

STADTENTWICKLUNG

KOOPERATION STATT KIRCHTURMDENKEN

Ob Wohnungsbau, Flächenmanagement oder Leerstand: Viele Aufgaben lassen sich gemeinsam besser lösen. Warum immer mehr Kommunen bei der Stadtentwicklung auf Zusammenarbeit setzen.

Von BENJAMIN LASSIWE

Münster in Westfalen ist ein beliebter Studienort. Entsprechend knapp ist der Wohnungsmarkt in der Universitätsstadt bemessen. Eine im vergangenen Jahr veröffentlichte Studie geht von 30.000 Wohnungen aus, die der Stadt bis 2040 fehlen. Das betrifft auch die Umlandkommunen, etwa Warendorf im Münsterland: Dort ist Platz für Neubauten, dort gibt es auch Bestandsobjekte, die entwickelt werden können. Weshalb sich Warendorf mit sieben weiteren Kommunen zusammengeschlossen hat, um mit einer interkommunalen Wohnungsbau-gesellschaft die Wohnungsprobleme in Münster und Umgebung zu lösen.

„Warendorf hat – wie viele andere Kommunen auch – einen angespannten Wohnungsmarkt mit großem Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen in unterschiedlichsten Größen“, sagt die Warendorfer Dezernentin Regina Höppner. „Gerade Personengruppen mit niedrigem Einkommen fällt es zunehmend schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden.“ Das Engagement der Immobilienwirtschaft allein könne mit der hohen Wohnungsmarktnachfrage nicht Schritt halten. „Eigene, kleine Wohnungsbau-gesellschaften sind für die einzelnen Kommunen zumindest in den Gründungsjahren nicht wirtschaftlich und in den

» Eigene Wohnungsbau-gesellschaften lohnen sich kaum, eine interkommunale Lösung schon.«

Regina Höppner,
Dezernentin in
Warendorf



derzeit haushalterisch extrem angespannten Jahren nicht vorstellbar“, sagt Höppner.

Mit dem Projekt IstaG – „Interkommunale stadtregionale Gesellschaft“ – wolle man deswegen zu einer Stabilisierung des Marktes im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus beitragen. Die Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen funktioniere dabei „zielorientiert und vertrauensvoll“, sagt Höppner. Als projektleitende Kommune sei Warendorf für die Steuerung des Prozesses verantwortlich. „Hier ist es wichtig, klare Strukturen, Meilensteine und Kommunikationswege vorzuhalten, damit alle beteiligten Kommunen eingebunden und informiert sind.“

Der Wohnungsdruck endet nicht an der Stadtgrenze. Auch das Umland ist Teil der Lösung. Auch aus Sicht von Bernhard Faller vom „Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung“ sind Warendorf und die übrigen Kommunen im Münsterland ein Beispiel dafür, wie Stadtentwicklung geht. „Vor allem in den kleineren Städten ist der Neubau von Wohnungen, aber auch das Leerstandsmanagement oder die Entwicklung von Wohnungen ein großes Thema“, sagt Faller. Aber vielen Städten und Gemeinden in Deutschland fehle heute das nötige Personal dafür. „Wer Leerstand bekämpfen will, muss eben

auch viel Fußarbeit erledigen, muss Eigentümer finden, muss sie ansprechen.“ Die Kommune müsse gegebenenfalls in den Zwischenerwerb gehen oder die Eigentümer auch ein Stück weit begleiten. Oft fehle es aber an finanziellen Ressourcen. Der Goldstandard aus Sicht der Stadtplaner: die interkommunale Zusammenarbeit.

„Durch Zusammenarbeit kann man Chancen besser nutzen, gerade wenn man Spezialexpertise für bestimmte Aufgaben braucht“, sagt Faller. Wenn sich mehrere benachbarte Kommunen einen gemeinsamen Immobilienfachmann leisten, der die Zusammenarbeit mit Eigentümern angeht, komme man am Ende weiter. „Ein Problem ist allerdings, dass es bei Stadtplanungsthemen schnell um die Frage geht, ob und wie die Nachbarkommune uns da reinreden kann“, sagt Faller. „Stadtplanung ist für viele Bürgermeister immer noch der Kern der kommunalen Autonomie: Man will sich nicht reinreden lassen.“ Oft werde nicht unter dem Blickwinkel diskutiert, was gut für eine Region sei. Vielmehr denke man nur um den eigenen Kirchturm herum. „Aber wo es gut läuft, kooperiert man, um sich gegenseitig zu helfen und die lokalen Ziele zu erreichen.“ Kooperation statt Kirchturmdenken. Viele Aufgaben lassen sich regional besser lösen. So wie im Münsterland. Die Warendorfer Dezer-

» Wer Leerstand bekämpfen will, muss viel Fußarbeit erledigen.«

Bernhard Faller,
Bundesverband Wohnen
und Stadtentwicklung



nerin Regina Höppner kann sich durchaus vorstellen, auch noch in anderen Planungsbereichen interkommunal zusammenzuarbeiten. „Die interkommunale Zusammenarbeit wird gerade im Hinblick auf die gering werdenden finanziellen und personellen Ressourcen bei allen Kommunen immer wichtiger“, sagt Höppner. „Derzeit haben wir zwar kein weiteres konkretes Projekt im Blick, aber wir sind in stetigem, engen Austausch mit den umliegenden Kommunen – insofern wird es sicherlich in den nächsten Jahren noch verschiedene andere Bereiche der interkommunalen Zusammenarbeit geben.“

Anderswo werden auch andere Themen der Stadtplanung interkommunal bearbeitet. In Ostwestfalen-Lippe und Thüringen gibt es gemeindeübergreifende Projekte zur Leerstandsaktivierung. Und im Landkreis Wunsiedel in Bayern haben Landkreis und Kommunen einen Zweckverband zum Flächenmanagement gegründet. Das Ziel des 2023 gegründeten Verbands: Man will „das interkommunale Flächenmanagement landkreisweit organisieren und die kommunalen Verbandsmitglieder bei der Ausweisung von Baugebieten und der Deckung von flächenhaftem Ausgleichsbedarf unterstützen“, heißt es auf der Kreishomepage. „Das sind Beispiele, von denen ich glaube, dass sie Schule





Langfristige Stadtplanung sollte nicht von **wechselnden Mehrheiten abhängen.**“

Monika Fontaine-Kretschmer,
Vorstandssprecherin des Bundesverbands „Die Stadtentwickler“

machen werden“, sagt der Stadtplaner Faller. „Weil ich glaube, dass es inhaltlich mehr Sinn macht, bestimmte Dinge in einem regionalen Verbund zu machen.“

„Auf jeden Fall sollte man sich überlegen, ob jede Kommune auch jede Aufgabe selbst lösen muss oder ob man nicht auch Dinge zusammenlegen kann“, sagt auch Monika Fontaine-Kretschmer, Vorstandssprecherin des Bundesverbands „Die Stadtentwickler“. „Man hat ja auch an vielen Stellen das Personal nicht mehr vor Ort, um allen Verpflichtungen nachkommen zu können.“ Doch für sie ist nicht nur die interkommunale Kooperation eine der wichtigsten neuen Entwicklungen in der Stadtplanung. Sie rät den Kommunen auch zur Konzentration. „Damit Projekte gelingen, müssen Kommunen klare Prioritäten setzen“, sagt Fontaine-Kretschmer. „Überall mit der Gießkanne etwas Geld zu verteilen, geht nicht mehr.“ Langfristig gedachte Stadtplanung sollte nicht von wechselnden Mehrheiten abhängig sein. Vielmehr sollten sich alle Fraktionen einer Gemeindevertretung gemeinsam Gedanken darüber machen, was die wichtigsten Themen der nächsten Jahre sind.

Als Beispiel für eine Kommune, in der Prioritätensetzung bereits funktioniert, nennt Fontaine-Kretschmer das hessische Kelsterbach. Die Stadt ganz in der Nähe des Frankfurter Flughafens versucht schon seit einigen Jahren, neue Wohnquartiere zu entwickeln. „Aber man macht das nicht im Außenbereich, sondern geht gezielt auf ehemalige Gewerbegebiete und Brachflächen in der Stadt“, sagt Fontaine-Kretschmer. „Denn ein Neubauviertel muss nicht immer am Stadtrand liegen und die neue Kita auf der grünen Wiese errichtet werden: Viel sinnvoller ist es doch, zu schauen, welche ehemaligen Gebäude und Grundstücke in der Stadt für eine Weiterentwicklung genutzt werden können.“ 