von Leipzig übereinstimmend erklärt. Damit sind die Eckpfeiler für die zukünftige Politik gesetzt und es gibt viel zu tun, was nur in gemeinsamer Kooperation lösbar ist. ■



Bilanz 2007 – Ein Jahr WohneigentumInnenstadtR

Andreas Rose

Die Wohneigentumsbildung hat sich in den vergangenen Jahren zunehmend zu einem stabilen Instrument im Stadterneuerungsprozess entwickelt. Mit Verabschiedung der Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) Anfang des Jahres 2007 wurden die Weichen für einen nochmaligen Richtungswechsel der Förderung von Wohneigentum gestellt. Die vorrangige soziale Ausrichtung der Wohneigentumsförderung wurde zugunsten einer noch stärkeren Unterstützung des Stabilisierungsprozesses der Innenstädte aufgegeben. Durch deutlich höhere Einkommensgrenzen sowie die Umstellung der Förderung für Einzelantragsteller auf Zuschüsse konnte ein erweiterter Personenkreis für die Stärkung der Innenstädte durch Wohneigentumsbildung gewonnen werden.

Im Sinne einer weiteren Erhöhung der Effizienz des Fördermitteleinsatzes ist die Wohneigentumsförderung nunmehr grundsätzlich nur noch innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete möglich. Zudem ist in den Städten der regionalen Wachstumsker-

ne, den vom MIR geförderten Stadtumbaustädten sowie den Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg die Förderung auch in durch die Städte definierten innerstädtischen „Vorranggebieten Wohnen“ möglich. Die Möglichkeit der Definition eines „Vorranggebietes Wohnen“ haben insgesamt 37 Städte genutzt und damit die Rahmenbedingungen für die Möglichkeit der Wohneigentumsbildung in der Innenstadt, außerhalb des Sanierungsgebietes, geschaffen (siehe gesonderter Beitrag des LBV).

Rückblickend auf das Programmjahr 2007 kann für das erste Geltungsjahr der WohneigentumInnenstadtR eine durchweg positive Bilanz gezogen werden. Trotz der nochmaligen Einengung der förderfähigen Gebietskulisse mit einer nunmehr ausschließlichen Orientierung auf die Innenstädte konnten insgesamt 367 Wohnungen mit Fördermitteln nach der WohneigentumInnenstadtR unterstützt werden. Dafür wurden durch das Land Brandenburg fast 11 Mio. € Fördermittel bereitgestellt. Der Programmteil der Anschubfinanzierung, der Bauträger mit zinslosen Darlehen zur Herrichtung



Anschubfinanzierung in Senftenberg, Reyersbachstraße

und anschließender Veräußerung von Wohneigentum an Enderwerber unterstützt, bildete dabei in 2007 den Schwerpunkt. Hier wurden in sechs Städten insgesamt 209 Wohneinheiten mit ca. 7 Mio. € bewilligt. Damit wurden ca. 2/3 der Mittel der Wohneigentumsförderung im Bereich der Anschubfinanzierung eingesetzt. Im Programmteil der Einzelantragsteller wurden 158 Wohnungen landesseitig unterstützt. Ca. 70 % dieser Vorhaben wurden innerhalb der Sanierungsgebiete realisiert. Die Privilegierung der Bestandsentwicklung durch höhere Förderung zahlte sich aus. Ca. 2/3 der Maßnahmen erfolgten innerhalb des Gebäudebestandes.

Nicht zuletzt durch die intensive Öffentlichkeitsarbeit konnte dieses gute Ergebnis erzielt werden. So wurden die Richtlinienansätze und Ziele bereits frühzeitig in verschiedenen Gremien kommuniziert. Innerhalb des Innenstadtforums sowie in der Arbeitsgemeinschaft (AG) „Historische Stadtkerne“ wurde intensiv über Möglichkeiten des verstärkten Einsatzes der Wohneigentumsförderung als Instrument der Revitalisierung der Innenstädte diskutiert. In einem Informationskolloquium wurde gemeinsam mit der InvestitionsBank des Landes Brandenburg (ILB), Vertretern der AG-Städte und Sanierungsbeauftragten die Richtlinienziele sowie die verfahrensmäßige Umsetzung erörtert.



Wohnort Innenstadt – hier am Marktplatz in Kyritz



Vor dem Hintergrund eines einheitlichen Bewertungsmaßstabes wurden insbesondere Fragen der Kommunen zur städtebaulichen Stellungnahme sowie begriffliche Auslegungen diskutiert. Durch diesen geführten Dialog mit den Kommunen kann von einem hohen Erfahrungsgewinn aller Beteiligten ausgegangen werden. Die Diskussion über teilweise unterschiedliche Erfahrungen und Herangehensweisen der Kommunen führten über dies bereits frühzeitig zu einer ersten Evaluation der Richtlinie und der Herausarbeitung ggf. erforderlicher inhaltlicher oder verfahrensrechtlicher Anpassungen. Mit Blick auf das erste erfolgreiche Jahr der Anwendung der WohneigentumInnenstadtR wurde einvernehmlich festgestellt, dass die Richtlinie als Instrument der Unterstützung der innerstädtischen Wohneigentumsbil-

dung bereits in vielen Städten sehr gut funktioniert und angenommen wird und auch vor dem Hintergrund einer anzustrebenden Planungssicherheit für die potenziellen Antragsteller über den 31.12.2008 hinaus verlängert werden sollte.

Für das laufende Programmjahr 2008 konnte die Absicherung der Mittelbereitstellung für die Wohneigentumsförderung bereits frühzeitig erfolgen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die Förderung der Wohneigentumsbildung mindestens auf dem Niveau des Jahres 2007 fortgesetzt werden kann. Die aktuellen Antrags- und Bewilligungszahlen verdeutlichen, dass auch im Jahr 2008 wieder rege von der Möglichkeit der Wohneigentumsförderung Gebrauch gemacht

wird. Dabei können insbesondere mit dem Programmteil der Anschubfinanzierung die Voraussetzungen einer nachhaltigen Wohneigentumsbildung durch Revitalisierung schwieriger Gebäudesubstanzen geschaffen werden. Aber auch das bürgerschaftliche Engagement im Zusammenhang mit der Sanierung und Bildung von Einzeleigentum stellt einen wichtigen Beitrag im Bereich des Stabilisierungsprozesses der Brandenburger Innenstädte dar.

In diesem Sinne sind auch weiterhin alle Akteure vor Ort aufgefordert, die gegebenen Möglichkeiten zu nutzen und die Wohneigentumsbildung verstärkt in den Stadterneuerungsprozess einzubeziehen.



Flexibilisierung der Altschuldenhilfverordnung

Kirsten Kleinheyer

Im Rahmen des 2. Altschuldenhilfe-Änderungsgesetzes (2. AHÄndG) vom 28.8.2000 wurde mit § 6a („Härtefallregelung“) eine zusätzliche Entlastungsmöglichkeit von Altverbindlichkeiten für Wohnungsunternehmen geschaffen, die aufgrund von Leerstand in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet sind und schon gemäß § 4 oder § 7 AHG Altschuldenhilfe erhalten haben.

Zur Umsetzung dieser sogenannten „Härtefallregelung“ wurde von der Bundesregierung die Altschuldenhilfverordnung (AHGV) vom 15.12.2000 erlassen, welche diesbezügliche Einzelheiten regelt. Diese Verordnung ist am 1.1.2001 in Kraft getreten und bis heute unverändert gültig.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde im Jahr 2007 von den neuen Ländern eine Diskussion mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) über eine

Erweiterung bzw. Verlängerung der Altschuldenhilfverordnung initiiert. Die insbesondere vom MIR und dem Land Sachsen geführten Abstimmungsprozesse führten im Ergebnis dazu, dass das BMVBS die folgenden kostenneutralen Vorschläge zur Flexibilisierung der AHGV im laufenden 1. Halbjahr aufgreift. Hierbei handelt es sich um:

1. die Verlängerung der Abrissfrist bis 2013 und
2. die Option eines Objekttausches innerhalb eines Unternehmens zwischen AHG-Wohnungsbeständen (gemäß § 4 AHG) und anderen.

Nach Aussage des BMVBS ist beabsichtigt, eine entsprechende und derzeit in Arbeit befindliche Kabinettdorlage zur Novellierung der AHGV bis zur Sommerpause 2008 zu verabschieden.

Darüber hinaus besteht im Bundeshaushalt 2008 schon jetzt die Möglichkeit, die

dem jeweiligen Wohnungsunternehmen beschiedene Altschuldenhilfeentlastung gem. § 6a AHG auch dann auszusuchen, wenn Altbauten nicht abgerissen sondern saniert und somit erhalten bzw. verkauft werden. Im Verkaufsfall muss der Entlastungsbetrag in andere das Stadtbild prägende Altbauten investiert werden. Diese Regelung ist jedoch auf die Gebäude beschränkt, die vor dem 1.1.1949 fertig gestellt wurden und „stadtbildprägend“ sind (z. B. keine Hinterhäuser).

Entsprechende Anträge auf Änderung der bereits erlassenen Bescheides gem. AHGV können ab sofort bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gestellt werden, wobei je Unternehmen auch mehrere Anträge für Einzelobjekte/-blöcke zulässig sind. Alle betroffenen Wohnungsunternehmen wurden von der KfW bereits im Januar 2008 schriftlich über diese Möglichkeit informiert. Entsprechende Änderungsbescheide der KfW sind nicht mehr umkehrbar.





Wohnen im Alter – Wohnangebote und Projekte für Senioren im Land Brandenburg – Erster Überblick zur LBV-Untersuchung

Ines Graubner

Ausgehend von der demografischen Entwicklung kann man mit Sicherheit behaupten, dass der Bedarf an Wohnraum für Senioren in den nächsten Jahrzehnten enorm steigen wird. Die quantitative Ausgangsbasis (derzeitiger **Bestand** an altersgerechtem Wohnraum) war bisher in all seinen Facetten nicht bekannt. Sowohl **Bedarf** als auch zukünftige **Nachfrage** sind aus vielfältigen Gründen bzw. Unwägbarkeiten nicht genau quantifizierbar. Ein Gefühl für die Größenordnungen sollen einleitend ausgewählte Aussagen zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur vermitteln.

Demografische Rahmenbedingungen

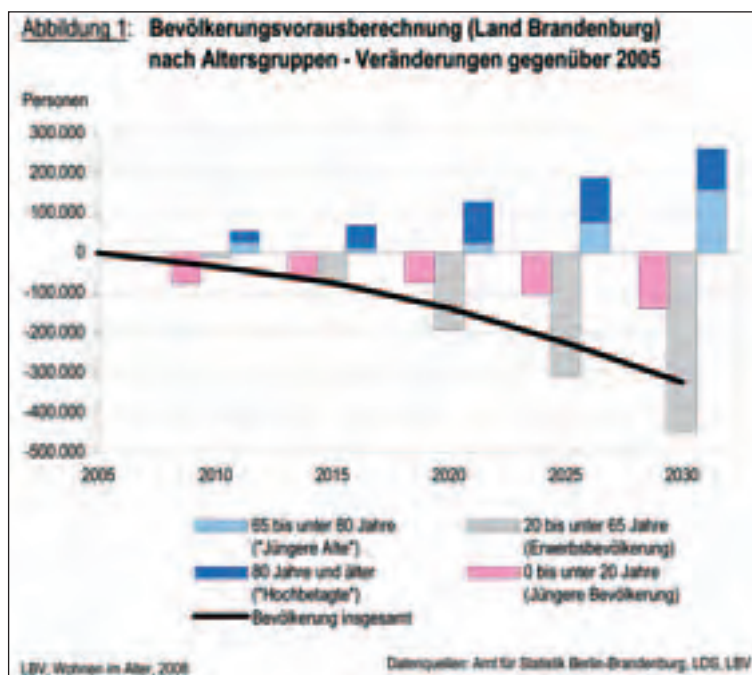
Aus der Abb. 1 ist der lt. Bevölkerungsprognose von LDS/LBV zu erwartende Zuwachs an älterer Bevölkerung im Vergleich zum extremen Rückgang der jüngeren und vor allem der erwerbstätigen Bevölkerung zu entnehmen. Während die Gesamtbevölkerung in Brandenburg bis 2030 um etwa 320.000 Einwohner abnehmen wird, wächst die ältere Bevölke-

rung gegenüber 2005 um ca. 260.000 Personen, darunter um 160.000 „Jüngere Alte“ zwischen 65 und 80 Jahren und 100.000 „Hochbetagte“ im Alter ab 80 Jahren. Bei der erstgenannten Altersgruppe sind meist noch „normale“ Wohnungen mit einigen altersbezogenen Erleichterungen (Erreichbarkeit der Wohnungen über wenige Stufen oder Aufzug, weniger Schwellen in der Wohnung usw.) oder mit individuellen baulich-funktionellen Anpassungen (z. B. im Sanitärbereich) für ein selbstbestimmtes Wohnen ausreichend. Ab dem Alter von 80 Jahren steigt die Erkrankungshäufigkeit und die Pflege- oder Hilfebedürftigkeit. Dann sind Wohnformen, die geeignete Rahmenbedingungen für Pflege und Betreuung bieten, in höherem Maße erforderlich.

Der Anteil der „älteren Bevölkerung“ (ab 65 Jahren) an der Gesamtbevölkerung steigt von derzeit 21 % bis 2030 auf 34 %, das heißt gegenüber dem heutigen Stand auf das 1,6-fache. Bis 2020 wächst vor allem der Anteil der „Hochbetagten“, was

besondere Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft, Pflegewirtschaft und den Dienstleistungssektor in sich birgt.

Für die Betrachtung der Wohnsituation sind aber nicht allein die Bevölkerungszahlen relevant, sondern vor allem die Anzahl der Privathaushalte in der entsprechenden Altersgruppe. Vergleicht man die Bevölkerungsstruktur mit der Haushaltsstruktur (letzter Stand 2002/03, keine Prognosedaten), so kristallisieren sich folgende Fakten heraus. „Ältere“ haben einen Anteil von 18 % an der Gesamtbevölkerung, aber 27 % aller Privathaushalte im Land haben ältere Bewohner/Haushaltsvorstände. Noch höher ist mit 33 % der Anteil der älteren Mieterhaushalte. Dies lässt besondere Herausforderungen an die großen Vermieter, d. h. die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, ableiten: Für das Alter geeignete Anpassung des Wohnungsbestandes und Ergänzung durch Sonderwohnformen. Bei den Eigentümerhaushalten ist der Anteil der älteren Haushalte mit 21 % noch vergleichsweise gering. Dies wird sich aber in der Zukunft ändern, wenn die Generation, die nach der Wende verstärkt Wohneigentum gebildet hat, in die entsprechenden Altersgruppe kommt. Beim selbstgenutzten Wohneigentum kann man davon ausgehen, dass hier – so lange es geht – die notwendigen Wohnraumanpassungen selbst vorgenommen werden. Ggf. muss jedoch auch mit einem Umzug in vermieteten Wohnraum oder in Heime gerechnet werden.



Untersuchungsauftrag und Methodik

Nun zur Bestandssituation. Das MIR hat dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Abteilung Städtebau und Bautechnik, Dezernat 36 den Auftrag erteilt, beispielhafte Angebote und Projekte für Senioren im Land Brandenburg heraus-



zufiltern und vorzustellen. Um eine Auswahlbasis zu haben, wurde **eine landesweite Erhebung zu allen Wohnangeboten** durchgeführt. Die verfügbaren Statistiken des LASV und des LDS/ AfS beziehen sich nur auf Pflegeplätze entsprechend Heimgesetz. Es werden keine Statistiken zum Betreuten Wohnen, zu Wohngemeinschaften und zu anderen Formen des selbstbestimmten Wohnens im Alter geführt.

Die im Februar 2007 begonnene Erhebung ist bei den befragten/beteiligten Akteuren (Kommunen, Wohnungsunternehmen, sonstige Eigentümer, Träger, Betreiber, Service-Anbieter) auf eine **relativ große Resonanz** gestoßen. Nach Auswertung der Zuarbeiten, Rückfragen, Datenabgleich und grober Plausibilitätsprüfung liegen mit Stand August 2007 **erstmalig im Land Brandenburg** (und in einem bundesdeutschen Flächenland) belegbare **Aussagen über das Angebot an altengerechtem bzw. seniorengerechtem Wohnraum in all seinen Formen** vor. Eine 100%-ige Vollständigkeit der Daten kann natürlich nicht garantiert werden, insbesondere bei kleineren frei finanzierten Projekten in privater Trägerschaft. Ebenso gibt es fast keine Aussagen zur Altersgerechtigkeit des selbstgenutzten Wohneigentums. Die Summen der spezifischen Wohnangebote stellen somit die Untergrenze dar.

In einer ersten Etappe wurde ein **grober Überblick über die Wohnsituation** der Senioren im Land Brandenburg **hinsichtlich verschiedener Wohnformen** zusammengestellt, der auszugsweise wiedergegeben wird.

Derzeit in Arbeit bzw. beabsichtigt sind:

- Vergleich mit der Wohnsituation von Senioren in anderen Bundesländern bzw. mit Versorgungsgraden bundesweit (Fragestellung: „Wo steht Brandenburg?“)
- regionalisierte Auswertungen
- Stadtübersichten
- qualitative, vertiefende Rückfragen bei den Akteuren, um beispielhafte Angebote und Projekte für Senioren herauszufiltern sowie ihre Merkmale und Erfolgsfaktoren öffentlichkeitswirksam vorzustellen.

Begriffsdefinitionen

Zur grundsätzlichen Gliederung der Erhebung wurde auf die im LBV-Bericht „Wohnen im Alter – Teil A“ zusammengefassten **Hauptwohnformen** zurückgegriffen (in Klammern verwendeter Kurzbegriff):

1. Selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der eigenen Wohnung im normalen Wohnumfeld („eigenständiges Wohnen in der vertrauten Umgebung“)
2. Vorwiegend selbst bestimmtes/selbst organisiertes Wohnen in der Gemeinschaft („Wohngemeinschaften, gemeinschaftliches Wohnen“)
3. Betreutes Wohnen in einer speziellen Wohnanlage („Betreutes Wohnen, Service-Wohnen“)
4. Wohnen mit stationärer Pflege in einer speziellen Wohnanlage („Heime“).

Bei der Definition von Wohnformen und Objekttypen spielen verschiedene Ebenen eine Rolle. Diese ergeben sich aus der Mischung bzw. Überlagerung folgender **baulich-räumlicher und Nutzungskomponenten**:

- Lebensart und Grad der Selbstbestimmtheit oder Selbständigkeit sowie Service-Bereitstellung
- Abgeschlossenheit des Wohnraums
- Grad der Barrierefreiheit

Es wurde ein Schema entwickelt, um diese Komplexität des Untersuchungsgegenstands „seniorengerechter Wohnraum“ zu verdeutlichen.

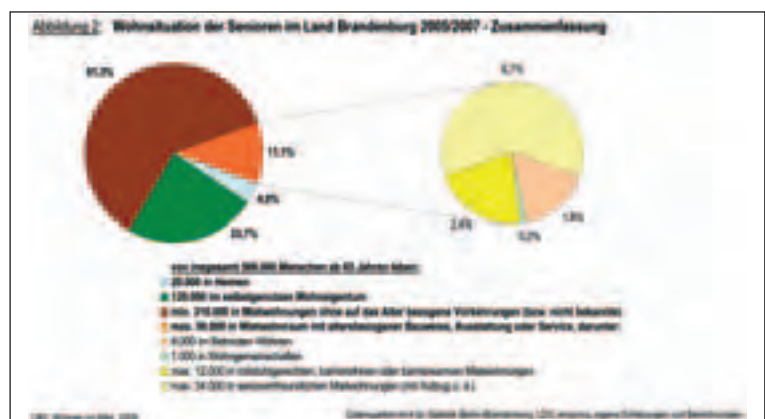
Die hinterlegten vier Farben werden in allen Auswertungen für die entsprechenden Wohnformen verwendet.

Erste Ergebnisse (Landesüberblick)

In 125 (von 148) amtsfreien Städten und Gemeinden sowie 36 (von 54) Ämtern **existieren Wohnangebote** für Senioren bzw. sind Projekte in Vorbereitung. Die **Verteilung** im Land ist für die einzelnen Wohnformen unterschiedlich ausgeprägt. Beispielfhaft sollen nur zwei Auffälligkeiten genannt werden: In einigen peripheren Regionen (Uckermark, Elbe-Elster, westliches Havelland) gibt es ein vergleichsweise hohes Angebot an ambulant betreuten Wohngemeinschaften. Eine besonders hohe Konzentration von Angeboten des Betreuten Wohnens findet sich im westlichen und südwestlichen Umland von Berlin.

Die Abb. 2 zeigt die **Wohnsituation** der Brandenburger Senioren wie folgt. Vier Prozent der ab 65-Jährigen lebt auf Dauer in Altenpflegeheimen, etwa 24 % im selbstgenutzten Wohneigentum und die restlichen 72 % sind Mieter, vorwiegend in Mehrfamilienhäusern. Für ca. 11 % der älteren Menschen stehen Wohnungen zur Verfügung, die für das Wohnen im Alter besonders geeignet sind. Nur bei den Wohngemeinschaften und dem Betreuten Wohnen kann man davon ausgehen, dass sie auch wirklich von Senioren genutzt werden. Bei den anderen Wohnangeboten (rollstuhlgerechte, barrierefreie und barrierearme Mietwohnungen sowie Wohnungen in Gebäuden mit Aufzug) kann es sein, muss aber nicht, da für diesen Wohnraum selten eine Zweckgebundenheit festgeschrieben ist.

Entsprechend Pflegestatistik des Bundes leben im Jahr 2005 von den **Pflegebedürftigen** nach SGB XI in Brandenburg ein gutes Viertel in Heimen und knapp drei Viertel zu Hause. Die 73 %



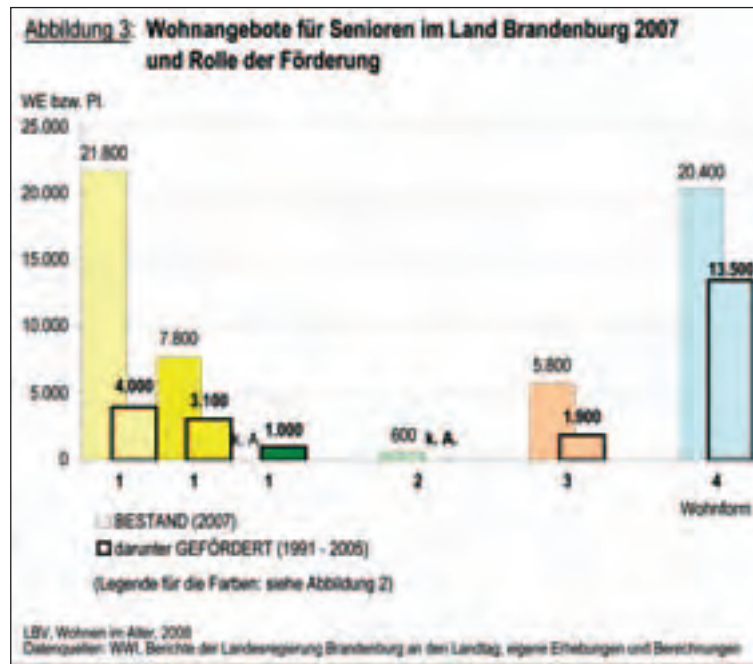


zu Hause lebenden Personen werden zum größeren Teil (45 %) ausschließlich von Angehörigen gepflegt, während die übrigen 28 % durch ambulante Pflegedienste versorgt werden (durch diese allein oder in Kooperation mit Angehörigen). Seit die Pflegestatistik geführt wird (1999), ist für Brandenburg eine kontinuierliche Abnahme des Anteils der allein durch Angehörige gepflegten Menschen zu verzeichnen. Leicht, aber stetig zugenommen haben – sowohl absolut als auch prozentual – die vollstationär gepflegten Bedürftigen und die durch ambulante Pflegedienste versorgten Menschen.

Durch **Landesförderung** in Kombination mit Fördermitteln des Bundes wurde eine Vielzahl von Wohnangeboten für Senioren geschaffen bzw. deren Errichtung direkt oder indirekt initiiert. Je nach Wohnform hat die Landesförderung einen unterschiedlich großen Einfluss, was durch Abb. 3 visualisiert wird.

Der höchste Förderanteil ist bei den Heimen zu verzeichnen. 66 % der vollstationären Pflegeplätze für ältere Menschen sind mit Unterstützung des Investitionsprogramms Pflege (1996 – 2005) entstanden. 33 % der erfassten WE im Betreuten Wohnen für Senioren sind mit Hilfe der Mietwohnungsneubauförderung, Sonderprogramm „Betreutes alten- und behindertengerechtes Wohnen“ gebaut worden (1993/94 – 1999). Parallel dazu (initiiert durch die Förderung), aber auch in den Folgejahren entstand eine Vielzahl frei finanzierter Projekte für Betreutes Wohnen.

Beim selbstgenutzten Wohneigentum kann der Einfluss der Förderung nicht in Bezug zum Angebot seniorengerechten Wohnraums gesetzt werden, da keine Gesamtzahlen vorliegen. Von 1996 bis 2005 sind etwa 1.000 WE rollstuhlgerichtetes oder barrierefreies selbstgenutztes Wohneigentum für Schwerbehinderte und Einliegerwohnungen für generationsgerechtes Wohnen gefördert worden. Von den erfassten rollstuhlgerichten oder barrierefreien Mietwohnungen sind 40 % mit Unterstützung von Förderung entstanden (Mietwohnungsneubau, ModInst, ModInst GUS, Umsiedlung, Wohnraumanpassung, 1991 – 2005). Bei 18 % der seniorengerechten

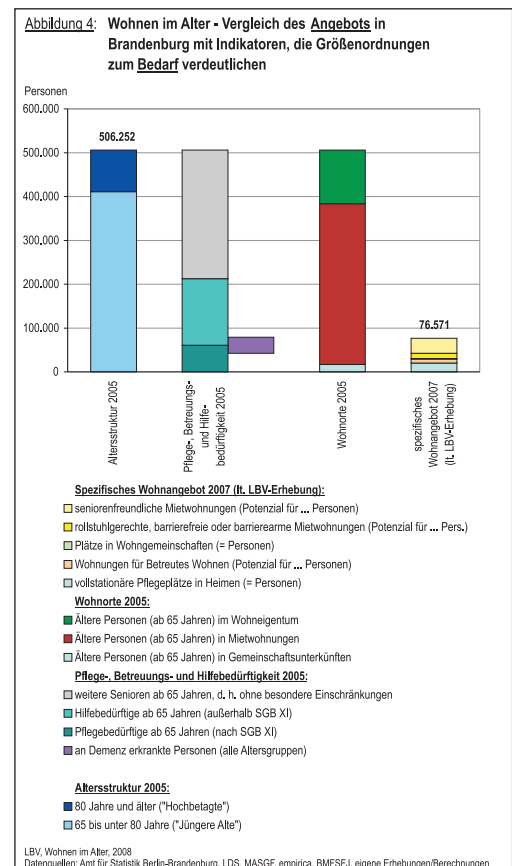


chen Mietwohnungen sind Fördermittel zum Einsatz gekommen für die barrierefreie Erreichbarkeit und/oder die „altersgerechte Herrichtung“ von Mietwohnungen (ModInst Aufzüge, ModInst, 1991 – 2005). Bei den restlichen 82 % der genannten Wohnungen handelt es sich einerseits um Objekte, in denen die Eigentümer die Nachrüstung von Aufzügen selbst finanziert haben oder um neu errichtete Objekte mit erleichteter Zugänglichkeit und andererseits um Altbestände, in denen bereits zu DDR-Zeiten ein Aufzug eingebaut war. Ergebnisdaten zu den neuen Förderprogrammen (ab 2007) sind noch nicht in dieser Hinsicht ausgewertet. Dies betrifft u. a. auch Wohngemeinschaften.

Erkenntnisse zum Bedarf

Zum Abschluss soll auf den ersten Absatz und die Schwierigkeit der Bestimmung des Bedarfs eingegangen werden. In der Abb. 4 werden verschiedene **Indikatoren** nebeneinander dargestellt, die Einfluss auf den Bedarf haben, aber nicht eindeutig ursächlich zusammenhängen oder verknüpfbar sind (einige Beispiele zur Erläuterung: Zwar steigt mit zunehmendem Alter, insbesondere bei Hochaltrigkeit die Wahrscheinlichkeit von Pflegebedürftigkeit, muss aber nicht eintreten. Hilfebedürftigkeit erfordert nicht immer barrierefreie Wohnungen, da die Hilfenotwendigkeit auf unterschiedlichen Ein-

schränkungen beruhen kann – und nicht immer nur auf Gehbehinderung usw.). Und doch kann dieses Diagramm **Relationen** zwischen dem derzeitigen Bestand an altersgerechtem Wohnraum und Bedarfsfaktoren verdeutlichen, ohne dass daraus ein quantitativer Bedarf abgeleitet werden kann. **Für etwa 15 % der ab**





65-Jährigen gäbe es altersgerechte oder seniorengerechte Wohnangebote. Das heißt aber nicht, dass alle Angebote auch durch Senioren genutzt werden (so wohnen in mit Aufzug ausgestatteten Häusern auch jüngere Menschen). Und andererseits sind nicht alle seniorengerechten Wohnangebote erfasst (beispielsweise viele leicht zugängliche Mietwohnungen im Erdgeschoss oder den Bedürfnissen von Senioren angepasstes selbst genutztes Wohneigentum). Klar wird jedoch, dass es für die Mehrzahl der älteren Menschen in Brandenburg keine spezifischen Wohnangebote gibt – diese aber auch nicht für alle Menschen notwendig sind, da nicht jeder hilfe- oder pflegebedürftig ist.

Als wesentliche **gesicherte Erkenntnisse** vieler Studien und Grundsatzpapiere hinsichtlich des Bedarfs werden jedoch allgemein anerkannt:

- Die meisten Menschen wollen so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung im vertrauten Wohnumfeld wohnen bleiben. Die „normalen“ Wohnungen sollten darauf vorbereitet sein (bzw. deren Vermieter).
- Wenige Senioren ziehen „vorsorglich“ in geeignete Sonderwohnformen um, sondern meist erst dann, wenn es gar nicht mehr anders geht – oder wenn sich gute Angebote „herumsprechen“.

- Eine breite Palette an Wohn- und Betreuungsformen ist notwendig, um auf die individuellen gesundheitlichen, familiären, sozialen und finanziellen Bedingungen jedes einzelnen Menschen zu gegebenem Zeitpunkt reagieren zu können.
- Das Gewicht professioneller ambulanter Pflege-, Hilfs- und Serviceangebote wird zunehmen (müssen).

Auf den Internetseiten des LBV sind unter www.lbv.brandenburg.de/773.htm ein erster Kurzbericht und voraussichtlich ab Ende Mai 2008 **ausführlichere Ergebnisse** zu finden.



Wie ein Phoenix aus der Asche ... Wohnen im denkmalgeschützten Kaufhaus

Angelika Geisler, Bernhard Reisner

Der demografische Wandel in den letzten 10 Jahren hat auch in der Kreisstadt Forst (Lausitz) im Südosten Brandenburgs deutliche Spuren auf dem lokalen Wohnungsmarkt hinterlassen. Dieser ist geprägt von einer relativ hohen Leerstandsquote, die vornehmlich die Plattenbauten und die nicht sanierten Altbaubestände betrifft. Seit der Aufnahme der Stadt in das Stadtbau-Ost-Programm versucht man in Forst (Lausitz), dem negativen Trend durch Rückbau und Aufwertung intensiv entgegenzuwirken. Dabei gilt die Konzentration und Bündelung der Förderaktivitäten auf die Innenstadt als einzig Erfolg versprechender Weg die städtebaulichen Auswirkungen zu mildern.

Gewissermaßen wie eine Trotzreaktion gegen diese allgemeine Tendenz wirkte die Veröffentlichung der „Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohnraum in Innenstädten“ im März 2007 im lokalen Amtsblatt. War in den vergangenen Jahren auf die Fördermöglichkeiten der Wohneigentumsbildung kaum eine

Resonanz erfolgt, so kam die starke Nachfrage von Interessenten bei der Stadt und dem Stadtbauträger umso überraschender an. Diese ist allem Anschein nach zurückzuführen auf die verbesserten Förderbedingungen und die inhaltliche Konzentration der Wohnraumförderung auf die Zielgruppen Familien und ältere Menschen sowie der Kombinationsmöglichkeit mit der Städtebauförderung.

Darüber hinaus scheint eine ganze Reihe weiterer Faktoren den Erwerb einer sanierten Wohnung im Bereich der dafür eigens ausgewiesenen Gebietskulisse zu begünstigen:

1. Die Preise für den Erwerb einer Wohnimmobilie bewegen sich nach wie vor auf einem historischen Tiefstand
2. Die günstigen Herstellungskosten bei der Sanierung einer Wohnung oder eines Hauses
3. Das gegenwärtige, noch unter dem langjährigen Durchschnitt liegende Zinsniveau

4. Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Grundstücke in den Sanierungsgebieten
5. Die zunehmende Bedeutung von Wohneigentum für die Altersvorsorge

Die Zielstellung, die monatliche finanzielle Belastung für ein Darlehen im Bereich oder sogar günstiger als eine monatliche Mietbelastung zu gestalten, scheint mit den neuen Zuschussbedingungen im Rahmen der Richtlinie erstmals geglückt, wie in verschiedenen Gesprächen mit Antragstellern zum Ausdruck kam.

Die Verbesserungen betreffen sowohl das Segment der Anschubfinanzierung für Investoren als auch die Zuschüsse für das eigentliche Zielklientel der Eigentümer.

Insgesamt wurden bis dato ca. 775.000,00 € für Anschubfinanzierungen, verteilt auf drei Objekte mit 16 WE, ausgereicht. Weitere Darlehen erhielten selbstnutzende Eigentümer in Höhe von ca. 210.000,00 €, für die auch Zuschüs-



se in individueller Höhe den Förderkonditionen gemäß bewilligt werden.

Ein herausragendes und anschauliches Beispiel für die Bedeutung der Fördermix-Konstellation liefert die Sanierung des Objektes Lindenplatz 2 – 4:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein seit Januar 2007 unter Denkmalschutz stehendes ehemaliges Kaufhaus. Es wurde 1963 als viergeschossiger, rechteckiger Putzbau mit überstehendem Flachdach errichtet. Die Unterschutzstellung wurde mit der erheblichen geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung des Objektes begründet. Zum einen klingen die Grundsätze des neuen Bauens der 1920-er Jahre in dem Bau nach, der deshalb einen Seltenheitswert für Brandenburg darstellt. Zum anderen befindet es sich an exponierter Lage im Zentrum der Stadt zwischen zwei Platzanlagen und im Ensemble mit der unmittelbar gegenüberliegenden Nikolaikirche. Es stellt eines der wenigen Beispiele eines Großkaufhauses der DDR dar, die ab Ende der 1950-er Jahre in den sogenannten Versorgungszentren angelegt wurden.

Das Konzept des Investors stellt eine schlüssige bauliche Reaktion auf die besondere demografische Situation in Forst

(Lausitz) dar und beinhaltet darüber hinaus wichtige Beschäftigungseffekte, indem fünf bis sechs Arbeitsplätze geschaffen werden. Die durch die Umnutzung zu Wohn- und Gewerbezwecken erforderlichen Eingriffe in Einklang mit den Forderungen des Denkmalschutzes zu bringen, war mit einem erheblichen Kosten- und Abstimmungsaufwand verbunden. Erst mit Hilfe der Kombination aus Städtebauförderungs- und Wohnbauförderungsmaßnahmen für die Hülle sowie einer günstigen Anschubfinanzierung aus dem Wohneigentumsprogramm war es möglich, die Kosten pro Wohnung auf einen marktgängigen Preis zu drücken und trotzdem qualitativ hochwertigen Wohnraum herzustellen.

Neben einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss als physiotherapeutische Praxis mit Sportmöglichkeiten unter therapeutischen Gesichtspunkten sind auf den verbleibenden drei darüber liegenden Geschossebenen jeweils drei Wohnungen mit 78 – 90 m² vorgesehen. Die Ausstattung entspricht modernen Ansprüchen und beinhaltet einen Keller pro Wohnung, einen Aufzug, eine Fußbodenheizung und nach innen gezogene Loggien. Alle Wohnungen sind aufgrund der früheren Nutzungsweise von großen Glasflächen geprägt.



Forst, Lindenplatz 2 – 4, Sanierung/Umbau eines ehem. Kaufhauses zu Eigentumswohnungen

Natürlich besteht seitens der Stadt Forst (Lausitz) die Hoffnung, dass der überraschende Boom bei der Wohneigentumsbildung im Innenstadtbereich auch in 2008 fortwährt. Die Fördervoraussetzungen seitens des Landes Brandenburg dafür sind weiterhin gegeben. ■

Der Burgmühlenkomplex in Brandenburg an der Havel

Andreas Pietrek

Im Herzen der Stadt Brandenburg an der Havel, in unmittelbarer Nähe zum Brandenburger Dom befindet sich der unter Denkmalschutz stehende ehemalige Burgmühlenkomplex. Durch die außerordentlich attraktive Wasserlage und die Einbindung in ein historisches und geschichtsträchtiges Umfeld von Bauwerken und Natur entschied sich der Bauherr, die Projektentwicklung Jansen Immobilien GmbH, dieses interessante Objekt zu entwickeln und zu sanieren.

Allgemeines

Die Stadt Brandenburg an der Havel ist besonders durch ihre Einbettung in die umgebene Havellandschaft geprägt. Die Havel durchfließt als Bundeswasserstraße die Stadt. Über den Silokanal und die weit verzweigten Arme der Niederen Havel werden die zahlreichen Seen in der Umgebung miteinander verbunden. Dadurch entsteht eine einmalige Fluss- und Seenlandschaft, die als Wassersportrevier „Brandenburger Ha-

velsees“ immer mehr an Bedeutung gewinnt.

Bei der Entwicklung des Burgmühlenkomplexes war die Einbindung in diese Havellandschaft ein Schwerpunkt. Bootssteganlagen mit Zugängen zum Wasser bieten den Bewohnern der Burgmühle zusätzliche Möglichkeiten, wassersportbezogene Interessen in ihr Wohnumfeld zu integrieren.



Die Geschichte der Brandenburger Mühlen

In einer Urkunde von 1309 werden die Brandenburger Mühlen erstmals erwähnt. Um 1800 wurden aus den ehemaligen Walkmühlen so genannte Mahlmühlen: Die Vormühle, die Große oder Heidrichsche Mühle, die Burgmühle und die Krakower Mühle, die sich alle im Besitz der Stadt befanden. Am 24. Mai 1836 brannte die Große Mühle nieder. 1845 erhielt der 42 Jahre alte Mühlenmeister Karl Ludwig August Tiede die Burgmühle. Bereits im Jahr nach der Pachtung beantragte Tiede die Erlaubnis zum Einbau eines „Dampfapparates“, um kontinuierlicher arbeiten zu können. Als K. L. A. Tiede 1874 starb, hinterließ er seinem Sohn August die Mühlen. August Tiede führt das Mühlgeschäft bis zu seinem Tode 1891 fort. Die beiden Söhne Arno und Paul erwarben 1895 die Krakower Mühle und 1911 die Mittelmühle und schufen aus Burgmühle, Mittelmühle und Krakower Mühle die „Vereinigten Brandenburger Mühlenwerke“. 1920 wurde der Schwiegersohn Paul Tiedes, Dr. Hermann Kähne, als Teilhaber in die Brandenburger Mühlenwerke aufgenommen. Bis zur Wende wurde der Betrieb als VEB Brandenburger Mühlenwerke weitergeführt. Am 11. Dezember 2002 brannte die historische Burgmühle bis auf die Umfassungswände im Erdgeschoss und den Giebelwänden auf der

Nord- und Südseite komplett nieder. Durch die hohe Wärmestrahlung und den Funkenflug waren alle benachbarten Gebäude stark gefährdet. Dazu zählten unter anderem ein leer stehendes Wohnhaus gegenüber der Mühle, ein Verwaltungsgebäude des Domstiftes, die in unmittelbarer Nähe befindlichen historischen Domgebäude sowie der durch eine Überführung (Speicherbrücke) angebundene Mehlspeicher der Burgmühle.

Architektur des Burgmühlen-Komplexes

Der unter Denkmalschutz stehende „Burgmühlen-Komplex“ besteht aus zwei riesigen, freistehenden, sparsam gegliederten Ziegel-Putz-Bauten: Dem so genannten Mehlspeicher und der eigentlichen Burgmühle. Die nicht unterkellerte Bürgmühle wurde 1909 errichtet und in flachen Fassadenreliefs durch Lisenen und Blendfelder gegliedert. Der leicht überhöhte, risalitartige Mittelteil wurde ebenso wie die Schmalseiten wirkungsvoll durch eine stark geschwungene

Trauflinie belebt. An der straßenseitigen Südostecke beschließt ein Turm, der ursprünglich mit einem Mansarddach bekrönt war, die Anlage. Sämtliche Geschossdecken und die Innenausbauten bestanden zum größten Teil aus Holz. Zur waagerechten Gliederung wurde ein kräftiges, umlaufendes Gurtgesims über dem Erdgeschoss ausgeführt. Die großen Fenster- und Türöffnungen im Erdgeschoss werden mit Korbbögen überdeckt. Zum Betrieb der Mühle wurden ursprünglich Wasserräder benutzt, deren Gerinne noch vorhanden sind. Im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen wurden die Zuflüsse auf der Ostseite der Krakauer Straße jedoch zugeschüttet.

Durch einen den Havelarm überbrückenden Übergang für Fördereinrichtungen ist das Hauptgebäude mit dem nördlich anschließenden Mehl- und Kleiespeicher verbunden. Dieses Gebäude wurde 1912 – 13 an Stelle der so genannten Mittelmühle errichtet. Dieser fünfgeschossige Ziegelbau mit flach geneigtem Satteldach wird lediglich durch ein Gurtgesims und lisenenartige Streifen in den Obergeschossen einfach gegliedert.

Eigentumswohnungen im Mehlspeicher

Der sehr gut erhaltene Mehlspeicher besitzt fünf Normalgeschosse und ein Kellergeschoss. Die Bausubstanz des Gebäudes war außerordentlich gut erhalten. Die hochbelastbare Geschossdeckenkonstruktion ist deshalb für die Nutzung als Wohngebäude sehr gut geeignet. Typisch für diesen klassischen Industriebaudetypus ist die enorme Gebäudetiefe von ca. 22,00 m. Im Rahmen des Entwurfsprozesses wurde sehr schnell erkannt, dass diese Gebäudetiefe eine unkonventionelle Herangehensweise bezüglich Belüftung, Belichtung und Raumgestaltung erforderlich macht. In intensiver Zusammenarbeit mit dem Bauherrn entwickelte der Architekt Andreas Pietrek aus Potsdam ein Wohngebäude mit einem an der Außenwand angrenzenden Atrium.

Der Ausgangspunkt für die Grundrissgestaltung war die Orientierung aller Wohnungen zur Wasserseite (Westseite) mit einem großzügigen Balkon. Aus diesem



Luftbild Burgmühle und Dom



alter Dieselgenerator



Ansicht Westen



Ansicht Osten

Grund wurde das Atrium direkt an die Außenwand auf der Ostseite gelegt. Dabei erhielt die Außenwand große Wandöffnungen um das Atrium noch großzügiger erscheinen lassen.

Nach intensiven Vorabstimmungen mit der örtlichen Denkmalschutzbehörde und dem Landesdenkmalamt konnte für alle Beteiligten ein überzeugender Entwurf erarbeitet werden, der modernes Wohnen und die Grundsätze des Denkmalschutzes mit einander vereint. Wichtigster Punkt bei der Fassadengestaltung war primär den Duktus der historischen Mühle bzw. des Speichergebäudes zu erhalten. Neben der aufwändigen Rekonstruktion der alten Klinkerfassade sind auch neue Gestaltungselemente (wie z. B. die Erker auf der Nordseite oder die Balkone auf der Westseite oder das Glasdach über dem Atrium) in das Gesamtkonzept mit eingeflossen. Mit diesen Elementen soll die neue Nutzung in dem historischen Gebäude nach außen hin ablesbar und für Außenstehende nachvollziehbar sein.

Die einzelnen Wohnungen sind unterschiedlich konzipiert. Durch Variationen in der Grundrissgestaltung kann auf die verschiedenen Interessen der künftigen Nutzer eingegangen werden. Insgesamt sind in dem ehemaligen Mehlspeicher 15 Wohnungen geplant. Das Atrium im Zentrum des Gebäudes macht aus dem kompakten Baukörper ein U-förmig strukturiertes Gebäude. Die Laubengänge, hier Erschließungsstege in allen Geschossen, machen den Haus- und Wohnungszugang zum Erlebnis. Das Atrium ist durch das Öffnen der Fassade vom Straßenraum erlebbar und weckt die Neugier der Passanten. Ehemaliges Inventar, wie Sackrutsche oder alte Gussfenster, wurden in die Gestaltung des Atriums integriert. Ein neuer Treppenraum mit einem Aufzug verbindet alle Geschosse miteinander. Die erforder-

lichen PKW-Stellplätze für die Burgmühle und den Mehlspeicher befinden sich nördlich des Mehlspeichers. Durch die unmittelbare Anbindung an die Havel über eine Steganlage am Grundstück wird es dem Bewohner ermöglicht, sein Boot in der Nähe seiner Wohnung anzulegen.

Die Baumaßnahme am Mehlspeicher wurde durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg gefördert. Hierbei wurde eine Anschubfinanzierung von 697.000 € und eine Gebäudehüllenförderung von 305.000 € bereitgestellt. Die Baumaßnahmen an der Burgmühle werden ebenfalls gefördert.

Wohnen für Generationen in der Burgmühle

Da die historische Burgmühle 2002 bis auf einige Außenwände völlig ausbrannte wird in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde der Gebäudekubus in seiner historischen Erscheinung wieder hergestellt. Die verbliebenen Fassadenteile sollen weitestgehend erhalten bleiben und die abgebrochenen Fassaden in der historischen Form wieder hergestellt werden. Aus funktionalen und gestalterischen Gründen wird die Kubatur zur Straße hin geöffnet. Straßenseitig entsteht analog zum Mehlspeicher über dem Erdgeschoss ein Atrium, das begrünt wird und die Bewohner zum Verweilen einladen soll. Von außen ist das Atrium für die Passanten in der Krakauer Straße einsehbar. In dem wiedererrichteten Gebäude werden insgesamt 45 Wohnungen auf fünf Geschosse untergebracht.

Die meisten Wohnungen sind Zwei-Zimmerwohnungen. Diese Wohnungen besitzen im Durchschnitt eine Wohnfläche von ca. 65 m². Teilweise sind auch Drei-Zimmer-Wohnungen geplant. Sie können auch miteinander kombiniert und

vergrößert werden. Grundsätzlich sind alle Wohnungen altersgerecht und barrierefrei geplant. Im Erdgeschoss werden Nutzungen für den allgemeinen Bedarf untergebracht. Hierzu gehören eine Sozialstation für die Betreuung älterer oder behinderter Menschen, ein Gemeinschaftsraum für Feiern und Veranstaltungen der Bewohner und ein Frisörsalon.



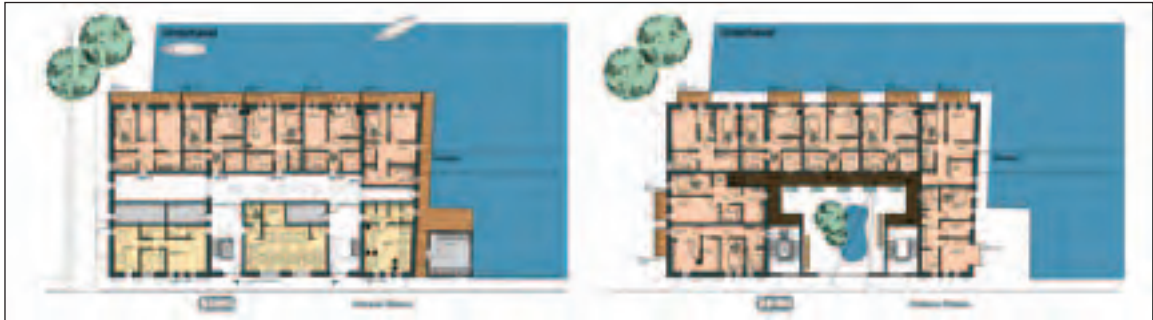
Ansicht Osten



Ansicht Westen



Blick ins Atrium mit Interieur



Erdgeschoss

Obergeschoss

Durch die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in den Grundrissen und die angebotenen Nebennutzungen im Erdgeschoss sind die Wohnungen sowohl

für Singles und Seniorenpaare als auch für Familien hervorragend geeignet. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser, die über Lau-

gänge miteinander verbunden werden. In einem Treppenraum befindet sich ein Aufzug.



Die neue Wohnraumförderung zur generationsgerechten Aufwertung von Mietwohnungsbeständen in den Innenstädten

Wolfgang Gehring, Axel Nowatzky

Im Ergebnis der Evaluation der bisherigen Wohnraumförderung, dem Demografiebericht des Landes und dem Bericht zum „Wohnen im Alter“ wurde durch die Landesregierung entschieden, dass die zukünftige Wohnraumförderung neu auszurichten ist und sich aufgrund des geringen Fördermittelvolumens (Kompensationsmittel des Bundes im Ergebnis der Föderalismusreform Teil 1 ohne zusätzliche Landesmittel) die Bestandsförderung ab 2007 auf spezielle Personengruppen (älter werdende Generation und junge Familien) zu konzentrieren hat und besondere und neue Wohnformen in die Förderung mit einbezogen werden.

Die Förderung ist in den Städten der regionalen Wachstumskerne, den vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) geförderten Stadtumbaustädten sowie den Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg möglich. In diesen Städten erfolgt eine Förderung innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie in den durch die jeweilige Stadt durch Selbstbindungsbeschluss definierten innerstädtischen „Vorranggebiete Wohnen“ bzw. in den Konsolidierungsgebieten des Stadtumbaus (abgestimmt mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes).

Gebietskulisse steht sie im Kontext zum Stadtumbau und unterstützt die positive Wirkung des Stadtumbaus in den vom Stadtumbau betroffenen Städten.

Parallel zur Evaluation der Wohnraumförderung verhandelten Bund und Bundesländer im Rahmen der ersten Stufe der Föderalismusreform über die Zukunft der Wohnraumförderung in Eigenregie der Bundesländer. Im Ergebnis der Diskussion stehen dem Land Brandenburg Kompensationsmittel des Bundes in Höhe von 178 Mio. € zweckgebunden für den Wohnungsbau bis 2013 zur Verfügung. Davon sind 55 Mio. € für die generationsgerechte Entwicklung von rund 4.400 Wohnungen und rund 31,7 Mio. € für die Nachrüstung mit Aufzugsanlagen für ca. 5.800 Wohnungen vorgesehen.

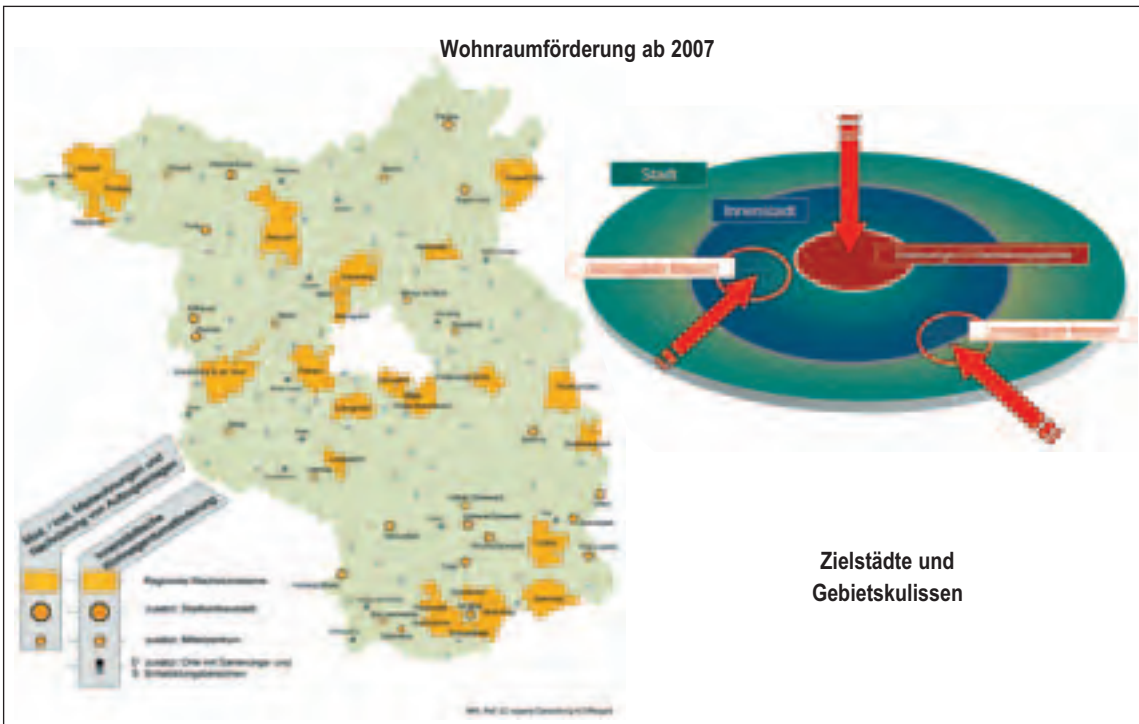


WiS Lübbenau – Umbau einer „Platte“ zu generationsgerechtem Wohnen in der Lübbenauer Neustadt

Die neue Wohnraumförderung ist Bestandteil der integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK), in denen die Entwicklung aller Fachbereiche der betreffenden Kommune dargestellt ist und den integrierten Handlungsansatz auf kommunaler Ebene sicher stellt. Mit der Konzentration der „Neuen Wohnraumförderung“ auf die vorgenannte

Für die Umsetzung dieses Fördervolumens hat das MIR 2007 die entsprechenden Förderprogramme des Landes zur generationsgerechten Anpassung der Mietwohnungsbestände aufgelegt:

1. Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und ge-



Zielstädte und Gebietskulissen der neuen Wohnraumförderung

nerationsgerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR) vom 15.02.2007

2. Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR) vom 05.09.2007

Was ist nun das Neue an den Förderrichtlinien des Landes für die generationsgerechte Aufwertung der Mietwohnbestände, über die sowohl der älteren Generation als auch jungen Familien mit Kindern Angebote zum Wohnen in der Innenstadt (SG, EG, Vorranggebiete Wohnen und Konsolidierungsgebiete) und somit zur Identifikation mit ihrer Stadt gemacht werden sollen?

Zunächst haben wir untersucht: Was können wir tun, um bereits in der Vergangenheit geförderte Mietwohngebäude über eine neue Förderung so aufzuwerten, dass für die Mieter ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter möglich ist? Ergebnis ist, dass über die Nachrüstung dieser Gebäude mit einer Aufzugsanlage zum barrierefreien/-armen Zugang zu den Wohnungen bei der Mehrzahl der Förderobjekte

diese Zielvorstellungen des Landes umsetzbar ist. Ein Problem galt es dabei jedoch zu bewältigen. Aufgrund der hohen Ausgangsmiete kommt in diesen Fällen eine Darlehensförderung nicht in Frage. Sie würde nicht wirtschaftlich dargestellt werden können, weil die Miete vor der Aufzugsnachrüstung je nach Kommune bereits zwischen 4 und 5 €/m² Wohnfläche (Wfl) liegt und nach Fertigstellung des Aufzuges weitere 1,50 – 2 €/m² Wfl. hinzu kommen müssten, wobei die Umlage bei den gebundenen Wohnungen bei 1 €/m² Wfl. wegen der sozialen Verträglichkeit gekappt werden würde. Das gefährdet nicht nur die Finanzierungs-

möglichkeiten der Aufzugsförderung selbst, sondern auch die Rückführung der bereits für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ausgereichten Förderdarlehen.

Aufgrund dieser negativen Ausgangsbedingungen musste durch das MIR ein Zuschussprogramm entwickelt werden, das das Ziel des Landes zum generationsgerechten Wohnen realisiert, aber gleichzeitig eine wirtschaftliche und sozial verträgliche Umsetzung für das Wohnungsunternehmen und die Mieter sichert (Modernisierungumlage nicht höher als 1 €/m² Wfl.). Mit der vorgesehenen Bezuschussung der Aufzugsnachrüstung in



Eckpunkte der neu ausgerichteten Wohnraumförderung



Schwerpunkthema: Die Neue Wohnungspolitik des MIR

Höhe von 50 % der anerkannten Baukosten (Förderobergrenze = 6.000 €/WE) wurde diese Zielstellung erreicht.

Das Ziel der Richtlinie zum barrierefreien Erreichen der Mietwohnungen ist ein Anspruch, der sich aus dem altersgerechten Wohnen nach der DIN 18025 – Teil 2 – ergibt. Diese Forderung der Politik gilt als verantwortungsbewusst umzusetzen. Natürlich ist dem MIR klar, dass es hierbei um die Aufwertung von Bestandsgebäuden geht, die dem Eigentümer nur ganz bestimmte Voraussetzungen für eine Aufzugsnachrüstung bieten. In jedem Förderfall ist durch den Antragsteller zunächst zu prüfen, ob über die AufzugsR der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen unter wirtschaftlichen und sozialen Aspekten umsetzbar ist. Liegen die Voraussetzungen vor, so ist ohne „Wenn und Aber“ die Barrierefreiheit herzustellen.

Kann dieser Anspruch aus wirtschaftlichen und sozialen Gesichtspunkten nicht erfüllt werden, dann besteht die Möglichkeit, per Ausnahmeregelung die Herstellung des barrierearmen Zuganges über dieses Programm zu fördern. In diesen Fällen muss der Antragsteller jedoch nachweisen, dass er an anderer Stelle in dem Quartier bzw. in der betreffenden Stadt barrierefreie Wohnungen zur Verfügung hat, um im Bedarfsfall betroffene Mieter mit entsprechendem Wohnraum versorgen zu können. Ist das nicht der Fall, dann sollten zumindest die Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei gestaltet werden.

Bei der **Neustrukturierung der Darlehensförderung** zur generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch die Modernisierung und Instandsetzung war das vorhandene Förderprogramm an die neuen Ausgangsbedingungen anzupassen. Das betraf insbesondere die

- ausschließliche Konzentration der Förderung auf bestimmte Schwerpunktsstädte und in diesen auf die Innenstädte (SG, EG, Vorranggebiet Wohnen)
- Ausrichtung auf die neue Zielgruppen – 55+ und Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind was die Mietpreis- und Belegungsbindung betrifft
- modellhafte Modernisierung von Wohnungen, Wohngebäuden und deren Umfeld zum Zwecke der Erprobung zeitgemäßer Wohnformen für Familien und Senioren, sowie von Wohngemeinschaften für selbstbestimmtes betreutes Wohnen für die ältere Mietergeneration. Bei letzterem sind insbesondere die Fragen Abgrenzung zum betreuten Wohnen sowie dem Heimgesetz zu beachten, weil sich daraus erhöhte bauliche Anforderungen ergeben
- Höhe der Grundförderung, die aufgrund der geringeren Haushaltsmittel pro Jahr von 66 % bei Mauerwerksbauten bzw. 45 % bei Plattenbauten bis zu 6 Etagen auf grundsätzlich 40% zurückgefahren worden ist und
- Darlehensbedingungen, wo durch eine höhere Tilgung ein schnellerer Rück-

fluss der Landesmittel erfolgt und sie als Wohnungsunternehmen schneller entlastet werden als bei der bisherigen Förderung

Aber es wurden auch bewährte Fördergrundsätze und Fördermechanismen aus der bisherigen Förderung übernommen und entsprechend den aktuellen Gegebenheiten und Anforderungen weiterqualifiziert. Das trifft zu auf die

- Bonusförderung, wo bis zu 70 €/m² Wfl. der Förderbetrag erhöht werden kann für die/den
 - Gestaltverbesserung, die familien- und kinderfreundliche sowie seniorengerechte Gestaltung der Hof- und Freiflächen
 - Leerstandsbeseitigung zur Schaffung bedarfsgerechter, insbesondere kinder- und seniorengerechter Grundrisse
 - besonderen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Energieeinsparung, die über die Mindestanforderungen der jeweils geltenden gesetzlichen Vorschriften hinausgehen; Verbrauchs- und Emissionsenkungen; Anwendung von erneuerbaren Energien und die Schaffung von Voraussetzungen für die Nutzung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien für Modelle der Telearbeit und
 - nachgewiesenen denkmalpflegerischen Mehraufwendungen bei Baudenkmalen bzw. in Denkmalbereichen
- Fortführung der Spitzenfinanzierung in den Sanierungsgebieten als Möglichkeit zur Rettung historischer Altbausubstanz, jetzt erweitert auch auf die Konsolidierungsgebiete des Stadtumbaus. Hier werden die unrentierlichen Kosten mit einem Zuschuss von bis zu 400 €/m² Wfl. ausgeglichen.



Instrumente der Wohnraumförderung ab 2007

Gleich für **beide** Richtlinien sind die neuen Regelungen zur Mietpreis- und Belegungsbindung der geförderten Wohnungen. Bisher waren für eine bestimmte Anzahl (i. d. R. 25 %) von Wohnungen Belegungsbindungen für 15 Jahre vereinbart worden, während die Mietpreis-



bindung für **alle** Wohnungen galt. Mit den neuen Programmen gelten die Mietpreisbindung auch nur für die belegungsgebundenen Wohnungen, so dass sich der wirtschaftliche Spielraum des Wohnungsunternehmens am Förderobjekt wesentlich verbessert, weil für die nicht gebundenen Wohnungen die Modernisierungumlage und etwaige Mietpreiserhöhungen sich nach dem BGB richten. Die Zweckbindungen wurden auf **10 Jahre** reduziert und der Umfang (i. d. R. 25 %) ist mit der zuständigen Stelle (Amt, amtfreie Gemeinde oder kreisfreie Stadt) zu vereinbaren. Der Beginn der Laufzeit wird mit dem Fördervertrag geregelt.

Zur Informationsvermittlung über die neuen Fördermöglichkeiten fand am 8. April 2008 im Hause der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) ein Werkstattgespräch im Rahmen der Veranstaltungsreihe Haus³ statt. Eingeladen waren alle Kommunen und die

Wohnungsunternehmen, die aufgrund der in den jeweiligen Förderrichtlinien vorgegebenen Gebietskulissen als potenzielle Fördernehmer in Frage kamen. Der Zuspruch war sehr gut und die Nachfrage nach entsprechendem Informationsmaterial zum Werkstattgespräch ist groß. Um diesem Informationsbedarf der Teilnehmer nachzukommen, hat die ILB die PowerPoint-Vorträge bereits auf ihrer Internetseite mit einem Link auf die Werkstatt Wohnen Haus³ eingestellt. Für das Ende des II. Quartals ist mit dem Erscheinen der Broschüre aus der



Veranstaltung Werkstatt Wohnen Haus³ in Potsdam



Generationsgerechtes Wohnen in Gründerzeitbauten in der Schwedter Str. 48/50 in Prenzlau über eine Spitzenfinanzierung

Schriftenreihe „Werkstatt Wohnen Haus³ – Die neue Wohnraumförderung“ zu rechnen. In dieser werden dann ausführlich die Veränderungen zu den bisherigen Förderrichtlinien und die Möglichkeiten, die die neuen Förderprogramme bieten, dargestellt.

Umbau eines ehemaligen Schulgebäudes zur seniorenrechtlichen Wohnanlage

Hartmut Ehrlich

In Strausberg, einer Stadt mit 26500 Einwohnern im östlich von Berlin gelegenen Landkreis Märkisch-Oderland, plant die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH aus einer nicht mehr genutzten Schule vom Typ „Erfurt“ durch Um- und Ausbau 43 Wohnungen für ältere Bürger zu errichten.

Strausberg liegt im engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg, die Entfernung bis zur Berliner Stadtgrenze beträgt knapp 20 Kilometer. Aufgrund der guten ÖPNV-Verbindung (S-Bahn, Regionalbahn) ist Strausberg als Wohnstandort für in Berlin berufstätige Pendler attraktiv.

Prägend für die Stadt- und Siedlungsstruktur Strausbergs ist der Charakter der Bandstadt. Die Stadt erstreckt sich

in nordwestlicher Richtung von der Strausberger Vorstadt im Süden, über den Bereich Hegermühle und die Altstadt bis zum Stadtbereich Strausberg-Nord über eine Länge von rd. 9 km.

In der Altstadt Strausberg sind die Sanierungserfolge sichtbar. Der öffentliche Raum ist vielfach aufgewertet und viele Objekte sind saniert. Etwa 800 m vom Stadtkern entfernt liegt in östlicher Richtung die ehemalige Schiller-Oberschule, deren Betrieb im Jahre 2007 eingestellt wurde. Diese Schule vom Typ „Erfurt TS 66/69“ wurde 1975 in industrieller Bauweise errichtet und im Jahr 2007 wegen mangelhafter Auslastung geschlossen.

Das Objekt liegt in einem typischen Wohngebietszentrum, ist optimal an vor-

handene Infrastruktur angebunden, durch seinen zurückgesetzten Standort aber von Verkehrslärm weitgehend abgeschirmt und befindet sich in einem ausgewiesenen Vorranggebiet Wohnen in unmittelbarer Nähe zur Strausberger Innenstadt. Nur etwa 200 m entfernt, erreicht man den S-Bahnhof Strausberg-Stadt.





Schwerpunktthema: Die Neue Wohnungspolitik des MIR

Grundgedanke des Umbaus ist die Tatsache, dass sich aus jedem Klassenraum je eine 2-Raumwohnung entwickeln lässt. Die Wohnungsgrößen reichen hierbei von ca. 50 m² bis ca. 65 m².

Als Aufgabenstellung für die Planung benannte die Strausberger Wohnungsbaugesellschaft mbH folgende Kriterien:

- Giebeltreppenhäuser entfallen zugunsten Giebelwohnungen
- Verbinder wird Erschließungskern mit Aufzug
- Zugänglichkeit der Wohnungen über vorgebaute Laubengänge (im Notfall schnelle Evakuierung möglich)
- jede Wohnung mit Balkon
- alle Wohnungen barrierefrei
- optionale Ausstattung mit Dusche oder Wanne (nach Mieterwunsch)
- weitgehende Umsetzung der DIN 18025 Teil 2 (Barrierefreiheit)
- häusliche Pflege in den Wohnungen möglich
- Nebengelass direkt an den Wohnungen oder mindestens auf Geschossebene
- Kommunikationsmöglichkeiten für Mieter im Verbinder oder auf Dachterrasse
- großzügig gestaltete Außenanlagen mit Stellflächen für Pkw
- Angebote für Sport und aktive Betätigung im Objekt oder in unmittelbarer Nähe

Vorgenannte Aufgaben und Nutzungskriterien wurden planerisch umgesetzt und werden beste Wohnbedingungen garantieren. Hervorzuheben ist die Tatsache, dass alle Wohnungen die Bedingungen der Barrierefreiheit weitestgehend erfüllen, jeweils einen Balkon besitzen und bis auf ganz wenige Ausnahmen Küche und Bad jeweils mit Fenster versehen sind.

Wesentlich für die Gestaltung der Ansicht und die Nutzung ist ein Staffelgeschoss mit vier Wohnungen, welches auf den bisher dreigeschossigen Gebäudeteil aufgesetzt wird und das Gebäude in Form und Funktion abrundet. Insgesamt entstehen 43 Zweiraumwohnungen mit insgesamt 2425 m² Wohnfläche.

Einen bildhaften Eindruck geben die folgenden Grundrissbeispiele.

Betriebswirtschaftliche Eckdaten

Grundstücksfläche	6123 m ²
Anzahl Wohnungen	43
Wohnfläche gesamt	2425 m ²
Bruttogeschossfläche	3785 m ²
Investitionsaufwand pro WE	ca. 2.750,00 T€
pro m ²	ca. 63,95 T€
Kostenmiete mit Landesförderung	ca. 1,14 T€
Belegungsbindung (gem. Generationsgerecht Mod/InstR)	ca. 5,74 €/m ²
	25 % der WE

Der finanzielle Aufwand für den Umbau dieser Schule zu höherwertigen Woh-



Gesamtansicht mit Gestaltung der Außenanlage





nungen ist mit 1.140 €/m² Wohnfläche relativ hoch. Gründe dafür liegen besonders in der nach heutigen Maßstäben begrenzten Tragfähigkeit der Decken (Spannweite 7,20 m) bei Einbau notwendiger Wände und Bauteile und in relativ aufwendigen Maßnahmen für die Erfüllung geltender Brandschutzvorschriften, z. B. können die Decken nur in F 60 eingestuft werden – erforderlich F 90.

Mit Förderung der Maßnahme durch das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung nach Generationsgerecht Mod/InstR und AufzugsR können trotz der relativ hohen Kosten für den Umbau marktgerechte Mieten erzielt werden. Ohne Förderung würde die Kaltmiete ca. 7,50 €/m² Wfl. betragen. Damit ergeben sich folgende Finanzierungsquellen, die in der folgenden Übersicht dargestellt sind:

Finanzierung

Gesamtbedarf:	2.750.000 €
Eigenmittel	400.000 €
Förderung des Landes bei Anwendung Generationsgerecht Mod/InstR und AufzugsR ca.	1.150.000 €
Fremdmittel KfW/DKB	1.200.000 €
Finanzierungsmittel	2.750.000 €

Schaffung von senioren- und familiengerechten Wohnverhältnissen durch nachträglichen Anbau von Personenaufzügen

Hartmut Schenk

Die Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf e. G., gegründet im Jahr 1954, ist mit 4.671 Wohnungen das größte Wohnungsunternehmen der Stadt Hennigsdorf. Von 1992 bis 1998 wurde unser gesamter Wohnungsbestand komplett modernisiert und instand gesetzt. Seit 1990 haben wir auch in diverse Neubauten, wie in unser Wohn- und Geschäftshaus, 29 Reihen- und Doppelhäuser, die Geschäftshäuser Nordpol und in einen Wohnkomplex mit 60 senioren-gerechten Wohnungen investiert. Insgesamt wurden für Modernisierung, Instandsetzung und Neubau bisher 179 Mio. € eingesetzt. Davon rund 33 Mio. € an Landesfördermitteln.

Das bei 55 Jahren liegende hohe Durchschnittsalter unserer Mitglieder, welches der demografischen Entwicklung von Hennigsdorf entspricht, als auch die Zielgruppe der jungen Familien bilden den Hintergrund dafür, verstärkt auf den nachträglichen Anbau von Aufzügen in unserem Wohnungsbestand zu setzen. Die Möglichkeit für die Nachrüstung mit Aufzügen wurde den Wohnungsunternehmen und sonstigen Eigentümern von Mietwohngebäuden mit der Inkraftsetzung der Aufzugsrichtlinie am 26.2.2007 eröffnet. Wir haben als eines der ersten Wohnungsunternehmen des Landes für 27 Aufzüge Anträge auf Förderung

gestellt. Die Förderung für 23 Aufzüge konnte am Ende bewilligt werden.

Die Standorte für den Aufzugsanbau wurden so gewählt, dass eine großflächige Streuung über unseren gesamten Wohnungsbestand erreicht wird. Schwerpunkt bilden hierbei fünfgeschossige Wohnhäuser, um möglichst viele Wohnungen je Ausgang mit dem Aufzug erreichen zu können.

Im Vorfeld haben wir uns länderübergreifend über die verschiedenen auf dem Markt vorhandenen Aufzugsvarianten informiert und aus der Vielzahl der Informationen ein für unsere Genossenschaft geeignetes Konzept entwickelt. Gewählt wurde eine kompakte Variante, da wir nicht nur die Baukosten, sondern auch die Betriebskosten für unsere Mitglieder und Mieter so gering wie möglich halten wollten. Entschieden haben wir uns für einen maschinenraumlosen Seil-aufzug mit Getriebeantrieb und ganz bewusst gegen die Traction-Belts Technologie. Zu diesen Tragmitteln mit Kunststoffummantelungen liegen noch keine Langzeiterfahrungen vor. Da die Tragmittel aufgrund der Kunststoffummantelung mit dem bloßen Auge nicht sichtbar sind, ist eine teure Messtechnik erforderlich. Stahldrahtseile dagegen liegen frei und können ohne teure Messtechnik

überprüft werden. Außerdem können diese von jeder mittelständischen Firma gewartet und repariert werden. Die Stahldrahttechnologie hat sich seit mehr als 100 Jahren am Markt erfolgreich behauptet.

Aber auch die Vorteile gegenüber einem hydraulischen System liegen klar auf der Hand. So ist z. B. kein Maschinenraum erforderlich, es gibt keinen Ölgeruch und keine Ölströmungsgeräusche im Haus und es sind keine öfsten Anstriche erforderlich, die alle 10 Jahre erneuert werden müssen. Ferner ist eine erhöhte Fahrgeschwindigkeit von 0,63 m/s auf 1,00 m/s möglich. Darüber hinaus lassen sich beim Seil-aufzug auch erhebliche Betriebskosteneinsparungen verzeichnen. So fallen z. B. keine Kosten für den Wechsel von Hydrauliköl an und die Kosten für die Antriebsenergie sind geringer, denn die Motorleistung beträgt bei den gewählten Aufzügen etwa 4,5 kW und bei einem Hydraulikaufzug etwa 10,5 kW.

Unsere maschinenraumlosen Aufzüge mit einer Kabinengröße von 1,10 m x 1,40 m sind für acht Personen bzw. eine Nutzlast von 630 kg ausgelegt. Sie ermöglichen eine geräusch- und schwingungsarme Fahrt und sind entsprechend der Aufzugsrichtlinie behinderten-



Schwerpunktthema: Die Neue Wohnungspolitik des MIR

gerecht im 2-Sinne-Prinzip konzipiert. Die Aufzüge werden im Eingangsbereich an der Außenfassade dem Treppenhaus vorgelagert.

Die bauliche Hülle besteht aus Stahlbetonwänden mit einem mineralischen Vollwärmeschutz. Wir haben uns für Aufzugsschächte in Massivbauweise entschieden, da bei einer Glas-Stahl-Konstruktion im Winter zu viel Wärmeverluste und im Sommer in den Treppenhäusern unerträglich hohe Temperaturen auftreten können. Glas-Stahlkonstruktionen sind andererseits sehr pflegeintensiv und verursachen hohe Betriebskosten. Mit der von uns gewählten Variante erreichen wir gleichzeitig eine ansprechende Gestaltung der Hauseingänge.



Der Anbau der ersten neun Aufzüge erfolgte im Wohngebiet Hennigsdorf-Nord. Durch die Nutzung des Vorflurbereiches der 1-Raum-Wohnungen kann die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen hergestellt werden. In den Fünfgeschossern erschließen wir mit einem Aufzug 20 Wohnungen (je Etage drei 1-Raum-Wohnungen und eine 3 1/2-Raum-Wohnung). Dadurch sind insgesamt 180 Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Baubeginn war bereits der 15. Oktober 2007. Und schon am 21. Dezember 2007 konnte der erste Aufzug in der



Block vor Baubeginn



Block nach Anbau des Aufzuges

Friedrich-Wolf-Straße 15 durch den Minister für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, Herrn Reinhold Dellmann, in Betrieb genommen werden.

Vom 21. April 2008 bis zum Oktober diesen Jahres erfolgt der Anbau der restlichen 14 Aufzüge im Wohngebiet Paul-Schreier- und Kirchstraße. Hier wurden ebenfalls fünfgeschossige Gebäude mit 15 Wohnungen pro Aufgang ausgewählt. Auf jeder Etage befinden sich jeweils eine 1-, 2- und 3-Raum-Wohnung. Lediglich in der Kirchstraße erfolgt der Anbau von zwei Aufzügen an Aufgängen mit nur 10 Wohnungen. Insgesamt werden mit den 14 Aufzügen weitere 200 Wohnungen erschlossen.

Aufgrund der vorhandenen Raum- und Wohnungsaufteilung in den einzelnen Geschossebenen kann bei diesen Gebäudetypen allerdings nur eine barrierearme Lösung durch den Anbau der Aufzüge erreicht werden. Das bedeutet, dass der Zugang und das Verlassen des Aufzuges nur auf dem jeweiligen Zwischenpodest (also auf „halber Treppe“) möglich ist. Um einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen zu ermöglichen, wären unverhältnismäßig hohe zusätzliche Kosten erforderlich, die die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen negativ beeinflussen würden und im Rahmen der Mietumlage von den Mietern nicht mehr aufzubringen wären. Die an das Treppenhaus angrenzenden bereits modernisierten Bäder und Küchen müssten auf allen Geschossebenen zurückgebaut werden, da hier die einzige Möglichkeit der Verbindung mit dem Treppenhaus besteht. Dies würde bedeuten, dass wesentliche Wohnflächen den Mietern nicht mehr zur Verfügung stehen und andererseits dem Unternehmen erhebliche Verluste aufgrund von Mietmindereinnahmen entstehen.

Das Investitionsvolumen für die 23 Aufzugsanlagen beträgt rund 4,2 Mio. €, von denen durch das Land Brandenburg 1,989 Mio. € als Zuschuss gefördert werden. Der Rest wird über KfW-Darlehen finanziert. Nach Abschluss der Maßnahmen ergibt sich eine Modernisierungsumlage von 0,80 – 0,90 €/qm Wohnfläche. Um die Belastung für die Mieter so gering wie möglich zu halten,



... Inbetriebnahme des ersten Aufzuges in Anwesenheit von Minister Dellmann



wird der Betrag durch die Wohnungsgenossenschaft auf 0,50 €/qm Wohnfläche gekappt. Der Differenzbetrag wird von der Genossenschaft getragen.

Vor diesem Hintergrund ist zu befürworten, dass das MIR in begründeten Fällen auch Ausnahmeregelungen zulässt. Es

wäre zu empfehlen, dass bei der weiteren Anwendung der AufzugsR die „barrierearme“ Lösung kein Ausschlusskriterium mehr darstellt. Sondern als Alternative bei ausreichend vorhandenen barrierefrei erreichbaren Wohnungen im Unternehmen oder insgesamt in dem betreffenden Wohngebiet genutzt werden kann.

Die barrierearme Lösung stellt eine für die Mehrzahl der Bewohner hoch einschätzende Wohnwertverbesserung dar und trägt mit dazu bei, dass ältere Menschen bis ins hohe Alter weiterhin selbstbestimmt in ihrem gewohnten Wohnumfeld wohnen und leben können.

Zurück in die Stadt!

Anne Schierack, Mario Behrnd

Seit 2006 erschließen sich den Gemeinden und Städten neue Fördermittel bei der Bildung von Wohneigentum in Innenstädten.

Bis zum 30. April 2008 kann für das Programmjahr 2008 beim Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) das zusätzliche Budget innerhalb der Bund-Land-Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ beantragt werden.

Möchte ein Bauherr privates Wohneigentum im Innerstädtischen „Sanierungs-, Entwicklungs- oder Vorranggebiet Wohnen“ erwerben, ergeben sich für ihn eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten:

1. Die Kommunen können zusätzliche Fördermittel aus den Programmen „Städtebaulicher Denkmalschutz – Wohneigentumsbildung“ (D-WEB) und „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – Wohneigentumsbildung“ (S-WEB) erhalten. Die Beantragung und Umsetzung der Förderung erfolgt analog dem D-Programm bzw. dem S+E-Programm.

Mit den Mitteln aus D-WEB bzw. S-WEB kann so beispielsweise eine Objektförderung für:

- die Erneuerung der Gebäudehülle (B.3.2)

- kleinteilige Einzelvorhaben zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes (B.9) oder
- Ordnungsmaßnahmen (B.4)

gewährt werden.

Im Rahmen der regulären Programme „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ besteht zudem die Möglichkeit der Förderung eines:

- Grobchecks zur Ermittlung des Sanierungsumfanges oder
- eines Nutzungs- oder Vermarktungskonzeptes für schwer veräußerbare Gebäude.

Eine Förderung aus den Programmen D-WEB oder S-WEB können neben den privaten Bauherren übrigens auch Bau-träger in Anspruch nehmen, die Wohneigentum zur Veräußerung an Selbstnutzer herstellen.

2. Das Land Brandenburg unterstützt den Bauherren darüber hinaus mit der Richtlinie zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR). Der Bauherr erhält hier eine Grundförderung in Höhe von 12.000 €. Dieser Betrag kann durch eine Zusatzförderung aufgestockt werden, so zum Beispiel:

- um 12.000 €, wenn Maßnahmen im Bestand durchgeführt werden



Förderobjekt aus dem Bereich S-WEB: Cottbus, Brandenburger Platz 46 vor ... und nach der Sanierung

- um 5.000 € für jedes zum Haushalt rechnende Kind und bei Haushalten mit schwer behinderten Angehörigen oder
- um 5.000 € bei Haushalten mit geringen Einkünften

Nachträglich behindertengerechte Anpassungen können mit bis zu 18.000 € gefördert werden.



Antragswerdegang:

Die Stadt bzw. Gemeinde beantragt gemäß der Förderrichtlinie zur Stadterneuerung `99 Fördermittel (B.3.2, B.4, B.9) beim Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV). Für eine umfassende Beratung zur Förderrichtlinie WohneigentumInnenstadtR, die Antragsbearbeitung und zur Finanzierungsberatung steht den Bauherren die InvestitionsBank des Landes Brandenburg (www.ilb.de) zur Seite.

Vorteile für die Stadt/Gemeinde:

Aufgrund der Schaffung von Wohneigentum belasten die zusätzlich bereitgestellten Fördermittel (D-WEB, S-WEB) nicht das zu Gunsten der Städtebauförderungsgebietskulissen bereits bewilligte Budget – dadurch können zusätzliche Objekte mit Fördermitteln saniert werden. Die Kommunen haben aufgrund der kombinierbaren Förderprogramme daher gute Argu-

mente, Bauherren von den Vorteilen einer Investition in der Innenstadt im Gegensatz zur „Grünen Wiese“ zu überzeugen. Für schwer vermarktbare Objekte kann dies die entscheidende Argumentationshilfe sein. Das Land gibt zudem mit der WohneigentumInnenstadt-Richtlinie den Kommunen ein weiteres Instrument zur Hand, das der Stärkung und Belegung der Innenstadt dient. ■

Modernisierung eines genossenschaftlichen Wohnquartieres in Cottbus – ein Beispiel der GWG „Stadt Cottbus“ eG

Antje Schrader, Uwe Emmerling

Wohnen in Innenstadtnähe erfreut sich sowohl im Eigentums- als auch im Mietbereich in Cottbus zunehmender Beliebtheit. Traditionelle genossenschaftliche Wohnquartiere genügen jedoch aufgrund des Alters des Wohnungsbestandes heute oft nicht mehr den Ansprüchen und

sind im derzeitigen Zustand nur schwer vermietbar. Die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft „Stadt Cottbus“ eG hat in den vergangenen Jahren sehr gute Erfahrungen mit der Aufwertung und Modernisierung älterer Wohnungsbestände gemacht und konnte dabei auch auf

die Unterstützung des Landes Brandenburg bauen. Derzeit ist eine umfassende Modernisierung eines weiteren stadtbildprägenden Standortes in Vorbereitung.

Das Projekt umfasst insgesamt 107 Wohnungen mit 5.762 qm Wohnfläche im





Gebiet Räschener Straße/Finsterwalder Straße/Calauer Straße, südlich des Cottbuser Hauptbahnhofes. Das Quartier weist eine historisch gewachsene, geschlossene Wohnbebauung auf, zu der auch die ersten Genossenschaftsbauten in Cottbus gehören. Das Gebiet gehört aufgrund der Lage südlich des Zentrums zum „Konsolidierungsgebiet im Stadtumbau“.

Ein Großteil der Häuser wurde in den 1920er Jahren in klassischer Vollziegel-Mauerwerksbauweise mit Lochfassade errichtet. Dekorelemente an den Fassaden, Stahlbeton- bzw. Stahlsteindecken über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecken im Obergeschoss sowie klassische Pfettendachstühle sind hier typisch. Die Gebäude wurden als denkmalwürdig eingestuft. Zwei Häuser wurden in den 1950er Jahren aufgrund von Kriegsschäden als Lückenbebauung ergänzt.

Die geplanten Investitionskosten belaufen sich auf 7,5 Mio. €, davon erfolgt eine Anschubfinanzierung durch Förderdarlehen bzw. Zuschüsse in Höhe von ca. 2,4 Mio. €. Die GWG „Stadt Cottbus“ eG setzt Eigenkapital in Höhe von 2,8 Mio. € an, 2,3 Mio. € werden fremdfinanziert. Die Genossenschaft nutzt dabei gleich mehrere Förderprogramme des Landes Brandenburg:

- die Richtlinie zur Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR)
- die Richtlinie zur Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR) und
- die Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumsInnenstadtR).

Das Bauvorhaben wird in drei Bauabschnitte untergliedert:

Der erste Abschnitt umfasst die Modernisierung von drei Gebäuden mit 14 Wohnungen (alt 18 Wohnungen) mit dem Ziel, diese als Eigentumswohnungen zu veräußern. Eine Anschubfinanzierung gemäß WohneigentumInnenstadtR in

Höhe von 565.000 € wurde bewilligt. Ergänzend dazu soll ein weiteres Gebäude abgerissen und durch einen Neubau mit 12 Wohnungen ersetzt werden. Die Gesamtkosten betragen ca. 2,5 Mio. €. In den Bestandsgebäuden werden teilweise Grundrisse modifiziert, um Wohnungen zu vergrößern und mit einem zweiten Bad auszustatten. Damit soll den Ansprüchen von Zwei-Generationen-Haushalten entsprochen werden.

Die Gebäude erhalten im historischen Fassadenbereich eine innen liegende Wärmedämmung, zur Hofseite wird eine Außendämmung angebracht, Fenster und Eingangstüren werden erneuert. Alle Wohnungen erhalten Balkone.

Im zweiten Bauabschnitt erfolgt für 18 Wohnungen eine Modernisierung im Bestand. Sieben der Wohnungen sind vermietet, hier wird im bewohnten Zustand behutsam modernisiert. Teilweise werden Balkone hinzugefügt.

Der dritte Bauabschnitt sieht die Sanierung von sechs Gebäuden mit 77 Wohnungen vor. Die Gebäude haben derzeit einen Leerstand von 66 % und sind teilweise noch mit Ofenheizungen ausgestattet. Drei Eingänge mit 24 Wohnungen werden generationsgerecht gestaltet. Sie sollen künftig barrierefrei erreichbar sein. Neben den in den anderen Abschnitten bereits genannten Maßnahmen werden hier zusätzlich Aufzüge montiert. Unterschiedliche Größen sorgen dafür, dass die Wohnungen sowohl für Singles als auch für Mehrpersonenhaushalte geeignet sind. Die Gesamtbaukosten für diesen Abschnitt betragen ca. 4,6 Mio. €. Ein Förderdarlehen ge-



mäß der GenerationsgerechtModInstR ist in Höhe von 1,6 Mio. € beantragt, eine Fremdfinanzierung erfolgt in Höhe von 2,3 Mio. €, die GWG „Stadt Cottbus“ eG setzt 700.00 € Eigenkapital ein. Für die Aufzüge entstehen weitere Baukosten in Höhe von ca. 412.000 €, davon wurde gemäß der AufzugsR ein Zuschuss in Höhe von 144.000 € beantragt.

Auch die Außenbereiche werden dem barrierefreien Anspruch gerecht. Höhendifferenzen werden durch Rampen ausgeglichen. Das Ziel ist eine vielseitige Nutzung für alle Anlieger des Hofes, die Planung sieht Verweilbereiche mit Sitzgelegenheiten für Ältere ebenso vor, wie Freiräume und Spielmöglichkeiten für Kinder. Die nötigen Pkw-Stellflächen werden in die Freiflächengestaltung integriert. Alle Gebäude werden gedämmt sowie mit neuen Fenstern und Hauseingangstüren ausgestattet. Der Transmissionswärmeverlust wird künftig um 24 % unter der EnEV liegen. Durch den Einbau von modernen Erdgas-Heizanlagen mit Gasbrennwerttechnik wird der Primärenergiebedarf ebenfalls gesenkt.

Die GWG „Stadt Cottbus“ eG möchte mit diesem Projekt sowohl zukunftsfähigen





genossenschaftlichen Wohnraum schaffen, als auch Wohneigentum, als Möglichkeit zur Altersvorsorge anbieten. Oberstes Ziel ist es, den Leerstand zu reduzieren und eine Vollvermietung zu

erreichen. Für die Genossenschaft als zweitgrößter Vermieter in Cottbus ist dies ein weiterer wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung des Standortes, zur Stärkung von Nachbarschaften und zur

Erhöhung der Qualität des traditionsreichsten genossenschaftlichen Quartiers in Cottbus. ■

Vorranggebiete Wohnen

Frank Schröder

Im Jahr 2007 hat das MIR die Instrumente der Wohnraumförderung neu ausgerichtet. Dies geschah im Zeichen des „Masterplan Starke Städte/Stadtbau“ und dem dort verankerten Ziel der Innenstadtstärkung mit dem Motiv, die Möglichkeiten der Wohnraumförderung in die Konsolidierung und Stärkung der Innenstädte einzubinden. Dies gilt für die im MIR-AKTUELL 2/2007 ausführlich vorgestellten Richtlinien zur

- Förderung der Herstellung des barrierefreien und generationsgerechten Zuganges zu den Wohnungen in Mietwohngebäuden (AufzugsR) (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 10 vom 14.03.2007)
- Förderung der generationsgerechten Anpassung von Mietwohngebäuden durch Modernisierung und Instandsetzung (GenerationsgerechtModInstR) (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 38 vom 26.09.2007)
- Förderung des Erwerbs von Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften (GenossenschaftsR) (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 9 vom 07.03.2007)
- Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) (veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 7 vom 21.02.2007)

Ziele der Förderung

Die angestrebte Stärkung der Innenstädte soll vor allem durch die Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohner- und ausgewogener Siedlungsstrukturen erreicht werden. Im Interesse der Stadtstruktur steht die angemessene und

dauerhafte Nutzung des Wohnungs- und Gebäudebestandes und der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch die Aktivierung eingelagerter Baulücken. Getragen wird die Stadt von ihrer Bewohnerschaft. Daher treten zu den städtebaulichen Zielen die konzeptionellen Anforderungen des generationsgerechten Wohnens für die Zielgruppen Familien und Senioren ab 55. Hierzu zählt auch die Umsetzung neuer Konzepte für Mehrgenerationswohnen, Wohngemeinschaften im Alter oder andere innovative Formen des Zusammenlebens und der Selbsthilfe. So unterschiedlich die Fördergegenstände der einzelnen Richtlinien auch sein mögen, sie weisen eine wesentliche Gemeinsamkeit auf: Zielgebiete sind in erster Linie die innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete des Landes. In den Städten der regionalen Wachstumskerne, den vom MIR geförderten Stadtbaustädten sowie den Mittelzentren gemäß geltender zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg ist darüber hinaus die Abstimmung von „Vorranggebieten Wohnen“ möglich. Hierfür kommen rund 60 Städte des Landes in Frage.

Im Zuge der erfolgreich laufenden Stadterneuerung zeigten sich Trends, denen durch die Konzentration der Förderung auf die Innenstädte begegnet werden soll. Zunächst ist in der Mehrzahl der brandenburgischen Orte der Neubaubedarf in den kommenden Jahren eher gering. Zugleich gibt es bei zahlreichen Bauinteressenten noch immer den Traum vom „Eigenheim im Grünen“. Zusätzliche Herausforderungen bereiten einzelne Lagen im Förderschatten der Sanierungs- und Entwicklungsgebiete, die nunmehr in

Folge der erfolgreichen Aufwertungsmaßnahmen Lagenachteile verzeichnen. Um das bestehende Baupotenzial zur Aktivierung von Baulücken und Problemimmobilien in den Sanierungs- und Entwicklungsgebieten und den angrenzenden Gebieten zu nutzen, soll das besondere Interesse der Bauherren und -frauen für die Innenstädte geweckt werden. Daher stehen die innerstädtischen Lagen in ihrem städtebaulichen Zusammenhang und dem funktionalen Verflechtungsbebereich nun im Focus der Wohnungsbauförderung.

Zielgebiete

Die neu eingeführten innerstädtischen „Vorranggebiete Wohnen“ ergänzen die Satzungsgebiete der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsbereiche städtebaulich-funktional. Darüber hinaus eröffnet die AufzugsR die Möglichkeit, die Fördermittel auch in Konsolidierungsgebieten des Stadtbau einzusetzen. Die Festlegung dieser Bereiche durch die Städte erfolgt entsprechend der Richtlinien unter Beachtung der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes seit einem Jahr in Abstimmung mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV).

Schnell waren die innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete gefunden. Die meisten berechtigten Städte nutzen zudem die Möglichkeit, diese Zielgebiete durch die Arrondierung innerstädtischer Vorranggebiete für Wohnen zu ergänzen. Als „Vorranggebiete Wohnen“ kommen in erster Linie Abrundungen von innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie im Ein-

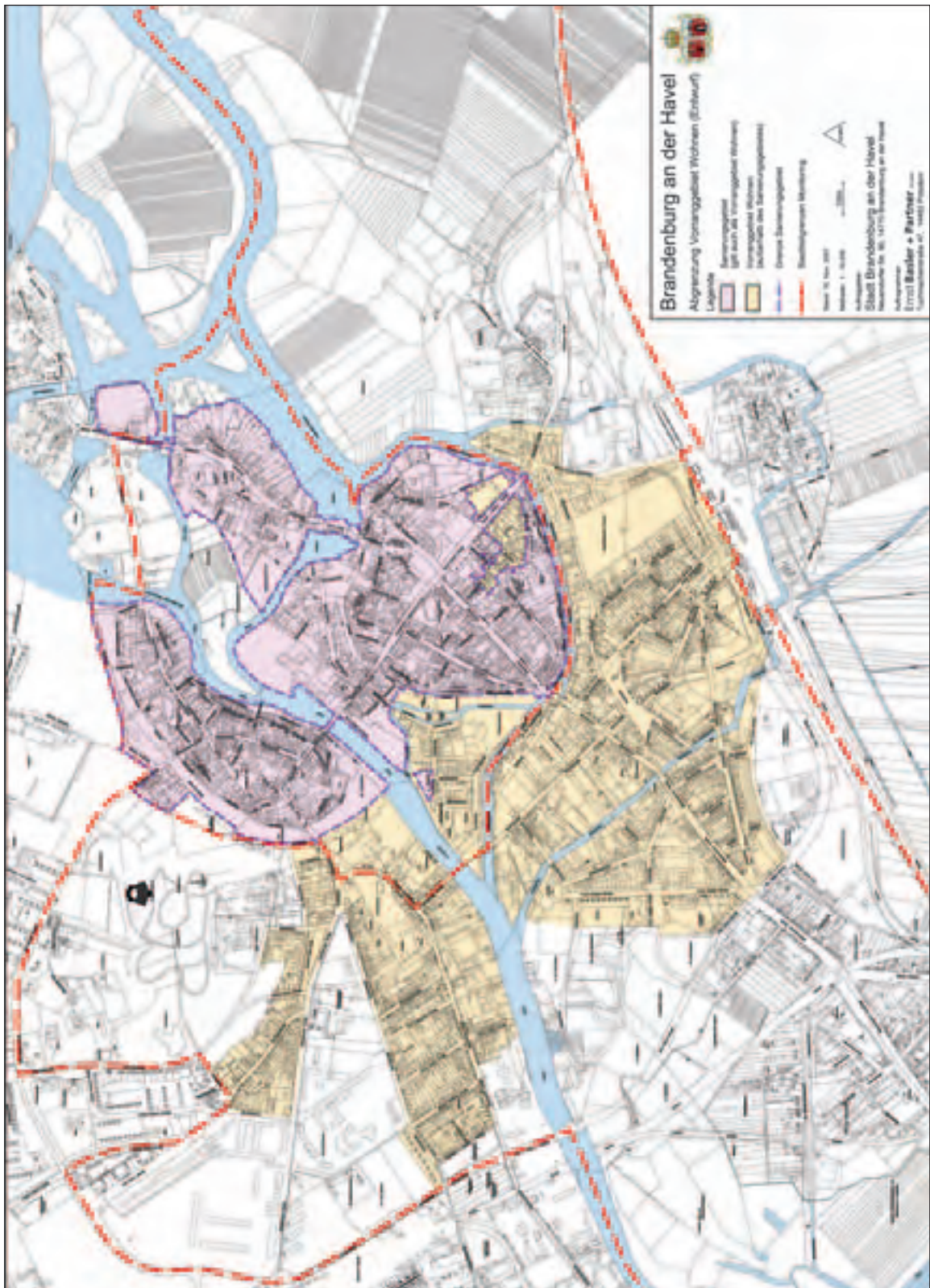


 Frankfurt (Oder) Kleinstadt Stadt Frankfurt (Oder)	Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) Bauamt	Dezernat II
	Vorschlag zur Abgrenzung der Gebietskulisse für das "Vorranggebiet Wohnen Innenstadt" in Frankfurt (Oder)	
		Stand: 30.5.2007

Wohnvorranggebiet in Frankfurt (Oder) mit innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten



Schwerpunktthema: Die Neue Wohnungspolitik des MIR



Wohnvorranggebiet in Brandenburg an der Havel



zelfall weitere, nachhaltig stabile Stadtgebiete in Frage. Voraussetzung ist, dass diese hinsichtlich ihrer zentralen Lage, der gesicherten Infrastrukturversorgung sowie der Eignung der Bau- und Nutzungsstruktur für eine Stabilisierung bzw. Entwicklung der innerstädtischen Wohnfunktion geeignet sind und dass deren Größe mit dem zu erwartenden Bedarf der Wohnraumentwicklung und den Potenzialen im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet abgestimmt ist.

Abstimmung der Gebiete

Zahlreiche Städte haben die Abgrenzung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) vorgenommen. Die übrigen berechtigten Städte haben die Abgrenzung der „Vorranggebiete Wohnen“ separat mit dem LBV abgestimmt. In den meisten Fällen gelang es dem LBV, die städtischen Pläne mit den stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Zielvorstellungen des Landes in Einklang zu bringen. In lediglich vier Fällen konnten die Vorranggebiete wie vorgelegt bestätigt werden. In der Regel waren also Korrekturen, weitergehende Abstimmungen oder Erörterungstermine notwendig.

Häufig bot der Umgang mit Baugebieten aus den letzten 50 Jahren Anlass zu Kontroversen, da in zahlreichen Fällen der Wunsch bestand, die Instrumente auch in Neubaugebieten anwenden zu können. So berechtigt das Interesse der Träger an einer weiteren Aufwertung der Bestände oder der Unterstützung der Weiternutzung von umbaubedingten Brachflächen sein mag, besteht doch ein Zielkonflikt. Denn das Förderinteresse des Landes ist auf die Stärkung der innerstädtischen Quartiere gerichtet, was auch eine entsprechende Mittellenkung erfordert. Die konsequente räumliche Ausprägung der Fördergebietskulissen bedingt daher eine Beschränkung auf die innerstädtischen Sanierungsgebiete und ihre städtebaulichen und funktionalen Ergänzungsräume. Für die Aufwertung der Neubaubestände bietet die AufzugsR jedoch Zuschüsse für den

nachträglichen Ein- oder Anbau von Aufzügen in den konsolidierten Gebieten des Stadtumbaus. Dies ist nicht auf die Stadtumbaustädte beschränkt, sondern gilt für alle berechtigten Städte des Landes.

Die vier Richtlinien verwenden den Begriff „Vorranggebiet Wohnen“ gleichlautend und legen ein einheitliches Bestätigungsverfahren fest. In der Praxis hat dies dazu geführt, dass jeweils ein Vorranggebiet zur Anwendung aller Richtlinien gebildet wurde. Teilgebiete mit besonderer Zweckbestimmung sind in den Richtlinien nicht vorgesehen. Immer wieder stößt das LBV bei der Prüfung und im Austausch mit den Städten auf Stadtgebiete, die nach den bislang dargestellten Kriterien zwar nicht Vorranggebiet Wohnen sein können, aber dennoch Bestände enthalten, die im Sinne der einen oder anderen Richtlinie für eine Förderung in Frage kommen könnten. Häufig sind dies Siedlungen aus der Zwischenkriegszeit oder des Werkwohnungsbaus, die für sich genommen erhaltenswert sind und einen erheblichen Investitionsbedarf aufweisen. Dies allein rechtfertigt aber nicht die Darstellung als Vorranggebiet Wohnen. Hier ist die Grenze von der Gebietsdarstellung zur Einzelfallbetrachtung erreicht.

Auch Baugebiete, die seit 1990 entwickelt wurden, konnten nur dann bestätigt werden, wenn sie auf Brachflächen mit erheblicher Bedeutung für die Innenstadtentwicklung liegen. Wie bereits dargestellt, ist die Wohnraumförderung auf die Inwertsetzung von Bestandsgebäuden orientiert. Hinzu tritt die Weiternutzung eingelagerter Baulücken zur Aufwertung des Stadtbildes und Sicherung der urbanen Dichte. Solche Lücken können beispielsweise durch Abriss oder Funktionsverlust entstanden sein. Damit sind aber nicht größere zusammenhängende Konversionsflächen oder Gewerbebrachen gemeint, deren Erschließung eine Erweiterung der Innenstadt durch ein Neubaugebiet bedeuten würde. Vielfach begründeten die Städte

solche Vorschläge damit, dass diese Flächen als Alternative zur „Grünen Wiese“ subventioniert werden müssten, um Bauwillige anzulocken. Doch gerade die hierbei angeführte WohneigentumInnenstadtR insistiert auf die Bildung von innerstädtischem selbst genutzten Wohneigentum durch Erwerb von Bestandsgebäuden, durch Um- und Ausbau sowie Erweiterung bestehender Gebäude oder durch Baulückenschließung. Der Neubau ist also im wesentlichen auf die Lückenschließung begrenzt. Bauherren, die sich dieser anspruchsvollen Aufgabe stellen, können im Rahmen der Richtlinien die Unterstützung des Landes erhalten. Ausbaufähig ist die Wahrnehmung der Kombinationsmöglichkeiten verschiedener Förderinstrumente, z. B. von Mitteln nach der WohneigentumInnenstadtR mit einer Förderung aus dem Bund-Länder-Programm zur Stadtsanierung oder der Möglichkeit der Mittelkumulation durch Baugemeinschaften. Hier könnte beispielsweise bei gemeinsamen Erwerb und Sanierung eines alten Mietshauses jede berechnete Partei eine Förderung beantragen.

Die „Vorranggebiete Wohnen“ sind durch Selbstbindungsbeschluss der Städte und in Form einer konkreten Abgrenzung dieser Bereiche festzulegen. Rund ein Viertel der verpflichteten Städte hat bislang einen entsprechenden Selbstbindungsbeschluss gefasst, den übrigen Städten wird die Beschlussfassung nochmals nahegelegt. In einigen Fällen haben die Stadtverordneten Prüfaufträge für die Stadtverwaltungen aufgegeben, denen wir uns selbstverständlich widmen. Allerdings zeigt sich, dass gerade dem Wunsch nach weitläufiger Abgrenzung der „Vorranggebiete Wohnen“ innerhalb des bestehenden Ermessensspielraums leider nicht nachgekommen werden kann. Inzwischen haben wir 35 Städten ihre Wohnvorranggebiete im Rahmen der stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Ziele des Landes bestätigt. In den kommenden Monaten werden wir die übrigen Vorschläge prüfen.





Denkmalgeschützte Einzelgebäude in Altstädten – Probleme und Lösungswege

Hans-Joachim Stricker



Angermünde, Berliner Str. 2, vor der Sanierung

Die Städtebauförderung unterstützt die Erneuerung und Stärkung der Innenstädte bereits seit Beginn der 90er Jahre. Trotz dieser Kontinuität ist sie ein „lernendes System“, welches sich auf neue Probleme und Rahmenbedingungen einstellen muss. Das geschieht über neue Förderprogramme, geänderte Förderregelungen und auch über die Verbreitung neuer Strategien bei der Anwendung der vorhandenen Möglichkeiten durch die Städte.

Die Erhaltung und Wiedernutzung der besonders aufwendig zu sanierenden, meist stadtbildprägenden denkmalwerten Einzelbauten ist in den meisten Innenstädten keineswegs ein neues Problem. Die Städte haben verschiedene Ansätze zur Sanierung dieser meist in privatem Eigentum befindlichen „dicken Brocken“ entwickelt und setzen sie teilweise bereits seit Jahren erfolgreich um. Insgesamt ist der Problemdruck jedoch nicht kleiner geworden, wie Erhebungen des Landesamts für Bauen und Verkehr in etwa 50 wichtigen Städten zeigen. In vielen Städten hat sich eine zahlenmäßig kleine Gruppe von Einzeldenkmälern herausgebildet, für die aufgrund des schlechten Zustands, der ungünstigen Grundstückszuschnitte, des hohen Anteils an schützenswerter historischer Substanz und den absehbar hohen Baukosten keine

Sanierungsperspektive vorhanden ist, auch dann nicht, wenn den Eigentümern Städtebaufördermittel in Aussicht gestellt werden. Nicht selten sind dabei auch die Eigentumsverhältnisse ein Teil des Problems (fehlendes Eigenkapital, fehlende Mitwirkungsbereitschaft, Spekulationsinteressen). Würde auf die Erhaltung dieser Gebäude verzichtet werden, wären damit auch Stadtbild und Baustruktur der Stadt stark geschädigt – vom Denkmalverlust einmal abgesehen.

Mit jedem weiteren Jahr des Leerstands und Verfalls verschlechtert sich die „Erhaltungsprognose“ für die betroffenen Einzeldenkmäler. Es ist leicht, den Umfang des Problems zu umreißen. Schwierig ist es hingegen, erfolgreiche Lösungsansätze von einer Stadt auf die andere zu übertragen und damit insgesamt mehr Fortschritte zu erzielen. Dies setzt eine tiefer gehende Befassung mit den jeweiligen Problemen und Rahmenbedingungen voraus, und es muss über das einzelne Problemgebäude hinausgeblickt werden. Schnell stellt sich die Frage, welche städtischen Herangehensweisen und welcher Zeit- und Finanzaufwand notwendig und angemessen sind, um Erfolge zu erzielen. Städte, die ihre Rolle im Stadterneuerungsprozess selbst

nur als „Bauherr“ (für eigene Pflichtaufgaben) und „Fördermittelgeber“ (für private Bauherren) sehen, haben offensichtlich wenig Erfolgsaussichten, weil es hier am nötigen „Management“ fehlt, an der aktiven Einbindung der Anbieter- und Nachfragerseite, also der Eigentümer und der möglichen Nutzungsinteressenten und der oft zahlreichen weiteren Verfahrensbeteiligten.

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung hat die B.B.S.M. – Brandenburgische Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH beauftragt, die kommunalen Strategien im Umgang mit leer stehenden Einzeldenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden und deren Wiedernutzung in strukturierter Weise zu vergleichen. In 10 städtischen Fallstudien werden die verschiedenen Problemlagen und die Herangehensweisen der Städte analysiert und ausgewertet. Bei der Auswahl der Fallstudien wurden verschiedene Stadttypen berücksichtigt insbesondere im Hinblick auf die Stadtstruktur und Größe, die verfügbaren Förderprogramme, vorhandene Aufgabenstellungen der Stadterneuerung und bereits vorhandene Lösungsansätze. In den Fallstudien geht es zunächst um die



Angermünde, Berliner Str. 2, nach der Sanierung



städtische Gesamtstrategie und erst in einem zweiten Schritt um die Aufbereitung konkreter Einzelobjekte.

Erste Zwischenergebnisse des Gutachtens verdeutlichen die Vielfalt städtischer Herangehensweisen ans das Problem der leer stehenden Einzeldenkmale. Sie zeigen auch, wie wichtig es ist, dass die Denkmalschutzbehörden weiter in die Überlegungen zur städtischen Prioritätensetzung eingebunden sind und auch die Fördermöglichkeiten der Städtebauförderung auf die unterschiedlichen örtlichen Problemlagen Rücksicht nehmen.

Zwar hat sich in den bereits erwähnten Umfragen des Landesamts für Bauen und Verkehr der Bereich der Förderung nicht als wesentliches Hemmnis erwiesen. Dennoch dürften flexiblere Regelungen bei der Gebäudesanierung neue Lösungswege eröffnen, etwa bei der Festlegung von Förderobergrenzen, der Gestaltung von Miet- und Nutzungsbindungen und der Unterstützung der Wohneigentumsbildung. Für die laufende Erarbeitung einer neuen Förderrichtlinie zur Städtebauförderung wird das Gutachten in diesem Sinne wichtige Erkenntnisse liefern.

Eine vergleichende Bewertung der verschiedenen städtischen Vorgehensweisen und Fallbeispiele soll Grundlage sein für die Erstellung einer Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. Die Ergebnisse sollen außerdem in einer Fachtagung am 3. September 2008 in Potsdam vorgestellt und mit dem kommunalen Adressatenkreis im Land Brandenburg erörtert werden. Die Programmstädte der Städtebauförderung werden hierüber noch einmal ausführlicher unterrichtet werden.

Die Umsetzung der neuen Wohneigentumsförderung in Brandenburg durch die ILB

Matthias Haensch

Bei der Durchführung der Wohnraumförderprogramme des Landes ist die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) als Geschäftsbesorgerin für das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) tätig. Beispielhaft für die Wohneigentumsförderung stellt die ILB an dieser Stelle zwei Projekte vor, bei denen private Haushalte einen Zuschuss im Rahmen der seit 2007 geltenden Richtlinie zur Förderung von Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR) erhielten. Im ersten Teil stellt die ILB ein gefördertes Projekt in Langerwisch vor. Für den zweiten Teil stellten sich Bauherren eines geförderten Objektes aus Hennigsdorf für ein Interview zur Verfügung.

Die Projekte ähneln sich dadurch, dass die Bauherren bestehendem Wohnraum erwarben, um ihn anschließend zu modernisieren und instand zu setzen. Sie unterscheiden sich durch die Art des Objektes und teilweise in der Motivation und Zielstellung für das Projekt. In den Beispielen kommt gleichermaßen zum Ausdruck, mit welchem Enthusiasmus beide Familien ihre selbst gestellten Pläne umsetzen und sich dabei auch nicht von manch überraschender Hürde entmutigen lassen.

Alle Häuser wurden vor kurzer Zeit bezogen. Vor Ort wohnend lassen sich die weiteren Arbeiten besser koordinieren und durchführen. Dadurch wird zugleich eine Doppelbelastung aus Miete und Finanzierung vermieden.

**Projektbeispiel I:
Sanierungsgebiet „Ortskern Alt – und Neu Langerwisch“ von Michendorf – Erwerb eines denkmalgeschützten Gebäudes mit anschließender Modernisierung und Instandsetzung**

„Das eingeschossige denkmalgeschützte Wohnhaus mit Satteldach in Ritterdeckung und hofseitigem Eingang besticht durch seinen schlichten Charakter. Man betritt das Wohnhaus über einen großen Flur und gelangt von dort über eine massive Bodentreppe zum Dachgeschoss. Den Mittelpunkt des Wohnhauses bilden zwei große offene Räume ...“ Dieser Teil des Exposés hinterließ bei David und Ulrike B. Eindruck. Sie wollten mehr wissen und machten sich auf nach Langerwisch.

Das beschriebene Haus und ein Nebengebäude befinden sich auf einem über 1.000 qm großen Grundstück in einem



Sanierungsgebiet. Als sie es sahen, waren sich die Eheleute B. schnell einig: Hier wollen sie sich und ihren vier Kindern im Alter von 3 bis 14 Jahren den Wunsch nach Wohneigentum erfüllen. Der Charakter des rund 300 Jahre alten, unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sowie seine Geschichte und die Umgebung versprühten einen besonderen Reiz. Ehemals einem Vorwerk zugehörig wechselten die Nutzer und Bewohner des Gebäudes über die Jahrhunderte. Später diente das Objekt als Wohnhaus, Kindergarten und Jugendclub.

Seit dem Vorjahr ist es nun im Besitz der jetzigen zwei Bauherren. Beiden war klar: Ein erheblicher baulicher Aufwand



ist erforderlich, um das Heim für die ganze Familie fertig zu stellen. Und wie in all diesen Fällen entstand auch hier schnell die Frage nach einer möglichst günstigen Finanzierung. Dabei kam den Bauherren die Lage des Objekts im innerstädtischen Sanierungsgebiet zugute. Denn so lagen die Voraussetzungen einer förderfähigen Gebietskulisse in der WohneigentumInnenstadtR vor. Und weil die übrigen Anforderungen ebenfalls erfüllt wurden, stand einer Förderung durch die ILB nichts mehr im Wege.

Vier Kinder zu haben und ein Bestandsgebäude mit erheblichen Modernisierungsbedarf sanieren zu wollen, war für die Eheleute B. von besonderem Vorteil: Denn der Zuschuss des Landes stellte eine große Unterstützung dar. Darüber hinaus konnten für einen gewissen Anteil private Kreditinstitute gefunden werden. Mit der zusätzlichen Einbindung von KfW-Mitteln fanden die Bauherren den für sich passenden Weg. Von besonderem Nutzen war es, einen bedeutsamen Anteil an Eigenleistungen erbringen zu können. Herr B. ist „vom Fach“ und brachte gemeinsam mit Angehörigen und Freunden das künftige Heim Stück für Stück auf Vordermann.

Die größte bauliche und finanzielle Herausforderung bildete der Ausbau des Dachgeschosses. Bei der Dacheindeckung unter Verwendung der bestehenden Dachziegel, den Dachfenstern sowie der erforderlichen Dämmschicht mussten Denkmalschutz- und energetische Auflagen eingehalten werden.

Ein Rückschlag für die Bauherren war zunächst das Ergebnis eines Gutachtens, dass Teile des Dachstuhls kontaminiert waren. Die in der Vergangenheit verwendeten Holzschutzmittel wirkten nachhaltig gesundheitsschädigend. Eine völlige Entfernung der betroffenen Bauteile war jedoch nicht möglich. Mit dem Denkmalschutz verständigte man sich darauf, zwei der achtzehn befallenen Dachbinder zu erhalten. Zu den Mehrkosten gesellten sich dadurch weitere Aufwendungen. Die Bauherren bleiben jedoch optimistisch, die Fertigstellung und den Bezug des kompletten Hauses bis zum Jahresende zu erreichen. Nicht zuletzt hoffen die Eheleute B., dass eine in Aussicht gestellte finanzielle Unterstützung des Denkmalmamtes Wirklichkeit wird.

Bereits heute ist sichtbar, mit wie viel Liebe zum Detail die Bauherren die Verwirklichung ihres Ziels anstreben. Mit der Wiederherstellung dieses Kleinods wird auch der Ortsteil eine Bereicherung erfahren. Den Beteiligten sei bis dahin viel Glück und die weitere erforderliche Unterstützung gewünscht.

**Projektbeispiel II:
Sanierungsgebiet von Hennigsdorf,
Bestandserwerb mit anschließender
Schaffung von zwei Wohnungen**

Die Eheleute W. sind beide Mitte 30, ihre zwei Kinder ein und zwei Jahre alt. Herr W. ist selbständiger Parkettleger und Frau W. arbeitet als Krankenschwes-

ter. Neben der Schaffung einer zweiten Wohnung für Familienangehörige wird bei dem Bauprojekt eine Kombination aus Wohnen und Gewerbe angestrebt. Die Bauherren gaben der ILB dazu folgendes Interview:

ILB: Herr und Frau W., worin lag für Sie der Grund, Wohneigentum zu erwerben?

Wir wollten das Gewerbe mit unserem Wohnraum verknüpfen. Das ging eigentlich nur so, denn im Mietobjekt ist das schwierig...

ILB: ...und warum in der Innenstadt?

Weil wir zwei kleine Kinder haben, die irgendwann einmal groß werden und dann ins Kino möchten und shoppen gehen oder anderes unternehmen möchten. Auch wir werden älter und können dann vielleicht nicht mehr mit dem Auto einkaufen fahren. So liegt dann alles in der Nähe. Und hier mitten in Hennigsdorf kann man trotzdem noch in den recht nahen Wald spazieren gehen.

ILB: Wie erfuhren Sie von der Möglichkeit, Fördermittel in Anspruch nehmen zu können?

Vom Makler, das fanden wir ganz erstaunlich. Er hatte sich informiert, da mein Mann als Selbständiger nicht unbedingt einen Kredit bekommt. Er wusste, wie gern wir dieses Objekt hier kaufen wollten.

ILB: Herr W., Sie sind selbständiger Bodenleger. Mit Ihrem Projekt verbinden Sie Wohnen und Beruf. Außerdem haben Sie noch eine zweite Wohnung errichtet, die ihr Neffe bewohnen soll. Was versprechen Sie sich aus dieser Kombination?

Mein Neffe arbeitet in meinem Unternehmen und wollte ohnehin zu Hause ausziehen. So hat sich das dann ergeben. Wir hatten uns das Haus angesehen und Platz für eine zweite Wohnung war vorhanden. Wir leben getrennt und sind trotzdem zusammen. Das ist ideal.

ILB: Das Land Brandenburg fördert Wohneigentum seit 2007 mit Zuschüssen. Damit konnten wir auch Ihre Familie unterstützen. Hätten Sie die



Finanzierung auch ohne Fördermittel aufbringen können?

Nein.

ILB: Meinen Sie das hinsichtlich der Finanzierbarkeit an sich oder auch durch die Schwierigkeit als selbständiger Kreditnehmer oder beides in Kombination?

Beides in Kombination. Denn es war bei den Banken nie die Frage nach irgendwelchen Einkommen. Die Frage war stets: „Seit wie vielen Jahren sind Sie selbstständig?“ Und auf die Antwort „drei Jahre“ wurde stets geantwortet: „Na, dann kommen Sie mal in zehn Jahren wieder.“ Also, es war überhaupt nicht die Frage nach der Einkommenshöhe, sondern nur, wie lange man bereits erfolgreich arbeitet.

ILB: Haben Sie in mehreren Banken nachgefragt?

Drei oder vier.

ILB: Und die Antwort war überall ähnlich?

Ja. Dabei war für uns ganz klar, dass es auch langfristig passt. Unser Betrieb hat eine aufsteigende Tendenz, er erzielt also von Jahr zu Jahr mehr Gewinn. Aber die Frage der Liquidität kam erst gar nicht auf den Tisch. Das war schon irritierend.

ILB: Das ist nachvollziehbar. Und wie war das mit der Bürokratie? Haben die Ämter Sie unterstützt oder Ihnen eher Steine in den Weg gelegt?

Wir sind hier im Sanierungsgebiet. Die Stadt Hennigsdorf, sie hat wohl ein oder zwei Mitarbeiter, die für dieses Projekt zuständig sind. Die haben da schon ganz gewisse Vorstellungen, wie was auszusehen hat. Da können Auflagen schon zu einer Hürde werden, die sehr schwer zu nehmen ist. Neu einzubauende Fenster oder die Fassade mussten beispielsweise genau den Vorstellungen entsprechen und damit in das städtische Gesamtbild passen. Das kann zu einer besonderen finanziellen Herausforderung werden.

ILB: Aber Denkmalschutz liegt hier nicht vor?

Nein, nein, es ist einfach nur ein Sanierungsgebiet. Wir mussten z. B. einen

kompletten Gartenplan erstellen inklusive der Einzeichnung der Obstbäume im einzelnen.

ILB: Wie groß ist die Gartenfläche?

800 m². Ursprünglich ging es in dem Verfahren um die Versiegelung des Gartens, im Endeffekt seltsamer Weise aber um einen detaillierten Gartenplan.

ILB: Welche technische Probleme hatten Sie bei der Bewältigung Ihres Projektes oder womit müssen Sie diesbezüglich noch rechnen? War es schwierig, die Kosten bei einem bestehenden Gebäude zu kalkulieren?

Unser Haus ist ja nun mal ein Altbau. Wir haben die Finanzierung so geplant, um die Fassade erneuern, dämmen und das Dach neu bedecken zu können. Dann sind wir hier her gekommen und wollten in den Innenräumen eigentlich nur eine Verkleidung aus Spanplatten auf Hüfthöhe entfernen, um diese wieder schön zu gestalten. Da kam uns der ganze Putz entgegen. Das heißt, von dem Geld, welches eigentlich für den Dachausbau und die Fassadendämmung vorgesehen war, floss ein Teil in den Innenputz. Das war so überhaupt nicht geplant.

ILB: Da war doch sicher von Vorteil, dass ein Handwerker am Platz ist. Für Laien wäre diese „Überraschung“ bestimmt noch schwieriger geworden, oder?

Mag sein. Trotzdem mussten wir eine Firma beauftragen. Und eigentlich war das Geld ja für die Fassadendämmung



vorgesehen – das ist es ja unter anderem, was die ILB vorgibt.

ILB: Ja, aber auch die geltenden Verordnungen. Langfristig dient das sicherlich auch Ihrem Interesse. Aber natürlich verursacht es zunächst erst einmal zusätzlichen Aufwand. Da ist der Ärger in einer solchen Situation verständlich.

Auf jeden Fall. Wir haben auch großes Interesse – aber es wird angesichts derartiger Hindernisse, die so gar nicht vorhersehbar waren, schwierig.

ILB: Sie sind bereits ins neue Heim eingezogen. Für die verbleibenden Arbeiten, vor allem die Dach- und Fassadengestaltung, ist das sicher von Vorteil. Wie sehen die nächsten baulichen Planungen aus, was steht als nächstes an?

Die zweite Wohnung für den Neffen wird gerade fertig gestellt, dann werden wir uns an die Außenanlagen sowie an die Fassade machen.





ILB: Die erste Wohnung ist komplett fertig?

Ja, das ist geschafft. Zur Wohnung gehören ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Wohnzimmer, eine große Küche mit Essbereich, ein Badezimmer, ein Hauswirtschaftsraum und das Büro. Zur Einliegerwohnung gehören eine Küche, ein großes Zimmer und ein Bad.

ILB: Wird das Büro gewerblich genutzt?

Ja, Büro und auch die Ladenfläche. Und natürlich die Werkstatt und das außen liegende Lager. Die Fußboden- und Malerarbeiten haben wir ja gerade vollendet. Für das Gewerbe ist es sehr wichtig, dass wir hier in der Stadt wohnen. Die Kunden, die kommen bereits und fragen, wann der Laden endlich aufgemacht wird.

ILB: Wann rechnen Sie denn damit. Wann wird das in etwa sein?

Mitte bis Ende des Jahres. Der Laden muss ja durch einen von uns besetzt werden.

ILB: Frau W., wie kommen Sie und Ihre beiden Kinder denn in der neuen Umgebung zurecht? Oder ist es für die Frage noch zu früh?

Nein. Für uns ist es wichtig, als Familie hier in der Innenstadt zu wohnen, weil wir halt die Wege ohne Auto machen können. Hier gibt's einen Markt. In Birkenwerder zum Beispiel oder Hohen Neuendorf gibt es so etwas nicht. Dort müsste man alles mit dem Auto unternehmen. Ich habe hier seit Februar lediglich zweimal das Auto benutzt. Und auch nur, weil ich schwere Dinge in einem Baumarkt eingekauft habe. An-

sonsten mache ich hier alles mit dem Fahrrad, dem Kinderwagen oder eben zu Fuß.

ILB: Sie benötigen also weder Parkplatz noch Sprit? Wie weit ist es bis in das Zentrum, zu Ärzten, Kino, Schule etc.?

Die Schule ist nebenan. Es ist zwar für unsere Kinder bis zum Schulstart noch ein bisschen Zeit, aber trotzdem ist die Vorfreude groß... und alles andere ist auch nicht weit. Es ist herrlich hier!

ILB: Herr und Frau W., wir danken Ihnen für das Gespräch. Für die geplante Fertigstellung Ihres Hauses und die Erfüllung aller damit verbundenen Vorstellungen wünschen wir Ihnen viel Erfolg!



Wohnen in der Innenstadt: Familien- und kinderfreundliche Konzepte – Bauen in Baugemeinschaften – Fachtagungsbericht

Kerstin Schulz

Am 26. Oktober 2007 wurde im MIR die Fachtagung „Wohnen in der Innenstadt“ durchgeführt; eingeladen waren Vertreter von Stadtverwaltungen ausgewählter Städte im Land Brandenburg, Sanierungsträger und kommunale Wohnungsunternehmen.

Die Tagung reiht sich ein in eine lose Abfolge von Veranstaltungen zu den Oberthemen Innenstadtstrategien, Stadterneuerung und Wohnen. Die Schwerpunkte bildeten dabei die Themen „Familien- und kinderorientierte Konzepte“ sowie das „Bauen in Baugemein-

schaften“. Dabei sollten Anregungen an die Teilnehmer aus dem kommunalen Bereich bzw. deren Beauftragte und insbesondere vor dem Hintergrund der Möglichkeiten und Bedingungen vor Ort, Impulse für die Übertragung und Anwendbarkeit der vorgestellten Konzepte, vermittelt werden.



Im Zusammenhang mit diesen Themen ist die Vermittlung der Inhalte und Ziele gegenüber den vorhandenen und zukünftigen Bewohnern der Innenstädte besonders wichtig, da der Erfolg der Umsetzbarkeit im besonderen Maße davon abhängt, die Bürger von den Vorteilen des Wohnens in der Innenstadt zu überzeugen. Die besonders attraktive Zuschussförderung des Landes für eigentumswillige Haushalte in den Innenstädten dient dabei als zugkräftiges Argument.

Unter der Moderation von Frau Morr, BSM Beratungsgesellschaft für Stadter-



neuerung und Modernisierung mbH Berlin wurden von vier Referenten ausgewählte Facetten beleuchtet:

Integrierte Handlungsansätze für kinder- und familienfreundliches Wohnen

Herr Peter Apel aus Dortmund stellte den fachlichen Ansatz vom Planungsbüro Stadt-Kinder für ein kinder- und damit auch familienfreundliches Wohnen vor.

Generell ist zu beobachten, dass Familien die Städte verlassen; ein Grund hierfür liegt in den fehlenden Freiräumen und in den nur selten vorhandenen spannenden Angeboten im Außenraum für Kinder. Beim Wohnortwechsel wird ein möglichst hoher Erfüllungsgrad bei Angeboten für Kinder angestrebt. Planungen für neu zu errichtende Wohnquartiere für Haushalte mit Kindern werden deshalb vom Planungsbüro Stadt-Kinder vom Freiraum her entwickelt und nicht auf städtebaulichen Strukturen. Grünzüge als Vernetzungsstruktur ist das Planungsprinzip mit klarer Eingangsgestaltung, einem zentralen Platz, der im zentralen Grünzug liegt mit ergänzenden Quartiersplätzen, die als Spielräume für Kinder und Jugendliche ausgebildet werden.

Als Strategische Handlungsfelder für eine kinderfreundliche Umfeldplanung bieten sich v. a. die Erarbeitung einer Spielleitplanung, Mitmach-Kunst-Aktionen und die Entwicklung von Ausgleichsflächen zu Naturspielräumen an.

Selbstgenutztes Wohneigentum in der Innenstadt am Beispiel Frankfurt (Oder)

Aus dem Bauamt der Stadt Frankfurt (Oder) stellte Herr Mark Isken das Projekt „Stadt zum Wohnen – Eigentumsbildung im südöstlichen Stadtzentrum“ vor, das im Rahmen des Landeswettbewerbes 2006 „Zukunft Innenstadt“ von der Jury im Handlungsfeld „Wohnen in der Innenstadt“ gewürdigt wurde.

Seit 1997 ist das südöstliche Stadtzentrum als Bindeglied zwischen Stadtzentrum und den gründerzeitlichen



Lageplan, südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)

Sanierungsgebieten und unmittelbar angrenzend an die Naherholungsräume Alte Oder und Ziegenwerder als Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 BauGB ausgewiesen. Mit der Entwicklung wurde der Sanierungsträger BauGrund beauftragt, der ab 1998 mit dem Grunderwerb begann.

Im Rahmen der Vermarktung in eigener Regie und mit Hilfe der stadteigenen Richtlinien zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum als Zuschussförderung konnten Haushalte als Erwerber von Reihenhäusern und Geschosswohnungen in Stadtvillen gewonnen werden. Durch den Verkauf von nunmehr 52 Reihenhaushausgrundstücken, 11 Grundstücken mit Wohneigentumsanlagen mit insgesamt 108 Wohnungen (davon 49 im Bau) und Verkauf eines Grundstückes für ein Seniorenzentrum (86 Pflegeplätze, 31 betreute WE) werden Ende 2008 ca. 350 Bewohner im Quartier leben gegenüber 20 in 1999. Durch die verschiedenen Bauformen werden die unterschiedlichsten Haushaltsformen angesprochen, so dass im Quartier das Mehr-Generationen-Wohnen auf- und ausgebaut wird.

Das Leipziger Selbstnutzerprogramm – ein übertragbares Modell?

Herr Christoph Scheffen stellte das Leipziger Selbstnutzer-Programm vor, das von Immothek Immobilien-Marketing-Service GmbH, betreut wird.

Die Stadt Leipzig bemüht sich zur Rettung von über 2.000 Gründerzeithäusern Selbstnutzer mit dem Programm „Neue Nutzung für alte Häuser“ zu gewinnen. Dabei konzentriert man sich auf das Zentrum der Stadt innerhalb eines Radius von 3 km um den Mittelpunkt. Die Quartiere müssen lt. dem integrierten Stadtentwicklungskonzept für Altbauquartiere als erhaltenswürdig eingestuft sein.



Leipzig, Kochstr. 31

Zielgruppe für das Selbstnutzer-Programm sind die 300 – 400 Leipziger Haushalte, die jährlich Eigentum in der inneren Stadt bilden wollen. Die Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, beauftragt die Immothek Immobilien-Marketing-Service GmbH, die mit etwa 30 Leipziger Architekturbüros, mehreren kleineren Bauträgern und Finanzierungsinstitutionen kooperiert, mit der Betreuung dieser Haushalte. Diese an der Eigentumsbildung Interessierten werden zu Gruppen zusammengeführt; parallel werden geeignete Objekte und Baugrundstücke



Schwerpunkthema: Die Neue Wohnungspolitik des MIR

nach intensiver Prüfung hinsichtlich Makro- (Infrastruktur, Grün, Image) und Mikrolage (Ruhe, Stellplätze, Balkon/Garten/Dachterrasse) in ein Portfolio aufgenommen, um die Gruppen in verschiedensten Rechtsformen entsprechend der Interessen der Mitglieder mit konkreten Projekten zusammen bringen zu können.

Das Selbstnutzer-Programm ist mit realisierten Vorhaben von empirica ag einer Evaluierung unterzogen worden. Eines der wichtigsten Ergebnisse ist, dass die Selbstnutzer in Leipzig geringere Kosten finanzieren müssen als andere Selbstnutzer und im Alter die Belastung bei den Wohnkosten deutlich niedriger sein wird als bei Mieterhaushalten.

Angesprochen werden potenzielle Selbstnutzer im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit über die Internetplattform www.selbstnutzer.de, Ausstellungen, Informationsveranstaltungen in Stadtteilzentren, aber auch durch Stadtrundfahrten zu ausgewählten Standorten. Insgesamt konnten seit 2001 148 Altbauwohnungen und 126 Neubauwohnungen in Stadthäusern mit Selbstnutzern realisiert werden.

Gemeinsam Bauen in der Baugruppe – Rahmenbedingungen und Praxiserfahrungen

Das Berliner Büro für Projektentwicklung initiiert und betreut Baugruppen. Herr Winfried Härtel stellte seine Herangehensweise an die Thematik vor. Im Unterschied zum Leipziger Modell werden die Leistungen in der Umsetzungsphase als Bestandteil der Projektsteuerung und -management von der Baugruppe finanziert. Die Gruppenbildung und Zielfindung (Wohnort, Bauform, Organisation des Zusammenlebens) für eine Baugemeinschaft erfolgt u. a. mit dem methodischen Ansatz der Zukunftswerkstatt.

Neben der Gruppe sind der Ort, an dem das Projekt realisiert werden soll und das Konzept (u. a. Wohneigentum erwerben, ökologisches Bauen, gemeinsam Arbeiten und Leben, generationsübergreifende Lebensformen) die drei Säulen eines erfolgreichen Projektes. Nur im Zusammenspiel aller Faktoren „Gruppe – Ort – Idee“ kann sich ein Projekt entwickeln und wachsen.

In der Konkretisierungsphase sind die unterschiedlichen Organisationsformen

(WEG, Verein, Genossenschaft, Erbbaurecht etc.) im Hinblick auf die Eignung für die Gruppe zu prüfen, um die geeignete Rechtsform zu finden. Verschiedene Wohnprojekte mit ihren unterschiedlichen Ansätzen, wie z. B. Stadtgut Blankenfelde e. V. und Lebenstraum Johannisthal GbR wurden vorgestellt.

Die Veranstaltung stieß auf großes Interesse der Beteiligten. Das MIR plant daher für dieses Jahr zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen die Durchführung eines Workshops, der sich mit den Themenfeldern des familiengerechten Wohnens für jung und alt, der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an der Planung von Baumaßnahmen und des Wohnumfeldes sowie der kommunalen Strategien in diesem Zusammenhang intensiv beschäftigen soll.

Die vollständige Dokumentation der hier vorgestellten Tagung ist abzurufen unter www.mir.brandenburg.de/Stadtentwicklung/Projekte/Innenstadtentwicklung.



Bürger gestalten ihr Quartier – Wettbewerb Stadtplatz Nördliche Innenstadt Rathenow

Matthias Remus

Seit 1989 hat die Stadt Rathenow etwa 6.000 Einwohner verloren. Bis zum Jahre 2030 wird die Bevölkerungszahl noch einmal um ca. 5.000 Personen sinken. Dies bedeutet, dass statt der ursprünglich 31.000 Einwohner nur noch 20.000 Menschen in der Stadt leben werden. Daraus ergeben sich völlig

neue Anforderungen an die Stadtentwicklung. Wurde die Stadt bis Ende der achtziger Jahre ausgeweitet, indem man ein Neubaugebiet im Osten Rathenows mit ca. 4.000 Wohnungen errichtete, so ergab sich nach der Wiedervereinigung die Situation, dass es zu einer verstärk-

ten Siedlungsentwicklung im Süden und Westen der Stadt kam. Bedingt durch den Eigenheimbau, die demografische Entwicklung und die Wanderungsbewegungen kam es zu erheblichen Leerständen in den Wohnungsbeständen der großen Vermieter. Dabei war eine Kon-





zentration von freien Wohnungen im Neubaugebiet Rathenow-Ost und im Zentrum festzustellen.

Als Antwort auf die Frage nach der zukünftigen Entwicklung wurde ab 2001 zusammen mit der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH ein Stadtumbaukonzept entwickelt. Ziel des am 30. April 2003 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konzeptes war, wie in anderen Städten auch, die Stabilisierung des Wohnungsmarktes und damit der Wohnungsunternehmen. Des Weiteren sollten die Strukturen der Stadt an die veränderten Bedingungen angepasst werden. Dabei wurde auf zwei wesentliche Prämissen geachtet. Der Rückbau von Wohnungen sollte vorrangig im Gebiet Rathenow-Ost vorgenommen und gleichzeitig das Zentrum durch Aufwertungsmaßnahmen stabilisiert werden.

Als besondere Maßnahme zur Verbesserung der Situation im Zentrum wurde die Idee vom Stadtplatz entwickelt. Ein gesamter Block mit einer heterogenen Bebauungsstruktur, der im Eigentum der zwei beteiligten Wohnungsunternehmen innerhalb der Arbeitsgemeinschaft Stadtumbau stand, wurde mit dem Ziel abgerissen, einen attraktiven öffentlichen Raum in dem vernachlässigten Wohnquartier zu schaffen und dadurch weitere Aufwertungsmaßnahmen im Quartier auszulösen.

Von Anfang an war klar, dass die Errichtung des Platzes alleine nicht ausreichend sein wird. Vielmehr sollte sichergestellt werden, dass der Platz seine Funktion als Treffpunkt und Mittelpunkt des Quartiers auch erfüllt. Dafür ist es notwendig, dass der Platz von den Bewohnern angenommen wird. Dies soll auch das Verantwortungsbewusstsein im Umgang mit dieser öffentlichen Einrichtung und das bürgerschaftliche En-

gagement in der Stadtentwicklung generell fördern. Die breit angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung gab den Bürgern Gelegenheit, ihre Meinung zum Platz und zur Platzgestaltung einzubringen und das Vorhaben als ihr Projekt zu begreifen.

Das „Teilräumliche Konzept Quartier Nördliche Innenstadt“ mit einer auf die Realisierung des Stadtplatzes bezogenen Zeitplanung ist im Oktober 2005 in einer öffentlichen Bürgerversammlung vorgestellt worden. Ende 2005/Anfang 2006 folgte eine schriftliche Bürgerbefragung zum Stadtplatz und zu dessen Gestaltung. Im Januar 2007 wurde der Abriss der Gebäude auf dem Areal des künftigen Stadtplatzes begonnen. Die lange gehegte Absicht, Gestaltungsvorschläge durch ein Wettbewerbsverfahren zu erlangen, ist dann mit dem im September 2007 gestarteten, an die VOF angelehnten Verfahren Realität geworden. An dem vorgeschalteten offenen Teilnahmewettbewerb haben sich 23 Büros beteiligt. Davon wurden drei Landschaftsplanungsbüros für den Wettbewerb ausgesucht, die mit dem Ausgabekolloquium am 8. November 2007 in ihre ca. vierwöchige Entwurfsphase starteten. Im Auslobungstext fanden sich die von den Bürgern formulierten Anforderungen und Wünsche an die Gestaltung des Stadtplatzes wieder. Auch die Besetzung der Jury folgte dem Motiv, die Bürger der Stadt Rathenow einzubinden. Aus diesem Grunde wurde ein Vertreter des Stadtteilbeirates eingeladen. Dazu kamen aus der Stadt Rathenow noch ein Vertreter des Bauamtes und ein Mitglied des Bauausschusses der Stadtverordnetenversammlung. Darüber hinaus konnten Herr Professor Nagler (BTU Cottbus), Frau Pütz (Gruppe F, Berlin) Frau Menz (Brandenburgische Architektenkammer) und Frau Werneke (MIR) gewonnen werden.

Das besondere am Ablauf des Wettbewerbsverfahrens war der Umstand, dass

die Ergebnisse des Wettbewerbes als erstes den Bürgern in einer Versammlung am 15. Januar 2008 öffentlich vorgestellt wurden. Hier präsentierten die Büros ihre jeweiligen Vorschläge und diskutierten anschließend mit den Bürgern über ihre Entwurfsideen. Die Beteiligung an dieser Versammlung war mit etwa 80 Bürgern sehr gut. Darüber hinaus waren die Mitglieder des Preisgerichtes anwesend, um die Meinung der Bürger mit aufzunehmen.

Nach der öffentlichen Versammlung wurden die Wettbewerbsbeiträge in einem Einkaufszentrum in der Stadtmitte für drei Tage ausgestellt. Unter fachkundiger Anleitung konnten sich die Bürger dort informieren und ihre Meinung auf Beurteilungsbögen (sollte realisiert werden, weil ... bzw. sollte nicht realisiert werden, weil ...) schriftlich äußern.

Am 24. Januar 2008 kam dann das Preisgericht unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Nagler zusammen, um den Siegerentwurf zu küren. Zu Beginn der Jursitzung wurden neben dem Vorprüfungsergebnis auch die in den Beurteilungsbögen dargestellten Bürgermeinungen zur Gestaltung des Stadtplatzes vorgestellt. Anschließend kam es innerhalb des Preisgerichtes zu intensiven Diskussionen über die Platzierung der Entwürfe. Letztlich entschied die Jury den Entwurf der Landschaftsarchitekten Hahn von Hantelmann Berlin auf den ersten Platz zu setzen. Als Begründung wurden die herausragende städtebauliche Qualität und die besonderen Details hervorgehoben. Gleichfalls traf die Art der Gestaltung auch die Vorstellungen der Bürger. Insofern werden im Siegerentwurf die Vorgaben der Öffentlichkeit und die fachliche Bewertung des Preisgerichtes zusammengeführt.

Abschließend stimmte am 7. Februar 2008 der Hauptausschuss der Stadtverordnetenversammlung einer Realisierung des Stadtplatzes auf der Grundlage





Schwerpunkthema: Die Neue Wohnungspolitik des MIR

des Entwurfes von Hahn von Hantelmann Landschaftsarchitekten zu.

Die Stadt Rathenow erhofft sich durch die intensive Beteiligung der Öffentlichkeit, dass der Platz tatsächlich auf eine größtmögliche Akzeptanz trifft und dazu beiträgt, ein identitätsstiftendes Kennzeichen des Quartiers zu schaffen. Die

vielen positiven Reaktionen der Bürger der Stadt Rathenow in diesem Verfahren und zur Art und Weise der Einbeziehung der Öffentlichkeit lassen diese Hoffnung realistisch erscheinen. Für derartige bedeutende Projekte der Stadtentwicklung soll zukünftig eine möglichst weitgehende Einbeziehung der Öffentlichkeit erfolgen.

Mit der Realisierung des Stadtplatzes soll Mitte des Jahres 2008 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2009 geplant. Es handelt sich um ein Vorhaben, welches vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung aus dem Programm Stadtbau Ost gefördert wird.



Kleine Wohnanlage „Streuobstwiese“ in der Eberswalder Altstadt errichtet

Horst Gerbert



Eine attraktive und günstige Wohneigentumslösung bietet sich jetzt im Stadtzentrum von Eberswalde. Eine Splitterfläche mitten im Zentrum von Eberswalde wurde hier für die innerstädtische Bebauung genutzt. Der Name Streuobstwiese stammt von der Bezeichnung eines alten Flurstücks, als hier zwischen Nagel- und Schneiderstraße wirklich nur Gärten lagen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde-Finow e. G. hatte die Fläche von der Stadt Eberswalde erworben und stellte kürzlich die Errichtung von drei Doppelhäusern und einem Reihenhaus fertig. Das Land Brandenburg unterstützte das Vorhaben mit einer Anschubfinanzierung in Höhe von 355.700 €.

Mit den Bauarbeiten selbst wurde am 12.4.2007 begonnen. Für den an dieser Stelle torfigen Boden machte sich eine aufwändige Pfahlgründung nötig. Obwohl nicht an der tiefsten Stelle des Eberswalder Urstromtals gelegen, steht hier das Schichtenwasser recht hoch. So wur-

den von einer Spezialfirma für jedes Haus 34 Kleinverpresspfähle 4 bis 6,50 m tief in das Erdreich gebracht. Die Bauten wurden als Niedrigenergiehäuser in Montagebauweise aus hoch gedämmten Blähton errichtet. Alle Häuser/Wohnungen haben eine Wohnfläche von 120 m² einschließlich ausgebautem Dachgeschoss. Zu jedem Anwesen gehören eine Terrasse, ein entsprechender Grünteil, aber auch die notwendigen Stellflächen für zwei Pkw. Der harmonisch gestaltete Innenhof kann von allen Bewohnern genutzt werden.

Die Entwürfe für die Bebauung entstanden in Zusammenarbeit mit Studenten für Städtebau und Architektur der Brandenburgischen Technischen Universität

(BTU) Cottbus. So fügen sich die Häuser mit ihren rotbraunen Ziegeldächern, Klappfensterläden und Kastendachrinnen perfekt in die Umgebung der Altstadt ein.

Mit dieser Wohnanlage stellt die Genossenschaft den Bewohnern eigen genutzten Wohnraum mit einem hohen Ausstattungsgrad zur Verfügung. Dabei setzte das Unternehmen auf umweltfreundliche und kostengünstige Technologien. Hier entstanden Niedrigenergiehäuser, die unabhängig von fossilen Brennstoffen mit Luft-Wasser-Wärmepumpen von jeweils 10 kW versorgt werden. Die Anlage zeichnet sich durch eine lange Lebensdauer und hohe Laufruhe aus. Sie verringert die Heizkosten





um ein Drittel und wird durch eine auf den Dächern installierte Solaranlage unterstützt. Zusätzlich ist für die individuelle Nutzung ein Kaminanschluss vorhanden. Mit dem KfW 60 Standard erfüllt die Anlage höchste Ansprüche und stellt eine energetische Topleistung dar.

Das Projekt ist ein Modellvorhaben der Wohneigentumsbildung im teilträumlichen Kontext und wird vom Land Brandenburg gefördert und unterstützt. Für die zukünftigen Eigentümer ist eine ILB-Förderung möglich, die den Charakter eines Zuschusses trägt und nicht zurück gezahlt werden muss. Die Finanzierung stützt sich auf die Fördermittel des Landes Brandenburg, Eigenmittel und notwendige Bankdarlehen und ist somit für viele Menschen unterschiedlichen Alters interessant.

Für die Eberswalder bietet sich hier eine unerwartete Möglichkeit, ein eigenes Reihen- oder Doppelhaus als Wohnungseigentum in der Innenstadt zu erwerben. Die Wohnungsbaugenossenschaft hat bereits mit der Vermarktung begonnen.



Am 17. März dieses Jahres wurde die Wohnanlage „Streuobstwiese“ ihrer Bestimmung übergeben. Reinhold Dellmann, Minister für Infrastruktur und Raumordnung war zur Eröffnung gekommen und lobte vor allem das Engagement der Eberswalder bei der Stadtentwicklung. „Was hier in den letzten Jahren entstanden ist, kann sich wirklich sehen lassen“, so Dellmann vor Kommunalpolitikern und Vertretern der Ban-

ken. Gemeinsam mit dem Vorstandsvorsitzender der WBG Eberswalde-Finow e. G. Horst Gerbert pflanzte er auf der gestalteten Innenfläche zwischen den Häusern ein Apfelbäumchen. In ein paar Jahren können die zukünftigen Bewohner dann ein Apfelkuchenfest feiern.

Gender Mainstreaming in der Wohnraumförderung

Thomas Henke

Gender Mainstreaming bedeutet, bei allen gesellschaftlichen Vorhaben die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern von vornherein und regelmäßig zu berücksichtigen, da es keine geschlechtsneutrale Wirklichkeit gibt. **Gender** kommt aus dem Englischen und bezeichnet die gesellschaftlich, sozial und kulturell geprägten Geschlechtsrollen von Frauen und Männern. Diese sind – anders als das biologische Geschlecht – erlernt und damit auch veränderbar. **Mainstreaming** (englisch für „Hauptstrom“) bedeutet, dass eine bestimmte inhaltliche Vorgabe, die bisher nicht das Handeln bestimmt hat, nun zum zentralen Bestandteil bei allen Entscheidungen und Prozessen gemacht wird.

Die Landesregierung widmet sich der Förderung der Geschlechtergerechtigkeit und der Anwendung des Gender-Mainstreaming-Prinzipes auf mehreren Ebenen. So heißt es unter anderem im Operationellen Programm des Landes zum Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung: „Die nachhaltige Stadtentwicklung mit ihrem direkten und kleinräumigen Bezug zum konkreten Lebens- und Erfahrungsraum der Menschen (scheint) geeignet, dem Querschnittziel der Förderung der Chancengleichheit Rechnung zu tragen. Das Ziel bezieht sich hier nicht nur auf die Arbeits- sondern auch auf die Lebenswelt von Männern und Frauen, von Mädchen und Jungen sowie weiterhin auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.“

Damit hat das MIR eine besondere Verantwortung. Der öffentliche und private Raum werden von Männern und Frauen ebenso unterschiedlich genutzt wie die Wohnung selbst. Derjenige, der die Kinder erzieht, den Haushalt bewerkstelligt oder/und Angehörige pflegt oder nicht mehr im Erwerbsleben steht, hat andere Nutzungsansprüche wie derjenige, der einen großen Teil seiner Zeit am Arbeitsplatz verbringt. Hier werden die bisherigen Ausführungen für das MIR praktisch.

Das MIR stellt sich dem Anspruch die unterschiedlichen Lebenslagen in der Förderung zu berücksichtigen und fördert die familiengerechte Anpassung der Mietwohnungsbestände. Mit der Stär-



kung der Familienfreundlichkeit leistet es einen aktiven Beitrag zur Gestaltung des demografischen Wandels.

Auf den steigenden Anteil älterer Menschen hat das MIR wohnungspolitisch zunächst mit der Förderung des Einbaus von Aufzügen in Mietwohnungsgebäude reagiert. In der generationsgerechten Optimierung der Förderinstrumente folgte nun die Richtlinie zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen. Dabei wird nicht nur dem steigenden Anteil älterer Menschen Rechnung getragen, sondern auch ein starker Beitrag zur Familienfreundlichkeit im Land Brandenburg geleistet, denn die Ansprüche von Familien mit Kindern an Wohnraum und an das unmittelbare Wohnumfeld sind in vielen Bereichen ähnlich wie die Bedürfnisse älterer Menschen. Das Wohnumfeld muss sicher sein und zum Verweilen einladen. Die Wege zu den Dingen des täglichen Lebens sollten möglichst kurz sein. Die Wohnung selbst sollte möglichst barrierearm sein, wenn möglich ebenerdig oder in Hochpaterre auch über einen eigenen Zugang zum Außenbereich erreichbar sein, das Haus dementsprechend über Abstellmöglichkeiten für Gehhilfen oder Kinderwagen oder sogar über Spielräume oder Treffpunkte verfügen.

Viele dieser Punkte und andere mehr sind nun im Land Brandenburg förderfähig!

Das Land gewährt Darlehen für die Schaffung von generationsgerechten Mietwohnungen durch Modernisierung

und Instandsetzung zu sozial verträglichen Mieten. Zielgruppen sind Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind und Senioren ab 55 Jahren. Dazu zählt auch die Umsetzung neuer Konzepte für Mehrgenerationswohnen, Wohngemeinschaften im Alter oder andere innovative Formen des Zusammenlebens und der Selbsthilfe im Alter.

Zu den förderfähigen Maßnahmen gehören u. a. die familienfreundliche, generationsgerechte Anpassung des Gebäudes und die generationsgerechte Gestaltung der zum geförderten Gebäude gehörenden Hof- und Freiflächen und ggf. vorhandener Nebengebäude, insbesondere zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Familien, Kinder und Senioren. Die Mietbelastung der Familien soll durch Maßnahmen zur Senkung des Energie- und des Wasserverbrauches reduziert werden. Stadtbildprägende Mietwohngebäude werden zum generationsgerechten Wohnen in der Innenstadt wiederhergestellt.

Wohnungen, Wohngebäuden und deren Umfeld werden zum Zwecke der Erprobung zeitgemäßer Wohnformen für Familien und Senioren, sowie von Wohngemeinschaften für selbst bestimmtes betreutes Wohnen für die ältere Mietergeneration modellhaft saniert.

Das MIR richtet auch seine Wohnraumförderung an der neuen Förderstrategie des Landes aus und konzentriert die Förderung auf die Städte der regionalen Wachstumskerne, die vom

MIR geförderten Stadtumbaustädte und die Mittelzentren gemäß zentralörtlicher Gliederung des Landes Brandenburg.

Dort erfolgt eine Förderung innerhalb der innerstädtischen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete sowie in den durch die jeweilige Stadt definierten innerstädtischen „Vorranggebieten Wohnen“.

Die nächsten Schritte bei der Anwendung des Gender Mainstreaming und der Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange von Männern und Frauen durch das MIR sind:

- Die Anwendung bei der nachhaltigen Stadtentwicklung des EFRE. Generell sind alle Interventionen innerhalb der EU-Förderung auf ihren Beitrag hin zur Förderung der Geschlechtergerechtigkeit zu prüfen. Darüber hinaus sind spezifische Maßnahmen angedacht. Das MIR wird auch hier die Förderrichtlinie so auslegen, dass ein Schwerpunkt auf die Berücksichtigung der Belange von Kindern, Familien und Senioren gelegt wird.
- Innerhalb der Förderung nach dem ESF wird Ende Juni ein Ideenwettbewerb innerhalb der 15 EFRE-Städte ausgeschrieben. Er wird ebenfalls als einen Schwerpunkt die Belange von Familien und Kindern haben.
- Die unterschiedlichen Lebenswirklichkeiten in den Städten insbesondere für Familien werden Thema einer Veranstaltungsreihe in der 2. Jahreshälfte sein. Mit den Veranstaltungen soll ein Erfahrungsaustausch der örtlichen Akteure angestoßen werden.

Abschließend bleibt anzumerken, dass auch in anderen Fachabteilungen des MIR Gender Mainstreaming zur Anwendung kommt und so das MIR in Gänze als Infrastrukturressort seiner Rolle bei der Gestaltung der Lebenswelten immer mehr gerecht wird.





Aktuelles zu den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK)

Lutz Kriebel, Corinna Wilhelm

Wichtige Entscheidungen im INSEK-Verfahren sind gefallen. Seit dem letzten Bericht zum INSEK-Verfahren ist nun ein Stand erreicht, über den es wieder zu berichten lohnt.

Kurz zur Erinnerung: Die Einführung des Instruments der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) geht auf den 2006 vom Kabinett bestätigten Masterplan Stadtumbau zurück. INSEK dienen den Kommunen als zentrales Bündelungs- und Steuerungsinstrument ihrer Stadtentwicklungsstrategie. Im Sinne der Landesstrategie „Stärken stärken“ bilden die INSEK aber auch die Grundlage für eine integrierte Förderung in den Städten der Regionalen Wachstumskerne und des Stadtumbaus. Ziel des MIR ist es, die Kommunen bei ihren prioritären stadtentwicklungsrelevanten Projekten zu unterstützen, d. h. die eigenen Förderprogramme optimal zu nutzen, diese aber auch noch enger mit denen der anderen Landesressorts zu verzahnen.

Auswahl der EFRE-Städte

40 der 44 aufgeforderten Kommunen haben die Chance genutzt und im Sommer 2007 ihr INSEK beim MIR eingereicht. Da offensichtlich vielerorts noch Unsicherheiten zu der Funktion der INSEK bestehen, sei an dieser Stelle wiederholt, dass die INSEK nicht nur Grundlage für die Auswahl der Städte für das neue Programm „Nachhaltige Stadtentwicklung“ waren, welches aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert wird – der damit verbundene Aufwand für die Kommunen, aber auch für das Land wäre nicht zu rechtfertigen.

Um die EU-Förderperiode 2007 – 2013 optimal auszunutzen, hatte bei der Prüfung der INSEK jedoch zunächst dieser Schritt Vorrang. Unter Ausschöpfung des von der EU vorgegebenen Rah-

Programmstädte des EFRE-Programms „Nachhaltige Stadtentwicklung“

EU-Förderregion Nordosten

- 1 – Eberswalde
- 2 – Eisenhüttenstadt
- 3 – Frankfurt
- 4 – Fürstenwalde
- 5 – Neuruppin
- 6 – Oranienburg
- 7 – Prenzlau
- 8 – Schwedt
- 9 – Wittenberge

EU-Förderregion Südwesten

- 1 – Brandenburg
- 2 – Cottbus
- 3 – Königs Wusterhausen
- 4 – Potsdam
- 5 – Senftenberg
- 6 – Spremberg

mens hat das MIR die in der Tabelle genannten 15 Programmstädte ausgewählt. Diese Städte bereiten derzeit ihre Startprojekte vor.

Mit der Programmaufnahme ist die Umsetzung eines anspruchsvollen integrierten Ansatzes mit den Handlungsfeldern kleinräumige Wirtschaftsförderung, Städtebau/Funktionssteigerung städtischer Räume, Verkehr/Umwelt, soziale und bildungsbezogene Infrastruktur, „Urban Culture“ sowie Stadtteilmanagement und -marketing verbunden. Die INSEK haben übrigens die Annahme bestätigt, dass bei Weitem nicht alle 40 INSEK-Kommunen dieses umfassenden Förderansatzes im Sinne von Artikel 8 der EFRE-Verordnung bedürfen, um ihre aufgezeigten Stadtentwicklungsziele erreichen zu können.

Weiteres Verfahren in der Städtebauförderung

Das zum EFRE-Stand, aber – wie gesagt – das INSEK-Verfahren ist mehr und will mehr. So wird zur Zeit für alle 40 INSEK-Kommunen geprüft, wie sie bei ihren prioritären stadtentwicklungsrelevanten Projekten bedarfsgerecht aus den verschiedenen nationalen Programmen der Städtebau- und Wohnraumförderung, aber auch im Rahmen ressortübergreifender Projekte unterstützt werden können.

Während bei einigen Städten die abgestimmte Förderstrategie im Wesentlichen fortgesetzt werden soll, besteht für zwei Drittel der 25 „Nicht-EFRE-Städte“ die Option einer erhöhten Regelförderung. Basierend auf den vorliegenden INSEK und integrierten programmübergreifenden Kosten- und Finanzierungsübersichten bewertet das LBV derzeit für das Programmjahr 2008 die Ansätze für eine erhöhte Förderung im Rahmen der Programme

- Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Stadtumbau Ost
- Soziale Stadt
- Aktive Zentren (neu ab Programmjahr 2008)

Finanziell ist dem durch die zurückgehenden Mittelzuweisungen des Bundes bekanntlich ein enger Rahmen gesetzt. Inhaltlich ergeben sich aber mit dem neuen Programm „Aktive Zentren“ und auch mit dem „Investitionspakt zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in Kommunen“ neue Möglichkeiten, die das MIR ausschöpfen wird.

Zudem soll das Städtebauförderverfahren künftig vereinfacht und den Kom-



munen hierbei mehr Verantwortung übertragen werden. Es befindet sich zur Zeit in der Abstimmung, für die INSEK-Städte steht aber bereits fest, dass ein INSEK-basiertes Förder- und Bestätigungsverfahren eingeführt werden soll.

Nach derzeitiger Planung soll das neue Förderverfahren 2009 mit der neuen

Förderrichtlinie Städtebauförderung eingeführt werden. Für die INSEK-Städte bedeutet dies, dass spätestens für das Programmjahr 2009 ein für das neue Förderverfahren geeignetes, lokal und politisch abgestimmtes INSEK vorliegen muss. Mit dieser Richtlinie werden aber auch inhaltliche Modifizierungen verbunden. So sollen „Förderlücken“ gefüllt und im Programm „Aktive Stadtzentren“ in

Verbindung mit Mitteln Dritter z. B. verstärkt auch nicht-investive Maßnahmen gefördert werden können, z. B. Stadtfeste, Unterstützung kleiner und mittlerer Unternehmen.

Wohnraumförderung

Auch im Rahmen der Wohnraumförderung wird den INSEK-Kommunen ein



Vorrang eingeräumt. Die Möglichkeit der Definition von Wohnvorranggebieten bzw. Konsolidierungsgebieten als Voraussetzung für eine verstärkte Wohnraumförderung wurden fast ausnahmslos genutzt. Das Land unterstützt die Eigentümer mit den Förderprogrammen:

- Wohneigentum
- Generationengerechte Modernisierung/Instandsetzung
- Aufzugsprogramm
- Wohnungsanpassung
- Genossenschaftsanteile

Darüber hinaus sind die Städte aber ausdrücklich aufgerufen, als ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung verstärkt Wohnungsmarktstrategien zu entwickeln und die Voraussetzungen für deren Umsetzung zu schaffen.

Ressortübergreifende Projekte

Zentrales Anliegen des INSEK-Verfahrens ist auch der Blick über den Stadtentwicklungs-Tellerrand: Hierfür wertet das LBV derzeit alle 40 INSEK hinsichtlich fachübergreifender stadtentwicklungspolitisch wichtiger Projekte aus, die im Rahmen der Städtebauförderung nicht oder nur teilweise förderfähig sind und eine Verzahnung mit den Programmen anderer Ressorts erfordern. Es sind Abstimmungen mit den betroffenen Landesministerien geplant.

Ausblick

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass in der Stadtentwicklung sehr viel erreicht werden kann, wenn fachlich übergreifend gedacht, öffentlich diskutiert und gemeinsam mit vielen Partnern gehandelt wird. Dass dies Zeit braucht, ist selbstredend.

Das 2007 angestoßene INSEK-Verfahren war erst der Anfang eines Prozesses mit langfristiger Perspektive sowohl für die Kommunen als auch für das Land. Weder in der Städtebauförderung noch im Rahmen der EFRE-Förderung wurden auf Grundlage der INSEK schon mehr Mittel bewilligt als abgestimmt. Die Städte berichten aber bereits jetzt, dass sich die fachübergreifenden Diskussionen, auch mit ihrer Bewohnerschaft, der Wirtschaft, sonstigen Akteuren und nicht zuletzt mit der Kommunalpolitik im Zuge der INSEK-Erarbeitung gelohnt haben – eine Ansicht, die auch für die „Nicht-INSEK-Städte“ interessant sein dürfte.

Nun gilt es, die zentralen Stadtentwicklungsstrategien gemeinsam weiter zu verfolgen und nach Möglichkeit in die Tat umzusetzen.

Netzwerkarbeit und Erfahrungsaustausch im Sinne der integrierten Stadtentwicklung – Deutsch-Österreichisches URBAN-Netzwerk tagte in Luckenwalde

Christian Huttenloher, Stefan Krapp

Zum zweiten Male war die Stadt Luckenwalde am 14. und 15. Februar 2008 Gastgeber einer Sitzung des Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerkes. Im Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerk sind die 12 deutschen und die beiden österreichischen Urban-Programme verbunden. Sie treffen sich zwei bis dreimal jährlich reihum in den Programmgebieten, betreiben dort Erfahrungsaustausch und haben auch die EU-Strukturfondspolitik mit ihren Erfahrungen und gemeinsamen Verlautbarungen beeinflusst und befördert.

Die Tagung stand unter dem Thema: „Regional, National und Europäisch Vernetzt: Netzwerkarbeit im Sinne der integrierten Stadtentwicklung“. Die Stadt Luckenwalde begrüßte Teilnehmer und Gäste im Sitzungssaal des Kreistages.

Vertreter von über 20 Städten, der EU-Kommission, aus Landesregierungen von sieben Bundesländern und aus Bundes- und Landesministerien waren der Einladung gefolgt. Darunter auch aus dem österreichischen Bundeskanzleramt und den Städten Wien, Graz und Linz, die auch künftig ein großes Interesse an einer weiteren deutsch-österreichischen Vernetzung zeigten.

Neuaustrichtung der EFRE Förderung für integrierte Stadtentwicklung

Die EFRE-Förderung für integrierte Stadtentwicklung geht in eine neue Phase. Bis Ende 2007 wurden die neuen Operationellen Programme (OP) von der Europäischen Kommission genehmigt, so dass derzeit die einzelnen Bundesländer mit der Umsetzung starten. Aus



Leiter des URBAN-Netzwerkes, Dr. Blatt

der Perspektive der Stadtentwicklung besonders erfreulich: Die meisten EFRE-Programme beinhalten eine deutliche städtische Komponente – sei es als Programmschwerpunkt oder -maßnahme – und verfolgen ganz im Sinne der Gemeinschaftsinitiative URBAN einen integrierten, sektorübergreifenden und



partnerschaftlichen Handlungsansatz. URBAN als Pilotprogramm, Vorreiter und Ideengeber wird es allerdings mit der Überführung in die Regelförderung nicht mehr geben. Gerade deshalb stellt sich nun die Frage nach einer Weiterführung der bewährten Netzwerkarbeit zwischen den EFRE-geförderten Städten, die auf nationaler Ebene seit 1996 durch das URBAN-Netzwerk organisiert wird. Anlass für mehr als 70 deutsche und österreichische Vertreter von Bund, Ländern und Städten, sich gemeinsam mit der EU-Kommission in Luckenwalde zu einer Netzwerktagung zu treffen und die Zukunft der deutsch-österreichischen Vernetzung zu erörtern.

Fortführung der Netzwerks durch alle Teilnehmer begrüßt

Die vielfältigen Beiträge der verschiedenen Referenten und Gäste brachten deutlich zum Ausdruck: Auch in der aktuellen Strukturfondsperiode kommt der Netzwerkarbeit zur europäischen Stadtentwicklung eine wichtige Rolle zu. Dabei sind noch stärker als bisher die verschiedenen Ebenen (Städte, Länder, Bund und EU) zu vernetzen. Der zuständige Abteilungsleiter des brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR), Jürgen Schweinberger betonte dies bereits in seiner Begrüßungsrede und unterstrich dabei die Bedeutung von URBAN und der Brandenburger EFRE-Initiative „ZiS – Zukunft im Stadtteil“ für die strategische Neuausrichtung der Stadtentwicklungspolitik. So habe das Land Brandenburg auf Grundlage der vorangegangenen Erfahrungen im EFRE-Programm 2007 bis 2013 die Maßnahme „nachhaltige Stadtentwicklung“ in das OP 2007 – 2013 des Landes Brandenburg aufgenommen,

aus der Integrierte Stadtentwicklungskonzepte von 15 brandenburgischen Städte gefördert werden. Das Ministerium plane für die neue Strukturfondsperiode sowohl ein regionales Netzwerk als auch die Beteiligung an der deutsch-österreichischen Netzwerkarbeit weiter zu verfolgen. Das regionale Netzwerk solle dann das Fundament für die nationale und europäische Vernetzung bilden.

Zusammenspiel von nationaler und europäischer Netzwerkarbeit

Auf eine fruchtbare Verbindung zwischen regionalen bzw. nationalen Netzwerkaktivitäten und europäischen Netzwerken wies insbesondere Dr. Alexander Ferstl, Policy Officer der GD Regionalpolitik der Europäischen Kommission hin. Das URBACT II-Programm mit deutlich erhöhtem Mittelvolumen, einer Öffnung für alle Städte und einer thematischen Kombination von Lissabon- und Kohäsions-Zielen biete hierfür geeignete Ansatzpunkte. Insofern warb Herr Dr. Ferstl für eine breite deutsche und österreichische Beteiligung. Aus Sicht der Kommission kommt dem URBACT-Programm eine zentrale Bedeutung für die Weiterentwicklung von Stadtentwicklungspolitiken auf europäischer Ebene zu und soll darüber hinaus dazu beitragen, dass innovative und erfolgreiche Ansätze für nationale und regionale Politiken nutzbar gemacht und auf lokaler Ebene konkret angewandt werden. Insofern ist besonders die Verbindung zwischen Netzwerken und Umsetzern vor Ort von großem Interesse. Hier können die nationalen und regionalen Netzwerke eine wichtige Rolle übernehmen, weshalb die Kommission deren Fortsetzung sehr begrüße. Gleichzeitig fördert

das URBACT-Programm einen so genannten ‚National Dissemination Point‘ als Informationsstelle pro Mitgliedstaat, der die URBACT-Ergebnisse an eine breite politische und fachliche Öffentlichkeit bringen soll. Auch hierfür können bestehende Netzwerkstrukturen kompetente Partner sein.

Für die Weiterführung der binationalen deutsch-österreichischen Zusammenarbeit plädierte Ilse Göll vom österreichischen Bundeskanzleramt, das jede Form des Erfahrungsaustauschs und der Vernetzung zwischen österreichischen und ausländischen Städten sehr unterstütze.

Positive Ergebnisse und Wirkungen der Netzwerkarbeit

Insgesamt brachten die Vertreter der Städte, einzelner Bundesländer sowie der EU-Kommission in ihren Beiträgen die wichtigen positiven Wirkungen und Ergebnisse der Netzwerkarbeit zum Ausdruck, die gerade auch in der neuen Förderperiode – ohne einen übergeordneten Rahmen durch eine Gemeinschaftsinitiative – wichtiger denn je seien:

- Austausch und Erörterung politisch-strategischer, fachlicher, thematischer und verwaltungstechnischer Aspekte bei der Umsetzung der EFRE-geförderten Maßnahmen
- Unterstützung und Begleitung der Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen
- Kommunikation und Verbreitung gelungener Ansätze zur nachhaltigen städtischen Entwicklung über die Netzwerke hinaus
- Verzahnung der EU-geförderten Maßnahmen mit vergleichbaren Bun-



URBAN-Netzwerk-Rundgang durch die Stadt Luckenwalde



Bibliothek im ehemaligen Bahnhofsgebäude



- des- und Landesprogrammen (Soziale Stadt, Stadtumbau)
- Direkter Dialog und Vermittlung zwischen den verschiedenen beteiligten staatlichen Ebenen (EU – Bund – Länder – Kommunen)
- Beitrag zur künftigen Gestaltung der Stadtentwicklungspolitiken von unten nach oben auf Basis der Erfahrungen und Erkenntnisse aus der Umsetzung vor Ort
- Werben für eine deutliche städtische Komponente im Sinne der URBAN-Philosophie innerhalb einer gestärkten EU-Kohäsionspolitik auch nach 2013 hinaus

Während einer Podiumsdiskussion betonte Hugh Baker von der Deutschland-Unit der EU-Kommission die besondere Funktion nationaler Netzwerke für die Diskussion der künftigen Ausgestaltung der EU-Kohäsionspolitik. Das Deutsch-Österreichische URBAN-Netzwerk habe in Zusammenarbeit mit anderen Netzwerken mit der Entwicklung und Verbreitung des „Acquis URBAN“ bereits gezeigt, dass die gebündelten lokalen Erfahrungen in Brüssel ankommen und unmittelbar in die Politikgestaltung einfließen. Nicht zuletzt deshalb habe die Kommission ein hohes Interesse an der

weiteren Netzwerkarbeit, wie diese dann auch immer organisiert sei.

Erfahrungsaustausch vor Ort anhand des Luckenwalder URBAN II-Programms

Neben der grundsätzlichen Erörterung der Netzwerkarbeit blickte die Veranstaltung am zweiten Tag auf die konkreten und erfolgreichen Ergebnisse des URBAN II-Programms in Luckenwalde zurück. Damit kam auch der praktische Austausch zur Umsetzung der integrierten Stadtentwicklungsmaßnahmen nicht zu kurz. So gab Herr von Faber einen Überblick über die Gesamtergebnisse des Luckenwalder URBAN-Programms, bevor spezifische Projekte zu Innenstadtmangement, Standortmarketing und Brachflächenmanagement sowie zur Aktivierung des historischen Erbes, Förderung des kulturellen Lebens und Stärkung der Identität präsentiert wurden. Schließlich hatten die Tagungsgäste die Gelegenheit, sich bei einer Exkursion mit dem Gewerbehof, dem Nuthepark und der Bibliothek im Bahnhof vor Ort vertraut zu machen.

Insgesamt führten zwei Aspekte den Gästen aus Deutschland und Österreich

die besonderen Wirkungen der URBAN-Methode besonders vor Augen:

- die wirklich beeindruckenden sichtbaren städtebaulichen Verbesserungen im Vergleich zur ersten URBAN-Tagung in Luckenwalde im Frühjahr 2002 sowie
- die nachhaltige Veränderung von Verwaltungshandeln hin zu einem ämterübergreifenden, vernetzten und partizipativen Handeln unter Einbindung aller lokalen Akteure

Dies unterstrich insbesondere die Bürgermeisterin Elisabeth Herzog-Von der Heide in ihrer Ansprache. Ingrid Even-Pröpper, Ministerialrätin im Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, wies in ihren Beiträgen zudem mehrfach auf einen weitere Besonderheit hin: Am Beispiel von Luckenwalde zeigt sich, dass sich europäische Stadtentwicklungspolitik nicht nur an Großstädte und Metropolen richtet, sondern auch für kleinere und mittlere Städte mit ihrer wichtigen Ankerfunktion in ländlichen Räumen richtungweisend ist. Dies konnte Luckenwalde als kleinste deutsche URBAN-Stadt eindrucksvoll unter Beweis stellen.

Schinkel-Wettbewerb 2008 – „COTTBUS – Einheitlichkeit ist oft durch gleichartige Vielheit zu gewinnen“

(Hermann Graf von Pückler-Muskau)

Dr. Renate Fritz-Haendeler

Der 153. bundesweit ausgelobte Schinkelwettbewerb des Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin e. V. (AIV) fasste sich in diesem Jahr mit der Stadt Cottbus. Nach dem europäischen Blick des 151. Schinkelwettbewerbs im Jahr 2006 auf die transnationale Stadt Frankfurt(O)-Slubice hatte der traditionsreiche Auslober AIV für dieses Jahr das Thema Innenstadtentwicklung im Oberzentrum Cottbus als integrative Aufgabe gestellt und zur Kooperation der unterschiedlichen Fachdisziplinen

im Bauwesen angeregt. Die Stadtverwaltung Cottbus und die Brandenburgische Technische Hochschule BTU haben den Wettbewerb tatkräftig unterstützt.

Nachdem im Jahr 1855 erstmals ein Schinkelpreis vom Preußischen König Friedrich Wilhelm IV ausgesetzt wurde, wird er heute zum 153. Mal als Baukulturimpuls durch viele öffentliche Förderer wie den Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, der Senato-

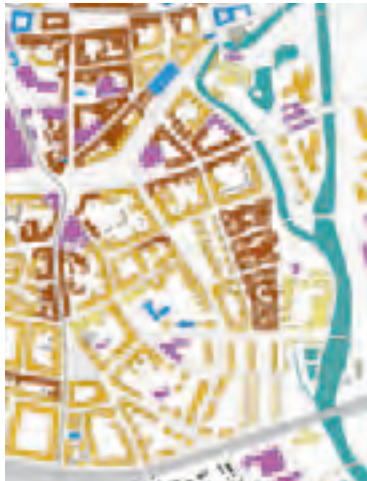
rin für Stadtentwicklung des Landes Berlin, den Minister für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg getragen zusammen mit privaten Stiftern, Vereinen und Verbänden. Die Preise werden jährlich zu Schinkels Geburtstag am 13. März in festlichem Rahmen überreicht. In diesem Jahr zelebrierte man das Schinkelfest im Nikolaisaal Potsdam. Staatssekretär Bretschneider übernahm die Preisübergabe zusammen mit weiteren Stiftern und Förderern.



Insgesamt wurden 115 Wettbewerbsarbeiten in den Fachbereichen Architektur, Städtebau, Landschaftsentwicklung, Verkehrswesen und Bauingenieurwesen eingereicht. Die fachkundige Jury hatte keine leichte Arbeit. Es wurden 2008 nur drei Schinkelpreise vergeben, einmal für Landschaftsarchitektur, für Architektur und für eine Brückenfamilie im Fachbereich Bauingenieurwesen sowie ein Brandenburgischer Sonderpreis des Ministers für Infrastruktur und Raumord-



Schwarzplan



Nutzungsverteilung



Verkehrskonzept

nung im Fachbereich Städtebau. Darüber hinaus gab es eine Reihe von Anerkennungspreisen, einen Sonderpreis für Kooperation und zwei Reisestipendien.

Der Schinkelpreis wirkt für Brandenburger Städte als ein guter Außenspiegel und für die Hochschulen des Landes als Wettbewerbsplattform, sich baukulturell bundesweit zu messen und mit Denkanstößen beim Umbau der Städte einzubringen. Zwei der preisgekrönten Arbeiten sollen in diesem Heft besonders gewürdigt werden. Den Brandenburgischen Sonderpreis Städtebau haben in diesem Jahr drei Studierende der BTU Cottbus erhalten. Ihre Arbeit zeichnet eine sensible Ortskunde, machbare Vorschläge und ein gutes Gespür für die städtebaulichen Strukturmerkmale des Stadtquartiers Ostrow und seine Potenziale aus.

Der Schinkelpreis im Fachbereich Landschaftsarchitektur ging an drei Studieren-

de aus Dresden. Sie wurden besonders gelobt für ihren komplexen Beitrag, Auenlandschaftsgestaltung am Spreeufer und Denkmalwertschätzung der Tuchfabrik mit einem attraktivem individuellen Wohnungsneubau in einer ansprechenden, stimmigen Umnutzungsvision für diese Industriebrache zusammenzuführen. Herzlichen Glückwunsch! Die Stadt Cottbus erhält durch diese Arbeiten stellvertretend für die anderen preisgekrönten Entwürfe eine Vielzahl an neuen Ideen und Denkanstößen, den Wasserlauf der Spree für die Innenstadt und die Naherholung wiederzuentdecken.

Sonderpreis des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg in der Fachsparte Städtebau in Höhe von 3.000 €

Preisträger: Michael Brinschwitz, Marco Laske, Heidi Schumacher, Cottbus



Städtebaulicher Rahmenplan Cottbus-Ostrow



Aufgabenstellung Fachbereich Städtebau (Auslober):

Strategische Ansätze und Ideen zur Flächennutzung, Verkehrsberuhigung und zum Stadtbau waren gefragt zur Entwicklung des Stadtquartiers Ostrow als zentrumsnahes Mischgebiet im Südosten der Innenstadt. Die funktionale und gestalterische Vernetzung mit dem angrenzenden Spreeraum, dem BTU-Gelände, dem Bahnhofsareal und den benachbarten Wohngebieten waren herauszuarbeiten. Die Spree sollte sichtbar und nutzbarer an die Innenstadt angebunden werden.

Aus der Niederschrift der Jury (Auszüge):

... „Der Entwurf zeichnet sich durch eine klare angemessene räumliche Idee und strukturelle Ausarbeitung aus. Er ermöglicht lebendiges vielfältiges Alltagsleben. Die Strukturierung und Vielheit der Mittel lässt eine sukzessive Umsetzung zu, die an keine Hierarchisierung gebunden ist. Typologische Vielfalt, am richtigen Ort eingesetzt, schafft die gewünschte Anbindung an die Spree, deren Uferweg neu gestaltet wird. Das Quartier kann durch lebendige Nutzungen eine hohe Identität entwickeln durch eine überlegte neue Verkehrsführung und -lenkung sowie abwechslungsreiche Spazierwege.“

Schinkelpreis Landschaftsarchitektur in Höhe von 2.000 € und Reisestipendium der Hans-Joachim-Pysall-Stiftung in Höhe von 2.500 €

Preisträger: Stefan Grieger, Friederike Lichtenthal, Claudia Schreckenbach, Dresden

Aufgabenstellung Fachbereich Landschaftsarchitektur (Auslober):

Die Aufgabe umfasste den Bereich des rechten Spreeuferknies im Stadtteil Sandow von der Fußgängerbrücke in Verlängerung der Puschkin-Promenade und der Sanzebergbrücke im Nordosten. Die verschiedenen Teilbereiche im Umfeld der ältesten erhaltenen Tuchfabrik in einer auenwaldartigen Flusslandschaft sollten durch ein landschaftsarchitektonisches Konzept verknüpft und stärker aufeinander bezogen werden.

Aus der Niederschrift der Jury (Auszüge)

„Der Entwurf legt den Fokus klar auf die älteste Tuchfabrik Cottbus‘ und sieht in der Nähe zum Stadtzentrum das Potenzial zur Entwicklung eines qualitätsvollen Wohnstandortes.“ ... „Der Weiterbau von Sandow begünstigt das Entwicklungspotenzial neuer Nutzungen in der alten Tuchfabrik. Die Gebäude der Tuch-



Fotosimulation Ufer

fabrik selbst werden als großzügiger nahezu quadratischer grüner Hof zusammengefasst. Eine Nutzungsmischung – Dienstleistungen, Handwerk, Gastronomie, Künstler, Gewerbe, Studenten – wird dabei angestrebt.“ ... „Das neue Ensemble der Tuchfabrik wird als Teil des grünen Ufersaums verstanden. Dieser bleibt ungefähr in der heutigen Dimension erhalten und wird vom Ufer-Fuß- und Radweg erschlossen. Kleine Stege und Anleger ergänzen das Angebot der Naherholungsnutzung angemessen.“

Im Jahr 2009 will sich der Auslober AIV einem weiteren Brandenburger Oberzentrum in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg widmen. Die Stadt Brandenburg wurde als Austragungsort des 154. Schinkelwettbewerbs ausgewählt. Die Verknüpfung von Stadt und Landschaft steht im Blickfeld. ■



Lageplan

Standort Brandenburg – Infrastrukturentwicklung in staatlicher und privater Verantwortung Konferenz des MIR am 23. November 2007

Dr. Andrea Feth

Das Land Brandenburg ist ein guter Ort zum Leben, Arbeiten und Investieren. Dazu trägt die Infrastrukturpolitik eine Menge bei: Attraktive Städte und lebendige Wohngebiete, leistungsstarke Verkehrsverbindungen und ein zukunftsfähiges System Zentraler Orte verbessern die Standortqualitäten des Landes.

Das Bild der Region war zu Beginn der 1990er Jahre noch geprägt von maroden Innenstädten, Wohnungsmangel und erheblichem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Wohnungsbestand. Die Straßen waren in schlechtem Zustand und die Bahnstrecken und Züge erneuerungsbedürftig. Heute sind die Innenstädte saniert, es stehen genügend Wohnungen zur Verfügung und die verkehrliche Infrastruktur zählt zu den modernsten in Deutschland.

Nun steht Brandenburg an einem neuen Wendepunkt. Was sind bei sinkenden Einnahmen und schrumpfender Bevölkerung die Aufgaben der nächsten zehn Jahre? Benötigen wir neue Strategien? Was ist in der weiteren Entwicklung sinnvoll, was notwendig? Was ist leistbar?

Fachkundige Referentinnen und Referenten der Kommunen und Landkreise, der Verbände und der Fachwissenschaft



haben auf Einladung von Minister Dellmann am 23. November 2007 in der IHK Potsdam untereinander und mit mehr als 200 Teilnehmern diskutiert, um gemeinsame Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft zu formulieren.

Ihre Meinungen spiegelten die unterschiedlichen Rahmenbedingungen im Land Brandenburg wider, von der kleinen Gemeinde im ländlichen Raum bis zur Stadt in der Nähe Berlins. Die Teilnehmer waren sich aber darin einig, dass staatliche Infrastrukturpolitik eine unverzichtbare Voraussetzung für Wirtschaftswachstum und das Entstehen neuer Arbeitsplätze ist. Brandenburgs Infrastrukturpolitik ist in diesem Sinne Standortpolitik und stärkt die Hauptstadtregion im nationalen und europäischen Wettbewerb.

Infrastrukturpolitik dient aber auch der Daseinsvorsorge. Attraktive Städte und gute Wohn- und Lebensbedingungen verbessern nicht nur die Lebensqualität

für die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern sind zugleich wichtige weiche Standortfaktoren für Neuansiedlungen von Industrie und Gewerbe und für die Entwicklung des Unternehmensbestandes, aber auch für Einrichtungen von Wissenschaft und Forschung. Im Vergleich mit anderen Regionen profitiert Brandenburg von seinem guten und preiswerten Wohnungsangebot.

Es zeigte sich aber auch deutlich, dass jede Stadt, jede Region eine eigene Antwort auf die wichtigen Zukunftsfragen finden muss. Sie müssen um Projektierungen, Partnerschaften und Netzwerke aufbauen und dann die Landesregierung mit ins Boot holen. Die Bedeutung von Kommunikation und enger Zusammenarbeit über die Grenzen von Regionen, Ressorts und Politikbereichen hinweg wurde von allen Rednern ausdrücklich betont.

Die Dokumentation der Konferenz liegt dieser Ausgabe von MIRAKTUELL als Broschüre bei. Bei Bedarf können weitere Exemplare beim Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Referat Koordination, Kommunikation, Internationales (Tel.: 0331 8668096, Fax: 0331 8668357, Mail: Oeffentlichkeitsarbeit@mir.brandenburg.de) bestellt werden. ■

Kooperation und Vernetzung im Nordosten – ein Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) der Länder Berlin, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern

Corinna Elsing

Die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) hat im Juni 2006 die „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raum-

entwicklung in Deutschland“ als Richtschnur für das gemeinsame Handeln der Raumordnung von Bund und Län-

dern verabschiedet. Um den darin formulierten Ansatz der großräumigen Verantwortungsgemeinschaften zu konkre-

tisieren, fördert der Bund in sieben ausgewählten Regionen bis zum Jahr 2009 Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) unter der Überschrift „Überregionale Partnerschaften – Innovative Projekte zur stadregionalen Kooperation, Vernetzung und gemeinsamen großräumigen Verantwortung“.

Zur Teilnahme an diesem Vorhaben, an dem sich rund 60 Regionen beworben hatten, wurde auch die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg gemeinsam mit Mecklenburg-Vorpommern mit dem Projekt „Kooperation und Vernetzung im Nordosten“ ausgewählt und in die Förderung aufgenommen.

Das Projekt der drei Länder verfolgt das Ziel, die Region im Nordosten Deutschlands sowohl im Innern als auch mit den deutschen und europäischen Nachbarregionen stärker zu vernetzen und so weitere Entwicklungschancen für alle Teilräume zu eröffnen. Dabei sollen die vorhanden komplementären Stärken und Potenziale aus allen Teilräumen als Motor der Entwicklung ausgebaut, verknüpft und damit bestmöglich zur Geltung gebracht werden.

Der Kooperation mit regionalen Akteuren sowie mit Wirtschaftsverbänden und -unternehmen kommt in dem Projekt große Bedeutung zu. Bei der Erarbeitung des Projektvorschlages wurde daher auf eine Partnerstruktur geachtet, die der wachsenden Bedeutung regionaler Selbstorganisationen („regional governance“), d. h. einer intensiven Vernetzung und Kooperation öffentlicher und privater Handlungsträger, Rechnung trägt. So sind an dem Projekt neben den drei Ländern rund 20 weitere Partner beteiligt: Regionen und Kommunen, Wirtschafts-



förderungsgesellschaften, IHK's und die Häfen Rostock und Sassnitz.

Bereichen Logistik, Wirtschaft und Fachkräfte unterstützt

Das Projekt gliedert sich in vier Module, die aufeinander aufbauen und sich gegenseitig ergänzen. In zwei überregionalen Modulen soll die Kategorie „großräumige Verantwortungsgemeinschaft“ hinsichtlich ihrer Inhalte, Instrumente und Akteure konkretisiert werden sowie für ausgesuchte Branchen die wirtschaftlichen Verflechtungen ausgebaut werden. Die zwei regionalen Module sind umsetzungsorientiert und werden durch die beteiligten Städten und Regionen getragen. In diesen Modulen werden konkrete Kooperationen auf regionaler und lokaler Ebene insbesondere in den

Gemeinsam ist allen vier Modulen, dass sie einen Ländergrenzen übergreifenden Ansatz verfolgen. Damit kann die Partnerschaft einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten, zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beitragen und den Folgen des demografischen Wandel entgegenwirken.

Die Laufzeit des Projektes beträgt zwei Jahre und endet im Dezember 2009. Verantwortlicher Ansprechpartner für das Gesamtvorhaben ist die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. ■

Beteiligungsverfahren LEP B-B

Die Landesregierungen von Berlin und Brandenburg haben am 21. August 2007 den Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) zur

Kenntnis genommen und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) mit der Durchführung des Beteiligungsverfahrens

beauftragt. Vom 15. Oktober 2007 bis 15. Januar 2008 hatten 800 Träger öffentlicher Belange (Städte und Gemeinden sowie Ämter in Brandenburg, Bezirks-

ämter von Berlin, Landkreise, Regionale Planungsgemeinschaften, Bundes- und Landesbehörden, Institutionen und Verbände sowie sonstige Träger öffentlicher Belange) und die Öffentlichkeit Gelegenheit, zum Entwurf des LEP B-B Anregungen und Bedenken zu äußern und Hinweise zum Umweltbericht zu geben.

Über 470 Träger öffentlicher Belange und auch ca. 100 Privatpersonen und

sonstige Institutionen gaben z. T. sehr umfangreiche Stellungnahmen ab.

Im weiteren Verlauf des Beteiligungsverfahrens werden die Anregungen und Bedenken von der GL erfasst, ausgewertet und in die Abwägung eingestellt. Nach Abschluss der Beteiligung ist der ggf. überarbeitete Planentwurf mit einem Bericht über das Erarbeitungsverfahren den für die Landesplanung

zuständigen Ausschüssen der beiden Landesparlamente zuzuleiten. Abschließend wird der LEP B-B von den Regierungen der beiden vertragsschließenden Länder als Rechtsverordnung für das jeweilige Landesgebiet am selben Tag in Kraft gesetzt.



Ostsee-Adria-Entwicklungskorridor – Scandria Eine Alternative zur überlasteten Rheinschiene und zum Nadelöhr Hamburg

Kludia Förster

Im Mai 2007 haben die für Infrastruktur und Raumentwicklung zuständigen Minister der ostdeutschen Länder ein Raumentwicklungs- und Wachstumsbündnis im Ostsee-Adria-Entwicklungskorridor gegründet. Deren Ministerpräsidenten haben auf ihrer 34. Regionalkonferenz im Juni 2007 diese Initiative mit einem Beschluss unterstützt, in dem sie die strategische und wirtschaftliche Bedeutung dieses Korridors hervorgehoben haben.

Ziel dieser Initiative ist eine verbesserte Verkehrsinfrastruktur im Nord-Süd-Korridor und seinen Zulaufstrecken. Das soll verwirklicht werden durch Lückenschlussinvestitionen und durch die Verlängerung der Transeuropäischen Verkehrsachsen TEN 1 von Norditalien über München, Erfurt, Halle/Leipzig, Berlin über Rostock nach Skandinavien und TEN 22 von Prag über Dresden, Berlin, Rostock sowie weitere infrastrukturelle und organisatorische Maßnahmen.

Hierdurch wird auch der Aktionsplan der Europäischen Kommission Güterver-

kehrslogistik zur Entwicklung eines „Grünen Korridors“ unterstützt.

Auf der Ostsee-Adria-Konferenz im November 2007 in Berlin verständigten sich die ostdeutschen Raumentwicklungsminister in einer „Berliner Erklärung“ darauf, eine kooperative integrierte Raum-, Verkehrs- und Wirtschaftsentwicklung durch geeignete Projekte und Maßnahmen zu unterstützen.

Dazu soll durch ein entsprechendes Marketing und den Aufbau von Kommunikationsstrukturen gegenüber den EU-Institutionen und dem Bund das Bewusstseins für den Entwicklungskorridor gestärkt und sensibilisiert werden.

Die ostdeutschen Länder konkretisieren gegenwärtig ihre Aufgaben für ein entsprechendes Aktionsprogramm. Dazu gehören u. a.:

- Leistungsfähiger Ausbau der Schienenverbindungen Berlin – Dresden – Prag (Verlängerung TEN 22 nach Berlin, Verlängerung TEN 22 ge-

meinsam mit TEN 1 nach Rostock/ Sassnitz)

- Bund-Länder-Abstimmungen zum Masterplan Logistik und zur TEN-Revision
- Netzwerkbildung und aktive Beiträge zur internationalen Auftaktkonferenz der EUREGIA im Herbst 2008 in Leipzig

Gleichzeitig bereiten die ostdeutschen Länder mit Unterstützung des BMVBS zwei INTERREG IV B Projekte im Rahmen der Ziel 3 Förderung (EFRE) intensiv vor. Für das Projekt Scandria Nord übernimmt die GL die Federführung. In den vergangenen drei Monaten hat sie in mehreren thematischen Workshops mit potenziellen internationalen Partnern inhaltliche Schwerpunktsetzungen, Arbeitsstrukturen, Beteiligungen und Finanzierungsmöglichkeiten herausgearbeitet. Ziel ist es, bereits 2008 einen qualifizierten Projektantrag zur EU-Förderung einzureichen. Die GL wird auch am Scandria Süd-Projekt teilnehmen.



Im Osten viel Neues – Deutsch-Polnische Zusammenarbeit im Rahmen des Projektes DPERON erfolgreich fortgesetzt

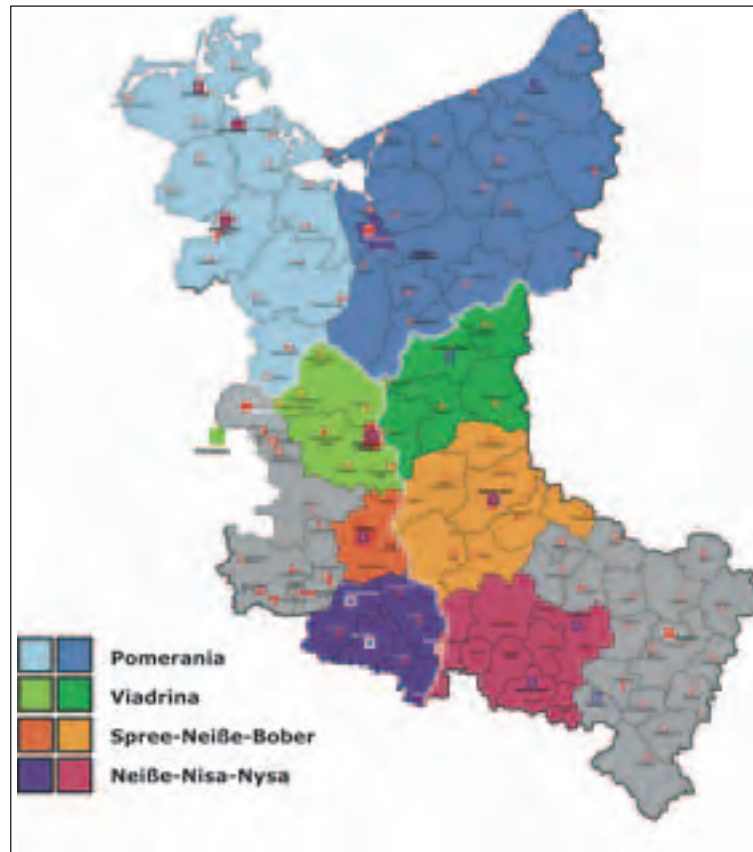
Jürgen Stahl

Im DPERON – **Deutsch-Polnischer Entwicklungsraum Oder/Neiße** – hat sich im Laufe der vergangenen zwei Jahre ein umfassender Kommunikationsprozess etabliert, der sich aktuell mit den „Untersuchungen zur Raumplanung und Verkehrsinfrastruktur“ auseinandersetzt. Im Ergebnis der Analysen wurden verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung grenzübergreifender Investitionen in der laufenden Interventionsperiode 2007 – 2013 aufgezeigt.

Im Auftrag der Gemeinsamen Landesplanung und der Kommunalgemeinschaft Europaregion Pomerania e. V. hat eine deutsch-polnische Bürogemeinschaft mit den Wojewodschaften Zachodniopomorskie (Westpommern), Lubuskie (Lebuser Land) und Dolnoslaskie (Niederschlesien), den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Berlin, Brandenburg und Sachsen sowie den in Brandenburg vertretenen Euroregionen die für den Grenzraum maßgeblichen Verkehrsinfrastrukturprojekte auf Basis von quantitativen und qualitativen Untersuchungen ermittelt.

Dabei hat sie diejenigen Projekte identifiziert, deren Umsetzung in den kommenden Jahren die größten Effekte für die Verbesserung der Erreichbarkeit leisten können. Für die Euroregionen Pomerania, Pro Europa Viadrina und Spree-Neiße-Bober liegen inzwischen integrierte Verkehrskonzepte mit Vorschlägen zu prioritären Infrastrukturprojekten vor. Darüber hinaus wurden Aussagen für den Gesamttraum abgeleitet.

Die permanente grenzüberschreitende Abstimmung und Kommunikation hat auch einen entscheidenden Einfluss auf den Erfolg beim Zusammenwachsen



bisheriger und neuer Mitglieder im vereinten Europa. Durch die intensive überfachliche Auseinandersetzung mit geplanten Verkehrsinfrastrukturprojekten auf kommunaler und regionaler Ebene beiderseits von Oder und Neiße konnten wichtige und neue Erkenntnisse über die jeweiligen Prioritätensetzungen gewonnen werden.

Eine wesentliche Basis im Kommunikationsprozess bildet die Information über aktuelle Raumordnungs- und Raumentwicklungsstrategien. Das im Aufbau befindliche Deutsch-Polnische Planungsinformationssystem D-P PLIS wird hierfür eine wertvolle Arbeitsgrundlage schaffen.

Für das 2. Quartal 2008 bereitet die Gemeinsame Landesplanung eine Konferenz zu den Ergebnissen in den Projekten DPERON und D-P PLIS sowie zu Ansätzen für die Intensivierung des Planungsdialogs im Rahmen bestehender Netzwerke vor. Gleichzeitig erscheint auch eine begleitende Projektbroschüre. Interessenten an der Konferenz werden gebeten, sich bezüglich ihrer Teilnahme beim Referat GL 6 per E-Mail bei juergen.stahl@gl.berlin-brandenburg.de zu melden. Weitere Informationen können über die Projekthomepage www.dperon.rbgp.pl abgerufen werden.

Bürgerbus fährt jetzt auch in Brieselang

Günter Lüder



Die Idee des Bürgerbusses setzt sich in Brandenburg weiter durch. Nach den ersten beiden Projekten in Gransee und Belzig hat am 7. Dezember 2007 auch in der Gemeinde Brieselang im westlichen Berliner Umland ein Bürgerbus seinen Betrieb aufgenommen. Die Bürgerbus-Vereine betreiben dort einen ehrenamtlichen Linienverkehr, wo dies für die großen Verkehrsgesellschaften wirtschaftlich nicht darstellbar, aber gleichwohl ein Bedarf nach öffentlichem Verkehr vorhanden ist.

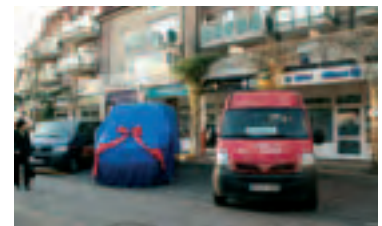
Dies ist auch in Brieselang der Fall. Am 18. Juni 2007 gründeten deshalb engagierte Bürger der Gemeinde den Verein BürgerBus Brieselang mit dem Ziel, das Nahverkehrsangebot zu ergänzen. Das

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg hat mit der Förderung aus Lottomitteln in Höhe von rd. 34.300 € den Erwerb des BürgerBus-Fahrzeugs ermöglicht, die Gemeinde Brieselang und der Landkreis Havelland unterstützen den laufenden Unterhalt. In Zusammenarbeit mit der Havelbus GmbH und dem VBB wurden die Strecken und Haltepunkte festgelegt und die Fahrer geschult. Für Fahrten im BürgerBus gelten alle gültigen VBB-Fahrausweise (Monatskarten, Tageskarten, normale Fahrscheine), die auch im Bus erworben werden können (auch ABC-Fahrscheine, Waben-Fahrscheine u. ä.).

Anders als die ersten beiden Brandenburger Bürgerbusprojekte, die in eher ländlich geprägten Regionen den öffentlichen Personennahverkehr zwischen kleinen Gemeinden und Ortsteilen ergänzen, stellt der Bürgerbus in Brieselang vornehmlich ein innerörtliches Nahverkehrsangebot dar, das neben den beiden Ortsteilen Zeestow und Bredow v. a. das sehr weitläufige Siedlungsgebiet der Gemeinde an das Ortszentrum anbindet.

Die Linienführung beginnt und endet jeweils im Ortskern, dem Bereich um

den Marktplatz und den Bahnhof. Dort befinden sich mit dem Rathaus, den Einkaufsmöglichkeiten, den Ärzten, der Apotheke und der Bibliothek die zentralen Versorgungspunkte des Ortes. Der



Bahnhof bietet zudem die Möglichkeit, mit dem Regionalverkehr das Zentrum von Berlin und das Umland zu erreichen. Gerade ältere Bewohner sind hier auf ein öffentliches Nahverkehrsangebot angewiesen.

Die Bilanz nach drei Monaten Betriebszeit gibt dem Konzept Recht: Am 17. März 2008 konnte bereits der 1.000ste Fahrgast begrüßt werden, das bedeutet bis dahin eine rd. 30-prozentige Auslastung. Auch nach Meinung des VBB und der Havelbus Gesellschaft mbH ist dies ein gutes Ergebnis. Besonders erfreulich ist die durchweg positive Reaktion der Fahrgäste.

Der BürgerBus Brieselang fährt von Montag bis Freitag in zwei Routen jeweils vom Bahnhof Brieselang (Süd). Eine Route führt über Bredow und Zeestow zurück zum Bahnhof. Eine weitere Route geht eine Stunde später nach Brieselang Nord und zurück zum Bahnhof. Beide Linien werden im Zweistundentakt bedient, insgesamt erfolgen so acht Fahrten je Werktag. Der Fahrplan wurde mit dem Halt der Regionalbahnen am Brieselanger Bahnhof entsprechend abgestimmt. Eine Stärke des Konzeptes ist, dass der BürgerBus auf seiner Linie auch dort halten kann, wo es die Fahrgäste wünschen.



Zuwendungen des Landes Brandenburg aus Konzessionsabgaben LOTTO – Kurzbilanz 2007

Kathleen Niedrig

Trotz immer knapper zur Verfügung stehender Mittel aus der Konzessionsabgabe Lotto konnte das MIR im vergangenen Jahr 46 Projekte aus dem Bereich der Stadtentwicklung, des Wohnens und Verkehrs sowie der Regionalplanung und bürgerschaftliches Engagement mit einem Gesamtvolumen von rund 360 T€ unterstützen. Dabei erfolgte zur Wahrung der Vielfältigkeit keine besondere Schwerpunktsetzung. Einige Beispiele seien dennoch hervorzuheben:

Mit Hilfe der Lottomittel wurde beispielsweise der Naturparkbahnhof Melchow e. V. unterstützt, der sich der Rekonstruktion des Bahnhofsgebäudes verschrieben hat, um dieses wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. So sollen nach erfolgten Fassaden- und Tischlerarbeiten darin ein Informations- und Ausstellungsraum sowie Räumlichkeiten für die Naturwacht eingerichtet werden, was den Zielen der Weiterentwicklung und Verbesserung des SPNV entspricht und die touristische Attraktivität steigert.

Auch konnte das MIR wieder einmal mit Hilfe von Lottomitteln das Anliegen unterstreichen, Gemeinden, die kaum oder gar nicht an den ÖPNV angeschlossen sind, durch Bereitstellung eines Bürgerbusses diese an das infrastrukturelle Netz anzubinden. Ohne bürgerschaftliches Engagement ist das jedoch kaum realisierbar. Um so erfreulicher sind die

ersten positiven Erfahrungen mit dem Brieselanger Bürgerbus, die zeigen, dass dieses Angebot gern angenommen wird.

Ein schönes Beispiel mit Vorbildcharakter für die sinnvolle Verwendung von Bußgeldern liefert das Projekt „Verkehrsgarten auf dem Schul- und Hortgelände der verlässlichen Halbtagsgrundschule Laubsdorf“ der Gemeinde Neuhausen/Spree. Zusammen mit den Lottomitteln konnten Fahrräder und Verkehrsschilder angeschafft werden. Die solide Verkehrserziehung und Radfahrausbildung von Kindern im Grundschulalter liegt im besonderen Landesinteresse.

Flankierende Projekte zum Kulturland-Themenjahr „Fokus Wasser“, wie der Festakt zur Einweihung des Wandlitzer Brunnen-Labyrinths, das den dortigen Verlauf der Wasserscheide zwischen Elbe und Oder sowie zwischen Nord- und Ostsee symbolisiert, konnten ebenfalls unterstützt werden. Mit dem Brunnen-Labyrinth erhielt die Gemeinde Wandlitz ein stadtbildprägendes Kunstobjekt, das auf diese regionale Besonderheit aufmerksam macht und gleichzeitig zur Identifikation mit ihr beiträgt.

Ein weiteres flankierendes Projekt war die Illuminierung des Verlaufs des Klappgrabens in Neuruppin, der, ähnlich wie der Potsdamer Stadtkanal, durch Überbauung nicht mehr oder nur noch in Tei-

len wahrnehmbar ist. Das Schülerprojekt holte damit das einst stadtbildprägende Gewässer wieder in das Bewusstsein der ansässigen Bevölkerung zurück.

Zuletzt sei die Unterstützung des Beginns der Sanierungsarbeiten im Rokokosaal der Dortuschule in Potsdam genannt. Mit dem Rokokosaal besitzt die Grundschule „Max Dortu“ ein architektonisches Kleinod und historisches Zeitzeugnis, das aufgrund eklatanter Baumängel bislang leider nur als Abstellraum genutzt werden konnte. In keinem anderen Potsdamer Bürgerhaus des späten 18. Jahrhunderts blieb eine derart kostbare Innenausstattung (insbesondere die Stuckgestaltung) erhalten. Der Förderverein Dortuschule e. V. hat sich zum Ziel gesetzt, diesen zu rekonstruieren, um ihn dann für besondere Anlässe der Schule und für öffentliche kulturelle Veranstaltungen nutzen zu können. Zum Einen konnte mit Hilfe der MIR-Lottomittel der Holzfußboden im Saal und Nebenraum vollständig saniert werden, zum Anderen wirkte sich diese Unterstützung – gemeinsam mit dem dadurch verstärkten Engagement des Trägers der Schule – positiv auf die weitere Spendenakquise aus.

Bei allen lottounterstützten Projekten ist zur Vermeidung einer etwaigen Doppelförderung der Ausschluss der Projekte von den klassischen Förderprogrammen eine absolute Voraussetzung. ■

Unterzeichnung der ersten Pilotprojektvereinbarung zu kommunalen Straßen mit der Stadt Brandenburg an der Havel

Karl-Heinz Erler

Die Oberbürgermeisterin der Stadt Brandenburg an der Havel, Dr. Dietlind Tiemann, hat am 21. November 2007 in Berlin gemeinsam mit dem Parlama-

rischen Staatssekretär des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Achim Großmann, die erste Vereinbarung über die Förderung eines

PPP-Pilotprojekts bei Kommunalstraßen unterzeichnet.

Die Stadt Brandenburg an der Havel

bewarb sich als Pilotkommune an einer bundesweiten Aufforderung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) vertreten durch die Verkehrsinfrastrukturfinanzierungsgesellschaft mbH (VIFG) und wurde für das Pilotprojekt ausgewählt. Dieses stößt sowohl bei Politik und Verwaltung als auch bei den Marktakteuren auf großes Interesse und wird auch vom Land Brandenburg gefördert.

Mit dem Pilotprojekt soll die Anwendung von Public Private Partnership (PPP) für den Betrieb, die Unterhaltung und die Erhaltung auf kommunalen Straßen an einem Praxisbeispiel untersucht werden. Mit PPP wird das Ziel verfolgt, durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privater Wirtschaft öffentliche Projekte effizienter

zu realisieren. Durch die Betrachtung des gesamten Lebenszyklus einer Straße werden Bau, Betrieb, Erhaltung und Finanzierung ganzheitlich optimiert.

Die Stadt Brandenburg möchte im Wesentlichen die Straßenerhaltung und ggf. die -unterhaltung an einen Privaten vergeben. Im Vordergrund steht dabei die qualitative Steigerung des Straßenzustands bei einer gleichzeitigen Optimierung der Mittelverwendung unter Berücksichtigung des Lebenszyklus. Dabei soll ein privater Partner ein wirtschaftlich relevantes städtisches Teilnetz für 15 bis 25 Jahre bewirtschaften. Als Gegenleistung erhält der private Partner periodische Zahlungen aus dem städtischen Haushalt, die z. B. in Abhängigkeit der Qualität oder der Verfügbarkeit ermittelt werden. Zunächst wird eine Machbarkeitsstudie

erstellt, in der die Leistungs- und Vertragsparameter festgelegt werden.

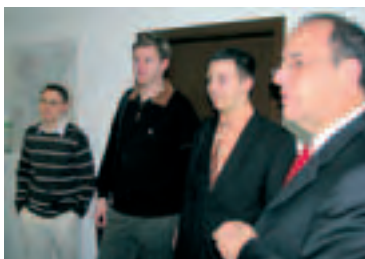
Für die Stadt ergibt sich durch die Machbarkeitsstudie die Chance, ein Geschäftsmodell für die Realisierung eines an den Bedarf angepassten kommunalen Straßenprojektes zu entwickeln und dieses mit einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zu hinterlegen. Das Pilotprojekt wird von der VIFG und der PPP Task Force im BMVBS sowie dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg gemeinsam gefördert und unterstützt. Durch die Begleitung der verschiedenen Vertreter aus Bund, Land und Kommunen können die PPP-Erfahrungen aus dem Hoch- und Tiefbau optimal miteinander verknüpft und anderen Interessenten zur Verfügung gestellt werden. ■

Das Städtebaureferendariat im Land Brandenburg: Eine Investition in die Zukunft

Wolfgang Grobe

Seit November 2007 wird mit drei Referendaren der bereits 4. Jahrgang Städtebaureferendare im Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) betreut. Die bisherigen sechs Absolventen haben mit Erfolg bestanden und zeitnah einen beruflichen Einstieg gefunden. Anlass genug, an dieser Stelle über die Ausbildung der Städtebaureferendare zu berichten.

Das Referendariat ist ein Vorbereitungsdienst für deutsche Beamtenlaufbahnen der Laufbahngruppe des höheren Dienst-



Einführung der Städtebaureferendare im MIR in Potsdam (v.r.n.l.: Herr Bülow, MIR; Städtebaureferendare Raimund Rinder; Andreas Kühn, Heiko Schwientek)

tes. Sie ist eine „Trainee-Ausbildung“ für Führungskräfte im öffentlichen Dienst. Ausbildungsbehörden sind staatliche Stellen oder sonstige Träger der öffentlichen Verwaltung, die Beamte ernennen können.

Inhaltliches Ziel des Referendariates ist es, Hochschulabsolventen mit zusätzlichen Schlüsselqualifikationen wie z. B. Führungs- und Wirtschaftskompetenz auszustatten, um den vielfältigen Anforderungen an leitende Funktionen gerecht zu werden. Es werden praktische Kenntnisse vermittelt, die das im Universitätsstudium erworbene Wissen ergänzen. Voraussetzung für ein Referendariat in einer der verschiedenen Fachrichtungen¹⁾ ist ein Studium an einer Hochschule, das mit dem ersten Staatsexamen

oder einer gleichwertigen akademischen Prüfung abgeschlossen wurde.

Für die Ausbildung der Referendare sind in der Regel die Landesverwaltungen verantwortlich. So ist in Brandenburg das LBV die Ausbildungsbehörde für die Städtebaureferendare. Eingestellt werden die Referendare vom MIR, es trägt auch die Kosten der Ausbildung.

Nach – in der Regel – zwei Jahren wird das Referendariat mit dem zweiten Staatsexamen beendet. Diese – auch Großes Staatsexamen – genannte Prüfung berechtigt, die Bezeichnung Assessor zu tragen. Die Absolventen erhalten ein im Bund, in den Ländern und Kommunen gleichermaßen anerkanntes Zeugnis über die Große Staatsprüfung. Abgenommen wird das Examen durch das Oberprüfungsamt für den höheren technischen Verwaltungsdienst. Das Oberprüfungsamt bilden in Form eines Kuratoriums die Bundesländer, das Bundesministerium für Verkehr, Bau und

¹⁾ Fachrichtungen sind neben dem Städtebau beispielsweise: Stadtbauwesen, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, Hochbau, Straßenwesen, Wasserwesen, Bahnwesen, Landespflege, Umwelttechnik, Luftfahrttechnik

Stadtentwicklung, der Deutsche Städte- tag, der Deutsche Städte- und Gemein- debund und der Deutsche Landkreistag. Durch diese Form der Zusammenarbeit wird trotz unterschiedlicher Fachrichtungen und verschiedener Bundesländer, in denen das Referendariat stattfindet, eine Vergleichbarkeit der Leistungen, also ein unter einheitlichen Aspekten durchge- führtes Referendariat gewährleistet.

Seit 1947 wurden in Deutschland ca. 1.700 Große Staatsprüfungen in der Fachrichtung Städtebau bestanden. Mit bundesweit gegenwärtig 30 Absolventen pro Jahr wird deutlich, dass es sich um einen relativ kleinen Kreis handelt, der diese besondere Qualifikation erhält.

Ausbildungsverlauf

Das Referendariat beginnt mit einem 52-wöchigen Abschnitt in einer Brandenburger Stadtverwaltung. Neben dem „Durchlaufen“ verschiedener Fachbe- reiche der Stadtentwicklung und Stadt- planung, gehören auch (Querschnitts-) Aufgaben der Wirtschaftsförderung, Kämmerei und der Personalwirtschaft zur Ausbildung. Die Mitarbeit ist sowohl

bei längerfristigen Aufgaben wie auch im Tagesgeschäft gefragt. Auf diese Weise erhalten die Städte eine personelle Unterstützung als „Gegenwert“ für die fachliche und organisatorische Mitbeglei- tung der jeweiligen Referendare. Gute Erfahrungen bei diesem „Geben und Nehmen“ haben bereits die Städte Pots- dam, Fürstenwalde, Neuruppin und Frankfurt (Oder) gemacht. Im Anschluss an die kommunale Phase werden in einem kürzeren Zeitraum Erfahrungen in Kreisverwaltungen und in der Landesver- waltung gesammelt. Auch Zeitabschnitte beim Bund und ggf. der EU können ein- geordnet werden.

Parallel zur Mitarbeit in der Verwaltung werden den Referendaren Lehrgänge und Seminare angeboten, die – von erfahrenen Dozenten und Praktikern ver- schiedener Wissensgebiete präsentiert – den weiten Blick in die große fachliche Breite der Fachrichtungen ergänzen.

Positiv ist die fachübergreifende Arbeits- gemeinschaft der Referendare im Land Brandenburg. Sie setzt sich zur Zeit aus Teilnehmern des Fachbereichs Städte- bau und Vermessungswesen zusam-

men. Weitere Fachrichtungen haben be- reits ihr Interesse an einer Erweiterung dieser Arbeitsgemeinschaft signalisiert. Diese AG bietet die Abrundung der Kenntnisse durch eigene und externe Vorträge, Workshops und Exkursionen. Sie dient darüber hinaus dem Erfah- rungsaustausch und dem Networking, das sich oft befruchtend im späteren Berufsleben auswirkt.

Arbeitsmarkt

Einsatzmöglichkeiten finden die Absol- venten vorrangig in Führungspositionen von Bund und Ländern, aber auch in Städten und Landkreisen – (z. B. Leitung des Planungsamts, Baudezernats etc.). Auch in Wirtschaftsunternehmen, bei- spielsweise bei Sanierungsträgern, sind ansprechende Aufgabenprofile gege- ben. Da der vielerorts im Munde geführ- te demografisch bedingte Fach- und Führungskräftekräftemangel mittlerweile nicht nur die Wirtschaft erreicht, sondern auch die öffentliche Verwaltung, ist es wichtiger denn je, den im Land einge- schlagenen Weg fortzusetzen und in den eigenen Führungskräfte nachwuchs zu investieren. ■

Lange Nacht der Wirtschaft 2008 – Mit innovativen Ideen die Fachkräfte von morgen gewinnen

Gerald Zahn

„Lange Nacht der Museen“, „Lange Nacht der Wissenschaft“ und „Lange Nacht der Kultur“ sind bekannte Veran- staltungskonzepte, die regelmäßig viele Besucher anziehen. Die Ausrichtung einer „Langen Nacht der Wirtschaft“ am 9. September 2006 in der Fontanestadt Neuruppin war deutschlandweit ein absolutes Novum. In der ca. 32.000 Ein- wohner zählenden Fontanestadt Neu- ruppin haben mehr als 5.000 Menschen an der „Langen Nacht der Wirtschaft“ teilgenommen und die insgesamt 15 be- teiligten Firmen aufgesucht. Einige der Unternehmen zählten 800 bis 1.000 Be- sucher. Diese kamen nicht nur aus Neu-



Jugendliche beim Fertigen der Wortbilder für die „Lange Nacht der Wirtschaft“ in Neuruppin 2006

ruppin sondern aus dem gesamten Landkreis. Obschon mit der Veran- staltung alle Altersgruppen angesprochen waren, haben sich erfreulicherweise au-

ßergewöhnlich viele junge Leute für einen Besuch der Firmen interessiert.

Idee und Erfolg der Veranstaltung haben die übrigen Mitglieder der interkommunalen Arbeitsgemeinschaft „Städtekranz Berlin-Brandenburg“ so sehr begeistert, dass sie am **18. Oktober 2008** erstmals gemeinschaftlich und zeitgleich eine „Lange Nacht der Wirtschaft“) in ihren Mitgliedsstädten ausrichten werden. Darüber informierten die Mitgliedsstädte des Städtekranzes Berlin-Brandenburg

1) in Cottbus unter dem Titel „Nacht der kreati- ven Köpfe“



genau acht Monate vor der geplanten Veranstaltung im Rahmen eines Pressetermins am 18. Februar 2008 in Luckenwalde. In einer Werkhalle der Rosenbauer Feuerwehrtechnik GmbH – einem der Unternehmen, die am 18. Oktober 2008 mit dabei sein werden – erläuterten die aus Brandenburg an der Havel, Cottbus, Eberswalde, Frankfurt (Oder), Jüterbog und Neuruppin ange-reisten Städtekrantz-Mitglieder das Veranstaltungskonzept. An diesem Tag – einem Samstag – wird eine große Anzahl von Betrieben in den beteiligten Städten von 16 bis 22 Uhr ihre Pforten für Besucher öffnen, denen dort neben Betriebsbesichtigungen auch ein speziell auf jede Firma zugeschnittenes Angebot an Musik, Aktion und Kunst sowie kulinarischer Versorgung geboten wird. Wie auch bei anderen „Langen Nächten“ wird es einen Bus-Shuttle zu

allen beteiligten Unternehmen geben. Die „Lange Nacht der Wirtschaft“ wendet sich insbesondere an Heranwachsende und Jugendliche, denen auf spannende Art Berufsbilder und berufliche Entwicklungschancen hautnah vermittelt werden. Auch sollen die Jugendlichen aktiv und intensiv in die Vorbereitung und Durchführung der Veranstaltung eingebunden werden. So z. B. im Rahmen von Kunstprojekten, über den Schulfunk und im Rahmen des Wirtschaftsunterrichts.



Blick in die Fertigungshalle der Rosenbauer Feuerwehrtechnik GmbH

Bei einem Rundgang durch die Rosenbauer Feuerwehrtechnik GmbH erhielten die Teilnehmer des Pressetermins einen ersten konkreten Eindruck davon, was die Besucher auch am 18. Oktober 2008 erwartet. Hier wird man an hochmodernen Fertigungsstrecken verfolgen können, wie vom ersten Aluminiumschnitt bis zum fertigen Fahrzeugaufbau

Löschfahrzeuge entstehen, von denen im Jahr ca. 150 Stück die Werkhallen am Standort Luckenwalde verlassen.

„Dieses gemeinsame Vorhaben unterstreicht in eindrucksvoller Weise, wie die am Städtekrantz beteiligten Städte von Erfahrungen und Ideen der anderen Städte zum gegenseitigen Vorteil profitieren können“ – betonte Elisabeth Herzog-von der Heide, Bürgermeisterin der Stadt Luckenwalde und Vorsitzende des Städtekrantzes Berlin-Brandenburg im Rahmen des Pressetermins. Franz Berger, Geschäftsführer der Rosenbauer Feuerwehrtechnik GmbH, brachte seine Erwartungen so auf den Punkt: „Ich bin froh und dankbar, dass unser Unternehmen durch die „Lange Nacht der Wirtschaft“ die Möglichkeit erhält, sich einer breiten Öffentlichkeit zu präsentieren.“

Die kommenden Wochen werden intensiv für die Vorbereitung des Events in den Städten genutzt werden. Das konkrete Programm wird über Plakate, Flyer und über entsprechende Informationen in den lokalen Medien rechtzeitig bekannt gemacht. Nähere Informationen auch über:

- www.staedtekrantz.de
- www.lange-nacht-der-wirtschaft.de
- www.stadtspariergaenge.de

Kulturland Brandenburg 2008 – „Provinz <> Metropole“

Dr. Renate Fritz-Haendeler

Die neue Kampagne von Kulturland Brandenburg e. V. 2008 Provinz <> Metropole kommt in Fahrt. Auch in diesem Jahr ist das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung zusammen mit dem Kulturministerium wieder ein fester Förderpartner. Seit der Kulturlandkampagne 2006 zum Thema Baukultur unterstützt das MIR das jährliche Erscheinungsbild (Corporate Design), wirkt fachpolitisch als Diskussionspartner mit und fördert nicht zuletzt einige Schlüsselprojekte der Baukultur, die

den Geschäftsbereich des MIR – Städtebau, Wohnen, Verkehr und Raumordnung – berühren. Ressourcen bewahren und Kulturlandschaft gestalten, diese Maximen des 3. Leitsatzes der Bundesraumordnung (2006) sind ein Leitmotiv.

Infrastrukturminister Reinhold Dellmann: „Das Beziehungsnetz von Metropole und Provinz steht dieses Jahr im Mittelpunkt. Die Verkehrsinfrastruktur, Wasserstraßen, Straßen- und Schienennet-

ze haben seit jeher den Transport wie den Waren-, Ideen- und Kulturaustausch befördert. Ihre Erschließungsmuster prägen die Siedlungsstruktur des Landes und bestimmen auch die künftige Landesentwicklung. Mit dem im Jahr 2006 beschlossenen gemeinsamen Leitbild der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg wird die Zukunft in den Blick genommen. Regionale Umbrüche wie internationale Herausforderungen regen dazu an, sich mit den Stärken von Provinz und Metropole, mit Herkunft und Zukunft bewusst

zu befassen.“ (Pressemeldung vom 10.03.2008)

„Das neue gemeinsame Leitbild gründet auf dem gemeinsamen kulturellen Fundus der Hauptstadtregion und der kulturellen Vielgestaltigkeit ihrer Kulturlandschaften und Potenziale, um diese als Merkzeichen regional wie international noch stärker zu profilieren. Welche tradierten Beziehungen lassen sich für die Zukunft tragfähig ausbauen? Welche neuen Beziehungen sollten in der gemeinsamen Region zwischen ihrem Kern und ihren Rändern geknüpft werden?“ (Grußwort Minister Reinhold Dellmann, Programm März – Juni 2008)

Die grünen Plakate mit dem großen roten und vielen kleinen Kraftzentren im grünen Landmeer der Hauptstadtregion beginnen, sich im Kopf einzuprägen. Das Programm für die Veranstaltungen im 1. Halbjahr liegt aus und der Redaktionsschluss für das 2. Programmhilfjahr steht fest. 50 Projekte von Kommunen und privaten wie öffentlichen Initiativen, die der kritischen fachkundigen Bewertung eines jährlich neu zusammengesetzten Fachbeirats Stand gehalten haben, locken zu Erkundungsreisen ins Land.

Stellvertretend für viele andere seien hier einige Projekte hervorgehoben, die viel mit dem Geschäftsbereich des MIR zu tun haben:

So gibt die Arbeitsgemeinschaft der Städte mit historischen Stadtkernen wieder mit einem bunten Ausstellungs- und Veranstaltungsprogramm in zehn Städten zum Thema Mittelpunkte, Märkte, Plätze und Handel in den historischen Stadtkernen den Ton an.

„Mit der Bahn ins Grüne“ propagiert eine Ausstellung des S-Bahnmuseums in Potsdam, die der Geschichte des Ausflugsverkehrs und der Stadtentwicklung im Umland seit den Anfängen der Vorortbahnen auf vielen Stationen nachgeht.

Das Thema „Brücken. Von der Durchwegung des Raumes“ steht im Mittelpunkt einer Ausstellung im Stadtmuseum Schwedt (Oder). Die Kulturlandschaft



des Oderaumes mit ihrer wechselvollen Geschichte von Kriegen und Völkerwanderungen, Naturgewalten, Grenzen und Grenzüberschreitungen wird auf unterschiedlichen Ebenen beleuchtet und interaktiv vermittelt.

Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg macht mit einer Ausstellung, vom 12. Juni bis 8. September 2008 in der IHK Potsdam, mit einer Broschüre und einer Tagung anschaulich, welche traditionsreiche Bedeutung die Verkehrsinfrastruktur für das Beziehungsnetz zwischen Provinz und Metropole gehabt hat und wo man diese Marksteine an Chausseehäusern, Alleen und Meilensteinen heute noch ablesen kann. Doch ist der Blick auf die Verkehrsgeschichte nicht nostalgisch gemeint. Er schärft das Bewusstsein für die prägenden historischen Raumstrukturen, mit denen sich die Verkehrsträger auch heute mit Zukunftsblick bei ihren neuen großen und kleinen Projekten zu Wasser, auf der Straße, der Schiene und in der Luft auseinandersetzen müssen.

Mit „Provinz macht Metropole“ will sich die Stadt Luckenwalde in dem neuen zur Stadtbibliothek umgebauten Bahnhof Luckenwalde auf einer Fachkonferenz erst am 18. Oktober 2008 befassen.

Einige weitere starke Träger haben sich vom Thema inspirieren lassen, eigene beachtenswerte Projekte und Veranstaltungen zu organisieren. Sie laufen vielfach erst im 2. Halbjahr nach der Sommerpause an. Genannt seien hier die vier Ortsgespräche, die das Branden-

burgische Landesamt für Denkmalpflege zusammen mit der Architektenkammer in der TFH Wildau, in Jüterbog, Luckenwalde und Neustadt/Dosse durchführt und die vier Architekturgespräche der Brandenburgischen Architektenkammer zusammen mit der Berliner Architektenkammer in Berlin, Wittstock, Schwedt und Großräschen.

Ein Gartenfest im Schlosspark von Altdöbern im September führt den einmaligen Transformationsprozess in der Lausitzer Bergbaufolgelandschaft vor Augen. Das Spannungsfeld zwischen Provinz und Metropole hat auch die Gemeinsame Landesplanung von Brandenburg und Berlin dazu angeregt, am 13. Oktober 2008 zu einem Erfahrungsaustausch mit einer vergleichbaren Metropolregion Wien < > Niederösterreich in die Brandenburger Landesvertretung in Berlin einzuladen.

Die zentrale Auftaktveranstaltung findet am 25. Mai 2008 unter der Schirmherrschaft des Ministerpräsidenten im Stadtkern von Luckau statt, im früheren Dominikanerkloster, das zeitweise als Zuchthaus genutzt wurde, danach als Drehort für den europaweit beachteten Film „Vier Minuten“ des Regisseurs Chris Kraus diente und heute das neue Museum der Lausitz behausen wird. Stadtbau über Kontrapunkte, vom Schloss zur Tapetenfabrik (Caputh) und zurück, ist ein zeitloses aber machtbekanntes Phänomen.

Das zentrale Begleitbuch des diesjährigen Kulturlandjahres zum Stoffwechsel – Berlin und Brandenburg in Bewegung wird Anfang Juni 2008 der Presse vorgestellt. Die große Ausstellung über „Mark und Metropole. Berlin-Brandenburg 1871 bis heute“ im HBPB in Potsdam illustriert vom 25. April bis 17. August 2008 die Beziehungsgeschichte im Längsschnitt.

„Mögen Ihnen die Ausflüge und Entdeckungsreisen in diesem Jahr ebensoviel Vergnügen bereiten wie mir“ wünscht der Minister allen, die mit Kulturland Brandenburg 2008 das Land neu entdecken wollen.

MIRAKTUELL 1·2008

Hinweis:

Diese Zeitschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung 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 Infrastruktur und Raumordnung
Referat Koordination, Kommunikation, Internationales
Henning-von-Tresckow-Str. 2-8
14467 Potsdam
Internetadresse:
<http://www.mir.brandenburg.de>

ISSN 1439-4715

Redaktion: Andrea Hass
Redaktion Schwerpunkt:
Lutz Kriebel

V.i.S.d.P.: Hans-Martin Klütz
email:
hans-martin.kluetz@mir.brandenburg.de

Fotos und Karten:

Planungsbüro Stadt-Kinder, Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), immothek Immobilien-Marketing-Service GmbH,
Jörn Tornow

Autorenverzeichnis:

Behrnd, Mario, LBV
Ehrlich, Hartmut, Strausberger Wohnungsbau Gesellschaft mbH
Emmerling, Uwe, GWG „Stadt Cottbus“ eG
Elsing, Corinna, MIR/SenStadt, GL 9
Erler, Karl-Heinz, Stadt Brandenburg a. d. H.
Henke, Thomas, MIR, Ref. 22
Förster, Klaudia, MIR/SenStadt, GL2
Feth, Dr., Andrea, MIR/SenStadt, GL 9
Fritz-Haendeler, Dr., Renate, MIR, Stabstelle Baukultur
Gehring, MIR, Ref. 22
Geisler, Angelika, Stadt Forst, BauGrund
Gerbert, Horst, WBG Eberswalde-Finow
Graubner, Ines, LBV, Dez. 36
Grobe, Wolfgang, LBV, Dez. 33
Haensch, Matthias, ILB
Huttenloher, Christian, DV e.V., Leiter Büro
Brüssel
Kleinheyder, Kirsten, MIR, Ref. 20
Krapp, Stefan, MIR, Ref. 22
Kriebel, Lutz, MIR, Ref. 20
Lüder, Günter, Verein BürgerBus Brieselang
Niedrig, Katleen, MIR, Ref. 20
Nowatzky, Axel, MIR, Ref. 22
Pietrek, Andreas, Architekt
Reisner, Bernhard, Stadt Forst, BauGrund
Remus, Matthias, Stadt Rathenow
Rose, Andreas, MIR, Ref. 21
Schenk, Hartmut, Wohnungsgenossenschaft „Einheit“ Hennigsdorf e.G.
Schierack, Anne, LBV
Schulz, Kerstin, MIR, Ref. 21
Schrader, Antje, GWG „Stadt Cottbus“ eG
Schröder, Frank, LBV Dez. 31
Schweinberger, MIR, AL2
Stahl, Jürgen, MIR/SenStadt, GL6
Stricker, Hans-Joachim, MIR, Ref. 21
Wilhelm, Corinna, MIR, Ref. 22
Zahn, Gerald, STÄDTEKRANZ Berlin-Brandenburg

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

Layout:
schütz & co. Werbeagentur GmbH, Berlin

Das Magazin wurde auf 100%-Recyclingpapier
gedruckt.