

Dr. Walter Metscher

# Städtebauliche Instrumente für den Stadtumbau

## Der Erfahrungsaustausch geht weiter

Während der Stadtumbau Ost aufgrund der Dramatik der Entwicklungen von Beginn an im Rampenlicht der Fachöffentlichkeit stand, konzentrierte sich die Aufmerksamkeit in den alten Bundesländern zunächst vor allem auf die 16 Pilotstädte. Quasi im „Windschatten“ des inzwischen abgeschlossenen Modellvorhabens wurden jedoch in vielen Bundesländern beträchtliche Aktivitäten entfaltet. Bis Ende 2007 wurden bereits 280 Kommunen in die Förderung von Bund und Ländern aufgenommen – mit deutlichen räumlichen Schwerpunkten im Westen und Süden der Republik.

Mögen die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen in Westdeutschland auch vielfach mit geringerer Dynamik verlaufen, die anfängliche Hoffnung vieler Kommunalpolitiker – „Schrumpfen: mag ja sein, aber doch nicht bei UNS“ – lässt sich jedoch nicht mehr einlösen. Gleichwohl sehen die konkreten Aufgabenstellungen und Rahmenbedingungen im westlichen Planungsalltag anders aus als in Ostdeutschland: Der Anteil der Großsiedlungen am Gesamtwohnungsbestand der Kommunen ist geringer, die Zahl der Akteure ist größer und regionale Spezifika fallen stärker ins Auge. Vor allem aber ist der Stadtumbau im Westen wesentlich weniger vom Abriss geprägt als im Osten. Gründe genug, um einen intensiven Blick in den Werkzeugkasten zur planungsrechtlichen Steuerung von Stadtumbaumaßnahmen zu werfen.

- Entwicklungskonzept, Sanierungsgebiet, Bebauungsplan und Umstrukturierungssatzung: Was eignet sich wann und wofür?
- Was ist bei städtebaulichen Entwicklungskonzepten in Theorie und Praxis zu bedenken? Was fördert und was hemmt ihre Umsetzung?
- Was kann das Stadtumbau-Instrumentarium zur Reaktivierung von Brachen und Konversionsflächen beitragen?

Diesen Fragen ging das **vhw-Seminar Recht und Praxis im Stadtumbau: Möglichkeiten und Grenzen zwischen Konsens und Verwaltungsakt am 5. März in Mannheim** nach.

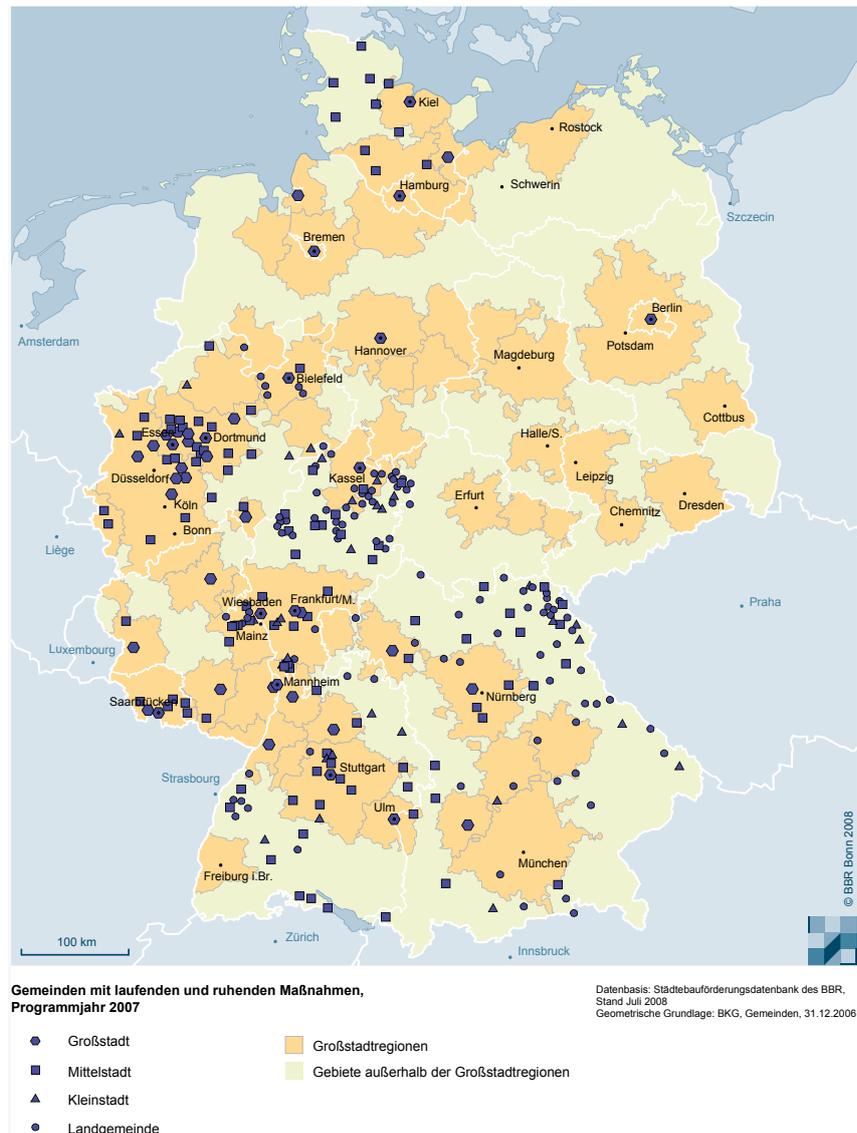


Abb. 1: Stadtumbau West: Gemeinden mit laufenden und ruhenden Maßnahmen 2007 (Quelle: BBR, 2008)



Land	Gemeinden im Programm ( ) = davon 2007 neu aufgenommen	Anzahl geförderte Maßnahmen im Programm 2007 ( ) = davon neue Maßnahmen	Anzahl Maßnahmen ruhend	Gesamtzahl der Maßnahmen	Bundesfinanzhilfen 2007	Bundesfinanzhilfen 2004-2007
Baden-Württemberg	39 (15)	18 (16)	23	41	10.555.667	31.647.000
Bayern	72 (16)	71 (18)	4	75	9.117.000	32.747.000
Berlin	1 (0)	5 (0)	0	5	1.667.000	5.184.000
Bremen	2 (0)	5 (1)	1	6	4.073.000	8.596.000
Hamburg	1 (0)	2 (0)	0	2	1.301.000	4.004.000
Hessen	84 (0)	26 (0)	4	30	5.924.000	16.979.000
Niedersachsen	1 (1)	1 (1)	0	1	672.000	672.000
Nordrhein-Westfalen	52 (5)	50 (16)	27	77	15.882.000	58.639.000
Rheinland-Pfalz	9 (3)	7 (3)	3	10	4.335.000	12.333.500
Saarland	6 (0)	6 (0)	1	7	1.749.000	5.143.000
Schleswig-Holstein	13 (6)	11 (6)	2	13	4.381.000	12.047.000
	<b>280 (46)</b>	<b>202 (61)</b>	<b>65</b>	<b>267</b>	<b>59.656.667</b>	<b>187.991.500</b>

Quelle: BMVBS 2007

Abb. 2: Stadtumbau in den alten Bundesländern (Quelle: BMVBS, 2007)

**Prof. Dr. Michael Krautzberger** erörterte mit den Gästen aus Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland sowohl die inzwischen gar nicht mehr so neuen „Stadtumbauwerkzeuge“ aus dem BauGB 2004 wie auch die „klassischen“ Instrumente des Städtebaurechts.

**Karl-Heinz Frings**, Geschäftsführer der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft in Wiesbaden, beleuchtete Erfordernis und Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit. Insbesondere in Hessen – wo gut die Hälfte der Bevölkerung in Städten und Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern lebt – gibt es hierfür zahlreiche Beispiele: 69 der Ende 2007 geförderten hessischen Stadtumbauge-meinden sind Akteure in 16 interkommunalen Maßnahmen – organisiert in Zweckverbänden und Arbeitsgemeinschaften.

**Prof. Thomas Dilger**, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt in Frankfurt am Main und Kassel, erläuterte an Beispielen die wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen. Die Reduzierung des Wohnungsbestandes kann auch im Westen erforderlich sein – von noch größerer Bedeutung sind aber gleichzeitig die qualitative Aufwertung des verbleibenden Bestands und des Wohnumfelds, die Energetische Sanierung und die Anpassung an neue demografische Herausforderungen, insbesondere die Veränderung der Altersstruktur.

Alle Referenten plädierten dafür, sich vorrangig an den Problemstellungen zu orientieren und die Städtebauförderungsprogramme für sachgerechte Lösungen zu nutzen. Ein indes erklärtermaßen nicht immer leichtes Unterfangen, da die Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung zum Teil sehr komplizierte Regelungen vorsehen, wenn Mittel aus ver-

schiedenen Programmen in einem Gebiet gebündelt werden sollen ...

Der vhw wird sich weiterhin bemühen, Kommunen, Wohnungsunternehmen und zivilgesellschaftliche Akteure im Stadtumbau mit Veranstaltungen zu begleiten. Der Erfahrungsaustausch wird fortgesetzt – mit dem Seminar:

## Städtebaurechtliche Instrumente für den Stadtumbau:

**Möglichkeiten und Grenzen zwischen Konsens und Verwaltungsakt**  
**vhw-Seminar am 4. Mai in Fürth**

Referenten werden sein:

**Prof. Dr. Michael Krautzberger**, Ministerialdirektor a. D., Honorarprofessor an der Humboldt-Universität zu Berlin und an der Universität Dortmund

**Dr. Hans-Peter Dürsch**, Architekt, Inhaber des Büros DIS – Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München

**Ingo Schötz**, Architekt, Referent im Sachgebiet Städtebauförderung, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München

Weitere Hinweise zum Programm dieser Veranstaltung finden Sie in unserem Seminkalender unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de)

Dr. Walter Metscher  
Wiss. Referent, vhw e.V., Berlin