



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Umgang mit Leerstand

Lokale Experten berichten aus der Praxis im Stadtumbau

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Referat Öffentlichkeitsarbeit · 11055 Berlin
E-Mail: service@bmub.bund.de · Internet: www.bmub.bund.de

Redaktion

BMUB, Referat SW I 5, Anja Röding, Jacqueline Modes
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR),
Evi Goderbauer, Mathias Metzmacher

Fachliche Bearbeitung

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost
am Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e.V. (IRS)
Dr. Anja Nelle, Prof. Dr. Heike Liebmann, Dr. Christoph Haller

Gestaltung

design.idee, Büro für Gestaltung, Erfurt

Druck

druckhaus köthen

Bildnachweise

Siehe Seite 75.

Stand

Januar 2017

1. Auflage

2.000 Exemplare

Bestellung dieser Publikation

Publikationsversand der Bundesregierung
Postfach 48 10 09 · 18132 Rostock
Tel.: 030 / 18 272 272 1 · Fax: 030 / 18 10 272 272 1
E-Mail: publikationen@bundesregierung.de
Internet: www.bmub.bund.de/bestellformular

Hinweis

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Gedruckt auf Recyclingpapier.

Inhalt

Einführung	4
.....	
01 Umgang mit Wohnungsleerstand in Innenstädten	6
1.1 Positionsbeschreibung	7
1.2 Strategien und konzeptionelle Grundlagen	12
1.3 Wohnungsnachfrage und Investitionsverhalten von Eigentümern	26
1.4 Quartiere außerhalb der Stadtumbaukulisse	38
.....	
02 Umgang mit Wohnungsleerstand in Wohnsiedlungen	40
2.1 Positionsbeschreibung	41
2.2 Konzeptionelle Grundlagen und Prioritätensetzung	47
2.3 Leerstandsreduzierung in der Praxis und Kommunikation der Abrisspläne	53
2.4 Impulse für die Quartiersentwicklung	61
2.5 Perspektiven innenstadtnaher, älterer Wohnsiedlungen	68
.....	
03 Stadtumbau als Zukunftsthema: Fazit aus den Gesprächsrunden	70
Positionsbeschreibung	71
.....	
Bildnachweise	75

Einführung

Mit der vorliegenden Publikation wird aufgezeigt, welche Strategien und Lösungsansätze sich auf der kommunalen Ebene im Umgang mit Wohnungsleerständen bewährt haben. Dazu berichten Praktiker des Stadtumbau Ost aus ihrer alltäglichen Arbeit und von ihren Bemühungen, Lösungen zu finden. So können Erfahrungen von Praktikern für Praktiker vermittelt werden.

Der Bund führt die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West im Jahr 2017 zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm zusammen. Grundlage dafür ist die Evaluierung der beiden Stadtumbauprogramme. Da bereits jetzt absehbar ist, dass der Wohnungsleerstand in den meisten Städten in Ostdeutschland hoch bleibt, werden die Förderkonditionen für diese Städte fortgeführt. Gleichzeitig wird im Jahr 2017 für alle Städtebauförderungsprogramme das erfolgreiche Instrument der Sicherung von Altbauten und andere das Stadtbild prägende Gebäude mit einem reduzierten kommunalen Eigenanteil eingeführt. Mit der Einführung des Programms Stadtumbau Ost 2002 wurden erstmals in der Geschichte der Städtebauförderung neben Fördermitteln für die Aufwertung von Stadtquartieren auch explizit Mittel für den Rückbau von dauerhaft nicht benötigten Wohnungen bereitgestellt.

Im Programmverlauf wurden komplementierend zwei weitere Programmbereiche eingeführt: die zielgerichtete Förderung der Leerstandsbesetzung im Altbaubestand mit dem Programmbereich „Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden“ und die Förderung der Rückführung städtischer Infrastrukturen. Welche Strategie für den Umgang mit Leerstand in einzelnen Stadtquartieren und Gebäudebeständen gewählt wird, legen Stadtumbaukommunen in ihren Integrierten Stadtentwicklungskonzepten fest. Wichtigstes Kriterium ist die „Zukunftsfähigkeit“ des Quartiers beziehungsweise des Gebäudebestandes. Letztendlich entscheidet aber auch die Mitwirkungsbereitschaft und Investitionskraft der Eigentümer sowie die Situation des

kommunalen Haushalts mit darüber, wie auf Leerstände reagiert werden kann.

Seit 2002 haben insgesamt 489 Städte und Gemeinden in Ostdeutschland Finanzhilfen aus dem Programm Stadtumbau Ost erhalten und damit Maßnahmen in 1.178 Fördergebieten unterstützt (Stand: Programmjahr 2015). Bund und Länder haben den Kommunen dafür bis 2015 insgesamt rund 3,19 Milliarden Euro an Fördergeldern zur Verfügung gestellt. Von 2001 bis Ende 2015 wurden in den neuen Ländern und Berlin (Ost) circa 342.000 Wohnungen abgerissen, davon circa 93 Prozent im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost.

Nicht zuletzt durch diese Bestandsreduzierungen haben sich die Wohnungsleerstände in allen ostdeutschen Flächenländern deutlich verringert. Nach Ergebnissen des Zensus aus dem Jahr 2011 standen dort zu diesem Zeitpunkt 560.000 Wohnungen (circa acht Prozent des Bestandes) leer. Diese positive Entwicklung darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass der Wohnungsleerstand nach wie vor eine erhebliche Herausforderung darstellt. In den neuen Ländern stehen nahezu ebenso viele Wohneinheiten (WE) im bis 1948 erbauten Bestand leer (278.762 WE) wie in ab 1949 errichteten Wohngebäuden (280.572 WE). Dies macht deutlich, dass sich der Wohnungsleerstand vielerorts nicht als ein Phänomen der „Plattenbaugebiete“ darstellt, sondern nahezu alle städtischen Wohnungsbestände, insbesondere auch erhaltenswerte innerstädtische Altbaubestände, betrifft. Dies erfordert entsprechend differenzierte Strategien im Umgang mit dem Wohnungsleerstand.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich die Leerstandssituation in ausgewählten Regionen deutlich negativer darstellt als im Durchschnitt der neuen Länder. Vor allem in Klein- und Mittelstädten in peripheren Lagen abseits der Ballungsräume (beispielsweise in der Altmark, in der Lausitz, in Ostthüringen und in Westsachsen) stehen nach wie vor viele Wohnungen dauerhaft leer. Gerade diesen Kommunen droht eine weitere Zunahme des Leerstandes.



Die Aufwertung von Gebäuden und Freiflächen in zukunftsfähigen Stadtquartieren leistet einen wichtigen Beitrag zur Leerstandsreduzierung.

Bis zum Jahr 2030 wird trotz aktueller starker Zuwanderung nach Deutschland für die ostdeutschen Flächenländer ein Anstieg der Leerstandsquoten vorhergesagt. Regional werden Streuungen zwischen rund 15 und 25 Prozent erwartet. Grund dafür sind einerseits Veränderungen der Zahl der Haushalte, andererseits der zu erwartende Neubau, vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussegment. So warnt nicht nur der Verband der organisierten Wohnungswirtschaft weiter vor einer drohenden „zweiten Leerstandswelle in Ostdeutschland“.

Die Publikation nimmt insgesamt die Perspektive der lokalen Stadtumbauakteure in ostdeutschen Städten ein und verzichtet weitgehend auf statistische Daten und andere empirische Quellen.

Diese Berichte aus der Stadtumbau-Praxis basieren auf zwei Gesprächsrunden mit jeweils sechs Expertinnen und Experten, die im Mai und Juni 2015 zum einen zum Thema „Umgang mit Wohnungsleerständen in Innenstädten (Schwerpunkt Altbau)“ und zum anderen zum Thema „Umgang mit Leerstand in Wohnsiedlungen“ stattgefunden haben. Die Gesprächsrunden wurden durch die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost durchgeführt, dokumentiert und redaktionell aufbereitet.

Die vorliegende Publikation übernimmt den inhaltlichen Grundaufbau der beiden Gesprächsrunden: Beginnend mit einer Positionsbeschreibung folgt ein

Austausch zu Strategien und Instrumenten im Umgang mit Leerstand. Ergänzend werden auch Projekte zur Leerstandsreduzierung dargestellt, auf die die Gesprächsteilnehmer hingewiesen haben. Weiterhin wird den Fragen nachgegangen, welche Bezüge es zwischen Entwicklungen im innenstädtischen Altbaubestand und in den Wohnsiedlungen gibt und wie die Perspektiven für die jeweiligen Gebietstypen aussehen. Bei den Gesprächspartnern handelt es sich sowohl um Vertreterinnen und Vertreter aus der kommunalen Verwaltung (Ämter und Dezernate, die für die Umsetzung des Stadtumbaus zuständig sind), als auch um Akteure der Wohnungswirtschaft (kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Verband der privaten Grundeigentümer) sowie um weitere Stadtumbauexperten und -expertinnen. Alle haben sich in den letzten Jahren sehr engagiert im Stadtumbau mit unterschiedlichen Themenstellungen beschäftigt und dabei teils neue Ansätze erprobt.

Die vorliegende Publikation will Anregungen geben für den Umgang mit Wohnungsleerstand, und hilft zugleich dabei, die zu erwartenden Leerstandszuwächse wahrzunehmen und dafür frühzeitig Strategien und Instrumente zu entwickeln.

Die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost (BTS) dankt an dieser Stelle allen Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern ganz herzlich für ihre engagierte Mitwirkung.

01 Umgang mit Wohnungsleerstand in Innenstädten



Viele historische Altstädte sind heute im Kernbereich hergerichtet, in den Nebenlagen gibt es dagegen noch hohe Leerstände.

1.1 Positionsbeschreibung

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne des Leitbildes der Innenentwicklung sind der Erhalt, die Wiederbelebung und Weiterentwicklung der Innenstädte zentral. Noch vor 20 Jahren war die Bausubstanz vieler Innenstadtquartiere in Ostdeutschland erheblich gefährdet. Heute ist die städtebauliche, funktionale und wohnungswirtschaftliche Stärkung der Innenstadtquartiere zwar im Vergleich zur Ausgangssituation weit vorangekommen, es besteht jedoch noch erheblicher Stadtumbaubedarf. Die Stärkung der Innenstädte ist daher kein Schlagwort, sondern gelebte Stadtumbaupraxis.

Eine Besonderheit der Städte und Gemeinden in Ostdeutschland besteht in der Kompaktheit und dem Umfang, den die Altbaubestände aufweisen. In Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt wurden über 50 Prozent des Wohnungsbestands vor 1950 errichtet. In Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern liegt der Anteil mit 42 beziehungsweise 38 Prozent ebenfalls noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 26 Prozent. Dieses besondere baukulturelle Erbe ist jedoch zugleich auch eine große Herausforderung.

Viele Städte und Gemeinden haben leerstehende Altbauten aktiviert und dadurch die Wohnungsleerstände reduziert. Gestützt wurden die Anstrengungen durch günstige immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen mit niedrigen

Zinsen sowie durch die Wiederentdeckung der innerstädtischen Quartiere als Wohnstandorte mit vielen Lagevorteilen. Die Situation in den Innenstädten stellt sich jedoch oft heterogen dar. Während Kernbereiche hergerichtet sind, bestehen in Nebenlagen und in einfachen Gründerzeitquartieren noch erhebliche Handlungsbedarfe.

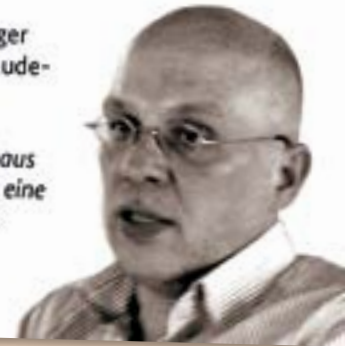
In den letzten Jahren sind vielfältige Erfahrungen in der Ansprache, Aktivierung und Beratung von unterschiedlichen Eigentümergruppen gewonnen worden. Der Stadtumbau Ost hat Raum für neue Herangehensweisen und Experimente eröffnet und die Bereitschaft, sich auf langwierige und kleinteilige Prozesse einzulassen, erhöht. Gleichwohl bleiben hohe Leerstände sowie kaum handlungsfähige oder handlungsbereite Eigentümer von leerstehenden Sanierungsobjekten als große Herausforderungen. Und es gibt auch Situationen, in denen neue Leerstände entstehen, weil sich Nachfragepräferenzen verändern und vor allem kleine und mittlere Städte und Gemeinden in strukturschwächeren Regionen weiter an Bevölkerung verlieren. Hinzu kommt der Strukturwandel des Einzelhandels. Gerade in kleineren Kommunen brauchen leerstehende Handelsimmobilien veränderte Nutzungen. Für die erste Gesprächsrunde war daher von besonderem Interesse, welche aktuellen Tendenzen in der Entwicklung der Leerstände und am Immobilienmarkt zu beobachten sind und welche Instrumente wirkungsvoll zur Verringerung der Leerstände beitragen können.

Die Gesprächspartner

➔ **Schwerpunkt:
Innenstadt und
Altbauten**

Holger Köhncke, Geschäftsführer Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH, bis 2013 Baudezernent in Bernburg (Saale)

Schrumpfen ist für unsere Stadt etwas durchaus Positives. Weil diese Stadt in ein paar Jahren eine Qualität haben wird, die sie vorher nie hatte.



Gernot Lindemann, Eigentümermoderator in Halle (Saale), Spezialist für Kreative Stadtentwicklung, Sanierung und Denkmalpflege

Nach meiner Erfahrung löst man Eigentümerprobleme, indem man eine Aufbruchsstimmung produziert, und so neue Eigentümer gewinnt.



Dr. Holger Neumann, Landespräsident Haus & Grund Sachsen-Anhalt, Magdeburg

Viele der Leute, die ich berate, wandeln auf einem sehr schmalen Grat. Eigentlich müsste es eine Lebensrettermedaille für Altbauten geben.



Jane Weber, Stadtverwaltung Güstrow, Leiterin Stadtentwicklungsamt und 2. Stadträtin

Wir als Mittelzentrum müssen zwei Dinge im Blick haben: zum einen unsere Plattenbaugebiete und zum anderen müssen wir die Investoren in der Altstadt bei der Stange halten.



Christoph Scheffen, selbstnutzer kompetenzzentrum für wohnigentum gmbh, Leipzig

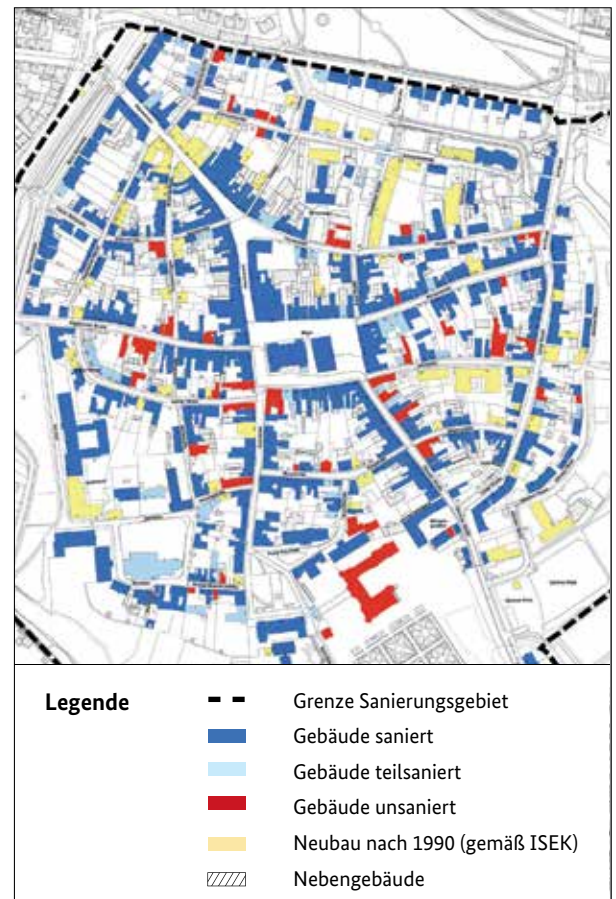
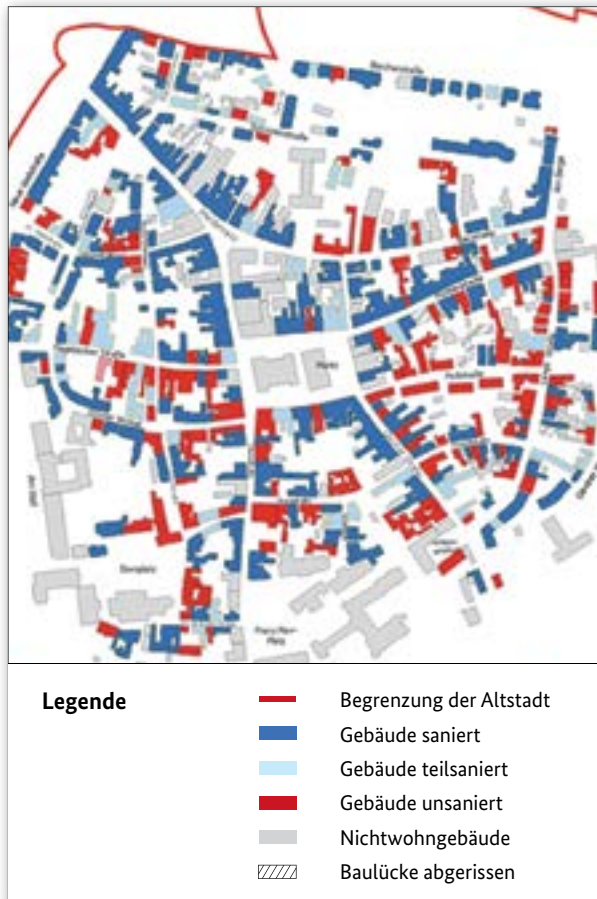
Der Stadtumbau im Altbau in Leipzig war in jedem Fall ein Erfolgsmodell. Aber ob es übertragbar ist, daran gibt es Zweifel, denn die Bedingungen in Leipzig waren besondere.



Andrea Kutzop, Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel, Fachbereichsleiterin Stadtplanung

Auch das künftige Stadtumbauprogramm muss verinnerlichen, dass Stadtumbau mehr ist als Rückbau. Zum Stadtumbau gehören ebenso die Aufwertung sowie die Sicherung und Sanierung von Altbauten.





Der Erfolg der Sanierung in Güstrow zeigt sich an der Kartierung des Sanierungsstandes: links: 2002 | rechts: 2015 (Quelle: Barlachstadt Güstrow).

➔ Positionsbeschreibung

BTS: Die größte Herausforderung in vielen Innenstädten in Ostdeutschland ist nach wie vor der erhebliche Leerstand vor allem auch im Wohnungsbestand. Die Ergebnisse des Zensus 2011 zeigen, dass der prozentuale Leerstand im bis 1918 errichteten Altbaubestand höher ist als in allen anderen Wohnungsbeständen. Warum stehen so viele Wohnungen im innerstädtischen Altbaubestand leer, obwohl Eigentümer sagen: „Jede gut sanierte leerstehende Altbauwohnung ist vermietbar“? Wie schätzen Sie die Entwicklung in Ihren Städten ein?

WEBER: Wir hatten 2001 bei uns in der Altstadt von Güstrow einen Leerstand von über 41 Prozent, hatten damit weniger Einwohner als nach dem Dreißigjährigen Krieg. Und wir sind aktuell bei knapp 17 Prozent Leerstand, mit weiter positiver Tendenz. Die Altstadt ist bei uns definitiv der Gewinner bei der Bevölkerungsentwicklung. Mit einer sehr gesunden Struktur über alle Altersgruppen ist sie der Stadtteil, der in den letzten zehn bis 15 Jahren den meisten Zuwachs erfahren hat. Die Leerstände konzentrieren sich jetzt im unsanierten Bestand. Es sind sehr komplizierte Objekte, die mit großen Aufwendungen saniert werden müssen. Es gibt aber Interessenten dafür. Wir haben zum Beispiel

am Markt eine Eckbebauung, die sich durch Größe und Dominanz auszeichnet. Die beginnen wir jetzt zu sanieren mit verschiedenen Bauherren. Wir haben auch Häuser, die aufgrund ihrer Eigentümerstruktur sehr kompliziert sind. Im Fall eines Objektes haben wir als Kommune circa 15 Jahre kontinuierliche Arbeit gebraucht, bis wir alle Erbscheine aus Israel und den Vereinigten Staaten zusammen hatten, um das Gebäude zu erwerben und zu sichern, nur zu sichern! Die Prozesse bei den verbleibenden Objekten sind inzwischen langfristiger und mühevoller für alle Seiten. Aber wir gehen davon aus, wenn wir die Instrumente der Städtebauförderung weiter einsetzen können und diese uns als Kommune in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen, dass wir Stück für Stück in den nächsten zehn Jahren auch diese Leerstände noch abbauen können.

KUTZOP: Wir haben uns in Brandenburg an der Havel beim Thema Leerstand lange Zeit vorrangig mit dem Plattenbaugebiet – mit dem Rückbau – beschäftigt. Mittlerweile haben wir aber festgestellt, dass wir heute im gründerzeitlichen Stadtteil „Ring“, der sich um die historische Innenstadt legt, eigentlich die größten Leerstände haben. Wir erheben alle fünf Jahre die



* Projekt Glaucha, Halle (Saale)

Im Gründerzeitquartier Glaucha startete die Stadt Halle (Saale) 2008 ein Projekt der Leerstandsreduzierung und Aufwertung. Für die Mobilisierung der vielen Eigentümer (70 Prozent des Bestandes sind in Privateigentum) wurde ein Eigentümermoderator (Herr Lindemann) eingesetzt. Seine Aufgabe bestand darin, den Sanierungsbedarf der Gebäude festzustellen sowie die Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit der Eigentümer durch gezielte Ansprache zu unterstützen. In einem Haus-für-Haus-Vorgehen unterbreitete er den Privateigentümern individuelle Vorschläge für die etappenweise Sanierung oder die Veräußerung ihrer Immobilien, begleitete Genehmigungsprozesse und unterstützte Fördermittelanträge. Durch den gezielten Einsatz von Sicherungsmitteln aus dem Programm Stadtbau Ost gelang es, umfassende Gebäudesanierungsmaßnahmen anzustoßen.

Um das Quartiersimage „von innen“ zu verbessern, initiierte Herr Lindemann unter anderem den „Entdeckertag Offenes Glaucha“. Dies bildete 2008 den Auftakt für die Vernetzung von Bewohnern, Initiativen und Eigentümern. Im Kontext der Vorbereitung und Durchführung der Internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtbau Sachsen-Anhalt 2010 konnten vielfältige weitere experimentelle Projekte in Glaucha gestartet werden, die zu einem Imagewandel und einer veränderten Nachfrage bei Wohnungssuchenden und Investoren beigetragen haben.

Leerstände. 2009 hatten wir 43 Prozent des damaligen Leerstandes im unsanierten Altbaubestand. Bis Ende 2014 ist dieser Leerstandsanteil auf 36 Prozent gesunken. Das heißt, wir haben tatsächlich eine sehr positive Entwicklung.

KÖHNCKE: Über die Altstadt von Bernburg gerechnet, lag der Leerstand vor wenigen Jahren noch bei 25 Prozent. Allerdings bei einer stark differenzierten Verteilung: von Ortsdurchfahrten, mit teilweise 75 bis 80 Prozent Leerstand, bis hin zu Wohnneckeln, für die es eine Warteschlange gibt. Ich gehe aber jetzt davon aus, dass die Talsohle durchschritten ist, weil die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in der Altstadt in den letzten drei bis vier Jahren förmlich explodiert ist. Unser Unternehmen, die Bernburger Wohnstättengesellschaft, hat im sanierten Bestand der Altstadt überhaupt keinen Leerstand.

LINDEMANN: In Halle stellt sich die Situation ein bisschen anders dar. Wir hatten 2008, als die Arbeit mit den privaten Hauseigentümern begonnen hat, etwas über 200 weitgehend leerstehende, oftmals auch ruinöse Gebäude, und sind damals mit dem Projekt Glaucha* neue Wege gegangen. Und man kann sagen, ab 2011 hat es die erhoffte Dynamik gegeben. Die Nachfrage ist auch durch die Finanzkrise mit niedrigen Zinssätzen gestiegen. Heute sind von den über 200 Gebäuden mehr als 100 saniert, ausschließlich durch Private. Und

von den noch verbliebenen etwa 100 Gebäuden sind eigentlich nur noch circa 30 Prozent problematisch. Die anderen werden ganz bewusst durch die Eigentümer im Moment sozusagen auf Halde gelassen, weil sie aus Spekulationsgründen glauben, dass es ratsamer wäre noch 1/2/3 Jahre zu warten. Wir haben auch nicht mehr die Situation, dass die Lage oder der schlechte Bauzustand, das Problem sind. Man kann sagen, zu 95 Prozent sind es Eigentumsprobleme. Also entweder die Erbgemeinschaften, die Frau Weber eben schon angesprochen hat, oder Spekulationsprobleme. Also selbst an der viel befahrenen Hauptverkehrsstraße finden sich Mieter, die für 6 bis 7 Euro netto kalt mieten. Selbst für unser schwierigstes Objekt am Stadteingang werden nach der Sanierung mit Aufzug 8 bis 9 Euro aufgerufen und das bei über 100 Quadratmeter großen Wohnungen. Also da hat es eine enorme Entwicklung gegeben. Ich glaube in einer Groß- und Universitätsstadt ist das eben anders als in Mittelstädten.

BTS: *Wie sieht es derzeit mit dem Leerstand in Magdeburg aus?*

NEUMANN: In Magdeburg konzentriert sich der Leerstand inzwischen hauptsächlich in bestimmten Stadtteilen, die bisher vernachlässigt wurden. Daneben haben wir sehr schöne Altbaustadtteile, beispielsweise die alte Wilhelmstadt oder Stadtfeld Ost und West, die heutzutage bekannt und beliebt sind. Der Stadtteil



Sanierte Altbaubestände in Magdeburg, Stadtteil Buckau (links) und in Brandenburg an der Havel, Stadtteil Ring (rechts)

Buckau entwickelt sich von einem Gebiet, zu dem man gesagt hat „um Gottes Willen, Buckau, da möchte ich nicht wohnen“ zu einer bevorzugten Wohnlage. Problematisch war, dass man sich in Magdeburg im Rahmen des Stadtumbaus zunächst nur mit den Beständen der Wohnungsbaugesellschaften befasst hat. Wir von Haus & Grund mussten uns 2000 noch sozusagen einklagen in die Lenkungsgruppe Stadtumbau. Seitdem ist aber sehr viel passiert. Seit einiger Zeit steigt die Nachfrage nach Altbauten, auch wenn sie lange leer standen und modernisierungsbedürftig sind. Es gibt zahlreiche Investoren, die auf der Suche nach Objekten sind. So ist in Buckau nach langer Stagnation eine hohe Dynamik entstanden. Aber es gibt auch noch einige ganz schwierige Objekte in der Stadt. Als immer deutlicher wurde, dass wir bei einer großen Zahl teilweise denkmalgeschützter Gebäude kurz vor dem Notabriss stehen, wurde vor zwei Jahren eine Arbeitsgruppe „Verwaarloste Immobilien“ in Magdeburg eingerichtet. Wir sind noch nicht vollständig durch mit der Bestandsaufnahme. Wir haben schon über 250 Objekte erfasst – es gibt aber wahrscheinlich noch mehr.

SCHEFFEN: In Leipzig gibt es auch eine Gruppe, die sich um verwaarloste Häuser kümmert, aber das sind nur noch Reste – vielleicht noch 300 Häuser. Und das, obwohl wir noch vor wenigen Jahren von 30.000 leerstehenden Altbauwohnungen in Leipzig gesprochen haben. Heute ist das Problem Altbau-Leerstand

in Leipzig durch. Es gibt keinen Altbau mehr, den wir erwerben könnten, um ihn in Eigentumswohnungen oder in andere eigentumsähnliche Wohnformen aufzuteilen. Alle Objekte, die sich dafür eignen, sind weggekauft worden. Und zwar explizit in den letzten drei bis vier Jahren. Das Thema Altbau-Leerstand gibt es nur noch in Bezug auf das Umland. Trotzdem muss ich rückblickend sagen: Der Stadtumbau im Altbau in Leipzig war in jedem Fall ein Erfolgsmodell. Aber ob es übertragbar ist, daran gibt es Zweifel, denn die Bedingungen in Leipzig waren besondere, mit 15.000 Baudenkmalen und einem ganz starken Druck der Bauträger.

Der Stadtumbau im Altbau in Leipzig war in jedem Fall ein Erfolgsmodell.
Christoph Scheffen

Seit einiger Zeit steigt in Magdeburg die Nachfrage nach Altbauten, auch wenn sie lange leer standen und modernisierungsbedürftig sind.

Holger Neumann

1.2 Strategien und konzeptionelle Grundlagen

Seit Programmbeginn zeichnet sich der Stadtumbau Ost durch einen Ansatz aus, dessen wesentliche Merkmale darin bestehen, dass sowohl auf der (teil-)räumlichen Ebene als auch auf der Akteursebene integriert gedacht wird, um zu einem tragfähigen Ganzen zu kommen. In der Umsetzung des Stadtumbaus lassen sich mittlerweile beinahe idealtypische Beispiele dafür finden, wie die verschiedenen Handlungsstrategien durch formelle und informelle, „harte“ und „weiche“ Instrumente systematisch zusammenwirken. Ein zentraler Erfolgsfaktor ist dabei die bewusste Auswahl und Konzentration von räumlichen und sachlichen Handlungsschwerpunkten, denn nicht in jedem Stadtumbauquartier ist dieselbe Maßnahmenintensität und Maßnahmenvielfalt erforderlich. Deshalb ist es notwendig, spezifische Strategien zu entwickeln, mit denen eine Reduzierung der Leerstände zielführend angegangen werden kann. Um Anstoßeffekte für die Sanierung von Gebäuden auszulösen, werden diese oftmals mit Investitionen in die Aufwertung von Infrastrukturen und öffentlichen Räumen oder in die Optimierung der

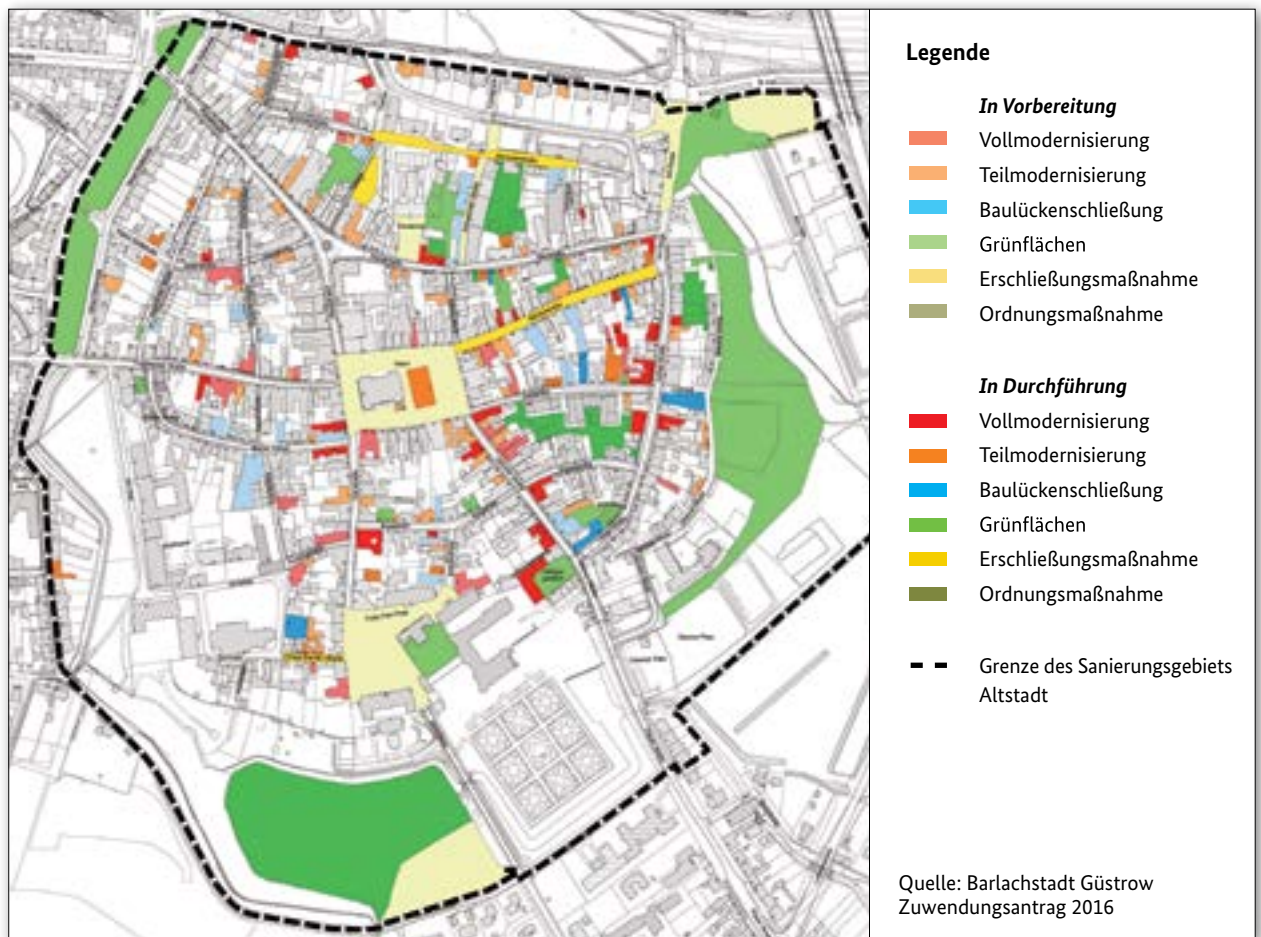
verkehrlichen Erschließung verknüpft. Interessant sind aber auch die Strategiewechsel, die inzwischen in Kommunen eingeleitet wurden, weil einige Aufgaben in den Hintergrund treten, während gleichzeitig neue Aufgaben hinzukommen oder sich bereits deutlich abzeichnen.

Von Interesse waren daher im Gespräch mit den Stadtumbauexperten erfolgreich angewandte Planungsinstrumente und Prioritätensetzungen in Bezug auf die Auswahl von Gebieten aber auch die daraus abgeleiteten Bausteine eines aktiven Altbau- und Leerstandsmanagements. Die Programmbegleitung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass zu einer erfolgreichen Altbauaktivierung investitionsvorbereitende Instrumente gehören, die einen Dreiklang von quartiersbezogenen, immobilien- und eigentümerbezogenen Ansätzen abdecken. Wie diese Ansätze ineinandergreifen und wie es den Akteuren in den Städten gelingt, mit besonders schwierigen Situationen wie verwahrlosten Immobilien umzugehen, waren weitere Fragen im Gespräch mit den Experten.



Zur Leerstandsreduzierung in altbaugeprägten Innenstädten werden Gebäudesicherung und -sanierung (links: Schwerin) mit quartiersbezogener Aufwertung von Straßen und Plätzen (rechts: Wittstock/Dosse) und identitätsstiftenden Aktionen (unten: Neustadt/Orla) verbunden.





Maßnahmeplan für die Altstadt von Güstrow

➔ Planungen und Handlungsschwerpunkte

BTS: *Gestützt auf welche planerischen Grundlagen beziehungsweise auf welche Weise werden Handlungsschwerpunkte in Stadtumbauquartieren bestimmt?*

WEBER: In Güstrow haben wir für die Stadtteile, in denen wir Fördermittel einsetzen, Rahmenpläne. Den für die Altstadt haben wir 2013 fortgeschrieben. Dort haben wir Handlungsschwerpunkte definiert: beispielsweise Probleme mit dem Sanierungsstau bei hochwertigen Denkmälern, aber eben auch Probleme im öffentlichen Raum. Wir haben circa 10 bis 12 Handlungsschwerpunkte gebildet und sind dabei, die jetzt nach und nach abzuarbeiten, auch im Zusammenwirken mit den Eigentümern. 2014/2015 haben wir unser ISEK fortgeschrieben. Das war unsere zweite Fortschreibung nach 2002 und 2005. Wir haben eine Bestandsaufnahme über das gesamte Stadtgebiet und alle Stadtteile gefertigt und geprüft, inwieweit unsere bisherigen Schwerpunkte verändert werden müssen. Dabei hat sich zum Beispiel herausgestellt, dass wir unsere Südstadt – ein großes Plattenbaugelände – jetzt im Grunde aus der Förderung herausnehmen können. Wir haben dafür zwei andere Quartiere, in denen sich

in einem Fall soziale Probleme abzeichnen und in dem anderen Fall einerseits Rückbaubedarf von sozialer Infrastruktur, andererseits Aufwertungsbedarf besteht. Dort brauchen wir künftig Städtebaufördermittel, um zielgerichtet Negativtrends entgegenwirken zu können.

KUTZOP: Wir haben in Brandenburg an der Havel auch das klassische Instrumentarium: Wir haben unser INSEK, das als Masterplan und übergeordnete Dachstrategie für die gesamte Stadt fungiert. Darin ist die Stadtumbaustrategie integriert, die sich vorrangig auf die Gebiete innerhalb der Stadtumbaukulisse bezieht. Außerdem haben wir einen Rahmenplan für die historische Innenstadt. Für den Stadtteil Ring, wo wir das größte Leerstandsproblem im unsanierten Altbau haben, wurde zusätzlich 2010 und 2011 eine sehr akribische Untersuchung durchgeführt, bei der wir den gesamten Gebäudebestand erhoben haben. Im Ergebnis hatten wir eine Liste von Objekten, die wir dringend anfassen müssen. Wir haben dann Kriterien definiert, um Prioritäten setzen zu können. Weil der Stadtteil sehr groß ist, haben wir parallel zur Gebäudeebene auf der Quartiersebene geschaut, welches die für die Stadt



* Ausschnitt (südliche Innenstadt) aus dem Plan „Anpassung und Neuausweisung der räumlichen Schwerpunkte (Fördergebiete) zur Gebäudesicherung“, Halle (Saale), 2015

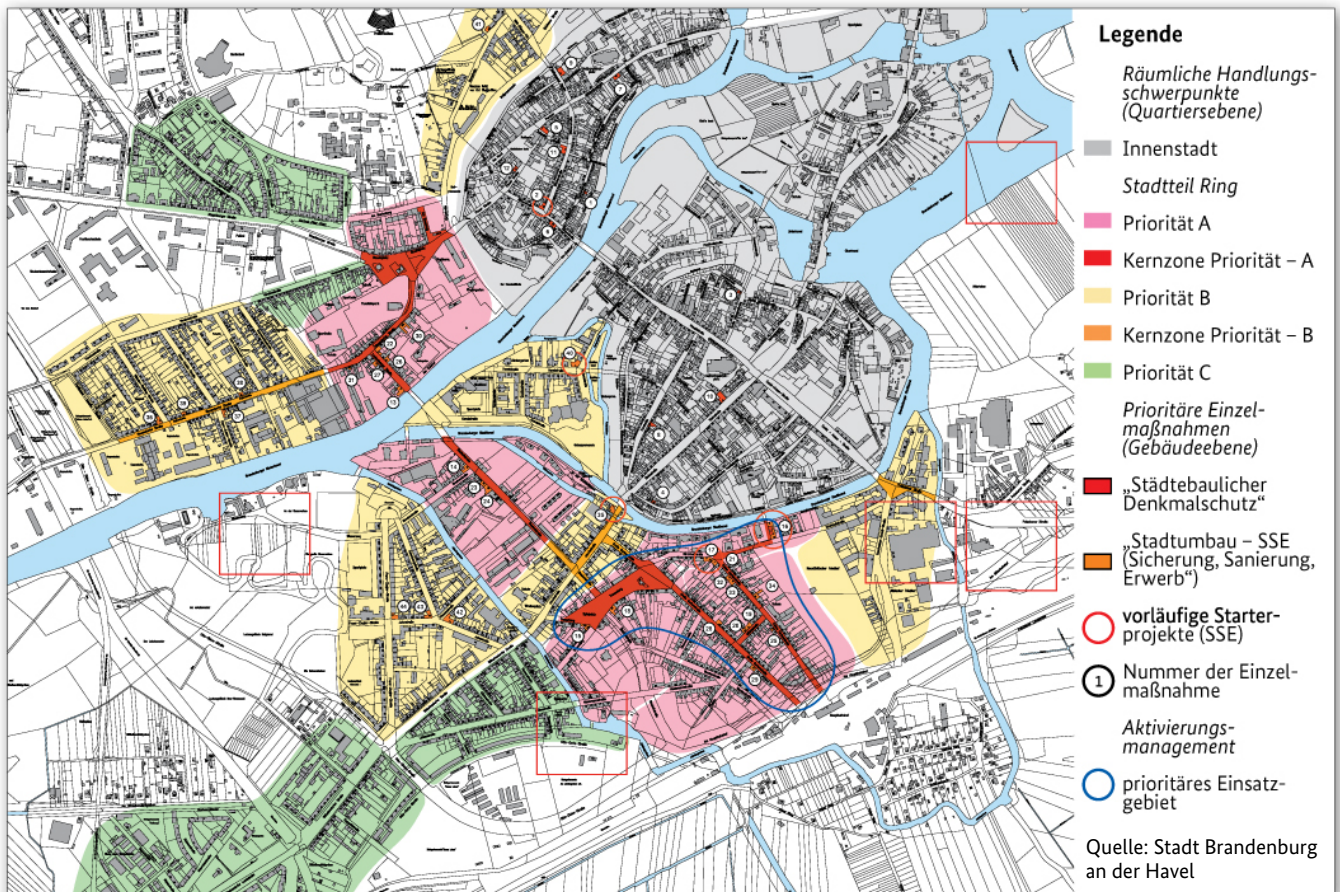
wichtigsten Quartiersbereiche sind. Wo sind prioritäre Achsen, Stadtteileingänge und Kernpunkte. Also wo lässt sich eine Entwicklung anstoßen, in der Hoffnung, dass die Impulse in das Gebiet ausstrahlen. In der Überlagerung dieser Erkenntnisse haben wir jetzt eine Detailliste, an der wir uns sukzessive abarbeiten. Das hat sich bewährt, hat aber natürlich auch sehr viel Arbeit gemacht. Im Sinne des Einsatzes von Fördermitteln war es notwendig. Mit dem Programmbereich „Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden“ können wir jetzt zielgerichtet Stadtbauinstrumente für die Sicherung von Altbauten einsetzen.

LINDEMANN: In Halle hat sich die Stadtentwicklung frühzeitig auf die als Stadtbaugebiete ausgewiesenen gründerzeitlichen Bereiche konzentriert. Innerhalb dieser gründerzeitlichen Kerngebiete, die in Halle sehr groß sind, hat man 2008 begonnen für fünf Jahre mit einem Quartiersansatz zu „experimentieren“. Im Stadtteil Glaucha wurde begonnen, weil dort die Probleme besonders konzentriert waren. Nach fünf Jahren war das Problem dort weitgehend gelöst. Man hat dann, weil inzwischen so eine große Nachfrage bestand, ein benachbartes Gebiet quasi unter dem Label „Erweitertes Glaucha“ mit reingenommen, um die Investorenachfrage befriedigen zu können. Das ist inzwischen

auch erledigt. Und jetzt hat man sich auf sehr viel kleinere und sehr viel stärker differenzierte Fördergebiete* festgelegt, in denen es eine Ansammlung von fünf bis zehn leerstehenden, sanierungsbedürftigen Häusern gibt. Ganz wichtig dabei ist, dass es eine räumliche und zeitliche Festlegung solcher Schwerpunktgebiete gibt. Und in der Regel wird alle zwei Jahre geschaut, ob die jeweiligen Förderschwerpunkte aufrechterhalten werden. Bisher hat sich gezeigt, dass vier bis fünf Jahre ausreichen.

BTS: Gibt es sozusagen eine Liste der perspektivisch aufzunehmenden Bereiche?

LINDEMANN: Inzwischen konnten innerhalb der Stadtbaukulissen alle Schwerpunktgebiete in die Förderung aufgenommen werden, in denen sich Leerstände konzentriert hatten. Daher wurde in der letzten Aktualisierung 2014 beschlossen, auch einzelne Objekte in die Förderung einzubeziehen, die zwar im Stadtbaugebiet aber außerhalb der bisherigen Schwerpunktgebiete liegen. Diese sind bisher immer aus der Förderung rausgefallen. Das sind also keine neuen räumlichen Schwerpunkte sondern Einzelentscheidungen, vor allem nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Die Fördersätze sind etwas niedriger



Planerische Darstellung der Analyse zur Altbauaktivierung im Stadtteil Ring in Brandenburg an der Havel

als in den Schwerpunktgebieten. Quasi kann so jedes Gebäude in einem Stadtumbaugebiet gefördert werden, wenn es einen Antragsteller gibt. Ich als Eigentümermoderator gehe gezielt aber nur auf Eigentümer in den Schwerpunktgebieten zu.

➔ Bausteine eines aktiven Altbau- und Leerstandsmanagements

BTS: Wie erfolgt die Prioritätensetzung auf Objektebene, gebäudebezogen oder eher ausgehend von den Eigentümern?

KUTZOP: Bei unserer Detailuntersuchung im Stadtteil Ring in Brandenburg an der Havel haben wir separat auf die Gebäudeebene und auf die Quartiersebene geguckt und das dann übereinander gelegt. Den Eigentümer habe ich zu dem Zeitpunkt nicht betrachtet. Außer dass ich natürlich vom Grundsatz her weiß, dass es unterschiedliche private Eigentümer sind. So lange ich analytisch unterwegs bin, kann ich die Ansätze also trennen und mir überlegen, welche Objekte und Quartiere besonders wichtig sind. Dann kommt aber der Punkt, wo die Eigentümer einfach dazu gehören. Es nutzt mir nichts, wenn ich wichtige Gebäude

Parallel zur Gebäudeebene haben wir auf der Quartiersebene geschaut, welches die für die Stadt wichtigsten Quartiersbereiche sind. Wo sind prioritäre Achsen, Stadtteileingänge und Kernpunkte?

Andrea Kutzop

identifiziere und dann die Eigentümer nicht ansprechbar sind. Dann kann ich das zehnmal in der Liste ganz nach oben setzen und auch Fördermittel haben. Wenn der nicht will und auch nicht verkauft, werde ich das Objekt nur sehr schwer bewegen können.

NEUMANN: Sie brauchen einen pragmatisch-chaotischen Ansatz! Im Grunde haben wir das in Magdeburg ähnlich gemacht: Wir hatten 250 Objekte im Gebiet, die in einer Datenbank erfasst wurden. Daraus haben wir 50 Objekte mit besonderer städtebaulicher Priorität identifiziert. Deren Eigentümer haben wir angeschrieben. Aber die Prioritätenliste nutzt nichts, wenn der Eigentümer sich nicht meldet oder kein Interesse hat. Wenn dann ein anderer kommt und ein Gebäude sanieren will, dann machen sie es erst mal mit dem, in der Hoffnung, dass das positive Beispiel ausstrahlt. Ich



In Halle-Glauchau wurde der Stadtumbau mit Aktionen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Sachsen-Anhalt verknüpft (oben links), es erfolgte eine intensive Eigentümerberatung (unten links) und die Transparente an Baugerüsten postulierte Aufbruchstimmung.

versuche zwar, meine Prioritäten nach wie vor im Kopf zu behalten, aber ich muss agieren und muss mit Menschen arbeiten. Da muss man pragmatisch sein.

KÖHNCKE: Ich vergleiche es mit einem Puzzlespiel: Wichtig ist das Bild, das vorne auf der Schachtel drauf ist. Dieses Bild braucht jede Stadt, damit sie weiß, was sie macht. Aber dann sollte ich nicht versuchen, die Puzzlestückchen zu nummerieren und mir einbilden, wenn ich mit der eins anfangen habe ich automatisch einen Pfad zum Erfolg. Sondern ich muss die Schachtel auf den Tisch kippen und mir die Flexibilität lassen, die Teile so zusammenzulegen, wie es passt. Immer das große Bild vor Augen. Wenn ich eine Prioritätenliste mache, auf der ich Objekte mit erster Priorität bezeichne, dann bekommen diese die besten Förderkonditionen, aber das hat noch lange nichts damit zu tun, dass diese Objekte auch zuerst saniert werden. Vielmehr setze ich einen Rahmen, aus dem erkennbar wird, in welcher Höhe die Sanierung des Gebäudes mit Fördermitteln unterstützt werden kann.

LINDEMANN: Die Prioritätensetzung läuft in Halle letztlich auch über die Förderhöhe. Objekte mit einer niedrigeren Priorität erhalten einen prozentual niedrigeren Förderzuschuss, Objekte an der Hauptverkehrsstraße, die der Stadt besonders wichtig sind, werden in der höchsten Priorität mit höheren prozentualen Anteilen unterstützt. Damit lassen sich Entwicklungen auf der Quartiersebene durchaus steuern.

Nach meiner Erfahrung in Halle-Glauchau löst man Eigentümerprobleme, indem man eine Aufbruchstimmung produziert, und so neue Eigentümer gewinnt. Denn in den meisten Fällen ist vor einer Sanierung ein Eigentümerwechsel notwendig.

Gernot Lindemann

KUTZOP: Insgesamt ist die Altbauaktivierung eine unglaublich mühselige, kleinteilige Arbeit. Wenn man sich nur die Zahlen anschaut, könnte man provokant fragen: So viel Arbeit, ist das sinnvoll? Es sind ja manchmal nur zwei von zehn angesprochenen Eigentümern, die Fördermittel in Anspruch nehmen und ihr Haus sanieren. Das Nebenprodukt ist im Zweifel ja viel wertvoller: Einige Eigentümer, die beraten werden, sanieren auch ohne Förderung. Oder der Nachbar gegenüber sieht, dass saniert wird und zieht nach. Das sind die Effekte, die mit betrachtet werden müssen, die man aber nur sehr schwer messen kann. Wir arbeiten unsere Prioritätenliste zwar nicht in Nullkommanichts ab, aber wir haben insgesamt eine positive Entwicklung, weil es Eigentümer gibt, die mit und auch ohne Förderung tätig werden.

LINDEMANN: Wir hatten in Halle das Glück, dass wir etwas anders vorgehen konnten – durch die Ausnahmesituation in Glaucha mit der Verknüpfung zur

* Vermarktungsoffensive in Naumburg (Saale)

Die Stadt Naumburg entwickelte bereits zu Beginn der 1990er Jahre in Zusammenarbeit mit dem Sanierungsträger, der DSK GmbH in Weimar, ein Konzept, um sanierungsbedürftige Gebäude und Brachen innerhalb der Altstadt an Privatinvestoren und Selbstnutzer zu veräußern. Die Stadt wählte 15 Objekte in ihrem Eigentum aus, für die sie die Verkaufsoffensive „Dieses Haus will leben“ startete.

Unterstützt durch Städtebaufördermittel der Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Städtebaulicher Denkmalschutz wurden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Darüber hinaus wurde eine Vorplanung für die Gebäude erstellt und in ansprechenden Exposés aufbereitet, um potenziellen Käufern Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Die Objekte wurden im Straßenraum durch große Banner mit der Aufschrift „Dieses Haus will leben“ gekennzeichnet. Es gelang, 14 Objekte zu veräußern, die heute von Familien aber auch von Unternehmern (zum Wohnen und Arbeiten) genutzt werden. Unter dem Titel „Dieser Raum will leben“, konnten darüber hinaus für vier innerstädtische Brachflächen Investoren für eine Neubebauung gefunden werden. Die Stadt führt den Erfolg auch darauf zurück, dass die parallel laufende Internationale Bauausstellung (IBA) Stadtumbau Sachsen-Anhalt eine breite Öffentlichkeit erreichte.



IBA-Stadtumbau. Es gab zwar Prioritätenlisten, aber wir haben gesagt, das Allerwichtigste ist Bewegung und sichtbarer Erfolg. Das heißt, die ersten Maßnahmen waren manchmal nur eine Dachreparatur oder eine Fassadenreparatur, die gar nicht so besonders im Fokus standen. Aber weil es vergleichsweise kleine Maßnahmen waren, konnten wir relativ schnell aktiv werden. Nachdem drei, vier solcher Baugerüste da standen, war auf einmal auch ein Investor für ein prioritäres Gebäude zu finden.

➔ Investitionsvorbereitende Instrumente

BTS: Herr Lindemann hat eben mit den Beispielen für kleine Reparaturmaßnahmen bereits das Thema investitionsvorbereitender Instrumente angeschnitten. Dazu gehören ja auch Vermarktungsoffensiven und Imagekampagnen, Gebäudechecks und anderes, um Impulse für die Beseitigung des Leerstands in Innenstädten zu setzen. Welche Bedeutung haben solche Konzepte und Instrumente nach Ihren Erfahrungen?

NEUMANN: Für Selbstnutzer hängt viel davon ab, dass man ein sanierungsbedürftiges Objekt vorbereitet, Müll beseitigt und ein paar Planungen oder Visionen entwickelt, wie es aussehen könnte – so wie es zum Beispiel in Naumburg* gemacht wurde. Ich denke, dass für die Gruppe der Selbstnutzer solche Instrumente ganz wichtig sind. Es kommt darauf an, wen sie als Investor

gewinnen wollen, was ganz wesentlich von der Objektgröße abhängt. Ein Mehrfamilienhaus mit sieben oder acht Einheiten, das wird nur ein professioneller Investor stemmen können, der schon zwei, drei Objekte gemacht hat. Aber kleinere Objekte, beispielsweise für zwei befreundete Familien, lassen sich über solche Vermarktungsoffensiven sicherlich zielstrebig vermitteln. Es geht dabei um so elementare Rahmenbedingungen wie beispielsweise die Suche nach alten Plänen und Zeichnungen in der Bauaktenkammer oder eine grobe Schätzung der Grundfläche, damit man eine Vorstellung bekommt, wie hoch die Investitionskosten etwa sein werden. Also die ersten Schritte.

LINDEMANN: Diese Sondierungsphase, bevor in die ganz konkrete Planung eingestiegen wird, nenne ich gerne die „Phase null“. Wichtig ist dabei die Frage, welcher Finanzierungsweg möglich und gangbar ist. Weil letztlich auch Förderbanken Einfluss auf Sanierungskonzepte nehmen.

WEBER: Wir haben, das ist uns wichtig, eine detaillierte Analyse des Bestandes gemacht. Wir haben von jedem Haus eine kleine Akte mit den historischen Unterlagen. Angesichts der relativ großen historischen Bausubstanz – beginnend mit der Renaissance – haben wir gleich nach der Wende ein Archiv angelegt. Das sind Unterlagen, die von privaten Bauherren sehr intensiv genutzt werden. Auf der Grundlage haben wir im Rahmen der letzten Rahmenplanfortschreibung 2013 für jedes

Objekt den Sanierungsaufwand errechnet. Damit haben wir einen sehr guten Überblick über den Sanierungs- wie auch Förderbedarf für einzelne Objekte, ein Quartier und auch die gesamte Güstrower Altstadt.

NEUMANN: Das hat bei uns noch nicht mal der Sanierungsträger. Da sind Sie richtig gut in Güstrow.

WEBER: Wir wollen selbst einen Überblick haben, welcher Aufwand erforderlich ist für die Sanierung. Das ist auch ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Fördermittelvergabe. Für einige Objekte – insgesamt sechs oder acht in der gesamten Altstadt – haben wir eine Angebotsplanung gemacht. Das waren dann aber Objekte, die nahezu vor dem Zusammenbruch standen, wo wir als Stadt hätten aktiv werden müssen, wenn nicht in letzter Minute ein Investor gefunden worden wäre.

Was sich bei uns auch bewährt hat, ist die Zusammenarbeit mit den Architekten vor Ort. Diese kennen alle Behörden, die irgendwie zu beteiligen sind. Dadurch sind sie und regionale Netzwerke überhaupt ein Schlüssel zum Erfolg.

LINDEMANN: Das ist bei uns Teil der Aufgaben des Eigentümermoderators. Die Investoren brauchen die Vermittlung gegenüber den Behörden, gegenüber den Baufirmen, gegenüber dem ganzen Prozedere bei der Beantragung, nachher auch bei der Durchführung. Meine Tätigkeit für die Stadt Halle ist stärker als noch vor zwei Jahren darauf gerichtet, in allen Phasen der Begleitung den Antragsteller an die Hand zu nehmen. Wenn jemand einen Antrag stellt, dann muss ich den auf Vollständigkeit kontrollieren. Dann hat er in der Regel vier Wochen Zeit nachzuliefern. Meistens fehlt irgendetwas. Ohne Nachbesserung würde der Förderantrag abgelehnt.

KUTZOP: Und genau das ist der entscheidende Punkt. Es geht doch oft um Gebäude, die an wichtigen städtebaulichen Situationen liegen und man möchte, dass da endlich was passiert. Da denkt man, wenn die vier Wochen verstreichen, eher: Es wäre sehr schade, wenn das aus formalen Gründen scheitert. Dann geben wir noch mal sechs Wochen.

LINDEMANN: Da schickt dann die Stadt Halle den Moderator los. Der ist freundlicher als ein förmliches Schreiben aus der Förderstelle. Aber der Moderator muss letztlich beides tun: locken und drohen.

KUTZOP: Unser Fazit ist, dass wir weiter einen Moderator, also Kümmerer zur Unterstützung brauchen.

Zum Thema Vermarktung denke ich, dass vom Grundsatz her unterschiedliche Ansätze ausprobiert werden müssen. Aber zielgerichtet, um zu gucken, was geht wo. Das, was vorhin als „Phase Null“ bezeichnet wurde, sind bei uns die „Grobchecks“, die der Fördergeber finanziert. Da werden verschiedene Nutzungsvarianten kurz skizziert und Sanierungskosten sowie mögliche Förderbedarfe grob hochgerechnet. Ich denke, es ist hilfreich, wenn man dem potenziellen Bauherren so etwas anbieten kann. Man darf aber nicht zu viel erwarten. Außerdem haben wir jetzt aus dem Stadtumbau heraus zusammen mit den Wohnungsunternehmen eine Image-Website erstellt, die sich an unser Stadtmarketing anlehnt, so dass wir damit für das Thema Wohnen werben können. Im allerbesten Falle können wir von Zuzüglern profitieren, die in Berlin oder Potsdam keine preiswerten Immobilien mehr finden. Als Baustein in einer Kombination mit anderen Angeboten sind solche Aktivitäten sinnvoll, damit sich etwas rumspricht. Wir haben in der Stadt durchaus gemerkt, dass Leute von außerhalb kommen und eine Verkaufstätigkeit stattfindet.

NEUMANN: Wir haben verkaufsbereite Eigentümer dadurch unterstützt, dass wir die Objekte aufbereitet haben. Bauzeichnungen, kurze Flächenberechnungen, und wir haben sie kostenlos bei Immobilienscout24 eingestellt. Das bringt sehr viel. Und wir haben uns den Schlüssel geben lassen und haben Führungen gemacht. Das war wichtige Graswurzelarbeit.

Der zweite Schritt, den wir jetzt probieren, ist ein Sanierungskompass. Das ist eine Hilfestellung für das allgemeine Vorgehen bei einem Sanierungsvorhaben. Das Problem ist nämlich, dass 90 Prozent der Eigentümer, die wir betreuen, von einem Architekten nichts wissen wollen, denn der kostet Geld. Ich bin früher auch immer viel zu fachkundig in Beratungsgespräche gegangen. Dann ist mir aufgefallen, dass für die Leute eigentlich zuerst eine ganz einfache Gebrauchsanweisung nötig war: Wie behandle ich ein altes Mehrfamilienhaus, welche Schritte sind wichtig. Diesen Leitfaden geben wir den potenziellen Bauherren heute mit.

KÖHNCKE: Und das haben Sie ohne Förderung gemacht?

NEUMANN: Wir haben das im Rahmen des ExWoSt-Projektes Kooperation im Quartier* gemacht. Ohne Förderung wäre das für uns als Haus- und Grundverein nicht gegangen. Wir machen auch Eigentümerberatungen im Rahmen der Mitgliedschaft, die muss der Eigentümer dann aber bezahlen. Im Rahmen des ExWoSt-Projektes war es gefördert.

* ExWoSt-Projekt Kooperation im Quartier

Im Rahmen des Projektes „Kooperation im Quartier mit privaten Eigentümern zur Wertsicherung innerstädtischer Immobilien“ (KiQ) des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) wurde von 2012 bis 2015 die Vernetzung der Aktivitäten von Eigentümern vielerorts modellhaft erprobt und unterstützt. Ziel war es, Kooperationen zwischen den örtlichen Haus- und Grundbesitzervereinen und Kommunen zur Aktivierung privater Immobilieneigentümer zu begleiten, um die Aufwertung innerstädtischer Wohnquartiere zu befördern. Als eines von 15 Modellvorhaben beteiligte sich die Stadt Magdeburg mit dem örtlichen Haus & Grund Verein an dem ExWoSt-Projekt. Als Schwerpunktgebiet wurde der Magdeburger Südosten ausgewählt.



KÖHNCKE: Es wäre natürlich ein Traumszenario, wenn man in den Verwaltungen solche Fachleute vorhalten könnte, die genau das tun und dafür ein Zeitfenster haben.

LINDEMANN: Ich stimme zu, es ist schon wichtig, aber man soll nicht zu viel Zeit und Arbeit da hineinstecken, weil die Leute oft schon ihren eigenen Plan haben. Und das ist auch richtig so, die müssen ihren eigenen Plan haben.

SCHEFFEN: Wir haben das in Leipzig über viele Jahre auch so praktiziert. Da ging es darum, Projekte zu prüfen und wieder zu verwerfen. Wichtig in dem Zusammenhang scheint mir noch mal die Erfolgsquote zu sein: Wir konnten teilweise mit einem Euro für die Beratung 65 Euro Investitionen generieren, also eine Quote von 1:65. Aber im Grunde ist auch 1:30 oder 1:40 nicht schlecht. D.h., man sollte an diese Beratung unbedingt eine Erfolgskontrolle der bewegten Investitionen knüpfen.

LINDEMANN: Unsere Erfahrung ist, dass für die Investitionsbereitschaft entscheidend ist, dem Investor zu vermitteln, dass er nicht allein ist, sondern andere und die Kommune an seiner Seite sind. Das ist das Allerwichtigste. Zu zeigen, dass alles in einen großen Plan

eingebettet ist und das Quartier oder der Straßenzug Perspektive hat. Dafür hätten wir uns beispielsweise vom Stadtmarketing Halle mehr Unterstützung gewünscht, um unseren Glaucha-Ansatz nach innen zu kommunizieren.

BTS: *Sie haben gerade Stadtmarketing angesprochen, Herr Lindemann. Wie wichtig ist Imagearbeit?*

LINDEMANN: Ich denke, das Image ist total wichtig. Aber es muss untersetzt sein durch eine Offenheit, durch eine Modernität.

WEBER: Universitätsstädte haben es etwas einfacher als der Rest der Kommunen, weil da einfach viel mehr Innovation, viel mehr junges Leben und viel mehr Offenheit und Aktivität ist. Bei uns in Mecklenburg-Vorpommern sind Rostock und Greifswald die beiden einzigen Städte, die überhaupt kontinuierliches Bevölkerungswachstum haben, eben aufgrund der Studenten.

NEUMANN: Ein Außenmarketing, ein Image zu bilden, was jede Stadt individuell interessant und attraktiv macht, ist ganz wichtig. Denn Städte stehen zueinander in Konkurrenz. Attraktivitätssteigerung ist wichtig, damit Städte nach außen positiv wahrgenommen werden, Bevölkerung anziehen und Bevölkerung halten,



Kooperation von Stadt und Hochschule Anhalt in Bernburg (Saale): Unter dem Motto „Auf dem Weg zum Campus Innenstadt“ führten Studierende und Lehrende im Jahr 2013 verschiedene Aktionen in Bernburgs Talstadt durch. Eines der Projekte befasste sich mit der Zwischennutzung des ehemaligen Blumenhauses an der Saalebrücke. Dort wurde der „Campus Club“ eingerichtet, in dem Studierende mit Bürgerinnen und Bürgern einen Dialog über die Stadtentwicklung initiierten (vergleiche das Plakat rechts).

auch temporäre Bevölkerung. Flüchtlinge gucken auch, wo sie hingehen, die bleiben nicht alle hier. Eine unattraktive Stadt wird integrierte Flüchtlinge nicht halten können.

LINDEMANN: Aber auf Quartiersebene kann man auch selbst viel für das Image tun. Wir haben in Glaucha nichts gehabt. Zwei Jahre lang kein einziges Baugerüst. Aber wir haben in den zwei Jahren eine Aufbruchstimmung postuliert, haben uns an Leipzig orientiert, haben es einfach behauptet, die Bild-Zeitung hat es irgendwann gedruckt, dann haben es auch andere geglaubt und die ersten drei Gerüste kamen. Und dann haben alle schon gewusst: Ah, da ist ja der seit langem viel diskutierte Aufbruch, jetzt sehen wir ihn, also schnell auch hin.

Um eine Investitionsbereitschaft zu befördern, ist das Wichtigste, dem Investor zu vermitteln, dass er nicht allein ist, sondern andere und die Kommune an seiner Seite sind.

Gernot Lindemann

➔ Erwerb von Immobilien durch die Kommune

BTS: Welche Rolle spielt der Erwerb von Immobilien durch die Kommune? Kann dies ein investitionsvorbereitendes Instrument sein, um den Leerstand in besonders wichtigen Objekten zu beseitigen?

KÖHNCKE: Aus Sicht der Stadt ist kaufen das Beste. Da hat man die Hand darüber. Und wenn man das Grundstück weiter verkauft, kann man in den Kaufvertrag schreiben: Wenn in den nächsten zwei Jahren nichts gemacht wird, fällt das Grundstück an die Stadt zurück. Ein solcher Eigentumsübergang ist uns in einigen Fällen gut gelungen, in manchen Fällen ist die Immobilie auch an uns kleben geblieben. Aber wenn man die Städte besser ausstattet, um solche gezielten Ankäufe zu ermöglichen, dann wäre vielen geholfen. Weil dann die Stadt immer im Boot sitzen würde und wir uns über rechtliche Änderungen weniger unterhalten müssten.

SCHEFFEN: Eine aktive Flächenpolitik* durch die Kommunen ist ein ganz wichtiger Punkt. Die Stadt Leipzig hat erst kürzlich einen Strategiewechsel vorgenommen. Das hat zehn Jahre gedauert. Bisher hat die Stadt ihr Eigentum immer verkauft. Das setzt aber voraus, dass eine Stadt Handlungsspielräume hat und diese dann auch nutzt.

* Aktive Flächenpolitik: Beispiel Bad Langensalza

In der thüringischen Kleinstadt Bad Langensalza (circa 17.000 Einwohner) war die baukulturell bedeutende Altstadt durch hohe Leerstände und viele unsanierte historische Gebäude sowie Gewerbebrachen in Blockinnenbereichen geprägt. Das Quartier „Enge Gasse“ wurde auf Basis der Ergebnisse eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ab 2005 neu geordnet. Parallel zum Wettbewerbsverfahren leitete die Stadt ein Bebauungsplanverfahren ein, begann mit dem Flächenerwerb und führte erste Ordnungs-, Sicherungs- und Erschließungsmaßnahmen durch. Es entstanden zwölf Einfamilienhäuser (Foto unten) und eine Sporthalle auf der Gewerbebrache einer ehemaligen Leichtmetallfabrik. Durch die verbesserte Erschließung und Aufwertung des Blockinnenbereichs ist es gelungen, die straßenbegleitenden historischen Gebäude zu aktivieren (Foto oben).



KUTZOP: Das Problem ist, dass man hier ganz oft nicht weiterkommt, weil man als Kommune zum Verkehrswert kaufen muss. Der Verkehrswert ist oft so niedrig, dass die Eigentümer nicht bereit sind, sich dafür von ihrem Objekt zu trennen.

WEBER: Wir haben als Stadt einzelne Gebäude auf der Grundlage von Einzelbeschlüssen gekauft. Das Verfahren ist dabei oftmals sehr schwierig, insbesondere wenn Ankäufe über den Verkehrswert als einzige Möglichkeit übrig bleiben. Neben Erwerb aus Zwangsversteigerung und der Zuordnung von herrenlosen Grundstücken sind wir in absoluten Ausnahmefällen aber auch diesen Weg schon gegangen. Wenn Sie wollen, dass in städtebaulich wichtiger Lage etwas passiert und der Eigentümer bewegt sich nicht, dann ist dies oft das einzige Mittel.

KÖHNCKE: Das denke ich auch – ohne renitenten Eigentümern Geld hinterher werfen zu wollen, wäre es für mich dennoch ein probates Mittel, mehr als den Verkehrswert zu zahlen, um an Eigentum zu kommen. Denn: Welcher Eigentümer, der nichts hat, außer seiner Ruine, verkauft das Objekt für einen niedrigen Preis? Der hat doch gar keinen Grund sich zu bewegen. Die Bernburger Wohnstättengesellschaft hat für unrentierliche Objekte in der Altstadt jetzt einen separaten Topf

eingerrichtet. Da habe ich jedes Jahr eine Viertelmillion. Daraus ergeben sich Spielräume, um beispielsweise für ein Gebäude mehr zu zahlen, als es eigentlich wert ist, damit ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden kann. Ein Privater würde das nie machen. Und die Kommunen werden durch das Sanierungsrecht teilweise ausgebremst. Wenn im Wertgutachten ein Verkehrswert von einem Euro steht, sagt das Landesverwaltungsamt, im Sanierungsgebiet ist ein Kauf nur zu diesem Verkehrswert zulässig.

➔ Einsatz von Rechtsinstrumenten

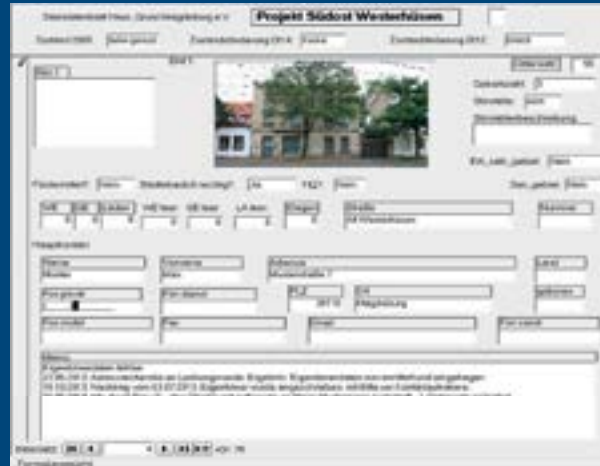
BTS: Im vergangenen Jahr hat der Bund den Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit sogenannten Schrottimmobilien neu herausgegeben, der eine Fülle von Anregungen gibt. Diese reichen vom Bauplanungsrecht über verschiedene rechtliche Eingriffsbefugnisse bis zur Vollstreckung hoheitlicher Eingriffe. Welche Erfahrungen haben Sie? Wie schaffen Sie es in der Praxis, bei verwahrlosten Immobilien etwas in Bewegung zu bringen?

WEBER: Theoretisch gibt es natürlich Möglichkeiten wie das Instandsetzungsgebot und andere rechtliche Instrumente bis hin zur Ersatzvornahme bei Gefahr.

* Arbeitsgruppe Verwaehrte Immobilien, Magdeburg

Nach erfolgreicher Erprobung im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds „Kooperation im Quartier“ (KiQ) wurde im Jahr 2014 für das gesamte Stadtgebiet von Magdeburg eine Erfassung sanierungsbedürftiger Immobilien durchgeführt. Dazu wurde in der Stadtverwaltung eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe (Bauordnungsamt, Stadtplanungsamt, Finanzverwaltung, Bürgerservice und Ordnungsamt) gegründet. Ziel der Arbeitsgruppe ist zunächst die Kategorisierung der Immobilien mit städtebaulichen Mängeln nach ihrer Bedeutung im Stadtbild sowie nach unterschiedlichen Eingriffserfordernissen. Die ämterübergreifende Arbeitsweise dient unter anderem auch einer koordinierten Ermittlung der Eigentümer sowie einer zwischen allen Beteiligten abgestimmten Kontaktaufnahme. Dafür wurde eine Datenbank angelegt (siehe Abbil-

dung). Für ausgewählte Immobilien werden in einem weiteren Schritt grundstücksbezogene Exposés zur Vermittlung der Objekte an interessierte Investoren erstellt.



Da sind wir bis jetzt aber über eine Drohkulisse nicht hinausgegangen. Das hat zum Glück bisher immer gereicht. In drei oder vier Fällen hat der Eigentümer dann irgendwann an uns verkauft. Aber ich bin froh, dass wir das noch nicht bis zu Ende exerzieren mussten, weil das für die Kommune finanziell natürlich auch eine enorme Belastung wäre beziehungsweise der Fördermitteleinsatz dann so hoch wäre, dass man das bei einem Verkauf am Ende der Sanierung nie wieder rein bekommen würde. Deshalb ist das wirtschaftlich für uns kein Modell.

LINDEMANN: Also wir haben in Halle noch ein paar andere Modelle ausprobiert. Zum Beispiel hat die Stadt als Gläubiger der Grundschulden die Zwangsversteigerung in Gang gesetzt. Das wird nicht gerne gemacht, aber es wurde schon durchgeführt und auch erfolgreich. Parallel dazu wurde ein Investor gesucht, damit auch jemand zur Zwangsversteigerung hingehet. Heute ist das nicht mehr nötig, denn es würden auch so genügend Interessenten dabei sein.

Zudem hatten wir im Laufe der Jahre auch den einen oder anderen fitten Bauträger, der bereit war, sich in eine Erbengemeinschaft einzukaufen, um dann aus der

Erbengemeinschaft heraus eine Zwangsversteigerung anzustreben. Es gibt schon einen Instrumentenkasten. Man braucht die richtigen Leute und die müssen den Mut haben oder die Erfahrung, dass es schon mal geklappt hat.

WEBER: Zwangsversteigerungen haben wir auch schon angestoßen. In anderen Fällen sind wir den Weg gegangen, das Gebäude vom Gericht als herrenlos erklären zu lassen.

LINDEMANN: Für eine Verwaltung ist das eine große Herausforderung. Hut ab vor denen, die das in Angriff nehmen.

NEUMANN: In Magdeburg haben wir vor zwei Jahren unterschiedliche Ämter und Bereiche in der Arbeitsgruppe Verwaehrte Immobilien* zusammengeführt. Bis dahin war nicht klar, ob es beispielsweise einen Austausch von aktuellen Eigentümeradressen zwischen der Grundsteuerstelle und dem Stadtplanungsamt geben durfte. Wir haben ja teilweise ewig nach Ansprechpartnern gesucht. Es war schon ein großer Fortschritt, das jetzt zu kombinieren.



Die Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes in Brandenburg an der Havel (links) und der Bereich um den Markt in Güstrows Altstadt (rechts) haben entscheidend zur jeweiligen Quartiersaufwertung beigetragen.

➔ Impulse durch Investitionen in den öffentlichen Raum und die Infrastruktur

BTS: Die Städtebauförderung versucht oftmals Impulse zu setzen durch die Aufwertung öffentlicher Räume, Platzgestaltungen und anderem, in der Hoffnung, dass dies dann auch auf private Investoren ausstrahlt. Welche Erfahrungen haben Sie mit Infrastruktur- oder Verkehrsprojekten in der Innenstadt gemacht?

KUTZOP: Ich denke, dass die Aufwertung des öffentlichen Raums ein entscheidender Faktor ist. Aber alleine ist sie natürlich nicht ausreichend. In Brandenburg an der Havel haben wir mit Mitteln aus dem EFRE-Programm das gesamte Bahnhofsumfeld mit Busbahnhof, Straßenbahngleisen, Parkplatzanlage und Fahrradstellplätzen erneuert. Dazu haben wir auch das Bahnhofsgebäude selbst in die Sanierung bekommen und direkt gegenüber am Stadteingang hat das Klinikum ein großes Gesundheitszentrum gebaut und die wobra das sogenannte Regenerationshaus. Sicherlich

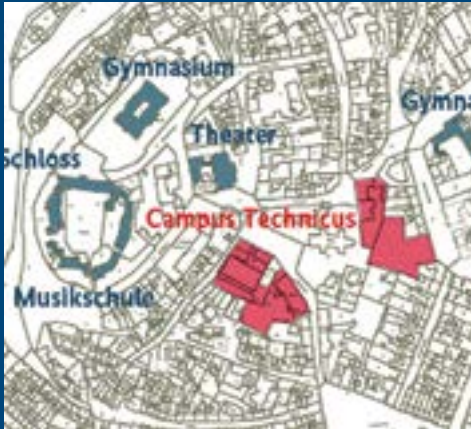
Sicherlich ist in Brandenburg an der Havel nicht die Aufwertung der öffentlichen Räume allein dafür verantwortlich, dass wir jetzt im Quartier Ring weitere Sanierungen konstatieren, aber eben auch. Es ist das Gesamtpaket.

Andrea Kutzop

ist nicht die Aufwertung der öffentlichen Räume allein dafür verantwortlich, dass wir jetzt im Quartier weitere Sanierungen konstatieren, aber eben auch. Es ist das Gesamtpaket.

KÖHNCKE: Aus Bernburg kann ich ein Beispiel bringen, wo genau das gedacht wurde. Aber es hat leider nicht funktioniert. Die Platzgestaltung in unserem Schwerpunktgebiet „Fokus Saale“ – das ist an der Brücke zwischen Berg- und Talstadt – hat die Privateigentümer nicht motiviert. Was aber gut funktioniert ist, dass man sich um den ruhenden Verkehr intensiv kümmert. Gerade im ländlichen Bereich ist das Auto nach wie vor wichtig. Aber dass um eine schöne Straße herum dann quasi automatisch auch tolle Häuser entstehen, daran glaube ich nicht. Ich bin immer der Auffassung, eine Stadt lebt von ihren Häusern, nicht von ihren Straßen. Wobei es schon ein Konzept, also die Aussage „wir tun etwas“ geben muss, aber es sollte nicht umgesetzt werden, bevor sich an den Häusern etwas tut.

WEBER: Also ich denke auch, es ist ein Mix. Für Güstrow hat die Investition in den öffentlichen Raum schon etwas gebracht. Es hat bewirkt, dass die Eigentümer nachgezogen haben. Es war aber nicht nur die pure Straßensanierung, sondern das Gesamtverkehrskonzept mit einer massiven Verkehrsberuhigung für die Altstadt. Den Stadtbusverkehr dabei über den Markt zu führen, war eine Forderung der Altstadtbewohner, der Mehrheit der Bürger und der Stadtvertretung. Das hat auf jeden Fall dazu beigetragen, die Altstadt für Familien und Senioren attraktiver zu machen. Dann kamen



* Campus Technicus in Bernburg (Saale)

Die Stadt Bernburg strebt die Stärkung des Stadtzentrums durch die Konzentration von Bildungsinfrastruktur an (vergleiche Plan oben links). Ein Schlüsselprojekt, das im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 unter dem Thema „ZukunftsBildung“ erarbeitet wurde, war die Einrichtung des Ganztagssekundarschulenzentrums Campus Technicus. Dafür wurden auf Grundlage eines Wettbewerbs zwei benachbarte Standorte entwickelt: Standort I umfasst den Altbau einer bestehenden Schule, die saniert wurde und in der die Jahrgangsstufen fünf bis acht jeweils sechszügig unterrichtet werden. Im Hofbereich beziehungsweise auf einer angrenzenden Brache wurden Sportflächen angelegt und eine Turnhalle errichtet. Die Bauarbeiten am Standort I erfolgten zwischen 2009 und 2012.

Schulstandort II (Foto unten) besteht aus einem Neubau mit Klassenräumen und Laboren für je sechs neunte und zehnte Klassen sowie einer Kantine. Der Neubau ist mit einem sanierten Altbau verbunden, in dem unter anderem eine Bibliothek untergebracht ist. Der Schulstandort II wurde 2013 eröffnet.

Die Ganztagschule legt den Schwerpunkt auf praxisorientierte, technische Bildung, die Lernmotivation und die qualifizierte Berufswahl fördern soll.

gezielte Wohnangebote dazu, auch für Familien und für Senioren mit allen Komfortansprüchen oder -erfordernissen. Dann das Thema Einzelhandel in der Altstadt, dass man auf dem Markt wieder die Möglichkeit hat – neben dem Wochenmarkt – Waren des täglichen Bedarfs zu bekommen. Das alles zusammen bringt so viele Vorteile, dass die Altstadt in den letzten sieben bis acht Jahren fast 600 Einwohner gewonnen hat, also im Vergleich zu allen anderen Stadtteilen wirklich der Gewinner ist.

NEUMANN: In Magdeburg Süd-Ost hat die Stadt den öffentlichen Raum – Straßen und Plätze – aufgewertet. Und trotzdem war bei den Gebäuden zunächst für lange Jahre so gut wie kein Fortschritt erkennbar. Der entscheidende Erfolgsfaktor war schließlich, den Investoren den Lagevorteil der Stadtteile zu verdeutlichen und zu vermitteln, dass dies ein ganz dynamischer Raum ist, der sich sehr gut entwickeln wird. Da sind die Nähe zum Fluss und die gute Verkehrsanbindung mit der Straßenbahn in die Innenstadt. Die behindertengerechte Haltestelle ist natürlich ein Highlight aber es war viel mehr wert, dem Stadtteil auch eine Zukunft und ein Profil zu geben. Wir haben gesagt: „das bleibt Stadt und das entwickelt sich positiv.“ Einen Schub gibt

es dann, wenn die ersten anfangen zu sanieren, wenn da Baugerüste stehen, dann ziehen die anderen nach.

BTS: Herr Köhncke, mit dem Campus Technicus* in Bernburg haben Sie die Bergstadt als Bildungsstandort profiliert, also im Infrastrukturbereich Maßstäbe gesetzt. War das eine Investition, die ausgestrahlt hat?

KÖHNCKE: Die Bildungseinrichtungen schaffen sicherlich Leben in der Innenstadt, indem wieder junge Menschen gezielt ins Quartier kommen. Aber dass jetzt Investoren kommen und in unmittelbarer Nähe in Wohnungen investieren, wird sicherlich noch ein paar Jahre dauern. Das ist ein langer Weg.

BTS: Was für eine Rolle spielen soziale Träger, und wie bringen Sie soziale Träger dazu, in der Innenstadt zu investieren?

WEBER: Das hängt, denke ich, ganz enorm von Personen ab. Wir haben in Güstrow ein ganzes Spektrum an freien Trägern. Bei uns in der Altstadt ist in den letzten Jahren vor allem das Deutsche Rote Kreuz (DRK) aktiv geworden. Für das Projekt „Viertes Viertel“* hat es einen ganzen Blockbereich gekauft, eine

* Viertes Viertel, Güstrow

Zwischen 2006 und 2008 wurde im Osten der Altstadt auf einer Brache, die 2003 durch den im Rahmen des Stadtumbau geförderten Abriss von drei Plattenbauten entstanden war, ein Seniorenzentrum mit einem Pflegeheim für 44 Personen in vier Hausgemeinschaften sowie 34 Seniorenwohnungen gebaut. Das zugehörige Gemeinschaftshaus wurde in einem historischen Palais untergebracht, das entsprechend der vorgesehenen Nutzung saniert wurde. Neben Gemeinschaftsräumen werden hier Tagespflegeplätze und Freizeitkurse angeboten. Im Blockinneren wurden hochwertig gestaltete Freiflächen angelegt, die auch öffentlich zugänglich sind. Das Projekt wurde mit Fördermitteln aus dem Programmbereich Aufwertung des Stadtumbau Ost unterstützt.



* Wettbewerb „Mut zur Lücke“, Sachsen-Anhalt

Im Mittelpunkt des Architektenwettbewerbs „Mut zur Lücke – Mut zu Neuem“ steht die Suche nach Lösungen für den zeitgenössischen Umgang mit innerstädtischen Lücken und deren Nutzung zum „jungen“ Wohnen unter Berücksichtigung von Klimawandel und demografischer Entwicklung. Der Wettbewerb ist eine Initiative der Architektenkammer Sachsen-Anhalt und wird seit 2008 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt unterstützt. Die 72 ausgezeichneten Arbeiten in 16 teilnehmenden Städten der zurückliegenden drei Wettbewerbsstaffeln zeigen innovative Beispiele für Lückenschließungen (Bild rechts: prämierter Beitrag Karo Architekten für Lutherstadt Wittenberg). Inzwischen ist die vierte Staffel gestartet. „Mut zur Lücke“ leistet einen Beitrag dazu, in den Innenstädten zeitgemäße, attraktive Wohnungsangebote insbesondere für junge Menschen zu entwickeln, die einem hohen Gestaltungsanspruch genügen. Der Wettbewerb ermöglicht es, mit Bebauungsperspektiven Entwicklungsblockaden zu lösen.



Neubauförderung für den Bau eines Seniorenzentrums mit Pflegeheim in Anspruch genommen und – unterstützt mit Städtebaufördermitteln – ein wirklich sehr hochwertiges Palais saniert.

BTS: *Ist das DRK auf Sie zugekommen oder haben Sie gezielt einen sozialen Träger gesucht?*

WEBER: Wir haben immer laut in der Öffentlichkeit diskutiert, wer könnte das wohl machen? Wer hätte da Interesse? Ja, und dann hat sich das nach und nach ergeben. Unser Kreisverband vom DRK, obwohl das ein eingetragener Verein ist wie viele andere freie Träger auch, der konnte das wirtschaftlich stemmen und ist in hervorragender Weise aktiv geworden. Von den Angeboten profitiert die gesamte Altstadt. Die Diakonie engagiert sich ebenfalls sehr und betreibt mehrere Einrichtungen, unter anderem direkt am Markt einen großen Supermarkt, wo auch Menschen mit Behinderung

beschäftigt sind. Das sind unsere beiden aktivsten Träger der Wohlfahrtspflege in der Altstadt.

KÖHNCKE: Wir als Wohnungsunternehmen kooperieren mit zwei Vereinen aus der Behinderten- und Jugendarbeit, Lebenshilfe und Kids e.V. Wir vermieten an diese Träger schwerpunktmäßig Objekte an den stark befahrenen Bundesstraßen, weil die gesagt haben, das sind eigentlich genau die Ecken, die wir suchen. Da stören wir in dem Sinne keinen. Die Vereine bekommen gut hergerichteten Wohnraum zu einem sehr günstigen Preis. Und wir kriegen unsere Immobilien an solchen schwierigen Lagen vermietet. Damit stabilisieren wir die Ortsdurchfahrten ein bisschen, die sind ja städtebaulich mit das Wichtigste in der Stadt. Wir planen jetzt auch wieder eine Teilnahme am Wettbewerb „Mut zur Lücke“*, gemeinsam mit Kids e.V., da wollen wir ein Mutter-Kind-Heim realisieren.

1.3 Wohnungsnachfrage und Investitionsverhalten von Eigentümern

Seit mehreren Jahren zeigt sich in ganz Europa eine „Renaissance der Innenstädte“. Die Menschen sehen heute zunehmend die kurzen Wege, die Nutzungsmischung und größere Dichte der Innenstädte als Qualitäten für den Wohnstandort. Auch in vielen Stadtumbaukommunen hat sich der innerstädtische Wohnungsmarkt im Vergleich zur Gesamtstadt positiv entwickelt, auch wenn der Leerstand vielerorts noch hoch ist. Klassischen Defiziten, wie fehlenden Pkw-Stellplätzen und wohnungsbezogenen Freiräumen, wird durch den Umbau von Gebäuden und Quartieren begegnet. Von Interesse im Gespräch mit den Experten war hier die Frage, welche Nachfrager mit den Angeboten im Altbaubestand in der Innenstadt angesprochen und erreicht werden und wie diese zur Belebung der Innenstädte beitragen.

Die Wiederentdeckung der Innenstädte als Wohnort führt auch auf der Investorensseite

zu Veränderungen. Zunehmend entdecken Wohnungsunternehmen, die sich in der Vergangenheit eher von aufwändig zu sanierenden Altbaubeständen getrennt haben, hier ein neues Aufgabenfeld, das erprobt wird. Bei unsanierten Beständen privater Eigentümer können positive Entwicklungen in aller Regel erst durch einen Eigentümerwechsel eingeleitet werden. Doch trotz der deutlich verbesserten Situation auf der Nachfrager- wie auch der Investorensseite werden Sanierungsmaßnahmen vielfach erst durch den Einsatz von Fördermitteln realisierbar. Im Gespräch mit den Experten war daher von Interesse, welche Investitionsstrategien unterschiedliche Eigentümergruppen verfolgen und welche Wohnungsmarktsegmente sie dabei in den Blick nehmen. Gefragt wurde dabei auch nach den Wirkungen von Investitionsanreizen sowie bestehenden Hemmnissen.



Viele innerstädtische Altbauquartiere konnten in den letzten Jahren von einer „Renaissance der Innenstädte“ profitieren. Bild: Görlitz



Eigentum der Bernburger Wohnstättengesellschaft (blau) und der Wohnungsgenossenschaft Bernburg (Saale) (orange) in der Innenstadt
(Quelle: Stadt Bernburg[Saale])

➔ Wohnungsnachfrage in der Innenstadt und Folgen für die Gesamtstadt

BTS: *Wenn Aufwertungsprojekte in der Innenstadt gelungener sind und dadurch Leerstand in Altbauten beseitigt werden konnte – wer sind denn die neuen Bewohnerinnen und Bewohner in den sanierten Wohnungen?*

KÖHNCKE: Bei uns in der Innenstadt von Bernburg sehen wir eine neue Generation der Gutverdiener, die nicht mehr so schnell bauen wollen, sondern lieber hochwertig mieten. Da gibt es eine höhere Bereitschaft, etwas mehr für das Wohnen auszugeben. Ein ganz wesentliches Motiv für das Mieten ist, dass sie sagen: „Ich weiß nicht, ob ich hier bleibe“.

WEBER: Der Zuzug in Güstrow kommt vor allem aus dem Umland. Und dann in den letzten drei Jahren auch Flüchtlinge. Durch die Angebote für betreutes Wohnen in der Altstadt kommen schon auch Mieter aus der Platte und aus dem Umland in die Altstadt.

BTS: *Wie ist das in Brandenburg an der Havel? Sehen Sie, dass die Aufwertung im Ring anderswo zu steigenden Leerständen geführt hat?*

KUTZOP: Bei uns ist der gesamtstädtische Leerstand gesunken, aber natürlich gibt es Verschiebungen. Die positivste Entwicklung gibt es in der historischen Innenstadt und dem gründerzeitlichen Ring. Dort

ist der Leerstand innerhalb von fünf Jahren – von 2009 bis 2014 – von 18,4 Prozent auf 12,4 Prozent gesunken. Da ist nicht auszuschließen, dass auch Bewohner aus der Großwohnsiedlung Hohenstücken in den gründerzeitlichen Ring gezogen sind, weil die Wohnungsbaugesellschaft und viele Private dort sehr schön saniert haben. Es ist aber nicht so, dass durch den Zuwachs in der Innenstadt der Leerstand in den Außenbezirken generiert würde. Hohenstücken wird nicht leergezogen, weil alle in die historische Innenstadt wollen. Die Zuzüge kommen tatsächlich zum großen Teil von außerhalb.

BTS: *Herr Köhncke, die 3.700 Wohnungen der Bernburger Wohnstättengesellschaft befinden sich circa zur Hälfte im industriellen Wohnungsbau und zur anderen Hälfte in Altbauten, hauptsächlich in den gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebieten. Welche Wanderungen beobachten Sie?*

KÖHNCKE: Also bei uns ist es eindeutig so, dass der Leerstand in den peripheren Bereichen zunimmt. Wir müssen ja nach den ganzen Eingemeindungen den Begriff Stadt völlig neu definieren. Vorher haben wir immer unsere Kernstadt Bernburg betrachtet. Da habe ich immer gesagt, das Wanderungssaldo wird sich irgendwann mal ausgleichen. Ich kann jetzt aber nicht mehr die Kernstadt betrachten, sondern muss auf die Gesamtstadt schauen. Und die Bereiche, die ausbluten, gehören jetzt plötzlich zur Stadt dazu. Und in diesen ländlichen Bereichen wird die Dramatik des



Die Bernburger Wohnstätten mbH hat mehrere Altbauten erworben und saniert (links an einer stark befahrenen Straße in der Talstadt, rechts gegenüber des Haupteingangs Campus Technicus, Bergstadt).



Schrumpfens natürlich zunehmen, je mehr Wohnraum in einer höheren Qualität in den Mittelzentren angeboten wird. Ich würde sagen, jede Wohnung, die wir in der Innenstadt neu anbieten, sorgt automatisch an einer anderen Stelle unserer Stadt für Leerstand.

BTS: *Und wo ist das?*

KÖHNCKE: In den Ortsteilen, in der Platte, die sub-optimal gelegen ist, wobei es nicht unbedingt auf die Infrastruktur ankommt. Uns bricht jetzt ein Wohngebiet weg, wo es sogar ein Kaufland und gute Infrastruktur gibt. Es ist einfach ein psychologischer Moment. Es ist nicht mehr schick, in dem Bereich zu wohnen, also geht man in die andere Ecke, da schaut man nicht nur auf die harten Fakten.

BTS: *Inwiefern unterscheiden sich die Mieter im innerstädtischen Altbau von den Mietern in den randstädtischen Plattenbaugebieten?*

KÖHNCKE: Völlig. Also im Grunde leisten wir der Segregation Vorschub. Die Innenstädte werden aufgewertet. Das Mietpreinsniveau ist aufgrund der sehr hohen Baukosten, die wir mittlerweile haben, dementsprechend hoch, trotz Förderung. Und das zieht ein gewisses Klientel an. Wer ein bisschen Geld hat, zieht aus den Plattenbaugebieten in die Innenstädte. Am Rand der Stadt verbleiben dann Mieter, die finanziell überhaupt nicht in der Lage sind, flexibel zu sein. Also

In Bernburg (Saale) schaffen wir an einer Stelle etwas, was an anderer Stelle ein Loch reißt. Das müsste eigentlich auf fast jede Stadt zutreffen, die nicht auf Zuwanderung setzen kann.

Holger Köhncke

die Entmischung unserer Städte, die ist – das muss ich zumindest für Bernburg sagen – voll im Gange.

BTS: *Kann man da gegensteuern?*

KUTZOP: Die Wohnraumförderung* in Brandenburg versucht das im Grundsatz. Wir haben im gründerzeitlichen Ring durchaus einen Bestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, der mit Mitteln der Wohnraumförderung saniert wurde und um die 5 Euro angeboten wird. Wir sind ganz froh, dass das Bestände in einer gewissen Größenordnung sind, um so etwas wie Durchmischung zu behalten. Aber wenn ich mir von dem „Kümmerer“ berichten lasse, den wir eingesetzt haben, um weitere Objekte in die Sanierung zu bekommen, dann habe ich eher den Eindruck, dass gerade die privaten Eigentümer wenig Interesse an der Wohnraumförderung haben. Sie wollen die damit verbundene Belegungsbindung nicht. Und ich kann das natürlich auch keinem aufzwingen, sondern nur empfehlen.

* Soziale Wohnraumförderung im Land Brandenburg

Die Länder stellen im Rahmen der Wohnraumförderung vielfältige Förderangebote zur Verfügung, die auch für die Eigentümer und Investoren im Stadtumbau relevant sind. Gefördert werden der Erwerb, die Modernisierung und Sanierung sowie der Neubau von Wohnungen. Die konkrete Ausgestaltung der Wohnraumförderung ist Ländersache. Vielfach – so auch in Brandenburg – wird die Wohnraumförderung mit den Zielsetzungen und den Gebietskulissen der Programme der Städtebauförderung verknüpft. Wesentliche Ziele der Wohnraumförderung sind die Schaffung und Modernisierung von Wohnungen einschließlich des generationengerechten, altersgerechten Umbaus sowie der energetischen Modernisierung der Bestände in einer Weise, die eine angemessene Wohnraumversorgung auch für einkommensschwächere Haushalte ermöglicht. Dabei können Wohnraumfördermittel mit Stadtumbau-Mitteln kombiniert werden, wenn die (ansonsten fehlende) Rentierlichkeit wertvoller Altbausubstanz dies erfordert (Spitzenfinanzierung). Zudem wird auch gezielt die Bildung von innerstädtischem Wohneigentum gefördert – sowohl durch Neubau (städtebaulich wünschenswerte Baulückenschließungen) als auch durch Erwerb aus dem Bestand, gegebenenfalls mit anschließender Sanierung.

Insgesamt standen in Brandenburg 2014 und 2015 je 40 Millionen Euro für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung. Ausgereicht werden die Mittel im Land Brandenburg im Wesentlichen als zinsvergünstigte Darlehen. Für den Zeitraum von 2016 bis 2019 hat der Bund die Mittel, die er den Ländern für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellt, deutlich erhöht.

KÖHNCKE: Dass man den sozialen Wohnungsbau in den Innenstädten wieder mehr fördern muss, würde ich sofort unterschreiben, weil das für uns die einzige Chance ist, bestimmte Familien oder auch jüngere Leute in die Innenstädte zu holen. Das hinzubekommen, die Innenstadt nicht immer nur unter dem Blickwinkel höherwertigen Wohnens zu sehen, sondern auch das preiswertere Wohnen zu ermöglichen, ist wichtig. Die Innenstadt braucht eine attraktive soziale Wohnraumförderung. Es ist für mich das Erfolgskonzept der Zukunft, um nicht ausschließlich die Eliten in die Innenstadt zu holen. Unser Unternehmen versucht aber auch so gegenzusteuern: Wir haben jetzt eine Immobilie in der Altstadt an einer stark befahrenen Straße ausgewählt, um das Konzept „Junges Wohnen“ zu realisieren. Da sprechen wir speziell Studenten an. Die für Wohngemeinschaften geeigneten Wohnungen bringen wir im Bereich von fünf Euro auf den Markt, was die Leute sich noch leisten können. Normalerweise müsste ich es bei den Baukosten ohne Förderung für ungefähr acht Euro vermieten.

BTS: *Wie ist das denn in Halle-Glauchau gewesen? Was für ein Mietsegment haben die Investoren dort angesprochen?*

LINDEMANN: Glaucha ist vielleicht ein Sonderfall. Glaucha bestand aus zwei Gruppen von Gebäuden, die

ruinösen, die eine Komplettisanierung erfahren haben, wo die Mieten nach der Sanierung bei sechs Euro liegen. Dort wurde alles neu gemacht. Und dann gab es die in den 1980er Jahren sanierten Gebäude, die im Prinzip nur eine Modernisierung erfahren mussten, die auch immer irgendwie teilbewohnt waren, so dass diese Durchmischung erhalten blieb. Aber im Medizinviertel – einem anderen gründerzeitlichen Quartier in Halle –, wo die Stadt eigentlich seit Jahren überlegt, ob sie ein einfaches Sanierungsgebiet ausweist, ist jetzt die Erkenntnis gewachsen, dass dies das falsche Mittel wäre. Man fürchtet, es würde die Segregation befördern, weil die Festlegung Kapital anzieht, also Bauträger, die Eigentumswohnungen für eine finanzstarke Mittelschicht schaffen, was zur Verdrängung der jetzigen Bewohnerschaft führt. Jetzt ist geplant, die Entwicklung dieses Quartiers lieber langsamer vorangehen zu lassen.

Die Innenstadt braucht eine attraktive soziale Wohnraumförderung. Es ist für mich das Erfolgskonzept der Zukunft, um nicht ausschließlich die Eliten in die Innenstadt zu holen.

Holger Köhncke



* Beispiel WGW Wittenberge

Der wichtigste Einzelakteur für die Umsetzung bestandsbezogener Erneuerungsmaßnahmen im gründerzeitlich geprägten Jahnschulviertel der brandenburgischen Stadt Wittenberge ist die kommunale WGW, in deren Eigentum sich dort circa 40 Prozent des Gebäudebestandes befinden. Bei vielen dieser Gebäude handelt es sich um sogenannte Negativ-Restitutionen, bei denen die Eigentumsberechtigten angesichts des Bauzustandes und der oft überdurchschnittlich hohen Investitionskosten ihre Eigentumsansprüche abgetreten haben. Seit 2004 setzt die WGW in Abstimmung mit der Stadt die Priorität auf ihre Bestände im Jahnschulviertel, saniert jährlich etwa ein bis zwei Gebäude und führt Sicherungsmaßnahmen an weiteren Objekten durch. Sie setzt auf hochwertige Instandsetzung und Modernisierung, wie das Beispiel „Haus der vier Jahreszeiten“ (links) zeigt.

➔ Investitionen von Wohnungsunternehmen in der Innenstadt

BTS: Betrachten wir die Wohnungsunternehmen als Investoren in der Innenstadt, so sehen wir unterschiedliche Typen: Da gibt es nach wie vor Unternehmen, vor allem auch Genossenschaften, die klar sagen: „Das kommt nicht in Frage, das ist nichts für uns und damit haben wir keine Erfahrungen.“ Darüber hinaus gibt es aber zwei weitere Gruppen: Die einen sagen: „Wenn ich einen Altbau anpacke, muss er sich auch rechnen. Wenn nicht, investiere ich nicht.“ Eine wachsende Zahl an Unternehmen hingegen sagt: „Ich muss mich als Unternehmen strategisch aufstellen und dazu auch mal einen unrentierlichen Altbau anpacken.“ Trotzdem müssen auch diese Unternehmen* wirtschaftlich überleben. Welche Motive verfolgen Sie mit Investitionen im Altbaubestand, Herr Köhncke? Wie entscheiden Sie, ob Sie ein Gebäude kaufen und sanieren?

KÖHNCKE: Also, es gehört immer Herzblut dazu. Problematisch ist sicherlich, dass die Immobilien, die jetzt noch übrig sind, unabhängig von ihrer Größe, leider regelmäßig in einem sehr schlechten Zustand sind: Bei gründerzeitlichen Gebäuden, wo sämtliche Stahlteile verrostet sind, wo Schwammschäden bis an die Decke bestehen, sind Investitionen von gut 2.000 Euro pro Quadratmeter nötig. Die Ausstattung wirkt sich da kaum noch aus. Das sind vielleicht 150 bis 200 Euro pro Quadratmeter der Investitionssumme zwischen einer Wohnung, die ich für 6,50 Euro vermiete oder einer für 4,20 Euro. Aber wir sind in Bernburg die einzigen, die die Bonität haben, um solche Sanierungen zu stemmen.

Also warum soll ich mich jetzt nicht in das Altbausegment wagen? Ich weiß ganz genau, dass sich der Mietermarkt aufsplitten wird, das höherwertige Segment wird gestärkt, das Low Budget Segment wird rein quantitativ ein Stückchen zurückgehen. Ich versuche das Portfolio aufzufächern, statt den gleichen Stiefel weiter zu machen. Und ich bin natürlich auch durch meine berufliche Historie überzeugt davon, dass die Zukunft in der Innenstadt liegt. Wenn ich mich nur auf die Peripherie konzentriere, könnte es sein, dass ich in fünf bis zehn Jahren zu der Erkenntnis kommen müsste, dass wir nur noch eine ganz geringe Eigenkapitalquote haben und das ganze Unternehmen den Bach runtergeht, weil wir an den falschen Stellen investiert haben.

BTS: Wovon hängt es ab, ob Wohnungsunternehmen einen Portfoliowandel einleiten und sich in der Innenstadt engagieren?

WEBER: Eine entscheidende Rolle für Investitionen von Wohnungsunternehmen spielt die Erkenntnis, dass die eigene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Unternehmens langfristig nur durch Bestände in der Innenstadt beizubehalten ist. In der Güstrower Altstadt haben wir gut 600 Wohngebäude, davon sind 80 Prozent Denkmale, also hochwertige Einzeldenkmale beziehungsweise Gebäude mit besonderer städtebaulicher Bedeutung. Die Wohnungsgesellschaft Güstrow (WGG) hat in den letzten Jahren Altbauten gekauft. Inzwischen gehören ihr vielleicht 10 bis 15 Gebäude. Die Allgemeine Wohnungsgenossenschaft (AWG) hat jetzt erstmals in den letzten fünf Jahren



Die städtische Wohnungsbaugesellschaft wobra hat in Brandenburg an der Havel innerstädtische Bestände aus den 1920er Jahren denkmalgerecht saniert.



In der Nördlichen Innenstadt hat die städtische Hallesche Wohnungsbaugesellschaft (HWG) einen zusammenhängenden Gründerzeitblock entwickelt.

überhaupt in der Altstadt investiert, weil sie erkannt hat, dass ihre Mieter auch in der Altstadt Wohnungen nachfragen. Und wenn sie ihr Mieterklientel behalten will, was durchaus finanziell potent ist, dann muss sie dafür auch ein Angebot schaffen. Aber das Thema Sanierung kam für die AWG erst mal nicht in Frage. Sie hat zielgerichtet nach einer Fläche für Neubau gesucht. Wir sind jetzt mit der Genossenschaft im Gespräch über eine Kombination, also Erhalt und fachgerechte Sanierung eines größeren Einzeldenkmals, so um die 600 Quadratmeter Wohnfläche, um dann städtebaulich sinnvoll daneben einen Neubau zu errichten.

KÖHNCKE: Altbausanierung in Verbindung mit Neubau machen wir als Bernburger Wohnstättengesellschaft auch. Wir haben in den letzten zwei Jahren 3.200 Quadratmeter Flächen quasi zusammenhängend – also immer mit dem Ensemble-Gedanken – aufgekauft. Dort bauen wir bis zum Frühjahr 2017 Wohnungen im Preissegment 6,50 bis sieben Euro. Alles ist mit der Stadt abgestimmt, aber ohne die Förderung unrentierlicher Kosten durch die Städtebauförderung unmöglich.

BTS: *Wie ist das in Brandenburg an der Havel? Investieren die Wohnungsunternehmen bei Ihnen im innerstädtischen Altbaubestand?*

KUTZOP: Wir haben eine kleinere Wohnungsbaugenossenschaft, mit 1920er Jahre Bestand im Ring, der sehr schön saniert wurde. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft, die über Altbaubestände im Ring und auch in der historischen Innenstadt verfügt, hat dort ebenfalls

alles saniert. Das ist auch sehr schick geworden, es wurden Aufzüge eingebaut, Balkone oder große verglaste Fassadenfronten. Das ist dann für 3,50 Euro natürlich nicht zu vermieten. Die Streubestände im Altbaubestand hat das Unternehmen alle sukzessive verkauft. Das ist natürlich schade, weil die Bestände nicht immer an Käufer gegangen sind, die jetzt auch sanieren. Sondern auch an solche, die sich gefreut haben, dass sie einigermaßen preiswert kaufen konnten. Das sind jetzt nicht unbedingt Spekulanten, aber es passiert eben auch nichts.

LINDEMANN: Die Wohnungsunternehmen in Halle sind seit Jahren auf dem Weg in die Innenstadt. Allerdings haben sie auch Altbaustreubestände verkauft. Zurzeit sanieren sie Plattenbauten in der Innenstadt, insbesondere auch in der Altstadt. Weil das auch energetisch hochwertige Sanierungen sind, kommen dort acht bis zehn Euro Nettokaltmiete raus. Jetzt gibt es eine politische Diskussion, weil das natürlich zur Verdrängung der angestammten Bevölkerung führt.

Eine entscheidende Rolle für Investitionen von Wohnungsunternehmen in Güstrow spielt die Erkenntnis, dass die eigene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit langfristig nur durch Bestände in der Innenstadt beizubehalten ist.

Jane Weber



Prominentes Eckgebäude in Halle-Glauchau, vor und nach der Sanierung durch einen privaten Investor

➔ Private Investoren in der Innenstadt

BTS: Welche Rolle spielen die privaten Investoren?

WEBER: Die Sanierung in Güstrow lebte von Anfang an von den privaten Investoren. Über 90 Prozent der Altbausubstanz ist in Privateigentum. Uns kommt die Situation am Finanzmarkt durchaus zugute. Wir haben in den letzten drei bis vier Jahren zunehmend Investoren, die eigentlich in Rostock aktiv waren, wo es inzwischen keine Gebäude mehr zu wirtschaftlichen Konditionen zu kaufen und zu sanieren gibt. Die kommen jetzt zu uns und sagen: „Ihr liegt im S-Bahn-Netz. In einer halben Stunde bin ich von Güstrow in Rostock. Also kaufen wir bei euch. Was habt ihr denn noch da?“

BTS: Welche privaten Investoren sehen Sie bei Haus und Grund in Magdeburg?

NEUMANN: Ganz unterschiedliche. Ich berate einen Pfarrer, der saniert mit seinem Enkel ein großes Mehrfamilienhaus. Wir haben jemanden, der aus Berlin kommt und sich in Magdeburg einen total kaputten Altbau gekauft hat. Mit dem versuche ich jetzt Ökonomie zu betreiben. Er baut jetzt im Obergeschoss die Fenster ein und hat das Dach saniert. Er hat gesagt: „Naja, mein Vater gibt mir noch Geld,

wenn es alle ist, müssen wir mal sehen, wie es weitergeht.“ Interessanterweise sind unter den Investoren im Altbau viele Menschen mit Migrationshintergrund. Die kaufen Altbauten, an die ein Anderer nicht unbedingt rangehen würde, mit einer ganz anderen Auffassung. Sie rechnen mit 800, maximal 1.000 Euro pro Quadratmeter für einen total kaputten Altbau. Da gehört dann viel Eigenleistung mit dazu. Zwar haben wir dann manchmal ein städtebauliches Problem, weil die Sanierungsvorstellungen etwas andere sind. Aber damit muss man dann vielleicht leben. Zumindest ist das eine sehr interessante Frage für die Zukunft.

LINDEMANN: Bei uns in Halle wurde erhoben, dass etwa 15 Prozent unserer Investoren Migrationshintergrund haben. Es gibt drei große Gruppen: Vietnamesen, Türkeistämmige und Leute aus dem russischsprachigen Raum.

BTS: Können Sie die Motivation der Investoren beschreiben? Warum nehmen sie Geld in die Hand, um sich einem leerstehenden Altbau zuzuwenden?

NEUMANN: Teilweise hängt das mit allgemeinen wirtschaftlichen Faktoren zusammen. Wenn sie sehen, welche Bestände amerikanische Investoren in

* Drei in Halle (Saale) beobachtbare Motive für private Investitionen:

Das ökonomische Motiv

Wir haben zum Beispiel einen Bauträger, der das Geschäftsmodell Kapitalanlage für süddeutsche Zahnärzte und Rechtsanwälte verfolgt. Er hat über Jahre ein Netzwerk aufgebaut, sozusagen ein Vertriebsnetzwerk, das Häuser mit den Kapitalanlegern in Süddeutschland zusammenbringt. Und er ist die Vertrauensinstanz als Bauträger. Er hat dieses Modell entwickelt, als noch keiner positiv über Halle gesprochen hat, und es zahlt sich jetzt aus.

Das persönliche Motiv

Dabei geht es um emotionale Bindung an die Stadt – also Leute, die vielleicht in den 50er Jahren nach Westdeutschland geflohen sind, oder die die Stadt nach der Wende entdeckt haben. Aber auch solidarisch-gemeinschaftliche Motive mit Biographiebezug: Jemand ist in dem Quartier aufgewachsen, hat vielleicht die Kindheit in dem Haus verbracht, damals noch als Mietwohnung, ist heute zu Geld gekommen, in der Stadt lebend und sagt sich: „Mensch, dieses Haus hängt mit meiner Biographie zusammen, das will ich erhalten.“

Das quartiersbezogene Motiv

Wir haben einen privaten Investor, der hat in einer sonst nicht sehr reizvollen Straße vier Häuser gerettet, weil er eben mal mit einem angefangen hat und dann kamen die Ratten aus dem Nachbarhaus, also hat er das auch noch gemacht, und dann war das gegenüber frei, und so entwickelte sich das.

Gernot Lindemann

Magdeburg kaufen, dann ist das absolut irrational. Wie Frau Weber schon sagte: weil die Zinsen sehr niedrig sind, wollen alle in Immobilien investieren und das hilft uns natürlich. Gerade die Städte, die jetzt eine halbwegs vernünftige Prognose haben, wie Leipzig, aber auch Städte in der zweiten Reihe wie Magdeburg, Halle, Kassel, die mit einem sehr niedrigen Einkaufswert daher kommen und demzufolge eine sehr gute Nettoanfangsrendite bieten könnten. Dort werden dann Immobilien gekauft.

LINDEMANN: Wir haben die Motivation von Investoren in Halle sehr genau untersucht und sind auf drei zentrale Motive* gekommen: das ökonomische Motiv, das persönliche Motiv und das quartiersbezogene Motiv. Bei den ökonomischen Motiven ist es natürlich das, was man immer hört, Gewinnerzielung, Kapitalanlage, aber auch die Altersvorsorge. Früher waren es vor allem der niedrige Kaufpreis und die günstigen Förderbedingungen. Und natürlich spielt auch die Verfügbarkeit von Abschreibungsobjekten eine Rolle. Also die Frage, wo sind Einzeldenkmäler oder wo sind einfache Sanierungsgebiete. Dann die persönlichen Motive – Objektliebberei, Eigennutzung (Selbstnutzer), Hobby oder Selbstverwirklichung. Und die quartiersbezogenen Motive – also, es besteht eine Quartiersbindung, man hat schon ein Haus, man wohnt vielleicht sogar im Idealfall

selbst im Quartier und renoviert das Nachbarhaus. In Halle kann man inzwischen mit den unterschiedlichen Motiven planen. Wir können also zielgerichtet potenzielle Investoren anfragen, weil das eine Haus für den einen Investor mit einem speziellen Motiv geeignet ist, das andere Haus für einen anderen.

BTS: Herr Scheffen, wer sind die privaten Investoren in Leipzig?

SCHEFFEN: Anfang der 2000er Jahre hatten wir viele Baugemeinschaften, als Antwort auf die Zurückhaltung der Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften. Baugemeinschaften konnten leerstehende Objekte erwerben und zu wesentlich geringeren Kosten als Bauträger sanieren. Ab 2004 begünstigte das gute

Weil die Zinsen sehr niedrig sind, wollen alle in Immobilien investieren und das hilft uns in Magdeburg natürlich.

Dr. Holger Neumann



Das Einfamilienhaus Molkenmarkt 18 in Brandenburg an der Havel vor und nach der Sanierung durch einen privaten Eigentümer.

konjunkturelle Klima in Leipzig zwar weitere Gruppenbildungen aber eben auch die Bauträgeraktivitäten, so dass zunehmend ein Konkurrenzdruck auf dem Immobilienmarkt für leerstehende Häuser zu spüren war. Dies betraf bis 2009 nur bessere Lagen, erst ab 2010 zog der Markt auch für mittlere bis benachteiligte innerstädtische Lagen an. Seit 2013 sind nur noch unattraktive Restbestände oder Stadtrandlagen zu haben und 98 Prozent der Investoren sind Bauträger, die rein ökonomische Interessen verfolgen. Sie nutzen die Steuerersparnis, die vor allem bei Investitionen in Baudenkmäler zum Tragen kommt. Nach der Wende hat man in Leipzig 15.000 Häuser unter Denkmalschutz gestellt. Die Bauträger kaufen diese Häuser in großer Zahl auf und sanieren sie. Die Investoren sind meist aus den alten Bundesländern. Die kaufen einzelne Wohnungen, manchmal auch ganze Blöcke.

Wir haben unsere Förderzuschüsse für extrem hochwertige Einzeldenkmale in exponierten Lagen in den letzten Jahren deutlich erhöht, um den historischen Altstadt kern als Zentrum der Stadt Güstrow dauerhaft aufzuwerten.

Jane Weber

WEBER: Die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sind in Güstrow auch ganz wichtig für die Investoren. Aber das würde bei uns nicht ausreichen.

BTS: *Sanieren die Investoren mit Fördermitteln?*

WEBER: Ja, auf jeden Fall. Wir haben unsere Förderzuschüsse in Güstrow für extrem hochwertige Einzeldenkmale in exponierten Lagen in den letzten Jahren deutlich erhöht. Das machen wir ganz bewusst, und das will auch die Stadtvertretung so, um den historischen Altstadt kern als Zentrum der Stadt dauerhaft aufzuwerten. Das hat einen richtigen Schub gegeben, um gerade auch Investoren von außen anzuziehen. Es sind ja nicht mehr so viele Objekte, die saniert werden müssen. Aber die, die da sind, sind sehr schwierig. Die Investitionen sind trotz Förderung wirtschaftlich immer noch mutig. Ohne Fördermittel ist vieles überhaupt nicht darstellbar. Das muss man einfach festhalten. Ich will nicht sagen, dass die Investoren jetzt Schlange stehen, aber wir schließen durchaus Verträge für Städtebaufördermittel ab, die erst 2018 ausgezahlt werden.

KUTZOP: Bei uns in Brandenburg an der Havel spielt bei der Förderung von privaten Investoren der Programmbereich „Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb durch Städte und Gemeinden“, vor allem auch die Möglichkeit der Sicherung von Objekten, eine zunehmend wichtige Rolle.

* Neustadtperle Greiz

Im thüringischen Greiz setzt sich die Interessengemeinschaft Greizer Neustadtverein dafür ein, Eigentümer und Bauherren zu würdigen, die mit der Sanierung und Instandsetzung ihrer Immobilien zur Aufwertung des Greizer Gründerzeitgebiets Neustadt beitragen. Seit 2006 verleiht der Verein dafür die Plakette „Neustadtperle“ – für Häuser beziehungsweise seit 2014 auch für Details, wie die Sanierung von historischen Treppenhäusern. Insgesamt sind 25 Gebäude in der Neustadt durch die Plakette geschmückt.

Rechts: Preisträger 2012 bis 2015



LINDEMANN: Das kann ich für Halle nur bestätigen. Die Sicherungsmittel, zu denen die Stadt keinen Mitleistungsanteil erbringen musste, waren ein wichtiges Anreizinstrument, um private Investoren in Glaucha zu gewinnen. Und es ist sehr gut angelegtes Geld: Wir haben mal untersucht, dass acht bis zehn Prozent der Investitionskosten für Sicherungsmaßnahmen in Halle Fördermittel sind. Das ist wirklich wenig. Und das bedeutet doch im Umkehrschluss, dass über 90 Prozent der Kosten irgendwie erwirtschaftet werden müssen, mit allen Risiken. Das verdient mehr Anerkennung und das muss man auch kommunizieren. Viele Leute wissen das gar nicht. Sie sehen die Förderung, bei uns maximal 150.000 Euro. Das ist eine Menge Geld, aber dass wir von 1,5 oder 1,8 Millionen Euro Baukosten reden bei so einem Mietshaus mit über 1.000 Quadratmeter Nutzfläche, das wird gar nicht wahrgenommen.

NEUMANN: Ich denke auch, man muss stärker anerkennen, was private Investoren leisten. Viele denken immer noch, wenn ich ein Mehrfamilienhaus kaufe und saniere, dann verdiene ich hinterher richtig Geld. Der Mehrfamilienhauseigentümer wird oft noch halb als Spekulant und halb als Miethai gesehen. Aber viele der Leute, die ich berate, wandeln auf einem sehr schmalen Grat. Das kann gut gehen, das kann schief gehen. Was die Eigentümer sich teilweise zutrauen, muss man hoch anerkennen. Dafür brauchen wir eine andere gesellschaftliche Einstellung zum Eigentum und zu den Eigentümern.

BTS: In Greiz verleiht ein Verein jedes Jahr eine Medaille für den am schönsten sanierten Altbau – die sogenannte Neustadtperle*. Das ist so eine Initiative in die Richtung. Und dann natürlich der Tag der Städtebauförderung, der 2015 eingeführt wurde.

LINDEMANN: Ja, der Tag der Städtebauförderung ist der ideale Rahmen dafür!

➔ Selbstnutzer als Investoren

BTS: Herr Scheffen, Sie haben mit dem Kompetenzzentrum gezielt Baugemeinschaften mobilisiert. Was unterscheidet die Selbstnutzer als Investoren?

SCHEFFEN: Die Orientierung auf Selbstnutzer, wie wir sie im Selbstnutzermodell verfolgt haben, schafft Voraussetzungen zur innerstädtischen Eigentumsbildung für eine Bevölkerungsschicht, die früher das Häuschen auf der grünen Wiese präferiert hätte. Das Stadthaus oder die preiswerte Eigentumswohnung wurde zur besseren Alternative für Stadtmenschen, die die Vorzüge des urbanen Lebens für sich entdeckt haben. Gleichzeitig ist eine Rückbesinnung auf die Qualitäten europäischer Städte erkennbar, die durch eine maßvolle Enge, eine Mischung aller möglichen Funktionen und kurze Wege gekennzeichnet sind.



* Wächterhaus

Das durch den Leipziger Verein Haushalten e.V. 2004 initiierte Projekt „Wächterhäuser“ versuchte gefährdete Altbauten durch nichtkommerzielle Zwischennutzungen vor einem weiteren Verfall zu bewahren. Es entwickelte sich zu einem erfolgreichen Modellprojekt. Durch eine aktive Kommunikationsstrategie machte der Leipziger Verein die Idee der „Wächter“ überregional bekannt. In der Folge wurde das Konzept der Wächterhäuser auch von Initiativen in anderen Städten (beispielsweise Halle, Chemnitz, Görlitz) aufgegriffen, blieb jedoch dort auf wenige Einzelgebäude beschränkt.

Weiterführende Informationen:
www.haushalten.org

„Erhalt durch Nutzung“, das Motto der Wächterhäuser, ist beispielhaft für diese Art der Leerstandsbekämpfung, erfordert aber meist einsichtige Hauseigentümer, die auf diese Weise ihre Immobilien „überwintern“.
 Christoph Scheffen

BTS: Sanieren die Selbstnutzer anders als die Bauträger?

SCHEFFEN: Ja, da fallen bestimmte Kosten und deren Finanzierung weg und eben auch die Gewinne, die Bauträger erwarten. Im Altbau waren wir damit 40 Prozent günstiger. Wobei Eigenleistungen bei uns weniger als fünf Prozent der Baukosten ausmachten, weil die meisten Selbstnutzer akademische Berufe hatten.

BTS: Sie haben doch auch versucht, das Selbstnutzermodell auf andere Städte zu übertragen. Wie lief es dort?

SCHEFFEN: Ja, die Städte Altenburg, Merseburg und Dessau-Roßlau hatten uns 2006 bis 2008 unabhängig voneinander damit beauftragt, das Selbstnutzermodell bei ihnen einzuführen. Trotz guter Voraussetzungen – Finanzierung der Beratungsleistungen, Aufbereitung leerstehender Objekte und Unterstützung durch die Verwaltung – gelang es in keiner dieser Städte, das Modell erfolgreich zu etablieren. Ein wesentlicher Hinderungsgrund war die schlechte wirtschaftliche Gesamtperspektive der Städte, die bei rückläufiger Bevölkerungszahl Investitionen in Wohneigentum auch zu günstigen Konditionen als nicht attraktiv erscheinen lässt. Zudem ist eine Kooperation von Familien, die sich aufgrund von Kleinstadt-Beziehungen bereits kennen, ungleich schwieriger zu moderieren als in einer Großstadt wie Leipzig, wo die meisten Gruppenmitglieder sich vorher nicht kannten und unbeeinflusst aufeinander zugehen. Zusätzlich haben wir beobachtet, dass sich für günstige kleine Immobilien für einen einzelnen Nutzer schnell Interessenten fanden, während preiswerte Mehrfamilienhäuser weiter leer blieben.

BTS: Sie haben in Leipzig ja auch noch andere Ansätze ausprobiert, beispielsweise das Ausbauhaus. Wie sind die Erfahrungen damit? Welche Zielgruppe wird damit angesprochen?

SCHEFFEN: Das Ausbauhaus hat sich aus dem Wächterhaus* entwickelt. Also ein Folgemodell: ich miete zum Beispiel für zwei Euro pro Quadratmeter und saniere meine Mietwohnung, der Eigentümer macht vielleicht ein bisschen was mit neuen Leitungen, aber nicht viel. Das geht mit viel Eigenleistung und dem Verzicht auf Wohnkomfort einher, gleichzeitig belebt es aber die Stadtteile, zieht viele junge Menschen an und schafft auf der Basis einer Subkultur auch Beschäftigung und wirtschaftlichen Nutzen. „Erhalt durch Nutzung“, das Motto der Wächterhäuser, ist beispielhaft für diese Art der Leerstandsbekämpfung, erfordert aber meist einsichtige Hauseigentümer, die auf diese Weise ihre Immobilien „überwintern“. Mit anziehender Konjunktur verliert sich deren Bereitschaft wieder, solche unkonventionellen Wege mit zu gehen. In kleineren Städten ist die „kritische Masse“ für eine solche alternative Entwicklung meist nicht vorhanden, auch ist die „soziale Kontrolle“ wesentlich stärker ausgeprägt, was es den eher unkonventionellen Gruppen nicht unbedingt leicht macht. Es ist eben kein richtig übertragbares

Modell, weil ich immer den Eigentümer brauche. Es hat mal ein Haus gegeben, wo die Wohnungsbaugesellschaft mitgemacht hat. Aber das war eine Ausnahme.

BTS: *Herr Köhncke, wären Sie denn als Partner für Modelle wie das Ausbauhaus oder das Wächterhaus zu haben?*

KÖHNCKE: In einer Stadt wie Halle, Magdeburg oder Leipzig: ja. In einer Stadt wie Bernburg: nein. Weil einfach nur ein geringer Promilleanteil von Menschen bereit ist, so etwas als Idealist zu tun. Ausreichend viele finde ich nicht in unserer Stadt. Die gehen dann eher in ländliche Bereiche, wo man sich sehr preiswert ein Objekt kaufen kann, weil der Nutzungsdruck nicht da ist. Da muss man nicht unbedingt mit fünf Leuten – was auch Konflikte mit sich bringt – in ein Haus ziehen. Aber ich sehe einen zunehmenden Trend, dass auch wieder Selbstnutzer in der Innenstadt und der erweiterten Innenstadt nachfragen. Das sehe ich bei unseren Verkäufen, weil wir versuchen, die kleineren Häuser, die eigentlich nicht in unser Portfolio passen, zu verkaufen, um so eine doppelte Synergie für die Stadt zu erzielen. Wir kaufen die schwierigen Objekte in der Innenstadt und verkaufen an anderer Stelle Häuser, die auch ein Privatmann stemmen kann. Also Objekte mit bis zu 250 Quadratmeter. Und das funktioniert zurzeit ganz gut, da gibt es eine Nachfrage.

➔ Hemmnisse für Investitionen

BTS: *Sie haben jetzt einiges über die Investitionsmotive und die Unterstützung von Eigentümern und Investoren berichtet. Welche Hemmnisse für Investitionen sind zu beachten?*

WEBER: Die Gutachtenflut nimmt ganz klar überhand. Die Investoren müssen Modernisierungsgutachten liefern, haben Vor-Ort-Termine mit der Unteren und teilweise noch zusätzlich mit der Oberen Denkmalbehörde, Abstimmungstermine zum Brandschutz und und und ... Dann wird es wirklich problematisch, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch noch die Auflage kommt: „Jetzt zählen Sie bitte die Fledermäuse in Ihrem Objekt und beauftragen dazu ein Gutachten“. So wurden in Güstrow schon einige Bauherren verprellt. Wir haben einige abgängige Objekte im Altstadtkern, die nicht mehr angefasst wurden, weil die Auflagen einfach sehr schwer zu erfüllen waren. Wir müssen uns teilweise wirklich stärker mit dem Verhältnis von Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit auseinandersetzen.



Das Leipziger Selbstnutzermmodell verbindet Stadterneuerung mit innerstädtischer Eigentumbildung

KÖHNCKE: Bei der Denkmalpflege wäre aus meiner Sicht eine Umkehrung der Beweislast sinnvoll. Wenn nicht der Eigentümer nachweisen muss, warum beispielsweise ein Holzfenster nicht mehr zu sanieren ist, sondern vielmehr der Denkmalpfleger nachweisen muss, dass es wirtschaftlich möglich ist, würden sich viele Prozesse mit Sicherheit vereinfachen.

LINDEMANN: Wir haben in Halle eher das andere Problem, dass der Denkmalstatus manchmal verloren geht. Investoren kaufen ein Gebäude wegen seines Denkmalstatus und den damit verbundenen Abschreibungsmöglichkeiten. Dann stellt sich heraus, dass Hausschwamm in der Holzbalkendecke ist. Aus Vernunftgründen plant man Massivdecken ein, was zur Folge hat, dass der Denkmalstatus aufgehoben wird. Damit ist die Steuerabschreibung dahin und der Eigentümer will das Gebäude wieder loswerden. Wir fangen dann von vorn an mit der Suche nach einem Investor.

NEUMANN: Wir haben in Magdeburg das Glück, dass die Denkmalbehörden eine relativ pragmatische Herangehensweise entwickelt haben. Danach ist es wichtig, dass das Denkmal so erhalten bleibt, dass es auch genutzt werden kann.

LINDEMANN: Ja, aber es reicht nicht, dass der Eigentümer mit der Denkmalbehörde spricht. Der Eigentümer, die Denkmalbehörde, Bauordnungsamt, die Förderstelle und der Moderator müssen an einem Tisch sitzen. So ein Treffen muss vorbereitet werden. Die Wirtschaftlichkeit muss allen Beteiligten dargelegt werden, ebenso wie die Brisanz der baulichen Situation. Wenn sich alle Beteiligten der Brisanz der baulichen Situation bewusst sind, gibt es eine Bereitschaft für Kompromisse. Das ist natürlich ein Riesenaufwand. Das kann



Das Einzeldenkmal Domstraße 6 in Güstrow stand seit 1994 leer. Es wurde aus städtischem Besitz verkauft und durch einen privaten Investor saniert. Bauzeit 2013 bis 2016, Baukosten circa 2,7 Millionen Euro.

eigentlich nur der Moderator aufarbeiten, weil jeder in seinem Fachbereich seinen speziellen Blick hat, und nur selten jemand die Aufgabe übernimmt, die unterschiedlichen Sichtweisen zusammen zu führen.

KUTZOP: Ich bin froh, dass Brandenburg an der Havel eine kreisfreie Stadt ist, so dass wir Naturschutz-, Denkmalschutzbehörde und Bauaufsicht im Hause haben. Das erleichtert den Dialog. Aber es steht und fällt mit

den Personen und der Kommunikation, wie der Denkmalschützer dem Eigentümer erklärt, was dort zu tun ist. Wenn es gelingt, die wichtigen Punkte zu vermitteln, dann gibt es durchaus Eigentümer, die sagen: Ja, stimmt, habe ich noch gar nicht so gesehen.

BTS: Die Rolle des Kümmerers ist demnach nicht nur in der Eigentümeransprache wichtig, sondern auch im Abstimmungsprozess zwischen den Fachbehörden.

1.4 Quartiere außerhalb der Stadtumbaukulisse

Wesentliches Merkmal der Städtebauförderung ist der Gebietsbezug. Basierend auf einer Analyse der Gesamtstadt und ihrer Teilräume legen die Stadtumbaukommunen fest, in welchen räumlichen Kulissen die Entwicklung durch Stadtumbauinstrumente gefördert werden soll. Dabei ist in vielen Kommunen eine Prioritätensetzung auch zwischen Innenstadtquartieren erforderlich. Die Beobachtung der Quartiere,

die nicht im Fokus des Fördermitteleinsatzes stehen, spielt in den Kommunen eine wichtige Rolle, um Veränderungen im Auge zu behalten, die unter anderem eine zukünftige Förderung erforderlich machen könnten. Abschließend haben wir deshalb die Gesprächspartner gefragt, welche Entwicklungen sie in Innenstadtquartieren außerhalb der Stadtumbaukulisse beobachten.

BTS: Lassen Sie uns zuletzt noch auf die Gebiete außerhalb der Stadtumbaukulisse zu sprechen kommen. Was passiert mit denen?

LINDEMANN: Ja, das ist in Halle sehr interessant. Die Konzentration auf Stadtumbaugebiete bedeutete, dass beispielsweise ein Gebiet östlich des Bahnhofs – Freimfelde –, wo es gründerzeitliche Bebauung gibt, die dann aber relativ schnell in eine Mischbebauung übergeht, bei der Förderung außen vor blieb. Das hat vor zwei bis drei Jahren eine heiße Diskussion entfacht, als nämlich diese völlig vernachlässigten

Bereiche östlich des Bahnhofs durch ungeplantes, spontanes Agieren von Jugendlichen im Rahmen der Freiraumgalerie mit großer Graffiti-Kunst eine Aufwertung erfahren haben. Durch Zwischennutzungen, künstlerische Interventionen, kam eigentlich das Gleiche in Gang, was die Stadt in den Fördergebieten beziehungsweise den Schwerpunkten ganz bewusst unterstützt hat: Die Investoren wurden aufmerksam, in der Immobilienzeitung gab es einen großen Artikel über die Entwicklung. Ein Unterschied ist, dass die Häuser dort in der Regel nicht unter Denkmalschutz stehen und dass dort viele Investoren mit

Migrationshintergrund Häuser erwerben und diese einfach oder durchaus mit ihrem kulturellen Hintergrund sanieren. Aber diese Gebiete entwickeln sich auch. Langsamer und nicht so konzentriert vielleicht, aber sie entwickeln sich. Von der Politik wurde die Frage gestellt: „Warum nehmt ihr das nicht in die Stadtumbaukulisse mit rein?“ Und das war für die Stadtplanung ein durchaus schwieriger Prozess zu sagen: „Wir haben uns festgelegt, weil wir die gründerzeitlichen Kerngebiete erhalten wollen.“ Jetzt muss die Stadt eher die Frage beantworten, ob beispielsweise Aufwertungsmittel für den öffentlichen Raum zur Verfügung gestellt werden können, ohne das Stadtumbaugebiet wirklich zu erweitern.

BTS: *Herr Köhncke, was passiert mit Ihren Ortsteilen? Im Stadtrat müssen ja auch die Mitglieder aus den Ortsteilen den Prioritäten der Stadtentwicklung in der Kernstadt zustimmen?*

KÖHNCKE: Wir haben als Stadt ein integriertes ländliches Entwicklungskonzept erstellt. Es wurde praktisch an unser Stadtentwicklungskonzept angedockt, als die neuen Ortsteile dazu kamen. Und da haben wir reinen Wein eingeschenkt. Wir haben die Bevölkerungsentwicklung aufgezeigt, haben die ganzen neu ausgewiesenen Neubaugebiete fast alle komplett eingestampft, haben gesagt, dass der ländliche Bereich sich automatisch selbst perforieren wird, dass wir uns um Rückbaumittel bemühen werden, aber kaum großartige Aufwertungsmittel zur Verfügung stellen können und dass wir Infrastruktur ausdünnen müssen. Diesem Konzept hat der Stadtrat auch mehrheitlich zugestimmt. Allerdings, wenn der 30-prozentige Bevölkerungsverlust im ländlichen Bereich kommt, habe ich – ehrlich gesagt – zurzeit keine Idee, wie wir das Thema finanziell stemmen wollen. Es wird bis jetzt immer bloß am Rande betrachtet, keiner traut sich, das Wort Wüstungen in den Mund zu nehmen. Doch die wird es mit Sicherheit irgendwann im ländlichen Bereich geben.

BTS: *Gibt es im kernstädtischen Bereich ähnliche Situationen? Bereiche, in die aus Ihrer Sicht eigentlich kein Fördergeld mehr fließen sollte?*

KÖHNCKE: Nein. Aus dem einfachen Grund, weil für mich die kleine Stadt der kurzen Wege die Zukunft ist. Dort, wo der von Hause aus bequeme Mensch sich wohlfühlt, weil er dort auch fußläufig viele Sachen erreichen kann. Dadurch, dass wir immer weniger werden, haben wir auch Platz und Raum in unseren Innenstädten. Ich muss da nicht ewig einen Parkplatz suchen, ich muss nicht ewig im Stau stehen. Ich kann

in der Stadt eine Lebensqualität erzeugen, die ähnlich ist wie im ländlichen Bereich. Und deswegen haben die Städte für mich Zukunft. Und ich sehe in unserer Altstadt, also alles was bis zum 19. Jahrhundert gewachsen ist, eigentlich kaum einen Bereich, auf den wir flächendeckend verzichten könnten. Ich halte auch nichts von Konzepten, Lücken zu schlagen und herrenlose Immobilien abzureißen, wenn ich keine Nachnutzungsidee habe. Ich gucke mir meinen mittelalterlichen Stadtgrundriss an und irgendwann – ich übertreibe jetzt maßlos – irgendwann ist man wieder an dem Punkt angelangt. Und da muss man seine Prioritäten setzen, man muss den Mut haben, städtebauliche Hauptachsen zu bilden und städtebauliche Nebenachsen zu definieren, wo auch mal rückwärtige Quartiere geöffnet werden und mal was weggenommen wird, um den restlichen Gebäuden Raum zum Atmen zu geben. Aber an den grundsätzlichen Stadtstrukturen – also zumindest für unsere Stadt – würde ich nicht rumfeilen.

Wenn sich alle Beteiligten der Brisanz der baulichen Situation bewusst sind, gibt es eine Bereitschaft für Kompromisse.
Gernot Lindemann

Wir haben die Städte so schön gemacht, dass uns jetzt das Umland leer läuft. Das ist aber keine schlechte Tendenz.
Dr. Holger Neumann

NEUMANN: Das Erstaunliche ist, dass das IBA-Motto von Sachsen-Anhalt „Weniger ist mehr“ tatsächlich in den Städten zu wirken beginnt, wenn auch auf eine etwas andere Weise. Wir haben mehr Platz zur Verfügung, die Städte werden entdichtet, wir haben interessante öffentliche Räume, es wird richtig attraktiv, das Wohnen, die Qualität, die man früher in einer Kleinstadt oder auf dem Land gesucht hat, hat man mittlerweile auch in einer Großstadt. Und das ist ein interessanter Trend, der sich jetzt fortsetzen wird mit der Schrumpfung. Wir haben die Städte so schön gemacht, dass uns jetzt das Umland leer läuft. Das ist aber keine schlechte Tendenz.

02 Umgang mit Wohnungsleerstand in Wohnsiedlungen



Oben: Sanierte Plattenbauten
in Nordhausen Ost; rechts:
Abriss in Wolfen-Nord

2.1 Positionsbeschreibung

Die Wohnsiedlungen standen seit dem Start des Programms Stadtumbau Ost im Zentrum der Programmdurchführung. Die übergroße Mehrzahl der bisher im Rahmen des Stadtumbaus abgerissenen rund 330.000 Wohnungen befand sich in Wohnsiedlungen der DDR-Zeit. Mit dem Rückbau dieser Wohnungen konnte der Wohnungsleerstand in vielen Siedlungen deutlich reduziert und zwischenzeitlich eine Stabilisierung der Leerstandszahlen erreicht werden. Heute vermitteln die Wohnsiedlungen insgesamt ein heterogenes Bild im Hinblick auf die wohnungswirtschaftliche Situation, das städtebauliche Erscheinungsbild und auch die jeweilige Funktion in der Gesamtstadt. Es gibt viele Wohnsiedlungen oder Teile von Siedlungen, die als Wohnstandort in der Stadt unverzichtbar sind und in denen eine gute Infrastrukturausstattung und erfolgte Aufwertungsmaßnahmen zu einer stabilen Nachfrage führen. Daneben gibt es aber auch viele Gebiete, in denen der Leerstand trotz erfolgter Abrisse in den letzten Jahren weiter angestiegen ist, die Nachfrage gering und das Image schlecht sind.

Prognosen gehen davon aus, dass die Leerstände in den kommenden Jahren wieder deutlich zunehmen werden und trotz einer erwarteten stärkeren gesamtstädtischen Verteilung der Leerstandszuwächse der Rückbaubedarf in vielen Wohnsiedlungen erneut ansteigen wird. Der Stadtumbau in den Wohnsiedlungen ist somit noch lange nicht zu Ende. Doch er wird neben dem weiteren Rückbau von Wohnungen auch den bedarfsgerechten Umbau der Siedlungen mit einschließen müssen, um auf veränderte Anforderungen beispielsweise einer älter werdenden Bewohnerschaft oder neu hinzuziehender junger Familien zu reagieren.

Zentrale Akteure für den Stadtumbau in Wohnsiedlungen sind die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Sie berichten gemeinsam mit kommunalen Praktikern über aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen sowie ihre Strategien und Erfahrungen in den Wohnsiedlungen.



Die Gesprächspartner

➔ **Schwerpunkt:
Wohnsiedlungen
und Plattenbau-
bestand**

Georg-Wilhelm Westrum, Leiter des Amtes für
Stadtumbau und Sanierung Hansestadt Stendal

Der Abriss hat in Stendal auf jeden Fall Positives bewirkt. Und das sehen die Bürger.



Steven Simmon, Gebäude- und Grundstücksge-
sellschaft Zwickau mbH (GGZ)

Trotz aller heiß geführter Diskussionen, war der Stadtumbau für den Stadtteil Eckersbach, für die gesamte Stadt und auch für die Wohnungsunternehmen das Beste, was passieren konnte.



Hanne Luhdo, Stadtteilbüro Mueßer Holz,
Schwerin

Aktionen in kleinen Schritten und so, dass die Bewohner das auch mitkriegen und auch mithelfen können, das ist schon der richtige Weg.



Frank Brösicke, Vorstandsvorsitzender
AWG Rennsteig eG, Suhl

Ich glaube, eines der Hauptprobleme ist, dass die Bereitschaft der unterschiedlichen Akteure, am Markt, wirklich mal langfristig vorzuschauen, sehr eingeschränkt ist.



Stefan Hermann, Geschäftsbereichsleiter Stadt-
entwicklung und Bauwesen Bitterfeld-Wolfen

Ich glaube, der Rückbau war bisher eine Erfolgsgeschichte, weil die Wohnungsunternehmen komplett zusammengearbeitet haben.



Frank Hein, Leiter Fachbereich Stadtentwicklung
und Bauaufsicht Schwedt/Oder

Es war sicherlich beispielgebend, dass das Programm Stadtumbau Ost aufgelegt wurde. Da können wir nur sagen, das ist top gelaufen. Wir haben 4.000 leere Wohnungen in mehreren Jahren abgebaut.





In Wolfen-Nord stand im Jahr 2000 circa ein Drittel der 13.000 Wohnungen leer. Bis 2010 wurden über 6.000 Wohneinheiten abgerissen.

➔ Positionsbeschreibung

BTS: Der Wohnungsleerstand in vielen Wohnsiedlungen Ostdeutschlands war um die Jahrtausendwende ein auslösender Faktor für das Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost. Die übergroße Mehrzahl der seither abgerissenen Wohnungen befand sich in Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit, was insgesamt positive Auswirkungen auf den Leerstand hatte. Wie haben sich Leerstand und Rückbaugeschehen in Ihren Städten entwickelt?

HEIN: In Schwedt hatten wir den höchsten Leerstand 1999/2000. Danach haben wir teilweise über 1.000 Wohnungen pro Jahr abgerissen. Nach dem Abriss von 6.400 Wohnungen sind wir nun bei vier Prozent Leerstand angekommen. Drei Viertel dieser Rückbauten haben sich in dem Plattenbaugebiet Obere Tal sandterrasse abgespielt. Dort haben wir wirklich Stadt rausgenommen aus dem Gefüge. Über die Demografie kommen jetzt in der Stadt jedes Jahr in etwa 100 bis 150 Wohnungen Überhang neu dazu. Außerdem wollen die Einwohner, die ein gutes Einkommen haben, im Eigenheim oder in anderen Lagen wohnen. Wir gehen davon aus, dass wir künftig alle fünf Jahre circa 700 bis 750 Wohnungen abreißen müssen. Das wird relativ kontinuierlich die nächsten zehn Jahre so gehen.

BRÖSICKE: Wir als Genossenschaft hatten im Jahr 2000 in Suhl-Nord einen Leerstand von deutlich über 25 Prozent. Wir haben dann 2002 mit dem Abriss begonnen und schon in 2005 waren von unseren ehemals 2.100 nur noch knapp 1.500 Wohnungen übrig. Trotz dieser massiven Abrisse ist der Leerstand prozentual überhaupt nicht gesunken. 2004 gab es ein Gutachten, das prognostiziert hat, dass in 2010 nur noch 38.500 und 2020 nur noch 32.500 Menschen in Suhl leben werden. Noch

ein paar Jahre zuvor waren wir von 38.000 Einwohnern in 2020 ausgegangen. Das sind also um die 5.000 Einwohner weniger. Und das bedeutet natürlich, dass auch viel mehr Wohnungen vom Markt genommen werden müssen. Deshalb wurde der Beschluss gefasst, mit Suhl-Nord einen kompletten Stadtteil bis 2025 abzureißen. Die Einwohnerentwicklung in Suhl-Nord ist weiterhin konstant rückläufig, was allerdings weniger damit zu tun hat, dass die Bewohner von sich aus umziehen, sondern es gibt keine neuen Interessenten für diesen Standort. Es heißt von vornherein: nicht Suhl-Nord.

HERMANN: Bei uns in Wolfen ist das ähnlich dramatisch. In Wolfen-Nord standen im Jahr 2000 rund 30 Prozent der damals rund 13.000 Wohnungen leer. Unter der Leitung der Entwicklungsgesellschaft Wolfen-Nord wurde der Rückbau dann stringent durchgezogen. Bis 2010 haben wir 6.100 Wohnungen vom Markt genommen und einen Leerstand von rund 15 Prozent erreicht. Die Unternehmen haben dann gesagt, damit können wir erst mal leben. Wir haben uns daher in Abstimmung mit dem Land zwei Ruhejahre auferlegt. Aber schon 2013 war der Leerstand wieder bei 26 Prozent. Mittlerweile liegt das nicht mehr am Wanderungsverlust, sondern an der Überalterung der Bevölkerung.

Die Einwohnerentwicklung in Suhl-Nord ist weiterhin konstant rückläufig, was allerdings weniger damit zu tun hat, dass die Bewohner von sich aus umziehen, sondern es gibt keine neuen Interessenten für diesen Standort.

Frank Brösicke



In Stendal gibt es drei Stadtumbaugebiete. Für die Plattenbaugemeinden Stadtsee und Süd wurden unterschiedliche Strategien erarbeitet: Das jenseits der Bahnlinie errichtete Stendal Süd sollte flächig zurückgebaut, Stadtsee differenziert umgebaut werden (Quelle: Stepmap, 123map, Daten: OpenStreetMap).

BTS: Welche Rolle spielte die Fusion mit Bitterfeld im Jahr 2006 für die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt?

HERMANN: Bitterfeld hat eine ganz andere Problematik. Dort gibt es zwar ein kleines Plattenbaugemeinde im südlichen Bereich der Innenstadt, das aber keinen

In Bitterfeld und Wolfen zusammen werden wir bis 2025 noch etwa 3.500 bis 4.000 Wohnungen vom Markt nehmen müssen, um auf eine Leerstandsquote zwischen zehn und 15 Prozent zu kommen.

Stefan Hermann

Die Einwohner, die ein gutes Einkommen haben, wollen im Eigenheim oder in anderen Lagen wohnen. Wir gehen davon aus, dass wir in Schwedt künftig alle fünf Jahre circa 700 bis 750 Wohnungen abreißen müssen.

Frank Hein



In Suhl gibt es vier Stadtumbaugebiete, wobei das ISEK 2025 zwischen Aufwertungs- und Rückbaugemeinden unterscheidet. Suhl Nord ist Schwerpunkt für den Rückbau von Wohnungen (Quelle: FIRU mbH Berlin, 2009/2010: im Auftrag der Stadt Suhl).

Leerstand verzeichnet, nach wie vor nicht. Aber an den Peripherien gibt es drei beziehungsweise vier Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren. Auch eine Siedlung aus den 1920er und 1930er Jahren mit rund 50 Prozent Bevölkerungsverlust seit 1990 war eine Herausforderung. Bitterfeld-Wolfen hatte 1990 rund 76.000 Einwohner, jetzt sind es 41.000. Wir gehen davon aus, dass wir in der Gesamtstadt, also Bitterfeld und Wolfen zusammen, bis 2025 noch etwa 3.500 bis 4.000 Wohnungen vom Markt nehmen müssen, um auf eine Leerstandsquote zwischen zehn und 15 Prozent zu kommen. Der Großteil des Abrisses wird in Wolfen-Nord stattfinden. In drei bis vier anderen Siedlungen sollen außerdem punktuell Rückbaumaßnahmen erfolgen.

BTS: Schwedt, Suhl und Wolfen sind ja durch hohe Anteile von industriellem Wohnungsbestand gekennzeichnet. Stendal, Zwickau und Schwerin haben demgegenüber sowohl einen erheblichen Altbaubestand als auch einen großen DDR-Wohnungsbestand. Wie stellt sich die Leerstandsentwicklung in diesen Städten dar?

WESTRUM: Vorweg muss ich sagen, zur Wendezeit standen in der Altstadt von Stendal und in der gründerzeitlichen Bahnhofsvorstadt 60 Prozent der Wohnungen leer. Dann kam der Bevölkerungsverlust

* Die Wohnsiedlung Zwickau Eckersbach

Die Wohnsiedlung Eckersbach entstand nordwestlich des Stadt-zentrums zwischen 1961 und 1988. In sechs Bauabschnitten wurden 12.120 Wohnungen in zumeist vier- und fünfgeschossigen Zeilen errichtet. Sie befinden sich überwiegend im Eigentum der Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ) und der Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft eG (ZWG). 1990 lebten ungefähr 22 Prozent der Bevölkerung Zwickaus in Eckersbach. In den 1990er Jahren wurden Wohnungen und Straßen in den ältesten Siedlungsteilen saniert. Gleichwohl wanderte über ein Drittel der Eckersbacher Bewohner ab. Die Abwanderung war selektiv: Sie konzentrierte sich auf die jüngsten Teilgebiete. Dort lag der Leerstand im Jahr 2000 bei 40 Prozent.

Von 2001/2002 bis 2006 wurde über das Programm Stadtumbau Ost der flächenhafte Rückbau im Süden der Siedlung realisiert. Parallel führten die beiden Wohnungsunternehmen GGZ und ZWG in den älteren für den Verbleib vorgesehenen Siedlungsteilen gebäudebezogene Sanierungen, Umbauten und Wohngrundriss-änderungen durch, um das Wohnungsangebot stärker zu diversifizieren. Auf der Rückbaufläche entsteht jetzt das neue Zwickauer Fußballstadion.



■ Neubau (nach 1990)	 unsaniert
■ Komplex saniert	■ Teilrückbau (und saniert)
■ teilsaniert	■ Abbruch

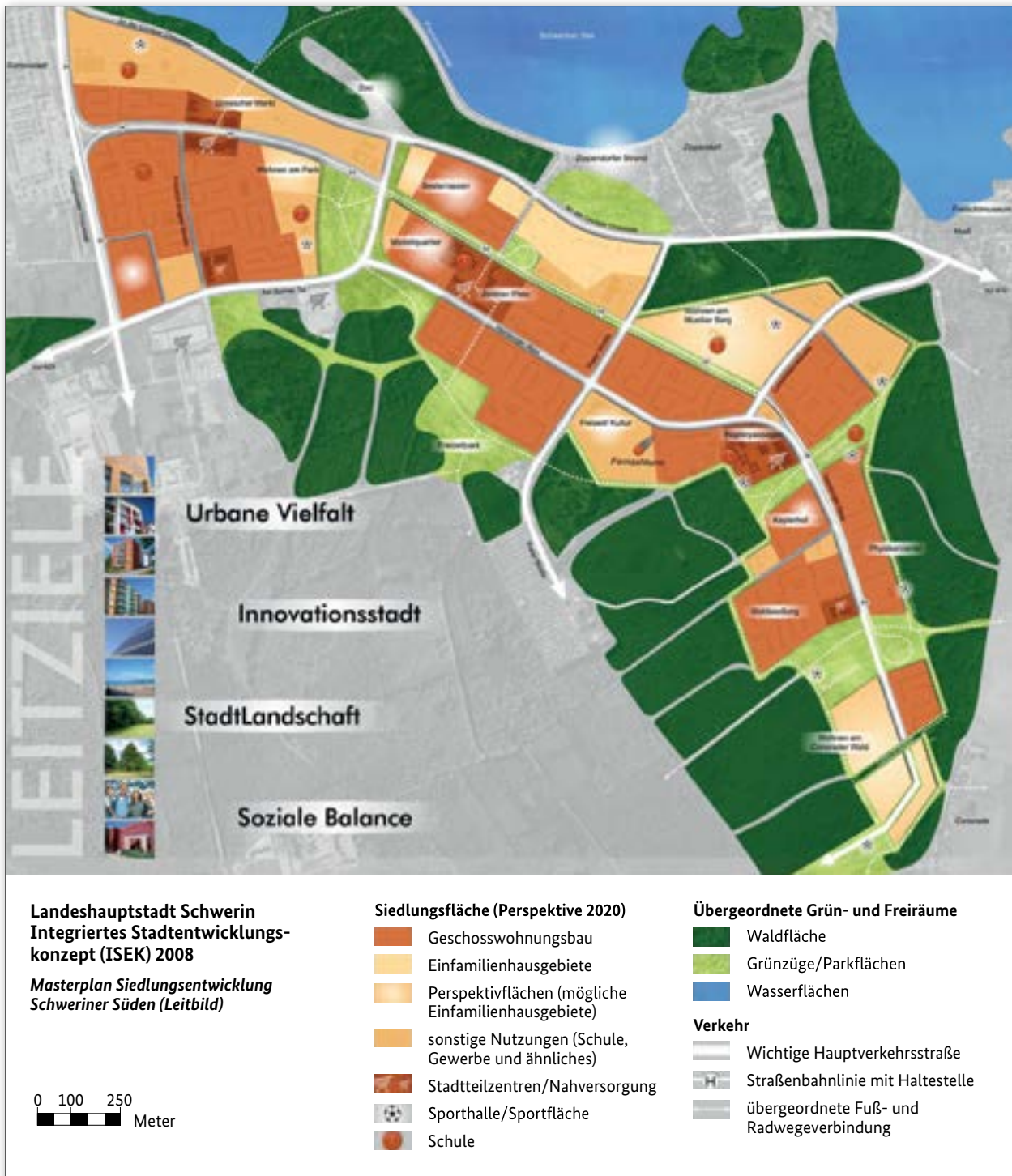
Gebäudebestandsplan SEKO 2009

Quelle: Stadt Zwickau

dazu: Stendal hatte zur Wendezeit 50.000 Einwohner, 1998 waren es bereits weniger als 40.000. Und es war eindeutig erkennbar, dass es weitergehen wird. In der Wohnsiedlung Süd aus den 1980er Jahren hatten wir 1998 bereits um die 50 Prozent Leerstand und im Plattenbaugebiet Stadtsee über 20 Prozent. Bis 2013 haben wir 5.183 Wohnungen zurückgebaut. Die ersten beiden Blöcke hat die Stendaler Wohnungsbaugesellschaft (SWG) 2000/2001 in Stadtsee zurückgebaut. Von 2004 bis 2008 wurden dann die Bestände in Süd nahezu komplett beseitigt. Die kommunale SWG hat jetzt über alle Bestände – einschließlich ihrer Bestände in der Bahnhofsvorstadt und in der Nordstadt – einen Leerstand von rund sechs Prozent. Die Wohnungsbaugenossenschaft „Altmark“ hat momentan einen Leerstand von rund 16 Prozent. Sie hat genau so viel wie die SWG zurückgebaut, aber die verbliebenen Bestände sind ungünstiger gelegen. Gesamtstädtisch stehen derzeit 3.000 bis 3.500 Wohnungen leer. Neben der Demografie wirkt sich die differenzierte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt aus: Wir haben noch etliche Wohnungen in der Altstadt, die zu sanieren sind. Viele Jüngere haben den Wunsch, sich ein Eigenheim zu schaffen. Diesen Wünschen und diesen Entwicklungen kann sich die Stadt nicht entziehen. Sonst sind wir sofort wieder auf der Verliererseite. Insofern wird es in Stendal langfristig

gesehen weitestgehend zu Lasten der Platte gehen. Daher müsste ab 2017/2018 weiterer Rückbau erfolgen.

SIMMON: Auch in Zwickau hatten wir einen enormen Bevölkerungsrückgang. 1990 noch 123.000 Menschen, 2001 unter 100.000, heute circa 92.000. Der Leerstand hat sich schon in den 1990er Jahren abgezeichnet. Wo bei wir zwei große Wohngebiete in Zwickau haben, die sich unterschiedlich entwickelten: Neuplanitz, 1974 begonnen, und Eckersbach – das Wohngebiet, an dem bis zur Wende gebaut wurde. Neuplanitz war so gut belegt, dass man 1998 noch drei Parkhäuser eröffnete, weil der Parkraum nicht ausreichte. In Eckersbach dagegen leerte sich der jüngste Teil der Wohnsiedlung – E5 genannt –, der sehr eng und dicht bebaut worden war, dramatisch schnell. Als wir in der Großwohnsiedlung Eckersbach* 2001 mit dem Stadtumbau angingen, lag der Leerstand bei der kommunalen Gebäude- und Grundstücksgesellschaft (GGZ) bei 27 Prozent. Das hatte eine Eigendynamik angenommen. Nach dem Rückbau von 5.000 Wohnungen – 4.000 in Eckersbach und 1.000 in Neuplanitz – liegen wir jetzt bei circa sieben bis acht Prozent Leerstand in unseren Beständen. Das ist ein guter Wert für Zwickau. Es gibt Prognosen, nach denen wir 2025 wieder 7.000 Wohnungen zu viel haben werden in der Stadt. Deshalb wird Rückbau in



Aus dem Schweriner INSEK 2008: Leitziele für die drei Wohngebiete Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz (Quelle: Stadt Schwerin, ISEK 2008).

den kommenden Jahren weiter ein Thema sein. Wir haben jetzt nicht mehr das Problem, dass die Leute wegziehen, weil ihnen das Wohnumfeld oder das Wohngebiet nicht gefällt, sondern wir haben den demografischen Faktor. Unsere drei Hauptkündigungsgründe sind: Tod des Mieters, Weggang ins Altersheim und Wegzug aus Zwickau. Die damit verbundene Fluktuation liegt bei 12 bis 13 Prozent jährlich. Daran sieht man, dass uns das natürlich beschäftigt.

BTS: Frau Luhdo, Schwerin hat seit 2002 circa 4.000 Einwohner verloren aber die Verluste gingen nicht zu Lasten der Innenstadt – die hatte sogar Zuwachs. Die drei großen Wohnsiedlungen Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz im Süden dagegen, haben über 7.000 beziehungsweise knapp 24 Prozent ihrer Einwohner verloren. Gerade die Siedlung Mueßer Holz, wo Sie seit zehn Jahren im Quartiersmanagement arbeiten, war mit einem Verlust

von knapp 4.500 Menschen besonders stark betroffen. Welche Tendenzen und Probleme der Leerstandsentwicklung haben Sie in den vergangenen Jahren beobachtet und was verändert sich?

LUHDO: Also es ist eine positive Entwicklung zu erkennen. Durch Teilrückbau und Abriss sind natürlich leerstehende Wohnungen verschwunden. Aber in der Siedlung Mueßer Holz wohnen sehr viele Menschen, die von Transferleistungen leben und es wohnen viele Familien hier. Von der Altersstruktur her ist Mueßer Holz die jüngste Großwohnsiedlung, weil viele Kinder, viele Alleinerziehende hier leben. Neu Zippendorf ist von der Bewohnerschaft die älteste Siedlung. Unterschiede gibt es auch hinsichtlich des Sanierungsstands der Wohnungen: Mueßer Holz ist der Stadtteil, wo noch am meisten zu tun ist.

BTS: *Ist Leerstandsreduzierung nach wie vor ein Thema? Mueßer Holz hatte 2012 noch circa 17 Prozent Leerstand, 2002 waren es noch über 22 Prozent.*

LUHDO: Ja. Es gibt noch einige unsanierte Blöcke der kommunalen Wohnungsgesellschaft, die eigentlich

Wir haben jetzt nicht mehr das Problem, dass die Leute wegziehen, weil ihnen das Wohnumfeld oder das Wohngebiet nicht gefällt, sondern wir haben den demografischen Faktor in Zwickau.

Steven Simmon

Die Leerstandsentwicklung wird in Stendal langfristig gesehen allein zu Lasten der Platte gehen.

Georg-Wilhelm Westrum

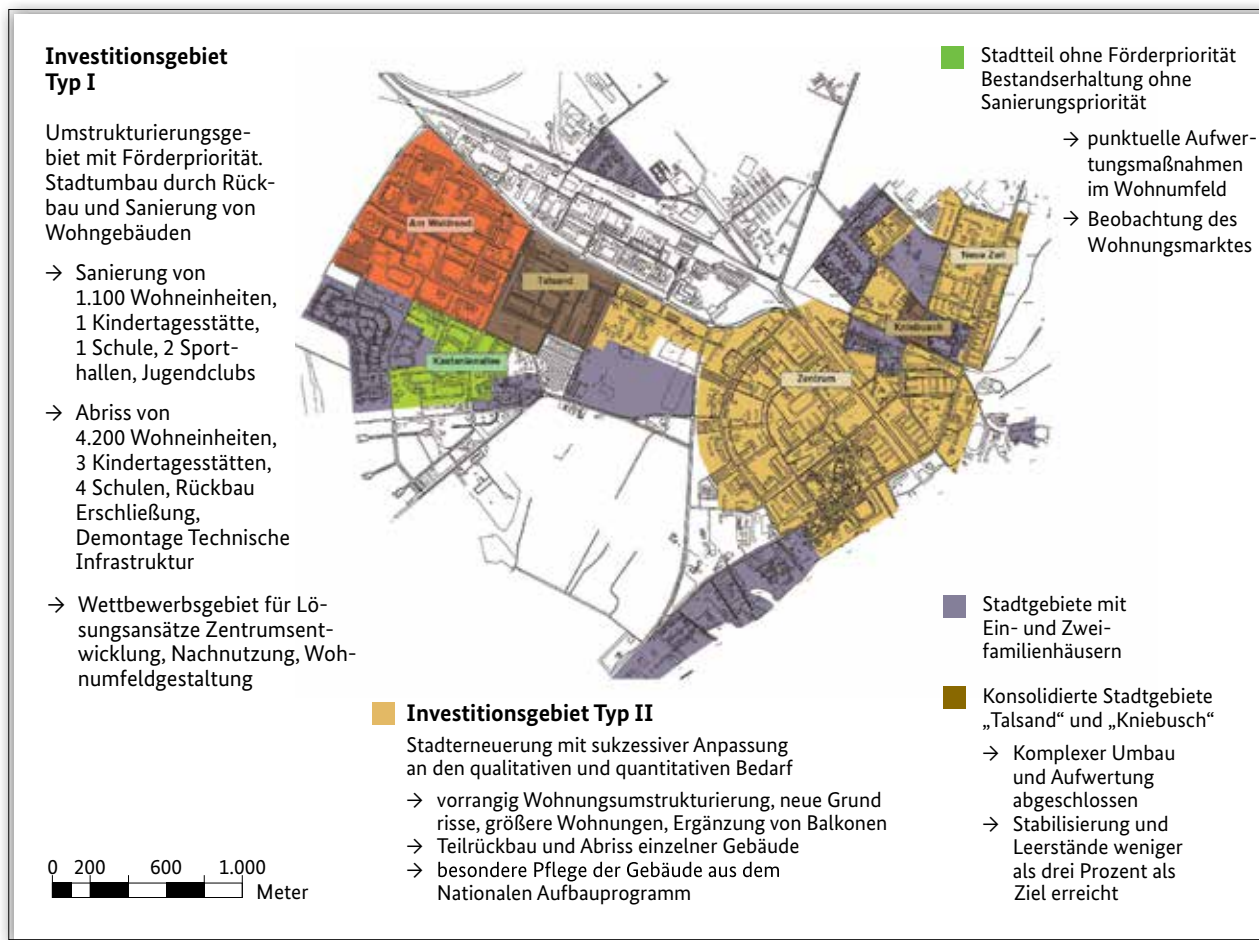
abgerissen werden müssten. Doch man muss genau gucken, wie viel noch abgerissen werden kann. Seit circa zwei Jahren ist der Wegzug, oder zumindest der Rückgang der Einwohner gestoppt. Die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen ist ein neuer Aspekt, der bei der ganzen Planung künftig stärker berücksichtigt werden muss.

2.2 Konzeptionelle Grundlagen und Prioritätensetzung

Viele Stadtumbaukommunen haben sich bereits zu Beginn des Stadtumbauprozesses intensiv mit konzeptionellen Entwicklungsszenarien für die Wohnsiedlungen befasst. Denn es waren vielerorts die Wohnsiedlungen, die in den 1990er Jahren besonders viele Einwohner verloren hatten und dementsprechend besonders stark von Wohnungsleerstand betroffen waren. Die Wohnungseigentümer, mehrheitlich kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften, haben die Leerstandsprobleme ab Ende der 1990er Jahre zunehmend thematisiert und sich in die Entwicklung konzeptioneller Grundlagen eingebracht. Zudem konnten einige Städte an Arbeitsstrukturen und Konzepte anknüpfen, die im Rahmen des Programms „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ (Laufzeit 1993 bis 2001) entstanden waren. Diese Überlegungen bildeten

auch eine der Grundlagen für die Initiierung des Programms Stadtumbau Ost.

Unterschiede gab es jedoch insbesondere in der Einschätzung der Zukunftsfähigkeit der Siedlungen beziehungsweise Siedlungsbereiche. Einige Kommunen beziehungsweise Wohnungsunternehmen entwickelten bereits zu Beginn des Jahrtausends differenzierte Strategien für die Wohnsiedlungen oder ihre Teilbereiche und begannen mit dem Abriss. In anderen Kommunen lief dieser Prozess langsamer an. Unsere Gesprächspartner haben den Stadtumbauprozess jeweils lange begleitet, was eine Rückschau auf den Verlauf kommunaler Debatten über Konzepte und Prioritätensetzungen ermöglicht. Dies veranschaulicht, wie viele Erfahrungen in diesem Bereich gesammelt worden sind.



Der Beitrag der Stadt Schwedt/Oder zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost (2001) zeigt die Ziele des Stadtumbaus für unterschiedliche Stadtteile. Er wurde mit einem ersten Preis ausgezeichnet (Quelle: Stadt Schwedt/Oder).

➔ Konzeptionelle Grundlagen und Prioritätensetzungen

BTS: Wann sind bei Ihnen erste Konzepte zum Umgang mit Leerstand in den Wohnsiedlungen entstanden und wie sahen diese aus?

HEIN: Wir haben in Schwedt im Jahr 1997 begonnen, einen Rahmenplan aufzustellen für die Obere Talsandterrasse, also für die Wohnkomplexe (WK) 6 und 7, die am meisten vom Leerstand betroffen waren. Das waren zum Teil elfgeschossige Wohnungsbestände aber auch relativ hoch verdichteter fünf- bis sechsgeschossiger Bestand. Es waren Gebiete, wo die Menschen gerne ausziehen wollten, obwohl es die neuesten Wohnungen waren. Wohnungsanzeigen lauteten damals: „Biete Drei-Raum-Wohnung, suche Zwei-Raum-Wohnung, aber nicht WK 6 und 7“. Dem Gebiet fehlte es einfach an Urbanität. Insofern war klar, dass dort was passieren muss.

BRÖSICKE: In Suhl gab es anfangs Widerstände seitens der Stadtverwaltung, das Leerstandsthema überhaupt konzeptionell anzugehen. Wir haben uns deshalb

zuerst mit dem kommunalen Unternehmen zusammengesetzt und erste Überlegungen angestellt. 2001 haben wir einen gemeinsamen Plan verabschiedet, wie wir der Schrumpfung begegnen wollen. Die Stadtpolitik hat diesen Plan letztendlich durch einen Stadtratsbeschluss grundsätzlich mitgetragen, aber keine aktive Rolle übernommen. Erst 2004 gab es ein erstes von der Stadt beauftragtes Konzept. Und dessen Ergebnisse haben unsere schlimmsten Prognosen von 2001 noch übertroffen.

HERMANN: Bei uns war der Verlauf etwas anders. Fangen wir mal ganz früh an, Anfang der 1990er Jahre, also lange vor der Fusion mit Bitterfeld. Da verfolgte die Stadt Wolfen eine Aufwertungsstrategie für die gesamte Großwohnsiedlung Wolfen-Nord mit 35.000 Einwohnern und 13.000 Wohnungen. Das hat sich 1995 grundsätzlich gewendet, nachdem die Erstprivatisierung des Chemieparks gescheitert ist und eine der größten Beschäftigungsgesellschaften der neuen Bundesländer begonnen hat, die Produktionsstätten abzureißen. Damit setzte der Bevölkerungsschwund ein. Die jungen Familien, die in den 1980er Jahren nach Wolfen-Nord gezogen waren, verließen die Region. Wir



Das Schrägluftbild der Wohnsiedlung Wolfen-Nord aus dem Jahr 2002 zeigt, dass die Aufwertungsstrategie in den 1990er Jahren mit der Qualifizierung eines Grünzugs verbunden wurde.

haben dann 1996 die Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord (EWN) gegründet, die 1997 mit den damals noch drei Wohnungsunternehmen und der Stadt gemeinsam das erste Leitbild für die Stadt entwickelt hat. 2002 wurden die Stadtwerke Mitgeschafter der EWN, dadurch war der Infrastrukturversorger fast von Anfang an direkt in den Stadtumbau eingebunden. 1999 haben wir den ersten Antrag auf Rückbau gestellt und 2000 haben wir die ersten beiden Blöcke vom Markt genommen. Parallel wurde noch vor dem Stadtumbau-Ost-Programm das Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Darin wurde festgelegt, bis 2010 circa 6.000 Wohnungen allein in Wolfen-Nord abzureißen, ein Ziel das wir tatsächlich erreicht haben.

HEIN: Mit Konzepten zur Leerstands-beseitigung haben wir in Schwedt im Mai 1998 begonnen. Da gab es eine öffentliche Entwurfsphase, in der wir erstmals den Rückbau von 3.000 Wohnungen diskutiert haben, vorrangig von elfschossigen Gebäuden. Uns war klar,

2010 haben wir in Schwedt einen Masterplan Wohnen 2020 erarbeitet. Das ist jetzt unser Fahrplan bis 2020.

Frank Hein

dass eine Wohnumfeldgestaltung allein nicht mehr gegen die leerstehenden Wohnungen hilft. 1999 haben wir auf Grundlage dieser Konzepte den ersten Wohnblock abgerissen. Das war ein riesiger Elfgeschosser mit 600 Wohnungen. Das angrenzende Wohngebiet, Talsand, haben wir gleichzeitig zusammen mit den Wohnungsunternehmen aufgewertet. Die hier erstmals praktizierte Doppelstrategie von Aufwertung und Rückbau hat das Vorgehen für die Zukunft geprägt. 2003 haben wir den ersten Stadtumbauplan fortgeschrieben, da waren wir dann bald auf eine Rückbauzahl von 6.000 Wohnungen orientiert. 2010 haben wir einen Masterplan Wohnen 2020 erarbeitet. Das ist jetzt unser Fahrplan bis 2020.

HERMANN: Für die Erarbeitung des gemeinsamen Stadtentwicklungskonzeptes 2006/2007 für Bitterfeld-Wolfen haben wir einen wohnungswirtschaftlichen Tisch ins Leben gerufen, an dem neben den Wohnungsunternehmen aus Wolfen-Nord weitere Unternehmen saßen, die Bestände aus den 1930er, 1950er und 1960er Jahren besitzen. Der Umgang mit diesen Siedlungen, also jenseits von Wolfen-Nord, ist nach wie vor ein wichtiges Thema. Heute haben wir durch die Belebung des Chemieparks und die Renaturierung der Tagebaurestlöcher im Bereich der Goitzsche eine andere Wohnungsnachfrage. Das Interesse an sanierten Wohnungen und an Wohnungsneubau ist in Bitterfeld gestiegen. Wer es sich leisten kann, zieht in den Süden der Stadt, das heißt, wir haben ein Nord-Süd-Gefälle. Diesen innerörtlichen

Umsetzungsphase 2014 bis 2025

Veränderung des Wohnungsbestandes

2014: 2.196 Wohneinheiten,**2014 bis 2025:** - 1.919 Wohneinheiten

- Planungsgebiet Suhl-Nord
- Infrastruktureinrichtung öffentlich
- Infrastruktureinrichtung privat
- GEWO
- sonstige Eigentümer (EH, DL, GE)
Potential Nachnutzung oder Abriss
- Rückbau 2014 bis 2015:
→ AWG: -720 Wohneinheiten
→ GEWO: -938 Wohneinheiten
→ privat: -261 Wohneinheiten
→ **Summe: -1.919 Wohneinheiten**

**Konzept der Flächen-
nutzung 2014 bis 2025:**

- Flächen gewerblicher Nutzung (Bestand)
- Flächen gemischter Nutzung
- Potential GE/GEE-Nutzung
- ▨ Potentialflächen individuelles Wohnen
- Haupterschließung

Quelle: FIRU mbH Berlin,
2009/2010: im Auftrag der
Stadt Suhl

*** Suhl-Nord**

Trotz umfangreicher Aufwertungsmaßnahmen im Bereich Infrastruktur, Gebäudebestand und Wohnumfeld, standen in Suhl-Nord im Jahr 2001 über 25 Prozent der Wohnungen leer. Deshalb vereinbarten die Genossenschaft und das kommunale Wohnungsunternehmen 2001 den Abriss von 2.157 Wohneinheiten bis 2010. Obwohl der Bestand im Jahr 2004 bereits um 1.490 Wohnungen reduziert war, sank der Leerstand kaum. 2009 wurde daraufhin in der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes festgehalten, die peripher gelegene Siedlung als Wohnstandort zugunsten der Stärkung integrierter Lagen nahezu vollständig aufzugeben. Als Nachnutzung wurde ein Gewerbebestandort vorgesehen. Die Umsetzung des flächenhaften Rückbaus gestaltet sich jedoch schwierig, da sich einzelne Eigentümer nicht an dem Prozess beteiligen.

Umzug müssen wir im Stadtentwicklungskonzept berücksichtigen, das wir derzeit zusammen mit sieben Wohnungsunternehmen fortschreiben.

In Zwickau war wichtig, zu vermitteln, dass Rückbau auch positive Effekte hat. Also Abriss als Gestaltung.

Steven Simmon

Man muss in Zeiträumen von 10 bis 15 Jahren denken. An Blöcken, die in diesem Zeitraum abgerissen werden sollen, wird in Stendal nichts mehr gemacht.

Georg-Wilhelm Westrum

WESTRUM: Wir hatten in Stendal zuerst eine analytisch aufgebaute Rahmenplanung für unsere Plattenbaugebiete Stadtsee und Süd. Bei der Leerstandsentwicklung waren demnach Größenordnungen absehbar, die die Wohnungsunternehmen in ihrer wirtschaftlichen Existenz bedrohten. Also haben wir aufbauend auf der Rahmenplanung das Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet. Darin haben wir gesamtstädtisch noch mal die Entwicklung betrachtet und Zielsetzungen formuliert. Bis 2010 wurde ein erforderlicher Rückbau von 6.000 Wohnungen prognostiziert. Die Siedlung Süd mit 2.750 Wohnungen sollte ganz vom Markt genommen werden, weiterer Rückbau sollte sich in Stadtsee vollziehen.

SIMMON: In Zwickau gab es ab Ende der 1990er Jahre die Diskussion, sich von Wohnbeständen zu trennen. Diese Diskussion wurde sehr emotional geführt. Die Wohnungswirtschaft hatte natürlich Bauchschmerzen,

* Langfristige Planung und sukzessive Umsetzung: Sondershausen Wippertor

Für das Wohngebiet Wippertor definierten die Stadt Sondershausen und die lokalen Wohnungseigentümer zu Beginn des Stadtumbaus im „Stadtentwicklungskonzept 2002 bis 2010“ das Ziel, den Wohnungsbestand zu halbieren und das Wohnungsangebot zu diversifizieren, wobei die städtebauliche Grundstruktur der Blockrandbebauung erhalten werden sollte.

Die Wohnungsbaugesellschaft Wippertal mbH legte im westlichen Teil des Wohngebiets mit dem Rückbau eines innenliegenden Gebäuderiegels die Grundlage zur Verbesserung des Wohnumfeldes und sanierte die verbleibenden Bestände. Im östlichen Teil des Gebiets entwickelte die Wohnungsbaugenossenschaft „Fortschritt“ auf Grundlage des Siegerentwurfs eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs den Teilrückbau des Wohnblocks Crucisstraße 9-12 (Foto rechts). Inzwischen sind weitere Bestände umgebaut worden, aber es gibt auch noch Rückbaupotenziale.



- Umbau mit Teilrückbau
- Abriss
- Abriss und Ersatzneubau
- Sanierung teilweise mit Reduzierung WE
- Grenze Stadtumbaugebiet

- ❶ Wohnblock Crucisstraße 9–12
- ❷ Wohnblock Weizenstraße
- ❸ Ersatzneubau Karnstraße
- ❹ Ersatzneubau „Haus am Wippertor“
- ❺ Cruciskirche

Quelle: Stadt Sondershausen



Jetzt baut sich der Leerstand in Schwedt langsam wieder auf. Und wenn wir jetzt nichts machen, dann bekommen wir erneut große Probleme.

Frank Hein

weil es die Wohnungen in Eckersbach waren, die zuletzt fertig geworden sind. Im Rahmen der INSEK Erarbeitung wurde dann ein Konsens gefunden. Wichtig war, zu vermitteln, dass Rückbau auch positive Effekte hat. Also Abriss als Gestaltung.

BTS: Herr Brösicke, Sie haben beschrieben, dass es in Suhl anfangs schwierig war einen Konsens für den Stadtumbau zu finden. Wie haben sich die Konzepte weiterentwickelt?

BRÖSICKE: Ab dem Jahr 2007, nach der Wahl eines neuen Oberbürgermeisters, haben wir in einem öffentlichen Prozess mit externer Moderation für Suhl-Nord* die Perspektive des flächenhaften Rückzugs entwickelt und dies in unserem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2009 festgeschrieben. Ein konsequenter Schritt zu dem die Stadtverwaltung und die Politik 2005 noch nicht bereit waren. Heute besteht das Problem darin, dass der Weg, den wir mit dem ISEK 2009 für Suhl-Nord eingeschlagen haben, seitens der Stadtpolitik immer wieder

in Frage gestellt wird und Gründe gesucht werden, weshalb die Entwicklung gar nicht mehr so erforderlich sei.

BTS: Ist die Rückbauplanung bei Ihnen ähnlich konfliktbehaftet?

SIMMON: Also generell folgen wir der im INSEK festgelegten Strategie, von außen nach innen rückzubauen. Wir haben eine Liste mit dem Zeithorizont 2025, auf der die Objekte stehen, von denen wir uns trennen werden. Daneben gibt es die Kategorie der Beobachtungsobjekte, wo im Prinzip nur noch Instandhaltung gemacht wird.

WESTRUM: Das gibt es bei uns in Stendal auch. Man muss in Zeiträumen von zehn bis 15 Jahren denken*. An Blöcken, die in diesem Zeitraum abgerissen werden sollen, wird nichts mehr gemacht. Sie werden nur instandgehalten, da werden bei Bedarf Fugen abgedichtet und vielleicht mal ein Fenster ausgetauscht, wenn das alte marode ist. Die Treppenaufgänge werden mal gemalert, aber mehr nicht. Diese Blöcke bedienen ein Niedrigpreis-Segment. Davon haben wir in Stendal ein Überangebot und insofern ist es auch okay, dass zumindest ein Teil für den Rückbau vorgesehen ist. Und das wird auch nach außen so kommuniziert.

BRÖSICKE: Ich glaube, es ist tatsächlich eines der Hauptprobleme, dass die Bereitschaft der unterschiedlichen Akteure am Markt, wirklich langfristig vorzuschauen, sehr eingeschränkt ist. Es gibt kaum Unternehmen, die bereit sind, langfristige Konzepte zu entwickeln. Und mit langfristige meine ich einen Zeithorizont von 20 Jahren sowie einen strategischen Blick darüber hinaus, der vielleicht 30 oder 35 Jahre umfasst. Es ist zu vermuten, dass viele Kolleginnen und Kollegen, möglicherweise aus Angst vor der Zukunft, nicht bereit sind, die Augen aufzumachen und sich diesen Wahrheiten zu stellen. Es gilt aufzuzeigen, welche Entwicklungen wir nehmen werden und diese sind in der Öffentlichkeit intensiv zu diskutieren. Man muss vorausschauen und sagen, was kommt.

HEIN: Konzepte sind wichtig. Aber sie müssen auch umgesetzt werden. Der Leerstand ist, wenn er sichtbar ist, ein städtisches Problem. Da kann ein Unternehmen vielleicht mit umgehen. Aber eine Stadt muss damit nicht unbedingt umgehen können, weil es dann einfach das städtische Gefüge auseinander nimmt, die Milieus ändern sich. Jedes Unternehmen für sich sagt, es kommt damit noch gerade klar, oder „das sitze ich aus, mal sehen, ich habe den längeren Atem“, setzt die Mieten runter, macht wenig und hat trotzdem noch ein wirtschaftliches Auskommen, so in etwa. Wir haben jetzt 15 Jahre Stadtumbau. Anfang der 2000er Jahre ist der Leerstand mit brachialer Gewalt gekommen. Das war wie ein Tsunami. Jetzt baut sich der Leerstand langsam wieder auf. Und wenn wir jetzt nichts machen, dann bekommen wir erneut große Probleme. Damit umzugehen ist eine politische Aufgabe.



Abrissoptionen reichen von flächenhaftem Rückbau (oben Zwickau-Eckersbach), über Abriss von den Rändern und Entdichtung (unten links Suhl, Ilmenauer Straße) bis zu Teilrückbau (unten rechts Greifswald-Ostseevierteil).



Stillgelegte Obergeschosse in Görlitz

2.3 Leerstandsreduzierung in der Praxis und Kommunikation der Abrisspläne

In den Wohnsiedlungen sind in den letzten Jahren unterschiedliche Rückbaustrategien umgesetzt worden. Am häufigsten sind einzelne Gebäude zurückgebaut worden und dadurch neue aufgelockerte Siedlungsstrukturen entstanden oder Randbereiche der Siedlungen ausgedünnt worden. Der flächenhafte Rückbau ganzer Siedlungen oder Siedlungsteile konnte relativ selten konsequent umgesetzt werden. Die Städte Schwedt, Stendal, Suhl und Zwickau haben diesen Ansatz frühzeitig im Stadtumbau entwickelt, verfolgt und können die darin liegenden Vorteile aber auch die Grenzen aufzeigen.

Der Teilrückbau ist – im Vergleich zum Abriss ganzer Gebäude – eher selten umgesetzt worden. Gleichwohl zeigen neben bekannten Beispielen wie den Ahrensfelder Terrassen in Berlin Marzahn, den Umbauten in Leinefelde und dem Greifswalder Ostseeviertel auch weniger prominente Beispiele in kleineren Städten wie Sondershausen (siehe Seite 51), dass der Teilrückbau zur Diversifizierung des Wohnungsangebots in den Siedlungen beigetragen hat. Zudem sind durch Teilrückbau oft architektonisch hochwertige Lösungen entstanden, die erfolgreich den Imagewandel der Quartiere befördert haben.

Angesichts der direkten Betroffenheit vieler Bewohner vom Wohnungsrückbau, der einen erheblichen Eingriff in die vertraute Wohnumgebung bedeutet, ist die richtige Kommunikation der Abrisspläne ein wichtiger Erfolgsfaktor des Stadtumbauprozesses. Deshalb haben wir die Gesprächspartner nach der Praxis der Leerstandsreduzierung gefragt sowie danach, wie die Bewohner der Siedlungen informiert und in den Stadtumbau einbezogen wurden.



Auszug aus dem Beitrag der Stadt Schwedt/Oder zum Wettbewerb Stadtumbau Ost 2001. Für die Obere Talsandterrasse mit den Stadtteilen „Am Waldrand“, „Talsand“ und „Kastanienallee“ war ein differenziertes Vorgehen geplant. Der nördliche Teil des Gebiets „Am Waldrand“ (im Plan violett hinterlegt) wurde flächig zurückgebaut, im südlichen Teil (orange) wurde im Külzviertel Teilrückbau durchgeführt (Quelle Karte: Stadt Schwedt/Oder, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2002, Tafel 3).

➔ Umsetzung von Rückbaumaßnahmen

BTS: Bei der Leerstandsreduzierung unterscheiden wir zwischen komplettem Gebäudeabriss und flächenhaftem Rückbau einerseits und Teilrückbau, Stilllegung, Zwischennutzung andererseits. Was wurde in Ihren Städten umgesetzt?

SIMMON: Wir haben in Zwickau-Eckersbach den Bereich E5 flächenhaft zurückgebaut. Aber in anderen Bereichen haben wir auch einzelne Gebäude rausgenommen.

WESTRUM: Das ist in Stendal ähnlich. In Süd haben wir nahezu flächenhaft abgerissen. In Stadtsee haben wir zunächst eine Entdichtung vorgenommen, durch Abriss einiger Elfgeschosser und durch Herausnahme von Blöcken in denjenigen Quartieren, die zu DDR-Zeiten nachverdichtet worden waren. Danach haben wir in anderen Bereichen von Stadtsee auch flächenhaften Rückbau in kleinerem Umfang durchgeführt. Das Ziel ist dort, flächenhaft von West nach Ost zurückzubauen.

HEIN: In Schwedt haben sich die Rückbaukonzepte gewandelt. Am Anfang ging es um flächenhaften Rückbau. Da wurde kontinuierlich in enger Abstimmung zwischen den beiden Wohnungsunternehmen eine Straße nach der anderen leergezogen. Und dann ist nach und nach rückgebaut worden. Jetzt ist das anders. Der Leerstand ist disperser verteilt, Schwerpunktbereiche des Leerstandszuwachses sind nicht so leicht

erkennbar. Unser kommunales Wohnungsunternehmen bereitet gerade ein Projekt vor, bei dem 450 Wohnungen abgerissen und 220 neu gebaut werden. Da machen wir Stadtumbau im Sinne geringerer Dichten, anderer Wohnungszuschnitte und städtebaulicher Strukturen, die sich an die angrenzende Altstadt anpassen. Das werden wir in den zentrumsnahen Bereichen in den nächsten 20 Jahren so weitermachen. Wir brauchen einen anderen Städtebau. Entweder die Stadtstruktur ist erhaltenswert, dann bauen wir Geschosse herunter, oder wir krepeln Quartiere ganz um und schauen wie wir an die Historie anknüpfen können. Modern, aber trotzdem vom Stadtgrundriss her angepasst. Das machen bereits beide Unternehmen in unterschiedlicher Intensität. Neubau ist dabei ein wirkliches Thema, weil wir den qualitativen Bedarf haben.

BRÖSICKE: Bei uns ist es quasi genau umgekehrt. Wir haben zunächst nur punktuell zurückgebaut und erst vergleichsweise spät erfolgte die Entscheidung, Suhl-Nord komplett abzureißen.

BTS: Was waren die konkreten Beweggründe für diese Entscheidung?

BRÖSICKE: Suhl-Nord hatte schon früh ein relativ negatives Image, weil sich durch die Bewegung der Bevölkerung abgezeichnet hat, dass sich dort eher das sozial schwächere Klientel konzentriert und die etwas besser situierten Bewohner letztendlich in andere Stadtteile umziehen. Zudem ist auch die Infrastruktur durch den



* Der Plan zeigt, dass die Eigentümerstruktur in Schwerin Mueßer Holz sehr divers ist. (Quelle: Landeshauptstadt Schwerin, Amt für Stadtentwicklung).

Wegzug von Einkaufsmöglichkeiten, von Ärzten und Ähnlichem immer weiter weggebrochen. Und es ist der innenstadtfensternte Stadtteil, der letztendlich auch die höchsten Infrastrukturkosten verursacht. Wir haben uns gefragt: Wenn wir rund 3.000 Wohnungen mehr abreißen müssen als im bisherigen Plan vorgesehen, wo kann man das machen? Und welche Standorte wollen wir stärken? Das hat zu der Überlegung geführt, den Stadtteil Suhl-Nord als Wohngebiet komplett aufzugeben und damit andere Stadtteile vor dem Verfall zu schützen. Als politischer Ausweg, und auch, um dem Standort eine Zukunft zu geben, wurde beschlossen, Suhl-Nord zu einem Gewerbestandort umzuwandeln. Es ist so, dass Suhl einen nachgewiesenen Fehlbedarf an Gewerbeflächen hat. Dieser Standort ist günstig zur Autobahn gelegen und eignet sich insofern durchaus als Gewerbestandort.

BTS: *Frau Luhdo, im Süden von Mueßer Holz gibt es auch einen Teil, der perspektivisch flächig rückgebaut werden soll?*

LUHDO: Ja, aber wir haben in Mueßer Holz viele kleine, oftmals wechselnde Eigentümer.* Einige kleinere Wohnungsunternehmen haben dort investiert und wollen nicht abreißen. Es gibt aber eine Sicherungssatzung, die weitere Sanierungen unter den Vorbehalt der Zustimmung der Stadt stellt. Wenn der Leerstand entsprechend gering ist, wird die Zustimmung der Stadt aber erteilt. Es sieht da hinten jedenfalls nicht nach „jetzt wird hier nächstes Jahr alles platt gemacht“

aus. Da ist schon Bewegung drin. Insgesamt muss ich sagen, dass der Stadtumbau in Neu Zippendorf einfacher war als in Mueßer Holz. Denn in Neu Zippendorf haben wir nur drei Eigentümer, das ist überschaubarer.

HERMANN: In Wolfen-Nord war das auch nicht so einfach mit dem Rückbau, weil die drei Wohnungsunternehmen verschiedene Strategien haben. Eine Genossenschaft hat sich ganz aus der Siedlung zurückgezogen. Unsere kommunale Gesellschaft investiert ausschließlich im Kernbereich von Wolfen-Nord. Gemeinsam mit der zweiten Wohnungsgenossenschaft verfolgt sie das Ziel, das Quartier 4.4 perspektivisch in Gänge aufzugeben. Das geschieht auch in Rückkopplung mit den Versorgungsunternehmen, die sonst Probleme bekommen, irgendwo noch zwei beziehungsweise drei Blöcke zu versorgen. Ansonsten verlagert sich das Thema Rückbau mehr und mehr auf die etwas kleinteiligeren Siedlungsgebiete. Wir haben in Wolfen noch Krondorf, eine in Blockbauweise errichtete Siedlung mit einem derzeitigen Altersdurchschnitt der Bewohner von über 65 Jahren, und weitere Siedlungen aus den 1930er, 1950er und 1960er Jahren.

BTS: *Müssen Sie künftig auch sanierte Bestände abreißen?*

HERMANN: Ja. Bis auf zwei Blöcke gibt es in Wolfen schon seit 2005 keinen nicht mindestens teilsanierten Block mehr. Das heißt, der Rückbau betrifft auch sanierte Gebäude.



Umzugsgeschehen als Teil des Stadtumbaus in vielen Wohnsiedlungen

SIMMON: Wir haben schon Blöcke weggenommen, wo eine Dämmung dran war. Aber wir haben bis heute teilsanierte Bestände, und den Wohnraum brauchen wir auch für die Mieter, die nicht so viel ausgeben wollen oder können. Dennoch bei bestimmten Beständen machen wir nur noch das Nötigste und dann kommt ein Vermietungsstopp.

➔ Einbindung der Bewohner in den Rückbauprozess

BTS: Frau Luhdo, Sie als Quartiersmanagerin nehmen sicherlich sehr genau wahr, wie die Bewohner den Stadtumbauprozess erleben. Wie wird der Stadtumbau von den Bewohnern gesehen und wie ist die Umzugsbereitschaft?

LUHDO: Es ist sicher nicht so, dass die Leute sagen: „Ein Glück, jetzt wird abgerissen“. Aber es gibt von den Eigentümern immer konkrete Wohnungsangebote und auch Umzugshilfe. Bei den Hochhäusern in Schwerin Neu Zippendorf, die abgerissen werden sollten, gab es mehrere Einwohnerversammlungen. Das kommunale Wohnungsunternehmen hat noch mal erklärt, dass die Hochhäuser abgerissen werden, weil die Sanierung zu teuer ist, weil die Fahrstühle marode sind und Sicherheit, Brandschutz und so weiter Probleme bereiten. Im nächsten Schritt wurden Umzugsangebote unterbreitet, die individuelle Wünsche der betroffenen Mieter berücksichtigten.

Es ist sicher nicht so, dass die Leute sagen: „Ein Glück, jetzt wird abgerissen“. Aber die Umzugshilfe wird von den Wohnungsunternehmen in Schwerin ganz gut gehandhabt.

Hanne Luhdo

Wir als Unternehmen empfehlen in Suhl jedem, zu überlegen, wann seine eigene Lebensperspektive den besten Anlass bietet, umzuziehen.

Frank Brösicke

WESTRUM: Wir haben in Stendal den im ersten INSEK konzipierten Rückbau in der Bürgerschaft breit diskutiert. Die Mieter in den betroffenen Gebieten waren natürlich sehr verunsichert. Wir haben daher viele Veranstaltungen durchgeführt, bei denen alle Beteiligten eingebunden waren. Das war sehr gut. Die Bürgerinnen und Bürger, Bewohnerinnen und Bewohner haben ja tagtäglich die Mißverhältnisse wahrgenommen. Das Verständnis für die Zielstellung, die wir verfolgt haben, war insofern da.

BTS: Herr Simmon, Sie haben berichtet, dass Sie ziemlich genau wissen, was bis 2025 mit den Gebäuden passiert. In welcher Form kommunizieren Sie das den Bewohnern?

SIMMON: Im Prinzip ist es so, dass wir ein Jahr vor dem Abriss damit beginnen, den Block leer zu ziehen. Aber schon drei Jahre im Voraus geben wir die Information an die Mieter. Denn die Leute merken das ja auch, die sind erfahren und sensibel. Einige Mieter sind schon mehrmals umgezogen, das ist natürlich nicht optimal. Da muss man stellenweise schon ein bisschen verhandeln.

HEIN: Das funktioniert bei uns in Schwedt auch so. Wenn die Unternehmen sagen, der Wohnblock wird in anderthalb Jahren abgerissen, dann wird eine Kampagne gestartet und nach einem dreiviertel Jahr ist das Haus leer. Das haben wir in voll bewohnten Bereichen gemacht, mit 450 Wohnungen. In einem guten Jahr war das Gebäude leer.

Öffentlichkeitsarbeit in Hoyerswerda

In Hoyerswerda wurde die Öffentlichkeit intensiv zum Beispiel über Foren und Oberbürgermeister-Runden am Planungsverfahren für den Stadtumbau beteiligt. Sichtbar gemacht wurde die Beteiligungsstrategie in der „Orange Box“ (Foto rechts), die als Ausstellungs-, Kommunikations- und Dokumentationsraum zur Veranschaulichung der Themen, des Arbeitsprozesses und der Ergebnisse des Stadtumbaus genutzt wurde.

Darüber hinaus initiierte die Kulturfabrik immer wieder künstlerische Projekte, um die Auseinandersetzung mit dem Stadtumbau und den Veränderungen in Hoyerswerda zu reflektieren. Dazu gehörte 2012 das Projekt „AusZeit – Nachdenken über H“. Im Sommer wurden für drei Wochen Veranstaltungen in einem Abrisswohnblock organisiert. Die leeren Wohneinheiten wurden an Interessierte vergeben, die diese für den gesamten Zeitraum oder nur einen Teil der Zeit bespielten, beispielsweise für ein Theaterstück, eine Diskussion oder eine Ausstellung.



SIMMON: Als Unternehmen ist unser Ziel natürlich, dass die Mieter bei uns bleiben. Und circa 75 bis 80 Prozent bleiben bei uns. Wichtig ist zu vermitteln, dass Abriss nicht immer negativ besetzt sein muss.

WESTRUM: Der Abriss hat auf jeden Fall Positives bewirkt. Und das sehen die Bürger – die wissen zu interpretieren, was in den letzten zehn bis 15 Jahren passiert ist. Inzwischen sind wir mit den Wohnungsunternehmen übereingekommen, dass nicht wir als Stadt die Abrisspläne nach außen kommunizieren, sondern die Unternehmen dies selbst übernehmen.

HEIN: Das kann ich für Schwedt nur bestätigen. Bis 2010 war die intensive Kommunikation der Abrisspläne richtig. Wir hatten die Leerstandsgebäude. Dass die abgerissen werden sollten, war auch Jedem vermittelbar, weil sie ja schon leer waren. Heute, bei einer Leerstandsquote von fünf bis acht Prozent, sieht man den Leerstand in

der Stadt gar nicht als Problem. Kleinräumlich ist das ganz anders. Aber jetzt schon in der Presse zu diskutieren, an welcher Stelle wir im Jahr 2022 zurückbauen wollen, ist für die Bevölkerung nicht nachvollziehbar.

WESTRUM: Genau. Deshalb haben wir im fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzept einen umschreibenden, eher allgemeinen Begriff gewählt. Eigentlich ist aber allen bewusst, dass da erstmal nichts passieren soll und perspektivisch abgerissen wird.

BRÖSICKE: In Suhl-Nord haben die Bewohner mittlerweile eine Strategie entwickelt, die da heißt: „Wir warten mal ab. Wir wissen, dass der Rückbau kommt, aber weil wir hier gerne wohnen, warten wir ab, bis das Unternehmen zu uns kommt und sagt, jetzt ist der Zeitpunkt. Und uns dann beim Umzug aktiv unterstützt, sei es durch die Herrichtung der neuen Wohnung, durch Umzugskosten, zum Teil durch Möbelumbau oder Entschädigung für eigene Einbauten.“ Also das ganz normale Paket. Uns erleichtert es den Umzug zu dem Zeitpunkt, an dem es nicht mehr anders geht. Wir als Unternehmen empfehlen aber jedem, zu überlegen, wann seine eigene Lebensperspektive den besten Anlass bietet, umzuziehen. Wir haben als Genossenschaft 2005 erstmalig das Thema Rückbau so konsequent aufgerufen und haben den Zeithorizont bis 2025 benannt. Das sind also 20 Jahre. Und wir argumentieren, dass sich bei den allermeisten Menschen innerhalb von 20 Jahren irgendwelche persönlichen Umstände ergeben, die es angeraten scheinen lassen, auch den Wohnstandort zu wechseln. Ob das nun die Kinder sind, die

Inzwischen sind wir mit den Wohnungsunternehmen übereingekommen, dass nicht wir als Stadt die Abrisspläne nach außen kommunizieren, sondern die Unternehmen in Stendal dies selbst übernehmen.

Georg-Wilhelm Westrum

neu dazu kommen oder aus dem Haus gehen, ob es eine Trennung oder eine neue Partnerschaft ist, ob es persönliche Umstände im gesundheitlichen Bereich sind. Wir empfehlen unseren Mitgliedern, genau solche Anlässe zu nutzen, um mit uns gemeinsam den Umzug zu besprechen. Wobei natürlich die Frage der Unterstützung bei den Umzugs- oder Umbaukosten immer erst dann greift, wenn wir tatsächlich auch sagen, dieses Haus wird jetzt leergezogen. Das ist eine Strategie, die ganz gut läuft. Wir haben bei den circa 2.000 Umzügen, die wir (kommunale Wohnungsgesellschaft und Genossenschaft AWG zusammen) aktiv gemanagt haben, den Abriss mit den Bewohnern einvernehmlich klären können, neue Wohnungen gefunden, Umzüge realisiert und so weiter. Es war sicher hier und da im Einzelfall so, dass Bewohner gesagt haben, jetzt richte ich mich zu Lasten des Eigentümers mal neu ein. Aber im Großen und Ganzen hat alles sehr friedlich funktioniert.

HERMANN: In Bitterfeld-Wolfen fahren wir in den kleineren Gebieten, wo das Thema Rückbau jetzt wichtiger wird, genau dieselbe Strategie: Wir haben im städtischen Gesamtkonzept eine Rückbausumme festgelegt, aber nicht verortet. Das überlassen wir den Unternehmen. In Wolfen-Nord ist es noch ein bisschen anders. Unsere kommunale Gesellschaft hat vor zwei Jahren gesagt, wir ziehen uns bis 2025 komplett aus dem außenliegenden Quartier 4.4 zurück. Jetzt kann man sagen, das wird der Kommunalen nicht schwer gefallen sein, weil die dort nur noch rund 350 Wohnungen hat. Die Genossenschaft ist in dem Quartier mit etwa zwei Dritteln ihres gesamten Bestandes am Markt, das ist natürlich eine ganz andere Situation.

In Schwerin wurde ein aufwändiges Teilrückbauvorhaben in Neu Zippendorf durchgeführt. Da erkennt man von der Platte gar nichts mehr.

Hanne Luhdo

Mit der Kommunikationskeule Abriss muss man vorsichtig und sensibel umgehen.

Steven Simmon

Die hatte gehofft, dass Mieter des kommunalen Unternehmens zur Genossenschaft wechseln. Aber das ist nicht eingetreten. Viele zahlen lieber 50 Euro mehr Miete für eine adäquate, zentrumsnähere Wohnung. Die Genossenschaft hat dann gesagt: Wir halten unsere Bestände noch, weil wir unsere Mieter nicht verlieren wollen, werden aber nicht mehr groß investieren. Und daraufhin hat die Stadt entschieden, wir investieren in die kommunale Infrastruktur nicht mehr. Der mitdenkende Bürger weiß, wo es langgeht.

SIMMON: Wir haben in Zwickau bei der Kommunikation von Abrissplänen auch dazugelernt. In der Vergangenheit ist die Stadt ein bisschen vorgeprescht, manchmal sind in den Ausschüssen Beschlussvorlagen entstanden, wo dann am nächsten Tag in der Zeitung stand: „Das Konzept für diesen Stadtteil heißt Abriss.“ Wir wollen unseren Mietern lieber langfristig sagen, was wir vorhaben. Damit können wir erreichen, dass die Mieter auch bei uns bleiben.

WESTRUM: Ich würde zurückschauend sagen, dass wir in der ersten Phase des Stadtumbaus zunächst auf bereits vorhandene Leerstände reagiert haben. Das erste Entwicklungskonzept haben wir intensiv in der Öffentlichkeit diskutiert. Es ist mit der Kernaussage „Abriss von 6.000 Wohnungen“ dann problemlos durch die Ausschüsse und den Stadtrat gegangen. Heute ist die Lage diffuser. Deswegen muss man da sensibler agieren und stärker steuern.

HEIN: In Schwedt haben wir 2012 das letzte Mal Rückbaumaßnahmen bis 2017 objektkonkret beschließen lassen. Jetzt machen wir wieder die Runde mit unseren Wohnungsunternehmen und merken, dass die derzeit nicht gewillt sind, bereits über Abriss in 2019 nachzudenken. Der Leidensdruck ist geringer.

BTS: Herr Simmon, Sie schütteln den Kopf?

SIMMON: Das mit dem Leidensdruck ist ja so eine Sache. Das kann man ja pauschal gar nicht sagen. Theoretisch haben wir in der Stadt Zwickau eine Leerstandsquote von durchschnittlich 17 Prozent. Wir haben aber eine Genossenschaft, die hat 22 Prozent, und wir als GGZ haben nur sieben Prozent. Da sind wir doch wunderbar aufgestellt. Aber unser Problem ist: Wir haben ein Durchschnittsalter der Mieter von 59 Jahren und einen Leidensdruck in Bezug auf die altersmäßige Bevölkerungsentwicklung.

* Seeterrassen in Neu Zippendorf

Im Quartier „An den Seeterrassen“ (Vaasaer/Pilaer Straße) in der Schweriner Großsiedlung Neu Zippendorf sind aus fünfgeschossigen Plattenbauzeilen dreigeschossige Riegel mit hellen, horizontal gegliederten Fassaden geworden (Foto links). Die ehemals 310 Wohneinheiten wurden auf 168 Wohnungen reduziert. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen und Mietergärten. Als Ergänzung für das Wohnungsangebot baute die Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft (SWG) ein neues Mehrgenerationenwohnhaus mit 38 Wohnungen. Der Hofbereich wurde hochwertig umgestaltet und mit Spielmöglichkeiten und Bänken sowie Blumenbeeten ausgestattet. Durch Abzonung, Grundrissänderungen sowie den ergänzenden Neubau sind für die Wohnsiedlung neue Typologien entstanden, die sehr gut nachgefragt werden.



➔ Zusammenspiel von Rückbau und Aufwertung

BTS: *Wie gelingt es den Eigentümern, die Mieter im Unternehmen zu halten, wenn durch die Stadtumbaumaßnahmen ein Umzug notwendig wird?*

HEIN: Die Wohnungsunternehmen brauchen Zielwohnungen, um ein Gebäude oder einen Bereich leerzuziehen. Und diese Zielwohnungen müssen den Anforderungen entsprechen, die die älteren Mieter haben – dazu gehört die Lage aber auch der qualitative Anspruch an die Wohnung wie beispielsweise ein Fahrrad und Ähnliches.

HERMANN: In Bitterfeld-Wolfen hat unsere kommunale Wohnungsbaugesellschaft parallel zum Rückbau in Nord von 2002 bis 2010 eine Siedlung aus den 1920er Jahren saniert. Damit ist es ihr gelungen, die Mieterschaft bei sich zu halten.

BTS: *Wie sieht denn die Aufwertung der Bestände aus, die langfristig erhalten werden sollen?*

WESTRUM: Es gibt in Stendal, was Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen betrifft, eine ganz eindeutige Strategie der Wohnungsmarktakteure in Stadtsee: Je näher zur Altstadt, umso hochwertiger wird saniert. Je weiter von der Altstadt entfernt, umso weniger wird gemacht. Das wirkt sich auch beim Mietpreis aus. Die Mieten in höherwertig sanierten Beständen liegen bei 5 bis 5,50 Euro. Je weiter weg von der Altstadt, umso günstiger werden die Mieten. Wir werden aber auch künftig aufgrund des sozialen Gefüges der Bewohnerschaft günstige Wohnungen brauchen.

SIMMON: Wir machen natürlich nicht nur Abriss, aber wir wissen, welche Objekte vom Markt gehen sollen. Ein Problem ist, dass wir 300 Mal denselben Grundriss haben, aber keine 300 Interessenten. Deshalb bauen wir einen Teil unserer Wohnungen um. Beispielsweise

legen wir kleine Dreiraumwohnungen zu großen Wohnungen zusammen. Anfangs haben wir dafür viel Werbung gemacht, haben ein Exposé erstellt. Heute brauchen wir das nicht mehr. Schon vor dem Umbau sind die Interessentenlisten voll. Dadurch kommen auch wieder Jüngere in die Wohnsiedlung. Wir kommen teilweise auf Wohnflächen von 112 Quadratmeter. Das muss man brauchen oder bezahlen wollen. Doch es ist auch eine Strategie, den Leerstand zu reduzieren.

BTS: *Ist das dann ein anderes Mieterklientel?*

SIMMON: Ja, wir haben mit den Grundrissänderungen gut verdienende Einwohner erreicht. Es ziehen Leute ein, die theoretisch auch in eine Eigenheimsiedlung

ziehen könnten, die aber lieber verreisen als in Eigentum zu investieren. Das ist zwar punktuell und rettet uns nicht, aber wir fächern unser Angebot damit auf.

HERMANN: Durch Nachverdichtungen und hochwertigen Umbau bekommt man sicher andere Mieter in die Platte. Aber insgesamt glaube ich, wenn nicht die Möglichkeit besteht, grundhaft zu sanieren, dann sind das nur Gebiete für den geringen Geldbeutel.

BTS: *Wie sieht es mit Teilrückbau aus?*

LUHDO: In Schwerin wurde ein aufwändiges Teilrückbauvorhaben in Neu Zippendorf* durchgeführt, vor allem von der Wohnungsgenossenschaft SWG.



In vielen Kommunen sind Wohnsiedlungsbestände zur Deckung des Wohnungsbedarfs mittelfristig noch unverzichtbar.

Da erkennt man von der Platte gar nichts mehr. Es ist toll geworden, mit den Gärten ringsherum.

SIMMON: Teilrückbau liegt zwar auch bei uns nahe, weil es prinzipiell schon so ist, dass wir die oberen Etagen nicht vermietet bekommen, wenn es keinen Aufzug gibt. Wir haben aber errechnet, dass wir 900.000 Euro pro Block investieren müssten, für jeweils vier Terrassenwohnungen. Das sieht schön aus, aber es rechnet sich nicht. Ich denke, der Teilrückbau ist nicht der Königsweg,

aber es bietet sich manchmal zur Gestaltung des Wohngebietes an. Wir würden uns punktuell Fördermittel dafür wünschen, um beispielsweise einen Übergang zu anderen Bebauungen herzustellen.

WESTRUM: Unsere Genossenschaft geht mit der Unbeliebtheit der oberen Etagen einen anderen Weg. Sie konzentrieren ihren Leerstand, der bei 16 bis 18 Prozent liegt, gezielt auf die oberen Etagen und legen diese dann still.

2.4 Impulse für die Quartiersentwicklung

Die Wohnsiedlungen stellen in vielen Stadtumbaukommunen einen beträchtlichen Anteil des Wohnungsbestandes. Deshalb sind die meisten Wohnsiedlungen trotz der bereits erfolgten und noch erforderlichen Rückbauten wichtige Wohnstandorte, auf die die Städte in absehbarer Zeit nicht in Gänze verzichten können. Daher ist es wichtig, dass die Siedlungen nicht allein als Rückbaustandorte wahrgenommen werden und in längerfristig zu erhaltenden Gebieten positive Impulse für die Quartiersentwicklung gesetzt werden. Dies betrifft sowohl die Anpassung von Infrastrukturen, Freiräumen und des Wohnumfeldes an veränderte Bedarfe als auch Maßnahmen zur Imageverbesserung und zur Mitwirkung der Bewohner. Gerade für die Imageverbesserung und die Ansprache von Bewohnern hat das Quartiersmanagement, das in vielen Stadtumbaugebieten im Rahmen des Programms Soziale Stadt etabliert wurde, eine wichtige Bedeutung. Viele Wohnsiedlungen weisen im gesamtstädtischen

Kontext einen überdurchschnittlichen Anteil an Bewohnern mit niedrigem Einkommen auf. Dazu gehören auch viele Menschen mit Migrationshintergrund. Insofern besitzt Integrationsarbeit seit vielen Jahren eine hohe Bedeutung in Plattenbaugebieten.

Als wir die Expertengespräche im Frühsommer 2015 führten, zeichnete sich erst langsam ab, dass die Aufnahme, Unterbringung und Integration von Flüchtlingen und Asylbewerbern ein zunehmend wichtiges Thema für viele Kommunen werden würde und die Wohnsiedlungen aufgrund des verfügbaren Wohnraums und der Kooperationsbereitschaft der Unternehmen viele neue Bewohner aufnehmen würden. Dennoch zeigen die folgenden Gesprächsausschnitte, dass die Integration neuer Bewohner in die Siedlungen ein Thema ist, mit dem sich die Akteure auseinander setzen und auf Erfahrungen verweisen können.



Attraktive Freiflächengestaltung in Berlin Marzahn

➔ Stabilisierung durch Nutzungsvielfalt

BTS: *Ist es möglich die Leerstandsentwicklung und den Imageverlust in einem Gebiet aufzuhalten, das ganz stark mit Rückbau verbunden ist?*

SIMMON: Die Wohnsiedlung Eckersbach hat sich durch konzentrierte Aktionen im Stadtumbau wirklich stabilisiert. Aber Stabilisierung heißt nicht, dass wir alles in Gänze erhalten können. Der Stadtteil wird sich auch künftig wandeln, vielleicht haben wir in 50 Jahren keine Platte mehr, dafür aber eine andere Bebauung. Ein wichtiger Punkt dabei ist, dass die Infrastruktur da ist. Die Anbindung und Erweiterung der Straßenbahnlinie in Eckersbach ist dabei bedeutend.

Zwickau-Eckersbach wird sich auch künftig wandeln, vielleicht haben wir in 50 Jahren keine Platte mehr, dafür aber eine andere Bebauung.

Steven Simmon

In den zu erhaltenden Stadtquartieren müssen die Schulen, Kitas, Begegnungsstätten und so weiter Teil der Stabilisierung sein.

Georg-Wilhelm Westrum

LUHDO: Die gute Straßenbahnverbindung ist für das Mueßer Holz auch ein Pluspunkt. Und wir haben viel im Bereich Freiflächengestaltung und Freizeiteinrichtungen gemacht: ein Gorodki-Park, daneben ein Mini-Fußballfeld, dann der Familienpark – der in Richtung essbare Stadt ausgelegt ist. Dann steht da noch eine Boxhalle, die zu einer Mehrzweckeinrichtung ausgebaut wird. Eine ganze Fläche, die zum Großteil durch Rückbau entstanden ist, könnte so richtig toll gestaltet werden. Zudem leisten viele soziale Einrichtungen einen Beitrag zur Stabilisierung: Kindertafel, Suppenküche, Caritas-Laden.

BTS: *Nutzen Sie in Wolfen-Nord kommunale Infrastruktur zur Stabilisierung?*

HERMANN: Bei uns ist es eher problematisch, dass wir – abgesehen von den Kindereinrichtungen und Schulen – trotz des massiven Bevölkerungsverlustes immer noch dieselbe kommunale Infrastruktur haben. Wir haben in Wolfen-Nord einen völligen Überbesatz beim Verkehr, der Ver- und Entsorgung, bei Handel und Dienstleistungen und auch bei Ärzten.

WESTRUM: In Stendal ist unsere Strategie, dass trotz des ganzen Rückbaus die Schulen, Kitas, Begegnungsstätten und so weiter Teil der Stabilisierung in den zu erhaltenden Stadtquartieren sein müssen. Der Bürger muss dieses Angebot in entsprechender Qualität vorfinden, sonst setzt ein Entwertungsprozess ein, den wir nur noch schlecht steuern können.



Die hochwertige Sanierung von Schulen, hier Nordhausen Ost, tragen zur Stabilisierung der Wohnsiedlungen bei.

BTS: Wenn Sie eine Schule, Kita oder Ähnliches grundhaft sanieren, dann müssen Sie ziemlich sicher sein, dass diese Investition auch die nächsten zwei Jahrzehnte überdauern wird.

HEIN: In Bezug auf die Infrastruktur denken wir in Schwedt auf 15 Jahre voraus. Und da lohnt es sich dann teilweise, doch noch zu investieren. Teure Umbauten am Wohnungsbestand, die Neubauqualität haben, werden in den Randlagen nicht mehr gemacht. So ist jedenfalls die Tendenz bei uns. Das passiert nur noch innerstädtisch. In den Randlagen betrachten wir den Erhaltungsaufwand ganz genau und tendieren eher dazu, konsequent abzureißen.

HERMANN: Wir waren 2006 noch sehr euphorisch und haben im INSEK eine Stabilisierung für Wolfen-Nord bei rund 9.000 Einwohnern beschrieben. Jetzt haben wir knapp 8.000. Fakt ist aber, man sollte versuchen, den städtebaulichen Kern zu halten. Deshalb gibt es bei uns Überlegungen auf Rückbauflächen Neubau zu machen. Neubau lässt sich aber nicht für 5,50 Euro realisieren. Andererseits ist es schwierig, mehr als 6,50 Euro Miete im Plattenbaugebiet zu erlösen. Die bräuchte ich aber auch bei Investitionen in die energetische Sanierung. Im Bundeswettbewerb zur energetischen Sanierung haben wir Krondorf untersucht und da kam raus, dass die energetische Sanierung von 2.500 Wohnungen ein Investitionsvolumen von rund 25 Millionen Euro erfordert und dann ein Mietpreis von sieben bis acht Euro erreicht werden müsste. Wenn ich dann frage, wo ist eine Stabilisierung auf diesem Niveau möglich, dann wird das für die Platte in Zukunft noch schwieriger.

Es gibt ja auch Vorteile, mit denen unser Plattenbaugebiet jedes Gründerzeitquartier schlägt: ausreichend Parkplätze, Grün und nicht diese enge Bebauung.
Steven Simmon

SIMMON: Schon, aber man muss auch sehen, dass wir als kommunales Unternehmen, und auch die Genossenschaften in Zwickau, einen Großteil ihres Bestandes im Plattenbau haben. Es gibt ja auch Vorteile, mit denen unser Plattenbaugebiet jedes Gründerzeitquartier schlägt: ausreichend Parkplätze, Grün und nicht diese enge Bebauung. Klar, wenn jemand Stuck an der Decke will, dann wird es schwierig. Aber wir bauen auch neu. Wir haben gerade eine Wohnanlage mit 15 Wohnungen fertiggestellt.

LUHDO: Neben der günstigen Miete sind das Grün und die Parkplätze Argumente, die in unseren Plattenbaugebieten für Zuzug sorgen, oftmals aus anderen Städten. Auch ältere Leute aus den alten Bundesländern kommen hierher, die einfach die Angebote über das Internet sehen und die preiswerten Wohnungen – also wenn ich jetzt mal Hamburg sehe oder so –, da haben wir in Schwerin und Mueßer Holz natürlich super Angebote. Vor allem gehen die Zuzügler ohne Vorurteile an das Gebiet ran. Und das hilft auch bei der Stabilisierung.



Für den „Plattenstern“ in Schwerin Mueßer Holz wurden Abrisselemente zur gemeinschaftlichen Freiraumgestaltung eingesetzt.

➔ Image und Kampagnen

BTS: Welche Rolle spielt das Image einer Wohnsiedlung und welche Strategien verfolgen Sie, um es zu verbessern?

WESTRUM: Image halte ich für ganz wichtig. Die Wohnungsgesellschaft ist bei uns die Strategie gegangen, dass sie in Stadtsee insbesondere in den östlichen Teilen, nahe der Altstadt, in den letzten Jahren stark saniert hat. Die Genossenschaft hatte dort auch vorher schon saniert. Weil der Begriff „Stadtsee“ bei uns negativ besetzt ist, haben sie den Bereich, der dem Tiergarten nahe gelegen ist, immer wieder in der Presse als „Tiergartenviertel“ bezeichnet. Jetzt ist der Begriff etabliert für alles was südlich der Stadtseeallee gelegen ist. Die Leute sagen: „Ich wohne im Tiergartenviertel.“ Das ist positiv besetzt durch die imagebildende Berichterstattung.

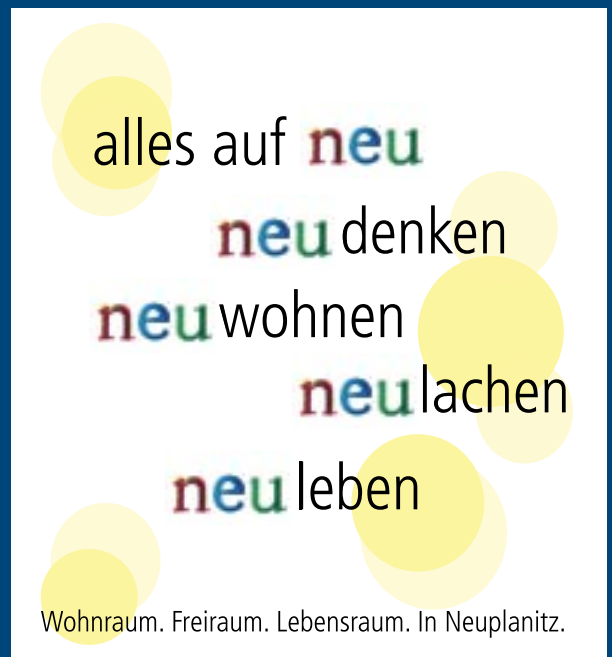
SIMMON: Image ist wirklich ein Thema. Wenn der Stadtteil erstmal ein negatives Image hat, dann wird es schwierig. In Eckersbach waren Aufwertungsmaßnahmen wichtig, nicht nur Rückbau. Doch auch besondere Projekte eignen sich zur Imagebildung. Wir haben im Stadtteil Mariantal, einem Wohngebiet aus den 1950er und 1960er Jahren mit sehr hohem Altersdurchschnitt, höherpreisige Um- und Neubauten vorgenommen und auch eine Seniorenwohnanlage neu gebaut, mit dem schönen Namen „Mariengarten“. Uns hat das viel Aufmerksamkeit gebracht. Zu uns sagen Leute plötzlich:

„Hätte ich gar nicht gedacht, normal würde ich ja nie zu euch kommen, ihr habt ja bloß Platte.“ Mit solchen Geschichten poliert man das Image und gewinnt neue Interessenten.

LUHDO: Wir machen auch Aktionen, mit denen wir die Leute ins Mueßer Holz holen, um ihnen zu zeigen, dass hier vieles besser ist als sie annehmen. Wir organisieren zum Beispiel Veranstaltungen, jetzt im Sommer „Puppen im Plattenpark“, also ein Puppenspiel. Das fand früher im Schlosspark statt, und jetzt holen wir es in die Platte. Dafür nutzen wir unseren „Plattenpark“ – von dem wir schon seit drei Jahren träumen. Wir wollen auf einer Freifläche im Mueßer Holz mit Abrissmaterial einen Park errichten. Wir haben angefangen mit einem kleinen Plattenstern – das sind Gabionen, die wir mit Abrissmaterial gefüllt und dann farblich gestaltet haben. Wir waren mit der Idee des Plattenparks schon mehrfach in der Presse. Deshalb wurden wir von Gästeführern angesprochen, die den besichtigen wollten. Wir sind dann in einem Bus herumgefahren und haben ihnen das ganze Gebiet gezeigt. Sie waren ganz erstaunt, wussten gar nicht, was hier alles passiert ist. Nun ist sicher der Plattenbau auch nicht so sensationell, dass man da ständig herumfahren müsste, wenn man ein Schloss in der Stadt hat und andere Dinge. Aber der Punkt ist, dass das Image, mit dem wir im Mueßer Holz zu kämpfen haben, meist von denen schlecht geredet wird, die gar nicht hier wohnen und die das Gebiet nicht kennen.

* Imagekampagne Neuplanitz

Im Sommer 2014 hat die GGZ eine speziell auf den Zwickauer Stadtteil Neuplanitz zugeschnittene Imagekampagne gestartet. Diese betont die Vorteile von Neuplanitz: funktionierender Stadtteil mit vielfältiger sozialer Ausstattung (Grundschule, Förder- und Oberschule, Kitas, Straßenbahnanbindung, Ärztehaus, gute Nahversorgung). Damit soll der Stadtteil wieder für jüngere Einwohner interessant werden. Ziel ist es, das Image des Stadtteiles bei den Mietern zu festigen und zu verbessern sowie weitere potenzielle Mieter für den Stadtteil zu interessieren und die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier zu stärken. Mit der Schaffung eines Signets für Neuplanitz wird eine Identifikationsmöglichkeit geschaffen und der Stadtteil als Marke aufgewertet.



BTS: Das ist also Imagebildung, die sich nicht nur an die Bürgerinnen und Bürger und Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers richtet, sondern an die Schweriner insgesamt?

LUHDO: Wir machen beides. Auch unter den Bewohnern selbst gibt es inzwischen mehr Menschen, die sich zum Quartier bekennen. Wenn man früher gefragt hat: „Wo wohnen Sie?“, waren sie immer ganz verschämt oder haben nichts gesagt. Und da haben wir inzwischen einiges erreicht. In unserer Stadtteilzeitung „Turmblick“, die quartalsweise erscheint, gibt es die Rubrik „Ich lebe gern auf dem Dreesch“. Da sagen Bewohner was sie am Dreesch schätzen, die Natur oder die Anbindung an die Innenstadt oder das Parken und all diese Dinge.

SIMMON: Ich glaube auch, Kampagnen sind wichtig. Vor dem Hintergrund, dass wir in Zwickau den Stadtteil Neuplanitz künftig weiter umbauen müssen, haben wir letztes Jahr eine Imagekampagne* gestartet unter dem Begriff „alles auf neu“. Es findet sich dann immer dieses „Neu“ wieder. Neuplanitz: neu Wohnen und so. Die Materialien der Broschüren sind farbig und etwas hochwertiger und wir haben eine Geschichte gestrickt in der wir nicht eine Wohnung bewerben, sondern die Standortvorteile des Stadtteils. Und im Zuge dieser Imagekampagne kam immer der Satz „Neuplanitz hat Zukunft, aber der Stadtteil wird sich wandeln“. Also sprich, es wird auch etwas passieren.

➔ Vor-Ort-Büros im Quartier: Bündelung mit dem Programm Soziale Stadt

BTS: Frau Luhdo, Sie haben schon von einigen Aktivitäten des Quartiersmanagements berichtet. Wie ist die Zusammenarbeit mit verschiedenen sozialen Trägern, Vereinen Wohnungsunternehmen?

LUHDO: Die wichtigsten Akteure sind im Lenkungskreis Soziale Stadt vertreten. Die Kinder- und Jugendeinrichtungen haben sich vor ein paar Jahren zu einem Trägerverbund vernetzt, von denen sind zwei Vertreter im Lenkungskreis. Dann die größeren Wohnungsunternehmen WGS und SWG und die Stadtverwaltung aus verschiedenen Bereichen. Dann gibt es auch andere Runden, in denen wir zum Beispiel Stadtteilstoffe planen, in Kooperation mit mehreren Kirchengemeinden, mit dem Verein „Power for Kids“ und da sind auch Migrantenvereine einbezogen. Wir haben eine Migrantenplattform, wo die Migrantenvereine und der Verein „Die Platte lebt“ sich alle sechs Wochen treffen.

BTS: Dann ist die Vernetzung sehr gut?

LUHDO: Ja. Aber dazu tragen auch zwei „Runde Tische“ bei, die in Regie des Vereins „Die Platte lebt“ und des Stadtteilmanagements laufen. Da ist seit 2009 der „Runde Tisch Soziales“, wo auch die Leute, die ich gerade angesprochen hatte, aktiv sind. Der tagt in der Regel



Stadtteilbüros, Bürgertreffs und Jugendvereine sind gerade in sozial benachteiligten Quartieren wichtige Infrastruktureinrichtungen.

einmal im Monat spätnachmittags mit etwa 20 Leuten. Wenn es um Themen wie Wohngemeinschaften, altersgerechtes Wohnen oder Ähnliches geht, dann kommen auch die Wohnungsunternehmen dazu. Inzwischen hat sich noch der „Runde Tisch Asyl“ gegründet.

BTS: *In Zwickau-Eckersbach gab es bis vor drei Jahren ein Stadtteilbüro. Ist das heute nicht mehr notwendig?*

SIMMON: Es ging ja hauptsächlich darum, das negative Image von Zwickau-Eckersbach zu verändern. Der flächenhafte Abriss war ein riesiger Eingriff in das Wohngebiet. Da war das Stadtteilbüro wichtig. Es wurde aus dem Programm Soziale Stadt und von der Stadt finanziert, punktuell haben wir uns auch beteiligt. Aber dann war die Aufgabe erfüllt: Der Stadtteil hatte wieder Fuß gefasst. Insofern passt das schon, dass das Stadtteilbüro geschlossen wurde. Zudem werden bestimmte Aufgabenbereiche des Stadtteilbüros mittlerweile von Sozialstationen oder Vereinen wahrgenommen – Beratungen und solche Dinge. Das macht unser Unternehmen ja auch.

BTS: *Wie ist das in Wolfen-Nord, das ist ja auch ein Soziale Stadt-Gebiet?*

HERMANN: Ja, nach wie vor. Das Quartiersmanagement hat von Anfang an die Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord betrieben. Wir haben es nur dahingehend umstrukturiert, dass wir das Büro in das Mehrgenerationenhaus verlagert haben. Es wird jetzt parallel über ein lokales Netzwerk kofinanziert. Die lokalen

Unternehmen geben ein gewisses Budget für soziale Projekte vor Ort. Ein drittes Standbein ist das aus EU-Geldern finanzierte Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ), ein Partnerprogramm des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt.

BRÖSICKE: Suhl-Nord ist auch Soziale-Stadt-Gebiet, aber wir machen auch viel selbst, als Unternehmen. Wir finanzieren seit 15 Jahren einen Nachbarschaftshilfsverein „Nachbarn am Rennsteig“, der unterschiedliche Nachbarschaftstreffs betreibt. Wir haben in unseren Nachbarschaftstreffs im vergangenen Jahr weit über 5.000 Besucher gehabt zu den unterschiedlichsten Veranstaltungen. Und wir betreiben Lernhilfe und Busfahrten, wir machen Wanderungen, wir machen Bastelnachmittage, Skatnachmittage und Ähnliches, um letztendlich sozialen Zusammenhalt in der Gesellschaft zu fördern. Wir beschäftigen Sozialarbeiter und Aus Hilfskräfte dafür, die Nachbarschaftstreffs zu betreiben. Also ich denke, es ist schon eine Menge, was wir auch als Genossenschaft leisten. Unabhängig davon, dass wir unseren Mitgliedern Gutes tun, ist es für alle Bewohner der Stadtteile und für die Stadt insgesamt gut.

Unsere Nachbarschaftstreffs fördern soziale Kontakte, den Zusammenhalt der Menschen und die Integration.
Frank Brösicke

BTS: Die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylbewerbern führt Deutschlandweit zur Suche nach Wohnraum für deren Unterbringung. Macht sich diese neue Wohnungsnachfrage in den Wohnsiedlungen Ihrer Städte bemerkbar?

WESTRUM: Wir haben in Stadtsee zwischenzeitlich 500 Asylbewerber untergebracht, hauptsächlich bei der städtischen Gesellschaft. Für dieses Jahr erwarten wir noch mindestens 200. Das hat Folgen für den Wohnungsmarkt. Für die Vermietungssituation bei den Wohnungsunternehmen ist das sehr positiv.

LUHDO: Wir haben erstmals 2012 Flüchtlinge und Asylbewerber im Mueßer Holz in einem Wohnblock untergebracht, der schon fast leergezogen war.

BTS: Ist die Integration einfacher, wenn Flüchtlinge und Asylbewerber gemeinsam in einem Block untergebracht werden? Was ist Ihre Sicht?

LUHDO: So, wie es jetzt hier gemacht wurde, ist es gut. Ein ganzer Block wäre zu konzentriert. Aber ein Aufgang, das sind so 55 Bewohner, hat natürlich auch Vorteile. Von der Betreuung her ist es einfacher, als wenn die Menschen über die ganze Stadt verteilt sind und Hilfe brauchen. Hier ist ein Sozialbetreuer, der tagsüber da ist, hilft, mit den Leuten ins Amt fährt und Behördengänge erledigt, der sich auch um Kitaplätze, Schule und anderes kümmert, der vor Ort ein wichtiger Ansprechpartner ist. Er selbst ist vor vielen Jahren aus Nigeria hierhergekommen, weiß also, was das heißt, sein Land zu verlassen. Und er spricht mehrere Sprachen. Das ist schon gut gelöst. Und abends ist ein Wachunternehmen vor Ort. So ist immer jemand da. Das können Sie natürlich nicht mit jeder einzelnen Wohnung machen. Jetzt ist es so, dass die meisten im Mueßer Holz untergebracht werden. Wir haben den Aufgang in dem einen Block und dann auch Wohnungen ringherum, das ist alles überschaubar. In Lankow sind inzwischen auch Flüchtlinge und Asylbewerber untergebracht, ebenso wie auf dem Großen Dreesch und in Neu Zippendorf.

SIMMON: Wir haben auch Asylbewerber als Mieter, die wir im Bestand aufteilen, weil es dann in der Regel kaum Probleme mit den alteingesessenen Mietern gibt. Wir sind aber mit dem Thema noch nicht sehr stark konfrontiert. In Neuplanitz gibt es ein Wohnprojekt mit 150 Asylbewerbern. 150 Asylbewerber bei einer Einwohnerzahl von 7.000 bis 7.500, das ist eigentlich kein Problem. Außerdem sind Flüchtlinge bei uns ja kein völlig neues Thema. Flüchtlinge und Asylbewerber aus Osteuropa hatten wir schon in den 1990ern. Jetzt stellt sich die Situation etwas anders dar, die sprachlichen Hürden und kulturellen Unterschiede sind größer.



BTS: Wie funktioniert die Integration der Menschen in den Quartieren?

LUHDO: Wir haben uns mit dem „Runden Tisch Asyl“ gezielt der Integration gewidmet. Die Gruppe trifft sich einmal im Monat zu einer Beratung, die von dem Vertreter der Stadt geleitet wird, der für Asylbewerber und Flüchtlinge zuständig ist. Dazu kommt der Flüchtlingsrat, die Betreiber, der Jugendmigrationsdienst, der Integrationsbeauftragte der Stadt und ich bin dann als Stadtteilmanagement mit vor Ort. Wir tauschen uns aus über den Stand und die Probleme und wo wir helfen müssen. Wir unterstützen die Vermittlung von Ferienaktionen, ehrenamtliche Deutschkurse und über unseren Verein können wir auch Spenden dafür annehmen.

WESTRUM: Wir haben in Teilen von Stadtsee sowieso schon einen relativ hohen Anteil an Migranten. Der Integrationsprozess hat bislang zu keinen Spannungen geführt. Sicherlich muss man da aufpassen und bei Bedarf gegensteuern. Der Landkreis wird auch noch mehr Personal für die Vermittlung und Betreuung einsetzen. Da wird schon einiges unternommen.

Wir haben auch Asylbewerber als Mieter, die wir im Bestand aufteilen, weil es dann in der Regel kaum Probleme mit den alteingesessenen Mietern gibt.

Steven Simmon



Innerstädtische und innenstadtnahe, ältere Wohnsiedlungen (links: Innenstadt Gera, rechts: Nord in Brandenburg an der Havel) weisen oft eine betagte Bewohnerschaft auf.

2.5 Perspektiven innenstadtnaher, älterer Wohnsiedlungen

Wohnungsbestände aus den 1920er bis 1960er Jahren weisen seit Jahren in der Regel deutlich geringere Leerstandszahlen auf als die Wohnsiedlungsbestände aus den 1970er und insbesondere 1980er Jahren. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sie zumeist näher zur Innenstadt gelegen und weniger massiv und dicht bebaut sind als später entstandene Wohnsiedlungen. Sie sind gut saniert und weisen ein positives Quartiersimage auf. Besondere Bedeutung aber hat, dass die

Fluktuation in diesen Gebieten sehr gering ist. Die meisten Bewohner leben seit vielen Jahren in den Siedlungen und planen keinen Auszug. Problematisch aber ist die homogene Altersstruktur der Bewohner, die insbesondere in den Gebieten der 1950er und 1960er Jahre einen Generationswechsel erfordert. Damit verbunden ist die Frage, wie die Quartiere künftig für Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt attraktiv gemacht werden können.

BTS: *Wir haben jetzt sehr viel über Wohnsiedlungen am Stadtrand gesprochen. Zuletzt deshalb die Frage: Welche Entwicklungen nehmen die älteren, meist zentraler gelegenen Wohnsiedlungen aus den 1920er bis 1960er Jahren?*

HEIN: Die zentral gelegenen Wohnquartiere aus den 1960er Jahren sind in Schwedt bisher kaum vom Leerstand betroffen. Aber in den nächsten Jahren ist zu erwarten, dass der Leerstand steigt. Es lohnt sich für die Eigentümer dort zu investieren, weil die Lage gut ist. Aber grundrissmäßig gibt es ein paar Probleme: Die Wohnungen haben kleine, schmale Bäder, die Waschmaschine muss in der Küche stehen, die auch klein ist. Da muss man umbauen, um einen Mix hinzukriegen, einerseits größere Wohnungen für die Jungen, andererseits kleinere Wohnungen, aber mit einem anderen Zuschnitt, auch altenfreundlich, auch mal einen Fahrstuhl

anbauen. Abriss und Neubau mit geringerer Dichte und qualitativ anderen Angeboten sind nicht ausgeschlossen. Wir als Stadt investieren dann Aufwertungsmittel in Straßen, Wege und Plätze. So gelingt es, diese Quartiere umzubauen, eher als Stadtreparatur. Wir planen das jetzt abschnittsweise, auf einen langen Zeitraum.

BRÖSICKE: In Suhl gibt es ja auch solche Quartiere. Dort geht es um die Frage, was fehlt, um das langfristige Wohnen angenehmer zu gestalten. Da sind es natürlich zum Teil kleine, überschaubare Maßnahmen, also neue Balkone, ordentliche Instandhaltung und anderes. Da geht es aber natürlich auch um die Frage des Nachrüstens von Aufzügen, insbesondere in fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäuden und um die Frage, wie gestalte ich die Gebäude insgesamt um, damit sie dauerhaft für die Bewohner gut erreichbar sind. Allerdings werden wir das auch nicht für

* Dichterviertel in Bitterfeld

Das Dichterviertel in Bitterfeld ist geprägt durch eine gut erhaltene, sehr urbane und in großzügige Freiräume eingebettete Wohnbebauung. Durch die Lage an einer ICE-Trasse und langjährige Leerstände von einzelnen stadtbildprägenden Objekten hatte das Dichterviertel jedoch insgesamt keine einladende Außenwirkung. Deshalb haben sich im Jahr 2009 die städtische Wohnungsgesellschaft, zwei Wohnungsgenossenschaften und ein privates Unternehmen als die anteilmäßig größten Eigentümer im Gebiet zu einer Eigentümerstandortgemeinschaft zusammengefunden. Auf Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts konnten leerstehende Gebäude aktiviert werden und das Dichterviertel gehört heute zu den zukunftsfähigen Wohnadressen der Stadt Bitterfeld-Wolfen.



alle dortigen Bestände umsetzen, weil wir eben auch Wohnungen brauchen, die bezahlbar bleiben. Ein Aufzug kostet Geld, nicht nur in der Investition und damit in der Miete, sondern auch in den Betriebskosten. Ich nehme beispielsweise die unteren Wohnungen für das ältere Klientel und die oben liegenden für junge Leute, die auf bescheidene Mieten angewiesen sind. Und so funktioniert das ganz gut. Weil wir Bewohner aus Suhl-Nord in andere Standorte umsiedeln wollen, müssen wir eben auch Wohnraum vorhalten, der ein bisschen preiswerter ist.

HEIN: Bei uns in Schwedt kann man die Entwicklungsstrategie im innenstadtnahen Bereich gut ableiten: Die Gebäude, die jetzt noch malermäßig behandelt werden, sollen etwa 15 Jahre stehen; bei denen, die jetzt noch nicht gemacht werden, da soll richtig komplex saniert werden. Nicht jetzt gleich, aber in den nächsten fünf bis sechs Jahren.

HERMANN: Bei uns sind zwei ältere Siedlungen, die ich persönlich eigentlich tot geglaubt hatte, wiederstanden: die Kraftwerkssiedlung und das Dichterviertel*. Die Kraftwerkssiedlung ist eine denkmalgeschützte Siedlung aus den 1920er Jahren, die ein Privatunternehmer aus Halle angepackt hat. Der gesamte denkmalgeschützte Bereich ist bis auf ganz wenige Gebäude saniert. Und er hat es auch verstanden, Mieter zu gewinnen. Eine ähnliche Verfahrensweise ist in Bitterfeld mit dem Dichterviertel passiert, allerdings mit

kommunaler Unterstützung, weil sich in dem Bereich 2007 eine Eigentümerstandortgemeinschaft gegründet hat, die die 1930er Jahre Siedlung retten wollte. Das Viertel liegt 500 Meter Luftlinie vom Zentrum Bitterfeld weg, ist sehr gut angebunden, von der städtebaulichen Struktur ganz hervorragend, mit riesigen Innenhöfen und Freiraum zur Mulde Aue hin. Allerdings gab es damals 60 Prozent Leerstand und einen komplett unsanierten Bestand. Da haben sich die Eigentümer aufgeschwungen, wir haben gemeinsam ein städtebauliches Leitbild entwickelt, mit dem Ergebnis, dass nicht nur die ansässigen Eigentümer, sondern auch neue private Investoren, die leerstehenden Gebäude angepackt haben. Wir haben auch Teilrückbau betrieben, um noch mehr Freiraum in das Gebiet zu bringen. Heute hat der Bereich noch einen Leerstand von rund 17 Prozent. Das ist fast vernachlässigbar, wenn man die Ausgangssituation sieht und die weitere Entwicklung betrachtet. 50 Prozent der neuen Bewohner sind Zuzug von außen, 50 Prozent „städtischer Ringtausch“. Aber wenige kommen aus dem Plattenbaugbiet.

Ich nehme in Suhl beispielsweise die unteren Wohnungen für das ältere Klientel und die oben liegenden für junge Leute, die auf bescheidene Mieten angewiesen sind. Und so funktioniert das ganz gut.

Frank Brösicke

03

Stadtumbau als Zukunftsthema: Fazit aus den Gesprächsrunden



„Viel geschafft und viel zu tun!“ (Bild oben) passt als Analyse für sehr viele Stadtumbauquartiere. Im innerstädtischen Altbaubestand stehen sanierte und unsanierte Bestände häufig in unmittelbarer Nachbarschaft und vielerorts klaffen Lücken in den geschlossenen Blockstrukturen.

Positionsbeschreibung

Das Programm Stadtumbau Ost hat in den zurückliegenden Jahren eine Zuspitzung der Leerstandsproblematik verhindert. In vielen besonders stark vom Strukturwandel betroffenen Städten und Gemeinden konnte es nachhaltige Aufwertungsprozesse in langfristig zu erhaltenden Quartieren in Gang setzen. Die Förderung konnte für die Aktivierung und Beteiligung eines breiten Spektrums von Eigentümern und zivilgesellschaftlichen Akteuren am Stadtumbau wichtige Anreize setzen. Gleichwohl sind ostdeutsche Regionen und Kommunen – mit Ausnahme weniger stabiler beziehungsweise wachsender Großstädte – bis heute im gesamtdeutschen Vergleich überdurchschnittlich stark von Schrumpfungprozessen betroffen und somit auch mit dem Thema Leerstand weiterhin konfrontiert. Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen zeichnen trotz steigender gesamtdeutscher Zuwanderungszahlen ein beunruhigendes Bild für die Zukunft, insbesondere viele Klein- und Mittelstädte werden auch künftig auf Unterstützung angewiesen sein.

In diesem Zusammenhang bleibt der Umgang mit Leerstand ein Zukunftsthema. Weil quantitative Daten allein nur bedingt belastbar sind, können die Einschätzungen von Experten und Expertinnen wertvoll sein, um die Erfolge, Hemmnisse und Defizite aus der Praxis heraus zu benennen und zu reflektieren. Diese Publikation hat ihre Stimmen eingefangen. Sie haben persönliche Meinungen, teilweise auch subjektive Einschätzungen vertreten und liefern aus Sicht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost gleichwohl eine vielschichtige Momentaufnahme zu der Umsetzungspraxis des Stadtumbau Ost.

Zum Abschluss der Gesprächsrunden diskutierten die Experten Perspektiven für die Zukunft des Stadtumbaus – über die jeweils im Fokus stehende Gebietskulisse hinaus, teilweise in einem eher programmatischen Sinne. Im Fokus stand dabei die Frage, wo im Umgang mit Leerstand zukünftig die größten Herausforderungen und die räumlichen Schwerpunkte liegen und welche Instrumente und Förderanreize dafür geeignet sind.

➔ **Stadtumbau als integrierte Stadtentwicklungsaufgabe – Innenstädte und Wohnsiedlungen sollten nicht isoliert betrachtet werden**

KÖHNCKE: Der Leerstandsanstieg ist in den meisten Städten unserer Größenordnung, die nicht das Glück haben, im Speckgürtel eines pulsierenden Oberzentrums zu liegen, wieder voll im Gange. Wir werden nach wie vor unsere Bestände in der Peripherie massiv zurückbauen müssen, um die Altstädte zu halten. Doch Schrumpfen ist für Bernburg etwas durchaus Positives.

Weil diese Stadt in ein paar Jahren eine Qualität haben wird, wie sie die nie hatte.

WEBER: Wir in Güstrow müssen als Mittelzentrum zwei Dinge im Blick haben: zum einen unsere Plattenbaugebiete, wo der Stadtumbau anfangt. Da müssen wir gemeinsam mit den großen Wohnungsunternehmen immer wieder abwägen, brauchen wir den Bestand so wie er da ist, oder brauchen wir den nicht. Und zum anderen, müssen wir die Investoren in der Altstadt bei der Stange halten.



Auch im zukünftigen Stadtumbau gilt es, den Sackgassen auszuweichen.

➔ Rückbau von Wohnraum auch künftig als Entwicklungsoption im Blick behalten

WESTRUM: Die demografische Entwicklung wird in den nächsten Jahren richtig zuschlagen. Wir ahnen noch gar nicht, was da auf uns zukommt. Deshalb wäre es für den Stadtumbau tödlich, wenn es die Rückbauförderung nicht mehr geben würde.

HEIN: Es ist wirklich absolut wichtig, dass der Rückbau weiter gefördert wird. Die Optimalvariante wäre natürlich, wenn das weiter zu 100 Prozent gefördert wird. Wenn es nicht so wäre und man zu einer Zwei-Drittel-Förderung käme, müssten Dritte für den kommunalen Anteil eintreten können, zum Beispiel die Unternehmen.

BRÖSICKE: Es ist doch so, dass viele Kommunen, Suhl sowieso, sich aufgrund der Haushaltslage den Rückbau gar nicht leisten könnten, wenn es die Sonderkonditionen nicht mehr gäbe. Wir als Unternehmen sagen ganz klar, wenn wir in Suhl-Nord ein Haus zumachen müssen und wir keine Mittel bekommen, die den Abriss refinanzieren, dann bleibt das Haus stehen. Das ist tatsächlich eine Frage der Stadtentwicklung. Wenn ich als Unternehmen drei Häuser nebeneinander stehen habe und das mittlere

wegnehmen will, damit die beiden äußeren eine bessere Vermietungsquote erreichen, dann ist das eine andere Perspektive. Da können die Mehrmieterträge, die ich aus den nebenstehenden Häusern bekomme, eine Refinanzierung für den Abriss darstellen. Das ist bei flächenhaftem Abriss aber nicht der Fall. Dort müssen wir Vergangenheit abwickeln.

HERMANN: Es ist unbedingt erforderlich, dass das Stadtumbauprogramm weitergeführt wird. Nach Möglichkeit auch mit einem finanziellen Rahmen wie jetzt. Die, die in den nächsten Jahren noch größere Einheiten rückbauen müssen, die kommen ohne Förderung nicht aus.

➔ Bestimmte Sonderaufgaben erfordern Sonderkonditionen bei der Förderung

KUTZOP: Auch das künftige Stadtumbauprogramm muss die Philosophie verinnerlichen, dass Stadtumbau mehr ist als Rückbau. Der Rückbau wird weiterhin eine Rolle spielen, also muss dafür eine Vorsorge getroffen werden. Aber zum Stadtumbau gehört auch die Aufwertung. Und vor allem möchte ich eine Lanze für den Programmteil Sanierung und Sicherung von Altbauten brechen, weil wir damit jetzt in Brandenburg an der Havel gut gelandet sind und eine nachhaltige Wirkung



Auch im zukünftigen Stadtumbau gilt es, die roten Ampeln zu umfahren.

für den innerstädtischen Altbaubestand sehen. Es muss klar sein, dass gerade die Altbausanierung einen langen Atem braucht.

KÖHNCKE: Ich würde den Stadtumbau Ost stärker profilieren, auf wenige Fördertatbestände. Zunächst Rückbau, nicht unbedingt nur auf Wohngebäude reduziert. Wir haben eine Menge gewerblicher Brachen, die man wegnehmen könnte. Dann die Sicherung historischer Bausubstanz in den Innenstädten, diese erfolgreiche Förderung ohne kommunalen Eigenanteil, weil da auch Städte zugreifen können, die kein Geld haben. Sprich: echte Schwerpunkte und Akzente auf die Maßnahmenbereiche setzen, die aus anderen Förderprogrammen nicht förderfähig sind.

➔ Integrierte Entwicklungskonzepte als unverzichtbares Instrument der Stadtentwicklung

BRÖSICKE: Städtebauförderung sollte grundsätzlich an ein überzeugendes, langfristig angelegtes und mit vernünftigem Datenmaterial untersetztes Stadtentwicklungskonzept geknüpft sein. Man muss sich die künftige Entwicklung vor Augen führen. Mit aller Vorsicht, die Prognosen zuzumessen ist, muss sich jede Stadt überlegen, wie sie sich entwickeln will. Und

dieses Konzept muss dann Richtschnur für alle Beteiligten sein.

WEBER: Wir müssen schauen, welche neuen Gebietskulissen künftig mit Fördermitteln unterstützt werden sollten. Im Ergebnis unseres fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat sich ein Quartier herauskristallisiert, in dem wir das Stadtumbauprogramm künftig gerne einsetzen würden. Und dann gibt es neue Themen: Internationale Zuwanderung ist für uns nicht nur ein temporäres Thema. Das stellt uns nicht nur vor eine ganz neue Herausforderung, sondern lässt auch Leerstand in einem völlig anderen Licht erscheinen. Er ist in dem Fall auch ein Potenzial.

➔ Ergänzende Instrumente und Unterstützungsbedarfe im künftigen Stadtumbauprozess

LINDEMANN: Während am Anfang des Stadtumbauprogramms die Gebäude gefördert wurden, dann irgendwann auch die Kümmerer einbezogen wurden, haben wir jetzt den Wunsch, dass auch Imagearbeit gefördert wird. In manchen Bereichen muss man manchmal mehr machen, als sich mit dem einzelnen Eigentümer und mit dem einzelnen Gebäude zu beschäftigen, um ein Quartier wieder positiv ins Gespräch



Stadtumbau ist eine Daueraufgabe (links: Güstrow, rechts: Görlitz).

zu bringen. Einen Flyer kann ich noch aus der Regelförderung bezahlen, aber mal eine Pantomime, Theater oder sowas, da wird es dann schon schwierig für den Fördermittelgeber.

NEUMANN: Der Stadtumbau Ost sollte sich weiter um die Altbausanierung kümmern und um die Anpassung der Infrastrukturen. Ich würde auch in Erwägung ziehen, ob man Eigenleistungen fördern kann. Sie sind ein Potenzial insbesondere im Selbstnutzerebereich. Da könnten wir mit relativ geringem Mitteleinsatz eine große Bewegung erzeugen.

SIMMON: Das Thema Demografie schließt die Notwendigkeit des altersgerechten Umbaus mit ein. Das ist ein Punkt, dem wir uns zum Teil schon widmen, mit Tagespflegestationen in den Häusern oder altersgerechten Umbauten in den Wohnblöcken. Doch da brauchen wir Unterstützung.

LUHDO: Ich denke, die Themen altersgerechtes Wohnen, Wohngemeinschaften und bezahlbare Wohnungen, müssen ganz fest im Blick sein.

BRÖSICKE: Ich denke, man braucht eine Förderpolitik, die vor allem die Regionen Deutschlands unterstützt, die heute schon strukturschwach sind. Das Förderinstrumentarium muss darauf gerichtet sein, dass wir schrumpfende aber attraktive Städte behalten. Dabei müssen alle Akteure mitwirken: Wohneigentümer, Verwaltung und lokale Politik. Und das Ganze muss intelligent verknüpft werden mit übergeordneten gesellschaftspolitischen Aufgaben: der demografischen Anpassung, dem sozialen Zusammenhalt der Städte und auch den Erfordernissen des Klimawandels.

Bildnachweise

Titelseite: IRS
 Seite 5 (links): IRS
 Seite 5 (rechts): IRS
 Seite 6 (oben): IRS
 Seite 6 (unten): IRS
 Seite 8 (Köhncke): IRS
 Seite 8 (Lindemann): IRS
 Seite 8 (Neumann): Haus & Grund Magdeburg
 Seite 8 (Weber): IRS
 Seite 8 (Scheffen): IRS
 Seite 8 (Kutzop): Stadt Brandenburg an der Havel
 Seite 10: IRS
 Seite 11 (links): IRS
 Seite 11 (rechts): IRS
 Seite 12 (oben links): IRS
 Seite 12 (oben rechts): IRS
 Seite 12 (unten): IRS
 Seite 16 (links oben): Halle (Saale)
 Seite 16 (links unten): Halle (Saale)
 Seite 16 (rechts): IRS
 Seite 17: IRS
 Seite 19: Haus & Grund Magdeburg
 Seite 20 (links): IRS
 Seite 20 (rechts): IRS
 Seite 21 (oben): DSK, H. Rohbock
 Seite 21 (unten): DSK, H. Rohbock
 Seite 22: Haus & Grund Magdeburg
 Seite 23 (links): IRS
 Seite 23 (rechts): IRS
 Seite 24 (oben): Stadt Bernburg (Saale)
 Seite 24 (unten): Stadt Bernburg (Saale)
 Seite 25 (oben): IRS
 Seite 25 (unten): KARO Architekten, Leipzig
 Seite 26: IRS
 Seite 28 (links): IRS
 Seite 28 (rechts): Stadt Bernburg (Saale)
 Seite 30: IRS
 Seite 31 (links): IRS
 Seite 23 (rechts): IRS
 Seite 32 (links): Stadt Halle (Saale) / Kai-Uwe Schulte-Brunert
 Seite 32 (rechts): Stadt Halle (Saale) / Kai-Uwe Schulte-Brunert
 Seite 34 (links): IRS
 Seite 34 (rechts): IRS
 Seite 35 (links oben): Stadt Greiz
 Seite 35 (rechts oben): Stadt Greiz
 Seite 35 (links unten): Stadt Greiz
 Seite 35 (rechts unten): Stadt Greiz
 Seite 35 (Mitte): IRS
 Seite 36: IRS
 Seite 37: Plan und Praxis GbR
 Seite 38 (links): Barlachstadt Güstrow
 Seite 38 (rechts): Barlachstadt Güstrow
 Seite 40 (oben): IRS
 Seite 40 (unten): IRS
 Seite 42 (Westrum): Stadt Stendal
 Seite 42 (Simmon): IRS
 Seite 42 (Luhdo): Stadtteilbüro Mueßer Holz
 Seite 42 (Brösicke): Frank Brösicke
 Seite 42 (Hermann): Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Seite 42 (Hein): Stadt Schwedt/Oder
 Seite 43: IRS
 Seite 49: Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Seite 51: IRS
 Seite 52: (oben links und rechts) Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ)
 Seite 52 (unten links): IRS
 Seite 52 (unten rechts): Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Greifswald Seite 53: IRS
 Seite 54 (oben): Stadt Schwedt/Oder
 Seite 54 (unten): Stadt Schwedt/Oder
 Seite 56: IRS
 Seite 57: Große Kreisstadt Hoyerswerda
 Seite 59: IRS
 Seite 60: IRS
 Seite 62: IRS
 Seite 63: IRS
 Seite 64: Stadtteilbüro Mueßer Holz
 Seite 65: Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ)
 Seite 66 (links oben): IRS
 Seite 66 (links unten): IRS
 Seite 66 (rechts oben): IRS
 Seite 66 (rechts unten): IRS
 Seite 67: IRS
 Seite 68 (links): IRS
 Seite 68 (rechts): IRS
 Seite 69: Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Seite 70 (oben): IRS
 Seite 70 (unten): IRS
 Seite 72: IRS
 Seite 73: IRS
 Seite 74 (links): IRS
 Seite 74 (rechts): IRS

