



mit Balkonen ausgestattet. Dies führt zu Missmut und Unverständnis. Um hier Abhilfe zu schaffen, hat die GeWi begonnen, ab dem 2. Bauabschnitt in Absprache mit den Denkmalfachbehörden im hofseitigen Bereich an die Wohnungen, wo möglich und vertretbar, neue Vorstellbalkone zu installieren. Dies ist ein weiterer Meilenstein in der Denkmalsanierung, der nur durch die konstruktive Zusammenarbeit mit den Denkmalfachbehörden möglich ist.

Wohnumfeldgestaltung nach Sanierung

Im Jahr 2008 hat die GeWi ebenfalls mit einer umfassenden Aufwertung des Wohnumfeldes begonnen. Im Bereich der Friedrich-Engels-Straße / Pawlowallee wurden z. B. folgende Wohnumfeldmaßnahmen durchgeführt:

- Neubau von verschleißbaren Stellflächen zur Verbesserung der Parkplatzsituation
- Aufarbeitung von Wegen und Straßen
- Sanierung der Grünflächen mit hochwertiger und attraktiver Bepflanzung
- Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung
- Aufstellen von Bänken im Hausbereich und in den Hauptachsen (noch nicht abgeschlossen)



Friedrich-Engels-Straße (Baujahr 1954, Sanierung 2007)

Für diese Maßnahmen hat die GeWi im Jahr 2007/2008 mehr als 700 T € zusätzlich investiert.

Resümee

Auch wenn Eisenhüttenstadt kleiner wird, hat die Stadt eine sehr gute Zukunft. Schrumpfungsprozesse und Abriss sind sehr schmerzlich und schwieriger zu gestalten als Wachstumsprozesse. Sie müssen nicht einhergehen mit einem Verlust an Lebensqualität. Im Kleinerwerden liegen auch die einmaligen Chancen für mehr Lebensqualität und eine Belebung der Innenstadt. Diese Chance wird Eisenhüttenstadt konstruktiv nutzen. Dabei steht zum Wohle der Stadt und der GeWi das Gesamtinteresse vor den Interessen Einzelner. ■



Karl-Marx-Straße Ecke Saarlouiser Straße (Baujahr 1953, Sanierung 1999)



Arkaden Friedrich-Engels-Straße Ecke Erich-Weinert-Allee (Baujahr 1952, Sanierung 2000)

Möglichkeiten der Verzahnung von Förderprogrammen bei der Umsetzung der Stadtumbaukonzepte

Ariane Beier, Annekathrin Dieß, Hans Wegener

Nachfolgende Praxisbeispiele zeigen Möglichkeiten der Verzahnung verschiedener Förderprogramme bei der Umsetzung der von den Kommunen erarbeiteten Stadtumbaukonzepte. Die sinnvolle Kombination der zur Verfügung stehenden Förderangebote führt zu nachhaltigen Ergebnissen.

Rückbau von Wohnbauten und Nachnutzung der verbleibenden Fläche in Cottbus

Cottbus ist mit den bisher fast 7.500 rückgebauten Wohneinheiten (mit Stand 31. August 2008: 7.426 WE) „Spitzenreiter“ der Stadtumbau-Kommunen im Land Brandenburg. Mit dem im Jahr 2002 auf-

gestellten Stadtumbaukonzept verfolgt die Stadt Cottbus eine Doppelstrategie. Dabei liegt der Schwerpunkt auf dem flächenhaften Rückbau in den Randlagen der Plattenbaugebiete „Sachsendorf-Madlow“ und „Neu-Schmellwitz“ bei gleichzeitiger Sicherung und Stärkung innerstädtischer Wohnquartiere. Doch



aufgrund des vorherrschenden Wohnungsüberhangs lässt sich innenstadtnaher Rückbau nicht immer vermeiden.

Beispielhaft hierfür ist der erfolgte Rückbau im Bereich Görlitzer Straße/Weinbergstraße. Dieses ehemalige Gebäudeensemble mit ca. 540 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten wurde in den 1980er Jahren errichtet und prägte das Stadtbild als dominante acht- bis elfgeschossige Blockrandbebauung. Seit den 1990er Jahren war das Gebäudeensemble von zunehmendem Leerstand geprägt, der auf der einen Seite dem allgemeinen Bevölkerungsrückgang sowie der veränderten Nachfrage der Mieter und auf der anderen Seite dem teilweise schlechten Bauzustand und der Lage an hoch frequentierten Hauptverkehrsstra-

ßen geschuldet war. Da die Vermietbarkeit nach einer möglichen Sanierung als sehr unsicher erschien, wurden die Bestände im Quartier „Weinbergstraße“ teilweise und die im Quartier „Görlitzer Straße“ vollständig im Jahr 2007 vom Eigentümer der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) zurückgebaut. Insgesamt sind dabei etwa 43.600 m² Wohn- bzw. Gewerbeflächen dauerhaft vom Markt genommen und 2,6 Mio. € Rückbaumittel von Bund und Land zur Verfügung gestellt worden.

Um ein langjähriges Brachliegen der innerstädtischen Flächen, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, zu vermeiden, wurde durch die Stadt ein Nachnutzungskonzept erarbeitet. Das Ziel des Konzeptes besteht in der Neuordnung des Areals durch eine angemessene dichte, städtische Bebauung bei Nutzungsdurchmischung von Gewerbe-/ Dienstleistungs- und Wohnfunktion.

Für die berühmte Fläche in der Görlitzer Straße hat sich bereits ein Investor gefunden. Der Rentenversicherungsträger Knappschaft Bahn – See beabsichtigt, insgesamt 29 Mio. € an diesem Standort zu investieren. Ein 100 m langes, sechsgeschossiges Verwaltungsgebäude wird die entstandene Lücke wieder schließen und eine „städtebauliche Kante“ schaffen. In dem Neubau, für den am 16. Juli 2008 der erste symbolische Spatenstich gesetzt wurde, sollen ab Ende des Jahres 2009 über 800 Arbeitsplätze für Knappschaftsbeschäftigte entstehen.

Verringerung und beispielhafte Qualifizierung von Wohnungsbeständen in Schwedt/Oder

Schon seit Beginn der 1990er Jahre zeichnete sich hier, wie auch in vielen anderen Städten, das Problem des anhaltenden und steigenden Bevölkerungsverlustes und des damit einhergehenden Wohnungsleerstands ab. Früh wurde durch die verantwortlichen Akteure: Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG (WOBAG), Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder, und Kommune die Notwendigkeit der Verringerung des Mietwohnungsbestandes und der Qualifizierung des verbleibenden Wohnungsangebotes erkannt.



Schwedt/Oder, Külzviertel, Stadtteil Am Waldrand, Rückbau



... Umbau



... Fertigstellung

Dabei wurden im gesamtstädtischen Kontext die Stärkung des Zentrums sowie der Erhalt eines kompakten Stadtkörpers angestrebt und der Rückbau im peripheren Stadtgebiet verortet. Die Strategie basiert auf der Kombination von Sanierung und Qualifizierung der verbleibenden Bestände, der Aufwertung des Wohnumfeldes in langfristig stabilisierenden Stadtgebieten sowie dem flächigen Abbruch nicht mehr benötigter Wohngebäude am Stadtrand. Den Schwerpunkt des Stadtumbaus bildet dabei das Gebiet der Oberen Talsandterrassen mit den Stadtteilen Talsand, Am Waldrand und Kastanienallee. Neben der umfangreichen Sanierung des Stadtteils Talsand stellen dabei insbesondere der flächige Rückbau im nördlichen Teil des Gebiets Am Waldrand sowie die Qualifizierung des, durch punktuellen Rückbau in der Bebauungsdichte reduzierten südlichen Teilbereiches die wesentlichen Elemente der Stadtumbauplanungen dar.



Cottbus, Gebäudeensemble Görlitzer Straße vor dem Abbruch



... während der Abbruchphase



... geplanter Neubau



Bis Ende August 2008 wurden in Schwedt/Oder insgesamt 5.365 Wohneinheiten abgerissen, zum größten Teil gefördert über das Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost. Weitere 1.186 Wohneinheiten sollen bis 2015 vom Markt genommen werden. Die hierfür benötigten Fördermittel stehen der Stadt bereits als Verpflichtungsermächtigungen vollständig zur Verfügung.

Der Stadtumbauprozess wurde zudem durch den Einsatz des Bund-Länder-Programms „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ unterstützt. Dabei wurden neben der Einführung eines Stadtteilbüros insbesondere Projekte zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur realisiert, welche die Wohn- und Lebenssituation der Einwohner in den Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf verbessern sollen.

Stadtentwicklungskonzept als langfristige städtische Strategie für Beeskow

Neben den großen Städten im Land Brandenburg zeigt sich auch in kleineren Gemeinden das Problem des Wohnungsleerstandes. Die Stadt Beeskow stellte vor diesem Hintergrund im Jahre 2002 ein Stadtentwicklungskonzept auf, in welchem konkrete städtebauliche Lösungen und eine langfristige städtische Strategie erarbeitet wurden. Ziel dieser Strategie ist es, deutliche Schwerpunktbereiche des Rückzugs sowie des Erhalts zu definieren, um mit der neuen Herausforderung der schrumpfenden Stadt umgehen zu können. Daraus ergab sich ein Leitbild, das die Erhaltung und Sanierung der historischen Altstadt in den Vordergrund stellt. Ebenso sollen innenstadtnahe Wohn- und Arbeitsorte aufgewertet

werden und ein Rückbau nicht mehr benötigter Wohngebäude am Stadtrand erfolgen. Als Schwerpunkt für die Reduzierung des Wohnungsüberhanges wurde das Wohngebiet Kiefernweg herausgearbeitet. Dieses Gebiet liegt am westlichen Rand der Stadt und wurde aufgrund seiner peripheren Lage, der Bebauungsdichte sowie der schlechten Vermietungsperspektive der Wohnungen langfristig für den vollständigen Rückbau vorgesehen. Von den insgesamt 392 Wohneinheiten wurden bereits 152 Wohneinheiten zurückgebaut. Der Rückbau des Gebietes wird durch die umfangreiche Aufwertung und Sanierung der historischen Altstadt sowie innenstadtnahe Quartiere unterstützt.

Neue Wege in der Stadtentwicklung – Housing Improvement Districts (HID) / Eigentümerstandortgemeinschaften

Markus Kühne

Das bereits 2002 eingeführte Programm „Stadtumbau Ost“ wurde in diesem Jahr evaluiert. Aus der Studie ging hervor, dass nach sechsjähriger Laufzeit des Förderprogramms eine deutliche Verringerung des Leerstandes, eine Stabilisierung der Wohnungsmärkte und eine Steigerung der Attraktivität der betroffenen Städte vollzogen werden konnte. Um jedoch weitere Ziele umsetzen zu können, muss das Programm über 2009 hinaus weiterlaufen.

Besonders die Aufwertung der innerstädtischen Altbaquartiere und die Erhaltung des Altbaubestandes sind Ziele der nächsten Jahre. Auch private Wohnungseigentümer sollen zukünftig stärker in den Stadtumbau integriert werden. Das Modell des Housing Improvement Districts (HID) ist eine mögliche Lösung zur Umsetzung dieser Zielstellungen.

Das HID ist eine Weiterentwicklung des Business Improvement Districts (BID), welches in Nordamerika entstand und auch schon in der Bundesrepublik Anwendung fand. Ein BID ist ein Zusammenschluss von Grundstückseigentümern und Gewerbetreibenden, welche in Zusammenarbeit mit der Kommune einen innerstädtischen Bereich aufwerten.

Das Ziel eines HID ist die Aufwertung eines Wohnhauses oder eines Wohngebietes, wobei die Wohnimmobilien Eigentümer als Zielgruppe dienen. Es unterscheidet sich vor allem durch Beteiligte, Problematiken, Handlungsfelder und Zielstellungen vom BID. Mit einer Laufzeit von etwa fünf bis 20 Jahren ist das Modell relativ flexibel und bietet einen ausreichenden Handlungsrahmen. Die Finanzierung erfolgt durch eine „Zwangsabgabe“, welche normalerweise durch die Kommune erhoben wird. Davon kann

ein gewisser Anteil auch auf die Jahresmieten entfallen. Außerdem können Banken bei der Vorfinanzierung durch zinsgünstige Kredite mit einbezogen werden. Dies sind vor allem theoretische Vorstellungen, welche sich aus dem BID-Modell ableiten, aber auch seit mehreren Jahren in Nordamerika vollzogen werden. Was sind jedoch die wesentlichen Vor- und Nachteile eines Housing Improvement Districts (HID)?

Durch die Anwendung eines HID-Modells entsteht ein einheitliches, strukturiertes, koordiniertes und gemeinsames Projekt, welches zur Imageaufwertung beiträgt. Das bringt natürlich Vorteile gegenüber dem meist unkoordinierten und oft unbemerkten Handeln von Einzelakteuren mit sich, da ein relativ großes Projekt entsteht, welches in der Öffentlichkeit besser wahrgenommen wird und somit auch zu einer besseren Vermiet-



barkeit führt. Vor allem die Aufwertung der Mietstruktur und die des öffentlichen und privaten Raumes zählen zu den Zielen eines HID-Projektes. Dies beinhaltet selbstverständlich die Wiederherstellung oder die Sicherung der Sauberkeit und Sicherheit im Projektgebiet, woraus zum einen eine Senkung der Leerstandsrate und zum anderen der Erhalt und die Steigerung von Immobilienwerten resultieren. Die Planung und Finanzierung sind festgelegt und werden durch die regelmäßigen Einnahmen über die Kommune gesteuert.

Besonders in der Zusammenarbeit mit der Kommune ergeben sich völlig neue Chancen. Durch die Entwicklung von standortbezogenen Lösungsansätzen kann eine neue Kommunikationskultur aufgebaut werden und durch die Bündelung von öffentlichen und privaten Ressourcen besteht Sicherheit in Planung und Finanzierung. Problematisch dagegen ist die Mobilisierung der Eigentümer in Gebieten, in denen bisherige Investitionen keine Verbesserung bewirkten, die mögliche Spaltung in Interessengemeinschaften, wodurch das HID schon im Ansatz scheitern würde und das durch die BID schon bekannte Problem der „Trittbrettfahrer“.

Um Letzteres zu verhindern, ist eine rechtliche Grundlage nötig. In Deutschland kam aus diesem Grund bisher kein

HID-Projekt über die theoretische Planung hinaus. Mit dem neu eingeführten §171 f BauGB („Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht“) wurde zwar der Rahmen für die Beteiligung privater Eigentümer im Stadtumbau geschaffen, ob das Land Brandenburg ein eigenes Landesgesetz erlässt, hängt letztlich davon ab, ob sich im Lande entsprechende Initiativen bilden, die dies rechtfertigen.

Aus diesen Chancen und Hindernissen ergeben sich viele offene Fragen, welche ausreichend Grund zur Diskussion geben. So bleibt vorerst offen, in welchen Gebieten Housing Improvement Districts (HID) von Nutzen sind und in welchen es als Anreiz dient. Kann es auch in peripheren Stadtgebieten sinnvoll sein oder nur in innerstädtischen Altbauquartieren? Weiterhin ist zu klären, welche Chancen – natürlich unter der Voraussetzung der späteren Rentierlichkeit – für schlecht mobilisierbare Objekte in Quartieren mit Leerstandsproblemen bestehen. Inwiefern können so auch Eigentümer in der Nachbarschaft wieder vom Objekt profitieren und wie können so entstehende Interessenkonflikte möglichst gering gehalten oder sogar verhindert werden? Ebenso muss die Finanzierung der Anschub- und Planungskosten geklärt werden. Wie kann privatwirtschaftliches Engagement mit öffentlicher Förderung verknüpft werden, so

dass ein möglichst hoher Synergieeffekt erzielt wird und welche Möglichkeit besteht, die durch ein HID entstandenen Kosten an den Mieter weiterzugeben? Wie sozialverträglich ist also ein HID? Außerdem spielt die Moderation und die Initiierung des Prozesses eine tragende Rolle. Wer übernimmt die Führung der Planungen oder wer bringt „den Stein ins Rollen“? Dies ist nur ein kurzer Überblick über ungeklärte Fragen, die aus dem Wesen des HID hervorgehen.



Auch der Bund zeigt mittlerweile Interesse an dem HID-Modell und entwickelte demzufolge das ExWoSt-Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“. Es soll anhand von zehn Modellvorhaben in der gesamten Bundesrepublik entwickelt werden und innerhalb von drei Jahren mit baulichen Maßnahmen beginnen. Viele dieser Fragen möchte der Bund somit beantworten. Allerdings liegt das Hauptaugenmerk des Forschungsfeldes vor allem auf der Erhaltung und der Aufwertung der innerstädtischen Altbauquartiere in den Stadtumbaustädten. ■

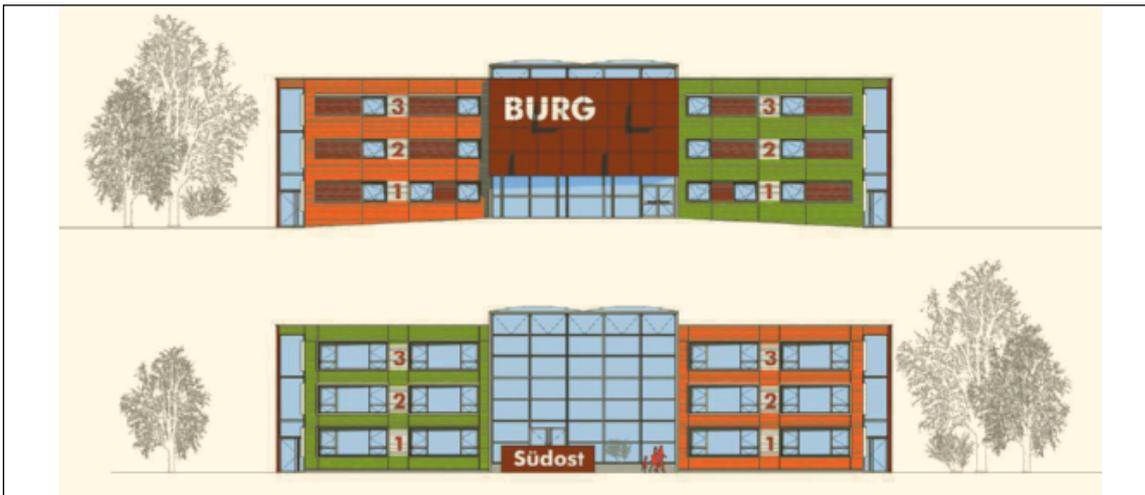
Energetische Stadterneuerung und Klimaschutz im Rahmen des Stadtumbaus

Mario Behrnd

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau ist auch im Land Brandenburg ein aktuelles Thema. Derzeit werden unter diesem Forschungsprogramm des Bundes die Möglichkeiten einer „Energetischen Stadterneuerung“ untersucht. Dies entspricht der Neuausrichtung der Städtebauförderung auf klimatische und energiepolitische Ziele.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr begleitet hier in Zusammenarbeit mit dem MIR und den Städten Cottbus, Finsterwalde, Guben, Lübbenau, Luckenwalde, Prenzlau, Spremberg und Vetschau zurzeit entsprechende Modellvorhaben. Bei den meisten Vorhaben handelt es sich um stadumbaubedingte Umnutzungen bestehender sozialer Infrastruktur

wie zum Beispiel nicht mehr genutzte Kindertagesstätten oder Schulen. In einem Fall erfolgt auch die Sanierung denkmalgeschützter Altbausubstanz unter energetischen Gesichtspunkten. Ziel ist eine Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude und in der Folge eine deutliche CO₂-Minimierung. Das Land Brandenburg strebt bis zum Jahr 2020 eine



Entwürfe zur energetischen Erneuerung der Kindertagesstätte Burg in Luckenwalde – Fassade

Reduzierung der CO₂-Emissionen um 40 % gegenüber 1990 an. Die erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden wurden von der Bundesregierung vor einem Jahr auf der Klausur in Meseberg beschlossen.

Die Mehrzahl der brandenburgischen Modellvorhaben wird im Stadtumbau-Teilprogramm „Rückführung städtischer Infrastruktur“ gefördert. Das ist in aller Regel dann der Fall, wenn es sich um eine Umnutzung des Gebäudes handelt. In einigen Fällen wird das Stadtumbau-Teilprogramm „Aufwertung“ bzw. das Förderungsprogramm zur energetischen Erneuerung der sozialen Infrastruktur in den Kommunen (Investitionspakt) in Anspruch genommen. Der Investitionspakt hat gleichermaßen das Ziel, Gebäude der sozialen Infrastruktur energetisch so zu modernisieren, dass nach der Fertigstellung ein energetisches Niveau erreicht wird, mit dem der Neubaustandard nach der aktuellen Energieeinsparverordnung übertroffen wird. Zu den Konditionen dieses Programms kann man sich auf den Internetseiten des LBV unter „Städtebauförderung – Förderung auf einen Blick“ informieren.

Bei der Umsetzung der Modellvorhaben haben die Städte sicherzustellen, dass sowohl innovative energetische Ansätze verfolgt werden als auch kostensparende Lösungen zum Tragen kommen. Nur dann besteht die Chance, dass das Vorhaben von anderen Städten und ohne Einsatz von Fördermitteln nachgeahmt werden kann. Insofern handelt es sich

um die Suche nach „Best Practices“. Insgesamt muss eine nachhaltige Umsetzung der Projekte im Vordergrund stehen. Ein Optimum zwischen Ökonomie und Ökologie wird angestrebt. Ideal ist es, wenn die durch die Modellvorhaben implementierten neuen energetischen Ansätze bis auf die Stadtteilebene oder sogar auf die gesamte Stadt ausstrahlen. Ziel muss deshalb ein Umdenken bei der Energieversorgung und beim Bauen sein. Das bedeutet vor allem den Einsatz von regenerativen Energiequellen und auch die Verwendung nachwachsender Rohstoffe als Baumaterial. Nicht immer bedeutet dies den Einsatz neuester Technologien um jeden Preis. So muss eine teure dezentrale Energieversorgung nicht installiert werden, wenn der Anschluss an das Fernwärmenetz für die nächsten 20 bis 30 Jahre nachhaltiger und kostengünstiger ist. Solche Entscheidungen sind sehr stark standortabhängig, in anderen Fällen kann gerade das kleine Blockheizkraftwerk die optimale Lösung darstellen. Grundsätzlich ergibt es nur dann Sinn, regenerative Komponenten bei der Sanierung eines Gebäudes einzusetzen, wenn der dadurch erzielte energetische Vorteil mindestens der Investition entspricht.

Die Modellvorhaben der energetischen Stadterneuerung tragen somit ein Stück dazu bei, den Stadtumbau auf die neuen Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte auszurichten. Während der Rückbau in städtischen Randlagen auf einem guten Wege ist, kommt es jetzt darauf an, die innerstädtischen Bestände zu er-



... Zwischenklimazone

halten. Dabei sind nicht nur die kommunalen Entscheidungsträger gefragt. Eine energetische Stadterneuerung kann nur dann auf breiter Basis funktionieren, wenn sie von allen städtischen Partnern getragen wird, das heißt auch von privaten Akteuren und den Wohnungsunternehmen. Die öffentliche Hand kann jedoch mit gutem Beispiel vorangehen.

Zum Erfahrungsaustausch haben sich die betreffenden Städte zusammen mit dem MIR, dem LBV und der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus (BTU Cottbus) in einem Netzwerk zusammengeschlossen. Derzeit werden von den Städten Projektsteckbriefe der einzelnen Modellvorhaben erstellt. Auf der Grundlage erster Erfahrungen und Überlegungen werden nun die energetischen Standards erarbeitet. In einem späteren Heft sollen dann einige der Modellvorhaben vorgestellt werden.

Das Land Brandenburg wird zukünftig verstärkt Wert auf eine ganzheitliche ökologische städtebauliche Erneuerung legen.



Rückbau städtischer Infrastruktur (RSI) – konnten die Ansprüche an dieses Teilprogramm umgesetzt werden?

Hans Wegener

Mit Inkrafttreten der VV-Städtebauförderung 2006 konnte erstmals eine Förderung von Vorhaben zur stadumbaubedingten Rückführung der städtischen Infrastruktur (RSI) im Fördergebiet des Stadtumbaus, sowohl im Bereich der sozialen als auch der technischen Infrastruktur erfolgen.

Dazu gehören auch Vorhaben, die auf Grund des Stadtumbaus erforderlich sind, um die Funktionsfähigkeit zu sichern. Mit Einführung des Programms RSI im Programmjahr (PJ) 2006 wurde diesem Themenfeld ein eigenes Teilprogramm gewidmet. Bereits vor der Einführung des zusätzlichen Teilprogramms wurden im Bereich der technischen und der sozialen Infrastruktur stadumbaubedingte Anpassungsvorhaben im Rahmen des Teilprogramms Aufwertung, aber auch im Programm zur Weiterentwicklung großer Neubaugebiete – VVN durchgeführt. Durch die zusätzliche Fördermöglichkeit im Rahmen des Teilprogramms RSI konnten andere Program-

me entlastet und deren Mittel nunmehr für „klassische“ Sanierungsvorhaben z. B. in den Innenstädten eingesetzt werden.

Finanziell liegt der Schwerpunkt seit Einführung des RSI-Programms Ende 2006 bei den Vorhaben zur Anpassung der sozialen Infrastruktur. Dies ist einerseits dem deutlich erhöhten Fördersatz zuzuschreiben (90 % Bundes- und Landesanteil / 10 % Bauherrenanteil), zum anderen werden im Rahmen der Anpassungsmaßnahmen an der sozialen Infrastruktur neben Rückbaumaßnahmen auch der Umbau/die Umnutzung von Gebäuden bei soziokultureller Umnutzung unterstützt, die meistens einen erhöhten Finanzrahmen mit sich bringen.

Bei den Maßnahmen zur technischen Infrastruktur ist inzwischen eine rückläufige Antragszahl festzustellen. Während mit Programmjahr 2006 noch 53 Vorhaben der technischen Infrastruktur in zehn Städten gefördert wurden, waren es im PJ 2007 schon nur noch 13 Vorhaben in

vier Städten und mit PJ 2008 noch zwei Vorhaben in zwei Städten. Im Bereich der sozialen Infrastruktur wurden mit PJ 2006 12 Vorhaben in zehn Städten, im PJ 2007 37 Vorhaben in 13 Städten und im PJ 2008 23 Vorhaben in 23 Städten gefördert.

Auffällig ist dabei, dass zunächst das Themenfeld der technischen Infrastruktur die größere Aufmerksamkeit verbuchen konnte, jedoch nach der hohen Zahl der bewilligten Vorhaben im PJ 2006 und 2007 nunmehr weitestgehend erschöpft zu sein scheint. Hingegen hat der Rückbau der sozialen Infrastruktur mit anfangs nur sieben Vorhaben im PJ 2006 deutliche Zuwächse in den nachfolgenden Programmjahren erfahren (PJ 2007: 32 Vorhaben; PJ 2008 18 Vorhaben). Eine Fortsetzung des Programms im Rahmen der VV 2009 ist zu erwarten, dann aber zu etwas veränderten Konditionen bezüglich des Bauherrenanteils.



Calau – Modellprojekt Entwicklung Zentraler Schulstandort

Birgit Schenker



Neue Sporthalle

Das Vorhaben „Entwicklung Zentraler Schulstandort Springteichallee“ der Stadt Calau ist eines von 11 brandenburgischen Modellprojekten zur städtebaulichen Aufwertung im Rahmen des Stadtumbaus. Mit dem Modellvorhaben wird das Ziel verfolgt, die lokalörtliche Bedeutung der Stadt Calau zu stärken und die südlich der Altstadt befindlichen öffentlichen Einrichtungen weiter zu entwickeln.

Mit dem Projekt werden die Grund- und Oberschule sowie der Schulhort ein-

schließlich einer Sporthalle und einer Mehrzweckhalle (Stadthalle) an einem zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Standort konzentriert und in ihrer Qualität gestärkt. Der gesamte Bereich erfährt mit dem Neubau einer Sporthalle auf einer Abrissfläche eines Wohngebäudes, mit der Sanierung der äußeren Hülle der Oberschule und der entsprechenden Außenanlagen, der Errichtung einer zentralen Busspur für die Grund- und Oberschüler und Schaffung von Parkplatzflächen, die von mehreren Ein-



richtungen genutzt werden können, eine bauliche Aufwertung und eine Funktionsoptimierung.

Insgesamt ist der Schulstandort iHv. rund 2,2 Mio. € durch Bund, Land und Kommune gefördert worden. 2.171.804 Mio. € wurden konkret als Städteförderungsmittel (StäFöMi) bezogen. Dies entspricht abzüglich dem kommunalen Mittleistungsanteil, also einem Drittel, 1.447.869 Mio. € reine Förderung durch Bundes- und Landesmittel.



■ Nordhof Oberschule

Vetschau/Spreewald – Schulzentrum „Dr. Albert Schweitzer“, Solarsporthalle und Bürgerpark

Henning Roser

Im Rahmen des Stadtumbau-Modellprojekts in der Stadt Vetschau/Spreewald wurde der östlich des Stadtzentrums gelegene Infrastrukturstandort durch mehrere miteinander in Verbindung stehende Maßnahmen nachhaltig umstrukturiert: Die „Schiebefläche“ wurde zu einem Bürgerpark umgestaltet, das Schulzentrum „Dr. Albert Schweitzer“ aufgewertet und eine Solarsporthalle neu errichtet.

Die rund 4 ha große „Schiebefläche“ war aufgrund ihrer ehemaligen Funktion als Erd- und Baustofflager von einer Topografie mit zahlreichen Aufschüttungen sowie einem ruderalen Aufwuchs geprägt. Wesentliche Leitmotive bei der Planung des neuen Bürgerparks waren die enge Einbindung der künftigen Nutzer in den Entstehungsprozess, eine funktionale und naturnahe Gestaltung unter weitestgehendem Erhalt der vorhandenen Vegetation sowie eine deutliche Kostenreduzierung gegenüber ersten Planungsideen.

Das Projekt zeichnet sich durch die besonders intensive Nutzerbeteiligung während des Planungs- und Umsetzungsprozesses aus (u. a. Werkstattverfahren mit Mitwirkung unterschiedlicher Nutzer-

gruppen), wodurch eine hohe Identifikation mit der Grünanlage erzielt werden konnte. Aufgrund des kostenbewussten Konzeptes konnte der Aufwand für den ursprünglich geplanten aufwändig gestalteten Stadtpark von 1,4 Mio. € veranschlagt. Das Vorhaben wurde im Rahmen des Aufwertungsprogramms gefördert.



Schiebefläche vor und nach der Umgestaltung

Beim Schulzentrum „Dr. Albert Schweitzer“ wurden der Schuleingangsbereich der Oberschule und der Schulhof der Grundschule neu gestaltet, wobei die Schüler an der Planung beteiligt wurden. Die beiden zum Schulkomplex gehörenden, stark sanierungsbedürftigen Sporthallen wurden abgerissen, um Platz für den Neubau der Solarsporthalle bzw. Grünflächen zu schaffen. Diese Maßnahmen mit einem Kostenvolumen von insgesamt knapp 300.000 € wurden ebenfalls aus Aufwertungsmitteln finanziert.

Mit der Solarsporthalle wurde ein bisher europaweit einzigartiges Bauwerk errichtet, welches Maßstäbe für die Ener-



Trilogie Sanduhr



Schulhof Grundschule

gieeinsparung und die Verminderung der Betriebskosten setzt. Für das neue Gebäude wurde der Passivhausstan-

dard in Planung und Ausführung zertifiziert. Der Heizenergiebedarf der neuen Halle beträgt etwa 24.000 kWh pro Jahr und entspricht damit einer Einsparung von über 90 % gegenüber dem Verbrauch der beiden ehemaligen Turnhallen am Standort. Die etwa 1.250 m² große Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes hat eine Leistung von 176,12 kWp. Dies entspricht einer geschätzten Energieproduktion von mindestens 153.000 kWh pro Jahr, womit die Halle mehr als das Sechsfache der Energie erzeugt, die zu ihrer Beheizung benötigt wird.

Für die Finanzierung der Kosten in Höhe von etwa 2,47 Mio. € für Planung, Bau und Ausstattung des Gebäudes konnte ein intelligenter Fördermix realisiert werden – u. a. aus Fördermitteln des MBS und des MIR (Stadtumbau Aufwertung) sowie KfW-Krediten. ■



Solarsporthalle

Guben – modernes Dienstleistungszentrum – „Promenade Am Dreieck“

Steffi Wander, Christiane Büttner

Gesamtvorhaben Promenade am Dreieck	
Baukosten	14.174.165,03 €
Fördermittel Stadtumbau - Aufwertung	1.786.679,53 €
Fördermittel Zukunft im Stadtteil	4.471.061,00 €
Fördermittel S-Programm	514.290,48 €
Fördermittel BSI	170.000,00 €
Fördermittel Brachflächen	690.810,00 €
Eigenmittel der Stadt Guben	5.141.324,02 €

Einzelvorhaben Rathaus	
Baukosten	6.629.057,08 €
Fördermittel Stadtumbau - Aufwertung	1.692.550,07 €
Eigenmittel der Stadt Guben	4.936.517,01 €

Einzelvorhaben Stadt- und Industriemuseum	
Baukosten	1.306.499,50 €
Fördermittel Zukunft im Stadtteil	794.962,00 €
Fördermittel S-Programm	166.741,66 €
Eigenmittel der Stadt Guben	345.795,84 €

Einzelvorhaben Musikschule / Bibliothek	
Baukosten	3.885.350,00 €
Fördermittel Zukunft im Stadtteil	2.726.899,00 €
Fördermittel S-Programm	596.432,16 €
Eigenmittel der Stadt Guben	574.028,84 €

Einzelvorhaben "Alte Färberei"	
Baukosten	1.184.000,00 €
Fördermittel Zukunft im Stadtteil	947.200,00 €
Fördermittel BSI	170.000,00 €
Eigenmittel der Stadt Guben	66.800,00 €

Einzelvorhaben Außenanlagen	
Baukosten	1.171.238,45 €
Fördermittel Stadtumbau - Aufwertung	94.129,46 €
Fördermittel S-Programm	166.116,66 €
Fördermittel Brachflächen	690.810,00 €
Eigenmittel der Stadt Guben	216.182,33 €

Kosten- und Finanzierungsübersicht „Promenade am Dreieck“

Die Altstadt Ost, Ende des 19. Jh. die Wiege Gubener Weltruhms wegen der zahlreichen Hut- und Tuchfabriken, wirkte zu Beginn des 21. Jh. durch die Vielzahl der leer stehenden Produktionsgebäude, die allgemein schlechte Bausubstanz und die zahlreichen Verfallerscheinungen vernachlässigt und trist. Sie bot außer einigen wenigen Geschäften keine Anziehungspunkte oder Aufenthaltsbereiche, die die Bürger der Stadt in diesen Stadtteil gelockt hätten. Ausgehend davon war es notwendig, infrastrukturelle, landschaftliche und architektonische Qualitäten zu entwickeln, um eine stadtbildprägende Zentrumsfunktion zu schaffen. Sie entschlossen sich, ein sichtbares Zeichen für das neue Zentrum zu setzen. Strategische und inhaltliche Bedeutung hatte dabei die ehemalige Wilkesche Hutfabrik als Endpunkt der Frankfurter Straße und Entwicklungsachse nach Gubin.

Im Herbst 2004 wurde mit den erforderlichen Rekonstruktions- und Umbauarbeiten für ein modernes Kommunal-Dienstleistungszentrum begonnen. Das Rathaus mit Service-Center, das Stadt- und Industriemuseum, die Stadtbibliothek und die Musikschule fanden hier

einen neuen Standort und wurden um einen Multifunktionssaal sowie Ausstellungs- und Tagungsräume ergänzt. Zur Wahrung des Fabrikcharakters wurden unter Beachtung umfangreicher denkmalschutzrechtlicher Belange prägende Stilelemente wie beispielsweise die Industriefenster oder die weithin sichtbaren Schornsteine der alten Färberei erhalten oder neu angefertigt. In nur 503 Tagen Bauzeit waren alle (!) Einrichtungen bezugsfertig. Sie wurden zwischen Herbst 2005 und Sommer 2006 nacheinander der Öffentlichkeit feierlich übergeben.

Die Baukosten beliefen sich für den gesamten Komplex insgesamt auf 14,17 Mio. €. Zur Finanzierung wurden verschiedene Städtebauförderprogramme in Anspruch genommen. Die Stadt Guben trug mit 6,14 Mio. € 43,33 % der Kosten. 4,47 Mio. € (31,54 %) entfielen auf das Förderprogramm „Zukunft im Stadtteil“, 1,78 Mio. € (12,61 %) auf das Förderprogramm Stadtumbau Ost – Teilprogramm Aufwertung, ca. 700.000 € auf das Brachflächenprogramm und 170.000 € konnten aus der Beschäftigung schaffenden Infrastrukturförderung (BSI) genutzt werden. ■



Frankfurt (Oder) – die nördliche Oderpromenade

Hella Fenger

In den zurückliegenden Jahren ist es unter Inanspruchnahme verschiedenster Förderprogramme gelungen, die Oderpromenade neu zu gestalten bzw. durch bauliche Maßnahmen aufzuwerten und so zum attraktiven Kultur-Ufer und zur beliebten Flaniermeile am Fluss zu entwickeln. Die Ausprägung der funktionellen und städtebaulichen Verbindung zwischen Stadt und Fluss entspricht den städtebaulichen Zielstellungen und ist für die Stadtentwicklung von herausragender Bedeutung.

Mit der Aufgabe des Hafenbetriebes im nördlichen Bereich der Oder konnte im Jahr 2006 das letzte Teilstück der Promenade fertiggestellt werden, das gleichzeitig den Übergang in den Landschaftsraum vollzieht und wesentlicher Bestandteil des Oder-Neiße-Radweges ist. Ein bedeutendes kommunalpolitisches Anliegen der Stadt Frankfurt (Oder) war die Einbeziehung der späteren Nutzer in den Prozess der Entscheidungsfindung für die Planung und Umsetzung des Projektes.

Vor diesem Hintergrund fand im September 2004 im Rahmen des Programms „Zukunft im Stadtteil – ZiS 2000“ eine Ideen- und Planungswerkstatt für die Nördliche Oderpromenade statt, um die konkrete Ausgestaltung des Projektes



Standort Kran vor und nach Fertigstellung

mit den Bürgern, insbesondere mit Kindern und Jugendlichen zu erörtern und ihre Vorstellungen und Vorschläge aufzugreifen.

Das Frankfurter Landschaftsarchitekturbüro Beusch entwickelte auf dieser Grundlage einen Entwurf, der viele Elemente dieser Ideenwerkstatt beinhaltet. Dazu gehörten unter anderem Plätze für Basketball und Beachvolleyball, phantasievolle Schaukeln und ein Lagerfeuerplatz. Für die Flaneure wurden ruhige Bereiche mit Sitzgelegenheiten und einer intensiven Begrünung vorgesehen.

Eine Förderung im ZiS Programm war nicht mehr möglich, da die Stadt Frankfurt (Oder) ihr Kontingent bereits in Anspruch genommen hatte, aber mit Hilfe des MIR konnte eine Einordnung in das Brachflächenprogramm gesichert werden. Gleichzeitig wurde die Gestaltung der nördlichen Oderpromenade die erste innerstädtische Aufwertungsmaßnah-



Fläche Beachvolleyball Vorher – Nachher



Blick nach Süden Vorher – Nachher





me im Stadtumbau. Insgesamt flossen 500.000 € EFRE-Mittel aus dem Brachflächenprogramm und 840.000 € Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbau in den 425 m langen Abschnitt der Promenade.

Leider ist es bisher nicht gelungen, auch die leer stehenden Gebäude entlang der Oder zu sanieren und wieder einer Nutzung zuzuführen. Dies bleibt eine bedeutende Stadtentwicklungsaufgabe auch für die aktuelle Strukturperiode. Private Investoren haben jedoch den Reiz des exponierten Standortes an der Oder erkannt und errichten zurzeit Stadtvillen und Reihenhäuser als Wohneigentumsanlage auf ehemals brachliegenden Flächen.



■ Beachvolleyballspiel

Spremberg: Verwaltungskonzentration am Marktplatz – Umgestaltung des ehemaligen Arbeiterwohnheimes

Silvia Schimko

Das ehemalige Arbeiterwohnheim (AWH) am Markt in Spremberg, ein als Kreisverwaltung geplanter und bereits während der Bauphase 1974 umgenutzter viergeschossiger Stahlbetonskelettbau, stand in der Vergangenheit ohne Rücksichtnahme auf vorhandene historische Baufluchten

oder auch gestalterische Anpassungen am Markt in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Rathaus.

Das Rathaus konnte seit der politischen Wende 1990 nicht mehr alle Verwaltungseinheiten beherbergen. So waren

das Bauamt, die Wohngeldstelle und das Archiv in angemieteten Räumlichkeiten untergebracht. Aufgrund der in 1998 und 2002 erfolgten Eingliederungen umliegender Gemeinden erlangte die Stadtverordnetenversammlung eine personelle Aufstockung, die bewirkte, dass der Ratssaal im Rathaus für Sitzungen nicht mehr ausreichte.



Ansicht Marktplatz 2006

Nachdem zahlreiche Ideen für Nutzungen des ehemaligen AWH's privater Investoren an den Finanzierungen scheiterten, entschloss sich die Stadt, das Gebäude einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. Nach einem offenen zweiphasigen Architektenwettbewerb nach GRW wurde ein Preisträger, das Architekturbüro Keller & Wittig aus Cottbus, 2006 mit der Planung des Umbaus beauftragt. Die Stadt Spremberg legte besonderen Wert darauf, dass neben der möglichst detailgetreuen Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses alle Anforderungen an die Nachhaltigkeit einer derartigen Maßnahme gegeben sind.