



Stadtumbau Ost – Stadtumbau West

Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt

Stadtumbau Ost/Stadtumbau West im Vergleich

Ergebnisse der Expertenarbeitsgruppe des vhw

Das vhw hat im August 2002 eine Expertenarbeitsgruppe zur Befassung mit den Problemen des Stadtumbaus Ost im Vergleich mit dem Stadtumbau West einberufen. Der Arbeitsgruppe gehörten Praktiker aus der Kommunal- und Staatsverwaltung, Wohnungswirtschaftler, Banker, Wissenschaftler und Verbandsvertreter an. Die Experten-Gruppe hat ihre Arbeit im Juli 2003 abgeschlossen. Kernstück ihrer Aktivität war die persönliche Bestandsaufnahme in sieben Städten, drei im Osten (Luckenwalde, Halle, Görlitz) und vier im Westen (Neunkirchen, Duisburg, Oer-Erkenschwick, Herten). Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst.

Ausgangslage

Seit Anfang der 1970er Jahre werden in Deutschland weniger Kinder geboren als zur langfristigen Erhaltung der Bevölkerungszahl notwendig wären. Für die Bestandserhaltung der Bevölkerung müssten im Durchschnitt 1000 Frauen etwa 2100 Kinder gebären. Die Berechnungen des statistischen Bundesamtes zur Bevölkerungsentwicklung gehen davon aus, dass die Geburtenhäufigkeit in den alten Bundesländern auf dem gegenwärtigen niedrigen Niveau von knapp 1400 Kindern je 1000 Frauen verharren wird. In den neuen Ländern soll sich die gegenwärtig noch geringere Geburtenhäufigkeit (sie liegt bei etwa 1000 Geburten pro 1000 Frauen) bis etwa 2005 an diejenige im Westen Deutschlands angleichen und dann auf diesem Niveau konstant bleiben. Bei einer durchschnittlichen Geburtenziffer von 1,4 Kindern pro Frau ist die jeweils nachfolgende Generation um ein Drittel reduziert. Im Abstand von nur zwei Generationen halbiert sich die Ausgangsbevölkerung.

Der seit 1970 eingeleitete Schrumpfungsprozess der inländischen Bevölkerung wurde im Westen der Bundesrepublik bis in die Gegenwart durch Zuwanderung von Ausländern, Rückwanderung von Deutschstämmigen aus Osteuropa und der ehemaligen Sowjetunion sowie ab 1990 durch die Binnenwanderung von Ostdeutschen nach Westdeutschland nicht nur ausgeglichen, sondern positiv überdeckt. Die westdeutsche Bevölkerung ist seit 1990 sogar um ca. vier Millionen gewachsen; die Bevölkerung Ostdeutschlands hat im gleichen Zeitraum um ca. eine Million abgenommen. Wohnungsleerstand als massives quantitatives Problem findet sich unter diesen Umständen vor allem in den neuen Ländern. Es gibt zwar auch in einzelnen Re-

gionen Westdeutschlands deutlichen Bevölkerungsrückgang; der Wohnungsleerstand konzentriert sich dort jedoch auf qualitativ unzureichende Bestände. Dazu gehören die Bauten der unmittelbaren Nachkriegszeit, die hochverdichteten Wohnhochhaussiedlungen der 1960er und 70er Jahre und durch Verkehrslärm belastete Straßenzüge, deren Wohnungen keine Mieter mehr finden.

Das Problem des massiven, flächendeckenden Leerstands hat den Westen Deutschlands noch nicht erreicht. Das gilt im physischen Sinn; das gilt aber auch mental: Viele Entscheidungsträger in den alten Bundesländern wollen der Tatsache nicht ins Auge sehen, dass das, was heute im Osten zu besichtigen ist, nahezu unausweichlich auch im Westen stattfinden wird. Auch die Bevölkerung in den alten Bundesländern wird – mit unterschiedlichen regionalen Schwerpunkten – schrumpfen. Zuwanderung wird diesen Prozess kaum ausgleichen können. Der Stadtumbau im Osten wird noch nicht als das begriffen, was er ist: Ein Menetekel des Niedergangs. Hier ist durch Abwanderung und Suburbanisierung bereits vorweggenommen, was künftig infolge des Generationenschwunds in ganz Deutschland stattfinden wird. Man kann einstweilen versuchen, das Problem administrativ und partizipativ zu bewältigen. Wirklich gelöst wird es dadurch nicht. Die folgenden Empfehlungen sind daher nur als Nothilfen zu verstehen. Das empfohlene Handeln ist notwendig, denn durch Nichtstun wird die Situation nur verschlechtert. Das Grundproblem der allzu schnellen, allzu massiven Schrumpfung der Bevölkerung wegen des krassen Geburtenmangels wird dadurch in keiner Weise beseitigt.

Die Lage vor Ort wird schon an Hand weniger Zahlen aus den von der Arbeitsgruppe besuchten Städten in Ostdeutschland deutlich:

Die Situation in Luckenwalde

In den letzten zehn Jahren ist die Einwohnerzahl von Luckenwalde von 26.000 auf 22.000 Einwohner gesunken. Für den Zeitraum 2000 bis 2010 wird ein weiterer Rückgang der Bevölkerung um 7,6 Prozent prognostiziert. Alle großen Produktionsbetriebe wurden nach der Wende eingestellt. Die Arbeitslosigkeit beträgt heute ca. 22 Prozent. Als Folge befinden sich in der Innenstadt heute 70 Gewerbebrachen. Insgesamt liegen 130 Hektar Gewerbeflächen brach. Von den 12.000 Wohneinheiten stehen zurzeit 2.500 leer. Der Wohnungsleerstand verteilt sich



Abb. 1: Gründerzeitgebäude in Görlitz: Vollsaniert – aber nicht vermietet (Fotos: vhw)

auf sämtliche Gebäudetypen. Es besteht überall in der Stadt Leerstand – in Gründerzeitbeständen, in Plattenbauten und im sonstigen Altbau.

Die Situation in Halle

Die Stadt Halle an der Saale hat seit der Wende 80.080 Einwohner verloren, dies entspricht einem Rückgang von 24,9 Prozent gegenüber der Ausgangsbevölkerung von über 310.000 Einwohnern im Jahr 1989. Nachdem die Bevölkerung Anfang der 1990er Jahre vor allem nach Westdeutschland abgewandert war, wurde der Bevölkerungsverlust seit 1993/1994 zusätzlich durch die Suburbanisierung geprägt. Seit 1998 hat die Abwanderung nach Westdeutschland wieder zugenommen, seit 2000 haben die Verluste durch Suburbanisierung abgenommen. Die beiden Großwohnsiedlungen Neustadt und Silberhöhe mussten Bevölkerungsverluste von 34 Prozent (Neustadt) bzw. 47 Prozent (Silberhöhe) hinnehmen. Für das Jahr 2010 wird eine weitere Reduzierung der Einwohnerzahlen um ca. 30.000 prognostiziert: Von heute 237.000 auf dann 208.000. Der Rückgang der Zahl der Haushalte ist bislang weniger deutlich ausgefallen: von ca. 124.000 auf heute 108.000.

Zwischen 1990 und 2001 wurden 10.008 neue Wohneinheiten errichtet, überwiegend im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, weshalb sich der Anteil dieses Segmentes in der Stadt auf nunmehr neun Prozent erhöht hat. Dennoch wohnen heute noch 44 Prozent der Einwohner von Halle in Großwohnsiedlun-

gen. Trotz des Leerstands im Geschosswohnungsbau wird von einem weiteren Neubaubedarf von ca. 9.000 Wohneinheiten ausgegangen; 5.600 Einheiten sind zurzeit in Planung, davon 3.000 Ein- und Zweifamilienhäuser. Seit 1995 hat sich der Wohnungsleerstand mehr als verdoppelt. Ende 2002 standen rund 30.000 Wohnungen leer (18% des Gesamtbestandes), in Neustadt 20 Prozent, in Silberhöhe 30 Prozent und in der Innenstadt 27 Prozent; in der Innenstadt stehen 2.000 Häuser vollständig leer. Die Prognosen gehen für das Jahr 2010 von einem Leerstand von 46.000 Wohnungen aus. Abgerissen werden sollen bis 2010 rund 20.000 Einheiten, davon 12.000 in Großwohnsiedlungen, 8.000 in der Innenstadt (dabei handelt es sich in der Innenstadt aber nicht nur um Altbauten). Somit ergibt sich trotz des hohen Abrissvolumens für das Jahr 2010 noch ein Leerstand von 26.000 Einheiten. Die Kommune kann vor dem derzeitigen finanziellen Hintergrund nur 9.000 Einheiten abreißen.

Die Situation in Görlitz

Görlitz gilt als eine der schönsten Städte Deutschlands. Dessen ungeachtet stehen viele der 3.500 denkmalgeschützten Häuser der Innenstadt leer. Die besonderen Probleme beim Stadtumbau ergeben sich hier daraus, dass der größte Leerstand dort besteht, wo es angesichts der historischen Bedeutung der Gebäude kaum vertretbar wäre, sie abzureißen; dort, wo es sinnvoll wäre (im Plattenwohnungsbau), ist hingegen kein übermäßiger Leerstand zu verzeichnen.



Abb. 2: Leer stehendes Wohnhochhaus in Duisburg

Schon am Ende der DDR standen in der Altstadt von Görlitz rund 4.000 Wohnungen leer; die Altstadt war bewusst dem Verfall preisgegeben, die Häuser zum Teil schon mit Bohrlöchern zur Sprengung versehen. Wohnungsbau-Investitionen erfolgten zu DDR-Zeiten nur in den industrialisierten Neubau außerhalb des Zentrums; die Zahl der dort neu errichteten Wohnungen war jedoch von Anfang an zu groß bemessen; schon vor der Wende wanderte die Bevölkerung teilweise nach Weißwasser und Berlin-Marzahn ab; schließlich nutzten direkt vor der Wende die Ausreisewilligen die Nähe zu Tschechien, um nach Westdeutschland zu gelangen. Auf diese Weise war die Zahl der Bevölkerung bereits vor der Wende auf rund 70.000 Einwohner gesunken.

Einwohnerentwicklung in Görlitz:

| | |
|------|------------------|
| 1960 | 89.909 Einwohner |
| 1985 | 79.277 |
| 1990 | 72.237 |
| 1995 | 66.118 |
| 2000 | 60.765 |

Heute sind 24 Prozent der verbliebenen Einwohner arbeitslos. Es wird weiterhin von einem Einwohnerrückgang von 1.500 p.a. ausgegangen. Mittlerweile gibt es in Görlitz 10.500 leer stehende Wohnungen. In Plattenbaugebieten stehen 15 – 20 Prozent des Wohnungsbestands leer, in der Altstadt 40 Prozent –

bei oft top- und vollsaniertem Zustand! Es ist vorgesehen, bis zum Jahr 2010 8.540 Wohneinheiten abzureißen, davon 3.500 im nördlichen und 1.200 im südlichen Plattenbaugebiet, der Rest im Bereich der Innenstadt.

Vergleich mit westdeutschen Kommunen

Die Situation in Duisburg

Seit der letzten kommunalen Neugliederung 1975 hat Duisburg rund 150.000 Einwohner verloren. Zählt die Stadt heute noch 508.000 Einwohner, so wird die Zahl für 2016 auf 460.000 Bewohner geschätzt. Vor allem junge Bewohner mit mittlerem bis höherem Einkommen wandern ab. 58 Prozent der bislang abgewanderten Einwohner gingen dabei in den benachbarten Landkreis Wesel. Der Verlust in der Bevölkerungszahl wird bei der Wohnraumbelieferung bislang weitgehend durch die ansteigende Zahl der Haushalte und die Inanspruchnahme von mehr Wohnfläche pro Kopf aufgefangen.

Der Wohnungsleerstand bei der örtlichen Wohnungsbaugesellschaft wird derzeit mit ungefähr mit acht Prozent beziffert. Darunter fallen aber auch absichtlich leer stehende Einheiten, die zur Renovierung vorgesehen sind; nur der verbleibende „echte“



Leerstand von zwei Prozent ist für das Unternehmen schmerzlich. Der gesamtstädtische Leerstand beträgt nur zwei Prozent; in attraktiven Wohnlagen gibt es keine leer stehenden Wohnungen, wohl aber in den Beständen aus den 1950er und 70er Jahren, in unattraktiven Wohngebieten und im Altbau. Nach Einschätzung der Stadt handelt es sich dabei um einen Gesundheitskrampfungs-Prozess. Der Wohnungsmarkt in Duisburg hat sich allerdings noch nicht auf die neuen Herausforderungen eingestellt.

Die Situation in Herten

Die Stadt Herten hat zurzeit 66.428 Einwohner (Stand: 3/2003). Der Ausländeranteil beträgt 11,5 Prozent, unter den Einwohnern sind 15.800 sozialversicherungspflichtig beschäftigt und 14,2 Prozent arbeitslos gemeldet; der Anteil der Sozialhilfeempfänger liegt bei 6,3 Prozent. Die Zahl der Einwohner sank von 69.245 im Jahr 1990 auf 66.489 im Jahr 2002; jedes Jahr verliert die Stadt rund 500 Einwohner. Seit Mitte der 1970er Jahre ist ein Sterbefall-Überschuss wegen einer zu geringen Geburtenrate zu verzeichnen (insbesondere bei der deutschen Bevölkerung). Der Bevölkerungsverlust wurde nur zwischenzeitlich durch die mit der Wende ausgelöste Zuwanderung angehalten. Die Prognosen gehen von einem weiteren Bevölkerungsverlust um minus 16,4 Prozent auf 55.800 im Jahre 2020 aus. Die Abwanderung aus Herten erfolgt zurzeit im Wesentlichen als Nahwanderung ins nördliche Ruhrgebiet; der Stadt liegen keine Daten über die Fernwanderung vor und nur wenige Daten über die Segregationsprozesse. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den verschiedenen Stadtteilen unterschiedlich.

2000/01 wurde in Herten begonnen, über die Herausforderungen des Bevölkerungsrückgangs zu diskutieren. Es wurde postuliert, dass der Rückgang nicht als erneute Krise des Ruhrgebiets öffentlich diskutiert werden dürfe, sondern eher positiv, zum Beispiel unter dem Motto „small is beautiful“. Die Risiken des Bevölkerungsrückgangs, unter anderem die Schwierigkeiten der Haushaltskonsolidierung bei schrumpfendem Anteil an der anhand der Einwohnerzahl zugewiesenen Lohn- und Einkommensteuer, werden aber realistisch wahrgenommen. Nach Ansicht der Stadtverwaltung gilt es zuerst, die Finanzprobleme zu lösen, um dann die sozialräumlichen und schließlich die städtebaulichen Probleme bewältigen zu können.

Handlungsempfehlungen

Vor diesem Hintergrund formulierte die Arbeitsgruppe die nachfolgenden Handlungsempfehlungen:

1. Stadtumbau muss in gemeinsamer, öffentlicher und privater Verantwortung organisiert werden!

Es ist völlig ausgeschlossen, dass der Stadtumbau allein durch staatlich finanziertes Handeln vollzogen wird. Eine der wichtigsten Fragen lautet daher: Wie kann echtes „Public-Private-Partnership“ beim Stadtumbau organisiert werden – Partnerschaft

also zwischen den Unternehmen der Wohnungswirtschaft, den Banken, den Einzeleigentümern, der öffentlichen Verwaltung in den Städten und auch auf Landes- und Bundesebene? Die Partnerschaft wird nicht dadurch erleichtert, dass bei der Entscheidung, wo welche Gebäude beseitigt werden müssen, häufig erhebliche Zielkonflikte bestehen. Zwischen städtebaulicher Entbehrlichkeit von Gebäuden einerseits und betriebswirtschaftlichen, wohnungswirtschaftlichen und sozioökonomischen Gesichtspunkten andererseits besteht keineswegs Deckungsgleichheit. Der planerisch erwünschte Rückbau von außen nach innen kann wohnungswirtschaftlich verkehrt sein, wenn gerade die Wohnungen am Rand der Stadt wegen des freien Blicks in die Natur und der ruhigen Lage beliebter sind als die stadtorientierten Innenquartiere. Dadurch wird die notwendige Zusammenarbeit erschwert.

Die Altbauten in den Innenstädten gehören vielfach privaten Einzeleigentümern. Ihre Einbindung in den Stadtumbauprozess ist häufig noch nicht gelungen. Nach einer Befragung im Land Brandenburg hatten nur 47 Prozent der Einzeleigentümer in Stadtumbaustädten überhaupt Kenntnis davon, dass aktuell kommunale Stadtumbaukonzepte erarbeitet werden. Nur fünf Prozent der privaten Altbau-eigentümer gaben an, sie würden ausreichend in die Erarbeitung der Konzepte eingebunden. 45 Prozent erklärten, sie hätten großen Bedarf an Informationen.

Stadtumbau findet durch Abriss, Teilrückbau und Umbau von Wohnungen statt. Dafür sind kommunale Vorleistungen wie die Aufstellung von Bebauungsplänen und Herstellung öffentlicher Infrastruktur nicht zwingend notwendig. Auch deswegen kann die Umsetzung von Stadtumbaukonzepten nur im Einvernehmen mit den jeweiligen Wohnungseigentümern erfolgen. Der notwendige Konsens kann nur durch kontinuierliche, vertrauensvolle Zusammenarbeit hergestellt werden. Vertrauen setzt berechenbares Verhalten auch der kommunalen Politikebene voraus. Die Verbindlichkeit der Kooperation sollte durch gemeinsame Erklärungen bis hin zu förmlichen Verträgen gesichert werden. Verträge und Vereinbarungen nehmen an Bedeutung zu.

2. Wohnwünsche müssen respektiert werden!

Es ist unabdingbar, die Wohnwünsche der Bevölkerung ernst zu nehmen. Die Wohnungsmarktbeobachtung ist eine Daueraufgabe. Befragungen sind Teil der Wohnungsmarktbeobachtung. Hier müssen Fragen gestellt werden zur Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Viertel, zum potenziellen Umzugsverhalten und zur Eigentumsbildung. Die Schlussfolgerungen erlauben Aussagen zu den Quantitäten und Qualitäten zukünftiger Wohnungsnachfrage. Dabei sind die Umfrageergebnisse lediglich Hilfsmittel: Sie müssen öffentlich präsentiert werden. Öffentliche Präsentation und Diskussion sind Voraussetzungen für die praktische Wirksamkeit.

Der Stadtumbau erfordert langfristige Entwicklungsprognosen. Die Wohnungswirtschaft hat in den 1990er Jahren zum Teil falsch gehandelt, weil ohne Entwicklungsprognose Wohnungen an ungeeigneten Standorten saniert wurden.



3. Finanzierbarkeit der Infrastruktur und Rentabilität von Gewerbeflächen müssen stärker beachtet werden!

Das kommunale Infrastrukturangebot muss einer kritischen Überprüfung unterzogen werden. Stimmen die der Kapazitätsberechnung zu Grunde gelegten Bedarfszahlen noch? Ist die Nachfrage realistisch eingeschätzt?

Stadtumbaustädte sind nicht nur durch ein strukturelles Überangebot an Wohnungen und Gewerbeflächen gekennzeichnet, sondern vielfach auch durch Überkapazitäten im Bereich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Die Infrastruktur ist von der Dimension vielfach auf die Versorgung der ehemaligen Großindustrie und der ehemals höheren Einwohnerzahlen im Versorgungsgebiet ausgerichtet. Jetzt erfordern der Rückgang der gewerblichen Abnahmemengen und die Bevölkerungsreduzierung in Gebieten mit Wohnungsrückbau Anpassungsmaßnahmen in den Leitungssystemen. Dies gilt zumindest für die Situation in ostdeutschen Städten. Es ist zu vermuten, dass derartige Probleme in Westdeutschland aufgrund der zeitlichen Streckung des industriellen Niedergangs (über vielfach mehrere Jahrzehnte) und des geringeren Ausmaßes der Einwohnerrückgangs in der Regel nur in abgeschwächter Form auftreten, weil dort eine sukzessive Anpassung an der Verringerung der Abnahmen-/Entsorgungsmengen erfolgen konnte.

Die Beibehaltung der technischen Infrastruktur in der Größen dimension wie sie zu den industriellen Hochzeiten und den Einwohnerspitzwerten notwendig war, führt angesichts der nachhaltig erfolgten Schrumpfung der Stadtumbaukommunen zu einer kostentreibenden Situation. Technische Infrastruktur ist durch einen Fixkostenanteil gekennzeichnet. Bei Verringerung der Abnahmemengen verteilt sich dieser Fixkostenanteil auf immer weniger Schultern mit der Folge steigender Gebühren. Hohe Ver- und Entsorgungspreise sind jedoch ein negativer Standortfaktor sowohl in Hinblick auf Gewerbenueansiedlungen als auch hinsichtlich der Wohnattraktivität der Städte für ihre Bürger und Neuzuziehende. Verschärft wird die Problematik dann, wenn infolge eines etwaigen regionalen Preisgefälles der Ver- und Entsorgungskosten ein zusätzlicher Suburbanisierungssog von Bevölkerung und Gewerbe ausgelöst wird, der die Stadtumbaukommunen weiter „ausbluten“ lässt.

Dem notwendigen Rückbau von technischer Infrastruktur bzw. deren Anpassung ist bislang im Rahmen der Stadtumbaudiskussion wenig Bedeutung beigemessen worden. Deshalb liegen lediglich erste Kostenschätzungen durch Versorgungsunternehmen vor, während die Finanzierung noch weitgehend ungeklärt ist (siehe S. 313 – 318 in diesem Heft).

Die Vielfalt sowie der Umfang des kommunalen Infrastrukturangebotes sollten vor dem Hintergrund des Einwohnerrückgangs und der problematischen Einnahmen-/Ausgabensituation der Stadt einer kritischen Überprüfung in Hinblick auf den mittel- bis langfristig tatsächlich notwendigen Bedarf unterzogen werden. Dabei wird auch die Frage zu beantworten sein, in welchen Bereichen bewusst auf Qualität statt Quantität gesetzt werden sollte (z. B. im Kultursektor, Jugend- und Sporteinrichtungen).

Zur Verbesserung der Auslastungsgrade unverzichtbarer Infrastruktureinrichtungen sollten ferner die Kooperationsmöglichkeiten mit den Umlandgemeinden geprüft werden (siehe S. 295 – 298 in diesem Heft).

Die notwendigen Kapazitätsanpassungen sollten das Ziel einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch mehr Effizienz in der Angebotsgestaltung verfolgen. Eine modernisierte Infrastruktur könnte als Argument zur Steigerung der Standortattraktivität der ostdeutschen Städte für Wirtschaft und Bevölkerung genutzt werden.

Schrumpfung führt auch beim Einzelhandel zu Versorgungsüberschüssen. Es besteht ohnehin ein erheblicher Überhang an Einzelhandelsflächen, die – gerade in den neuen Bundesländern – in der Vergangenheit in überzogenem Ausmaß geschaffen wurden. Somit wird es erhebliche Leerstände im Einzelhandel geben, vor allem an nicht integrierten Standorten. Dieser Flächenüberhang wird nur begrenzt durch andere Nutzungen belegt werden können. Besonders gefährdet sind die Nebenzentren in den Großstädten, die der unmittelbaren Versorgung der Bevölkerung dienen. Diese wohnungsnaher Versorgung ist wichtiges Ausstattungs- und auch Qualitätsmerkmal für die angrenzenden Wohnquartiere. Diese werden unter dem Wegfall derartiger Einrichtungen leiden.

4. Die europäische Stadt muss erhalten bleiben – mit und ohne Denkmalschutz!

Das Leitbild der europäischen Stadt ist die konzentrierte Stadt mit vielfältiger Nutzungsmischung – so zu besichtigen in den Innenstädten von Görlitz, Wismar, Stralsund und in vielen anderen Städten in Ost und West. Der Innenentwicklung soll daher besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Dies gilt auch für Innenstädte ohne suggestiven Denkmalwert.

Tatsächlich erlebt die europäische Stadt aber eine Dispersion. Die Bevölkerung zieht nicht ohne besondere Anreize zurück in jene Innenstädte, die sie zu DDR-Zeiten als im Verfall begriffen verlassen hat. Sie bleibt lieber in den mittlerweile angestammten Neubauquartieren. Niemand zieht gern um; wenn es dennoch sein muss, am liebsten in ein Einfamilienhaus im Grünen. Die Attraktivität der Altstädte für Wohnen und Gewerbe darf nicht überschätzt werden! Das „Wohnen in der historischen Innenstadt“ ist kein Wert an sich.

Die bestehenden Zielkonflikte – hier Sesshaftigkeit am Stadtrand oder der Wunsch zum Umzug ins Eigenheim, dort Rettung der Innenstadt nur durch Zuzug möglich – sind nur schwer zu lösen. Ein möglicher Weg wäre eine deutlich unterstützte Eigentumsbildung in den Innenstädten. Alle Stadtumbaustädte verfolgen das Ziel, die Innenstädte aufzuwerten und dabei insbesondere auch selbstnutzende Eigentümer an die Stadt zu binden. Dennoch ist die Wohneigentumsbildung in Innenstädten (abgesehen von Ausnahmen in sehr kleinteiligen baulichen Strukturen) noch nicht in Gang gekommen. Eine Schwierigkeit liegt darin, dass auch die Stadtverwaltungen und (kommunalen)



Wohnungsunternehmen noch stark dem Leitbild des Einfamilienhauses als „natürliche“ Form des Wohneigentums verhaftet sind. Die Potenziale für die Wohneigentumsbildung im Bestand sind bei Weitem nicht ausgeschöpft.

Die Sicherung von Denkmälern ohne Rücksicht auf wirtschaftliche Nutzbarkeit ist auf Dauer nur in seltenen Ausnahmefällen möglich. Zur Erhaltung des europäischen Erbes ist eine Strategie notwendig, mit Hilfe derer Gebäude erhalten und wirtschaftlich nutzbar gemacht werden. Im Zweifel sind restriktive Schutzstrategien unangebracht. Denkmalschutz darf notwendige Anpassungsprozesse nicht blockieren.

5. Die Wirkungsweisen der öffentlichen Förderung sollten überdacht werden!

Grundlage der jetzigen Förderpolitik sind von Seiten unterschiedlicher Landes- und Bundesressorts in Aussicht gestellte Finanzierungshilfen, die für verschiedene Aufgabenfelder unter fachpolitischen Gesichtspunkten gewährt werden.

Die Städte, die ihre finanzielle Handlungsfähigkeit bereits in großem Umfang eingebüßt haben, versuchen mit erheblichem Aufwand, diese Finanzmittel einzuwerben. Eine Kosten-/Nutzenanalyse, welcher Aufwand letztendlich getrieben wird, um die wenigen öffentlichen Mittel zu akquirieren, erfolgt nicht.

Die Förderbeträge werden seitens der verschiedenen Ressorts in der Regel unkoordiniert vergeben. Die Förderbestimmungen sind teilweise widersprüchlich. Aufgrund der verschiedenen Fördervoraussetzungen ist ein zeitlich abgestimmter und optimierter Einsatz der Fördermittel aus verschiedenen Bereichen in aller Regel nicht möglich.

Der Stadtumbau kann nur bei einem abgestimmten und konzentrierten Einsatz sämtlicher Förderinstrumentarien erfolgreich sein.

6. Stadtentwicklungsplanung ist kommunale Aufgabe!

Bevor der Stadtumbau physisch begonnen wird, muss ein langfristiger und großräumiger Entwicklungsrahmen erarbeitet wer-

den. Dafür sind langfristige Prognosen zur Entwicklung von Bevölkerung, Haushaltszahlen und Wohnungsnachfrage grundlegende Voraussetzung. Darauf aufbauend sind gesamtstädtische, in Ballungsräumen auch regionale Entwicklungskonzepte zu formulieren. Nur so können sowohl Fehlsubventionen der öffentlichen Hand als auch an der künftigen Nachfrage vorbeigehende private Investitionen vermieden werden. Für diese langfristigen Stadtentwicklungskonzepte sind die Kommunen verantwortlich.

Kommunales Bewusstsein für die Notwendigkeit und die Bedeutung der langfristigen strategischen Planung ist Voraussetzung für sinnvollen Stadtumbau. Die Erfahrungen in den neuen Bundesländern zeigen, dass sich diese Sichtweise erst unter dem Zwang der Förderregularien durchgesetzt hat. Weil staatliche Förderung nicht ohne Vorlage einer überzeugenden Gesamtkonzeption seitens der Kommune vergeben wurde, haben die Kommunen integrierte Stadtentwicklungskonzepte aufgestellt. Auf diese Konzepte kann auch in Zukunft nicht verzichtet werden. Sie müssen fortgeschrieben werden.

7. Stadtumbau bedeutet Abschied von Gebäuden und (vermeintlichen) Vermögenswerten!

Rückbau erzeugt keine Werte, sondern stellt vermeintliche Werte endgültig auf Null. Die Fiktion, dass jede Immobilie auch ein Vermögen darstellt, schwindet dahin. Die bisher herrschende „Vermögensfiktion“ kann nicht mehr Grundlage für die Risikoabschätzung der Banken sein. Es ist offensichtlich, dass die Kredit-Finanzierung von Rückbau-Aktivitäten sehr schwierig ist.

Die bisher mit dem Eigentum am Grund und Boden verbundene Vorstellung von ständig steigenden Bodenwerten bedarf einer grundlegenden Korrektur. Schrumpfungprozesse führen auch zu schrumpfenden finanziellen Ressourcen. In den Städten werden Brachflächen entstehen, die auch langfristig nicht vermarktet werden können (siehe auch S. 305 – 312 in diesem Heft).

FAZIT (wenn alles bleibt wie es ist):

In Deutschland werden in Zukunft immer weniger Menschen auf immer größeren Flächen mit immer teurerer Infrastruktur wohnen – bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der Arbeitsplätze. Schöne Aussichten?



Der Beitrag von Prof. Gerd Schmidt-Eichstaedt ist eine Zusammenfassung von Beiträgen der vhw-Arbeitsgruppe „Stadtumbau Ost / Stadtumbau West“. Der ausführliche Abschlussbericht der AG kann zum Preis von 12 € (zzgl. MwSt.) schriftlich beim vhw bestellt werden:

vhw – Bundesgeschäftsstelle
Straße des 17. Juni 114 · 10623 Berlin
Fax: 030 / 390 473 – 19 · E-Mail: Bund@vhw-online.de

Prof. Dr. Schmidt-Eichstaedt
Geschäftsführender Direktor des Instituts für Stadt- und Regionalplanung, TU Berlin