

# Stadtumbau – von der Stabilisierung des Wohnungsmarkts weiter zur nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung



Prof. Elke Pahl-Weber

Wenn wir als Stadtplanerinnen und Stadtplaner in unser Grundlagenwerk schauen, in Gerd Albers' „Städtebau“, dann wird uns bewusst: Stadtumbau ist nicht eine Erfindung des 21. Jahrhunderts, auch keine der Nachwendepolitik in Deutschland.

Stadtumbau gab es schon weit vorher und auch in anderen Ländern – Albers führt hier z.B. die Uffizien in Florenz

an und die Haussmann'sche Planung für Paris. Stadtumbau ist eine politische Strategie und ein planerisches Maßnahmenbündel zur Modernisierung der Städte, zur vorausschauenden Anpassung an die prognostizierten und sich abzeichnenden neuen Bedingungen.

Stadtumbau Ost ist von Anfang an ein solches Programm gewesen, es traf auf eine besondere Ausgangslage in den östlichen Bundesländern, die durch erhebliche Leerstände im Wohnungsmarkt gekennzeichnet war und die neue – „moderne“ – Instrumente der Stadtentwicklung erforderte. Stadtumbau Ost war der Auftakt zur Verankerung des informellen Instruments der integrierten Stadtentwicklungskonzepte im Baugesetzbuch, es war erstmals dezidiert ein Programm, das nicht nur das Wachstum förderte, sondern mit Blick auf Qualitäten im Stadtraum (Aufwertung im Stadtumbau) auch Umstrukturierungen, die mit dem Ende rein quantitativen Wachstums auch Rückbaumaßnahmen umfassten.

Die Evaluation im Jahre 2008/09 hat gezeigt, dass die erste Phase des Stadtumbaus zwischen 2002 und 2009 bei festgelegten „Spielregeln“ den Ländern sehr große Möglichkeiten zur Ausgestaltung gegeben hat, was wegen der sehr unterschiedlichen Ausgangslagen auch erforderlich war und auch weiterhin sein wird. Sie hat weiterhin gezeigt, dass die erfolgten Abrisse und Rückbauten, die immerhin ein Volumen von etwa drei Vierteln des durch die Leerstands-Kommission empfohlenen Kontingents erreicht hat, zu sehr großem Teil nur erreicht werden konnten, weil sie von Wohnungsunternehmen getragen wurden, die flächenhaft vorgehen und dies zugleich unter Inanspruchnahme der Altschuldenhilfe konnten.

Jetzt steht Stadtumbau Ost an der Schwelle, seinen innovativen Gehalt in eine umfassendere Strategie einzubinden. Die

Verlängerung der Förderung ist notwendig und beschlossen, Bund und Länder folgen hier den Empfehlungen der Evaluation. Aber deutlich wird auch: Stadtumbau Ost und der dann nachgefolgte Stadtumbau West sind zwei Ausprägungen des Stadtumbaus, die zusammengehören. Stadtumbau und Stadterneuerung haben gemeinsame Implikationen. Auf der Grundlage eines gesamtstädtischen Entwicklungsziels muss die Ausprägung in den Stadtquartieren erfolgen, die jeweils sehr unterschiedliche Strategien benötigen. Kurzfristig sind die zusammenhängenden rückbaubaren Bestände im vorigen Umfang nicht mehr verfügbar – auch dies ist ein Ergebnis der Evaluation –, vielmehr wird ein Kontingent an „zersplitterten Beständen“ zu bewältigen sein, sowohl hinsichtlich der Standorte als auch hinsichtlich der Eigentümer.

Dafür gibt es ein Strategiebündel, das durch die vertieften Untersuchungen von BMVBS/BBSR und der Transferstelle Stadtumbau Ost noch ausdifferenzieren sein wird. Dazu ist aktuell eine Arbeitsgruppe einberufen, die zur Weiterführung des Programms das Stellen der Weichen nicht nur in den Instrumenten des Bundes sondern auch in der Anwendung vor Ort thematisieren soll. Integrative Planung scheint dafür unverzichtbar. Dies ist aber gerade eine besondere Herausforderung, nicht nur in der Anwendung vor Ort auf den unterschiedlichen Ebenen, auch in der Wissenschaft, denn die theoretische Erkenntnis muss mit praxis- und anwendungsorientierten Strategien unterlegt werden. Integrative Ansätze im Stadtumbau müssen die Frage des „Wie?“ beantworten bezüglich der Kombination unterschiedlicher Programme, auf welcher Ebene, welche Programme mit welchem Ziel und welchen Spielregeln?

Die vom BBSR vorgelegte Untersuchung zu „Eigentümer-Standort-Gemeinschaften“ gibt wertvolle Anhaltspunkte dafür, dass über die Wohnungsunternehmen hinaus auch Einzeleigentümer allein oder mit diesen gemeinsam ein aktives Potenzial für den Stadtumbau entwickeln können. Dies sind nur zwei Hinweise auf die nächste Phase des Stadtumbaus, die deutlich machen, der vhw legt dieses thematische Heft gerade zum richtigen Zeitpunkt vor.

Prof. Elke Pahl-Weber  
Leiterin des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn