



Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie im Land Brandenburg

Bisheriger Stadtumbau im Land Brandenburg erfolgreich

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) hat bisher im Förderprogramm Stadtumbau Ost ca. 610 Millionen Euro (Bund-/Ländermittel) zur Verfügung gestellt. Mit 220 Millionen Euro wurde im Teilprogramm Rückbau der Abriss von über 61.000 leerstehenden Wohnungen in den Stadtumbaustädten gefördert. Die durchschnittliche Quote des Leerstands der 34 Stadtumbaustädte konnte von ca. 14 Prozent in 2002 auf ca. 9 Prozent in 2014 gesenkt werden. Mit 286 Millionen Euro Aufwertungsmitteln und anderen Förderprogrammen wurde die Stadtentwicklung – insbesondere in den Innenstädten – stabilisiert.

Anlass für die Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie war die Zusammenführung der Bund/Länder-Programme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ durch den Bund. Dabei hat sich die Landesregierung erfolgreich für den Erhalt der bisherigen Finanzausstattung und der bewährten Teilprogramme des Stadtumbau Ost „Rückbau“ und „Sanierung, Sicherung und Erwerb“ ohne kommunalen Miteleistungsanteil für die Neuen Bundesländer eingesetzt. Dies gibt uns den notwendigen Spielraum für die Weiterentwicklung des Stadtumbaus im Land Brandenburg.

Das MIL hat Ende 2016 ein Gutachten zur Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in diesem Informationsblatt dargestellt werden. Das Gutachten war in den „Dialog Stadtumbau“ eingebunden. So hat das Ministerium während der Gutachtenerarbeitung zwei Workshops (am 3. April 2017 mit Kommunen und am 1. Juni 2017 mit Stakeholdern) und am 6. Juli 2017 eine Konferenz zu den Ergebnissen des Gutachtens durchgeführt.

Stadtumbau als Baustein der „Strategie Stadtentwicklung und Wohnen“

Die Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie bettet sich in die „Strategie Stadtentwicklung und Wohnen“ des MIL ein, die mit dem LEP-HR und der Mobilitätsstrategie des Hauses abgestimmt ist. Die Strategie geht von einer Vision der „Stadt für Alle“ aus, die Herausforderungen, wie die gegenläufige wirtschaftliche und soziale Entwicklung, ausreichend bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz, Erreichbarkeit, Infrastruktur und Aufenthaltsqualität bewältigen soll.

Ziele dieser übergreifenden Strategie sind:

- Integrierte Stadtentwicklung als Strukturpolitik ausgestalten
- Klimagerechter Umbau von Stadt und Quartier
- Stadtentwicklung und Mobilität stärker vernetzen
- Bezahlbares, generationsgerechtes Wohnen für alle sichern
- Baukulturelles Erbe, Identität bewahren
- Interkommunale Kooperation ausbauen
- Rechtsrahmen für Planen/ Bauen weiter modernisieren

Folgende Handlungsfelder der „Strategie Stadtentwicklung und Wohnen“ greift die zukünftige Stadtumbaustrategie auf:

- Sicherung von weiter schrumpfenden Städten
- Stärkung von sich stabilisierenden Städten („2. Reihe“)
- Entlastung von wachsenden Städten

Künftige Schwerpunkte im Stadtumbau

Für die schrumpfenden Städte bedeutet Stadtumbau, den anhaltenden Wohnungsleerstand durch weiteren Rückbau zu senken, die Altbauten in den Innenstädten zu sichern oder zu sanieren und die Wohnungsangebote (z.B. für Senioren und Familien) und Infrastruktur den unterschiedlichen Bedarfen anzupassen.

Die sich stabilisierenden Städte müssen in manchen Quartieren Wohnungsleerstand beseitigen und in anderen innenstädtischen Quartieren bessere und zusätzliche Wohnungen bereitstellen, so wie ihre urbanen Qualitäten weiterentwickeln.

Wachsende Städte sollten – im Rahmen von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEKs) - mit Hilfe des Stadtumbaus den Ausbau des sozialen Wohnungsbaus und der entsprechenden Infrastruktur auf vorhandenen Brachen vorantreiben. Die zukünftigen Stadtumbaubedarfe sind nachzuweisen. Dabei sind Klimaschutz/-anpassung, Barrierefreiheit und Baukultur sowie innerstädtische Mobilität zu beachten.

Dieses Informationsblatt soll Kommunen und Wohnungsunternehmen Leitlinien für die Entwicklung bzw. Aktualisierung ihrer Stadtumbaustrategien an die Hand geben. Das Ministerium wird den Stadtumbau – wie bisher – auf Grundlage plausibler Stadtumbaukonzepte in den Städten mit Fördermitteln unterstützen.

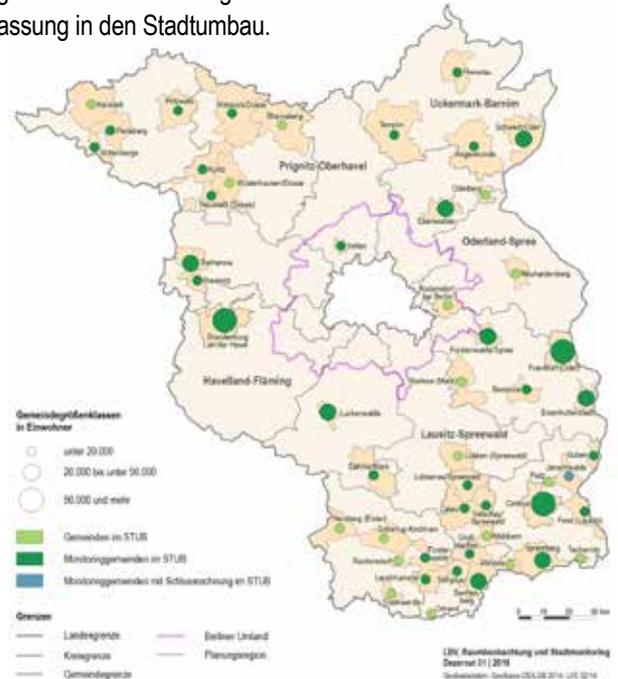
Rahmenbedingungen

Seit dem Jahr 2002 ist der Stadtumbau das Leitprogramm für den Umgang mit den städtebaulichen Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels. Vieles konnte seither erreicht werden: von der Reduzierung des Leerstands und der wirtschaftlichen Konsolidierung der Wohnungswirtschaft über die bauliche Aufwertung von Stadtquartieren und Infrastrukturen bis hin zur Sanierung und Sicherung stadtbildprägender Gebäude. Die Anpassung städtebaulicher Strukturen an sich verändernde Rahmenbedingungen ist aber längst nicht abgeschlossen. In vielen Städten, vor allem im weiteren Metropolenraum, werden auch künftig deutliche Schrumpfungsprozesse zu verzeichnen sein. Ohne weiteren Rückbau ist hier ein Wiederanstieg des Leerstands von heute ca. 57.000 Wohnungen auf mehr als 130.000 Wohnungen im Jahr 2030 zu erwarten. Die Stabilisierung und Stärkung der Städte im weiteren Metropolenraum als Anker im Raum erfordert aber auch die weitere Aufwertung zukunftsfähiger Stadtstrukturen und vor allem eine weitere Steigerung der Attraktivität der Innenstädte. In anderen Stadtumbaustädten sind seit einigen Jahren deutliche Zeichen einer Stabilisierung erkennbar. Dies betrifft unter anderem Städte, die gut mit dem Schienenpersonennahverkehr an die Wachstumsmetropole Berlin und/oder die Landeshauptstadt Potsdam angebunden sind und in bis zu einer Stunde Fahrzeit von diesen aus erreicht werden können. Aber auch Städte, die in der Region eine starke zentrale Funktion einnehmen, gehören zu dieser Gruppe. Viele dieser „Städte in der zweiten Reihe“ waren bis vor wenigen Jahren erheblichen Schrumpfungsprozessen ausgesetzt. Die jetzige Stabilisierung bedeutet nicht unbedingt langfristiges Bevölkerungswachstum, sondern vielmehr, dass sie eine wachsende Attraktivität für Zuwanderer entfalten und Wanderungsüberschüsse erzielen können. Zugleich können untergenutzte oder brachliegende Flächen und leerstehende Gebäude weitere Entwicklungen hemmen und als Standortnachteile wirken. Typisch für diese Städ-

te ist das Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung innerhalb der Stadt. Zuzügen mit entsprechender Wohnungsnachfrage in den Innenstädten stehen demografische Schrumpfungsprozesse und Nachfragerückgänge insbesondere in „Wohngebieten im Wandel“ gegenüber.

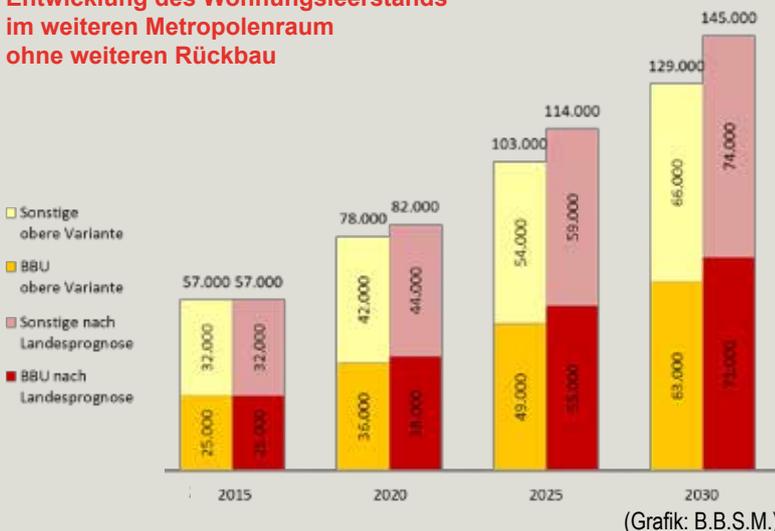
Doch auch in wachsenden Städten können städtebauliche Funktionsschwächen auf der Quartiersebene zu Stadtumbaubedarfen führen. Der Stadtumbau kann hier insbesondere durch die Revitalisierung von Industrie-, Gewerbe-, Bahn- oder Militärbrachen dazu beitragen, strukturelle oder funktionale Defizite abzubauen.

Neue Aufgaben ergeben sich zudem durch eine stärkere Einbindung von Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in den Stadtumbau.



Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost des Landes Brandenburg 2014 (Grafik: Landesamt für Bauen und Verkehr)

Entwicklung des Wohnungsleerstands im weiteren Metropolenraum ohne weiteren Rückbau



Dargestellt ist die Leerstandsentwicklung im weiteren Metropolenraum. Diese basiert auf Annahmen zur künftigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und zum Wohnungsneubaugeschehen und orientiert sich an der aktuellen Landesprognose zur Bevölkerungsentwicklung. In einer oberen Variante wurde demgegenüber eine stärkere Zuwanderung zugrunde gelegt. Beim Wohnungsneubau wird eine zurückgehende Dynamik gegenüber dem Neubaugeschehen der letzten Jahre angenommen. Für das Jahr 2015 wird von 57.000 leerstehenden Wohnungen ausgegangen, davon ca. 25.000 bei Wohnungsunternehmen des BBU. Ohne weiteren Rückbau könnte es bei Zugrundelegung der Landesprognose bereits bis 2025 zu einer Verdopplung des Leerstands kommen. Bis 2030 würde der Leerstand danach auf bis zu 145.000 Wohnungen ansteigen.

Ziele des Stadtumbaus

Der Stadtumbau reagiert auf die differenzierte Entwicklung in den brandenburgischen Städten und leistet vor dem Hintergrund des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels wichtige Beiträge für die Innenentwicklung und zur funktionalen Stärkung und Herstellung nachhaltiger Stadtstrukturen. Der Stadtumbau

setzt dort an, wo die vorhandenen Problemlagen zu städtebaulichen Funktionsverlusten und einer Destabilisierung von Stadtstrukturen (zumindest in räumlichen Teilbereichen) führen bzw. führen können.



Handlungsfelder

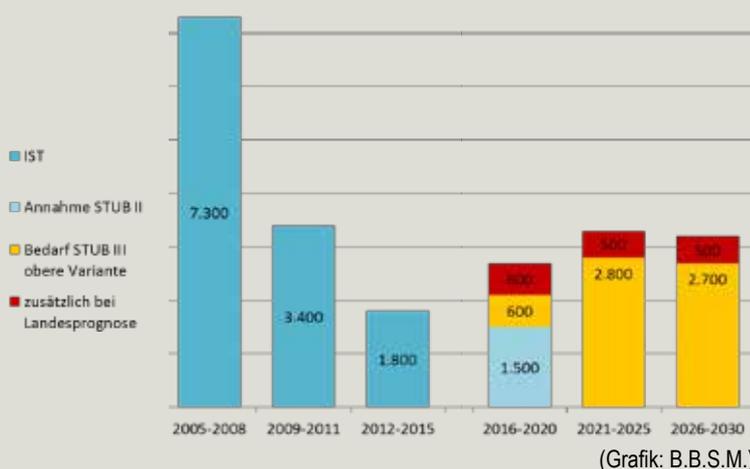
Rückbau von Wohnungen in schrumpfenden Städten und Quartieren

Der Stadtumbau hat dazu beigetragen, dass in den brandenburgischen Städten eine deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstands sowie eine Konsolidierung der Wohnungswirtschaft erreicht werden konnten. Um diese positiven Entwicklungen nicht zu gefährden und vor dem Hintergrund aktueller Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen sind in vielen brandenburger Städten auch weiterhin Wohnungsbestandsanpassungen notwendig. Die Prognosen des Landes zur künftigen Bevölkerungs- und Haushalts- sowie Wohnungsneubauentwicklung legen nahe, dass bis zum Jahr 2030 pro Jahr knapp 3.000 Wohnungen zurückzubauen sein werden, um ein erneutes Anwachsen des Wohnungs-

leerstands zu verhindern. Dies entspricht einer Verdopplung der gegenwärtig realisierten Abrisse pro Jahr.

Die Leerstandszunahme im Land wird uneinheitlich erfolgen. Während in schrumpfenden Städten und auch im ländlichen Raum dynamische Leerstandszuwächse zu erwarten sind, sind in den sich stabilisierenden Städten Anpassungen der Rückbauplanungen an positivere Entwicklungsprognosen erforderlich. Dennoch wird es auch in den meisten sich stabilisierenden Städten stadtstrukturelle Anpassungsbedarfe geben. Dabei kann der Rückbau am Stadtrand durchaus dem Neubau von Wohnungen zur Schaffung differenzierter Wohnungsangebote in der Innenstadt gegenüberstehen. Wichtig ist hierbei, im Rahmen der Stadtumbaukonzepte nachzuweisen, wie sich der Rückbau

Durchschnittlicher jährlicher Rückbaubedarf bis zum Jahr 2030



Die Ermittlung des Rückbaubedarfs geht von der Zielsetzung aus, den Leerstand bei den BBU-Unternehmen in den kommenden Jahren mindestens auf dem Niveau von 2015 zu halten. Zugleich wird angenommen, dass von den sonstigen Eigentümern (private Kleineigentümer, Dritterwerber etc.) – wie auch in den bisherigen Programmphasen – nahezu keine Beiträge zum Rückbau geleistet werden. Um dieses Ziel zu erreichen, müssten künftig pro Jahr etwa 3.000 Wohnungen abgerissen werden, was nahezu einer Verdopplung der derzeitigen Rückbauzahlen entspricht.

Da mit dem Rückbau bei den BBU-Unternehmen nur knapp die Hälfte des Leerstandsaufwuchses insgesamt beseitigt würde, bedeutet dies gleichzeitig, dass sich die Leerstandsquote im übrigen Bestand mit einem Anstieg von derzeit 5% auf 11% mehr als verdoppeln würde.

in gesamtstädtische Strategien zur Wohnungsmarktentwicklung einbettet.

Um die Eigentümer bei der Bewältigung von Leerstandsproblemen zu unterstützen, wird der Rückbau auch weiterhin mit bis zu 70 €/qm Wohnfläche ohne kommunalen Eigenanteil gefördert. Punktuell kann auch der Teilrückbau von Gebäuden städtebaulich sinnvoll sein. Dies führt allerdings nicht zu einer Erhöhung der Rückbauförderung. Ggf. können jedoch Mittel der Wohnraumförderung für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur bedarfsgerechten Anpassung des Bestandes (Barrierefreiheit, Grundrisse, energetische Maßnahmen) und Rückbaumittel kombiniert werden.

Auch weiterhin ist ausnahmsweise in Stadtumbaustädten ein Rückbau von Wohnungen durch am Stadtumbau beteiligte Wohnungsunternehmen außerhalb der Stadtumbaukulisse bspw. in Ortsteilen oder im ländlichen Raum förderfähig.

Mit dem Rückbau von Wohnungen werden in aller Regel nicht allein wohnungswirtschaftliche sondern ebenso städtebauliche Zielsetzungen verfolgt. Der angesichts einer zunehmend disperseren Leerstandsverteilung noch bedeutender werdende städtebauliche Ansatz erfordert und legitimiert ein stärkeres kommunales Engagement beim Rückbau. Daher kann die Förderung des Umzugsmanagements als Ordnungsmaßnahme im Teilprogramm Aufwertung ein möglicher Weg zur Erreichung der Stadtumbauziele sein.

Sanierung und Sicherung von Altbauten zur Belebung der Innenstädte

Die allermeisten Innenstädte im Land Brandenburg haben sich – nicht zuletzt durch den erheblichen Einsatz von Städtebaufördermitteln – in den letzten Jahren positiv entwickelt, Altbaubestände konnten qualifiziert und historische Stadtstrukturen bewahrt wer-

den. Auch in der überwiegenden Zahl der schrumpfenden Städte verzeichnen die Innenstädte eine positive oder zumindest stabile Nachfrageentwicklung. Diese Prozesse gilt es weiter zu versteigen, um die Attraktivität der Innenstädte für unterschiedlichste Nutzergruppen weiter auszubauen. Dies gelingt nur durch eine Fortführung der Förderung zur Sanierung und Sicherung von Altbauten und eine aktive Ansprache und Einbindung der privaten Eigentümer.

Grundlage für die Förderung im Stadtumbau-Teilprogramm Sanierung, Sicherung und Erwerb von Altbauten (SSE) ist auch künftig die Vorlage einer Altbauaktivierungsstrategie. Die Förderung um Teilprogramm SSE erfolgt auch weiterhin ohne kommunalen Eigenanteil.

Die Aktivierung von Altbauten ist häufig erst nach einem Eigentümerwechsel möglich. Können erhaltenswerte, stadtbildprägende oder denkmalgeschützte Gebäude jedoch nicht am Markt platziert werden, kann auch das Instrument des Erwerbs mit anschließender Sicherung durch die Städte bzw. späterer Sanierung durch den dann folgenden Neuerwerber wichtige Impulse setzen.

Sicherungsmaßnahmen sind bei Objekten sinnvoll, für die sich im vorhandenen Zustand keine Nutzungsperspektiven eröffnen. Sie dienen dazu die Vermarktungschancen für entsprechende Gebäude zu erhöhen oder überhaupt erst zu eröffnen. Um Sicherungsmaßnahmen von Sanierungsmaßnahmen abzugrenzen, ist vor der Bewilligung einer Sicherungsmaßnahme möglichst ein objektbezogenes Sicherungskonzept zu erstellen, in dem neben einer Begründung der erforderlichen Maßnahmen auch die Ziele der Sicherung formuliert werden.

Neben Altbauten, die eine Wohnfunktion aufweisen, gibt es häufig städtebaulich bedeutende, z.T. denkmalgeschützte leer stehende Nichtwohngebäude, die einen städtebaulichen Missstand



Handlungsfeld Sicherung und Sanierung:
Sanierung/ Umbau der Wegenerschen Tuchfabrik in Wittstock/Dosse zum Wohngebäude, Hofseite
Vor der Sanierung - links / Nach der Sanierung - rechts
(Foto: B.B.S.M.)

darstellen. Aufgrund ihrer Größe und der mit hohen Investitionen verbundenen Wiederinwertsetzung und zugleich der negativen Ausstrahlung im Quartier brauchen diese Objekte in besonderem Maße Aufmerksamkeit und Unterstützung der Aktivierung durch Fördermittel. Künftig können daher Nicht-Wohngebäude – auf der Grundlage einer Altbauaktivierungsstrategie – in die Förderung im Teilprogramm SSE einbezogen werden.

Aufwertung des öffentlichen Raumes

Die gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes vorrangig in den Innenstädten ist auch weiterhin eine wichtige Aufgabe im Stadtumbau. Nur so besteht die Chance, die Innenstädte zu den wichtigsten Identifikationspunkten in den Städten zu entwickeln.

Bedeutsamer werden in den Städten die Anforderungen an Barrierefreiheit und Barrierearmut sowie die Umsetzung von Maßnahmen eines klimagerechten Stadtumbaus und stadtverträglicher Mobilität.

In langfristig zu erhaltenden Wohnsiedlungen gewinnen Anpassungen an sich verändernde Wohnbedarfe und Wohnansprüche und Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes an Bedeutung.

Anpassung städtischer Infrastrukturen

Die Rückführung städtischer Infrastrukturen ist seit mehreren Jahren ein eigenständiger Programmbereich im Stadtumbau. Auch künftig wird es weitere Rückbaubedarfe aber auch Anpassungsbedarfe von Infrastruktureinrichtungen geben. Es geht dabei vor allem um die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von städtebaulichen Funktionsverlusten gekennzeichnet oder bedroht sind. Dies können Innenstädte sein, in denen aufgrund fehlender oder unzureichender Infrastrukturangebote eine Abwertung als Wohnstandort droht. Ebenso können Impulse für die Entwicklung der Infrastrukturen auf wiederinwertzusetzenden Brachflächen gesetzt werden. In Wohngebieten, die zwar schrumpfen aber dennoch für einen längerfristigen Zeitraum als Wohnstandort zu erhalten sind, sind z.T. Investition in bestehende Einrichtungen erforderlich, um ein übermäßiges Absinken der Lebensqualität zusätzlich zur ohnehin bestehenden Gefahr der sozialen Segregation zu vermeiden. Der stadtumbaubedingte Förderbedarf städtischer Infrastrukturen ist jeweils aus dem INSEK bzw. dem Stadtumbaukonzept herzuleiten.

Aktuell bestehen Erweiterungsbedarfe von sozialer Infrastruktur, die aufgrund der demografischen Entwicklung absehbar für einen Zeitraum erforderlich sind, der deutlich unter den Zweckbindungsfristen von 25 Jahren liegt. Dies betrifft insbesondere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Entsprechend offen formulierte Zweckbindungen können hier das „Mitwachsen“ von Nutzungen ermöglichen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung werden für die Kom-



Handlungsfeld Brachen: Ehemaliges E-Werk in Brandenburg an der Havel (Foto: B.B.S.M.)

munen immer wichtigere Aufgabenfelder und sind ebenso wie der energetische Umbau in Städten und Quartieren als Querschnittsthemen der Stadtentwicklung im Stadtumbau stärker zu berücksichtigen. Sie können entsprechend §171a Abs. 2 BauGB im Rahmen der Quartiersentwicklung als Begründung einer Gesamtmaßnahme im Stadtumbau dienen. Grundlage dafür ist ein Klimaschutz- oder energetisches Quartierskonzept aus dem sich konkret messbare Ziele der Stadtumbaumaßnahme ableiten lassen.

Das Spektrum der Ansatzpunkte ist breit und reicht von der Wärmeversorgung im Quartier über die Erschließung durch ÖPNV, nichtmotorisierten Verkehr und E-Mobilität und Maßnahmen im Freiraum (Regenwassermanagement etc.) bis hin zu energetischen Maßnahmen an Gebäuden. So können bspw. Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die vorrangig dem Klimaschutz dienen, die aber aufgrund der begrenzten Mietsteigerungsspielräume in vielen Fällen nicht rentierbar sind in den Teilprogrammen Aufwertung oder SSE gefördert werden.

Zudem können positive Effekte in Stadtumbauegebieten, die durch Maßnahmen zum Klimaschutz / zur Klimaanpassung erzielt werden und in anderen Finanzierungskontexten durchgeführt werden, als positiver Bewertungsfaktor für den künftigen Fördermitteleinsatz im Stadtumbau herangezogen werden.

Städtebauliche Neuordnung sowie Wiedernutzung von Brachen

Die Städte in Brandenburg verfügen noch über eine Vielzahl von Verkehrs-, Gewerbe-, Industrie- oder Militärbrachen. Diese befinden sich oftmals in integrierten Lagen und werden als Zeichen des Verfalls und der Auflösung ehemals intakter Strukturen wahrgenommen. Insbesondere in wachsenden und sich stabilisierenden Städten bestehen Möglichkeiten, diese Flächen für eine Nachfolgenutzung aufzubereiten. Die Nachfolgenutzungen können vielfältig sein und von neuen Wohnungsangeboten, über Gewerbeflächen für innovative Unternehmen bis hin zu neuen Grünzügen reichen. Die Wiedernutzung dieser Flächen kann zu einer Verbesserung der Lebensqualität in den Städten beitragen,

oftmals stockt die Entwicklung aber aufgrund der hohen Kosten. Der Stadtumbau kann einen Beitrag leisten, um Impulse für die Erschließung und Infrastrukturentwicklung in diesen Quartieren zu setzen. Voraussetzung für den Einsatz der Stadtbaumittel ist, dass mit der Neuordnung und Wiederinwertsetzung ein gesellschaftlicher Mehrwert erzielt wird. Dieser kann bspw. in der Entwicklung neuer Grünachsen, einem Beitrag zur Bereitstellung mietpreisgebundenem Wohnraums für einkommensschwächere Haushalte oder besonderen Anstrengungen im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung bestehen. Bei der Entwicklung von Brachen als Wohnstandorte wird den Städten eine enge Verzahnung von Städtebau- und Wohnraumförderung empfohlen.

Stadtbaumanagement

Der Erfolg des Stadtumbaus hängt nicht unerheblich von der

Organisations- und Prozesssteuerung ab. Vor dem Hintergrund begrenzter Ressourcen in den Kommunen ist die Unterstützung des Stadtbaumanagements durch Beauftragte auch weiterhin förderfähig.

Im Zusammenhang mit dem Stadtumbau können soziale Handlungsbedarfe in den Quartieren zunehmen, wenn sich bspw. durch Rückbauprozesse gewachsene Nachbarschaften auflösen und sich an anderer Stelle erst neu entwickeln müssen. Diese Prozesse verlaufen nicht überall reibungslos, so dass es einer sozialen Begleitung bedarf. Der Stadtumbau kann diese Herausforderungen aufgreifen, indem soziale Managementaufgaben unterstützt werden. Voraussetzung ist, dass die Problemlagen einen konkreten Bezug zum Stadtumbau haben (z.B. Umzugsmanagement) und im INSEK bzw. der Stadtumbaustrategie hergeleitet werden.

Instrumente zur Umsetzung



Monitoringbericht zum Stadtumbau
(Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr)

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK)

Die INSEKs haben sich als strategische Grundlage des Stadtumbaus bewährt. Auch künftig ist die Aufnahme in das Stadtbauprogramm an das Vorliegen bzw. die regelmäßige Fortschreibung eines INSEK sowie eine daraus abgeleitete umsetzungsorientierte Stadtumbaustrategie geknüpft. Die Stadtumbaustrategien sollen dabei die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Zielen der Innenstadtstärkung und den Entwicklungen in den weiteren Stadtumbaugebieten genau herausarbeiten.

Sie sind auch in Zukunft in enger Abstimmung mit allen relevanten Stadtumbauakteuren zu erstellen. Bei regional angelegten Stadtumbaustrategien sind auch die im regionalen Kontext betroffenen Akteure einzubeziehen.

Monitoring und Erfolgskontrolle

Die Herausforderungen im Stadtumbau sind in den zurückliegenden Jahren deutlich komplexer geworden. Die Wandlungsdynamik hat in vielen Städten zugenommen, durch die Zuwanderung von Flüchtlingen sind zusätzliche Sondereffekte eingetreten. Dementsprechend sind die Beobachtung der Entwicklungsverläufe und eine regelmäßige stadtteilbezogene Erfolgskontrolle im Stadtumbau weiterhin wichtig.

Die bisherigen Indikatoren des Stadtbaumauchronings sind weiterzuentwickeln. Angestrebt werden sollte auf der lokalen Ebene ein engerer Bezug von Indikatoren und Kriterien der Erfolgskontrolle zu den Zielen des Stadtumbaus. So könnten bspw. gesicherte Gebäude im weiteren Verlauf des Stadtbauprozesses in Beobachtung bleiben und ggf. deren Aktivierung im Monitoring erfasst werden. Wünschenswert wäre zudem eine stärkere Einbeziehung von Sozialindikatoren in das Monitoring, die Rückschlüsse auf die Entwicklung der Sozialstrukturen der Bewohner sowie auf belegungsgebundene und altersgerechte Wohnungsangebote ermöglichen.

Kooperationen und Mitwirkung

Stadtbaumauchroning sind nur durch eine breite Beteiligung unterschiedlichster Akteure erfolgreich. Wohnungsrückbau gelingt nicht ohne die aktive Einbindung der Wohnungseigentümer und Infrastrukturbetreiber. In Verknüpfung der Wohnraum- und der Städtebauförderung bestehen wirksame Instrumente, um die Immobilieneigentümer in den Fördergebieten auch künftig für eine aktive Mitwirkung zu gewinnen.

Die Mitwirkung und Beteiligung zivilgesellschaftlicher Akteure und der Bevölkerung hat im Stadtumbau auch weiterhin einen wichtigen Stellenwert. Die Förderung von Beteiligungsmöglichkeiten einschließlich einer zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit und der Unterstützung der Kommunen durch ein Stadtumbau-

management sind weiterhin bedeutsam für einen erfolgreichen Stadtumbauprozess.

Kooperationsvereinbarungen

Die im Land Brandenburg bisher abgeschlossenen Kooperationsvereinbarungen zwischen Land, Stadt und Wohnungsunternehmen zur Umsetzung des Stadtumbaus haben sich bewährt. Sie haben Abstimmungsprozesse in Gang gesetzt, die eine verlässliche Umsetzung (und Beschleunigung) des Stadtumbaus ermöglicht haben. Auch künftig sollen Kooperationsvereinbarungen in ausgewählten Fällen, die bspw. durch eine besondere Komplexität oder einen besonderen gesellschaftlichen Mehrwert gekennzeichnet sind, genutzt werden, um die Umsetzung des Stadtumbaus zu unterstützen. Um den Abstimmungsprozess zwischen Land und kommunalen Partnern schlank zu gestalten, sind die Partner auf der kommunalen Ebene gefordert, solche Vereinbarungen (bzw. zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen oder Stadt und privaten Investoren) weitgehend vorzuklären, um dann das MIL als weiteren Partner zu gewinnen.

Verzahnung von Stadtumbau- und Wohnraumförderung

Eine enge Verzahnung von Stadtumbau- und Wohnraumförderung kann dem Stadtumbau deutliche Impulse verleihen. Nur wenn sichergestellt wird, dass die soziale Wohnraumversorgung unter Beachtung einer sozialen Durchmischung der innerstädtischen Bevölkerungsstruktur in den Stadtumbauquartieren ausreichend Beachtung findet, können über die Stadtumbauförderung zusätzliche Impulse für die Quartiersentwicklung gesetzt werden. Lässt die Quartiersentwicklung einen „gesellschaftlichen Mehrwert“ in Form der Bereitstellung von preisgebundenen Wohnungen nicht erkennen, ist auch der Einsatz von Städtebauför-

dermitteln unter diesem Gesichtspunkt in Frage zu stellen.

Diese Verzahnung von Stadtumbau- und Wohnraumförderung hat sich insbesondere bei größeren Vorhaben bewährt. So konnte in den „Wohngebieten im Wandel“ eine generationsgerechte Modernisierung der Wohngebäude durch Stadtumbaumaßnahmen im Wohnumfeld (Barrierefreiheit, Spielplätze) und in der technischen Infrastruktur / Erschließung (Klimaschutz / Energieeinsparung) ergänzt werden. Beispielhaft sind dafür die Weiterentwicklung von Quartieren in Eisenhüttenstadt, Frankfurt/Oder und Wittstock, die im Rahmen von Kooperationsvereinbarungen gefördert wurden.

Gebietskulissen im Stadtumbau

Der räumliche Fokus des Stadtumbaus wird auch künftig auf innerstädtischen Stadtquartieren und Wohnsiedlungen liegen, um die Funktionsvielfalt und eine hohe Wohn- und Lebensqualität in den Städten zu sichern. Dies können sowohl historische Altbau und Gründerzeitquartiere als auch Wohnsiedlungen aus der Zwischenkriegszeit oder aus den 1950er bis 1980er Jahren sein. Ergänzend zu den bisherigen Gebietskulissen im Stadtumbau können künftig auch Brachen und Konversionsflächen als Stadtumbaukulisse ausgewiesen werden, wenn sich dort förderrelevante Stadtumbaubedarfe beschreiben lassen. Die Umstrukturierung von Brachflächen unterschiedlichster Größe ist dabei eine Herausforderung, die weniger mit der Gesamtdynamik (wachsend / schrumpfend) einer Kommune zu tun hat, als vielmehr eine Folge von Prozessen des Strukturwandels (bspw. im produzierenden Gewerbe oder im Transportwesen) ist. Grundsätzlich ist eine an den städtebaulichen Funktionsverlusten und den entsprechenden Maßnahmen orientierte Gebietsabgrenzung zu wählen.

Handlungsfeld Öffentlicher Raum:
Neugestaltung des Marktberges
in Prenzlau (Foto: B.B.S.M.)



Im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Stadtumbau kann es Vorhaben geben, die außerhalb der engeren Umgrenzung des Stadtumbaugebietes liegen. Soweit es sich dabei um Erschließungsanlagen, Ersatzanlagen und Ersatzbauten sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen handelt, sind diese ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zuwendungsfähig, wenn sie der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dienen.

Kommunen in Haushaltsnotlage

Auch Kommunen mit einer schwierigen kommunalen Haushaltslage sollen in die Lage versetzt werden – sich bei entsprechend nachgewiesenen Bedarfen – am Stadtumbau zu beteiligen. Da-

her werden Nothaushalts- und Haushaltssicherungskommunen durch einen unter ein Drittel abgesenkten Miteleistungsanteil unterstützt.

Fortsetzung des Stadtumbaudialogs

Der Erfolg des Stadtumbaus hängt auch von einem kontinuierlichen Erfahrungs- und Wissensaustausch zwischen den beteiligten Städten ab. Der Dialog Stadtumbau im Land Brandenburg wird daher in den kommenden Jahren fortgeführt. Ziel dabei ist es erfolgreich realisierte Projekte breiter zu kommunizieren, den Austausch der Städte und Wohnungsunternehmen zu fördern und Fragen oder Unsicherheiten in der Programmumsetzung zu diskutieren.

Kriterien für die Programmaufnahme

Für die Aufnahme von Kommunen in das Programm Stadtumbau III werden folgende Kriterien zugrunde gelegt:



Die meisten Städte im Land Brandenburg, die an dem Programm Stadtumbau Ost partizipiert haben, werden auch künftig Stadtumbaubedarfe aufweisen. Dieser muss aber in stetig fortschreibenden Stadtumbaukonzepten nachgewiesen und durch konkrete Zielsetzungen und geplante Stadtumbaumaßnahmen unteretzt werden. Zudem können sich in wachsenden Kommunen Stadtumbaubedarfe ergeben. Den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung muss in den Konzepten mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Für eine Aufnahme von Kommunen in das Stadtumbauprogramm ist Voraussetzung, dass vorhandene stadumbaurelevante Problemlagen durch die Förderung beseitigt werden können und ein gesellschaftlicher Mehrwert erzielt wird. Bei der Begründung der Fördernotwendigkeit sind von den Kommunen die Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung durch Dritte bspw. im Rahmen städtebaulicher Verträge dazulegen.

ANSPRECHPARTNER für Programmaufnahmen:

Landesamt für Bauen und Verkehr
Herr Behrnd
(Email: Mario.Behrnd@LBV.Brandenburg.de; Tel.: 03342-42663300)
Herr Wegener
(Email: Hans.Wegener@LBV.Brandenburg.de; Tel.: 03342-42663318)

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
Herr Thurn
(Email: Thomas.Thurn@MIL.Brandenburg.de; Tel.: 0331-8668133)
Frau Priefer
(Email: Kerstin.Priefer@MIL.Brandenburg.de; Tel.: 0331-8668137)

IMPRESSUM

Herausgeber
Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
Presse, Öffentlichkeitsarbeit
Henning-von-Tresckow-Str. 2 - 8, 14467 Potsdam
oeffentlichkeitsarbeit@mil.brandenburg.de
www.mil.brandenburg.de

Redaktion
Referat 21 - Städtebau und Wohnraumförderung
B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft
für Stadterneuerung und Modernisierung mbH