

Abb. 1: Veränderung der Einwohnerzahl im Land Brandenburg und in den Monitoring-gemeinden insgesamt 1994 – 2006

übrigen Gemeinden im äußeren Entwicklungsraum (äER) mit einem Zuwachs von 12,9 % einen erheblichen Anteil. Dem gegenüber ist der Wohnungsbestand in den Monitoringgemeinden nur um +1,3 % angestiegen. Dies ist v. a. auf die seit 2001 generell rückläufigen Baufertigstellungszahlen und den ab 2002 im Stadtumbau einsetzenden Abriss zurückzuführen.

Der Wohnungsabriss – bis Ende 2006 rd. 32.500 WE – führte zu einer wirksamen Reduzierung des Wohnungsleerstands. So konnte die durchschnittliche Leerstandsquote der Stadtumbaustädte von 14,5 % in 2002 auf 11,9 % in 2006 gesenkt werden und hat damit trotz der deutlich überproportionalen Betroffenheit der Stadtumbaugemeinden inzwischen annähernd das Niveau des Landes insgesamt (11,3 %) erreicht.

Auf Ebene der einzelnen Gemeinden muss dies differenziert werden: Während in 22 Städten diese Tendenz bestätigt wird, wächst in einigen Städten trotz Abbruch der Leerstand weiter. Die Ursachen sind unterschiedlich: So hat bspw. in Frankfurt (Oder) trotz erheblicher Rückbauvolumina der starke Bevölkerungsrückgang bis 2006 die Leerstandsentwicklung weiterhin dominiert. In Städten wie Forst (Lausitz), Finsterwalde oder Angermünde trifft bei insgesamt unterdurchschnittlichem Bevölkerungsrückgang ein noch vergleichsweise geringer Wohnungsabriss auf überdurchschnittlich hohe Baufertigstellungszahlen.

Der Wohnungsleerstand konzentriert sich in den Monitoringgemeinden v. a. im

Mietwohnungsbestand. Die Leerstandsquote der Mitgliedsunternehmen des BBU, deren Unternehmen im Durchschnitt über fast 2/3 des Mietwohnungsbestandes in den Monitoringgemeinden verfügen, liegen deshalb über den Durchschnittswerten für die Gesamtstadt. Gleichwohl ist auch hier ein deutlicher Rückgang von 19,3 % (2003) auf 15,4 % (2006) zu verzeichnen. Es besteht danach aber immer noch für fast die Hälfte der erfassten Wohnungsunternehmen (48,1 %) bei einer Leerstandsquote von mehr als 15 % akuter Handlungsbedarf.

Die leer stehenden Wohnungen befinden sich mit 68 % im Plattenbau- und nur zu 22 % im Altbaubestand. Sie umfassen zur Hälfte unsanierte, zu knapp einem Drittel teilmodernisierte und zu fast einem Fünftel voll modernisierte Wohnungen. Die Leerstände sind damit im untersuchten Teilmarkt noch immer hoch und die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen ist weiterhin einge-

schränkt. Nach Abriss von knapp 60 %¹ zum Stichtag 31.12.2006 der bis 2013 geplanten 55.000 Wohnungen ist zwar eine gewisse Stabilisierung, aber noch keine Konsolidierung des Mietwohnungsmarktes feststellbar.

Wurden die Stadtumbaustädte als Wohn- und Wirtschaftsstandorte gestärkt?

Stadtumbau ist natürlich nicht in der Lage, den Bevölkerungsrückgang insgesamt aufzuhalten oder gar umzudrehen. Er kann aber kleinräumig die Bevölkerungsbewegungen „lenken“. So sind bei der Einwohnerentwicklung in Stadtumbaugebieten erste Stabilisierungstendenzen feststellbar. In nahezu 2/3 der Gemeinden weisen Beobachtungsgebiete trotz anhaltender Bevölkerungsverluste auf Gemeindeebene Einwohnergewinne auf. Mehr als die Hälfte verzeichnen eine positive Einwohnerentwicklung in der Innenstadt oder in innenstadtnahen Beobachtungsgebieten.

Noch ist keine wirkliche Stabilisierung des Arbeitsmarktes erkennbar. Landesweit geht die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 1998 und 2006 um -16,8 % zurück, in den Monitoringgemeinden sogar um -21,5 % (äER -24,9 %). Erst seit 2005 ist eine leichte Erholung mit +1 %, in den Monitoringgemeinden jedoch nur unterproportional mit +0,6 % eingetreten. Kleine Städte partizipieren mehr als größere und verzeichnen

¹ Am 30.08.2008 waren bereits 43.000 WE bzw. 78 % des zu Beginn des Stadtumbaus vereinbarten Rückbauziels abgerissen.

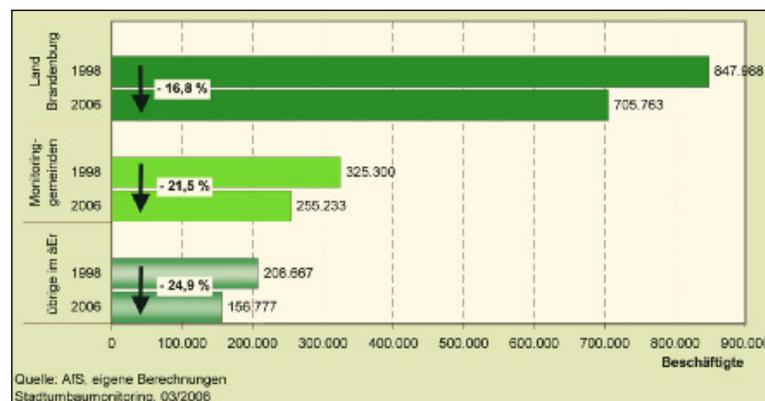


Abb. 2: Veränderung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 1998 – 2006

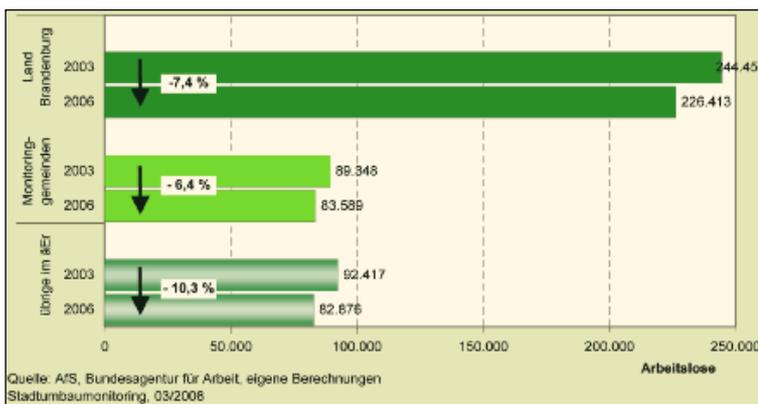


Abb. 3: Veränderung der Arbeitslosenzahlen im Land Brandenburg und in den Monitoringgemeinden insgesamt 2003 – 2006

ein Wachstum, in großen Städten treten dagegen fast keine Verluste mehr auf.

Auch beim landesweiten Rückgang der Arbeitslosenzahlen zwischen 2003 – 2006 um -7,4 % profitieren die Monitoringgemeinden mit -6,4 % (entspricht 83.600 Personen) nur unterproportional, die übrigen Gemeinden des äER mit -10,3 % dagegen stärker. Die Arbeitslosenrate liegt im Mittel der Stadtumbaustädte bei 27,1 %, wobei die großen Städte mit 24,3 % den niedrigsten Mittelwert aufweisen.

Während 2002 mit 85,5 % des Fördermittelvolumens der Rückbau überwogen hat, wurde in den Folgejahren der Anteil kontinuierlich reduziert. Mit 54,9 % dominieren im Jahr 2006 die Aufwertungsmittel. Damit konnte eine weitere Annäherung an das Ziel des Einsatzes von Fördermitteln je zur Hälfte für Rückbau und Aufwertung erreicht werden. Bezogen auf den Zeitraum 2002 bis 2006 macht der Rückbau 56,8 % des gesamten Fördervolumens aus. Die Aufwertung ist inzwischen im Stadtbild sichtbar und hat in vielen Stadtquartieren die Lebensqualität verbessert.

Werden mit dem Stadtumbau tragfähige Siedlungsstrukturen geschaffen und der Siedlungsflächenverbrauch reduziert?

Beim Rückbau folgen die Kommunen und Wohnungsunternehmen ganz überwiegend der Zielsetzung des Landes, von außen nach innen zu schrumpfen: Zu 61 % erfolgt der Rückbau in den Beobachtungsgebieten in Randlage, zu weni-

ger als 1/4 in innerstädtischer Lage. Schwerpunkte sind mit 87 % die Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus, Ausnahmen bilden hier nur die überwiegend gründerzeitlich geprägten Stadtumbaustädte Luckenwalde und Wittenberge. Nur 4 % wurden in Gründerzeitgebieten und nur 1 % in Altstädten realisiert.

Trotz Bevölkerungsverlusten und Wohnungsrückbau hat der Stadtumbau bislang noch nicht zu einem Stopp der Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke geführt: Im Durchschnitt der Mo-

onitoringgemeinden ist die Siedlungs- und Verkehrsfläche je EW zwischen 2004 und 2006 um 5,3 % gewachsen, insgesamt um 633 ha. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht gleichgesetzt werden darf mit bebauter Fläche. Vielfach werden Rückbauflächen zwar als neue Freiflächen genutzt, bauplanungsrechtlich jedoch nicht umgewidmet und damit statistisch weiter als Siedlungsfläche geführt.

Ausblick und Fazit

Mit dem bis heute (Stand 31. August 2008) realisierten Wohnungsrückbau von rd. 43.000 Wohnungen konnten die Rückbauziele des Landes (55.000 Wohnungen bis 2013) bereits zu 78 % umgesetzt werden. Das Erreichen der in 2002 gesetzten Marke von 1/3 des Ausgangswertes erscheint damit sowohl vom Mittelvolumen als auch vom zeitlichen Ablauf realistisch.

Für die Programmgemeinden ist zu erwarten, dass damit zwar der Leerstand von 63.000 Wohnungen 2001 zunächst auf unter 37.000 in 2010 gesenkt und

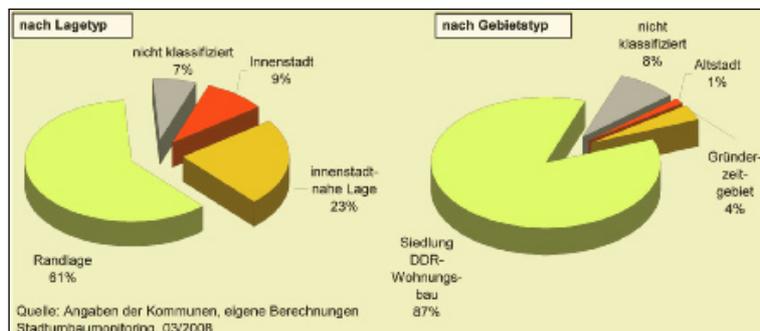


Abb. 4: Verteilung des kumulierten Rückbaus 2001 bis 2006 nach Lage- und Gebietstypen der Monitoringgemeinden insgesamt (n=28)

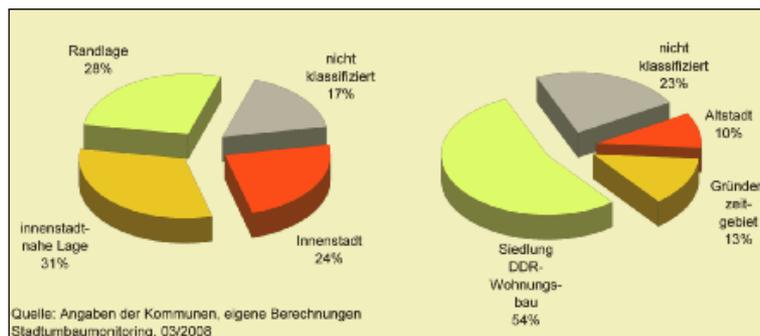


Abb. 5: Wohnungsleerstand 2006 nach Lage- und Gebietstypen der Monitoringgemeinden insgesamt (n=28)



Die Fachverwaltungen der Gemeinden führen das Monitoring häufig in Eigenregie durch. Betont wurde aber auch die Notwendigkeit der Aufrechterhaltung der finanziellen Unterstützung im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau Ost, da ein Rückgriff auf externe Kapazitäten erforderlich ist, um die Arbeit in Gegenwart und Zukunft fortführen zu können. Die Erhebung von Informationen zum aktuellen Wohnungsleerstand erfolgt hauptsächlich durch Begehungen, aber auch über Fragebogenaktionen. Vereinzelt nutzen die Gemeinden Stromzählerdaten der Stadtwerke zur Leerstandserfassung.

Die Berichte aus den Programmgemeinden zeigten weiterhin, dass zwar die Notwendigkeit der Durchführung eines Monitorings anerkannt wird, trotzdem in einigen Städten die Arbeit der/des Monitoringbeauftragten nicht die notwendige Wertschätzung erfährt und/oder die

Stadtspitze die Ergebnisse nicht ausreichend nutzt.

Hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs der Bearbeitung kam zum Ausdruck, dass das MIR großes Interesse an einer zeitigeren Bereitstellung der Monitoringergebnisse hat. Zahlreiche Gemeinden können ihre Zuarbeit zu vorgezogenen Terminen jedoch nicht erbringen, da die kommunalen Daten teilweise mit der amtlichen Statistik abgeglichen werden. Die Daten können daher nicht vor der Veröffentlichung durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AFS) zur Verfügung gestellt werden. Um einen auf mehrere Wochen verteilten Rücklauf zu vermeiden, erweist sich deshalb die Beibehaltung des Liefertermins zum 30. Juni des laufenden Jahres für die Gemeindedaten des Vorjahres als sinnvoll. Festgestellt wurde auch, dass das LBV bessere Voraussetzungen für den Datenabgleich dadurch schaffen kann, indem den Programmge-

meinden die Dossiers zunächst mit den bis Juli vorliegenden AfS-Daten des jeweiligen Berichtsjahres und dann vollständig im Herbst übergeben werden.

Bezogen auf den Stadtbericht wurde darüber informiert, dass das LBV diesen zukünftig im Wechsel – in einem Jahr in Langform und im Folgejahr in Kurzform – erstellt und den Stadtumbaugemeinden zur Verfügung stellt. Anzustreben ist, dass die Arbeit an den Stadtberichten möglichst vor der Datenlieferung für das folgende Berichtsjahr abgeschlossen wird.

Zur Weiterentwicklung des Monitorings haben sich die Teilnehmer der Werkstattgespräche darauf verständigt, dass ihre Anregungen und Hinweise dazu dem LBV schriftlich mitgeteilt werden. Nach Prüfung der Vorschläge erarbeitet das LBV Empfehlungen zu deren Umsetzung und stimmt diese mit dem MIR ab. ■

Monitoring in Brandenburg an der Havel – praktikable Arbeitsgrundlage für integrierte Stadtentwicklungs- und Stadtumbaustrategien



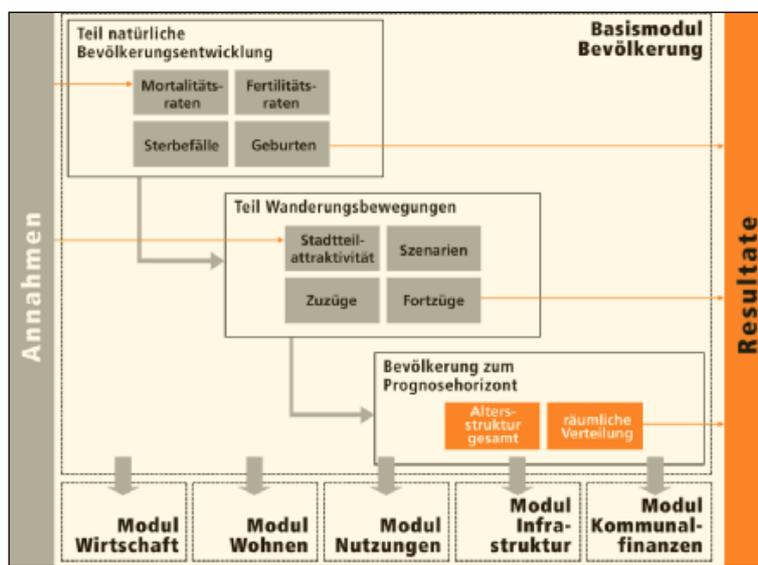
Birgit Hupe, Dörthe Andree

„Frühwarnsystem“, Erfolgskontrolle, Argumentations- und Entscheidungsgrundlage – Funktionen, die Monitoring für die Stadtentwicklung übernehmen soll. Werkzeuge, die für einen erfolgreichen Stadtumbau unabdinglich sind.

Stufenweiser Aufbau

Im Ergebnis der Fortschreibung des Stadtumbaukonzepts „Leben und Wohnen in Brandenburg an der Havel“ in den Jahren 2005 und 2006 wurde eine stufenweise Etablierung eines Monitorings festgelegt. Das Monitoring in Brandenburg an der Havel zielt darauf ab,

- Handlungsbedarfe in einzelnen Teilräumen und auf Gesamtstadtebene rechtzeitig zu erkennen



Aufbau und Module des Stadtentwicklungsmodells (STEM) zur Berechnung und Abbildung von Prognosen

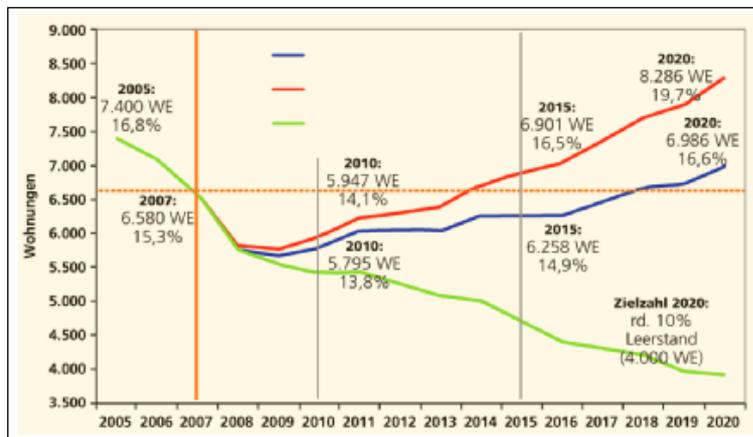


- Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen zu erstellen, die Grundlage für alle Ressorts und Fachplanungen sind
- eine erfolgreiche Umsetzung von Stadtentwicklungs- und Stadtumbaumaßnahmen zu kontrollieren
- effektiv Argumentationsgrundlagen für Kommunikations- und Planungsprozesse in der Stadtentwicklung und im Stadtumbau bereitzustellen und damit das Verwaltungshandeln zu erleichtern sowie
- die Bedeutung des „Beobachtens“ verwaltungsintern und nach außen zu erhöhen.

Die parallel seitens des Landes Brandenburg definierten Anforderungen an ein Stadtbaubau monitoring für alle Stadtumbaukommunen sind beim Aufbau des Monitorings berücksichtigt worden. Gleichwohl reichen die LBV-Indikatoren nicht aus, um die o. g. Ziele erreichen zu können. Und so ist der Indikatorenkatalog der Stadt Brandenburg an der Havel deutlich umfangreicher. Aktuell erfolgt beispielsweise die Ergänzung um Variablen, die für Sozialraumanalysen wichtig sind. Für die künftige Infrastrukturbereitstellung, aber auch die Wohnraumversorgung gewinnen solche Aussagen weiter an Bedeutung.

Bedeutung teileräumlicher Prognosen

Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen werden mit Hilfe eines Stadtentwicklungsmodells (STEM), welches durch die Ernst Basler + Partner GmbH entwickelt wurde, kontinuierlich und insbesondere auch auf teileräumlichen Ebenen fortgeschrieben. Der größte Erkenntnisbedarf, aber auch die größte Prognoseunsicherheit, besteht auf der teileräumlichen Ebene: Mit welcher Dynamik setzt sich der Bevölkerungsverlust im Umstrukturierungsgebiet Hohenstücken fort? Wann setzt der „Generationswechsel“ im noch stabilen Wohngebiet Nord ein? Setzt sich der Bevölkerungszuwachs in der Kernstadt weiter fort?



Wohnungsmarktprognose: Die Darstellung zeigt die Entwicklung des Wohnungsüberhangs beim angenommenen Szenarienfächer der Bevölkerungsprognose ohne weitere Stadtumbaumaßnahmen (rote und blaue Linie). Die grüne Linie veranschaulicht die Effekte bei Umsetzung des im Stadtumbaukonzept definierten Rückbauvolumens.

Einsatz von Monitoringsoftware

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat sich früh mit der Monitoringsoftware-Frage auseinandergesetzt. Über eine Bestandserhebung im Jahr 2005 sowie jährliche Datenlieferungen der in der ARGE Stadtumbau zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen liegen verschiedene Daten zum Wohnungsmarkt mit rd. 43.000 Wohnungen auf Adressebene vor, die auf verschiedenen räumlichen Ebenen aggregiert und verarbeitet werden. Um den umfangreichen Datenbestand und Variablenkatalog verwalten zu können, hat sich die Stadt 2006 den STADTmonitor der Fa. Geoware zugelegt. Mittlerweile sind hier zusätzliche, auf die Bedürfnisse der Stadt zugeschnittene Module eingefügt worden. Automatische quantitative Plausibilitätsprüfungen machen die Kontrolle der importierten Daten leichter, wenn gleich diese qualitative Prüfungen nicht ersetzen können.

AG Monitoring

Auf Verwaltungsebene hat das Monitoring mittlerweile einen hohen Stellenwert – auch in der Verwaltungsspitze. In der Mitte 2006 gebildeten AG Monitoring wird die Etablierung des Monitoringsystems ämterübergreifend begleitet. Hier werden strategische, organisatorische und auch technische Belange des Monitoringprozesses abgestimmt. Wie auch in technischer Hinsicht sind „Automatisierungen“ im Verwaltungshandeln in Richtung Etablierung von Routinen er-

forderlich, um die umfangreichen Monitoringaufgaben bewältigen zu können. Daten müssen abgefragt, importiert, aggregiert, verarbeitet, ausgewertet und immer wieder überprüft und ggf. korrigiert werden.

Frühzeitig Ergebnisse vermitteln

Die kontinuierliche Vermittlung des unmittelbaren Nutzens ist gerade während des sehr aufwändigen Aufbauprozesses entscheidend, um die gewünschte Effizienzsteigerung in der Verwaltungsarbeit zu erreichen und den „Mehrwert“ des Monitorings zu vermitteln. Regelmäßige Veröffentlichungen von Monitoring-Ergebnissen – beispielsweise in Form von Stadtteilsteckbriefen – sind wichtig und erleichtern diesen Prozess.

Eine regelmäßige Beobachtung von Entwicklungsverläufen insbesondere in den Bereichen Bevölkerung und Wohnungsmarkt auf teileräumlicher Ebene hat sich als grundlegendes Instrument für die



Sitzung der ARGE Stadtumbau



Schwerpunkthema: Stadtumbau Ost – Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen



Einwohnerversammlung in Hohenstücken

Steuerung des Stadtumbauprozesses herausgestellt. Die festgelegten Monitoringstadtteile sind mittlerweile – ressortübergreifend – etabliert. Auch für die 2004 gegründete ARGE Stadtumbau, in der sich sieben Wohnungsunternehmen und -genossenschaften der Stadt zusammengeschlossen haben, ist das Monitoring mittlerweile zu einem wichtigen Instrument geworden. Hier liefern Analy-

sen, die aus dem Monitoring aufbereitet werden, wichtige Diskussions- und Entscheidungsgrundlagen. Der Datentransfer von den Wohnungsunternehmen und -genossenschaften spielt sich immer besser ein – im „Gegenzug“ nimmt der Erkenntnisgewinn für diese zentralen Akteure des Stadtumbaus weiter zu.

Monitoring kostet ...

Insgesamt bindet ein umfassender Monitoringansatz auf dem Niveau, wie ihn die Stadt Brandenburg an der Havel aufbaut, viel Zeit und einen hohen Personalaufwand in der Verwaltung. Spezialsoftware minimiert, erspart diesen Aufwand aber nicht. Aus der Erfahrung heraus zeigt sich, dass es zur organisatorischen, aber auch strategischen Steuerung des Stadtentwicklungsmonitorings eines „Datenmanagers“ in der Verwaltung bedarf. Termine müssen koordiniert, Verfahren

in den einzelnen Ämtern begleitet und Ergebnisse publiziert werden. Die umfangreichen Monitoringaktivitäten werden durch das externe Stadtumbaumanagement wirkungsvoll unterstützt. Monitoring verursacht insofern auch Kosten – für externe Dienstleistungen, für Softwareanschaffungen und -pflege, aber auch für die Bereitstellung aktueller Daten (Bestands- und Leerstandserfassungen, „Dateneinkäufe“).

... ist aber für die strategische Steuerung unentbehrlich

Stadtumbau- bzw. Stadtentwicklungsmonitoring ersetzt keine Planung bzw. die strategische Steuerung des Stadtumbauprozesses. Aber es trägt wesentlich dazu bei, diesen zu qualifizieren, indem fundierte Datenanalysen ermöglicht werden.

Integriertes Stadtentwicklungsmonitoring in Guben: Ergebnisse nutzen und kommunizieren!

Silke Piasecki, Carolin Egert, Christiane Büttner



Stadt Guben
NEWSLETTER STADTENTWICKLUNG
12. Ausgabe – Juli 2008

ENTWICKLUNGSTRENDS IM 3. QUARTAL 2008

1. ENTWICKLUNGSTRENDS IM 3. QUARTAL 2008

Legende Ende 2007 ist die **Bevölkerungszahl** um insgesamt 112 Personen bzw. 0,5 % gestiegen. Die Stadt Guben zählte am 30.09.2008 19.991 Einwohner. Damit ist erstmals die 20.000-Einwohner-Grenze unterschritten worden. Neben einer hohen Anzahl an Geburten, die im 3. Quartal 2008 (+ 648) bereits mehr als die Hälfte der Geburten im gesamten Zeitraum 2007 (+ 625) ausmachten, sind hierfür auch eine Abnahme (- 248) an Einwohnern zu verzeichnen. Dieser Trend zum Fortschritt hat sich die Zahl der Zugänge im 3. Quartal 2008 deutlich erhöht (+ 1.049). Damit gibt es an der 1. September 2008 mehr als fünf so viele Zugänge wie im Gesamtjahr 2007. Wichtige Gründe für den Zuwachs sind die im 3. Quartal 2008 deutlich erhöhte (+ 411) BRZ, konnten im 3. Quartal Wanderungsgewinne in Höhe von 19 EW verzeichnet werden.

Der **Wohnungsbestand** hat sich im 3. Quartal 2008 um 18 EW auf 5.727 EW erhöht und ist damit auf dem gleichen Stand wie Dezember 2007. Die Leerstandsquote für die Gesamtstadt betrug sich aktuell auf 13,2 % (+ 0,2 %).

Bei der **Gubener Wohnungsgesellschaft** nach Guben erhöhte sich der Leerstand im Vergleich mit dem 3. Quartal 2007 um 112 EW (+ 1,2 %). Das entspricht einer Leerstandsquote von 21,8 % (+ 0,1 %). Zusätzlich verhält es sich bei der Gubener Wohnungsgesellschaft mit 2008. Bei einem gleich bleibenden Bestand von aktuell 2.544 WE, hat sich der Wohnungsbestand um 10 WE auf 193 WE erhöht. Die Leerstandsquote ist um 1,6 %/pts. gestiegen und beläuft sich aktuell auf 7,2 %.

Überregional
aktualisiert: Hohen

Bevölkerungsentwicklung Gesamtjahr 1991 bis 30.09.2008

Erstellt: Basler - Partner

Seite 1 von 4

Ausschnitt Newsletter „Stadtentwicklung“

Hoher Stellenwert des Monitorings in Guben

Bereits mit Beginn des Stadtumbauprozesses im Jahr 2002 hat die Stadt Guben begonnen, ein eigenständiges kommunales Monitoring aufzubauen. Ausdruck für den hohen Stellenwert des Monitorings in der Stadt Guben ist die frühzeitige Einrichtung einer Stabsstelle, die standardisierte Daten aus der Wohnungswirtschaft und den Fachverwaltungen sammelt, koordiniert und vierteljährlich im Stadtentwicklungsbericht zusammenfasst. Datenaustausch und Datenauswertung erfolgen auf Excelbasis; eine spezifische Monitoringsoftware wird nicht verwendet. Darüber hinaus veröffentlicht die Stadt mit Unterstützung des externen Stadtumbaumanagements ausgewählte Monitoringdaten und -ergebnisse regelmäßig im Newsletter „Stadtentwicklung“. Er umfasst vier DIN A4-Seiten und wird digital an eine

Vielzahl von Interessenten aus Politik, Wirtschaft und Verwaltung verteilt und auf www.guben.de veröffentlicht.

Kontinuierliche Evaluierung der Entwicklung und der Prognosen

Die Basis des kommunalen Monitorings bilden die Daten zu Bevölkerung, Wohnungsbestand und -leerstand, die auf gesamtstädtischer wie auch teilträumlicher Ebene ausgewertet werden. Neben diesen zentralen Daten werden zusätzliche spezifische Auswertungen vorgenommen. Sie bilden zusammen die Grundlage zur Evaluierung der eigenen Prognoseansätze zur Bevölkerung- und Wohnungsmarktentwicklung auf Gesamtstadtebene wie auch auf Stadtteilebene, zur Steuerung des Einsatzes von Fördermitteln und zur Fortschreibung der Stadtentwicklungsstrategie.



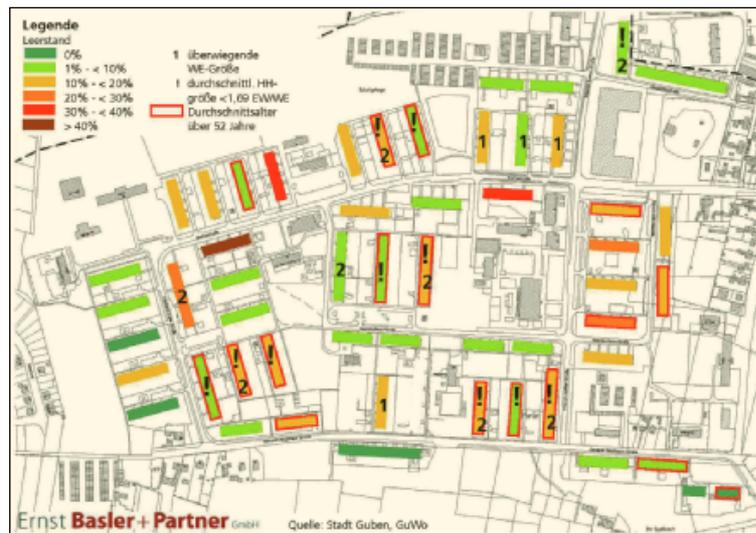
Fortsetzung des Stadtumbaus erfordert kleinräumige Analyse

Detaillierte Untersuchungen beispielsweise des Wohnungsmarktes nach Geschosslage und Wohnungsgröße verdeutlichen, dass trotz des bislang erfolgreichen Stadtumbauprozesses weiterhin enormer Handlungsbedarf und vielfältige Herausforderungen bestehen. In der Altstadt liegt der Schwerpunkt auf der Revitalisierung der Altbauten. Dagegen sind für die Wohnkomplexe unterschiedliche Strategien zu entwickeln. Dort konzentriert sich über 40 % des Leerstands in den überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden zurzeit auf das 3. bzw. 3. und 4. Obergeschoss. Die Analyse des Leerstands nach Wohnungsgröße verdeutlicht, dass ca. 1/3 der 1-Raum-Wohnungen leer stehen, aber „nur“ knapp 1/5 der 4-Raum-Wohnungen. Der Rückbau von Gebäuden bietet sich vor diesem Hintergrund nicht als pauschale Lösung an. Finanzierbare Alternativen sind gefragt und werden untersucht. In welchen Gebäuden lohnt sich die Zusammenlegung von Wohnungen? Lässt sich der Leerstand durch den Anbau eines Fahrstuhls reduzieren oder wirken sich steigende Betriebskosten negativ aus?

Im WK II, ein Wohngebiet dessen Bewohner mit 52,4 Jahren mit Abstand den höchsten Altersdurchschnitt der Stadt aufweisen, wird aufgrund der demografischen Entwicklung mit einer deutlichen Zunahme des bislang vergleichsweise geringen Leerstandes gerechnet. Gebäudebezogene Analysen veranschaulichen deshalb, nicht nur die Leerstandsverteilung in dem Gebiet, sondern auch den Altersdurchschnitt der Hausbewohner sowie die durchschnittliche Haushaltgröße in der Belegung der Wohngebäude. Die Stadt Guben analysiert diese Entwicklung sehr genau, um durch gezielte Feinsteuerung einerseits einen geordneten Rückzug aus der Fläche und andererseits eine Stabilisierung des Stadtteilzentrums zu erzielen.

Innerstädtische Wanderungen bestätigen gestiegene Attraktivität der Innenstadt

Im Ergebnis des aufwändigen Monitorings verfügt die Stadt Guben auch über



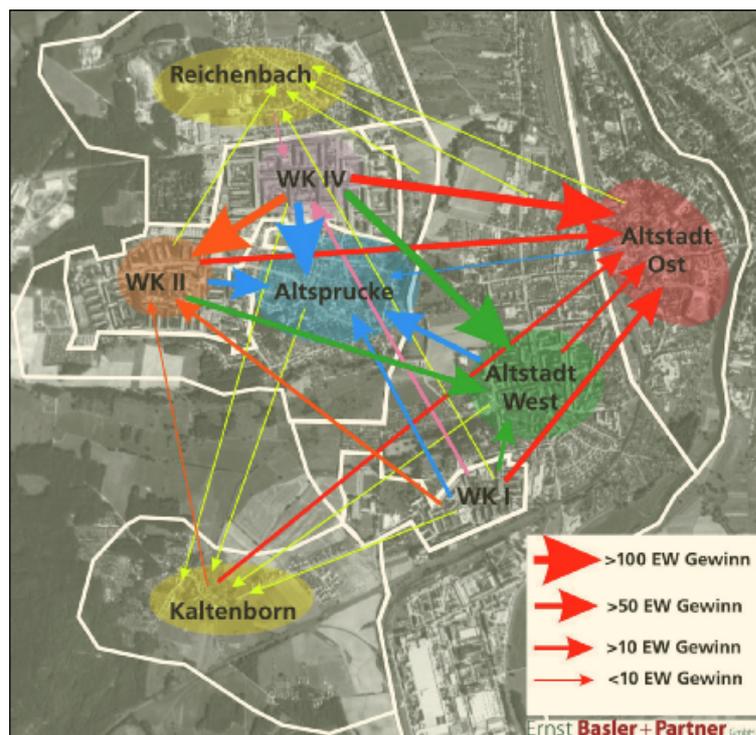
Detailanalyse eines Wohnkomplexes

einen sehr guten Kenntnisstand bei den innerstädtischen Wanderungen. Die Wanderungsverflechtungen werden im Hinblick auf Stärke und Richtung der Wanderung visualisiert. So wird deutlich, dass die Altstadt Ost bislang aus allen anderen Stadtteilen Wanderungsgewinne generieren kann oder dass die Altstadt West eine „Binnenwanderungsdrehscheibe“ darstellt, die Wanderungsgewinne aufgrund von Zuwanderungen aus den Wohnkomplexen aufweist, aber gleichzeitig Abwanderungen in die Altstadt Ost verbucht. Dies sind wichtige

Erkenntnisse, die die Stadt darin bestärken, ihre innenstadtorientierte Stadtentwicklungsstrategie fortzusetzen und kontinuierlich zu überprüfen.

Ausbau des Stadtumbaumonitorings zum grenzübergreifenden integrierten Stadtentwicklungsmonitoring

Neben dem „klassischen“ Stadtumbaumonitoring verfolgt die Stadt Guben den stetigen, qualitativen Ausbau der Datenbasis, sowohl räumlich als auch inhaltlich. Vor dem Hintergrund der angestrebten



Beispiel für innerstädtische Wanderungsbeziehungen



grenzübergreifenden Zusammenarbeit mit der Nachbarstadt Gubin sollen in einem nächsten Arbeitsschritt eine gemeinsame Datenbasis zur Bevölkerung erarbeitet werden. Ziel ist es darüber hinaus, weitere kommunale Themenfelder wie z. B. Soziales und Gesundheit in den Stadtentwicklungsbericht einzubinden und zu detaillieren, um weitergehende Auswirkungen der Stadtentwicklungsstrategie zu erkennen und im weiteren Prozess entsprechend zu berücksichtigen.

Monitoring gehört zu den Kernaufgaben einer Kommune

Das Sammeln, Koordinieren und Auswerten von vielfältigen Daten kostet zwar Personal, Zeit und damit Geld. Es ist aber das Instrument für effizientes Verwaltungshandeln und, noch wichtiger, effizienten Einsatz von Finanzmitteln. Die Einrichtung der Stabsstelle als zentrale Datensammelstelle hat zum einen den Vorteil, dass alle Fachbereiche der Stadt mit einheitlichen Daten arbeiten und somit die Vergleichbarkeit

der unterschiedlichen Konzepte gewährleistet ist. Ein Datenwirrwarr wird somit von vorneherein vermieden. Mit Hilfe des integrierten Stadtentwicklungsmonitorings können Wirkungen verschiedener Investitionen (von Privaten über die Wohnungsunternehmen bis hin zur Stadt) beobachtet werden. Die gewonnenen Erkenntnisse sind notwendige Grundlagen zur Bewertung und Fortentwicklung der Stadtentwicklungsstrategie.



Interkommunaler Erfahrungsaustausch im Stadtumbauprozess – Projektgruppe Stadtumbau/StadtRegion des Städtekranses Berlin Brandenburg

Gunther Wolf, Stephan Kathke

Hintergrund

Bereits 1993 wurde mit Unterstützung der Landesregierung Brandenburg das Städteforum der Regionalen Entwicklungszentren (Brandenburg an der Havel, Cottbus, Eberswalde, Kleiststadt Frankfurt (Oder), Luckenwalde, Jüterbog und Fontanestadt Neuruppin) ins Leben gerufen. Aus diesem Forum hat sich 1995 die Arbeitsgemeinschaft Regionale Entwicklungszentren bzw. der heutige Städtekranz Berlin-Brandenburg gebildet. Ziele der Arbeitsgemeinschaft sind der Erfahrungs- und Informationsaustausch sowie gemeinsame Aktivitäten zur besseren Wahrung der Kommunalinteressen und zur optimalen Funktionswahrnehmung der Städte.

Spektrum Stadtentwicklung – Stadtumbau – Stadtregion

Bereits 1998 wurde die absehbare Anpassung der Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitiken an veränderte demografische Bedingungen thematisiert. Die Gründung der Projektgruppe Stadtumbau/StadtRegion erfolgte im Juli 2002 aus der Zusammenführung der Projektgruppen Wohnungspolitik und StadtRegion. Kontinuierlich werden ak-



tuelle fachliche und förderbezogene Themen im Themenspektrum Stadtentwicklung, Stadtumbau und der stadtregionalen Kooperation bearbeitet. Seit 2005 spielt die Umsetzung der neu ausgerichteten Struktur-, Förder- und Stadtentwicklungspolitik (u. a. Masterplan Stadtumbau „Starke Städte“) eine zentrale Rolle in der Projektgruppenarbeit. Gemeinsam mit den Vertretern des MIR und des LBV werden beispielsweise regelmäßig Erfahrungen zur Erstellung und Umsetzung der INSEK sowie zur Förderung im EFRE-Programm Nachhaltige Stadtentwicklung diskutiert.

Fokus Stadtumbau –

Themen, Positionen und Projekte

Die Historie der Agenden der Projektgruppe zum Thema Stadtumbau von 2002 bis 2008 dokumentiert auch den Entwicklungsverlauf des Stadtumbauprozesses:

- Förderung und Finanzierung Stadtumbau
- Steuerung des Stadtumbauprozesses/Stadtumbaumanagement
- Nachnutzung von Rückbauflächen
- Stadtumbau und Stadttechnik
- Stadtumbau – StadtRegion (indikatorengestützte Bestimmung funktionaler Verflechtungsräume)
- Mitwirkung bei der Einführung des Stadtumbaumonitorings (eigenes Indikatorenset)
- Methoden der Wohnungsbestands- und Leerstandserfassung
- Nachfrageorientierte Wohnungspolitik (Bewohner-Milieus)



- Neuorientierung der Landeswohnungsbauförderung (Vorranggebiete Wohnen)
- Positionierungen zur Evaluierung und Fortsetzung des Programms Stadtumbau Ost

Beispiel Praxisarbeit:

Methoden zur Wohnungsbestands- und Leerstandserhebung

Die Projektgruppenarbeit dient vor allem dazu, den Städten durch gemeinsam erarbeitete Methoden und Instrumente die Arbeit in ihrer laufenden Arbeit zu erleichtern. Im Zusammenhang mit dem Monitoring spielt die quantitative und qualitative Erfassung der Wohnungsbestände und Leerstände eine zentrale Rolle. Der Anteil der über die mitwirkungsbereiten Wohnungsunternehmen/-genossenschaften verfügbaren Daten liegt in den Städten bei ca. 20 – 80 %. Ein tragfähiges Mengengerüst für Analysen und Prognosen setzt aber auch belastbare Daten zu den Beständen der anderen Akteure des Wohnungsmarktes voraus. Die Projektgruppe hat zunächst die Erfahrungen in den Mitgliedsstädten mit verschiedenen Methoden der Erhebung ausgewertet. Die Geschäftsstelle recherchierte Erfahrungen in anderen Stadtumbaustädten sowie Netzwerken und erarbeitete eine Vorzugsmethode sowie Hinweise zum Erhebungsverfahren und zur Umsetzung. In mehreren Städten wurde diese Methode dann erfolgreich getestet und die Ergebnisse in der Projektgruppe reflektiert.

Beispiel Positionierungen zum Programm Stadtumbau Ost

Der Städtekranz hat den förderseitigen Prozess dieses Schlüsselprogramms seit 2002 durchgängig mit Forderungen und Empfehlungen für die Weiterentwicklung des „lernenden Programms“ begleitet. Insbesondere wurde gegenüber dem Land der Bedarf deutlich gemacht, den Stadtumbau nach Auslaufen des Programms Stadtumbau Ost 2009 unmittelbar fortzusetzen und dabei die einzelnen Förderinstrumente des Rückbaus und der Aufwertung landes- und stadt-spezifisch noch flexibler einzusetzen.

Städtekranzspektrum als relevantes typologisches Spektrum von Stadtumbaustädten

Fünf der sieben Mitgliedsstädte sind seit dem Start des Stadtumbau Ost als Programmstädte vertreten. Neuruppin als Nichtprogrammstadt profitiert aber auch

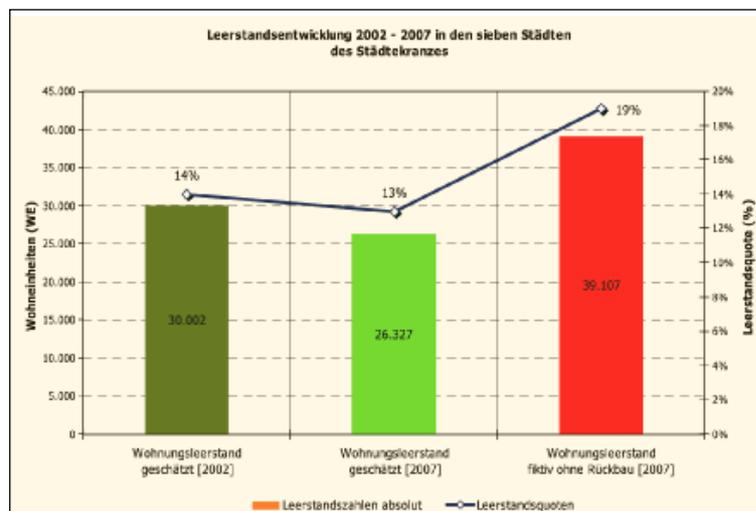
von den Aktivitäten der Projektgruppe im Bereich der Demografie und Wohnungspolitik. Jüterbog erfüllte bisher nicht die formalen Voraussetzungen zur Programmaufnahme, ist aber mit zunehmenden Symptomen des Stadtumbaus konfrontiert und strebt eine Aufnahme ins Folgeprogramm an. Das Spektrum der Städte deckt alle funktionalen, großenbezogenen und Stadtumbautypologien ab, sodass Erfahrungen und Empfehlungen vielfach auf das Spektrum aller Stadtumbaustädte übertragbar sind.

Voraussetzungen für effektive Netzwerkarbeit

Die Effektivität der Projektgruppenarbeit hängt entscheidend von der Gruppengröße und kontinuierlichen Teilnahme ab. Neben den Städten sind das MIR und LBV regelmäßig vertreten. Vertreter



der Transferstelle Stadtumbau Ost begleiten den Prozess und nehmen zu ausgewählten Themen direkt teil. Die Größe der Projektgruppe von ca. 10 – 12 Mitgliedern in hoher personeller Kontinuität hat sich als sehr effektiv erwiesen. Durch





Stadt Lückenkwalde / Stadtplanungsgesellschaft
Ernst Baaker + Partner

Stadt Lückenkwalde - Leerstandserhebung 2005

Jeder Bogen ist für nur einen Gebäudetyp zu verwenden! Bitte so schreiben, dass eine handschriftliche oder eine maschinelle Weiterverarbeitung möglich ist!

Zählkreis: _____ Datum: 7 / 2005

Gebäude-Nr.: _____ Straßennr.: _____

Gebäudebezeichnung: _____

Straße: _____ Nr.: _____

Gebäudeart: VH Vorderhaus SH Sonderfuge (Hof) RE Reihhaus
 GH Gartengebäude SH Sonderfuge (Zehnth)

Gebäudetyp: EH Einfamilienhaus ZFH Zeilenbau-Doppelhaus
 MH Mehrfamilienhaus GH Gartengebäude

Gebäudenutzung: W nur Wohnen W überwiegend Wohnen GG überwiegend Gewerbe
 G nur Gewerbe GK öffentliche Nutzung S Sonstiges

Gebäudealter: A Altbau vor 1945 GDR 1945 - 1990
 N Neubau nach 1990

Baujahr: M Mauerwerkbau P Plattenbau

Bauzustand: W vollst. B in Bau W in Sanierung W ungenutzt
 N Neubau B in Bau B in Sanierung S abgerissen

Anzahl der Vollgeschosse: 1 2 3 4 5 6 ...

Dachgeschossbau: ja nein

Anzahl WDGE pro Etage: 0,5 1 2 3 4 ...

Anzahl WE total: _____

Leerstand WE total: _____

Anzahl GE total: _____

Leerstand GE total: _____

Leerstand Gebäude total: ja nein nicht

Prozentual: ja nein

Bemerkungen: _____

die Geschäftsstelle und die Projektgruppenleitung werden die Sitzungen sowie Themen vorbereitet und ausgewertet. Zwischen den ca. 4 bis 5 jährlichen Sitzungen werden regelmäßig Informationen im Netzwerk ausgetauscht. Hervorzuheben ist die sehr offene Diskussion mit den Vertretern des MIR/LBV. Konkrete Schwierigkeiten und Vorschläge aus den Programmstädten werden kritisch und konstruktiv vorgetragen und diskutiert.

Fazit – was hat es gebracht?

Die Projektgruppenarbeit erfordert von den Mitgliedern aus den Städten zusätzlichen Einsatz über das Tagesgeschäft hinaus. Vorbereitungen, Sitzungsteilnahmen und die Netzwerkarbeit erfordern ein entsprechendes Zeitbudget. Auf der Habenseite kann für die Städte aber konstatiert werden:

- Qualifizierung der Stadtentwicklungs- und Stadtumbauplanung/Umsetzung in den Städten
- Stärkung der Projektentwicklungskompetenz bei den Mitgliedern der Projektgruppe und damit auch der Mitgliedsstädte
- Souveränerer Umgang mit der Landespolitik (direkte Informationen und Kontakte, Diskussionsplattform, Solidarität der Städte, „Lobbyarbeit“)

Für das MIR bzw. das LBV ist der Städtekrantz bzw. die Projektgruppe aber immer auch ein mitwirkungsbe-reiter Praxispartner. Ob Einführung des landesseitigen Stadtumbaumonitorings oder des INSEK-Verfahrens – in der Projektgruppe können vorgesehene Verfahren und Methoden sehr praxisnah und konstruktiv erprobt werden.

Der Blick nach vorne

Die Themenvielfalt im Stadtumbau, aber auch insgesamt im Bereich der integrierten Stadtentwicklung nimmt eher noch zu. Nach Einschätzung des Städtekrantzes nimmt auch der Bedarf an entsprechendem Erfahrungsaustausch der Brandenburger Städte weiter zu. Vor dem Hintergrund begrenzter personeller Ressourcen in den Städten und beim Land sollten hierfür etablierte Netzwerke stärker genutzt werden, bevor neue Netzwerke erschaffen werden. Der Städtekrantz ist grundsätzlich bereit, ggf. in sinnvoller Arbeitsteilung mit den anderen Brandenburger Städtenetzwerken, die Netzwerkarbeit in Sachen Stadtumbau und Stadtentwicklung weiter zu intensivieren.



Bürgerbeteiligung im Stadtumbau – Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner in die Gestaltung „ihres“ Stadtumbauquartiers am Beispiel Schwedt/Oder

Dr. Ingeborg Beer

Politische und wissenschaftliche Bilanzen zur Umsetzung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau-Ost fallen im Großen und Ganzen positiv aus und signalisieren mit geringen Korrekturvorschlägen ein „Weiter so!“. Vor Ort haben Begriffe wie Schrumpfung und Abriss ihren einstigen Schrecken verloren. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte

und Stadtumbau-Monitoring gehören inzwischen zum alltäglichen Verwaltungshandeln. Und die betroffenen Bürger erwarten unveränderte oder bessere Wohnbedingungen in ihren Quartieren oder anderswo. Ein allumfassender Pragmatismus ist eingekehrt. Ob dieser für die Zukunftsgestaltung schrumpfender Städte ausreichen wird?

Schwedt/Oder: Vom flächenhaften Abriss zur Stadtumbau-Akupunktur
Schwedt/Oder zählt zu den Pionieren des Stadtumbaus und ist mit dem flächenhaften Rückbau leer stehender Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen bereits über dem Berg. Die Stadt entwickelte sich im Stadtteil Am Waldrand als eine der ersten „von Außen