5/2023

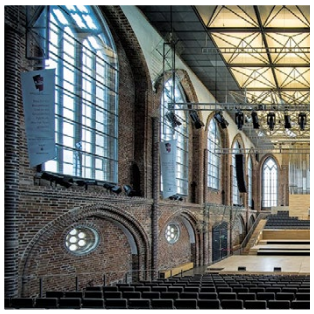
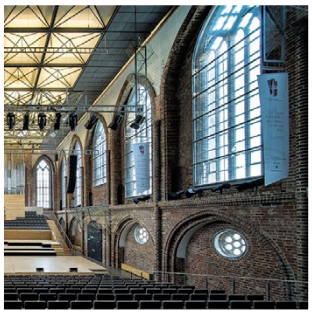
FORUM WOHNEN UND STADTENTWICKLUNG

Heft 5 September–Oktober 2023 G 3937 D

Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung

## Schwerpunkt

# Im Osten viel Neues: genutzte Potenziale, engagierte Akteure, erfolgreiche Stadtentwicklung

## Stadtentwicklung

StadtLand in Thüringen • Von Perspektiven, Erwartungen und neuen Maßstäben • Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin • Städte mit historischen Stadtkernen in Brandenburg • Vieles ist besser, als man denkt • Aufstieg und Wandel in Neubrandenburg • 30 Jahre Stadtentwicklung in Potsdam • Lokale Demokratie in Kleinstädten • Ein Zukunftskonzept für die Große Kreisstadt Balingen • Nachhaltige Quartiersentwicklung? • Kommunaler Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte

## Nachrichten

Rund um den vhw • Fachliteratur

## WohnungsMarktEntwicklung

Entwicklung der verfügbaren Einkommen in privaten Haushalten

Verbandszeitschrift des vhw

# Inhalt


## Schwerpunkt
Im Osten viel Neues: genutzte Potenziale, engagierte Akteure, erfolgreiche Stadtentwicklung

## Editorial
Aufbruchgeschichten im Osten Deutschlands 225
Prof. Dr. Jürgen Aring,
vhw e. V., Berlin

## Stadtentwicklung
StadtLand in Thüringen gestalten und entwickeln. Einige Blicke in ein (ost-)deutsches Flächenland 226
Prof. Dr. Barbara Schönig,
Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Erfurt

Perspektiven, Erwartungen und neue Maßstäbe in der Stadtentwicklung von Cottbus/Chóśebuz 231
Doreen Mohaupt,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin – eine kurze Situationsbeschreibung 235
Robert Erdmann,
LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Schwerin

Neue Themen in alten Mauern – die Arbeitsgemeinschaft der Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg 239
Dina Falbe, Claudia Mucha, Ina Zerche,
complan Kommunalberatung GmbH,
Potsdam

Da kann man nicht meckern: Vieles ist besser, als man denkt. Drei Jahrzehnte Stadtentwicklung in der Stadt Oranienburg 242
Christian Kielczynski,
Stadt Oranienburg

Aufstieg und Wandel in Neubrandenburg. Von der DDR-Bezirkshauptstadt zum urbanen Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte 247
Julia Manthe,
Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

30 Jahre Stadtentwicklung in Potsdam. Stadtteilentwicklung im Bornstedter Feld und in Krampnitz 251
Erik Wolfram,
Landeshauptstadt Potsdam
Sigrun Rabbe,
Sanierungsträger Potsdam GmbH

Lokale Demokratie gestalten. Ergebnisse eines Modellvorhabens in fünf Kleinstädten 255
Christian Höcke, Duncan Barahona,
vhw e. V., Berlin

Ein Zukunftskonzept für die Große Kreisstadt Balingen 263
Sanel Dacic,
Stadt Balingen

Nachhaltige Quartiersentwicklung? Ansätze eines pragmatischen konzeptionellen Bezugsrahmens 267
PD Dr. Olaf Schnur,
vhw e. V., Berlin

Tauschst du schon oder suchst du noch? Kommunaler Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte 273
Dr. Robert Kitzmann,
Humboldt Universität zu Berlin

## Nachrichten
Neues aus dem vhw 277

Fachliteratur 279

## WohnungsMarktEntwicklung
Kleinräumige Entwicklung der verfügbaren Einkommen in privaten Haushalten 280
Robert Kretschmann,
vhw e. V., Berlin

# Aufbruchgeschichten im Osten Deutschlands

Prof. Dr. Jürgen Aring

Zum ersten Mal wählt der vhw für den Verbandstag ein regionales Thema. Bisher dachten wir, Regionalthemen gehen nicht zusammen mit der Ausrichtung eines Verbands, der für alle Kommunen in Deutschland – große und kleine, großstädtische, suburbane und ländliche – als Ideal- und Fachverband da ist. Bei unserem diesjährigen Thema „Im Osten viel Neues – genutzte Potenziale, engagierte Akteure, erfolgreiche Stadtentwicklung" sehen wir das anders. Die Entwicklungen im Osten gehen alle an, denn sie sind ein Baustein zur Vollendung der Deutschen Einheit. 33 Jahre nach der Wiedervereinigung ist sie noch keinesfalls abgeschlossen.

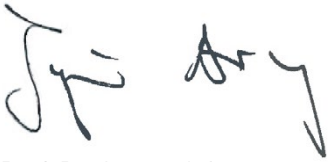
Der Osten Deutschlands wird, unserer Ansicht nach, unscharf wahrgenommen. Bestimmte positive Regionalentwicklungen gehen in einer allgemein nölenden Stimmungslage unter – oder sie werden von daraus abgeleiteten Entwicklungen überlagert bzw. stehen mit ihnen im Wettbewerb. Beispielsweise wurde bei der OB-Wahl am 9. Oktober 2022 in Cottbus bundesweit beobachtet, ob sich der von einem breiten Bündnis getragene Tobias Schick gegen einen AfD-Kandidaten durchsetzen würde. Für welche aktive Stadtentwicklung und ökonomische Strukturentwicklung das breite Bündnis steht, wurde hingegen kaum erwähnt. Solche Kommunikationsmuster wirken hinein in die Köpfe, wo sie Vorurteile und Stereotype erzeugen, die sehr wirkmächtig sind. Das Gehirn liebt diese Abkürzungen des Denkens, weil es so bequem ist.

Auch wir vhw-ler können uns davon nicht ganz freimachen. So bin ich im September 2022 mit Mitarbeitenden der vhw-Forschung zu einer Exkursion nach Cottbus gefahren – im Gepäck die unterschwellige Erwartung: schrumpfende Stadt, Braunkohlekrise, liebevolle Restaurierungen alter Bestände, negative Stimmungen mit rechten Ausschlägen usw., dazu noch etwas Fürst Pückler mit seinen berühmten Pyramiden im Park. Es kam ganz anders: Wir fanden eine Stadt- im Um- und Aufbruch, der von kreativen engagierten Menschen getragen wird. Cottbus schrumpft nicht mehr.

Ich erinnere mich an meine Besuche und Projekte im Ruhrgebiet in den Neunzigern, als die IBA Emscher Park lief. Sukzessive entstand dort ein neues Verhältnis zur eigenen industriellen Geschichte, Geld wurde in Zukunftsstandorte investiert, und man schaute zweifelnd, ob das was werden kann. Im Laufe der Jahre begann die Saat aufzugehen. Nicht immer waren die Projekte erfolgreich, die die Wirtschaftsförderer geplant hatten. Aber insgesamt tat sich etwas Gutes. Nun mag man einwenden, ein städtischer Ballungsraum sei nicht mit dem dünn besiedelten deutschen Osten zu vergleichen. Aber gegen solche Einwände kann man auch Erfolgsgeschichten aus dünn besiedelten westdeutschen Räumen stellen – etwa das Emsland, Ostwestfalen-Lippe oder den Bodenseeraum.

Nicht nur beim vhw gibt es Sensoren für die ermutigenden Entwicklungen im Osten. So hat etwa der Literat Uwe Rada mit seinem feinen Gespür für Gegenwart in seinem Buch „Morgenland Brandenburg – Zukunft zwischen Spree und Oder" spannende Um- und Aufbruchgeschichten zusammengetragen. Immer wieder geht es dabei um Pionieraktivitäten, wie man sie in Großstädten gezielt für Quartiere im Aufbruch ermöglicht. Im Osten geben sie Impulse für Regionalentwicklung. Auch der Ostbeauftragte der Bundesregierung Carsten Schneider stellte 2023 am Ende seiner Sommerreise fest: „Ich sehe hier eine Region im Aufschwung." Nun mag beim Ostbeauftragten Optimismus zur Stellenbeschreibung gehören, aber soll er die Sachen schlechtreden, die sich gut entwickeln?

Nun wirken tatsächlich viele von den Aufbruchgeschichten im Osten wie kleine bunte Pflänzchen in einem ansonsten ganz andersartigen Biotop. Ja, das kann man so sehen und auch in Statistiken und Karten fassen. Aber es gibt eben auch die andere Sichtweise, die Trendwenden und Aufbruch in den Vordergrund stellt. Sie ist genauso real und verdient Beachtung. Top-Investitionen, wie von Tesla in Grünheide und Intel in Magdeburg, sind erfreulich und nicht zu übersehen. Doch es gibt noch viel mehr Um- und Aufbruch. Darauf wollen wir den Blick richten, mit Bewunderung für die engagierten Akteure, die unter schwierigen Rahmenbedingungen etwas auf die Beine stellen. Vor diesem Hintergrund wünsche ich Ihnen viel Spaß bei der Lektüre der vorliegenden Ausgabe mit dem Schwerpunktthema „Im Osten viel Neues".



Prof. Dr. Jürgen Aring

Vorstand vhw e. V., Berlin

Barbara Schönig

# StadtLand in Thüringen gestalten und entwickeln

## Einige Blicke in ein (ost-)deutsches Flächenland

**Im vorliegenden Beitrag werden die besonderen Rahmenbedingung in Thüringen als einem ostdeutschen Flächenstaat bei der Gestaltung von Stadtentwicklung reflektiert: Hierzu zählen die kleinteilige Siedlungsstruktur des Landes, der demografische Wandel, finanzschwache Kommunen und anhaltender Strukturwandel sowie die spezifischen Bedingungen postsozialistischer Transformation. Anhand von fünf Beispielen wird sodann beispielhaft gezeigt, mit welchen Strategien, Instrumenten und kooperativen Formaten Stadtentwicklung in den verschiedenartigen räumlichen Kontexten des Freistaats produktiv und erfolgreich gestaltet werden kann.**

Wie wurde und wird gegenwärtig Stadtentwicklung proaktiv gestaltet? Welche Prozesse, Akteure und Projekte braucht es dazu? Der Austausch über Ziele und Prozesse der Stadtentwicklung ermöglicht es, diese zu evaluieren und zu verbessern. Dieses Heft aber nimmt hierfür allein Ostdeutschland in den Fokus – mein Blick auf Stadtentwicklung in einem ostdeutschen Bundesland bedarf es daher vorab einer Verortung im Diskurs.

### Eine kommentierende Einleitung

Der Titel dieses Hefts („Im Osten viel Neues"), der diskursiv auf die literarische und filmische Verarbeitung des grausamen Stellungskriegs im Ersten Weltkrieg an einer Front verweist, hat mich irritiert. Es drängen sich einige Fragen auf: Wer will aus welchem Grund darauf hinweisen, dass es (etwa erstaunlicher- oder unerwarteterweise?) Neues im Osten gibt? Was impliziert es, auf 30 Jahre Stadtentwicklung in Ostdeutschland zu blicken – und so die Wende ganz selbstverständlich als Stunde null ostdeutscher Stadtentwicklung vorauszusetzen? Will man etwas über ostdeutsche Stadtentwicklung erfahren, und lässt sich dies durch nadelstichartige Blicke bewerkstelligen? Wäre ein Heft zu 30 Jahren Stadtentwicklung in den alten Bundesländern mit dem Titel „Im Westen viel Neues" denkbar?

Ohne Frage ließe sich dieses Heft zum Gegenstand einer diskursanalytischen Debatte über den Blick auf Ostdeutschland in Planungspraxis und -wissenschaft machen. Das gilt umso mehr, als es im Kontext einer gesellschaftlichen Debatte darüber erscheint, wie die Spuren der DDR, die gesellschaftliche Transformation der Nachwendezeit und deren Wahrnehmung in Ost und West die Menschen und Gesellschaft in Ostdeutschland bis heute prägen – eine Frage, die nicht nur in soziologischer und historischer Forschung[1], sondern mit dem entsprechenden Fokus auch in der Stadtforschung ein zwar zu wenig berücksichtigter, aber keineswegs neuer Gegenstand ist. Letztere fragt insbesondere, wie Stadtentwicklung in Ostdeutschland betrachtet werden könnte und sollte, wobei drei Aspekte wichtig erscheinen (vgl. Bernt/Holm 2020b, S. 152):[2]

- Zweifellos lässt sich das Jahr 1990 als Startpunkt einer tiefgreifenden Transformation der Parameter, Prozesse, Akteure und Kräfte der Stadtentwicklung in Ostdeutschland identifizieren. Gleichzeitig aber blieben bestehende Strukturen, Akteure und räumliche Bedingungen weiterhin prägend. Der Blick auf Stadtentwicklung in Ostdeutschland ebenso wie in anderen postsozialistischen Ländern sollte neben Brüchen auch Kontinuitäten voraussetzen, um Entwicklungspfade erkennen und erklären zu können. Beides wirkt bis heute fort.
- Postsozialistische Stadtentwicklung ist zu verstehen als Überlagerung mehrerer parallel verlaufender Prozesse: der Transformation von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt einerseits, deren Spuren bis heute wirken, und allgemeiner gesellschaftlicher, politischer und ökonomischer Transformationen und Entwicklungen andererseits (wie die Restrukturierung des Wohlfahrtsstaats oder der Kommunalfinanzen, die Privatisierung von Infrastrukturen, der demografische Wandel oder die Klimakrise).
- Wie grundsätzlich entfalten sich diese Prozesse in Abhängigkeit von lokalen Rahmenbedingungen und wirken folglich also nicht überall in derselben Weise.

Zusammenfassend kann daher zwar nicht von **der** Stadtentwicklung in Ostdeutschland die Rede sein, es sind beim Blick nach Ostdeutschland wohl aber die besonderen Bedingungen, Kontinuitäten und Brüche zu berücksichtigen, die im Postsozialismus als fortdauernde „condition" bestehen und im Zusammenspiel mit „Akteuren und Flüssen

1 Vgl. insbesondere die Arbeiten der sogenannten dritten Phase der Nachwendeforschung (Böick 2022, S. 29ff.). Stellvertretend genannt sei hier die konkret auf einen Stadtraum bezogene Arbeit „Lütten Klein" von Steffen Mau (2020).

2 Vgl. zudem die gesamte Debatte in sub/urban 8, Heft 3 2020.

von Ideen, Menschen und Kapital [...] aus anderen Räumen" wirken (Bernt/Holm 2020b, S. 152).[3] In diesem Sinne ist sodann der gesonderte Blick möglich, erkenntnisreich und wichtig. Ganz im Sinne der auch gesellschaftlich breit artikulierten Aufforderung, sich für die Spuren der Transformationsgeschichte ernsthaft zu interessieren, ermöglicht er es auch, darüber zu sprechen, wie diese Stadtentwicklung geprägt haben und noch heute prägen – von den Erfolgen der großen Ad-hoc-Programme der Städtebauförderung (vgl. BMIBH 2021) bis zu den emotionalen und sozialen Wirkungen großflächiger Rückbauprogramme im Stadtumbau Ost (vgl. Sievers 2014, Kapitel 4), von der räumlichen Bedeutung der Treuhandaktivitäten[4] bis zur sehr geringen Verfügungsgewalt Ostdeutscher über Mietimmobilien (Bartels/Schröder 2020, S. 742; vgl. auch Riecker 2015).

Der Blick aus einem Ministerium, das Stadtentwicklung seit mehr als 30 Jahren in einem ostdeutschen Bundesland begleitet, fördert und solchermaßen mitgestaltet, kann sich natürlich diesen Fragen nicht mit wissenschaftlicher Tiefe widmen. Er gewährt nicht die Zeit, zu fragen, inwieweit die besagte „condition" des Postsozialismus einem Einzelfall eingeschrieben sein mag und was daraus folgt. Er gebietet es aber gleichwohl, diese als Rahmenbedingung angemessen zu berücksichtigen, wenn Stadtentwicklungspolitik gestaltet wird.

## Stadt und Raum im StadtLand Thüringen gestalten – eine Einladung zum Einblick

Im Lichte der obigen Bemerkungen kann es nun wenig überraschen, dass die Trends und Themen der Stadtentwicklung in Thüringen jenen andernorts in deutschen Flächenbundesländern gleichen und dass die sich gegenseitig verschärfenden gesellschaftlichen Herausforderungen und Krisen sowie die Knappheit an Ressourcen (Zeit, Personal, Geld) auch hier proaktive Strategien der Stadtentwicklung erschweren. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich aus den regionalen Bedingungen sowie der Siedlungs- und Raumstruktur im Freistaat.

Rund 90 Prozent Thüringens gelten als ländlich (TMIL 2023). Siedlungsstrukturell ist das Bundesland durch ein dichtes Netz kleiner und kleinster Städte geprägt, eingewoben in eine produktiv ertragreiche, an Kulturschätzen und Natur reichen Landschaft. Insgesamt gibt es 624 Städte und Gemeinden, davon 367 unter 2000 Einwohnern und nur vier über 50.000.[5] Stadt, Dorf und Landschaft bilden ein Kontinuum und sind aufs Engste miteinander verwoben, auch kleinste Städte nehmen durchaus wichtige Funktionen der Daseinsvorsorge, als Verkehrsknotenpunkt, kultureller oder sozialer Ort ein. Zugleich ist Thüringen von großen räumlichen und strukturellen Disparitäten zwischen Wachstum und Schrumpfung geprägt, und die Kategorien ländlich und städtisch sind kaum geeignet, um die heterogenen Bedingungen der Raumentwicklung zu erfassen. Der Landesentwicklungsplan arbeitet deshalb mit feinkörnigeren, auf strukturelle Herausforderungen und Potenziale bezogenen Kategorien.

In Thüringen leben derzeit rund 2,14 Mio. Menschen, davon knapp 326.000 in Jena und Erfurt, den einzigen Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Die jüngste Bevölkerungsprognose konstatiert einen Bevölkerungsrückgang von insgesamt 8,7 Prozent (im Vergleich zu 2021) bis 2042 sowie eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung, wobei beide Prozesse sich vor allem im strukturschwachen ländlichen Raum vollziehen und dort wiederum weniger die regionalen Zentren als die peripher liegenden Orte treffen. Entsprechend unterschiedlich sind die räumlichen Kontexte für Stadtentwicklung und ihre jeweiligen Herausforderungen.

Abb. 1: Haus Bräutigam im Schwarzatal (© Thomas Müller, IBA Thüringen)

3 Dies lässt sich bspw. im Feld der Wohnungsversorgung eindrücklich nachzeichnen. Die postsozialistische Transformation der Wohnungsversorgung erfolgte parallel zur Vermarktlichung und Neoliberalisierung von Stadtentwicklung und Wohnen im Westen, startete in Ostdeutschland allerdings von einem höheren Niveau der Verstaatlichung und wurde in rasanterem Tempo ausgerollt. Gleichzeitig verweist die Struktur der Wohnungsversorgung in Ostdeutschland (z. B. Anteil kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbestände, Wohntypologien, Eigentumsverhältnisse) bis heute deutlich auf die Wohnungsversorgung in der DDR (vgl. Bernt/Holm 2020a).

4 Hintergrund, Strukturen, Prozesse und ihre Verankerung in ostdeutschen Kontexten zeichnet Böick (2020) präzise nach.

5 Diese und alle nachfolgenden demografischen Daten zu Thüringen laut Thüringer Landesamt für Statistik, https://statistik.thueringen.de/datenbank [letzter Zugriff 25.08.2023].

Stellvertretend für eine Vielzahl an möglichen Einblicken werden hier die IBA Thüringen und vier lokal wirksame Beispiele kursorisch vorgestellt. Sie alle zeigen, wie mit Engagement, Kooperation, langem Atem und der Kombination verschiedener Instrumente Städte, Dörfer und Landschaften weiterentwickelt und nachhaltig gestaltet werden können – und Strategien entstehen, um drängende Fragen der Stadtentwicklung zu adressieren, wie soziale und räumliche Polarisierung, Klimaschutz und Bauwende, die Stärkung von Innenstädten und Ortskernen oder Integration und Migration.[6]

### IBA Thüringen StadtLand: „Die Ressource von Thüringen ist Thüringen"

Die umrissene Raumstruktur mit ihren Herausforderungen und Potenzialen bot den Anlass für die Internationale Bauausstellung, die 2012 ins Werk gesetzt und vom Land Thüringen als einziger Gesellschafter getragen wurde. Die IBA Thüringen hat sich den Titel StadtLand Thüringen als raumtheoretische analytische Folie und normative Programmatik zu eigen gemacht, um das enge Gefüge von Stadt und Land zu verdeutlichen, das funktional, kulturell und gesellschaftlich zugleich aufs Engste aufeinander bezogen ist und sich – aus Sicht der IBA zu Unrecht – doch im politischen Diskurs stets auch in Abgrenzung zueinander befindet. In diesem Jahr kommt die IBA mit ihrem Präsentationsjahr zum Abschluss – viel Neues gibt es folglich in Thüringen schon allein in der Dokumentation der IBA zu sehen.[7] Es war eine IBA, die sich mit vergleichsweise geringem Budget als Innovationsmotor durch die Vielfachkrisen der 2010er Jahre entwickelte, und sie nahm als erste IBA ein ganzes Bundesland in den Blick. Ihre Projekte rankten sich darum, wie klima- und sozialgerechte räumliche Entwicklung und die Bauwende auch mit schwindenden finanziellen und personellen Ressourcen durch solidarisches Miteinander, Kooperation und kreatives Nutzbarmachen des Bestehenden gestaltet werden können. Partner sind Akteure aller Art, von Kommunen bis Kirchengemeinden, Aktivisten, Schulleitungen, Unternehmer, Landwirte, Beamte, Bürgerinnen und Bürger und viele andere mehr. Insgesamt rechnet die IBA, dass 1455 Menschen an ihren 45 Projekten mitgewirkt haben.

Ebenso vielfältig wie die Akteure sind die Projekte, die mit diesen vor Ort gestemmt wurden. Sie reichen von der Wiedernutzbarmachung von Industriekultur (Eiermann-Bau in Apolda), einem Open-Source-Schulbau über den Ausbau untergenutzter Kirchen zu Her(r)bergen, den Bau von Gesundheitskiosken bis zur ökologischen Umgestaltung landwirtschaftlicher Flächen. Mit den LeerGut-Agenten, die leer stehende Gebäude und Brachen revitalisieren, und einem revolvierenden Fonds zur Gestaltung nichtprofitorientierter Revitalisierung von „LeerGut" hat sie zudem bleibende Strukturen für den Umgang mit Leerstand gerade im ländlichen Raum entwickelt. Getreu ihrer handlungsleitenden These „Die Ressource von Thüringen ist Thüringen" (Doehler-Bezahdi 2023, S. 15) nutzt sie also vorhandene Kompetenzen sowie Bestände und schöpft aus regionalen Wirtschafts-, Material- und Wissenskreisläufen, um zugleich vor Ort räumlich sichtbare Akzente zu setzen. Der Freistaat wird diese Akzente in einer gestärkten Stiftung Baukultur Thüringen weiterentwickeln und nutzbar machen. Denn wo kommunale und lokale Akteure zwar Ideen haben, aber Zeitressourcen, Wissen und Kompetenzen brauchen, um diese umzusetzen, bedarf es nicht immer nur Geld, sondern vor allem ideeller und fachlicher Unterstützung und Vernetzung mit Gleichgesinnten. Die Stiftung Baukultur soll hierfür ein Ansprechpartner sein.

### Erfurt-Südost: Modellvorhaben für die Zukunft großer Wohnsiedlungen

Wie in etlichen ostdeutschen Städten (vgl. Helbig/Jähnen 2018, S. 30) ist auch in Erfurt trotz großer Erfolge in der Stadtsanierung und Stadterneuerung stadträumliche

6 Ausführlich dokumentiert werden Projekte der Städtebauförderung im Rahmen des Monitorings (https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/unsere-themen/bau/staedtebau/staedtebaufoerderung/monitoring, letzter Zugriff 26.08.2023).

7 https://iba-thueringen.de/projekte, letzter Zugriff 26.08.2023.

Abb. 2: Vision des Siegerentwurfes – Stadtplatz in Erfurt-Südost mit der Stadtbahnhaltestelle „Abzweig Wiesenhügel" (links), einem neuen Bürgerhaus und Kaufland im Hintergrund (© Octagon Leipzig, impuls Jena und team read Berlin).

Segregation in erheblichem Umfang zu beobachten. Die Großsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre bieten attraktiven und bezahlbaren Wohnraum, wohnortnahe Infrastruktur und Grünflächen und sind meist hervorragend an den Nahverkehr angeschlossen, zugleich aber oft als „soziale Brennpunkte" bekannt. In Erfurt-Südost, einem aus drei weitgehend unverbundenen Großsiedlungen und einer dörflichen Siedlung bestehenden Stadtteil mit circa 24.000 Einwohnern, läuft als „Modellvorhaben der Städtebauförderung" ein großer Transformationsprozess, der auf einer breit angelegten lokalen Beteiligung aufbaut. Stadträumliche Barrieren sollen aufgebrochen und die Teilgebiete durch ein gemeinsames, attraktives Zentrum räumlich und sozial verbunden werden. Öffentliche Räume und Freiflächen sollen entstehen, die an Wetterextreme angepasst sind. Der gesamte Prozess wird von einer umfangreichen Evaluierung begleitet, um Rückschlüsse für die Weiterentwicklung der Bund-Länder-Städtebauförderung zu ziehen. Im Modellvorhaben konnte als bisher größter Meilenstein der Wettbewerb „Neue Mitte Südost" erfolgreich abgeschlossen werden. Nun startet die Erarbeitung eines Rahmenplans durch die Wettbewerbssieger.

**Eisenach: Innenstädte weiterbauen und stärken**

Die Innenstadt von Eisenach hat, wie viele andere, trotz ihrer oft denkmalgeschützten und attraktiven Bausubstanz mit Leerstand und Brachen zu kämpfen. Andererseits wohnen seit 2006 immer mehr Menschen im Zentrum: Sie profitieren von der Versorgung, der guten Anbindung und einem vielfältigen Wohnungsangebot sowie einer attraktiven Innenstadt. Mit verschiedenen Projekten unterstützt die Stadt die Belebung der Innenstadt, u. a. durch ein kommunales Förderprogramm für die Erneuerung historischer Fassaden oder mit der kooperativen Initiative „Zentral-Genial", die die bauliche Gestaltung von Brachen, Baulücken und leer stehenden Gebäuden fokussiert.

Erfolgreich hat sich Eisenach 2021 beim Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren" mit dem Projekt „Goldschmiede Eisenach" beworben. Mit den Fördermitteln soll die Nutzungsmischung im Zentrum durch die Wiedernutzung leer stehender Erdgeschosszonen intensiviert werden. Wesentlicher Projektbaustein ist die Etablierung sogenannter „Versuchslabore". Nutzerinnen und Nutzer eines Versuchslabors können ein Jahr lang eine leer stehende Erdgeschosseinheit kostenfrei beziehen, für die die Stadt die Miete übernimmt. Die Versuchslabore sollen einerseits Eigentümern dabei helfen, neue Mieter zu finden, andererseits sollen im Sinne der Nutzungsvielfalt auch risikoreiche und neuartige Nutzungsideen ausprobiert werden. Aktuell konnten bereits vier Versuchslabore etabliert werden.

**Kaltennordheim: Ortskerne nachhaltig entwickeln im ländlichen Raum**

Die Stadt Kaltennordheim (5780 Einwohner, Landkreis Schmalkalden-Meining) hat sich 2015 mit der integrierten kommunalen Strategie „Rhönstadt Kaltennordheim. Tradition bewahren – Zukunft sichern" als EFRE-Kommune qualifiziert. Eines von sechs bewilligten Vorhaben ist die denkmalgerechte und energetische Gesamtsanierung des ortsbildprägenden und historisch bedeutsamen Schlosses, durch die das Stadtbild qualitativ aufgewertet wird und zusätzliche Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge geschaffen werden. Zukünftig wird das Gebäude neben den bisherigen Nutzungen ein Standesamt, eine Arztpraxis und die Verwaltungsgemeinschaft Hohe Rhön aufnehmen.

Wie beim Schloss agiert die Stadt Kaltennordheim auch beim Neubau eines kommunalen Nahwärmenetzes als Bauherr in Kooperation mit zahlreichen Partnern. Mit dem Nahwärmenetz sollen alle städtischen und kreiseigenen Gebäude sowie rund 50 private Wohnhäuser und Gewerbeeinheiten mit regenerativ erzeugter Wärme versorgt werden. Langfristig soll die Wärmeversorgung des Ortes insgesamt auf $CO_2$-neutrale Energieträger umgestellt werden. Für die Wärmeerzeugung wird eine alte Turnhalle zur Heizzentrale umgebaut.

Abb. 3 und Abb. 4: Atelier für Kunst- und Malevents in der Goldschmiedenstraße 19 in Eisenach (© Stadtverwaltung Eisenach – Fachgebiet Stadtplanung)

**Saalfeld-Beulwitz: ein Werkhaus zwischen Saale und Thüringer Wald**

Seit 2015 hat die Stadt Saalfeld die Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt in einer am Stadtrand gelegenen alten Kaserne von 50 auf 250 Plätze ausgebaut. Zugleich wurden benachbarte, für den Rückbau vorgesehene, mehrgeschossige Wohnhäuser für zugezogene Geflüchtete und einkommensschwache Haushalte wieder in Nutzung genommen. Mittlerweile sieht die Stadt vor, den Standort weiterzuentwickeln. Im Rahmen der IBA-Projektfamilie „Arrival StadtLand" entsteht nun ein Werkhaus auf einer Brachfläche zwischen Gemeinschaftsunterkunft und Wohngebäuden. Ziel dabei ist es, gemeinsam mit der Bewohnerschaft und mit regionalen Partnern einen Ort der Begegnung, des Lernens und des Selbermachens zu schaffen. Bereits seit 2021 finden partizipative Vorbereitungs- und Bauaktionen statt, koordiniert und angeleitet vom Werkhausmanager, in denen ein Werkstattcontainer, Quartiersmöbel und eine Outdoorküche entstanden. Das flexibel nutzbare Werkhaus wird in modularer Bauweise errichtet, um flexibel auf künftige Bedürfnisse im Quartier einzugehen.

Abb. 5: Im Bau befindliches Werkhaus in Saalefeld-Beulwitz (© Thomas Müller, IBA Thüringen)

## Stadtentwicklung gestalten heißt, Kooperation ermöglichen – auch auf Landesebene

Wie diese Einblicke in die Thüringer Praxis der Stadtentwicklung zeigen, ist das Spektrum an Instrumenten und Strategien sowie an Akteuren und Kooperationen ebenso breit und vielfältig, wie es die Vielfalt an Themen und konkreten lokalen Bedingungen vermuten lassen. Um diesem Spektrum gerecht zu werden, werden auf ministerialer Ebene (Förder-)Instrumente der Dorfentwicklung/Entwicklung ländliche Räume, Stadtentwicklung und Städtebauförderung integriert gedacht und eingesetzt. Neben der Finanzierung des Eigenanteils sind gerade für die kleineren Kommunen oft die für die Anträge notwendigen Personalressourcen eine Herausforderung. Das Ministerium in Kooperation mit den zuständigen nachgeordneten Ämtern begleitet und unterstützt die Kommunen deshalb durch Beratung. Es stellt Formate für Austausch und Bildung von Netzwerken zwischen und mit Kommunen, Wirtschaft und Zivilgesellschaft bereit, z. B. in der Transferwerkstatt im Rahmen der Städtebauförderung, im Bündnis „Innenstädte mit Zukunft" oder der jüngst mit der Stiftung Baukultur Thüringen ins Leben gerufenen „Mayors Academy ". Seit vielen Jahren wird zudem die Städtebauförderung durch eine stetige Evaluation fortlaufend weiterentwickelt. Denn auch die landesseitigen Politiken, Strategien und Programme für Stadtentwicklung können ohne einen stetigen Austausch und feldübergreifende Kooperation nicht zukunftsfähig gestaltet werden und nachhaltig wirken.

**Prof. Dr. Barbara Schönig**
Staatssekretärin im Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Erfurt

**Quellen:**

Bartels, C./Schröder, C. (2020): Die Bedeutung von Mieteinkommen und Immobilien für die Ungleichheit in Deutschland. In: Wirtschaftsdienst, 100/10, S. 741–746.

Bernt, M./Holm, A. (2020a): Die Ostdeutschlandforschung muss das Wohnen in den Blick nehmen, In: sub/urban, Band 8/3, S. 97–114.

Bernt, M./Holm, A. (2020b): Zur Zukunft der Ostdeutschlandforschung. In: sub/urban, Band 8/3, S. 145–150.

Böick, M. (2020): Die Treuhand. 1990–1994. Idee – Praxis – Erfahrung. Frankfurt/Main.

Böick, M. (2022): Die Erforschung der Transformation Ostdeutschlands seit 1989/90. Ansätze, Voraussetzungen, Wandel. Version: 1.0. In: Docupedia-Zeitgeschichte, 18.10.2022. http://docupedia.de/zg/Boeick_transformation_v1_de_2022, DOI: http://dx.doi.org/10.14765/zzf.dok-2424 [letzter Zugriff 24.08.2022].

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, BMIBH (2021): 50 Jahre Städtebauförderung in Deutschland. Berlin.

Doehler-Bezahdi, M. (2023): Die Methode IBA. In: IBA Thüringen (Hg.): StadtLand – Perspektiven. Weimar, S. 9–16.

Helbig, M./Jähnen, S. (2018): Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten, WZB Discussion Paper, No. P 2018-001, Berlin.

Mau, S. (2020): Lütten Klein. Leben in der ostdeutschen Transformationsgesellschaft. Frankfurt/Main.

Riecker, A. (2015): Wem gehört der Osten? Die Stadt. In: Bundeszentrale für politische Bildung. https://www.bpb.de/mediathek/video/285946/wem-gehoert-der-osten-die-stadt/ [letzter Zugriff: 28.08.2023].

Sievers, K. (2014): Lost in Transformation? Raumbezogene Bindungen im Wandel städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Stadt, Raum und Gesellschaft). Wiesbaden/Berlin.

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, TMIL (2023): Ländlicher Raum. https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/unsere-themen/laendlicher-raum [letzter Zugriff 24.08.2023].

Doreen Mohaupt

# Perspektiven, Erwartungen und neue Maßstäbe in der Stadtentwicklung von Cottbus/Chóśebuz

**Wer in Cottbus/Chóśebuz unterwegs als Besucherin oder Besucher ist, wird positiv überrascht sein und die Stadt nicht nur lieben (lernen), sondern sie auch, sollte man vor einigen Jahren bereits hier gewesen sein, nicht wiedererkennen. Die Hauptstadt der Lausitz zwischen Berlin, Dresden, Leipzig und Polen steckt erneut mitten im Wandel. Die Braunkohle geht, Neues tritt an diese Stelle – angeschoben unter anderem durch den Strukturwandel. Es herrscht eine ausgesprochene Aufbruchstimmung und Neugier bei den Menschen hier – das wirkt sich vor allem auf die Stadt und die Region aus und strahlt darüber hinaus.**

Cottbus/Chóśebuz stand als Bezirkshauptstadt in der ehemaligen DDR in einem besonderen Fokus. Im sogenannten Kohle- und Energiebezirk wurde der Großteil der Energie für die gesamte Republik gewonnen. Im Zuge der deutschen Wiedervereinigung 1990 kam es zu einem markanten Strukturbuch durch die Stilllegung zahlreicher Tagebaue und Produktionsstätten in kurzer Zeit, was spürbare Veränderungen nach sich zog. Während der Anteil der Arbeitsplätze im Bereich Industrie und Handwerk 1985 noch 55 Prozent betrug, schrumpfte dieser Sektor drastisch nach 1990 auf einen Anteil von 10 Prozent im Jahr 2018 – ein Verlust von mehr als 20.000 Arbeitsplätzen allein in diesem Wirtschaftssektor im Bereich Cottbus/Chóśebuz. Zwar entstanden neue Jobs, vor allem im Bau- und Dienstleistungsbereich, dennoch ging die Zahl der Erwerbstätigen im Ergebnis stark zurück.

Mehr als 30.000 Menschen verlor die Stadt an das Umland aufgrund der Suburbanisierungstendenzen bzw. durch den Arbeitsplatzmangel vor allem an andere Regionen. Dramatisch war der Fakt, dass 95 Prozent derer im sogenannten Haushaltsgründungsalter zwischen 15 und 45 Jahren alt war. Die Arbeitslosenzahl betrug zeitweise knapp 20 Prozent[1]. In der Folge musste die Stadt Cottbus/Chóśebuz lange Zeit einen Schrumpfungs- und Stadtumbauprozess steuern und zeitweise fast depressive Phasen der Stadtentwicklung durchlaufen. Über 12.000 Wohnungen und fast 20 Standorte der Bildungsinfrastruktur wurden vom Markt genommen, abgerissen, umgenutzt oder umgebaut. Die Prognosen vor einigen Jahren stellten zum Teil auf eine Bevölkerungszahl von 82.000 für 2020 ab. Solche Prozesse verändern Stadt und Gesellschaft grundlegend. Im Fokus der Arbeit stand dabei vor allem, eine Zersplitterung der Stadt und ein Abrutschen ganzer Wohngebiete in Stadtrandlagen zu verhindern. Die Stadt im Zuge des Stadtumbaus von den Rändern nach innen strukturiert zurückzubauen, ist dabei gelungen.

Vor allem um die Innenstadt und innenstadtnahen Bereiche gab es gleichzeitig enorme Kraftanstrengungen, die im Fokus der städtebaulichen Sanierungsprozesse und Modellstadtmaßnahmen standen. Insgesamt wurden bis 2022 mehr als 230 Millionen Euro an Städtebaufördermit-

1 Heute liegt sie bei 6,0 Prozent.

Abb. 1: Cottbuser Altstadt (Foto: Marco Laske)

teln für die Erneuerung sowie in den Stadtumbauprozess gesamtstädtisch investiert. Allein in der Innenstadt sind zirka 230 Gebäude saniert und aufgewertet worden. Zudem konnten 160 öffentliche Plätze, Straßen und Wege neugestaltet werden. Mit den öffentlichen Investitionen wurde zusätzlich ein etwa siebenfacher Betrag an privaten Investitionen angeregt. In der Stadterneuerung und im Stadtumbau hat Cottbus/Chóśebuz einen weiten, erfahrungsreichen und vielfach gelobten Stand erreicht, der aktuell beispielgebend für Projekte in anderen Städten und für die bundesweite Forschung ist. Insbesondere der Bereich Mitte hat in dieser Zeit (1992 bis 2022) mit einem Bevölkerungszuwachs von 35 Prozent von den intensiven Maßnahmen profitiert. Heute steht Cottbus/Chóśebuz inmitten der demografischen Trendwende und sichert den Status von zirka 100.000 Einwohnern.

## Investitionen und Schlüsselmaßnahmen

Cottbus/Chóśebuz war und bleibt in den Jahrzehnten durch enorm dynamische Entwicklungen geprägt. Im Zuge des Kohleausstiegs gibt es grundlegend neue Perspektiven. Den neuerlichen Strukturwandel nach 2018 dabei nicht als Strukturbruch, quasi ohnmächtig, zu durchleben, sondern aktiv als großartige Chance nutzen zu können, wird mit den umfassenden Unterstützungsmaßnahmen seitens Bund und Land sowie den zahlreichen Investitionen in Schlüsselmaßnahmen sichergestellt. Zahlreiche Bundes- und Landesbehörden sowie außeruniversitäre Forschungsinstitute kommen hinzu, werden angesiedelt und sind bereits gegründet bzw. im Auf- und Ausbau begriffen (Bundesnetzagentur, Bundesamt für Strahlenschutz, Bundesumweltamt, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung usw.). Allein mit räumlichem Bezug zur Stadt Cottbus/Chóśebuz werden in den nächsten Jahren Projekte mit mehr als 4 Mrd. Euro umgesetzt, darunter in folgenden Schwerpunkten:

**Deutsche Bahn**

Die Deutsche Bahn errichtet in Cottbus/Chóśebuz das modernste Bahnwerk Europas. Bis 2026 werden dabei mit dem Projekt „Phönix" 1200 neue hochwertige Arbeitsplätze in der Instandhaltung von ICE und Umrüstung von Dieselloks auf Hybridtechnik entstehen. In diesem Zusammenhang soll auch das Schienennetz in der Lausitz umfassend modernisiert und ausgebaut und unter anderem die Strecke Berlin–Cottbus komplett zweigleisig umgerüstet sowie in der Taktung verbessert werden. Die Halle 2 des neuen Bahnwerks ist bereits im Bau befindlich – an einem Standort mit heute etwa 450 Arbeitsplätzen und einem Werk, das noch vor fünf Jahren geschlossen werden sollte.

**Forschung und Wissenschaft**

Die Brandenburgische Technische Universität Cottbus-Senftenberg BTU hat sich schnell zum Motor für Innovation und Garant für neue Wertschöpfungsketten entwickelt. Hier studieren etwa 7000 Studierende aus mehr als 100 Nationen. Die Stadt Cottbus/Chóśebuz setzt auf die sie umgebende Forschungs- und Entwicklungslandschaft als hoch relevanten Standortvorteil. Die BTU spielt eine der Hauptrollen im Strukturwandelprozess auch in der Frage der Ansiedlungen, Ausgründungen sowie der Netzwerk- und Transferarbeit.

Mit mehr als 420 ha Entwicklungsfläche und unmittelbarem Bezug zur Innenstadt und zur BTU bildet der Lausitz Science Park LSP einen Forschungs- und Wissenschaftsstandort mit hohem gewerblichem Ausgründungspotenzial als Pendant zum Standort Adlershof im Innovationskorridor Berlin-Lausitz. Dabei besteht gleichzeitig die Chance, ein neues urbanes Stadtquartier ganzheitlich zu entwickeln und dieses in den direkten Kontext zur inhaltlichen sowie räumlichen Nähe zur Wissenschaft zu etablieren. Mit der Planung eng verbunden ist die Ausrichtung des Parks, der die räumliche Nähe und Orte der Kooperation sowie des Vernetzens von Wirtschaft und Forschung, von Innovation

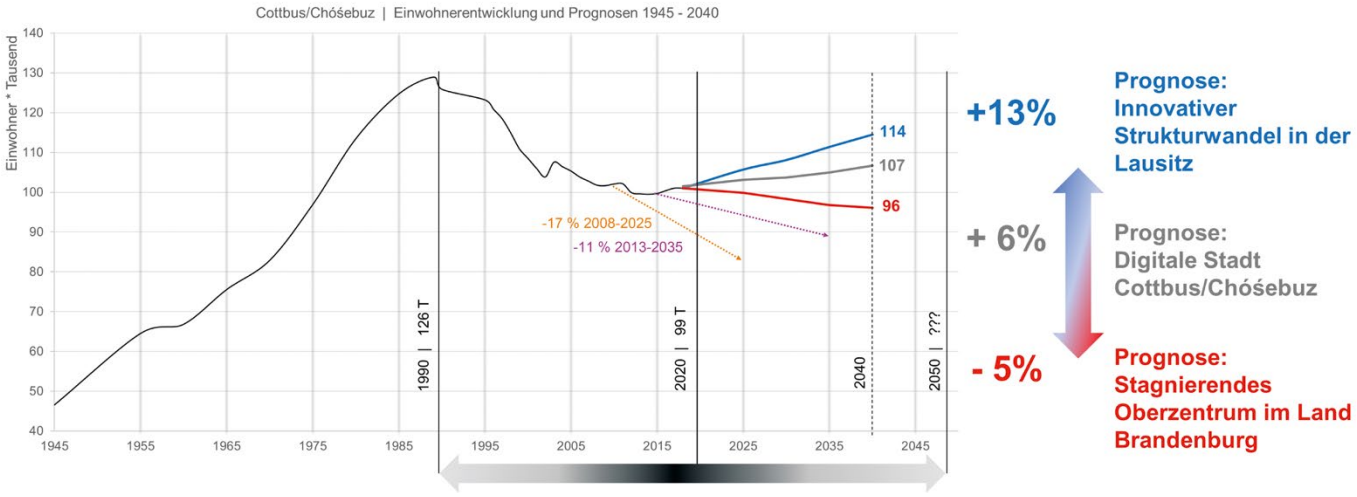



Abb. 2: Stadt Cottbus/Chóśebuz auf der Basis der Berechnungen von Dr. Lebhart

und Transfer inhaltlich profiliert. Im Kontext der BTU soll auf den Flächen des LSP zum Beispiel das hybride Fliegen vorangebracht und an modernen Antrieben der Luftfahrt geforscht werden. Forschungsinstitute, wie Deutsche Luft- und Raumfahrt, Fraunhofer, Leibniz und Helmholtz, sind mit eigenen Standorten bereits in Cottbus/Chóśebuz gegründet und werden in den nächsten Jahren, nach den erfolgten Neubaumaßnahmen auf dem Campus des LSP, angesiedelt. Der Standort soll perspektivisch Platz für bis zu 10.000 Beschäftigte bieten. Ein neues Schulzentrum, eine neue Straßenbahntrasse sowie Wohnungen für mehr als 6000 Menschen können entstehen.

**Innovationszentrum Universitätsmedizin**

In Cottbus/Chóśebuz soll als besonderes Schwerpunktprojekt des Strukturwandels das Innovationszentrum Universitätsmedizin IUC zur universitären Medizinerausbildung etabliert werden. Medizinische Wissenschaft und das Carl-Thiem-Klinikum CTK als Universitätsklinikum sowie Digitalem Leitkrankenhaus werden zum IUC mit mindestens 80 Professuren zusammengeführt, das durch seine einzigartige und innovative Profilierung vielversprechende Entwicklungsperspektiven aufweist und eine Lücke in der medizinischen Forschung in Deutschland schließen wird.

Die Lebensqualität und die Attraktivität in der Region Lausitz wird durch eine flächendeckende medizinische Versorgung nach neuesten wissenschaftlichen Standards steigen. Das IUC wird zu einem national und international sichtbaren Leuchtturm, das sich im Herzen der Stadt Cottbus/Chóśebuz befindet und sich auch baulich-räumlich in zukunftsweisender Form darstellt. Es entstehen etwa 1500 neue Arbeitsplätze zzgl. 500 weiteren Ausbildungsplätzen; die Hochschulausbildung soll 2026 starten und in der Endausbaustufe ca. 2200 Studierenden die entsprechenden Perspektiven bieten. Mit den entwickelten Nutzungsparametern, der in diesem Kontext zu erarbeitenden Rahmenplanung und bauvorbereitenden Maßnahmen soll eine Entwicklung nach neuen Maßstäben sichergestellt werden. Derzeit laufen in parallelen Verfahren die entsprechenden planerischen, rechtlichen und finanziellen Vorbereitungen in akteursübergreifenden Verfahren sowie entsprechenden notwendigen Entscheidungen.

**Ehemaliger Braunkohletagebau Cottbus-Nord**

Einen weiteren Impulsgeber für die Stadtentwicklung wird es mit der Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Braunkohletagebaus Cottbus-Nord geben. Dieser wird in den nächsten Jahrzehnten mit 19 km² zum größten künstlichen Binnensee Brandenburgs, als Cottbuser Ostsee wachsen und Ausdruck moderner Stadtentwicklung sein. Im Jahr 2015 wurde die Kohleförderung im Tagebau Cottbus-Nord beendet. Nun wird der Tagebau geflutet. Damit ist Cottbus/Chóśebuz heute ein Zukunftsort, an dem die Traditionen einer bergbaugeprägten Stadt auf die neuen Herausforderungen, der für den Klimaschutz notwendigen Energie-, Wärme- und Mobilitätswende, treffen. So soll sich der bisher tagebaunahe Osten der Stadt Schritt für Schritt als Wachstumsfläche, zwischen Zentrum und See, zu einem Zukunftsraum entwickeln. Aus einem teilweise brachliegenden Areal am Tagebau wird bis 2033 mit der Seevorstadt ein ca. 300 ha großes grünes Zukunftsquartier in Wassernähe entstehen und neue Impulse für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung setzen. Die Planungen umschließen neue Wohnbereiche, attraktive Gewerbeflächen, einen innovativen Energiecampus als Denkfabrik, ein geplantes Bildungs- und Behördenzentrum mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen, eine etwa zwei Kilometer lange grüne Seeachse mit Bevorrechtigung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Nahverkehrs, attraktiven Freiräumen und Aufenthaltsqualität sowie überregionalen Sport- und Freizeitangeboten. Die Geländesicherung und herausfordernde Flutungsprozesse zu steuern, ist eine nicht alltägliche Herausforderung – für die Stadt verbunden mit der Aufgabe, wie diese seit Jahrzehnten dem Stadtraum entzogene Fläche wieder an die Stadt angebunden, integriert und in das Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden kann.

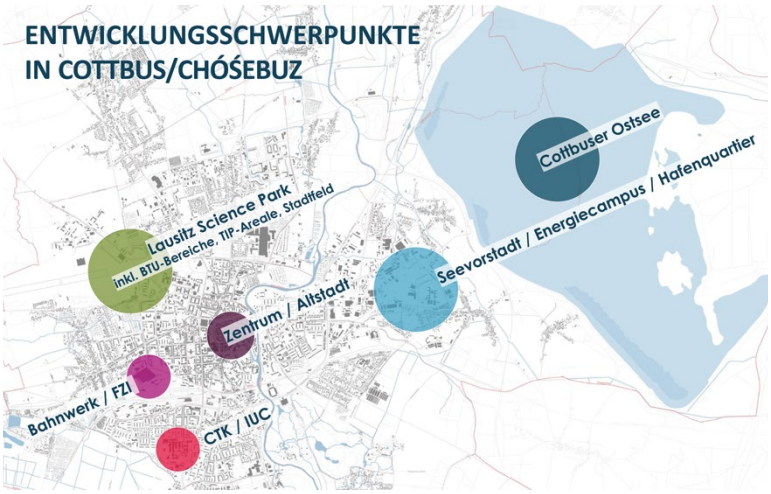



Abb. 3: Entwicklungsschwerpunkte Stadt Cottbus/Chóśebuz

## Neuausrichtung der Stadtstrukturen

Verstärkt wird die optimistische Sicht in die Zukunft durch die sukzessive Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau, die bis zum Jahr 2040 den Bau von neuen Wohnungseinheiten im Stadtgebiet ermöglicht. Dies geschieht zum einen aus den oben beschriebenen strukturwandelbedingten Rahmenbedingungen heraus, als auch aufgrund veränderter Nachfragesituationen insgesamt. Der neue Entwurf des Flächennutzungsplans stellt daher neben den Strukturwandelstandorten Flächen für etwa 10.000 zusätzliche Wohnungen sowie 16 weitere Standorte für soziale Folgebedarfe dar. Im bisherigen Wohnungsbestand sind Ange-

botsdefizite im Bereich bestimmter Wohnungsgrößen und -typen sowie spezieller Ausstattungen vorhanden. Von den knapp 60.000 Wohnungen sind heute knapp 40 Prozent in einem einheitlichen Plattenbautyp P2 mit einer durchschnittlichen Größe von 56 m² Wohnungsgröße, fünfgeschossig und ohne Aufzug. Eine weitere, neue Phase des Stadtumbaus zur Neuausrichtung der Stadtstrukturen und -funktionen wird erforderlich sein.

Cottbus/Chóśebuz liegt im Raum zwischen Berlin, Dresden, Leipzig sowie 30 Kilometer vor der polnischen Grenze und somit zum Eingang in den transeuropäischen Raum. Die bessere infrastrukturelle An- und Einbindung nach Osten ist eine weitere große Aufgabe der kommenden Jahre. Sicher ist, dass Städte in der Größe wie Cottbus/Chóśebuz künftig nicht nur (wieder) eine wesentlich wichtigere Rolle im Ausgleich der oft gegensätzlichen Stadt-Land-Entwicklungen spielen werden, sondern schon aufgrund ihrer Größe gleichzeitig Stellschraube sowie Richtungsgeber sind für die Zukunftsthemen und dem Ausprobieren von Handlungsansätzen in Reallaboren. Erst der Strukturwandel selbst schafft den Kommunen und der Lausitz selbst dabei die Möglichkeit, den Nachhaltigkeitsgedanken in seiner Komplexität grundlegend umsetzen zu können. Erfolgreicher Strukturwandel wird nicht ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme sowie Einwohner- und Arbeitsplatzwachstum gelingen. Die Chance auf Wachstum muss gleichzeitig auch als Möglichkeit begriffen werden, Stadtentwicklung mit all ihren Facetten grundsätzlich und ganzheitlich modern umzusetzen: samt Anforderungen an Klimaschutz, Mobilität, Energie und soziale Gerechtigkeit.

Nicht in jedem Fall gibt es eine grundlegend positive Einstellung gegenüber der Umsetzung von einzelnen Projekten: Spätestens, wenn ganze Kleingartenanlagen umziehen müssen, weil das neue Bahnwerk oder der LSP „Raum" zum Wachsen benötigt, werden sozialpolitische Spannungen in der Umsetzung dieser doch wichtigen und richtungsweisenden Projekte spürbar und die Frage nach dem Nutzen und den Folgewirkungen gestellt. Dabei bleibt mit dem Kohleausstiegsgesetz ein enges Zeitfenster mit enormem Handlungsdruck, die Chancen zu nutzen und die Vielzahl von Strukturwandelprojekten und Maßnahmen – jede dieser Aufgaben ist eine Lebensaufgabe für sich – mit der gebotenen Qualität umzusetzen.

## Akteure, Netzwerke, Kommunikation

Diese Prozesse gehen nur im Zusammenschluss und mit guter und gezielter Kommunikation, weil Planungen und vorbereitende Maßnahmen reell nicht sichtbar sind. Bewohnerinnen und Bewohner mitzunehmen auf diesen (langen) Weg, sie in geeigneter und erreichbarer Weise zu informieren bzw. Informationen jederzeit abrufbar zur Verfügung zu stellen, ist eine der Hauptaufgaben im Zusammenwirken aller Verantwortlichen. Die Digitalisierung der Beteiligungsprozesse in der Stadtentwicklung ist dabei ein wichtiger Baustein, im Fall der Stadt unterstützt durch die Bundesförderung „Smart Cities" unter anderem für ein Open-Data-Portal mit 3D-Stadtmodell.

Allen Beteiligten ist dabei klar, dass sich diese Gelegenheiten einer gesamtheitlichen Neuausrichtung heute bieten und die Potenziale für einen „Neuanfang" möglichst allumfassend zu nutzen sind. Es werden wenige Jahre, gar Monate so elementar richtungsbestimmend für Stadt und Region sein, wie sie es lange nicht waren und so schnell nicht mehr sein werden. Pragmatische Lösungen werden oft genug notwendig sein. Es gibt ein starkes Zusammenrücken der Akteure und Netzwerke, die vorher bereits etabliert waren und nun neu aufgestellt werden oder neuen Raum finden. Entwicklungen und Strategien, Projekte und Maßnahmen, die hinterfragt, neu bewertet und neu ausgerichtet werden. Vor zehn oder zwanzig Jahren hätten die wenigsten daran geglaubt, Teil einer Gewinnerregion zu sein.

„Sowieso"-Themen und -Projekte, die vor dem Strukturwandel ausschließlich im Fokus standen, werden nunmehr begleitend abgearbeitet. Eine solche Gleichzeitigkeit und Überlagerung gab es noch nicht. In diesen engen dynamischen Zeiten die bestmögliche Qualität zu sichern, ist mit Leuchttürmen und Baukultur wichtig. Die „schöne Handschrift" des Strukturwandels, der unsere Stadt derzeit prägt und in den kommenden Jahren weiter formen wird – sie quasi einmal auf den Kopf stellt, sollte größtmöglich positiv ablesbar sein in den künftigen Stadtstrukturen.

Es ist eine einmalige Chance. In der Lausitz herrscht großer Optimismus bei den Akteuren und gleichzeitig eine hohe Erwartungshaltung – die durchaus gesellschaftliche Zerrissenheit und Skepsis ist nach wie vor spürbar und zum Teil ein Erbe aus vergangenen erlebten Brüchen und Entwicklungen. Die wichtigsten Faktoren für das erfolgreiche Gelingen des Wandels und Gestaltens der Zukunft bleiben in allen Ebenen dabei letztlich Engagement, Motivation und Vertrauen sowie ein Zusammengehörigkeits- und Verantwortungsgefühl – mit einer Verwaltung mit einem höchsten Grad an Verantwortung mittendrin.

**Doreen Mohaupt**
Stadtplanerin, Amt. Dezernentin für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt, Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung,
Stadt Cottbus/Chóśebuz

(Foto: Christiane Schleifenbaum)

Robert Erdmann

# Stadtentwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin

## Eine kurze Situationsbeschreibung

**Schwerin gefällt! Es bereitet immer wieder viel Vergnügen, Menschen, die Schwerin bisher nicht kennengelernt haben – tatsächlich gibt es sie noch! –, durch die Stadt der sieben Seen zu führen. Die Stadt „versprüht" großzügig ihren Reiz und zeigt sich von der besten Seite, wenn man als „Fremdenführer" den Alten Garten, den Pfaffenteich oder den Altstädtischen Markt ansteuert. Das ist sicher weniger ein Ergebnis der städtebaulichen Entwicklung der letzten hundert Jahre, und man kann dankbar dafür sein, dass die „Regime" ihre gigantischen Planungen aus den dreißiger und sechziger Jahren des letzten Jahrhunderts nicht in die Tat umsetzen konnten, sondern ein kontinuierlicher Prozess zur Herausbildung einer Residenzstadt, der im 19. Jahrhundert seinen Höhepunkt erlebte.**

Die Stadt profitiert bis heute von der eindrucksvollen Symbiose von Landschaft und Gebautem, von Schloss und See. Diese Qualitäten wissen selbstverständlich nicht nur die Besucherinnen und Besucher, sondern die Schwerinerinnen und Schweriner selbst zu schätzen. Vielleicht war das auch ein Grund dafür, dass die Sprengung von ganzen Straßenzügen in der Schweriner Altstadt in den achtziger Jahren bis kurz vor der Wende so viel Empörung und Widerstand (Stichworte „Schelfstadt-Initiative" / „Denk-mal" Schelfstadt) erzeugte und damalige Aktivisten, wie Architekten, Denkmalschützer, Künstler und Stadtplaner, mobilisierte.

Abb. 1: Altstädtischer Markt in Schwerin (Fotos: LGE M-V)

### Behutsame Stadterneuerung im Innenstadtbereich

Aber auch Schwerin besteht nicht nur aus einer „erneuerten" Altstadt, die – wie gesagt – Besucher und Einheimische gleichermaßen „entzückt", sondern aus ausgedehnten Plattenbauquartieren – subsumiert bei der Schweriner Bevölkerung als Großer Dreesch – und Wohngebieten, die in den letzten 30 Jahren mit Eigenheim- oder Geschosswohnungsbau entstanden sind. Sicher ist es aber die hohe Wertschätzung für die „geretteten" Altstadtquartiere aus der Bevölkerung heraus gewesen, die zu einem ersten Schwerpunkt der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt führte, der behutsamen Stadterneuerung! Zahlreiche Aktivisten der „Wendezeit" (dazu fand im letzten Jahr eine interessante Wanderausstellung „Stadtwende" statt, flankiert durch eine entsprechende Veröffentlichung) übernahmen später Aufgaben in der Verwaltung, wurden politische Mandatsträger, gründeten Architekturbüros. Gemeinsam mit neuen Akteuren bei Fördereinrichtungen, Rahmenplanern und Sanierungsträgern sowie in Bürgervereinen wie „Pro Schwerin" – die sich für die BUGA oder den Welterbestatus der Stadt einsetzten – wurden die Ziele der „städtebaulich geprägten Bürgerbewegung" in professionelle Strukturen von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen überführt, was für einige Engagierte der Wendezeit allerdings keinen einfachen Prozess darstellte. Die Selbstverständlichkeit, mit der heute ein Aktionsradius des treuhänderischen Sanierungsträgers definiert wird, war neben der Skepsis gegen entstehende formalisierte Strukturen im Förder- und Planungsrecht noch nicht gegeben. Rückblickend kann festgestellt werden, dass sich die damals gebildeten Strukturen nicht nur beim Sanierungsträger, sondern in administrativer Hinsicht auf städtischer und Landesebene sowie bei den freien Planern und zum Teil in die Bauwirtschaft hinein bewährt haben. Die sich herausgebildeten Strukturen und personellen Kontinuitäten prägen noch heute die Stadtentwicklung Schwerins auch über die Altstadt hinaus.

Im Innenstadtbereich bestanden in den letzten 30 Jahren bis zu zehn Sanierungs- (zum Teil als Erweiterungsgebiete) und Stadtumbaugebiete. In diese insgesamt 140 ha Gebietskulisse wurden seit 1991 rund 150 Mio. Euro allein aus den Städtebauförderungsprogrammen investiert. Der Multiplikatoreffekt muss nicht weiter ausgeführt werden. So weit die Zahlen. Die „Kleinteiligkeit" der Schweriner Sanierungsgebiete – sicher eine Besonderheit unter den größeren Städten des Landes – hat den Vorteil der Konzentration auf eine spezifische Zielsetzung des jeweiligen Quartiers. Auf der anderen Seite besteht der Nachteil zahlreicher Verfahrensgrenzen und erhöhter Aufwendungen in der Verfahrensbetreuung. Mittlerweile wurden komplette Gesamtmaßnahmen oder Teilebereiche erfolgreich beendet, z. B. die Feldstadt mit 32 ha im Jahr 2012.

Heute verfügen die Altstadtquartiere wieder über ein geschlossenes Bild an historischen Straßenfronten. Die wenigen Ergänzungen sind überwiegend von guter Qualität, auch dank eines regelmäßig und konsequent angewandten Gutachterverfahrens, und die öffentlichen Räume haben eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Stadt als Bauherr übernahm Vorbildfunktion bei der Sanierung von Kultureinrichtungen in historischen Gebäuden oder Neubauten wie dem Hort „Heine Kids" in der Werderstraße.

Abb. 2: Hort Heine Kids in der Schweriner Altstadt

Durch bereits zahlreich erfolgte Transformationsprozesse in der Vergangenheit, die die Innenstadt „durchleben" musste, u. a. die Ansiedlung großer Shoppingcenter um den Marienplatz, besteht die Hoffnung, dass die Innenstadtmisere die Altstadtquartiere nicht so massiv trifft wie anderswo. Erfreulicherweise bestehen auch für stadtbildprägende Gebäude und langjährige „Sorgenkinder", wie die historische Post, das wilhelminische Bankgebäude und den Speicherkomplex an der Paulskirche, aktuelle realistische Perspektiven einer baldigen Sanierung. Also insgesamt ein Erneuerungsprozess, der eine gewisse Resilienz erlangt hat, von der man nur hoffen kann, dass sie anhält.

## Leitbild Stadt am Wasser

Schwerin als Stadt am Wasser zu begreifen, ist naheliegend. Die „Initialzündung", das Leitbild der zukünftigen Stadtentwicklung damit zu verknüpfen, gelang endgültig mit der erfolgreichen Bundesgartenschau BUGA 2009. Wie auch in anderen Städten wurde die BUGA zu einem Stadtentwicklungsprojekt über das eigentliche Veranstaltungsgelände hinaus mit dem Bau von Promenaden, neuen Platzflächen und einer Hafenanlage. Diese Investitionen sollten wiederum stimulierend auf weitere private Investitionen wirken. Neben den erheblichen Effekten in der Werderstraße und Werdervorstadt ist die Entwicklung des neuen Stadtteils Waisengärten zu nennen.

Abb. 3: Ehemaliges BUGA-Gelände Bertha-Klingberg-Platz

Zu einem Zeitpunkt, als der Immobilienmarkt nicht so ausgeprägt nachfrageorientiert war wie bis vor Kurzem, wurde auf einem rund 10 ha großen Gelände zwischen Altstadt und Schweriner See ein neuer Stadtteil entwickelt. Unmittelbar angrenzend an den neuen Stadthafen, der zur BUGA entstand, sollte auch abseits des Schlosses und des Pfaffenteichs erlebbar werden, dass die Stadt tatsächlich am Wasser liegt. Der Wohnstandort Schwerin konnte mit attraktiven Gebäuden und Freiflächen am See deutlich gestärkt werden. Parallel entstanden, sicher auch durch den „Schub" dieser Entwicklung, weitere Wohnstandorte am Ziegelsee auf dem Gelände des alten Hafens und des ehemaligen Molkereigeländes, also vorgenutzten ehemaligen Gewerbeflächen.

Nach über zehn Jahren werden nun die letzten Gebäude in den Waisengärten fertiggestellt. Ziel war es, die urbane Stadt in einer kompakten und dichten Form weiterzubauen. Die Dichte der Wohnbebauung kontrastiert zu den überwiegend naturbelassenen Uferbereichen. Neben diesen üppigen Grünflächen entstanden Wohneinheiten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen. Die hohe Anzahl an Wohnungen für Ältere ist sicher ein Indikator für die demografische Situation der Stadt und ein Ergebnis dessen,

dass Schwerin eine Schwarmstadt für Senioren geworden ist. In der gelegentlichen Kritik, häufig eine rein ästhetische Debatte zur Gebäudegestaltung, werden meines Erachtens die neu geschaffenen Qualitäten der öffentlichen Räume zu wenig gewürdigt, von denen im erheblichen Maße ein größerer Einzugsbereich der Altstadt profitiert. Nach ersten Erfahrungen und Versäumnissen bei Entwicklungsprojekten an Wasserkanten werden die Uferbereiche in der Stadt nun konsequent der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, von denen zuvor nur wenige Privilegierte profitieren konnten. Der Uferbereich an den Waisengärten, ebenfalls Jahrzehnte nicht zugänglich, wird im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme in den nächsten Jahren neugestaltet, wovon – wie gesagt – alle Altstadtbewohner profitieren. So partizipieren (wie es eigentlich immer sein sollte) öffentliche und immobilienwirtschaftliche Projekte voneinander. Neben den direkten positiven Wirkungen für die Schweriner Stadtentwicklung waren auch die immobilienwirtschaftlichen Effekte nicht zu unterschätzen, weil sich Schwerin durch diese Quartiersentwicklung insgesamt als interessanter Standort für Anbieter und Nachfragende gleichermaßen etablieren konnte.

Abb. 4: Stadthafen am Beutel und Waisengärten

Abb. 5 „Urbane Dichte" in den Waisengärten

Eine Initiative im Rahmen der BUGA konnte allerdings bis heute nicht erfolgreich verwirklicht werden. Weil Schwerin einen erheblichen Bevölkerungsverlust in den neunziger Jahren verkraften musste, bestand die Hoffnung, dass auch hier die BUGA positive Impulse setzen und mit der Initiative 5000+, gemeinsam von Akteuren der Wohnungswirtschaft getragen, die Stadt neue Bewohner gewinnen könnte. Auch wenn die Bevölkerungszahl weiterhin gemächlich ansteigt, liegt sie mit 98.596 Menschen (2022) weiter unter der Großstadtmarke. Damit bleibt Schwerin die kleinste Landeshauptstadt Deutschlands.

## Instrumente und Akteure

Es wurde bereits darauf verwiesen, dass eine gewisse Kontinuität in der Akteursstruktur der Stadt besteht. Das muss nicht immer von Vorteil sein, ist in Schwerin, nach meiner zugegeben subjektiven Einschätzung, aber der Fall. Es führte u. a. zu interessanten Initiativen zur Stärkung der Baukultur. Stadt und LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, die neben vielfältigen Aufgaben als Sanierungsträgerin auch als Flächenentwicklerin in der Stadt aktiv ist, haben sich gemeinsam in dem Exwost-Forschungsprojekt „Baukultur in der Praxis" engagiert. Die daraus gesammelten Erfahrungen und die Anwendung bereits bestehender Instrumente, wie die „Initiative Innenstadt M-V", entstanden aus einer Anregung des damaligen Bauministeriums und der Architektenkammer und führten dazu, dass das Entstehen baukultureller Qualitäten in der Stadt nicht dem Zufall überlassen war, sondern zunehmend gesteuert werden kann. So wurden konkurrierende Verfahren für Baulücken verpflichtend und Gestaltungsbeiräte, zum Teil projektbezogen, wie in den Waisengärten, installiert. Die Schweriner Architektenschaft und die lokalen mittelständischen Investoren haben derartige Institutionen nicht nur akzeptiert, sondern betrachten sie überwiegend als Partner in notwendigen Qualitätsprozessen. Trotz dieser grundsätzlichen Akzeptanz der Geschäftsgrundlage bleibt die Daueraufgabe Stadterneuerung ein Thema, das regelmäßig neu verhandelt werden muss. Und auch die baukulturelle Verantwortung der öffentlichen Bauherren ist bei den hohen Bedarfen an Bildungseinrichtungen keine Selbstverständlichkeit.

## Zukünftige Herausforderungen

Die Herausforderungen werden, trotz der Erfolge in der Stadterneuerung und attraktiver integrierter Standorte am Wasser, auch in Schwerin nicht weniger. Neben den globalen Fragestellungen zur Nachhaltigkeit in den Bereichen Energieversorgung, bezahlbares Wohnen und Mobilität bleiben die lokalen Fragestellungen prägend. Eine wesentliche davon ist, wie sich das Verhältnis von Neuentwicklung zu Bestandsweiterbau entwickeln wird. Ein wesentliches Potenzial für den Weiterbau im Bestand bieten hier sicher die

ausgedehnten Plattenbauquartiere im Südosten der Stadt. Der erfolgreiche Stadtumbau, im Wesentlichen neben der Stadt getragen durch die kommunalen und genossenschaftlichen Bestandshalter, hat auch zu einem deutlichen Rückbau der Bestände geführt, notwendig geworden durch die massive Abwanderung, aber stets verbunden mit einer baulichen Intervention in den Wohnhöfen und öffentlichen Räumen. So sind beispielhafte Quartierslösungen (Perleberger Straße) durch die Kombination von Neu- und Rückbau umgesetzt worden. Viel zu tun bleibt noch im Stadtteil Mueßer Holz, in dem die Segregationstendenzen deutlicher als anderswo zutage treten, obwohl die soziokulturellen Interventionen stark ausgeprägt sind und sich baulich u. a. durch das Bürgerzentrum „Campus am Turm" oder das Eltern-Kind-Zentrum der AWO manifestieren.

Abb. 6: Nachnutzung vorgenutzter Flächen im Plattenbauquartier

Mit der „Neuen Mitte Neu Zippendorf" will sich auch die kommunale WGS wieder mit einer großmaßstäblichen städtebaulichen Entwicklung zurückmelden, mit bis zu 300 geplanten Einheiten. Weitere Potenzialflächen stellen das Gelände des ehemaligen Kraftfahrzeug-Instandhaltungswerks (KIW) und die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs dar. Beide Flächen befinden sich in Verfügung der Stadt. Obwohl die Deutsche Bahn AG die nicht mehr benötigte Fläche des Güterbahnhofs an einen Investor ohne eigene Entwicklungsstrategie verkaufte – die LGE hatte den Zuschlag nicht erhalten-, konnte sich die Stadt durch die Ausübung des Vorkaufsrechts doch noch den Besitz sichern und kann nun bereits vorhandene Perspektiven fortschreiben.

Das KIW-Quartier ist durch einen interessanten Gebäudebestand geprägt. Die ehemalige Werkhalle mit einer Nutzfläche von 14.000 m² ist ein Raum, für den derzeitig keine tragfähige Nutzungsperspektive besteht, der aber für die Stadt Schwerin zu einem ganz besonderen Ort werden kann, wenn man „das Ringen" um die richtige Lösung aushält. In Kombination mit dem Verwaltungstrakt, für den bereits eine konkrete Perspektive besteht, weil Fördermittel für das Schaudepot einer Kunstsammlung zur Verfügung gestellt wurden, werden im Rahmen eines Wettbewerbs kreative Ansätze erarbeitet, die für das Gesamtareal tragfähig sein müssen und hoffentlich auf die Stadt ausstrahlen.

Abb. 7: Herausforderung und Potenzial: Werkhalle des KIW

Bleibt noch die Entwicklung von städtebaulichen Projekten als neue Entwicklung auf nicht vorgenutzten Flächen. Hier ist, wie in vielen anderen Städten und Regionen, eine Debatte entbrannt, wie viel Entwicklung noch zugelassen werden soll. Selbstverständlich ist eine flächenschonende Stadtentwicklung geboten und sind bereits vorgenutzte Standorte in den Fokus zu nehmen. Mit dieser Fragestellung sollten alle Akteure sehr verantwortlich umgehen und nicht dogmatisch mit Blick auf die eigene Stadt richten. Sollten in Schwerin zukünftige Bedarfe nicht gedeckt werden können, weil entsprechende Flächen nicht ausgewiesen werden, besteht die Gefahr, das Problem auf das ländliche Umland zu verlagern, sodass an anderer Stelle Flächeninanspruchnahme und Verkehre zunehmen könnten. Abschließend kann derzeit für die Landeshauptstadt bilanziert werden, dass auf Basis einer erfolgreichen behutsamen Stadterneuerung ausreichend Potenziale vorhanden sind, zukünftige Herausforderungen zu bewältigen, wenn engagierte Akteure bewährte Instrumente weiterentwickeln und neue Perspektiven zu bisherigen Strategien zugelassen werden.

**Robert Erdmann**
Geschäftsführer der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH, Schwerin

Dina Falbe, Claudia Mucha, Ina Zerche

# Neue Themen in alten Mauern

## Die Arbeitsgemeinschaft der Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg

**„Rettet die Altstädte!" lautete eine zentrale Forderung der politischen Proteste im Jahr 1989 in den ostdeutschen Bundesländern. Auch die historischen Städte Brandenburgs und ihre Stadtkerne waren weitgehend im Original erhalten, jedoch von starkem Verfall gekennzeichnet. In der Folge der Umbrüche eröffneten sich Chancen, die Stadtkerne mit ihrer historischen Struktur und Bausubstanz im Sinne einer erhaltenden Weiterentwicklung zu modernisieren. Bereits im Januar 1990 konnten mit dem Modellstadtprogramm einzelne Städte bei der Sanierung ihrer Altstädte unterstützt werden. Schließlich wurde 1991 mit dem Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz ein Angebot für weitere Städte geschaffen. Dies war Voraussetzung für die Gründung der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg im Jahr 1992. Das erste gemeinsame Ziel der Gründungsstädte dieser Arbeitsgemeinschaft war es, ihre Altstädte vor dem Verfall zu retten und ihre wertvolle Bausubstanz zu erhalten.**

Die mittlerweile 31 Mitgliedsstädte der Arbeitsgemeinschaft stellen sich seit über 30 Jahren erfolgreich dieser Herausforderung: Zahlreiche Gebäude, Straßen, Plätze und Grünanlagen wurden seitdem in Stand gesetzt und dabei neue Nutzungen, sich verändernde Lebensgewohnheiten und Anforderungen mit der Bewahrung des baukulturellen Erbes in Übereinstimmung gebracht. Doch noch immer gibt es viel zu tun. Mit Klima- und Energiekrise, Anforderungen der Digitalisierung und Mobilitätswandel kommen auch in Zukunft Herausforderungen auf die Städte mit historischen Stadtkernen im Land Brandenburg zu.

Der Schlüssel zum Erfolg der Arbeitsgemeinschaft sind die partnerschaftliche Zusammenarbeit und der regelmäßige Erfahrungsaustausch. Gemeinsam können die Mitgliedsstädte die Aufgaben der erhaltenden Stadterneuerung gezielt angehen und sich gegenseitig bei der Entwicklung und Erprobung von Ideen und Verfahren unterstützen. Unterstützt werden die Städte dabei auch durch Bund und Land: Die Städtebauförderung ermöglicht den Mitgliedsstädten eine bis zu achtzig prozentige Förderung ihrer Aktivitäten. Mit Start des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz im Jahr 1991 wurden bis zum Jahr 2017 im Land Brandenburg rund 784 Millionen Euro für Aufgaben des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Verfügung gestellt. Seit 2020 ist der städtebauliche Denkmalschutz ein wichtiges Querschnittsthema aller drei Programme der Städtebauförderung.

Den Mitgliedsstädten der Arbeitsgemeinschaft liegt es besonders am Herzen, das städtische Leben in den historischen Stadtkernen zu sichern und zu bereichern. So finden sich dort viele Beispiele für die gelungene Erhaltung und behutsame Erneuerung des historischen Erbes, die in zahlreichen Aktionen rund um die historischen Stadtkerne mit Stolz präsentiert werden. Kulturelle und touristische Aktivitäten, wie die Auszeichnung Denkmal des Monats, die jährliche Beteiligung der AG am Programm Kulturland Brandenburg mit Stadtraumausstellungen, das durch die Stadtkerne tourende Sommertheater, Kammerkonzerte und touristische Radrouten, tragen dazu bei, Stadtkerne lebendig zu halten.

### Historische Bauten wiederbeleben

Eine städtebauliche Herausforderung stellen vor allem stadtprägende Großstrukturen dar, die aus ihrer ursprünglichen Nutzung gefallen, aufgrund ihrer architektonischen und historischen Bedeutung jedoch erhaltenswert sind. Sie sind ein oft wenig genutztes Potenzial für neue und vielleicht auch besondere innerstädtische Nutzungen. Der Stadt Luckau, einem Mittelzentrum in der Niederlausitz, ist es gelungen, gleich mehrere historische Ensembles mit attraktiven Nutzungskonzepten wiederzubeleben. In direkter Nähe des Luckauer Marktplatzes befindet sich eine denkmalgeschützte Anlage, die in Teilen auf ein Dominikanerkloster aus dem 13. Jahrhundert zurückgeht. Ausgangspunkt der Entwicklung des Areals war die Umnutzung der ehemaligen Klosterkirche als Kulturkirche: Hier kamen ab 2008 die Tourismusinformation, das Niederlausitzmuseum sowie eine Bibliothek und verschiedene Vereine unter, sodass ein Treffpunkt des städtischen Kulturlebens entstand.

Neben der Klosterkirche befindet sich auf dem Gelände ein denkmalgeschütztes Gebäude aus dem späten 19. Jahrhundert: der sogenannte Isolierbau mit Einzelzellen und transparentem Erschließungsgang aus der Zeit des panoptischen Gefängnisbaus. Keine dreißig Jahre nach Fertigstellung war hier Karl Liebknecht inhaftiert. Das NS-Regime, die sowjetische Besatzung und die DDR nutzten das Gefängnis weiter, erst 2005 zog der Justizvollzug endgültig aus. 2009 begann der Umbau des preußischen Zellengebäudes zum Archiv des Landkreises Dahme-Spreewald – eine Nutzung, die einen Erhalt der kleinteiligen Raumstrukturen ermöglicht und das historische Gebäude für die Öffentlichkeit erfahrbar macht. Der denkmalgerechte Umbau wurde

mit mehr als zweieinhalb Millionen Euro gefördert. Auf dem ehemaligen Gefängnishof spielen heute Kinder, denn im alten Kutscherhaus ist eine Kindertagesstätte untergebracht. Eine Rasenfläche, Pergolen und eine Brunnenskulptur machen die Außenanlagen zu einem beliebten Aufenthaltsort für neue Anwohnerinnen und Anwohner – zwei weitere Gebäude der ehemaligen JVA wurden von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft übernommen und bis 2016 zu insgesamt 23 Wohnungen ausgebaut.

Wohnen kann man auch in einem weiteren historischen Ensemble am Rande des Stadtkerns von Luckau. Hier engagierte sich eine Privatperson, die das im 14. Jahrhundert errichtete Hospital zum Heiligen Geist 2014 erwarb und mit Unterstützung der Städtebauförderung in eine altersgerechte Wohnanlage verwandelte. Betreute Wohngemeinschaften, Mietwohnungen, teilstationäre Tages- und Nachtpflege sowie ein ambulanter Pflegedienst bringen hier Angebote für unterschiedliche Bedürfnisse älterer Menschen und ihrer Angehörigen zusammen. Zwischen Vorder- und Hinterhaus befindet sich ein privater Hof als Treffpunkt, an den auch eine Hofwerkstatt mit attraktiven Beschäftigungsmöglichkeiten angegliedert ist.

Abb. 1: Stadtpfarrkirche St. Marien in Angermünde (Foto: Erik-Jan Ouwerkerk)

Die Förderungen privater Investitionen gehört seit den Anfängen der Arbeitsgemeinschaft zu den Hauptaufgaben der Mitgliedsstädte, denn die kleinteiligen Altstadtstrukturen setzen sich meist aus vielen Einzelobjekten zusammen, die in der Summe das einzigartige Erscheinungsbild der Stadtkerne prägen. Während in Wusterhausen/Dosse vor 1989 noch historische Fachwerkhäuser abgerissen wurden, weil die Ressourcen für fachgerechte Sanierungen fehlten, können sich die Menschen in der Kleinstadt am Rande der Prignitz heute nicht mehr vorstellen, diese Kleinode, errichtet von Zigarrenmachern oder Tuch- und Leinewebern, aufzugeben. Doch einfach ist es nicht, die prägenden Wohn- und Geschäftshäuser der einstigen Ackerbürgerstadt zu erhalten. Hier unterstützt die Altbauaktivierungsstrategie der Stadt: Um das Risiko für interessierte Privatpersonen zu senken, kauft die Stadt Fachwerkhäuser an und saniert die Gebäudehülle, sodass potenzielle Käufer nur noch den Innenausbau nach ihren Bedürfnissen vorzunehmen brauchen. Ein erstes Objekt in der Alten Poststraße wartete jedoch trotzdem etwa vier Jahre im teilsanierten Zustand auf eine neue Nutzung. Mittlerweile ist es wohl in guten Händen. Ohne direkte Anbindung an Berlin hat Wusterhausen/Dosse noch mit der Kleinstadtflucht zu kämpfen, doch die Stadtverwaltung bereitet sich auf den Umschwung vor, der andere Städte bereits jetzt erreicht hat. Die Aktivierungsstrategie wird weiterverfolgt.

## Zukunftsthemen in die Altstädte bringen

Neben diesen altbekannten, nach dreißig Jahren Arbeitsgemeinschaft schon bald traditionell zu nennenden Aufgaben der Stadterneuerung beschäftigen sich die Mitgliedsstädte mit Zukunftsthemen, die erst in den letzten Jahren verstärkt ins Visier der Planenden gekommen sind. Im Rahmen der Landesinitiative Meine Stadt der Zukunft haben vier AG-Städte Projekte auf den Weg gebracht, mit denen sie Lösungsansätze zu Fragen der Digitalisierung, neuer Mobilität, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung sowie anderen Zukunftsthemen entwickeln wollen. Im September 2020 hatte das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) zum ersten Mal Kommunen aufgerufen, Konzepte zu entwickeln und einzureichen, die neue Wege erproben, eine breite öffentliche Diskussion zu örtlichen Zukunftsfragen in der Stadtgesellschaft anzustoßen.

Neben den brandenburgischen Städten Herzberg (Elster), Neuruppin und Perleberg gehört auch die Stadt Bad Belzig zu den Smart-City-Modellstädten. Noch vor wenigen Jahren war hier ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert worden, heute jedoch steht die Stadt vor der Aufgabe, ihr Wachstum nachhaltig zu gestalten. Die Kreisstadt im Fläming nutzte den Projektaufruf, um unterschiedlichste Strategieprozesse zu verzahnen und dadurch übergeordnete Entwicklungsziele zu stärken. Parallel zum Smart-City-Modellprojekt, das die Stadt in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Wiesenburg/Mark umsetzt, wurde ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) erstellt. Mehr Wohnraum, mehr Schulen und Kitas und Mehrgenerationenhäuser werden gebraucht. Der Tourismus als wichtiges Standbein der Stadt im ländlichen Raum soll von nachhaltiger Mobilität profitieren: Eine 2021 eröffnete Radstation bietet in Bad Belzig kostenlose Ladeplätze für E-Bikes, abschließbare Fahrradstellplätze und WLAN. Digitale Innovationen sollen dazu beitragen, die Lebensqualität zu verbessern. Daran arbeitet die Zukunftsschusterei, wie das Smart-City-Büro in den Räumen einer historischen Schuhwerkstatt genannt wird. Neben diesem analogen Ort des Austauschs diente insbesondere die auf der Smart Village App basierende Bad

Belzig App als zentrales Tool der Bürgerbeteiligung: Ideen für das Wohnen der Zukunft und die Gestaltung der öffentlichen Räume in der Altstadt wurden digital diskutiert.

Die Anlage eines temporären Sandkastens auf dem Marktplatz des historischen Stadtkerns der Stadt Beeskow sorgte für eine überregionale mediale Aufmerksamkeit. Das Projekt war Teil der Beeskower Bewerbung um das Siegel Kinderfreundliche Kommune, darüber hinaus natürlich attraktiver innerstädtischer Anziehungs- und Treffpunkt auf Zeit. Inspiriert von einem Sandkasten in der Innenstadt von Malmö wurde der Vorschlag, auf dem Marktplatz von Beeskow einen kleinen Strand aufzubauen, im Rahmen des städtischen Bürgerbudgets von den Beeskowerinnen und Beeskowern zur Umsetzung ausgewählt. Eine große Sandlieferung, Material vom lokalen Bauhof sowie Strandmöbel und Sandspielzeug wurden zusammengetragen. Während Eltern und Großeltern in naheliegenden Geschäften einkauften oder in Liegestühlen entspannten, konnten Kinder Sandburgen bauen und handliche Baufahrzeuge bewegen. Der damalige Bürgermeister der Stadt und gleichzeitig Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft der Städte mit historischen Stadtkernen erkannte den Mehrwert, den dieser besondere Ort für alle kleinen und großen Beeskowerinnen und Beeskower zu bieten hat. So kehrt der kleine Strand mittlerweile jedes Jahr im Frühjahr zurück auf den Beeskower Marktplatz.

Abb. 2: Fachwerkhaus in Wusterhausen/Dosse (Foto: Erik-Jan Ouwerkerk)

## Interkommunaler Wissenstransfer – Herausforderungen gemeinsam angehen

Die Arbeitsgemeinschaft der Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg lebt von Austausch, Wissenstransfer und der gegenseitigen Inspiration der Mitgliedsstädte. Für erfolgreiche Projekte gilt: Nachahmen ist ausdrücklich erwünscht! So ließ sich der Bürgermeister der Stadt Angermünde und nun amtierender Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft vom Beeskower Sandkasten inspirieren: Im Sommer 2023 erwartete auch auf dem Angermünder Marktplatz ein kleiner Strand große und kleine Besucher. In Sachen Bürgerbudget setzte Angermünde sogar noch eins drauf und stellt seit 2021 neben diesem unter dem Oberbegriff Generationenhaushalt noch jeweils kleinere Beträge zur Verfügung, um Wünsche von Kindern und Jugendlichen sowie Senioren für ihre Stadt zu erfüllen.

Auch die hochaktuellen Themen wie Klimaschutz und Klimafolgenanpassung geht Angermünde gezielt an. Verschiedene strategische und konzeptionelle Grundlagen, wie das Klimaschutzkonzept (2015) und das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept mit Schwerpunkt Klimawandelfolgenanpassung (2019), zielen dabei auch auf die langfristige Sicherung der historischen Bausubstanz ab. Um diese Erfahrungen anderen Städten zugänglich zu machen und im Austausch weitere Erkenntnisse zu gewinnen, nimmt Angermünde neben anderen Mitgliedsstädten der Arbeitsgemeinschaft als Referenzstadt am Forschungsprojekt Historische Stadtquartiere im Spannungsfeld von Denkmalschutz und Klimafolgenanpassung – Herausforderungen und Lösungsansätze für Kleinstädte in Brandenburg und Nordrhein-Westfalen teil. Das praxisorientierte Forschungsprojekt wurde im Rahmen des HochschulCampus KleinstadtForschung (HCKF) an der BTU Cottbus-Senftenberg ins Leben gerufen. Die Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg wird dabei von der Arbeitsgemeinschaft Historische Stadt- und Ortskerne in NRW unterstützt. Im Ergebnis des Forschungsprojekts entsteht eine Arbeitshilfe, die Lösungsansätze zur Vereinbarkeit der stadtstrukturell kompakten und baukulturell wertvollen historischen Stadt mit Schwammstadtmaßnahmen bündelt und neue Ansätze für die kommunale Handlungspraxis aufbereitet.

**Dina Falbe**
Architektin und Publizistin, Mitarbeiterin der complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

**Claudia Mucha**
Stadtplanerin und Leiterin der Geschäftsstelle der AG Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg, Mitarbeiterin der complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

**Ina Zerche**
Städtebauerin und Mediatorin, Geschäftsführerin der complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Christian Kielczynski

# Da kann man nicht meckern: Vieles ist besser, als man denkt

## Drei Jahrzehnte Stadtentwicklung in der Stadt Oranienburg

**Der Liedermacher und Kabarettist Rainald Grebe, geborener Kölner, hat kürzlich in der lokalen Presse erklärt, er will nicht in den Westen zurück. Vieles verbindet ihn mit Brandenburg. Brandenburg liegt in dem Teil Deutschlands, der als „der Osten" bezeichnet wird und vor mehr als dreißig Jahren die DDR war. Seitdem hat sich vieles getan. Während allerdings negative Ereignisse und Entwicklungen im Osten schnell den Weg in die Schlagzeilen finden, wird dem Positiven seltener Aufmerksamkeit geschenkt. Es gibt dennoch Entwicklungen, die offensichtlich nicht nur Rainald Grebe dazu bewegen, dem Osten auch Gutes abzugewinnen. Dass dem so ist, soll dieser Beitrag über die im Osten gelegene Mittelstadt Oranienburg vermitteln.**

Die Stadt Oranienburg liegt in Brandenburg, im nördlichen engeren Verflechtungsraum der Metropole Berlin und im Osten. Die Entwicklung der Stadt in den letzten dreißig Jahren lässt, jenseits der rein geografischen Betrachtung, die Annahme zu, dass Osten nicht gleich Osten ist. Es bedarf einer differenzierten Betrachtung. Bundesländer, wie Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern, Bayern oder Schleswig-Holstein, lassen sich auch nicht in einen direkten Vergleich stellen, egal, ob im Osten oder Westen gelegen. Auch die Brandenburger Städte haben unterschiedlichste Eigenarten, die einen direkten Vergleich nicht zulassen. Der Osten ist vielfältig. Der nachfolgende Bericht aus Oranienburg kann zeigen, dass es auch im Osten Orte gibt, an denen sich viel Neues ereignet hat. Der Slogan, den sich die Stadt Oranienburg gegeben hat, spricht für diese Vielfalt im Land Brandenburg und im Osten: „Oranienburg ist anders".

Dem Brandenburger wird nachgesagt, dass ihm das Loben schwerfällt. Nach mehr als dreißig Jahren Erfahrung in der Stadtentwicklung in Brandenburg lässt sich dieses Vorurteil jedenfalls nicht eindeutig widerlegen. „Da kann man nicht meckern" ist schon eine nahezu überschwängliche Bestätigung einer gewissen Zufriedenheit. Die Oranienburger und Oranienburgerinnen sind hier wohl keine Ausnahmen. Es wird viel kritisiert, sei es, weil die Rasenflächen in den öffentlichen Grünanlagen nicht gemäht werden, die Straßen im Stadtgebiet teilweise noch unbefestigt sind oder die Ampeln den Verkehrsfluss bremsen. Es dürfte daher aber auch einmal angezeigt sein, über positive Stadtentwicklungsprojekte zu berichten, denn Oranienburg braucht einen Vergleich nicht zu scheuen.

### Kein leichter Start – viel Altes in Oranienburg

Die Startbedingungen für die Entwicklung der Stadt Oranienburg nach dem Mauerfall gaben wenig Anlass zu Optimismus. Die Stadt gehörte zu den im Zweiten Weltkrieg am meisten zerstörten Städten in Deutschland. Vieles von dem, was die Bombardierungen überstanden hatte, konnte langfristig nicht erhalten bleiben. In den nachfolgenden Jahren wurden viele Gebäude beseitigt, sei es, weil der Erhalt nicht mehr möglich war, oder, um sozialistischen Vorstellungen von Städtebau Platz zu machen. So wurden die letzten noch erhaltenen Gebäude der ehemaligen barocken Altstadt vor dem Schloss Oranienburg in den sechziger und siebziger Jahren des 20. Jahrhunderts nahezu vollständig beseitigt.

Abb. 1: Die Oranienburger Altstadt, ca. 1980 (Foto: Sammlung H.–J. Laesicke)

Nicht gänzlich übersehen werden sollte jedoch die mit der vor der Wende im industriellen Wohnungsbau errichteten Wohnungen verbundene Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Ohne dieses Potenzial wären die Startbedingungen Oranienburgs 1990 wohl noch wesentlich ungünstiger gewesen, denn der knappe Wohnraum war einer der größten Herausforderungen nach der Wende. Auch industrielle Vornutzungen der Vergangenheit bis hin zum Ende der DDR haben den Start in die neue Zeit erschwert. Altlasten und radioaktive Verunreinigungen, eine immer noch gro-

ße Menge von Kampfmitteln im Boden, darunter viele weiterhin gefährliche Bombenblindgänger, stellen auch aktuell eine Herausforderung für die Stadtentwicklung dar.

Heute fällt es schwer, sich an diese Zeit zu erinnern. Kaum jemand behauptet noch, dass früher alles besser war, unbestritten war es aber anders. Die Stadt Oranienburg kann inzwischen auf eine mehr als dreißig Jahre andauernde Entwicklung zurücksehen, die in der Bilanz, trotz einiger Tiefen, insgesamt positiv zu bewerten ist und die Stadt nicht nur verändert, sondern zu einem attraktiven Ort gemacht hat.

## Oranienburg – der Weg zur lebenswerten Stadt

Oranienburg liegt im berlinnahen Umland, dem umgangssprachlich sogenannten Speckgürtel. Die Stadt mit derzeit fast 49.000 Einwohnern ist hervorragend mit Berlin verknüpft, sei es über das Straßennetz, mehrere Regionalbahnlinien oder mit der Berliner S-Bahn. Manch Berliner Stadtbezirk verfügt über eine weniger gute Lagegunst.

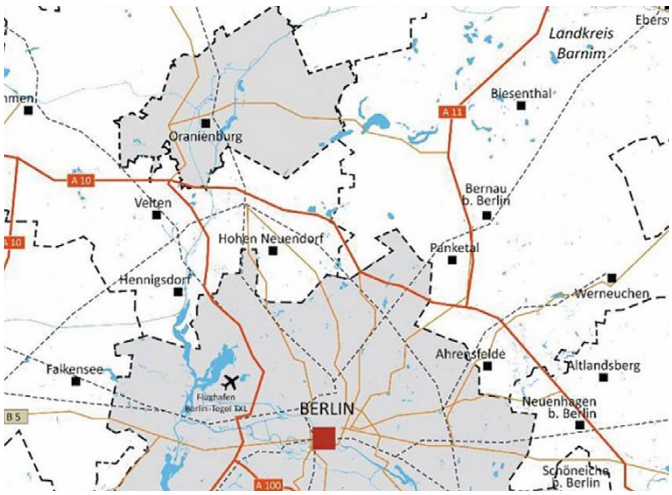



Abb. 2: Oranienburg, Lage im Raum (Quelle: complan Kommunalberatung GmbH, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+ für die Stadt Oranienburg)

Bereits kurz nach der Wiedervereinigung setzte in der Metropolregion Berlin-Brandenburg ein deutlich spürbares Wachstum ein. Im Berliner Umland, insbesondere im Gebiet des ehemals durch die Mauer von Berlin getrennten westlichen Teils, bestand erheblicher Nachholbedarf in vielen Bereichen. Es fehlte an Wohnraum, an Gewerbeflächen, die Städte wiesen erheblichen städtebaulichen Sanierungsbedarf auf. Dennoch drängte es viele Berliner in das Umland, zumal sich mit der Wiedervereinigung auch die Möglichkeiten des Bauens und der Schaffung privaten Wohneigentums erheblich verbessert bzw. erstmalig ergeben haben. Auch in Oranienburg hat die Nachfrage nach Wohnraum zugenommen. Einerseits wurde das Wohnen in der „Platte" nicht mehr als erstrebenswert angesehen, anderseits wanderten zunehmend Berliner Haushalte in das Umland ab. Insbesondere der Zuzug aus Berlin stellt die Stadt auch gegenwärtig vor große Herausforderungen.

Für die Entwicklung in der Metropolregion Berlin-Brandenburg vermutlich nicht ganz typisch war die Entwicklung in Oranienburg anfangs recht verhalten. Sie hat sich überwiegend in der vermehrten Errichtung von Einfamilienhäusern in den reichlich vorhandenen Baulücken bemerkbar gemacht. Andere Städte und Gemeinden im Umland wurden offenbar bevorzugt, zumal die Stadt Anfang der neunziger Jahre auch wenig einladend wirkte. An der Entwicklung der Einwohnerzahlen lässt sich diese vorerst wenig spektakuläre Entwicklung Oranienburgs deutlich ablesen. Dabei ist es nicht geblieben. Die Einwohnerzahl in Oranienburg ist im Zeitraum von 2011 bis 2020 um rund 9 Prozent auf etwa 46.350 Einwohner angestiegen. Dieser Anstieg beruht vor allem auf Wanderungsgewinnen, auch wenn sich die Zahl der Geburten in Oranienburg um ca. 20 Prozent erhöht hat. Die positive Entwicklung der Geburtenzahlen reicht jedoch nicht aus, um die Sterbezahlen zu kompensieren. Ein besonders starker Anstieg in den Jahren 2014 und 2015 ist auf den Zuzug von Schutzsuchenden zurückzuführen, der insgesamt deutliche Aufwärtstrend seit ca. 2013 ist jedoch unverkennbar.

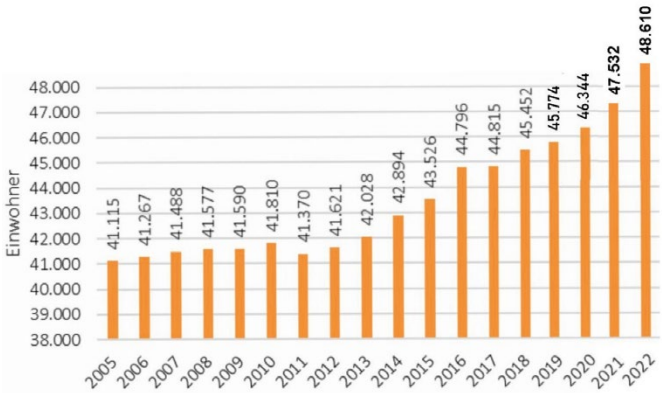



Abb. 3: Einwohnerentwicklung in Oranienburg 2005 bis 2022 (Datengrundlage: Stadt Oranienburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Die letzte Bevölkerungsprognose der Stadt Oranienburg lässt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerungszahl erwarten. Die Stadt soll demnach bis 2040 weiterhin ein stetiges Bevölkerungswachstum erfahren. Bereits im Jahr 2030 werden unter aktuell getroffenen Annahmen rund 50.000 Personen in Oranienburg leben. Die derzeitigen Bevölkerungszahlen lassen erwarten, dass diese Prognose sogar noch übertroffen werden könnte. Es spricht folglich einiges dafür, dass die Stadt Oranienburg ein attraktiver Wohnstandort im Berliner Umland geworden ist.

## Wohnen in Oranienburg

Die Auswirkungen dieser Entwicklung sind deutlich spürbar. Insbesondere die Entwicklung des Geschosswohnungsbaus, in dem in den letzten Jahren ca. 40 Prozent der Woh-

nungen entstanden sind, hat das Stadtbild an vielen Stellen, vor allem jedoch in der Innenstadt, verändert. Insgesamt wurden zwischen 2018 und 2022 in den unterschiedlichen Segmenten mehr als 1100 Wohnungen fertiggestellt

Abb. 4: Frei finanzierter Wohnungsbau in der Innenstadt (Foto: Kielczynski)

Abb. 5: Aktuelles gefördertes Wohnungsbauvorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WOBA) in der „Weißen Stadt" (Foto: Kielczynski)

## Moderne soziale Infrastruktur

Die dynamische Entwicklung des Wohnungsbaus geht einher mit einem zunehmenden Bedarf an sozialer Infrastruktur, was eine intensive Bautätigkeit auch in diesem Bereich bedingt. Die erfreuliche Zunahme der Zahl junger Menschen und Familien mit Kindern in der Stadt ist zwar mit „Wachstumsschmerzen" verbunden, zeichnet aber auch ein deutliches Bild der positiven Entwicklung in der Stadt ab und lässt Rückschlüsse auf deren Attraktivität zu. Erfreulich ist dabei auch der Zuzug von dringend gesuchten Fachkräften. Notwendig wurden unter anderem der Neubau einer neuen Grundschule einschließlich Hort, die Erweiterung bestehender Grundschulstandorte, die Errichtung mehrerer Kindertagesstätten auch in den Ortsteilen der Stadt.

Die Stadt Oranienburg konnte dabei auf die Unterstützung aus der Städtebauförderung von Bund und Land sowie der Europäischen Union (EFRE und ESF) zurückgreifen, was bei den nicht unerheblichen Investitionen eine spürbare Entlastung des städtischen Haushalts mit sich brachte. So konnte erst kürzlich eine im innovativen Holzbau errichtete Kindertagesstätte eröffnet werden. Das Vorhaben wurde im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau – Aufwertung" anteilig aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund und Land finanziert.

Abb. 6: Neubau Kita „Holzwürmchen" (Foto: Kielczynski)

Die Stadt Oranienburg verfügt damit im gesamten Stadtgebiet, auch in den Ortsteilen, über moderne und hochwertige Einrichtungen für die Betreuung und Bildung von Kindern.

Abb. 7: Erweiterungsbau der Grundschule Lehnitz, hier kurz vor der Fertigstellung (Foto: Kielczynski)

## Die Wirtschaft und eine Erfolgsgeschichte

Auch die Entwicklung der Wirtschaft hinterlässt einen insgesamt positiven Eindruck. Jüngst wurde in der „Märkischen Allgemeinen" über einen neuen Beschäftigungsrekord in Brandenburg berichtet. So viele Beschäftigte soll es zuvor noch nicht gegeben haben. Das Wachstum, das auch durch die Zuwanderung begünstigt wird, führt sogar dazu, dass in einigen Brandenburger Landkreisen das Verhältnis von Stellen und Bewerbern aus dem Gleichgewicht geraten

könnte. Hier dürfte Oranienburg als einer der wirtschaftsstarken Standorte in Brandenburg erheblich von der Lage nahe der Hauptstadt profitieren. Dank der hervorragenden Infrastruktur bietet Berlin der Stadt ein großes Fachkräftepotenzial.

Oranienburg hat sich als wichtiger Wirtschafts- und Verwaltungsstandort im nördlichen Berliner Umland profiliert. Mit führenden Unternehmen in den Clustern Kunststoff/Chemie, Life Science/Pharmazie, Verkehr/Mobilität/Logistik sowie Metall ist die Stadt ein wichtiger Motor der erfolgreichen Wirtschaftsentwicklung im Landkreis Oberhavel. Neben den Branchenschwerpunkten Pharmazeutika, selbstklebende Spezialerzeugnisse und Kunststoffprodukte sowie Logistik gibt es in Oranienburg einen breiten Branchenmix von über 1700 kleinen und mittleren Betrieben. Zu den bedeutenden Arbeitgebern können zum Beispiel die ORAFOL Europe GmbH, die TAKEDA GmbH (Betriebsstätte Oranienburg), die REWE Group (Logistikzentrum Oranienburg), die Plastimat Oranienburg GmbH, die Deutsche Zählergesellschaft Oranienburg mbH und viele mehr gezählt werden. Einige dieser Unternehmen sind weltweit tätig. Insbesondere die Entwicklung der ORAFOL-Gruppe mit ihrem globalen Hauptsitz der ORAFOL Europe GmbH kann exemplarisch als eine Oranienburger Erfolgsgeschichte angesehen werden. ORAFOL ist heute ein weltweit aktives Familienunternehmen.

Abb. 8: Verwaltungsgebäude der Konzernzentrale der ORAFOL Europe GmbH in Oranienburg (Foto: Kielczynski)

Die Wurzeln des heutigen Unternehmens liegen 1808 in der damals im preußischen Berlin gegründeten „Wibelitz-Farbenwerkstatt". Bereits 1919 verlegte das Unternehmen seinen Sitz in die Oranienburger Innenstadt. 1957 wurde das Unternehmen teilverstaatlicht und in Hanalin KG umbenannt, 1972 erfolgte die vollständige Verstaatlichung als „VEB Spezialfarben Oranienburg". Bereits zu diesem Zeitpunkt stellte das Unternehmen selbstklebende Reflexfolien für Verkehrsschilder her. Nach der 1991 erfolgten Privatisierung durch die Treuhandanstalt wurde 1995 der alte und zu klein gewordene Standort in der Innenstadt aufgegeben. Es entstand der heutige moderne Firmensitz an der Orafolstraße im Gewerbepark Nord. Seit der Inbetriebnahme des ersten Produktionsgebäudes wird der heutige Stammsitz des Unternehmens stetig erweitert. 2016 beschäftigte das Unternehmen bereits ca. 800 Mitarbeiter, deren Zahl sich bis 2018 auf auf ca. 1000 erhöhte. Aktuell beschäftigt das Unternehmen weltweit etwa 2600 Menschen, wovon allein am Stammsitz in Oranienburg mehr als 1200 tätig sind. Im Januar 2022 kündigte Orafol an, 150 Millionen Euro in die Erweiterung des Stammsitzes in Oranienburg zu investieren. Bis 2024 sollen zwei derzeit im Bau befindliche Produktionshallen mit je 15.000 m² fertiggestellt werden.

Die Prognose der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung ist positiv. Die Betrachtung der durchschnittlichen Beschäftigtenentwicklung der vergangenen Jahre von 2009 bis 2019 sowie die Trendfortschreibung bis ins Jahr 2035 ergibt, insbesondere in den Betriebsgruppen Baugewerbe sowie Logistik und Lagerei, einen deutlich positiven Beschäftigtenzuwachs.

Abb. 9: Stadtbibliothek und Tourist-Information am Schlossplatz (Foto: Kielczynski)

## Freizeit und Kultur

Nicht nur Wohnen und Arbeiten zeichnen eine Stadt aus, auch attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung gehören zum Leben – die Stadt Oranienburg bietet hier einiges. Mit der Durchführung der 4. Brandenburger Landesgartenschau 2009 im Oranienburger Schlosspark konnte die Stadt nicht nur 580.000 Gäste aus Nah und Fern begeistern. Die Landesgartenschau hat auch die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt maßgeblich beschleunigt und einen unerwartet starken Marketingeffekt mit sich gebracht. Die LAGA hat zur Besinnung auf die städtebauliche Mitte der Stadt beigetragen. In ihrem Kontext wurden nicht nur sämtliche Erschließungsanlagen der ehemaligen barocken Altstadt wiederhergestellt, auch der durch die EU im Rahmen

der nachhaltigen Stadtentwicklung geförderte Neubau der Stadtbibliothek am Schlossplatz ist ein wichtiger Baustein zum Wiederaufbau der barocken Altstadt Oranienburgs.

Heute ist der Schlosspark ein gern besuchter Ort, in dem auch vielerlei kulturelle Veranstaltung stattfinden, die nicht nur von Oranienburgern gern besucht werden.

Mit der „TURM ErlebnisCity" verfügt die Stadt über ein Erlebnis- und Sportbad mit einer Vielzahl weiterer Freizeit- und Sportangebote.

Abb. 10: Die TURM ErlebnisCity (Foto: Kielczynski)

Auch private Initiative bereichert das kulturelle Leben in Oranienburg. Mit dem Oranienwerk im ehemaligen Kaltwalzwerk Oranienburg entstand 2012 ein inzwischen über die Grenzen der Stadt hinaus bekannter Kultur- und Kreativstandort. Nicht nur verschiedene kulturelle Veranstaltungen werden angeboten, es stehen auch Räume für eigene Veranstaltungen oder Seminare sowie Ateliers und Büroräume zur Verfügung.

## Fazit: Nicht nur viel Neues in Oranienburg, auch der Wohlstand steigt

Als wichtiger Indikator für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in der Stadt kann die Kaufkraft pro Haushalt herangezogen werden. In Oranienburg ist die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte seit 2016 stärker gestiegen als in den untersuchten Referenzgebieten

Insbesondere von 2019 auf 2020 hat die Kaufkraft in Oranienburg um 7 Prozent zugelegt, während die Kaufkraft in den Referenzgebieten um nur 1 Prozent stieg oder sogar leicht abnahm. 2019 liegt sie erstmals über dem Bundesdurchschnitt und deutlich über der Haushaltskaufkraft der benachbarten Metropole Berlin. Ein ähnliches Bild zeigt auch ein Vergleich der Einkommensverteilung der Haushalte. In Berlin ist 2019 der Anteil der Haushalte, die über eine sehr geringe monatliche Kaufkraft von unter 1.100 Euro verfügen, fast doppelt so hoch wie in Oranienburg. In Oranienburg hingegen liegt der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen von 2.600 Euro bis unter 4.000 Euro im Monat mit rund 28 % deutlich über dem Berliner Wert von 18 Prozent. Diese Einkommensverteilung spiegelt damit auch die Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte aus Berlin in das Umland wider.

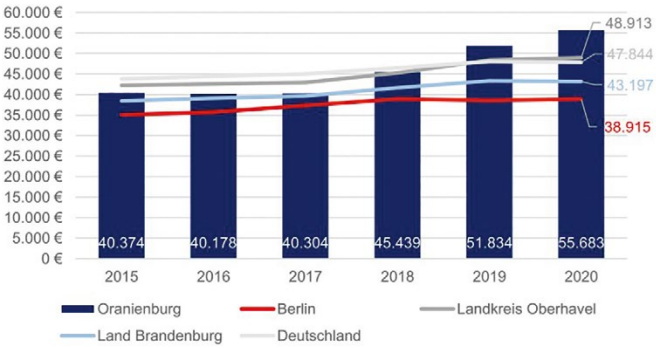



Abb. 11: Entwicklung der Kaufkraft pro Haushalt im Vergleich (Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt, Datenquelle: GfK)

## Viel Neues durch viele Akteure

Dass die Entwicklung Oranienburgs maßgeblich von der günstigen Lage der Stadt profitiert, ist sicher nicht in Abrede zu stellen. Die Stadt wäre aber nicht das, was sie heute ist, wenn nicht auch Akteure vor Ort aktiv an der Entwicklung beteiligt gewesen wären. Kommunalpolitik, Stadtverwaltung, Unternehmen, zivilgesellschaftliche Akteure – sie und andere haben sich nicht entmutigen lassen und mit ihrem Engagement dazu beigetragen, dass die Stadt Oranienburg „Im Osten viel Neues" geschaffen hat.

**Christian Kielczynski**
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung,
Leiter des Stadtplanungsamts der Stadt Oranienburg

**Quellen:**

Oranienburger Generalanzeiger, Seite 1 vom 14.07.2023.

Märkische Allgemeine, Seite 7 vom 02.09.2023.

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung, Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Oranienburg.

LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung – Liepe+Wiemken Dipl.-Ingenieure: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept Oranienburg.

complan Kommunalberatung GmbH, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+ (INSEK) für die Stadt Oranienburg.

ORAFOL Europe GmbH, https://www.orafol.com/de/europe/ueber-uns/ueber-orafol.

Stadt Oranienburg, https://oranienburg.de/.

Julia Manthe

# Aufstieg und Wandel in Neubrandenburg

## Von der DDR-Bezirkshauptstadt zum urbanen Zentrum der Mecklenburgischen Seenplatte

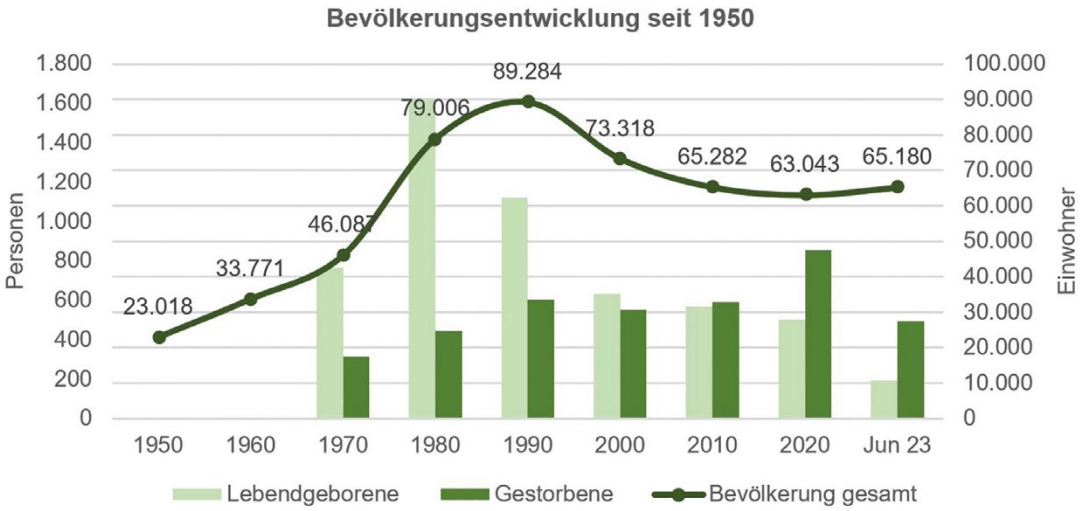
**Neubrandenburg: Investoren, die sich zu Beginn der 1990er Jahre aufmachten, um den unbekannten Osten, seine Industrie- und Gewerbelandschaft zu entdecken, landeten schon mal in Brandenburg an der Havel. Es war keine Seltenheit, dass Neubrandenburg mit der rund 200 Kilometer südwestlich gelegenen Stadt verwechselt oder gar mit Brandenburg als Bundesland in Bezug gesetzt wurde. Und obwohl auch Neubrandenburg auf eine Geschichte zurückblickt, die sie als Stadt mit einer Vielzahl ostdeutscher Kommunen teilt, ist die Lage der Vier-Tore-Stadt im Herzen der Mecklenburgischen Seenplatte genau so einzigartig wie die Projekte, die die Neubrandenburger in ihrer Stadt verwirklichen.**

### Vom Aufstieg und Wandel der Vier-Tore-Stadt

Zum Ende des Zweiten Weltkriegs waren mehr als 80 Prozent der historischen Altstadt Neubrandenburgs zerstört. Zu diesem Zeitpunkt lebten weniger als 30.000 Einwohner innerhalb der Wallmauern und den umliegenden Bereichen. Wurde der Wiederaufbau der stark gezeichneten Stadt in den ersten Jahren nur dürftig vorangetrieben, war mit der Ernennung Neubrandenburgs zur Bezirkshauptstadt schnell klar, welche Funktion sie (ober)zentral übernehmen sollte. So wurden 1952 auch konzeptionell die Weichen für den Aufbau und die Ausrichtung der Stadtentwicklung gestellt. Neue Stadtviertel entstanden, mit dem Ziel, Wohnraum und Infrastrukturen für 100.000 Einwohner vorzuhalten und diese mit Leben zu füllen.

Wesentliche Stadtstrukturen, wie die in den 1970er und 1980er Jahren entstandenen großzügigen Wohnkomplexe auf dem Datzeberg, das Reitbahnviertel und das noch heute größte Wohngebiet der Stadt, die Oststadt, stammen aus dieser Phase. Der industriell gefertigte Wohnungsbau ist hier dominierendes Element. Rechteckig, praktisch, WBS 70 – gepaart mit einer aus heutiger Sicht enormen Anzahl an Kleingartenparzellen in mittelbarer Nähe, um einen Freizeitausgleich im Grünen zu gewährleisten: ein stadtplanerisches Konzept, das aufging. Nicht zuletzt, weil ausreichend soziale und kulturelle Infrastruktur dezentral in den Stadtgebieten untergebracht war. Ein auf die Bevölkerungszahl ausgerichtetes Bildungs- und Betreuungsangebot von Kindertagesstätten und Schulen, Gastronomie, kulturelle Veranstaltungen und nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten hatten gerade für junge Familien eine hohe Anziehungskraft und machten die Attraktivität als Wohnstandort aus. Die Bevölkerungszahl stieg stetig, bis sie vor der politischen Wende mit knapp 91.000 Einwohnern ihren Höchststand erreichte.

Auf den ersten WBS-70-Block der DDR in der Neubrandenburger Oststadt, der aufgrund dieser Wertigkeit bereits in den 1980er Jahren unter Denkmalschutz gestellt wurde, folgten im Stadtgebiet unzählige weitere. Noch lange nach der Wende sahen die Neubrandenburger ihre Stadt als „kleine DDR", was rückwirkend als eine Ode an Zusammenhalt, Gemeinschaftsgefühl und generationsübergreifendes Miteinander verstanden werden kann – doch brachte die deutsche Einheit auch für Neubrandenburg tiefgreifende soziale und strukturelle Herausforderungen mit sich. Neben der Angleichung beider politischer, wirtschaftlicher und sozialer Systeme wurde aus stadtplanerischer Sicht auch bald ein Einwirken auf die Wohnbaulandentwicklung nötig. Hinzu kam die Tatsache, dass sich die vorübergehende




Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in Neubrandenburg seit 1950

soziale und wirtschaftliche Unsicherheit der frühen 1990er Jahre in einem Geburtenrückgang ausdrückte, der den demografischen Wandel in der Region einläutete.

Zog es seit den 1960er Jahren vor allem junge Familien in die begehrten, neu errichteten und an sämtliche zur Verfügung stehende Medien angeschlossenen Mietwohnungen, war nach der politischen Wende die Nachfrage nach diesem Wohnsegment stark rückläufig. Dem steuerte die Stadt Neubrandenburg planerisch mit der Ausweisung von Eigenheimgebieten entgegen. Klares Ziel war, der anhaltenden Suburbanisierung und damit der Abwanderung der Bevölkerung in Umlandgemeinden entgegenzuwirken. So kamen in den 1990er und 2000er Jahren die von Einfamilienhäusern geprägten Viertel in Broda sowie auf dem Lindenberg hinzu. Zeitgleich galt es, den industriell gefertigten Wohnungsbestand sukzessive zu sanieren bzw. zu modernisieren und dabei an die veränderte Nachfrage anzupassen.

Eine Besonderheit in der Stadtstruktur ist die teils isolierte Lage der einzelnen in sich funktionierenden Stadtteile – sei es die Plattenbausiedlung auf dem Datzeberg oder das Einfamilienhausgebiet Brodaer Höhe. Der ursprüngliche Stadtkern ist von einer Wallmauer und den vier Stadttoren eingefasst. Hiervon ausgehend, wird die Stadt durch vier Hauptverkehrsachsen in die vier Himmelsrichtungen erschlossen. Der Norden und der Süden Neubrandenburgs werden durch eine Eisenbahnlinie durchschnitten. Mit aufkommendem Industriewachstum wurden die Bahnschienen nördlich des Stadtkerns errichtet, wodurch sie das Vogel- und Reitbahnviertel im Norden der Stadt sowie das Industrieviertel und schließlich die Oststadt tangieren und damit eine Barriere durch das Stadtgebiet ziehen. Stadt- und verkehrsplanerisch wird in Verbindung mit dem Stadtumbau und den Sanierungsmaßnahmen fortlaufend an der Auflassung dieser Barriere gearbeitet, um der Segregation zwischen den Stadtteilen maßgeblich entgegenzuwirken.

## Die Oststadt – eine Stadt in der Stadt

Das zu DDR-Zeiten geschaffene Wohnviertel Oststadt mit seinen Funktionsunterlagerungen und Einrichtungen für den Gemein- und Folgebedarf ist mit heute fast 15.000 Einwohnern größer als so manche Kleinstadt in Mecklenburg-Vorpommern: eine Stadt in der Stadt. Bis auf einige Ausnahmen und Nachverdichtungen, die sich maßgeblich auf die südöstlichen Randbereiche des Stadtteils beziehen, besteht das Viertel überwiegend aus fünf- und sechsgeschossigen Wohnblöcken im industriell gefertigten Wohnungsbau. Ein Großteil hiervon ist saniert. Unvermittelbarer Leerstand wurde Anfang der 2010er Jahre vom Markt genommen und sukzessive zurückgebaut, sowohl etagenweise als auch als Komplettrückbau von markanten acht- bis 14-geschossigen Wohnzügen im Zentrum der Oststadt.

Abb. 1: Humboldtstraße, Oststadt um 1978 (Quelle: Neubrandenburger Stadtarchiv)

Abb. 2: Humboldtstraße, Oststadt 2023 (Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg)

An ein Landschaftsschutzgebiet und weitere Grünzüge grenzend, zeigten sich Leerstände vorrangig im weniger attraktiven Kern des Viertels. Unter der Zielstellung, die charakteristischen städtebaulichen Merkmale des Wohngebiets zu erhalten, das Zentrum und die Wohnqualität u. a. mittels Neubau von modernen kleineren Mehrfamilienhäusern partiell im Stadtvillencharakter zu stärken und die angrenzenden attraktiven Grün- und Landschaftsräume in das Stadtviertel zu ziehen, begann die Umwandlung der Oststadt zum Wohnpark. Dazu gehören neben den Investitionen in Straßen- und Grüninfrastruktur oder der Gestaltung von Platzsituationen auch der Neubau einer Sport- und Freizeitanlage sowie der neuen Regionalen Schule für den Stadtteil. Letztere liegen entlang der erst 2022 sanierten, fast 700 Meter langen Nord-Süd-Fußgängerachse, die nicht nur als Wegeverbindung zentrale Einrichtungen des Stadtteils zusammenbringt, sondern mit der restaurierten Märchensäule „De Fischer un sin Frau“ sowie verschiedenen Sitz-, Spiel- und Sportelementen als Verweil- und Begegnungsraum neugestaltet worden ist. Eine wesentliche soziale Auf-

gabe übernimmt in diesem Stadtteil das Stadtteilbüro mit einer Vielzahl von Veranstaltungs- und Beratungsangeboten für die Bewohner. Das „Oststadtbüro" ist gleichzeitig Lehrpraxisstelle der Hochschule Neubrandenburg.

## Städtebauförderung – eine Projektauswahl

Insgesamt wurden zwischen 1991 und 2021 im gesamten Stadtgebiet rund 73,63 Millionen Euro allein an Städtebaufördermitteln investiert. Mit einer Splittung von 54,85 Millionen Euro aus Bundes- bzw. Landesmitteln und etwa 18,78 Millionen Euro an Eigenmitteln der Kommune konnten in den ersten 30 Jahren der Städtebauförderung markante Gebäude der Vier-Tore-Stadt saniert, aber auch umfänglich in Infrastruktur und den Gemein- und Folgebedarf investiert werden. Ein weiterer maßgeblicher Teil an Fördermitteln konnte über Förder- und Kooperationsprogramme wie Interreg Va MV / BB / Polen, GRW – Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, die integrierte nachhaltige Stadtentwicklung und weitere EFRE-Programme eingeworben werden.

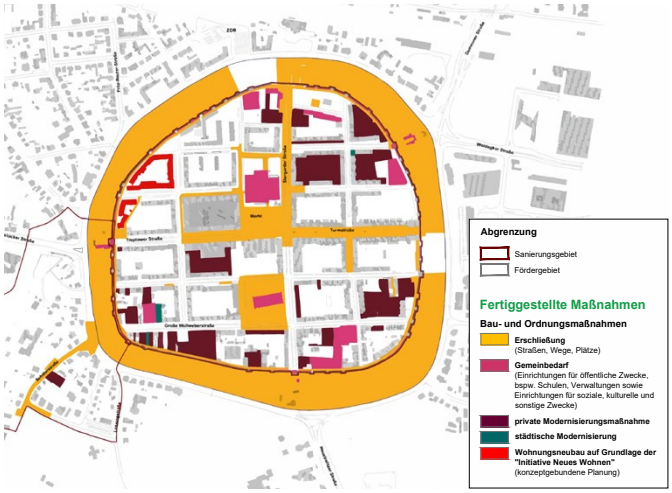



Abb. 3: 30 Jahre Stadtsanierung – Maßnahmen „Altstadt" und „Vor dem Treptower Tor" (Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, erstellt durch: stadtbau.architekten nb, 2021)

Das erste Förderobjekt aus Städtebaufördermitteln war dabei das älteste Gebäude der Neubrandenburger Innenstadt, das Schauspielhaus. Weitere Objekte folgten mit der Sanierung der Kunstsammlung und dem Franziskanerkloster, in dem sich heute das Regionalmuseum befindet, sowie der Wallanlage mit den vier Stadttoren und Wiekhäusern. Hinzu kommt auch hier eine Vielzahl an Investitionen von privaten Grundstückseigentümern und anderen Akteuren innerhalb der Innenstadt sowie der fünf weiteren Sanierungsgebiete der Stadt.

## Moderne trifft auf Backsteingotik

Mit der Konzertkirche zeigt sich ein innerstädtisches Förderobjekt, das aufgrund mehrerer Faktoren zum Alleinstellungsmerkmal wird und als gelungenes Beispiel für die Zusammenarbeit mehrerer Akteure steht. Bereits kurz nach der Stadtgründung 1248 wurde mit dem Bau der St.-Marien-Kirche (1248–1287) begonnen. Mehr als 700 Jahre erfüllte die Kirche ihre Funktion als Gotteshaus, bis sie mit dem Ende des Zweiten Weltkriegs bis auf die Grundmauern niederbrannte. Nach einigen Jahren des Leerstands, in denen sich die Natur den Innenraum des Gebäudes zurückeroberte, zeichnete sich ab, dass ein Wiederaufbau nicht als Glaubenseinrichtung, sondern vielmehr als Konzerthalle und Museum forciert werden sollte. Von der 1976 entstandenen Idee bis zur Umsetzung vergingen jedoch weitere 20 Jahre. 1983 wurde der Kirche ihre Turmspitze aufgesetzt. Von nun an war der sakrale Bau wieder höher als das Haus der Kultur und Bildung mit seinem „Kulturfinger", dem sozialistischen Wahrzeichen der Stadt. Die Verwandlung der Kirche begann 1996 mit einem internationalen Wettbewerb zur Innenraumgestaltung des zukünftigen Konzerthauses. Der finnische Architekt Pekka Salminen vereinte in seiner Arbeit akustische und visuelle Reize und führte sie architektonisch in einem hochmodernen Konzertsaal, umgeben von einer Hülle aus Backstein und sakraler Glaskunst, zusammen.

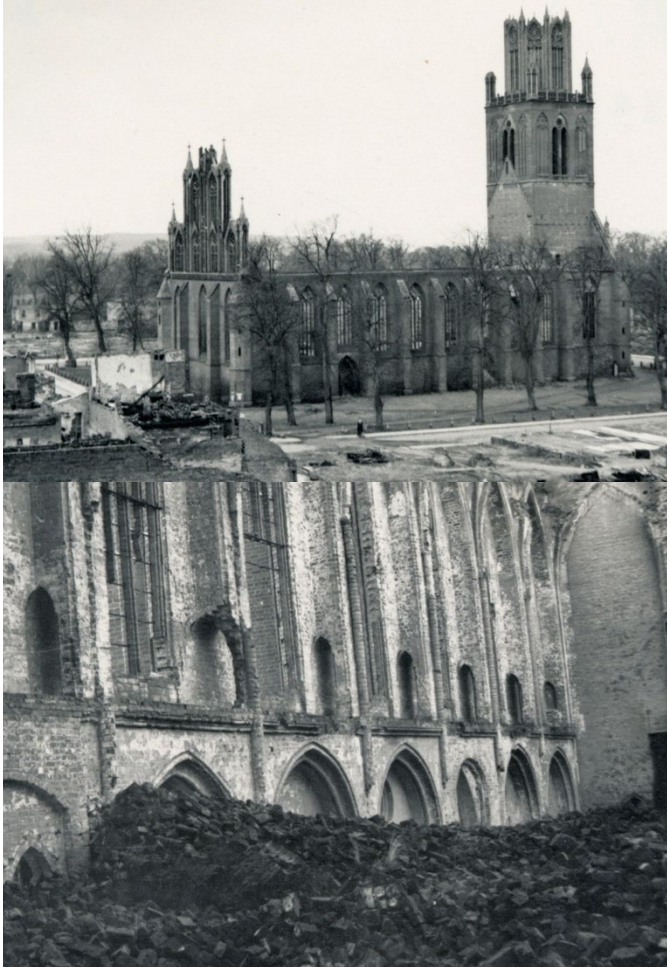


Abb. 4 und 5: Marienkirche Mitte der 1950er Jahre (Quelle: Neubrandenburger Stadtarchiv)

2001 eröffnet, wird das Baudenkmal nicht nur aufgrund seiner Zugehörigkeit zur Europäischen Route der Backsteingotik besucht, sondern fortan auch oder gerade wegen der

hochklassigen (philharmonischen) Konzerte, Tanzaufführungen, Lesungen und weiteren Veranstaltungen. Im Jahr 2017 erhielt das Gebäude mit einer Spende von Günther Weber ein außergewöhnliches Geschenk, das den Saal vollendet und ihm ein weiteres Alleinstellungsmerkmal verleiht. Erstmals fertigten die beiden Orgelbauer Karl Schuke (Berlin) und Johannes Klais (Bonn) gemeinsam eine Konzertorgel an – erstmals auch mit einem freistehenden mobilen Orgeltisch.

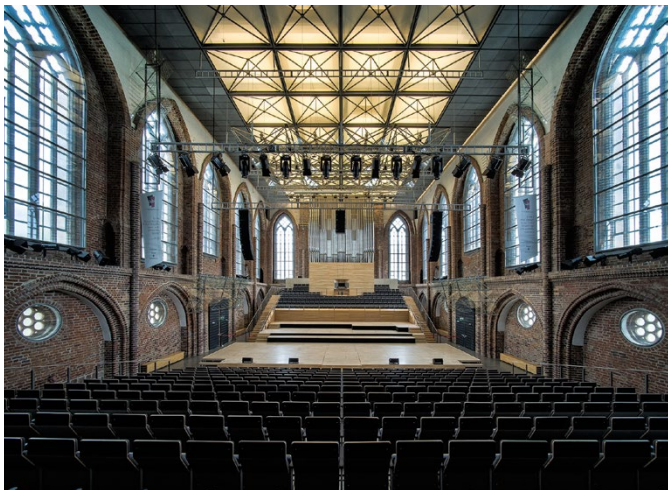


Abb. 6: Marienkirche 2017 (Quelle: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg)

Die Symbiose aus moderner und historischer Architektur zieht sich durch die gesamte Innenstadt. Nicht nur das Regionalmuseum im ehemaligen Franziskanerkloster vereint alte Bausubstanz mit neuer, auch bei einem Streifzug entlang der Wallmauer werden die vermeintlichen Gegensätze deutlich: Mittelalterliches Gemäuer trifft auf moderne Wohnarchitektur sowie Gemein- und Folgebedarfseinrichtungen.

## Neue Kapitel schreiben

Auch in Neubrandenburg steigt die Zahl der Senioren und Hochbetagten in Folge des demografischen Wandels. Dieses Phänomen zeigt sich in der Altersstruktur der Bevölkerung der Vier-Tore-Stadt immer deutlicher. Dieser Trend stellt neue Anforderungen an das Oberzentrum, insbesondere in den Punkten Daseinsvorsorge und Wohnraumversorgung. Beispielsweise zeichnet sich bei der Sicherung der medizinischen Versorgung aufgrund der begrenzten Plätze bereits jetzt eine problematische Situation ab. Der Spagat zwischen der Sicherstellung der Versorgung einer alternden Bevölkerung und dem Erhalt von Angeboten für junge Menschen, um als Lebensmittelpunkt für alle Generationen attraktiv zu sein, gelingt der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg auch, weil sie als Wirtschaftsstandort in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen hat. Mit der Hochschule Neubrandenburg und dem Zentrum für Ernährung und Lebensmitteltechnologie sind zudem Bildungs- und Forschungseinrichtungen angesiedelt, von denen Unternehmen überregional profitieren. Um die Gründerszene zu etablieren bzw. zu stärken, konnte mit dem Aufbau eines Digitalen Innovationszentrums ein Meilenstein gesetzt werden – ein Projekt, das in Kooperation mit der Hochschule Neubrandenburg umgesetzt und stetig weiterentwickelt wird. Mittelfristiges Ziel ist es, das Digitale Innovationszentrum als Raum für digitale Transformation und Teil eines Netzwerks von regionalen Innovationszentren an Hochschulstandorten des Landes Mecklenburg-Vorpommern in das denkmalgeschützte Lokschuppenareal zu integrieren und diesen identitätsstiftenden Ort zu revitalisieren. Weitere Funktionen, wie beispielsweise Gastronomie, sollen diesen Bereich zu einem dynamischen Quartier zwischen der Innenstadt und dem angrenzenden Viertel mit überregionaler Strahlkraft entwickeln.

Eine der größten Herausforderungen wird nach 30 Jahren Stadtsanierung auch in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg die Anpassung des urbanen Raums an den Klimawandel und seine Folgen sein. Hier werden weitere, vor allem neu gedachte, Anpassungen in der Siedlungsinfrastruktur, maßgeblich aber im Bereich der grünen und blauen Infrastruktur, notwendig sein. Überlegungen zur dezentralen Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser in bestehenden und sich in Planung befindlichen Wohngebieten oder die Pflanzung von stressresistenten Vegetationsformen als Straßenbegleitgrün sowie in Platzsituationen oder Parkanlagen, wie dem Gartendenkmal Kulturpark, zielen genau darauf ab.

In enger Beziehung dazu steht auch ein Überdenken der Energiegewinnung – hier ist Energieresilienz das Stichwort – und damit verbundene raumgreifende Umbauten. Mit einer kommunalen Wärmeplanung und der daraus folgenden Umstellung auf regenerative Energien, wie Geothermie, Photovoltaik und Solarthermie, wurde bereits begonnen. Weiterhin wird verstärkt in die energetische Sanierung des Gebäudebestands, auch in Verbindung mit Fassaden- und Dachbegrünung, investiert und gemeinsam mit lokalen Akteuren an der Förderung umweltfreundlicher Verkehrsträgerarten gearbeitet. Insgesamt eröffnet sich damit ein neues Kapitel in der spannenden Geschichte der Stadtentwicklung Neubrandenburgs, das ebenfalls zum Erfolg gebracht werden soll.

**Julia Manthe**
Stadtentwicklung; Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung; Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Erik Wolfram, Sigrun Rabbe

# 30 Jahre Stadtentwicklung in Potsdam

## Stadtteilentwicklung im Bornstedter Feld und in Krampnitz

**Im Jahr 1989 setzte mit der politischen Wende ein tiefgreifender Veränderungsprozess ein, der sich erheblich auf die Entwicklung der Städte im Osten Deutschlands auswirkt, dies gilt natürlich auch für Potsdam. Während die Potsdamer Bevölkerungszahl seit den 1970er Jahren über zwei Jahrzehnte stetig gewachsen war – von 110.000 auf über 140.000 Einwohner-, prägte nun Abwanderung und Schrumpfung die Entwicklung. Dies betraf nicht nur die Einwohnerzahl, auch die wirtschaftliche Basis der Stadt veränderte sich tiefgreifend. Die ohnehin nur relativ schwach ausgeprägte Industrie (z. B. Eisenbahnbau) und militärische Nutzungen verschwanden fast vollständig und hinterließen großflächige Brachen. Die Schrumpfungsphase ab 1989 dauerte in Potsdam ein Jahrzehnt, zunächst durch Abwanderung in die alten Bundesländer, aber bereits nach wenigen Jahren vor allem durch eine Suburbanisierung in die Nachbargemeinden. Potsdam verlor in diesem Jahrzehnt über 10.000 Einwohner, Wohnungen und Infrastruktur standen in erheblichem Umfang leer.**

Ein Abriss von Wohnungen konnte aber vermieden werden, denn anders als in den meisten Städten der neuen Bundesländer drehte sich die Entwicklungsrichtung schon im Jahr 2000 wieder um. Die Zahl der Einwohner stieg wieder, getragen vor allem durch Zuwanderung und durch einen Geburtenüberschuss. Die Gemeindegebietsreformen 1993 und 2003 führten zu einer deutlichen Vergrößerung des Stadtgebiets, einige der stark gewachsenen Umlandgemeinden wurden zu einem Teil Potsdams. Seit der Trendwende im Jahr 2000 ist die Stadt um 56.000 Menschen gewachsen, heute leben in Potsdam über 186.000 Menschen. Die aktuelle städtische Prognose (Basisjahr 2019) geht von einem weiterhin deutlichen Wachstum bis auf 218.000 Einwohner im Jahr 2040 aus.

Die Diskussion über die wachsende Stadt konzentriert sich in Potsdam oft auf die Einwohnerzahl, aber in Potsdam wuchs auch die Zahl der Arbeitsplätze kontinuierlich – in den letzten 30 Jahren noch stärker als die Einwohnerzahl. Der Wegfall der Arbeitsplätze in der Industrie wurde mehr als kompensiert durch neue Arbeitsplätze im tertiären Sektor: in der öffentlichen Verwaltung, in der Forschung und Wissenschaft und im Tourismus. Es gelang, die vorhandenen Potsdamer Kompetenzen, z. B. in der Filmwirtschaft oder der Geowissenschaft, zu erhalten und auszubauen, ergänzt durch den Ausbau und die Neugründung von Hochschulen und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Medien- und IT-Sektor, in den Klimawissenschaften, in Life Science und weiteren zukunftsfähigen Bereichen.

Die Entwicklung Potsdams steht natürlich im direkten Zusammenhang mit der großen Nachbarstadt Berlin, mit einer besonderen Doppelrolle: Die Landeshauptstadt Potsdam ist Oberzentrum und zieht mit dem Arbeitsplatz- und Studienplatzangebot Menschen aus Brandenburg, den anderen Bundesländern und aus dem Ausland an. Potsdam ist aber gleichzeitig (aus Berliner Sicht) „Umland". Der Entwicklungsdruck, der Berlin in den vergangenen Jahren prägte, ist auch in Potsdam deutlich zu spüren.

Neben der Sanierung der historischen Innenstadt und der Weiterentwicklung und Ergänzung bestehender Stadtteile war schon kurz nach 1989 die Entwicklung großer Konversionsgebiete wesentlicher Baustein der Stadtentwicklung. Dies betrifft sowohl die Konversion vormals industrieller Gebiete, wie in Babelsberg, als auch die großen, militärisch genutzten Flächen vor allem im Norden der Stadt. Die Entwicklung der zwei größten Gebiete soll im Folgenden kurz skizziert und verglichen werden: das Bornstedter Feld und Krampnitz.

### Das Bornstedter Feld

Das rund 300 ha große Areal des Bornstedter Feldes war jahrhundertelang militärisch genutzt worden, zuletzt durch die sowjetische Armee. Es war nach dem Abzug der Truppen 1994 geprägt von verlassenen, freigezogenen Kasernenanlagen. Eine mit Altlasten und Munition belastete Brache quasi fußläufig vor den Toren der Innenstadt mit einer besonderen Lagegunst in der historischen Kulturlandschaft: eingebettet zwischen den Höhenpunkten von Ruinenberg und Pfingstberg sowie der Weite der Lennéschen Feldflur, den Waldflächen des Nedlitzer Holzes und der Wasserlage am Jungfernsee. Die Stadt Potsdam erkannte das Potenzial angesichts der Bedarfe an neuen Wohnungen und Arbeitsplätzen für eine wachsende Kommune und hatte die Weitsicht, bereits 1993 eine Entwicklungssatzung zu beschließen.

Mit dem Beschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB konnten die Flächen, weitgehend im Eigentum von Bund und Land, vom von der Stadt eingesetzten Entwicklungsträger erworben und in das Treuhandvermögen eingebracht werden. Mit der Flächenverfügbarkeit übernahmen die Stadt und der Entwicklungs-

träger als Treuhänder die Regie über die künftige Bauland- und Siedlungsentwicklung: Im Potsdamer Norden sollte ein neuer Stadtteil für rund 15.000 Menschen auf etwa 300 Hektar Fläche entstehen.

Mit dem sogenannten „BDA-Konzept", erarbeitet von einer Arbeitsgruppe von Bonner und Potsdamer Architekten von 1993, wurde die Grundstruktur des neuen Stadtteils festgeschrieben, der die Idee einer urbanen Dichte mit viel Grün, Nachhaltigkeit und einem zukunftsweisenden Mobilitätsansatz verknüpfte. Das zentrale ehemalige Übungsgelände sollte die grüne Mitte werden, um den sich die unterschiedlichen Kasernenanlagen, jeweils als Nukleus eines neuen Quartiers, gruppieren. Dabei kamen dem Erhalt und der Sichtbarmachung der landschaftsräumlichen Bezüge eine übergeordnete Bedeutung zu. Das städtebauliche Konzept von 1993 erwies sich als sehr robust und konsistent, es ist heute im Stadtgrundriss und vor Ort gut ablesbar. Gleichzeitig war das Konzept flexibel genug, um auf Anforderungen aus der Öffentlichkeit, der aufwachsenden Bewohnerschaft und aus der Politik reagieren zu können.

**Bundesgartenschau 2001 als Motor**

Ein Schlüsselfaktor für die erfolgreiche Entwicklung des Bornstedter Feldes war die Durchführung der Bundesgartenschau 2001 mit dem Schwerpunkt Konversionsflächen. Die Veranstaltung war für die Gestaltung und Fertigstellung eines 60 ha großen Parks als zentralem Ausstellungsgelände eine – aus heutiger Sicht – mutige und fast nicht einlösbare Aufgabe, denn zwischen Bewerbung und Fertigstellung des Parks sowie der Straßenbahntrassen lagen nur fünf Jahre. Eine solche Entwicklungsgeschwindigkeit ist vor dem Hintergrund heutiger Planungsverfahren nicht mehr vorstellbar.

Nach dem Kraftakt der Bundesgartenschau wurde das Vorhaben Bornstedter Feld Schritt für Schritt umgesetzt: vielfältige Wohnangebote von Eigentum bis Mietwohnungen für den Querschnitt der Potsdamer Bevölkerung, studentisches und altersgerechtes Wohnen, die Schaffung sozialer Wohnangebote und sozialverträglich geförderter Wohnungsbau für eine im Verhältnis der Stadtbevölkerung eher etwas jüngere und familienorientierte Bevölkerung. Die Bebauungstypologie bewegte sich zwischen denkmalgeschützten ehemaligen Kaserne aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, ehemaligen Kasernen der Wehrmacht, Plattenbauten aus den 1970er Jahren und Neubauten ab dem Ende der 1990er Jahre vom freistehenden Einfamilienhaus über Doppel- und Reihenhäuser bis zum Geschosswohnungsbau in Zeile und Block. Trotz der Orientierung am städtebaulichen Grundgerüst ist die Reaktion auf die sehr geringe Nachfrage der Wohnungswirtschaft nach Geschosswohnungsbau um die Jahrtausendwende auch gut ablesbar: In einigen Quartieren entstanden deutlich mehr Einfamilien- und Reihenhäuser als ursprünglich geplant.

Abb. 1 und 2: Gebäude der Garde-Ulanen-Kaserne vorher und nachher (Quelle Abb. 1: FilmArt, Abb. 2: Frank Gaudlitz)

Mit dem Aufwuchs wurden parallel Kitas und Schulen errichtet, das Erschließungsnetz sowie die Grün-, Sport- und Spielflächen in den jeweiligen Quartieren komplettiert. Dabei wurden Aspekte der Nachhaltigkeit, u. a. Versickerungskonzepte für Regenwasser und Maßnahmen für den Artenschutz, zukunftsorientiert umgesetzt. Ganze Quartiere ausschließlich über Mulden und Rigolensysteme zu entwässern, hatte zum damaligen Zeitpunkt noch Experiment- und Modellcharakter.

**Wohnen und Arbeiten**

Auf dem Bornstedter Feld wird allerdings nicht nur gewohnt, sondern auch gearbeitet: Bereits mit der Fachhochschule im Quartier Pappelallee wurde die Wissenschaft im Stadtteil verortet. Mit dem Campus am Jungfernsee entstand ein innovativer Schwerpunkt für die IT-Branche. Neben dem Gründerzentrum in der Kaserne Kirschallee und vielfältigen Büronutzungen wird darüber hinaus auch produziert. In historischen ehemaligen Pferdeställen werden hochspezialisierte, medizinische Geräte, Modellflugzeuge und klassische Druckerzeugnisse hergestellt.

Bei der Veräußerung der Bauflächen wurden unterschiedliche Vertriebsstrategien verfolgt. Erfolgte jahrelang der

Verkauf der Flächen über lange Zeit im Höchstgebotsverfahren, wurden in den letzten Jahren verstärkt Konzeptvergaben zum Festpreis mit Vorgaben für Sozial- und Nutzungsbindungen umgesetzt, in Anhandgabeverfahren auch Grundstücke gezielt an Baugruppen vergeben. Heute leben im Bornstedter Feld 14.500 Menschen, die im Rahmen einer Haushaltsbefragung von 2020 „ihren" Stadtteil sehr positiv bewerten. Gerade mit dem Volkspark und den damit verbundenen Kultur- und Freizeitangeboten ist der Stadtteil aber auch ein Ort für alle Potsdamerinnen und Potsdamer.

## Krampnitz

Während die Entwicklung des Bornstedter Feldes in den nächsten Jahren abgeschlossen wird, beginnt einige Kilometer nördlich die Entwicklung eines neuen Gebiets: Die ehemalige Kaserne Krampnitz ist das neue große Entwicklungsgebiet Potsdams, gelegen zwischen Krampnitzsee und Fahrländer See, direkt südlich des Schutzgebiets Döberitzer Heide und etwa sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Insgesamt sollen auf rund 140 Hektar Fläche etwa 10.000 Menschen in rund 4900 Wohnungen ein neues Zuhause finden, es sind etwa 3000 Arbeitsplätze geplant. Aktuell wird von einer Entwicklungszeit von etwa 20 Jahren ausgegangen, rund ein Drittel der aktuellen städtischen Potenzialflächen für Wohnungsbau befinden sich derzeit in Krampnitz.

**Welche Aspekte ähneln der Entwicklung im Bornstedter Feld, wo unterscheiden sich die Gebiete?**

Krampnitz wurde schon 1991 von der sowjetischen Armee verlassen, musste aber deutlich länger auf eine Entwicklung warten und ohne Bundesgartenschau als Impuls auskommen. Vom Land Brandenburg an private Investoren veräußert, blockierten jahrelange rechtliche Auseinandersetzungen eine Entwicklung. Erst der Einstieg der Deutschen Wohnen (heute Vonovia) ermöglichte eine Umsetzung der Planung. Der Gesellschaft gehören heute etwa ein Drittel der Flächen, auf denen sie die Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und Neubauten plant. Auch in Krampnitz wird das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angewendet, 2013 wurde die Entwicklungssatzung beschlossen. Das Entwicklungskonzept wurde 2018 in einem Wettbewerbsverfahren konkretisiert. Das Konzept von Machleidt Städtebau und Stadtplanung, Sinai Landschaftsarchitekten, SHP Ingenieure und performative architektur entwickelt den denkmalgeschützten Bestand der Kaserne weiter und ergänzt ihn mit neuen Quartieren. Aus dem ehemaligen Reitplatz wird ein zentraler Park mit sieben Hektar Größe.

Krampnitz entsteht nach dem Vorbild der europäischen Stadt. In den vielen denkmalgeschützten Gebäuden und ergänzenden Neubauten verbinden sich Wohnen, Gewerbe, Handel und Kultur vor Ort zu einer kleinteiligen, lebendigen Mischung. Differenziert nach Quartierslage, finden sich stark frequentierte Angebote, wie Einzelhandel oder Gastronomie- und Freizeitnutzungen rund um die zwei Stadtplätze, während wohnverträgliche Nutzungen, wie Büros, Praxen und Ateliers, auch in dezentralen Lagen Platz finden können. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine besondere Herausforderung vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen.

Abb. 3: Masterplan Krampnitz (© Machleidt GmbH)

**Stadt der kurzen Wege**

Beim Thema Mobilität stehen im neuen Stadtteil zukunftsweisende Lösungen im Fokus. In Krampnitz entsteht eine „Stadt der kurzen Wege", die über ein dichtes Rad- und Fußwegenetz verfügt, damit die künftigen Bewohner viele Wege des Alltags bequem zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen können. Für den Weg zum Supermarkt, zur Kita oder zum Sportplatz ist kein Auto notwendig, Radschnellwege sollen Krampnitz mit anderen Stadtteilen verbinden. Der verfolgte Ansatz ist dabei noch deutlich weitgehender als im Bornstedter Feld: Ebenerdige Stellplätze für PKW wird es mit wenigen Ausnahmen nicht geben, insgesamt soll es nur einen halben Stellplatz pro Wohnung geben. Autos sollen in Krampnitz zentral in Quartiersgaragen untergebracht werden. Diese sind nicht mehr als 300 Meter vom Wohnort entfernt und verfügen auch über Stellplätze für Gewerbetreibende und Besucherinnen und Besucher. In diesen „Mobilitätshubs" werden sich zudem Sharingangebote und eine moderne E-Ladeinfrastruktur konzentrieren, im Erdgeschoss ergänzt um weitere Dienstleistungsangebote. Zentrales Element des Umweltverbunds ist die geplante Verlängerung der Straßenbahn nach Krampnitz. Im Vergleich der Entwicklung vor 30 Jahren im Bornstedter Feld ist der planerische Vorlauf allerdings heute deutlich aufwendiger, die Realisierung der Straßenbahn ist bis zum Jahr 2029 geplant. In den ersten Jahren wird der junge Stadtteil noch ohne Straßenbahnanbindung auskommen müssen, ein deutlich verdichteter Bustakt soll Krampnitz mit der Kernstadt verbinden.

**Soziale Infrastruktur**

Mit sieben Kitas, zwei Grundschulen und einer weiterführenden Schule wachsen in Krampnitz über das gesamte Stadtquartier verteilt Angebote für den Bildungsweg von der Krippe bis zum Abitur. Die Kombination verschiedener Gemeinbedarfsnutzungen wird nach den guten Erfahrungen in anderen Stadtteilen auch in Krampnitz konsequent umgesetzt: Das geplante Stadtteilzentrum bietet Räume, die auch durch eine Bibliothek, eine Musikschule oder Vereine genutzt werden können. Im Gebäude der Grundschule werden auch Krippe, Kita und Hort untergebracht, die Flächenanteile können je nach Bedarf verändert werden. Die Jugendfreizeiteinrichtung entsteht zusammen mit der weiterführenden Schule. Die Begleitung des wachsenden Stadtteils durch ein Stadtteilmanagement ist von Anfang an geplant, dieses soll auch die Beteiligung der Bewohner bei der Entwicklung von Krampnitz unterstützen. Bei der Vergabe der Grundstücke wird von Beginn an die Finanzierung des Stadtteilmanagements berücksichtigt.

Anders als im Bornstedter Feld werden in Krampnitz keine Grundstücke zum Höchstgebot veräußert, sondern von Beginn an in Konzeptverfahren vergeben. Hierbei sollen unterschiedliche Wohnbedarfe im Mietwohnungsbau und im Eigentum berücksichtigt werden, Ziel ist die Realisierung von mindestens einem Viertel der Wohnungen im Rahmen der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg. Der soziale Wohnungsbau ist damit von Anfang an unverzichtbarer Bestandteil der Entwicklung von Krampnitz. In einem ersten Schritt wurde das sogenannte „Bergviertel" mit etwa 600 Wohnungen gezielt an Genossenschaften veräußert.

Abb. 4: Planung für Krampnitz mit neuer Straßenbahntrasse (© Loomn Architekturkommunikation)

**Technische Infrastruktur**

Während im Bornstedter Feld der Anschluss über das Fernwärmenetz an das städtische Gaskraftwerk eine zeitgemäße Lösung war, setzt Krampnitz auch in Sachen Energieversorgung neue Maßstäbe: Das Energiekonzept der Energie und Wasser Potsdam (EWP) setzt konsequent auf erneuerbare Energien, zu großen Teilen aus der Luft und dem Erdreich der unmittelbaren Umgebung gewonnen und über ein effizientes Niedertemperaturnahwärmenetz verteilt. Die Menschen, die zukünftig hier leben werden, sollen flächendeckend $CO_2$-neutral mit Wärmeenergie versorgt werden – und das zu möglichst verbraucherfreundlichen Preisen. Im Zuge der Entwicklung des neuen Stadtquartiers wächst auch die Erzeugerkapazität des modular angelegten Energiekonzepts mit, zum Beispiel durch den weiteren Ausbau geothermischer Anlagen und die Nutzung von grünem Wasserstoff. Auch im Bornstedter Feld war die Versickerung von Regenwasser ein wichtiges Thema, die Bedeutung des Themas hat aber vor dem Hintergrund des Klimawandels nochmals deutlich zugenommen. Der Umgang mit langen Trockenperioden, zunehmender Hitze und sehr starken Niederschlägen erfordert neue Konzepte für Gebäude, Freiflächen und Straßenräume, die in Krampnitz umgesetzt werden sollen.

Die Anforderungen an Planungsprozesse sind deutlich komplexer geworden als vor 30 Jahren, das Projekt Krampnitz steht von der ersten Stunde an im Fokus der Öffentlichkeit. Ziele und Entscheidungen sind deutlich intensiver darzustellen, zu begründen und zu erläutern – dies bietet aber auch die Chance, von Anfang an die Projektziele zu diskutieren und ggf. zu modifizieren und die Stadtbewohner an den Entscheidungsfindungsprozessen teilhaben zu lassen. Diese Beteiligung wirkt sich selbstverständlich auch auf die Dauer der Planungsprozesse aus.

Potsdam nutzt nach den sehr guten Erfahrungen im Bornstedter Feld das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auch in Krampnitz, weil es stadtplanerische Instrumente sehr wirkungsvoll mit aktiver Bodenpolitik verbindet. Die Entwicklung Potsdams wird mit Krampnitz nicht abgeschlossen sein – Potsdam entwickelt sich auch in Drewitz und am Schlaatz, in Golm, im Kirchsteigfeld und in anderen Stadt- und Ortsteilen. In vier weiteren Gebieten laufen derzeit vorbereitende Untersuchungen oder sind in Vorbereitung, in der Regel in Verbindung mit einer städtebaulichen Rahmenplanung auf Stadt- oder Ortsteilebene.

**Erik Wolfram**
Fachbereichsleiter Stadtplanung, Landeshauptstadt Potsdam

(Foto: Barbara Plate)

**Sigrun Rabbe**
Geschäftsführerin Sanierungsträger Potsdam GmbH

(Foto: Benjamin Maltry)

Christian Höcke, Duncan Barahona

# Lokale Demokratie gestalten

## Ergebnisse eines Modellvorhabens in fünf Kleinstädten

**In diesem Beitrag wird aus einem Projekt berichtet, das sich mit der Verbesserung von Bürgerbeteiligung bei kommunalpolitischen Entscheidungs- und Gestaltungsprozessen in Kleinstädten befasst hat. Im Projekt, dem Modellvorhaben „Lokale Demokratie gestalten – Beteiligungspraxis zur Stadtentwicklung in Kleinstädten", waren fünf Städte beteiligt: Eilenburg und Wurzen in Sachsen, die Hansestadt Osterburg (Altmark) in Sachsen-Anhalt, Großräschen in Brandenburg und Bad Berleburg in Nordrhein-Westfahlen. Der vhw hat die Kommunen wissenschaftlich begleitet. Im Modellvorhaben, das im Rahmen des vom BBSR und BMWSB geförderten Forschungsprojekts Pilotphase Kleinstadtakademie stattgefunden hat, wurden zunächst die bisherigen Erfahrungen der Kommunen mit Bürgerbeteiligung betrachtet, darüber hinaus konkrete (neue) Beteiligungsformate und -ansätze erprobt sowie die dabei vorzufindenden spezifisch kleinstädtischen Rahmenbedingungen der Kommunen in den Blick genommen. Inhaltliche Schwerpunkte lagen zudem im Themenfeld der Jugendbeteiligung und der Stärkung ehrenamtlicher Vertretungsstrukturen innerhalb dörflicher Ortsteile.**

### Die fünf Kommunen im Überblick

Die etwa 2100 Kleinstädte in Deutschland mit einer Einwohnerzahl zwischen 5000 und 20.000 Menschen sind von großen strukturellen Unterschieden geprägt. Dies zeigt sich auch im Vergleich der fünf Projektkommunen (vgl. Tab. 1). Die Städte Wurzen und Eilenburg liegen beide in direkter Nähe zur Metropole Leipzig und konnten in den vergangenen Jahren von der dynamischen Entwicklung und dem Wachstum der Großstadt profitieren. Der vergleichsweise günstigere Immobilienmarkt führt zu Zuzug und kann damit den demografisch bedingten natürlichen Bevölkerungsverlust ausgleichen. Wurzen gehört zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten im Landkreis Leipzig mit mehr als 8000 Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen und fungiert, wie Eilenburg, als Mittelzentrum mit wichtigen infrastrukturellen Versorgungsfunktionen für die umliegenden ländlichen Gebiete. Die Nähe zu Leipzig führt jedoch auch zu einer Konkurrenz um Fachkräfte.

Auch Bad Berleburg, die mit 257 km² und 23 Ortsteilen flächengrößte Kommune im Projektverbund und „nachhaltigste Kleinstadt Deutschlands 2020" (Deutscher Nachhaltigkeitspreis) verfügt über eine leistungsstarke mittelständisch geprägte Wirtschaft. Diese besteht überwiegend aus familiengeführten Industriebetrieben, vielfach mit internationaler Ausrichtung. Die periphere Lage ist dabei Vor- und Nachteil zugleich: Sie macht es zwar nicht leicht, Fachkräfte von außen für die Region zu gewinnen. Gleichzeitig besteht zwischen Unternehmen und Belegschaft eine zum Teil hohe Verbundenheit, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor Ort hält. Zudem lässt sich in Bad Berleburg ein hohes Engagement der Unternehmen für die Stadtentwicklung beobachten, nicht zuletzt, um auch in Zukunft durch den Erhalt attraktiver Lebensbedingungen den Fachkräftenachwuchs zu sichern (vgl. BBSR 2019a).

Die zweitgrößte Flächenkommune im Projekt mit 33 Ortsteilen ist die Hansestadt Osterburg (Altmark) im nördlichen Sachsen-Anhalt. Durch gemeinsam getragene Stadtentwicklungsprozesse wächst die Einheitsgemeinde Osterburg (Altmark) entgegen statistischer Bevölkerungsprognosen – langsam, aber merklich wieder. Der Trend eines positiven Wanderungssaldos setzte bereits 2018 ein.

Die fünfte Kommune im Verbund mit einer ähnlichen Bevölkerungszahl wie Osterburg, jedoch mit nur sieben Ortsteilen, ist Großräschen. Die Stadt vollzieht seit vielen Jahren einen erfolgreichen Strukturwandel von einem Standort der Braunkohleindustrie zum attraktiven Wohn-, Arbeits- und Erholungsort im Lausitzer Seenland. Großräschen befindet sich, wie die meisten Städte der Lausitz, in einem anhaltenden Schrumpfungsprozess, der sich besonders in den Nachwendejahren deutlich vollzog. 1990 lebten in der Stadt knapp 14.500 Menschen. In den letzten Jahren hat sich der Bevölkerungsrückgang weiter fortgesetzt, aber merklich verlangsamt. So zählte die Stadt Großräschen zum 31.12.2021 insgesamt 8532 Einwohnerinnen und Einwohner.

| Kommune | Bundesland | Bevölkerung Stand: 31.12.2022 | Fläche in km² | Ortsteile |
|---|---|---|---|---|
| Eilenburg | Sachsen | 15.721 | 46,84 | 6 |
| Wurzen | Sachsen | 16.238 | 68,34 | 16 |
| Hansestadt Osterburg | Sachsen-Anhalt | 9500 | 229,81 | 31 |
| Bad Berleburg | Nordrhein-Westfalen | 18.709 | 275,52 | 23 |
| Großräschen | Brandenburg | 8378 | 81,86 | 7 |

Tab. 1: Stadtprofile im Vergleich (Datenquelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2023)

Abb. 1: Hansestadt Osterburg (Altmark) (Foto: Mario Bannehr)

## Lokale Demokratie und Bürgerbeteiligung in Kleinstädten

Das Modellprojekt hatte zum Ziel, die lokale Demokratie in den Kommunen zu stärken. Lokale Demokratie wird hier verstanden als Gesamtheit der lokalpolitischen Strukturen, Prozesse und Akteure, die im wechselseitigen Zusammenwirken die Demokratie auf kommunaler Ebene verkörpern. Zur lokalen Demokratie gehören damit zum einen das repräsentative Government und zum anderen der Bereich der Governance. In beiden Steuerungsmodellen lassen sich Verfahren und Prozesse der Bürgerbeteiligung beobachten, deren Funktionsweise und Einbettung in die lokalen Entwicklungsprozesse einen wesentlichen Kern dieses Modellvorhabens bilden.

Im Rahmen von Government führen Verwaltung, Lokalpolitik, Ausschüsse und Räte politische Entscheidungen herbei. Die Möglichkeiten der Einflussnahme und Mitgestaltung der Bürgerinnen und Bürger sind dabei in formellen oder informellen Verfahren gegeben und beschränken sich überwiegend auf eine Mitwirkung bei der Meinungsbildung, was nach Selle (2010) einem klassischen bzw. engerem Beteiligungsverständnis entspricht.

Der Bereich der Governance umfasst das Zusammenwirken eines erweiterten Kreises von Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft bzw. Bürgerschaft. Bürgerschaftliche Teilhabe schließt hier die effektive Einflussnahme bei der Entscheidungsvorbereitung sowie aktives Handeln im Sinne einer Koproduktion von Stadt mit ein (vgl. Selle 2010; Newig 2011; Kuder 2019). Diesem Governanceverständnis folgend, ist Stadtentwicklung eine Gemeinschaftsaufgabe vieler, die kontinuierlicher, wechselseitiger und niedrigschwelliger Kommunikations- und Beteiligungsmöglichkeiten für alle Akteure bedarf (vgl. Lobeck et al. 2021).

Insbesondere Kleinstädten wird attestiert, sie würden deutlich davon profitieren, wenn solche Governancestrukturen aktiviert und gestärkt werden. Mit einer besseren Einbindung verschiedener Akteure und Perspektiven in die politischen und planerischen Entscheidungs- und Gestaltungsprozesse wird dabei das Potenzial gesehen, die oft begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Verwaltung zu kompensieren und darüber hinaus Stadtentwicklungspotenziale zu heben, die im alltäglichen Verwaltungshandeln möglicherweise unbeachtet bleiben (vgl. Dehne 2018; Maaß 2018; Kühn 2016). Darüber hinaus wird mit kooperativer Kleinstadtentwicklung das Potenzial verbunden, Beteiligungsinteresse, Demokratieverständnis und eine erhöhte Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner an ihre Kommunen zu fördern sowie die Verantwortung für den eigenen Ort und das soziale Miteinander zu stärken (BBSR 2019b; BMUB 2017). Gleichzeitig ist – auch im beschriebenen Projekt – festzustellen, dass eine Intensivierung von Bürgerkommunikation, Beteiligung und kooperativen Prozessen zunächst zusätzliche Verwaltungsressourcen bindet und damit gerade in Kleinstädten auch zur Herausforderung werden kann.

## Beteiligungserfahrungen der Kommunen

Im Modellvorhaben wurde zunächst eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Diese sollte sichtbar machen, welche Beteiligungserfahrungen in den Kommunen bestehen und welche kleinstadtspezifischen Bedingungen und Bedarfe hinsichtlich der Stärkung lokaler Demokratie erkennbar sind. Dabei war gemeindeübergreifend festzustellen, dass klassische Formate der Öffentlichkeitsbeteiligung, zum Beispiel Stadtratssitzungen oder Bürgersprechstunden, von der Bevölkerung kaum noch in Anspruch genommen werden. Die Kommunen sind gleichzeitig dabei, eine Vielzahl neuer Formate und Kommunikationswege im analogen und digitalen Raum auszuprobieren. Dazu zählen digitale und analoge Bürgersprechstunden, Stadtspaziergänge, Radtouren, Bürgerbüros sowie unregelmäßige punktuelle Veranstaltungen im Rahmen von Planungs- und Entwicklungsprozessen. Als besonders resonanzstark haben sich in der Vergangenheit Formate erwiesen, wenn sie Themen beinhalteten, die unmittelbar alltagsrelevant für die Bevölkerung sind. Auf Ebene der Ortsteile verfügen Bad Berleburg, Wurzen und Großräschen über Ortsteilbudgets, um die Gestaltungsspielräume der ländlichen Gemeindeteile zu erhöhen. Insgesamt sind das Interesse der Kommunen an verstärkter Bürgerkommunikation und die Bereitschaft zum Ausprobieren neuer Formate groß. Bei der Durchführung von Beteiligungsprozessen greifen die Verwaltungen auch auf Netzwerke zu Akteuren innerhalb ihrer Kommune zurück. Dies sind zum Beispiel Schulen, Sozialarbeitende, Vereine sowie Ortsteilvertretungen in den ländlichen Ortsteilen.

Bei der Durchführung von Beteiligung sowie kooperativer Dialogprozesse und der Etablierung neuer Kommunikationsformate spielt jedoch die Verfügbarkeit von personellen und finanziellen Ressourcen eine große Rolle – sowohl innerhalb der Verwaltung als auch bei den Netzwerkpartnerinnen und -partnern. Entgegen vieler Groß- und Mittelstädte fehlt es allen im Projekt beteiligten Kleinstädten an einer festen Struktur für Beteiligung innerhalb der Verwaltung. Sie erfolgt deshalb meist anlassbezogen, mit wechselnden Zuständigkeiten und ist in hohem Maße von engagierten Einzelpersonen abhängig. Zwar stehen durch Förderprogramme Wege zur Verfügung, zumindest temporär mangelnde Ressourcen zu kompensieren und Unterstützung zu finden, wie es auch in diesem Modellprojekt der Fall war. Doch gleichzeitig ist aus den beteiligten Kommunen zu vernehmen, dass bereits die Inanspruchnahme von Förderung eine Herausforderung darstellen und die vorhandenen Kapazitäten teils stark beanspruchen kann.

## Umgesetzte Beteiligungsformate im Modellvorhaben

Im Projekt hatten die Kommunen die Gelegenheit, durch finanzielle Unterstützung und fachliche Begleitung neue Formate und Prozesse anzuschieben und auszuprobieren. So konnten unterschiedliche konkrete Beteiligungsformate erprobt sowie grundsätzliche Verständigungsprozesse eingeleitet werden, die zu einer neuen Kommunikationskultur zwischen Stadtgesellschaft und Verwaltung führen sollten. Im Folgenden werden einzelne Prozesse überblicksartig dargestellt. Eine ausführliche und vollständige Betrachtung lässt sich im Abschlussbericht des Projekts nachlesen (im Erscheinen).

Abb. 2: Sitzung des Bürgerrats in Osterburg (Foto: Christian Höcke)

**Beispiel 1: Bürgerrat in Osterburg**

In der Hansestadt Osterburg (Altmark) und erstmalig in einer Kommune in Sachsen-Anhalt wurde während des Modellvorhabens das Format des Bürgerrats erprobt. Der Bürgerrat wurde als „Arbeitsgruppe Klimaschutz" gegründet, um die Aufstellung eines Klimaschutzkonzepts aus Sicht der Bevölkerung vorzubereiten. So sollten Handlungsfelder und Schwerpunkte identifiziert und Empfehlungen formuliert werden, die wichtige Leitplanken für die Ausrichtung der Klimaschutzaktivitäten der Hansestadt bilden.

Bei einem Bürgerrat werden die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger per Zufallsauswahl aus den Einwohnermelderegistern der Kommunen ausgelost und persönlich zur Einladung angeschrieben. Ziel ist es, durch dieses Vorgehen eine Gruppe zusammenzustellen, die möglichst die gesamte Vielfalt der lokalen Bevölkerung in Bezug auf ihre altersbezogene, ortsbezogene und lebensweltliche Zusammensetzung repräsentiert. Dadurch soll gewährleistet werden, dass viele unterschiedliche Perspektiven auf ein Thema zusammenkommen und damit einseitige Lösungen vermieden werden. Der Bürgerrat erarbeitet, gestützt durch Experteninputs und eine professionelle Moderation, Empfehlungen für politische Herausforderungen und schlägt diese den Gemeinderäten zur Beratung vor.

Dreißig Bürgerinnen und Bürger aus verschiedenen Orten der Einheitsgemeinde, im Alter zwischen 25 und 79 Jahren, erklärten sich zur ehrenamtlichen Mitarbeit bereit. Bürger-

ratsmitglieder erarbeiteten in sieben Sitzungen insgesamt 34 konkrete Handlungsempfehlungen für ein Klimaschutzkonzept der Stadt, die im März 2023 offiziell an Bürgermeister und Stadtrat übergeben und im Internet veröffentlicht worden sind. Das Verfahren kann aus den folgenden Gründen als Erfolg betrachtet werden: So hatte der Großteil der Mitglieder des Bürgerrats im Vorfeld keine Erfahrungen mit Bürgerbeteiligung gesammelt und bewertete den Prozess am Ende ausgesprochen positiv in Hinblick auf die inhaltlichen Ergebnisse, die konstruktive Zusammenarbeit sowie den wertschätzenden Umgang durch die Kommune. Zudem gab eine deutliche Mehrheit an, dass sie ohne die persönliche Einladung nicht teilgenommen hätte. Wichtig für den Prozess war auch die externe Begleitung durch den Verein Netzwerk Zukunft e. V., der mit fachlicher und methodischer Expertise den Bürgerrat leitete.

Abb. 3: Stadt Eilenburg (Foto: Sven Lehmann)

**Beispiel 2: Leitbildprozess in Eilenburg**

Die Stadt Eilenburg verfolgte im Modellvorhaben das konkrete Ziel, ein neues Leitbild zu entwickeln, das der Stadtverwaltung und dem Stadtrat wichtige inhaltliche Eckpunkte für eine nachhaltige und kohärente Stadtentwicklung aufzeigen und unter der Beteiligung der Stadtbevölkerung konzipiert werden sollte.

Der Leitbildprozess setzte sich aus vielen aufeinander aufbauenden Schritten zusammen und beinhaltete eine Reihe unterschiedlicher Beteiligungsformate. In einem grundsätzlich ergebnisoffenen Verfahren wurden zunächst Bedarfe der Bevölkerung zur Stadtentwicklung über eine Befragung und eine interaktive digitale Karte erfasst. Das so erfasste Meinungsbild wurde in einer Bürgerwerkstatt geschärft und in mehreren Feedbackschleifen mit Akteuren aus verschiedenen Verwaltungsabteilungen, Politik und Wirtschaft erneut diskutiert, angepasst und ergänzt. In einem letzten Schritt erfolgte eine weitere Rückkopplung mit der Bevölkerung, indem der bis dahin bestehende Leitbildentwurf bei einem Bürgerfest zur Diskussion und Evaluation gestellt wurde. Insbesondere bei dieser letzten gemeinsamen Auseinandersetzung mit dem Leitbild war eine hohe Resonanz zu verzeichnen: Über 100 Rückmeldungen und Bewertungen gingen während des Bürgerfests ein und halfen dabei, die bis dorthin intensiv bearbeiteten Themen (darunter z. B. Familie und Soziales, öffentlicher Raum und Innenstadt, Natur und Umwelt, Bürgerpartizipation, lokale Wirtschaft und weitere) final zu validieren und zu priorisieren.

Auch wenn sich im Prozess die üblichen Fallstricke in Beteiligungsverfahren, wie eine teilweise hohe soziale Selektivität und Schwierigkeiten bei der Rekrutierung für Workshopformate, zeigte, so ist er abschließend durch die verschiedenen Maßnahmen und Formate sowie die daraus erzielten Lernerfahrungen als durchaus ambitioniert und erfolgreich zu bewerten. Wichtige Erfolgsbedingungen dabei waren die Schaffung einer eigens für den Leitbildprozess zuständigen Projektstelle, die Einrichtung einer Steuerungsgruppe in der Verwaltung, die Vernetzung und Zusammenarbeit mit Akteuren außerhalb der Verwaltung (hier v. a. Sozialarbeit und Schulen) sowie die punktuelle Unterstützung durch externe Dienstleister. Am Ende des Modellvorhabens ist abzusehen, dass Eilenburg ab dem Jahr 2024 stadtentwicklungsbezogene Maßnahmen durchführt, die auf einem städtischen Leitbild fußen, das wesentlich unter der Beteiligung der Stadtgesellschaft konzipiert wurde.

## Schwerpunkt Jugendbeteiligung

Wie eingangs erwähnt, bildet das Thema Jugendbeteiligung einen wesentlichen Schwerpunkt im Modellvorhaben. In der Fachliteratur wird mit der frühzeitigen Beteiligung von Kindern und Jugendlichen im kommunalpolitischen Prozess die Chance gesehen, die Identifikation und das Verbundenheitsgefühl mit der Heimatgemeinde zu stärken und so einen positiven Effekt hinsichtlich der demografischen Entwicklung zu erzeugen (vgl. Olk/Roth 2021). Diese Hoffnung wird auch in den fünf Kommunen mit einer Stärkung der Jugendbeteiligung verknüpft. Dabei wurde jedoch mit ganz unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten und Vorgehensweisen gearbeitet.

In Eilenburg wurde im Leitbildprozess parallel zum mehrstufigen Beteiligungsverfahren für Erwachsene ein äquivalentes Verfahren für Jugendliche durchgeführt. Unter Einbezug der drei Oberschulen der Stadt und ebenfalls mit mehreren Rückkopplungsschleifen zwischen verschiedenen Akteuren aus Verwaltung und Politik wurde den Stadtentwicklungsbedarfen junger Menschen gesondert Aufmerksamkeit gewidmet. Die so erfassten Bedürfnisse fanden ebenso Einzug in das städtische Leitbild wie die der erwachsenen Bevölkerung.

In Bad Berleburg fand ein Bürgerrat, ähnlich dem Format in Osterburg, statt, der jedoch ausschließlich mit Jugendlichen durchgeführt und darüber hinaus um eine digitale Komponente der Meinungserfassung (sogenannte „digitale Schnitzeljagd") ergänzt wurde. Im als Zukunftsrat bezeichneten Prozess erarbeiteten die per Zufall aus dem Melderegister ausgewählten Teilnehmenden in einer zweitägigen Arbeitssitzung Entwürfe zur Neugestaltung eines innerstädtischen Entwicklungsgebiets. Vorüberlegungen der bisherigen städtebaulichen Planung dienten als Grundlage, doch sollten junge Menschen ihre Vorstellungen von Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums direkt und planungsbezogen artikulieren. Die Ergebnisse werden in einen städtebaulichen Entwurf integriert, um schließlich im Stadtbild wiederzufinden zu sein.

In Wurzen wurde ein überregionales Jugendparlament im Verbund mit umliegenden Nachbargemeinden etabliert. Dieses steht durch Sitzungsteilnahmen einzelner Mitglieder in direktem Austausch mit den Gemeinderäten der beteiligten Städte. Das Jugendparlament wird über politische Prozesse informiert und nimmt seinerseits Stellung bei Anliegen, die die junge Einwohnerschaft betreffen. Darüber hinaus werden eigene Projekte initiiert (bspw. „Aktion saubere Stadt") oder mit zivilgesellschaftlichen Akteuren, wie der Standortinitiative Wurzener Unternehmen, zusammengearbeitet. Ende 2023 erfolgt bereits die zweite Wahlperiode des Jugendparlaments, das sich als Ansprech- und Austauschpartner der stadtpolitischen Gremien etabliert. Gleichzeitig ist eine Begleitung des Parlaments durch Mitarbeitende der Wurzener Stadtverwaltung gegeben, die bei Arbeitsprozessen unterstützen und zwischen Ansprüchen des Jugendparlaments und der Alltagspraxis kommunaler Politik und Verwaltung übersetzen.

Die Städte Osterburg und Großräschen entschieden sich, zunächst den Dialog mit Jugendlichen und jungen Erwachsenen zu suchen, um deren konkrete Bedürfnisse im Kontext der Stadtentwicklung zu ermitteln und darauf aufbauend geeignete Beteiligungsmöglichkeiten zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde eine qualitative Befragung in beiden Städten durchgeführt. Obwohl die beiden Kommunen einige Unterschiede aufweisen, zeigten die Ergebnisse insgesamt starke Parallelen. Die Lebensqualität in den Kleinstädten wurde durch die Ruhe, den direkten Zugang zu Grün- und Naturräumen sowie die Nähe zu anderen Einwohnenden hervorgehoben. Fehlende altersgerechte Freizeitmöglichkeiten und eine schlechte Verkehrsinfrastruktur wurden hingegen bemängelt und die mittel- bis langfristigen Zukunftsperspektiven (Wohnen und Arbeiten) mitunter als unzureichend erlebt. Die jungen Menschen artikulierten zudem, dass sie ihre Einflussmöglichkeiten als zu gering empfinden, und wünschten sich eine ernsthafte Einbindung in kommunale Entscheidungsprozesse. Verschiedene Beteiligungsformate wurden diskutiert und bewertet. Eine Beteiligungs-App, die Informationen über städtische Angebote bereitstellt und es ermöglicht, Entwicklungswünsche an die Verwaltung zu kommunizieren, wurde als vielversprechend angesehen. Auch Jugendbeiräte und finanzielle Unterstützung eigener Projekte stießen auf Interesse. Insgesamt wurde betont, dass ein wechselseitiger Dialog unabhängig vom Format begrüßt wird.

Basierend auf dieser Bedarfserfassung verfolgten die Kommunen unterschiedliche Ansätze: In Osterburg wurde nach einer Ergebnispräsentation im Stadtrat und einem Arbeitstreffen mit interessierten Akteuren eine Lenkungsgruppe aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung, des Stadtrats, der Schulen sowie der Zivilgesellschaft eingerichtet. Die Lenkungsgruppe hat es sich zum Ziel gesetzt, in der Kommune und im Verwaltungshandeln einen verbindlichen Rahmen für eine kontinuierliche Jugendbeteiligung zu erarbeiten, und wird über die Projektlaufzeit des Modellvorhabens hinaus aktiv sein. Die Stadt wird dabei durch den Verein KinderStärken e. V. der Hochschule Magdeburg-Stendal extern begleitet.

In Großräschen wurden die Ergebnisse der Befragung in einem Workshop mit verschiedenen Akteuren der kommunalen Jugendarbeit diskutiert. Dabei wurde beschlossen, unter anderem aufgrund divergierender Wahrnehmungen zwischen Jugendlichen und den anwesenden Erwachsenen, den Dialogprozess zu öffnen und gemeinsam mit jungen Menschen über das weitere Vorgehen zu beraten. In drei aufeinanderfolgenden Workshops diskutierten Jugendliche konkrete Entwicklungswünsche und Möglichkeiten der kontinuierlichen Jugendbeteiligung. In welcher Form eine weiterführende strukturelle Verankerung in Großräschen erreicht werden soll, ist zum Ende des Modellvorhabens noch offen, doch wurden bereits einige konkrete Gestaltungswünsche für den öffentlichen Raum aufgegriffen und umgesetzt.

Trotz der unterschiedlichen Herangehensweisen lassen sich übergreifende Erkenntnisse zusammenfassen, die in allen Kommunen mehr oder weniger stark zum Tragen kamen. So gestaltet sich die Rekrutierung von Jugendlichen für Beteiligungsverfahren und gemeinsamen Dialog häufig als Herausforderung. Die Zusammenarbeit mit vermittelnden Personen oder Einrichtungen (Sozialarbeitende, Vereine, Jugendclub, Schulen) ist für den Zugang zu verschiedenen Jugendgruppen entscheidend. Insbesondere die intensive Abstimmung mit den Schulen hat sich im Projekt mehrfach als besonders wichtig erwiesen. So kann etwa über die Gewährung schulfreier Tage die Beteiligungsbereitschaft erhöht und die Bedeutung der jeweiligen Veranstaltung hervorgehoben werden. Zudem bedarf es häufig einer Sensibilisierung politischer Entscheidungstragender und Verwaltungsmitarbeitender für die Bedürfnisse und Lebenswelten der Jugendlichen. Schließlich erfordert die langfristig erfolgreiche Einbindung junger Menschen kontinuierliches Engagement der verantwortlichen Erwachsenen. Denn aufgrund der begrenzten Dauer der Jugendphase muss hier fortlaufend neu gelernt und vermittelt werden.

## Einbindung gemeindeangehöriger Ortsteile und Ortsteilvertretungen

Den Ortsteilen als oftmals prägender Teil kleinstädtischer Siedlungsstrukturen kommt bei Fragen der Teilhabe und lokaler Demokratie eine wesentliche Bedeutung zu. Konkret stellte sich im Modellprojekt die Frage, welche Rolle Ortsteile bei der Förderung von Beteiligung spielen und wie sie möglicherweise besser in das gesamtpolitische und stadtentwicklungsbezogene Geschehen eingebunden werden können.

Abb. 4: Berghausen in Bad Berleburg (Foto: Stadt Bad Berleburg)

Dies wurde in Wurzen und Bad Berleburg u. a. im Rahmen einer Befragung der Ortsteilvertretungen und der Verwaltung sowie in Workshops untersucht. Die Vertretungsstrukturen unterscheiden sich dabei in den Kommunalverfassungen beider Bundesländer. So übernehmen in Bad Berleburg Ortsvorstehende als Einzelpersonen für jeden Ortsteil die Vertretung. In Sachsen bzw. in Wurzen werden Ortschaftsräte gewählt. Dies sind Gremien, die aus mehreren Personen bestehen, deren Besetzung jedoch nicht aus jedem Ortsteil erfolgen muss. Folglich existieren in Wurzen auch Ortsteile ohne eine persönliche eigene Vertretung. In jedem Ortschaftsrat muss zudem ein Vorsitzender oder eine Vorsitzende gewählt werden. Die ehrenamtlichen Ortsteilvertreterinnen und -vertreter übernehmen ein vielfältiges Aufgabenspektrum. Sie vermitteln zwischen Gemeinderat und Verwaltung auf der einen und Bürgerinnen und Bürgern der Ortsteile auf der anderen Seite. Sie erklären den Bürgerinnen und Bürgern Vorhaben der Kommunalpolitik, hören sich ihre Sorgen und Anliegen an und tragen diese an die Stadt weiter. Sie sind in die Weiterentwicklung der Ortsteile involviert (z. B. Dorfverschönerung, Straßen- und Spielplatzbau), beraten, geben Ideen, initiieren oder betreuen Projekte vor Ort. Zudem übernehmen sie Aufgaben, wie die Organisation der Grünpflege, Friedhofsverwaltung oder die Verwaltung von Dorfgemeinschaftshäusern. Nicht zuletzt sorgen sie für die Stärkung des sozialen Zusammenhalts, etwa durch Kooperationen mit Vereinen, Seniorenbetreuung und Unterstützung der Jugendarbeit.

Im Rahmen der Befragung ließ sich feststellen, dass in den Kommunen zunehmend Sorgen um eine Nachbesetzung dieser ehrenamtlichen Funktionen bestehen. Deshalb befasste sich das Projekt auch damit, welche individuellen und strukturellen Voraussetzungen sich auf die Ausübung und damit die Attraktivität des Amtes auswirken und welche Ansätze zu einer Stärkung der Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der Ortsteilvertretungen identifiziert werden können. Festgestellt wurden zum Beispiel Potenziale der Entlastung durch eine Verbesserung der Zusammenarbeit mit der Verwaltung und dem Gemeinderat in Form von mehr Transparenz oder verbindlicheren Kommunikationsstrukturen. Auch eine Unterstützung durch Qualifizierung und zeitliche Entlastungen sowie eine punktuelle Anpassung des Aufgabenkatalogs können hier genannt werden. Weiterhin sind dies Möglichkeiten, die die Handlungsspielräume der selbstständigen Ortsteilentwicklung erhöhen und somit die Selbstwirksamkeit und Attraktivität des Amtes stärken können. Hierzu zählen beispielsweise Ortsteilbudgets, die in beiden untersuchten Kommunen bereits zur Anwendung kommen.

Abb. 5: Wurzen, Ortsdurchfahrt Roitzsch (Foto: Cornelia Hanspach)

Die in der Befragung erzielten Ergebnisse werden in den beiden Kommunen zum Anlass genommen, das Verhältnis zwischen Verwaltung und Politik auf der einen und der Ortsteilvertretung auf der anderen Seite durch einen gemeinsamen Verständigungsprozess aktiv zu verbessern. In Hinblick auf die Bedeutung der Ortsteilvertretungen für die lokale Demokratie wurde erkennbar, dass sie selbst als das zentrale Beteiligungsmoment in den Ortsteilen gesehen werden können, auch wenn ein Großteil der Kommunikation zur Bevölkerung informell abläuft. Die Stärkung der ehrenamtlichen Vertretungsstrukturen in den Ortsteilen ist somit von zentraler Bedeutung für die Verbesserung von Teilhabe und Mitsprache der lokalen Bevölkerung. Insbesondere in Kleinstädten, die über geringe personelle und finanzielle Ressourcen verfügen, sind die Ehrenamtlichen eine wich-

tige Hilfe und Entlastung für die Verwaltung. Dazu gehört auch, die Funktion der Ortsteilvertretung attraktiver zu machen, um diese wertvolle Stütze im demokratischen Gefüge der Kommune nicht zu verlieren.

## Zusammenfassung

Hinweise zur Verbesserung kommunaler Bürgerbeteiligung sind vielfach in der einschlägigen Fachliteratur formuliert worden. Für die Stärkung von Bürgerbeteiligung und Dialogprozessen zwischen Verwaltung, Politik und Bürgerschaft kommen demnach auch in Kleinstädten verschiedenste Optionen infrage, doch sind dabei auch besondere Rahmenbedingungen erkennbar. Die Kommunen im Modellvorhaben haben sehr unterschiedliche Wege ausprobiert, aus denen miteinander gelernt werden konnte. Insgesamt hat sich gezeigt, dass eine Stärkung des Dialogs in Kleinstädten sowohl sehr fruchtbar sein und schnell Resonanz erzeugen kann, weil die Möglichkeit unmittelbarer Rückkopplung eher gegeben, als in großen Städten ist: Erfahrungen verbreiten sich leicht, Beteiligte aus den Kommunen sind sichtbar und können im Alltag direkt angesprochen werden. Auch die Aufmerksamkeit lokaler Medien war im Projekt überwiegend groß. Gleichwohl hat sich gezeigt, dass es auch in kleinen Kommunen sehr schwer sein kann, Menschen zum Mitmachen zu aktivieren. Auch neue Kooperationen zwischen unterschiedlichen Akteuren anzuschieben, braucht eine gute Begleitung und nicht zuletzt zeitliche Ressourcen. Gerade die Frage der verfügbaren Verwaltungsressourcen ist in Kleinstädten eine zentrale, denn die Stärkung von Dialogprozessen fällt überwiegend, so sie nicht mit formellen Beteiligungserfordernissen verknüpft ist, in den Bereich der freiwilligen Aufgaben.

Die damit verbundenen Anforderungen guter Kommunikations- und Koproduktionsprozesse sind hoch und brauchen Erfahrungswissen und Expertise. Stabstellen oder eigene Fachbereiche für Bürgerbeteiligung, wie in großen Städten, gibt es in Kleinstädten in der Regel nicht. Deshalb bedeutet die Entwicklung einer veränderten Kommunikationskultur und das Hinterfragen bestehender Routinen zunächst erheblichen Mehraufwand bei einem zu Beginn nicht immer eindeutig erkennbaren Mehrwert. Dies wurde im Projekt offensichtlich. Es brauchte deshalb gemeinsame Lernprozesse, um die Vorteile und Möglichkeiten der genutzten Beteiligungsformate und koproduktiven Prozesse zu erkennen. Ein Vorteil kleiner Kommunen ist, dass die institutionalisierten Akteure in Summe überschaubar, vielfach zwischen ihnen persönliche Kontakte vorhanden sind und bei vielen ein hohes Engagement für die eigene Kommune erkennbar ist. Deutlich wurde dies im Projekt zum Beispiel beim Thema Jugendbeteiligung sowie auf Ebene der Ortsteile. Für die Verwaltung sind diese Akteure (hier z. B. Schulen, Sozialarbeit, Vereine, Ortsteilvertretungen) in ihrer Mittlerfunktion besonders wichtig, weil sich über sie Teile der Stadtgesellschaft deutlich besser erreichen lassen. Doch auch diese Kontakte müssen gepflegt und teilweise anders unterstützt werden, wie etwa auf Ebene der Ortsteile erkennbar wurde.

Das beschriebene Projekt ist zwar bereits abgeschlossen, doch einige der angeschobenen Prozesse und Arbeitsweisen laufen weiter. Der noch in diesem Jahr erscheinende Abschlussbericht zum Modellvorhaben vertieft die hier nur angedeuteten Ergebnisse und führt Handlungsempfehlungen für Kommunen auch auf Ebene der Länder zur Stärkung kleinstädtischer Beteiligungsstrukturen konkreter aus.

**Christian Höcke**
Wissenschaftler, vhw e. V., Berlin

**Duncan Barahona**
Wissenschaftler, vhw e. V., Berlin

**Quellen:**

BBSR (2019a): Hidden Champions und Stadtentwicklung. Die wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung innovativer Unternehmen für Kleinstädte in peripherer Lage. BBSR-Sonderpublikation, September 2019.

BBSR (2019b): Lage und Zukunft der Kleinstädte in Deutschland. Bestandsaufnahme zur Situation der Kleinstädte in zentralen Lagen. In: BBSR-Online-Publikation Nr. 15/2019. Bonn.

BMUB (2017): Zukunftsweisende Ansätze in kleineren Städten und Gemeinden. Strategien und Projekte aus dem Städtebauförderungsprogramm. Berlin.

Dehne, P. (2018): Kooperative Kleinstadtentwicklung. Eine Annäherung. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6, S. 86–101.

Kuder, T. (2019): Lokale Demokratie. In: Schnur, O./Drilling, M./Niermann, O. (Hrsg.) Quartier und Demokratie. Wiesbaden: Springer VS, S. 29–38.

Kühn, M. (2016): Peripherisierung und Stadt. Städtische Planungspolitiken gegen den Abstieg. Bielefeld: Transcript Verlag.

Lobeck, M./Selle, K./Wiegandt, C.-C. (2021): Mehr als Bürgerbeteiligung. Verfahrensübergreifende, verlässliche Kommunikation zwischen Verwaltung, Politik und lokalen Öffentlichkeiten in der Stadtentwicklung. Eine Forschungsskizze. In: vhw werkSTADT, Nr. 53.

Maaß, A. (2018): (Aktivierende) Stadtplanung und Governance. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 6, S. 112–117.

Newig, J. (2011): Partizipation und neue Formen der Governance. In: Groß, M. (Hrsg.): Handbuch Umweltsoziologie, S. 485–502. Wiesbaden.

Olk, T./Roth, R. (Hg.) (2010): Mehr Partizipation wagen. Argumente für eine verstärkte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen; mit Handlungsempfehlungen für Kommunen. Bertelsmann Stiftung. Online-Ausg. (2. Aufl.). Gütersloh: Verlag Bertelsmann Stiftung.

Selle, K. (2010): Gemeinschaftswerk? Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger an der Stadtentwicklung. Begriffe, Entwicklungen, Wirklichkeiten, Folgerungen. Aachen.

Foto: © Till Erdmenger

18. vhw-Bundesrichtertagung – echt analog und online!

# AKTUELLE RECHTSPRECHUNG DES BUNDESVERWALTUNGSGERICHTS ZUM STÄDTEBAURECHT

**NEUE UND RICHTUNGWEISENDE ENTSCHEIDUNGEN DES 4. SENATS AUS ERSTER HAND**

Seit mehr als 16 Jahren besuchen erfahrene Baurechtler ebenso wie Nichtjuristen und viele vhw-Dozierende die Bundesrichtertagung zum Städtebaurecht. Für viele Teilnehmende ist die vhw-Bundesrichtertagung zum Höhepunkt am Jahresende geworden. Für Praktiker im Bereich des Städtebaurechts haben die höchstrichterlichen Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts maßgebliche Bedeutung.

## Insidereinblicke in die aktuellste Rechtsprechung

Ein Tag voller Entscheidungen! Die Richter des 4. Senats erläutern einprägsam die für das öffentliche Baurecht so wichtigen höchstrichterlichen Leitentscheidungen und geben Insidereinblicke in die Rechtsprechung. Sie vermitteln – auch zwischen den Zeilen – anhand topaktueller Urteile wertvolle Informationen und geben Tipps, wie mit städtebaurechtlichen Fallstricken umzugehen ist. In diesem Jahr präsentieren drei Bundesrichter Entscheidungen u. a. zu aktuellen Themenkreisen, wie gemeindlichen Vorkaufsrechten in Erhaltungsgebieten, Verkaufsflächenfestsetzung im Sondergebiet oder zur Typisierung von Nutzungen.

## Die Premiumfortbildung für Städtebau- und Planungsbeteiligte
## Wieder ganz flexibel: digital und vor Ort

Nutzen Sie die Bundesrichtertagung als gewinnbringendes Gesprächsforum, und erörtern Sie richtungweisende Entscheidungen gemeinsam mit Referierenden und anderen Teilnehmenden. Unabhängig vom Format sind direkte Fragen an die Richter äußerst willkommen und machen diese Veranstaltung zu einem Ort des persönlichen Austauschs.

## VERANSTALTUNGSINFORMATIONEN

### 18. vhw-Bundesrichtertagung, am Montag, 4. Dezember 2023

**Teilnahme Präsenzveranstaltung**
Bergisch Gladbach | 10:00 Uhr–16:30 Uhr | NW234090

**Teilnahme online**
Webinar| 09:45 Uhr–16:30 Uhr | WB234090

Wir laden Sie herzlich zur 18. Bundesrichtertagung des vhw ein!

Infos & Anmeldung zur Bundesrichtertagung unter
www.vhw.de/fortbildung/vhw-bundesrichtertagung-zum-staedtebaurecht/

vhw Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung

Fritschestraße 27–28
10585 Berlin
Telefon: 030 390473-110
Fax: 030 390473-190
E-Mail: bund@hw.de

Sanel Dacic

# Ein Zukunftskonzept für die Große Kreisstadt Balingen

**Wie soll die Große Kreisstadt Balingen von morgen aussehen? Was zeichnet Balingen aus? Welche Maßnahmen und Projekte wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger? Diese und weitere Fragen werden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „ISEK BALINGEN 2035+" beantwortet. Mit dem Zukunftsprogramm will sich Balingen den kommenden Herausforderungen stellen und eine nachhaltige Stadtentwicklung gewährleisten. Dieser Beitrag stellt das ISEK der Stadt Balingen vor und gibt einen Ausblick auf den weiteren Prozessverlauf.**

## Die Stadt Balingen am Rande der Schwäbischen Alb

Die Stadt Balingen als Mittelzentrum mit über 35.000 Einwohnern im Zollernalbkreis liegt zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Bodensee und hat einen Einzugsbereich von über 200.000 Einwohnern. Balingen besteht neben der Kernstadt aus zwölf Stadtteilen: Dürrwangen, Endingen, Engstlatt, Erzingen, Frommern, Heselwangen, Ostdorf, Roßwangen, Streichen, Stockenhausen, Weilstetten und Zillhausen. Die Zahl der Einwohner in den Ortsteilen schwankt zwischen 280 und 4700.

Balingen zeichnet sich durch seinen klassizistischen Stadtgrundriss, eine seit den 1980er Jahren kontinuierlich sanierte Innenstadt mit sehr attraktiver Fußgängerzone, einer hohen Wohnqualität und einem breiten Angebot an Kultur und Bildung aus. Die Stadterneuerung der letzten 40 Jahre wurde insbesondere mittels Städtebauförderung vorangetrieben. Die heutige Vielzahl an unterschiedlichen Einzelhandelsangeboten in der Innenstadt ist auch auf die seit 1989 beachtete und fortgeschriebene Einzelhandelskonzeption zurückzuführen. Ladenleerstände, wie vielfach in anderen Städten, gibt es in Balingen bisher nicht. Balingen setzt dabei gezielt auf individuelle Einzelhandelsgeschäfte, ergänzt durch Gastronomie und hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Mit der GARTENSCHAU 2023 hat die Stadt flussnah in innerstädtischer Lage eine blau-grüne Infrastruktur geschaffen. Das Gartenschaugelände legt sich dabei wie ein Collier um das historische Stadtzentrum. Das erlebbare Gewässer mit innerstädtischen grünen Erholungsorten bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen. Parks und öffentliche Bereiche laden entlang der Eyach und Steinach zum Verweilen ein. Die mit einem Finanzvolumen von fast 23 Mio. Euro errichteten Anlagen bleiben der Bevölkerung nach der Gartenschau als Daueranlagen erhalten. Die Gartenschau hat unter der Kategorie „Beispielhaftes Bauen im Zollernalbkreis" durch die Architektenkammer Baden-Württemberg gerade erst einen Preis für die hohe gestalterische Qualität und Funktionalität erhalten.

## Vergabe der Planungsleistung: ISEK Balingen 2035+

Der Balinger Gemeinderat beschloss im Juli 2015 die Vergabe der Planleistung zur Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts. Mithilfe des städtebaulichen Konzepts soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die kommenden 20 Jahre und darüber hinaus gewährleistet werden. Lokale und flächenbezogene Lösungen in Form von individuellen Maßnahmen und Planungen sollen für anstehende Aufgaben und Herausforderungen gefunden werden. Bereits vorhandene Konzeptionen, ausgewiesene Sanierungsgebiete, Bauvorhaben, Planungen und begonnene Diskussionen dienen als inhaltliche Grundlage für die Erstellung. Als Gesamtwerk hat das ISEK in Kartenform einen städtebaulichen Schwerpunkt. Bestandteil des ISEK ist eine umfangreiche und transparente Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger. Dies findet in unterschiedlichen Beteiligungs- und Informationsformaten statt. Bei der gesamten Ausarbeitung wird die Stadt Balingen durch das Planungsbüro Pesch und Partner aus Stuttgart begleitet.

## Methodisches Vorgehen

Der Beschluss sieht einen zweistufigen Prozess vor: Um die umfassende und hohe Bau- und Planungstätigkeit im Zusammenhang mit der GARTENSCHAU 2023 zu berücksichtigen, richtete sich das Hauptaugenmerk zunächst auf die Kernstadt mit ihren etwa 15.000 Einwohnern (erster Schritt). Wichtige Voraussetzung für die angestrebte Gesamtkonzeption war es, bereits im ersten Schritt die Ausarbeitung von gesamtstädtischen Leitlinien und Zielen vorzunehmen, auf denen die späteren Bearbeitungsschritte aufbauen können. Im zweiten Schritt werden die Stadtteile betrachtet. Die Ergebnisse aus den Stadtteilen und die gesamtstädtischen Ziele werden abschließend miteinander verknüpft.

Zu Beginn erfolgte eine städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse. Auf dieser Grundlage wurden insgesamt acht übergeordnete gesamtstädtische Ziele und neun räumliche

Entwicklungsschwerpunkte in der Kernstadt festgelegt. Die Ziele werden folgenden sektoralen Handlungsfeldern zugeordnet: Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung und Kultur sowie Stadtbild.

Das ISEK weist räumlich für die Kernstadt insgesamt 14 wichtige und priorisierte Zukunftsprojekte aus. Diese haben durch ihre Bedeutsamkeit und Tragweite besonderen Einfluss auf die Entwicklung der Gesamtstadt. Beispielhaft zu nennen ist die Umsetzung eines Ärztezentrums, die Stärkung des Einzelhandelsstandorts „City-Center" und die Umsetzung von individuellen Wohn- und Lebensmodellen in zentraler Lage der Innenstadt.

Abb. 1.: „STADTplanung VOR ORT" auf dem Balinger Markplatz (Foto: Stadt Balingen)

Abb. 2.: Die Bürgerschaft konnte im Rahmen der Postkartenaktion Anregungen und Ideen zu den Handlungsfeldern abgeben (Foto: Stadt Balingen).

## Im Mittelpunkt: die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Im gesamten Prozessverlauf hatten die Bürgerinnen und Bürger die Gelegenheit, am ISEK mitzuwirken und eigene Impulse einzubringen. Analoge und digitale Beteiligungsformate wurden für alle Nutzergruppen angeboten. Der Beteiligungsprozess startete mit dem Format „STADTplanung VOR ORT" (Phase 1). Zu den einzelnen Handlungsfeldern (Wirtschaft, Freiraum, Mobilität, Innenstadt, Wohnen, Nachhaltigkeit, Bildung und Kultur sowie Stadtbild) konnten die Bürgerinnen und Bürger auf dem Balinger Marktplatz sowie im Rahmen einer Haushaltsbefragung Ideen, Anregungen und Hinweise formulieren. Rückmeldungen waren auch digital über die Website der Stadt Balingen und per E-Mail möglich. Insgesamt gingen ca. 950 Postkarten und 2423 Anregungen ein.

Im Anschluss fanden in Phase 2 Stadtspaziergänge und Werkstattgespräche mit den Bürgerinnen und Bürgern statt. Unter dem Motto „ISEK meets YouBL" wurde über die neue Balinger Kinder- und Jugend-App „YouBL" eine Jugendbeteiligung durchgeführt.

Abb. 3.: Werkstattgespräch mit der Bürgerschaft zum ISEK Kernstadt (Foto: Stadt Balingen)

Abschließend stellte die Stadt Balingen in einer Onlineinformation mit Beteiligung das „ISEK Balingen 2035+" öffentlich vor (Phase 3). Die Veröffentlichung des Konzepts mit seinen einzelnen Schwerpunkträumen und Zukunftsprojekten erfolgte – maßgeblich von der damaligen ersten Coronawelle beeinflusst – mithilfe von Videos. Die textliche Ausarbeitung stand der Bevölkerung als Download zur Verfügung. In der dreimonatigen Aktion konnte die Stadt Balingen über 1000 Besucherinnen und Besucher zählen.

Zusätzlich nutzte die Stadt im Verlauf des Prozesses das Infoschaufenster, das Mitteilungsblatt und die städtische Website, um die Bürgerinnen und Bürger über Neuigkeiten, Termine und Ergebnisse zu informieren.

## Beschluss der ISEK-Konzeption Kernstadt

Im November 2020 wurde das ISEK für die Kernstadt als Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und öffentlich bekannt gegeben. Das Konzept umfasst vier Bände:

- **Band 1** „Stadtcheck“ beinhaltet die städtebauliche Analyse und erläutert Anlass und die Ziele des ISEK.
- **Band 2** „Zukunftsbild“ widmet sich den gesamtstädtischen Zielen und Zukunftsprojekten.
- **Band 3** „Handlungsprogramm Kernstadt“ fokussiert sich auf die Entwicklungsschwerpunkte.
- **Band 4** „Dialoge“ dokumentiert den umfassenden Beteiligungsprozess.

Eine zusätzliche Kurzbroschüre fasst die Inhalte kompakt zusammen. Mit dem Gemeinderatsbeschluss erhält das Stadtentwicklungskonzept die Verbindlichkeit eines informellen Planungsinstruments. Die gesamtstädtischen Ziele, Entwicklungsschwerpunkte und impulsgebenden Zukunftsprojekte sind zukünftig bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen zu berücksichtigen. Insbesondere bei Förderanträgen wird das ISEK gefordert bzw. kann es gute Dienste leisten.

Das ISEK für die Balinger Kernstadt bildet als Handlungsprogramm die Grundlage für die Stadtentwicklungspolitik der kommenden 20 Jahre und darüber hinaus. Die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe überwacht die Umsetzung und Fortführung des Bürgerdialogs „STADTplanung VOR ORT“. In regelmäßigen Abschnitten ist ein Monitoring vorgesehen. In Verwaltungsabläufen und Beschlussvorlagen werden die Ziele und Projektbeschreibungen berücksichtigt. Im Einzelfall kann von den Zielen abgewichen werden, um bei veränderten Umständen und Entwicklungen flexibel Rechnung tragen zu können. Mit dem Beschluss hat die Umsetzungsphase begonnen. Diese ist selbstverständlich auch immer von der aktuellen Haushaltslage abhängig bzw. mit dieser in Einklang zu bringen.

## ISEK-Stadtteile

Auf der vorliegenden Informationsgrundlage werden im weiteren Vorgehen elf Stadtteilkonzepte erstellt. Hierbei soll auch ermittelt werden, welche Identität und individuellen Merkmale der Ortsteil hat und inwieweit gesamtstädtische Wechselwirkungen bestehen bzw. nachhaltig gestärkt werden können. Zukunftsprojekte werden im Anschluss ausgearbeitet.

Bei der Konzepterstellung für die Stadtteile handelt es sich um ein Projekt des Ortschaftsrats mit Ortsvorsteher, dem Fachamt und der Bürgerschaft. Der Prozess wird aufwandsbezogen und unter Berücksichtigung der vorhandenen personellen Ressourcen in drei Abschnitte gegliedert. Pro Bearbeitungsabschnitt werden drei bzw. vier Ortsteile parallel betrachtet. Die Bearbeitung je Abschnitt dauert erfahrungsgemäß etwa ein Jahr. Die Konzeptbearbeitung orientiert sich am ISEK für die Kernstadt. Zunächst wird der jeweilige Stadtteil fachlich analysiert. In einem Gespräch mit dem Ortsvorsteher und in einem Stadtteilrundgang mit dem Ortschaftsrat werden Handlungsbedarfe festgestellt. Die ausgewerteten Ergebnisse werden im Anschluss in einer Karte räumlich dargestellt.

Darauf aufbauend findet die Bürgerbeteiligung statt. Diese besteht aus einer Haushaltsbefragung, der sogenannten Postkartenaktion und einem Stadtteilworkshop. Mithilfe der Haushaltsbefragung will die Stadt Balingen herausfinden, wo die Bürgerschaft den größten Handlungsbedarf sieht. Auch die Wohn- und Lebensqualität darf individuell bewertet werden. Die Aktion erfolgt digital und analog in einem

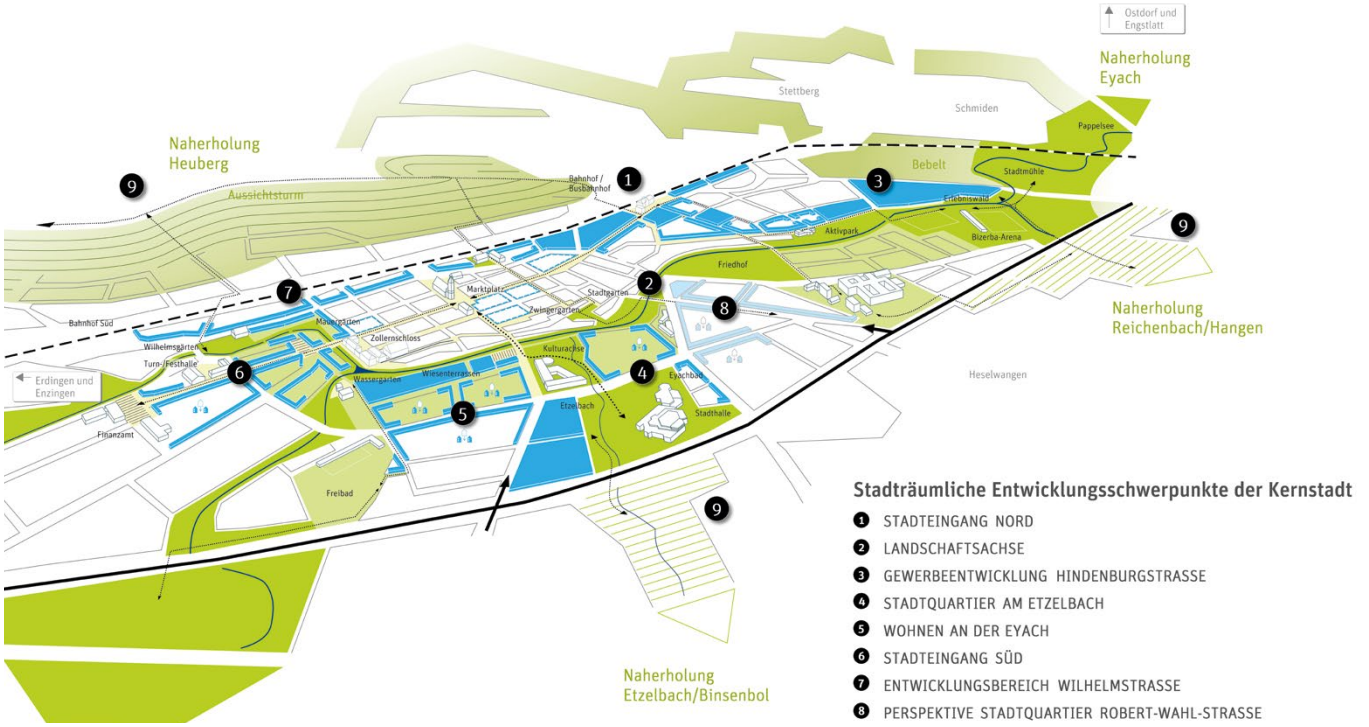



Abb. 4.: Zukunftsbild (Foto: Stadt Balingen/Pesch und Partner)

Zeitraum von einem Monat. Im Workshop wird die besondere Identität des Stadtteils sowie über Ideen und Anregungen diskutiert. Im letzten Schritt werden Zukunftsprojekte ausgelotet und die Stadtteilidentität definiert. Der Gemeinderat beschließt, mit Beteiligung des Ortschaftsrats, auch hier das ISEK als Städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

## Ergebnisse aus der bisherigen Bürgerbeteiligung in den Stadtteilen

In den Stadtteilen Endingen, Engstlatt, Erzingen, Heselwangen, Ostdorf, Roßwangen und Weilstetten ist der Beteiligungsprozess bereits abgeschlossen. Die quantitative Auswertung der Haushaltsbefragung kommt zum Ergebnis, dass durchschnittlich etwa 21 Prozent bzw. um die 1500 Haushalte daran teilgenommen haben. Die Stadt hat dabei rund 11.000 Antworten erhalten. Den größten Handlungsbedarf sehen die Bürgerinnen und Bürger bei den Themen „Gaststätten und Cafés", „Einkaufsmöglichkeiten", „Ärzte, Apotheke und Sozialbetreuung", „Gestaltung der Ortsmitte" und „ÖPNV". In den Bereichen „Vereinsleben", „Spielplätze", „Arbeitsplatzangebot", „Schulangebot" und „Erwachsenenbildung" ist der Handlungsbedarf am geringsten. Die Wohn- und Lebensqualität wird von ca. 60 Prozent als sehr hoch und hoch bewertet.

An den Bürgerworkshops nahmen je nach Ortsteil bis zu 50 Personen aktiv teil. Die Bürgerinnen und Bürger brachten als „örtliche Experten" eine Vielfalt an Ideen und Anregungen in den weiteren Prozess ein. Die Vorschläge erstreckten sich von der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung, Verbesserung der Verkehrssicherheit bis zur Gestaltung der Ortsmitte. Die Rückmeldungen tragen zu einer gelungenen und individuellen Konzepterstellung bei.

## Beschlussfassung und Umsetzung ISEK Engstlatt, Heselwangen und Ostdorf

Der Gemeinderat hat im November 2022 das integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Stadtteile Engstlatt, Heselwangen und Ostdorf beschlossen. Die Ortsvorsteher, Ortschaftsräte sowie die Fachämter haben das ISEK in ihrem Entscheidungsprozess zukünftig zu berücksichtigen. Dies findet mit der Anmeldung zum städtischen Haushalt statt und wird kommunalpolitisch priorisiert. Die Umsetzung einzelner Projekte wurde parallel in Gang gebracht. Beispielsweise hat der Ortschaftsrat im Stadtteil Ostdorf mit der Initiierung und Umsetzung eines Backhäusles als genossenschaftliches Projekt begonnen. Eine erste Entwurfsplanung mit Kostenkalkulation liegt vor. Im Rahmen dessen soll als nächster Schritt geprüft werden, ob Fördergelder beantragt werden können.

## Ausblick ISEK-Projekt

Die Konzepte für die Stadtteile Endingen, Erzingen, Roßwangen und Weilstetten befinden sich derzeit in Bearbeitung (zweiter Abschnitt). Im Herbst beginnt die Stadt Balingen mit der Ausarbeitung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte in den Stadtteilen Frommern mit Dürrwangen, Stockenhausen, Streichen und Zillhausen (dritter Abschnitt). Nach Abschluss des ISEK-Prozesses in den Stadtteilen sollen alle Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Gesamtprozess gebündelt und in einer Gesamtschau miteinander verknüpft werden.

## Fazit

Das Stadtentwicklungskonzept „ISEK Balingen 2035+" wird von allen beteiligten Akteuren als wichtige Handlungsanleitung für die zukünftige Stadtentwicklungspolitik betrachtet, das sich in Teilgebieten bereits in der Umsetzung befindet. Es soll die Kommunalpolitik, Stadtverwaltung und Bürgerschaft bei der Bewältigung der anstehenden Herausforderungen und Aufgaben unterstützen. Das ISEK wird als dauerhaft angelegter Prozess verstanden, der kontinuierlich fortgeführt wird und unter Prüfung steht. Die Umsetzung von Projekten muss im Sinne des ISEK stets abgewogen und priorisiert werden. Mit dem bisherigen Beteiligungsprozess ist die Große Kreisstadt Balingen sehr zufrieden. Die große Anzahl der Rückmeldungen zeigt ein großes Interesse und Engagement der Bürgerinnen und Bürger an der Gestaltung ihrer Stadt. Hierbei hat sich der Mix aus digitalen und analogen Formaten als gelungene, ideale und verlässliche Vorgehensweise bestätigt.

**Sanel Dacic**
Verantwortlich für das „ISEK Balingen 2035+" im Amt für Stadtplanung und Bauservice der Stadt Balingen

Weitere Informationen sind auf der Website der Stadt Balingen zu finden: https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/isek+balingen+2035

Olaf Schnur

# Nachhaltige Quartiersentwicklung?

## Ansätze eines pragmatischen konzeptionellen Bezugsrahmens

**Die Neue Leipzig Charta kann als wichtigstes Referenzdokument für die aktuellen Grundsätze der Stadtentwicklung in Europa gelten – und gleichzeitig als vorläufiger Höhepunkt des Diskurses über eine Transformation der Städte hin zu mehr Nachhaltigkeit (Europäische Union 2020). Dabei schafft das Policy Paper lediglich einen elaborierten Rahmen dafür, was in den Kommunen inzwischen zum Alltag gehört, denn Nachhaltigkeit avanciert angesichts der Folgen des Klimawandels vielerorts zu einem wichtigen Stadtentwicklungsziel (vgl. die Überblicke in Koch/Krellenberg 2021 oder Rink 2018). In diesem Zusammenhang kommt auch das „Quartier" ins Spiel: „Nachhaltige Quartiersentwicklung" ist ein häufig formuliertes Desiderat oder Versprechen – in der Planung von Neubauquartieren, für umzubauende Bestandsquartiere, in der Immobilienvermarktung, in Politik und in der Wissenschaft (vgl. Drilling/Schnur 2011). Doch was ist darunter zu verstehen? Woran können wir uns orientieren, wenn wir uns eine nachhaltige Quartiersentwicklung zum Ziel setzen? Der folgende Beitrag schlägt eine Matrix für eine nachhaltige Quartiersentwicklung als Bezugsrahmen vor, der sich gleichermaßen aus empirischen Befunden und theoretischen Konzepten ableiten lässt.**

### Zwischen Politik und Wissenschaft: Definition von „Nachhaltigkeit"?

Die wichtige Frage, wie und ob Nachhaltigkeit insgesamt (und damit auch in der Quartiersentwicklung) genau zu definieren ist, ist nach wie vor nicht geklärt. Warum das so herausfordernd ist, erklärt Dieter Rink damit, dass „Nachhaltigkeit als politisches Konzept entstanden ist und erst danach eine gewisse wissenschaftliche Ausformulierung gefunden hat" (Rink 2018, S. 240). Erschwerend kommt hinzu, dass Nachhaltigkeit eine soziale Konstruktion darstellt, die je nach Kontext mit unterschiedlichen Bedeutungen und Konnotationen aufgeladen werden kann. Als kleinster gemeinsamer Nenner dient deshalb häufig noch die sehr allgemeine Definition des Brundtland-Berichts, wonach Nachhaltigkeit eine „dauerhafte Entwicklung" ist, die „die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht befriedigen können" (Hauff 1987, S. 46).[1] Konzepte, wie das „Nachhaltigkeitsdreieck" bzw. das „Säulenmodell" (bestehend aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten der Nachhaltigkeit), werden – wenn auch nicht unumstritten (vgl. Grunwald/Kopfmüller 2022) – immer wieder herangezogen. Weil „Nachhaltigkeit" in ihrer Gesamtheit als ein zu großes und zu diffuses Ziel erscheint, gibt es immer wieder ein Bemühen um Differenzierung und Operationalisierung bei gleichzeitiger Komplexitätsreduktion. Als Ansätze dazu können umfangreichere Indikatorensysteme, wie diejenigen der 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Agenda 2030,, verstanden werden. Noch komplexer wird es dadurch, dass darüber hinaus parallele Diskurse geführt werden, wie etwa diejenigen zur (großen) Transformation oder zur (urbanen) Resilienz, in denen Nachhaltigkeit eine wesentliche Zielgröße darstellt, es aber ansonsten stärker um Prozesse, Instrumente und Governancefragen geht.

Es bleibt festzuhalten: Es existiert eine über einen längeren Zeitraum entwickelte emergente Mehrheitsauffassung in Politik, Wissenschaft und Öffentlichkeit, dass eine nachhaltige Entwicklung anzustreben sei. Was aber genau in welchem Zusammenhang damit gemeint ist und wie man am besten die variierenden Ziele auf unterschiedlichen Ebenen erreichen könnte, bleibt angesichts des vielstimmigen Diskurses bis heute eine Frage der Aushandlung.

### Universalkompetenzen des Quartiers: Nähe und Netzwerke

Nicht nur „Nachhaltigkeit" ist „fuzzy", sondern auch „Quartier". Es existieren seit jeher unterschiedliche Vorstellungen davon, was ein Quartier sein soll, und damit auch unterschiedliche Erwartungen an „das Quartier". Es sollte deshalb nicht als akademische Fingerübung missverstanden werden, über definitorische Fragen und Quartierskonzepte nachzudenken und Perspektiven auf den Gegenstand zu reflektieren. Aktuelle Definitionen verstehen das Quartier als sozial konstruiert und betonen z. B. den alltags- und lebensweltlichen Charakter, die schwierige Abgrenzbarkeit und die Einbettung von Quartieren in größere Zusammenhänge (vgl. im Einzelnen Schnur 2014b, S. 43). Gerade in Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung ist eine nichtessentialistische Sichtweise von besonderer Bedeutung, weil ein Nachdenken über ein isoliertes „nachhaltiges Quartier" ohne eine integrierte Betrachtung des Kontexts und der Verflechtungszusammenhänge sicherlich wenig sinnvoll wäre.

1 Die Ursprünge des Konzepts liegen bekanntlich länger zurück und werden dem sächsischen Oberberghauptmann Hans Carl von Carlowitz zugeschrieben, der mit seinem Werk „Sylvicultura oeconomica" (1713) die nachhaltige Forstwirtschaft begründete (Grunwald/Kopfmüller 2022, S. 21f.). Für ausführliche Übersichten zum Nachhaltigkeitsdiskurs vgl. Hauff 2021, Pufé 2017 oder Grunwald/Kopfmüller 2022.

In den angesprochenen Diskurslinien zu nachhaltiger Stadtentwicklung spielt die Quartiersebene als potenzieller Nukleus nachhaltiger Entwicklung durchgängig eine große Rolle. Dies beruht u. a. auf den jahrzehntelangen positiven Erfahrungen, die in vielen Ländern mit der integrierten, sozialraumbezogenen Stadtentwicklung gemacht wurden, wie etwa in Deutschland mit Programmen der Städtebauförderung (z. B. Programm „Soziale Stadt", jetzt: „Sozialer Zusammenhalt"). Dass die Quartiersebene für eine erfolgreiche Stadtentwicklung ungemein wichtig ist, haben die tägliche Praxis sowie begleitende Forschungen und Evaluationen vielfach belegt. Im Zuge dessen hat sich seit den 2000er Jahren im deutschsprachigen Raum die Quartiersforschung als Forschungszweig etabliert und zahlreiche Studien und Publikationen hervorgebracht, die dazu beigetragen haben, den Kontext Quartier besser zu verstehen und seine Evidenz in verschiedenen Themenfeldern weiter herauszuarbeiten (vgl. Schnur 2014a).

Abb. 1: Nähe und Netzwerke – nachhaltige Quartiersentwicklung als Nachbarschaftsinitiative (Foto: Autor; Kiezprojekt Naturfreunde Berlin e. V., Fritschestraße/Berlin-Charlottenburg, 2023)

Gerade vor dem Hintergrund der Globalisierung kann der Quartiersebene eine besondere Relevanz zugesprochen werden, was nur auf den ersten Blick paradox erscheint. Denn während zunächst befürchtet wurde, dass das Lokale durch die globalen Zentrifugalkräfte an Bedeutung verlieren könnte, richtete sich die Aufmerksamkeit zunehmend auch auf gegenläufige Prozesse und das dadurch entstehende global-lokale Spannungsfeld. Dieses Spannungsfeld umschreibt Roland Robertson mit dem Begriff der „Glokalisierung" (Robertson 1998). Das Lokale gerät demnach durch globale Einflüsse unter Zugzwang und kann nicht unabhängig davon betrachtet werden. Gleichzeitig funktioniert Globalität auch nicht ohne lokale Verortung – in materiell-physischer ebenso wenig wie in psycho-sozialer Hinsicht (Schnur 2013).

Dem Quartier kann also eine hohe Relevanz im vom gesellschaftlichen Wandel geprägten Alltag bescheinigt werden. Dass die Quartiersebene mit ihren – sich u. a. aus Nähe und Netzwerken ergebenden – „Universalkompetenzen" auch im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und beispielsweise im Kontext von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen eine Rolle spielen kann, erscheint plausibel. Welche Dimensionen dies betreffen kann, soll im Folgenden systematisch herausgearbeitet werden.

| Nachhaltigkeitsdimensionen | Struktur- und Prozessziele |
|---|---|
| **Ökologische Verträglichkeit**<br>■ Ressourceneffizienz<br>■ Emissionsminderung | **Strukturziele**<br>■ funktionale, soziale und räumliche Vielfalt<br>■ Kompaktheit und Dichte<br>■ Erreichbarkeit und Zugänglichkeit<br>■ Barrierefreiheit und Durchlässigkeit<br>■ Kleinteiligkeit und Überschaubarkeit<br>■ Sicherheit und Geschütztheit<br>■ Eigenständigkeit und Integration<br>■ Einbindung und Verflechtung |
| **Soziale Gebrauchsfähigkeit**<br>■ soziale Vielfalt und Kohäsion<br>■ lokale Versorgung | |
| **Ökonomische Tragfähigkeit**<br>■ lokale Wertschöpfung<br>■ lokale Beschäftigung | **Prozessziele**<br>■ Teilhabe und Verfügbarkeit<br>■ Mitwirkung und Kooperation<br>■ Anpassbarkeit und Schritthaftigkeit<br>■ Flexibilität und Reversibilität |

Abb. 2: Ziele nachhaltiger Quartiersentwicklung (Quelle: eigene Darstellung nach Breuer 2013)

## Modellvorhaben und Metaanalyse: Forschung zu nachhaltiger Quartiersentwicklung

Die Frage, wie Quartiere nachhaltig entwickelt werden können, ist keineswegs neu. Hierzu existieren zahlreiche konzeptionelle Publikationen und empirische Untersuchungen aus diversen Fachrichtungen.[2] Besonders hilfreich erscheint die BBSR-Publikation „Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung", bei der zahlreiche Modellprojekte des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" (ExWoSt) des Bundes einer Metaauswertung unterzogen wurden (Breuer 2013).[3] Metaauswertungen sind insofern interessant, als hier eine breite Expertise vieler interdisziplinär zu verortender Expertinnen und Experten – ähnlich wie bei

2 Um nur einige zu nennen: z. B. Graetz/Rivera 2022, Quartier Zukunft (Hrsg.) 2020, TRASIQ Projektkonsortium 2020, Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) 2020, Drilling/Schnur 2011, Mayer/Schwehr/Bürgin 2011.

3 Die Untersuchung ist bereits 2013 durchgeführt worden, sodass heute eventuell Akzentverschiebungen zu erkennen sein könnten. Weil sich der Fachdiskurs zwischenzeitlich eher intensiviert als grundlegend inhaltlich verändert hat, dürfte das Gesamtbild immer noch aussagekräftig sein.

einer Delphi-Befragung – einfließt. In der BBSR-Untersuchung wurden quartiersbezogene Entwicklungsziele in den Bereichen „Umwelt", „Soziales", „Wirtschaft", „Struktur" und „Prozess" verortet und als Orientierungsrahmen empfohlen. Innerhalb dieser Kategorien wird eine enorme Ideenvielfalt sichtbar, die – wiederum zusammengefasst und verdichtet – in Abbildung 2 dargestellt ist. Die Parameter, die dort zum Tragen kommen, mögen vielleicht nicht überraschen, zeichnen sich aber als Outcome einer Metauntersuchung durch eine hohe Evidenz aus.

Anknüpfend an die oben angesprochene Konstruiertheit und Multidimensionalität von „Quartier" stellt sich jedoch die Frage, wie man diese allgemeinen Nachhaltigkeitsziele im Sinne einer systematischen Matrix noch präziser für eine nachhaltige Quartiersentwicklung einsetzen und erweitern könnte.

## Quartier als Planungsobjekt? Quartier als Matrixraum!

Dazu bietet es sich an, zu rekapitulieren, wie „Räumlichkeit" eigentlich entsteht und wie der Aspekt der Nachhaltigkeit darin verwoben sein könnte. Ein im Vergleich zu anderen Zugängen differenziertes und zugleich greifbares Konzept ist das des Matrixraums von Dieter Läpple (Läpple 1991, S. 194ff., vgl. Schnur 2012). Vereinfacht gesagt, gibt es nach Läpple vier Dimensionen, durch deren durchgängiges Zusammenwirken Raum sozial produziert wird:

- Dimension des „materiell-physischen Substrats": Damit sind im Quartierskontext zum Beispiel die baulichen Strukturen oder allgemein graue, grüne, blaue, soziale und kulturelle Infrastrukturen gemeint. Dazu gehören nach Läpple auch die Menschen „in ihrer Leiblichkeit" sowie die Biosphäre (Läpple 1991, S. 196).
- Dimension des „institutionalisierten und normativen Regulationssystems": Darunter fallen Aspekte, wie städtebauliche Leitbilder, Gebietssatzungen, Förderkulissen, lokale Marktverhältnisse, Bildungssystem, Kulturförderung etc.
- Dimension des „Zeichen-, Symbol- und Repräsentationssystems": Hierzu zählen etwa bedeutende Gebäude oder Plätze im Quartier, beliebte Treffpunkte („dritte Orte"), Spuren der Aneignung, wie Graffiti, Trampelpfade, Orte kultureller Praktiken o. ä., als „kristallisierte, vergegenständlichte Formen gesellschaftlichen Handelns" (Läpple 1991, S. 197).
- Dimension der „gesellschaftlichen Interaktions- und Handlungsstrukturen" bzw. der „gesellschaftlichen Praxis": Damit ist die soziale Alltagspraxis adressiert, die sich zum Beispiel in Nachbarschaftlichkeit, in ehrenamtlichem Engagement, in Aktivitäten im öffentlichen Raum (z. B. Sport), Alltagskultur etc. ausdrückt.

Diesen Dimensionen lassen sich die Nachhaltigkeits- sowie die Struktur- und Prozessziele aus der BBSR-Studie zur Seite stellen, um daraus eine einfache Systematik zu entwickeln (vgl. Abb. 3).

Abb. 3: Dimensionen von Nachhaltigkeit und Raumproduktion (Quelle: eigene Darstellung nach Breuer 2013 und Läpple 1991)

In Abbildung 4 werden die Dimensionen einander zugeordnet und – exemplarisch – mit Maßnahmen belegt. Durch diese Rekombination von Konzepten entsteht eine Matrix, die es ermöglicht, geordnet an einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu arbeiten, die zudem auf ein konkretes Quartier vor Ort zugeschnitten sein kann (z. B. bezogen auf Quartierstypen, spezifische Bevölkerungsstruktur, lokale Besonderheiten). Alle Dimensionen wirken zusammen und führen bestenfalls zu einer nachhaltigeren „Produktion von Raum" (hier: Quartier). Mit den Prozesszielen werden auch unterschiedliche Pfade nachhaltiger Quartiersentwicklung im Sinne von Effizienz, Konsistenz und Suffizienz adressiert.

Die Anwendung einer solchen Systematik ist herausfordernd, weil sie trotz allem eine hohe Komplexität abbildet und damit ein konsequent integriertes, multiperspektivisches Denken und Handeln erfordert. Hinter jedem Handlungsfeld öffnet sich bei näherem Hinsehen ein Mikrokosmos, in dem sich die Ziele in der Praxis teilweise wi-

| Dimensionen des Matrixraums / Nachhaltigkeitsziele | materiell-physisches Substrat | institutionalisiertes und normatives Regulationssystem | Zeichen-, Symbol- und Repräsentationssystem | gesellschaftliche Praxis |
|---|---|---|---|---|
| **ökologische Verträglichkeit** | z. B. Gebäude (Solardächer, Holzbau, Klimabeton, Fassadenbegrünung), nachhaltige Wärme-/Energiesysteme, Smart Grids, Aufbau Stadtgrün/Urban Forests, Urban Gardening/Farming, Farm-to-table-Lösungen, Schwammquartier-Lösungen, Cradle-to-Cradle-Quartier | z. B. Leitbild Fünf Minuten Quartier, lokaler Emissionshandel (z. B. Social-Urban-Emissions-Trading-System), Anreize für ökologische Umbauten (auch für technische Infrastruktur), emissionsfreie Organisation von quartiersbezogener Mobilität/Logistikverkehr („autofrei“, Parklogistik, E-Mobilität) | z. B. öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen (Ökofest, Ausstellung, Diskussion etc.), „Bauhütten“ als symbolische und kommunikative Orte im Quartier, thematische Bespielung zentraler Plätze und Gebäude, ökologischen Umbau sichtbar machen | z. B. ökologisches Bewusstsein: Sharing und Suffizienz, Mobilitätsverhalten, Mülltrennung und -vermeidung, Selbstversorgungsgedanke, ökologischer Fußabdruck im Quartier |
| **soziale Gebrauchsfähigkeit** | z. B. soziale (und digitale) Infrastrukturen (für Bildungs-, Nachbarschafts-, Kulturzwecke …), Engagementinfrastruktur, bewohneradäquate bauliche Struktur (z. B. multicodierte Flächen, Gebäude, Zuwegungen, ÖPNV, gemeinschaftlich nutzbare Räume), Begegnungsorte, Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (z. B. Möblierung, Schattenplätze) | z. B. Teilnahme am Programm Sozialer Zusammenhalt, QM, GWA, guter Mix aus Regel- und Projektförderung, „Design für alle“, Barrierefreiheit, Wohnungsmarkt und Preisbildung: bezahlbare Mieten, Digitalisierung von Infrastrukturen, Angebot eines kostenfreien Quartiers-WLANs | z. B. Existenz bedeutungsvoller Orte im Quartier (z.B. Treffpunkte, „dritte Orte“), Möglichkeiten der lokalen Identifikation, Quartiersbüro, soziale Qualitäten des öffentlichen Raums, Events (z. B. Nachbarschaftsfest), Information vor Ort (z. B. Litfasssäule, ggf. auch digital) | z. B. Interesse am „Miteinander“, Nachbarschaftshilfe, freiwilliges Engagement, generalisiertes Vertrauen, Sozialkapital, soziale Resilienz, „Sense of Community“, Denizen-Spaces (erweitertes Co-Working im Quartier), Nachbarschaftsplattformen |
| **ökonomische Tragfähigkeit** | z. B. Ladenflächen und Gewerberäume für nachhaltige Versorgungsangebote (z. B. Bio-Supermarkt, preislich ausdifferenziertes Nahversorgung), tragfähiger Wohnraum-mix (Wohnungsgrößen, Preise), Co-Working-Spaces, flexible Nutzungsstrukturen, Wohnungswechsel-services | z. B. Programm BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit), Anreizsysteme für lokale Kreislaufwirtschaft, Quartierswährung, ausgewogenes Wohnungsangebot mit preislicher Differenzierung, Mischfinanzierungen | z. B. regelmäßiger Quartiersökomarkt, Öko-„Branding“ des Quartiers, Angebote regionaler Produkte, lokale Berichterstattung | z. B. Konsummuster (Nachfragepräferenz für faire, regionale Produkte, Fleischkonsum, Mobilität o. ä.), Hofflohmarkt, Tauschbörse |
| **Strukturziele** | z. B. bauliche/ städtebauliche Vielfalt, vielfältig nutzbarer öffentlicher Raum (Grün- und Freiflächen), resiliente materielle Strukturen | z. B. integriertes Handlungskonzept mit Nachhaltigkeits- und Resilienzzielen, förderliches kommunalpolitisches Klima und adäquate personelle/finanzielle Ausstattung der zuständigen Kommunalverwaltungen | z. B. gutes Image, Identität als nachhaltiges Quartier (nach innen und nach außen gerichtet) | z. B. soziale Vielfalt, Diversität, sozialer Zusammenhalt, bewusster Konsum, Inklusion (nachhaltiges Quartier „für alle“), Suffizienz |
| **Prozessziele** | z. B. ressourcenschonender Neubau, Rückbau, Umbau, Modellprojekte initiieren, Experimente wagen | z. B. Beteiligung stärken, Koproduktion, etwa durch partizipative Budgets, Quartiersräte, Schaffung von Anreizen für nachhaltige Lösungen im Quartier, ressortübergreifendes Verwaltungshandeln, positive Fehlerkultur etablieren | z. B. gezielte Kommunikation aufbauen, flexible Strukturen sichtbar machen: Shared Spaces, Co-Working-Spaces etc., Nachhaltigkeitserfolge im Quartier sichtbar markieren, mit Living Labs Nachhaltigkeit gemeinsam erproben | z. B. Teilhabe ermöglichen, Nachbarschaftlichkeit fördern, partizipative Atmosphäre schaffen, Reallabore und koproduktive Prozesse initiieren, inklusiv agieren |

Abb. 4: Matrix für nachhaltige Quartiersentwicklung (Quelle: eigene Darstellung mit Bezügen zu Breuer 2013 und Läpple 1991)

dersprechen, teilweise Reboundeffekte zu berücksichtigen oder oftmals im konkreten Fall Konflikte und Blockaden durch divergierende Interessen zu erwarten sind. Mit einer auf den ersten Blick „starr" wirkenden Matrix kann auch nicht das Ziel verbunden sein, einen „Endzustand" eines „nachhaltigen Quartiers" erreichen zu wollen. Es kann nur um eine kontinuierliche, immer wieder zu evaluierende Arbeit am Prozess und um eine ständige Nachjustierung und Weiterentwicklung der Parameter gehen.

Sicherlich werden in vielen Fällen in der professionellen Praxis (z. B. bei der Erstellung Integrierter Handlungs- und Entwicklungskonzepte [IHEK] für Quartiere) ohnehin die meisten der hier angesprochenen Parameter berücksichtigt. Es ist auch klar, dass in der Praxis – selbst bei bestmöglicher Berücksichtigung sämtlicher Parameter – am Ende Priorisierungen vorgenommen werden müssen. Mithilfe der dargestellten Matrix kann dies aber gegebenenfalls systematischer und reflektierter erfolgen.

Eine offene Matrix, deren Inhalte vor Ort konkretisiert und maßgeschneidert werden können, bringt noch weitere Implikationen mit sich: Je nach individueller Perspektive, Interessenlage, Gestaltungsmacht, Expertise oder politischer Schwerpunktsetzung kann das Modell unterschiedlich mit Leben gefüllt werden – und dies möglicherweise auch in einer Weise, die am Ende nicht zu einer ausgewogenen und inklusiven nachhaltigen Entwicklung führt. Insofern stellt sich die Frage, ob dieser konzeptionelle Rahmen bereits ausreicht, um die gesetzten Ziele zu erreichen, oder ob weitere Orientierungen berücksichtigt werden sollten.

## Projekt und Prinzip vs. Mensch und Natur

Die Idee, „den Menschen" in den Mittelpunkt der Stadtentwicklung zu stellen (statt: den Plan, das Projekt, das Prinzip, das Interesse), wurde immer wieder formuliert (vgl. Sim 2022, Gehl 2015, Burckhardt 2004). Vor dem Hintergrund dieses Gedankens könnte es ein übergeordnetes Ziel nachhaltiger Quartiersentwicklung sein, Lebensumfelder zu schaffen, in denen sich alle Menschen ohne Kollateralschäden (intra- und intergenerationell) und im Einklang mit Natur und umgebendem (urbanem) Kontext individuell entfalten können.[4] Dahinter steht eine einfache Erkenntnis: Wenn sich das Lebensumfeld (der Sozialraum, das Quartier) „gut entwickelt", sind auch einige Voraussetzungen für die Verbesserung des individuellen Wohlbefindens, der Gesundheit, der lokalen Identifikation, des Zusammenhalts, der Zivilität etc. gegeben. „Gut entwickelt" könnte zum Beispiel operationalisiert werden mit „entsprechend der Dimensionen der Nachhaltigkeit" (wie in der New Urban Agenda) oder mit „gemeinwohlorientiert" (wie in der Neuen Leipzig Charta).

Als eine erste Denkfigur dafür eignet sich der „Capability Approach" (Befähigungsansatz) von Amartya Sen (Sen 2000). Sen kritisiert das gängige Verständnis von „Wohlfahrt", das sich an ökonomischem Kapital (also Reichtum, „Opulence") und Nutzen („Utility") orientiert. Der Capability-Ansatz stellt die Verwirklichungschancen und Freiheiten („Capabilities") als Hauptkomponenten des individuellen Wohlergehens in den Mittelpunkt. Betrachtet man die oben skizzierte Quartiersmatrix aus dieser Perspektive, so lassen sich Maßnahmen für mehr Nachhaltigkeit im Quartier immer auch mit der Prüffrage verknüpfen, inwieweit sich dadurch für verschiedene Bevölkerungsgruppen Freiheitsgrade und Verwirklichungschancen erweitern lassen. Erst mit ausreichenden Freiheitsgraden entsteht auch Spielraum für gemeinwohlorientiertes und nachhaltiges Handeln, womit eine wesentliche Grundlage für nachhaltige Entwicklung geschaffen wird.[5]

Diese Argumentation ist ebenso reizvoll wie ambivalent, denn damit wird auch das in der Neuen Leipzig Charta prominent platzierte Thema der sozialen Gerechtigkeit („gerechte Stadt") adressiert (siehe Ketschau 2019): Gerade im Nachhaltigkeitskontext kann es schließlich nicht darum gehen, die individuellen Freiheitsgrade aller bedingungslos zu maximieren. Vielmehr gilt es auch auf der Stadt- und Quartiersebene, ein Augenmerk besonders auf benachteiligte Bevölkerungsschichten und den Abbau sozialer Polarisierungen zu richten (auch hierfür existieren bereits kreative Ansätze, vgl. etwa Thiesen/Fischedick 2020).

Wenn es im Sinne einer sozial nachhaltigen Entwicklung also nicht zu einem verstärkten Individualismus, zu Mitnahmeeffekten von Eliten oder zur Abwälzung von Lasten auf spätere Generationen kommen soll, ist das Konzept der „Co-Production" als weitere Denkfigur hilfreich. Als Mastermind dieser Perspektive gilt gemeinhin Elinor Ostrom, die sich in ihrem Werk mit „Commons" (Gemeingütern) und kollektivem Handeln befasst hat (Ostrom 1999). Übertragen auf die Stadt kann man Koproduktion verstehen als „das gleichberechtigte Entwickeln, Entscheiden und Umsetzen von Partnern aus unterschiedlichen Sphären der Stadtgesellschaft" (Abt 2022, S. 258). Damit ändert sich die Rollenteilung der Akteure: „Koproduktion ist somit nicht einfach die Umsetzung von Projekten in neuen Konstellationen, sondern ein Prozess des Bewusstseinswandels bei allen Beteiligten" (ebd.). Es geht also um die Vermeidung einseitiger Machtausübung sowie um eine besonders anspruchsvolle Form der Partizipation, bei der

4 Für eine – gerade auch im Nachhaltigkeitsdiskurs sinnvolle – Erweiterung konstruktivistischer und humanozentrischer Ansätze um die Perspektive nichtmenschlicher Lebewesen, die Bedeutung von Materialität und komplexer Netzwerkdimensionen sind die Perspektiven der Akteur-Netzwerk- oder Assemblagetheorie hilfreich. Deren Adaption würde hier den Rahmen sprengen (eine knappe Zusammenfassung bietet Kühne 2019).

5 Zur kritischen Diskussion struktur- und individuenzentrierter Gerechtigkeitstheorien im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit siehe ausführlich Ketschau 2019, S. 36ff.

sich alle Beteiligten auf „Augenhöhe" begegnen sollen (vgl. ebd., S. 259). Als besonders wichtige Akteursarena für eine so verstandene Koproduktion kommt das Quartier ins Spiel: als „in-between" zwischen System- und Lebenswelt, als Spielfeld der Zivilgesellschaft, als Ebene transdisziplinärer Akteursnetzwerke, als Ort des transformativen, bestenfalls gemeinwohlorientierten Handelns und als Sphäre stetiger diskursiver Aushandlung.

Derartige „koproduktive" Konstellationen sind keineswegs eine Seltenheit, wie zahlreiche Beispiele zeigen (vgl. BBSR 2021). Dennoch muss betont werden, dass der Modus der Koproduktion kein Automatismus ist, sondern nur eine Möglichkeit von vielen, die aktiv hergestellt werden muss. Andere Varianten solcher „urbaner Regime" sind ebenfalls gang und gäbe, wie etwa die Dominanz einzelner Akteure, widerstrebende Allianzen, exklusive Seilschaften oder destruktive Bündnisse zur Durchsetzung von Partikularinteressen (vgl. Stone 1993).

## Ausblick: Capabilities und Co-Production als Key Concepts

Die Matrix für nachhaltige Quartiersentwicklung soll nicht mehr leisten, als einen Anreiz für eine systematische Orientierung in einem komplexen Entwicklungsumfeld zu geben. Sie kann als Kommunikationsinstrument dienen, indem sie in gemeinsamen Diskussionen in und für ein Quartier angereichert, angepasst und verbessert wird. Eine zentrale Frage bleibt dabei: Wer bestimmt, welche Maßnahmen für wen welchen Nutzen aufweisen? Weil diese Machtfrage so relevant ist, funktionieren solche Instrumente nur, wenn sie partizipativ, inklusiv und gemeinwohlorientiert eingesetzt werden. Humanistisch geprägte Ansätze, wie „Capabilities", „Commons" oder „Co-Production", können hier wertvolle Perspektiven bieten – auch im praktischen Handeln vor Ort.

**PD Dr. Olaf Schnur**
Bereichsleiter Forschung, vhw e. V., Berlin

**Quellen:**

Abt, J. (2022): Koproduzieren – eine lebenswerte Stadt gemeinschaftlich entwickeln, umsetzen und bewahren. In: Abt, J./Lutke, B./Bock, S./Diringer, J./Fahrenkrug, K. (Hrsg.): Von Beteiligung zur Koproduktion. Wiesbaden, S. 251–268.

BBSR (Hrsg.) (2021): Stadt gemeinsam gestalten. Bonn.

Breuer, B. (2013): Ziele nachhaltiger Stadtquartiersentwicklung. Querauswertung städtebaulicher Forschungsfelder für die Ableitung übergreifender Ziele nachhaltiger Stadtquartiere. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2013. Bonn.

Burckhardt, L. (2004): Wer plant die Planung? Architektur, Politik und Mensch. Berlin.

Drilling, M./Schnur, O. (Hrsg.) (2011): Nachhaltige Quartiersentwicklung. Wiesbaden.

Europäische Union (Hrsg.) (2020): Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Berlin.

Gehl, J. (2015): Städte für Menschen. Berlin.

Graetz, M./Rivera, M. (2022): Mehr Nachhaltigkeit im Quartier erzielen: Erfolgsfaktoren aus drei kommunalen Planungsprozessen. IASS Study. Potsdam.

Grunwald, A./Kopfmüller, J. (2022): Nachhaltigkeit. 3. aktualisierte und erweiterte Auflage. Frankfurt/New York.

Hauff, M. (2021): Nachhaltige Entwicklung: Grundlagen und Umsetzung. 3. Auflage.. Berlin.

Hauff, V. (1987): Unsere gemeinsame Zukunft. Der Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung. Greven.

Ketschau, T. J. (2019): Dialektik sozialer Nachhaltigkeit als Frage der Gerechtigkeit. Soziologie und Nachhaltigkeit (SuN). Ausgabe 02. Münster.

Koch, F./Krellenberg, K. (2021): Nachhaltige Stadtentwicklung: Die Umsetzung der Sustainable Development Goals auf kommunaler Ebene. Wiesbaden.

Kühne, O. (2019): Sich abzeichnende theoretische Perspektiven für die Landschaftsforschung: Neopragmatismus, Akteur-Netzwerk-Theorie und Assemblage-Theorie. In: Kühne, O./Weber, F./Berr, K./Jenal, C. (Hrsg.): Handbuch Landschaft. Wiesbaden, S. 153–162.

Läpple, D. (1991): Essay über den Raum. Für ein gesellschaftswissenschaftliches Raumkonzept. In: Häußermann, H./Ipsen, D./Krämer-Badoni, T. et al. (Hrsg.): Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Pfaffenweiler, S. 157–207.

Mayer, A.-T./Schwehr, P./Bürgin, M. (2011): Nachhaltige Quartiersentwicklung im Fokus flexibler Strukturen. Luzern.

Ostrom, E. (1999): Die Verfassung der Allmende: jenseits von Staat und Markt. Tübingen

Pufé, I. (2017): Nachhaltigkeit, 3. Auflage. Stuttgart.

Quartier Zukunft (Hrsg.) (2020): Dein Quartier und Du – Nachhaltigkeitsexperimente im Reallabor zu Nachbarschaften, Bienen, Naschbeeten, Kreativität und Konsum. Karlsruhe.

Rink, D. (2018): Nachhaltige Stadt. In: Rink, D./Haase, A. (Hrsg.): Handbuch Stadtkonzepte. Analysen, Diagnosen, Kritiken und Visionen. Opladen, Toronto, S. 237–257.

Robertson, R. (1998): Glokalisierung: Homogenität und Heterogenität in Raum und Zeit. In: Beck, U. (Hrsg.): Kinder der Freiheit. Frankfurt am Main, S. 192–220.

Sachverständigenrat für Umweltfragen (SRU) (2020): Das Quartier: Raum für mehr Umwelt- und Klimaschutz. In: SRU (Hrsg.)(2020): Für eine entschlossene Umweltpolitik in Deutschland und Europa (Umweltgutachten 2020). Berlin.

Schnur, O. (2012): Nachbarschaft und Quartier. In: Eckardt, F. (Hrsg.): Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden, S. 449–474.

Schnur, O. (2013): Renaissance des Lokalen. Quartiere im Fokus von Wissenschaft und Politik. In: Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bericht zur Stadtentwicklung 2013. Quartiere im Fokus. Düsseldorf, S. 6–10.

Schnur, O. (2014a): Quartiersforschung – zwischen Theorie und Praxis. 2. akt. und erw. Auflage. Wiesbaden.

Schnur, O. (2014b): Quartiersforschung im Überblick: Konzepte, Definitionen und aktuelle Perspektiven. In: Schnur, O. (Hrsg.): Quartiersforschung – zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden, S. 21–56.

Sen, A. (2000): Ökonomie für den Menschen. Wege zu Gerechtigkeit und Solidarität in der Marktwirtschaft. München .

Sim, D. (2022): Sanfte Stadt: Planungsideen für den urbanen Alltag. Berlin.

Stone, C. N. (1993): Urban Regimes and the Capacity to Govern. Journal of Urban Affairs, Vol. 15, No. 1, S. 1–28.

Thiesen, A./Fischedick, M. (2020): Bildet die TRANSCITY! Kommunaler Klimaschutz durch quartiersübergreifenden Emissionshandel. vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung (6), S. 325–329.

TRASIQ Projektkonsortium (Hrsg.)(2020): Nachhaltige Quartiersentwicklung in urbanen Wachstumsregionen: Bausteine und Instrumente. Freiburg.

Robert Kitzmann

# Tauschst du schon oder suchst du noch?

## Kommunaler Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte

**In den letzten Jahren legten deutschlandweit zahlreiche Kommunen Wohnungstauschprogramme oder entsprechende Modellprojekte auf, die vor dem Hintergrund zunehmender Wohnungsknappheit über eine bessere Verteilung vorhandenen Wohnraums Wohnraumpotenziale im Bestand erschließen wollen. Insbesondere ältere Haushalte, die nach Auszug der Kinder in den mittlerweile deutlich zu großen Wohnungen verblieben, sind oft die primäre Zielgruppe dieser Angebote, um dringend benötigten Wohnraum für sich vergrößernde Haushalte im Bestand freizugeben. So charmant die Idee des Groß-gegen-Klein auch klingt, ergeben sich jedoch zahlreiche Probleme in der Realisierung von Wohnungstauschen, sodass das Instrument bisher kaum quantitative Wirkung entfaltet.**

Die Idee ist simpel und klingt logisch: Wer zu viel Wohnraum bewohnt, der kaum genutzt wird, weil beispielsweise die Kinder ausgezogen und Ehepartner oder -partnerin gar schon verstorben sind, kann diesen Wohnraum, beispielsweise mit einer jungen Familie, die sich aufgrund ihrer aktuell beengten Wohnsituation dringend vergrößern möchte, jedoch aktuell keine finanzierbare Unterkunft findet, tauschen. Und in der Tat, das theoretische Potenzial ist enorm, weil ca. 65 bis 80 Prozent der über 60-Jährigen zu viel Wohnfläche bewohnen (Clark/Deurloo 2006) und rund 20 Prozent der Personen zwischen 60 und 85 ihre Wohnung als zu groß empfinden, wobei ein Drittel der Haushalte im Eigentum sowie ein Zehntel der Miethaushalte damit überfordert sind (BMVBS 2011). Die Vorhersagen (auch auf globaler Ebene) hinsichtlich Alterung (UN 2019) werden das Problem der Unterbelegung von Wohnraum eher noch verschärfen – in Kombination mit einer nicht absehbaren Entspannung städtischer Wohnungsmärkte werden Strategien der besseren Wohnraumverteilung immer notwendiger.

Aufgrund des Potenzials scheint die Aufgabe demnach nur darin zu bestehen, Haushalte in zu großen und zu kleinen Wohnungen zusammenbringen, um Tauschaktivitäten anzuregen. Dieser Grundgedanke veranlasste zahlreiche Kommunen in den letzten Jahren dazu, jenseits der bestehenden kommerziellen Anbieter eigene Tauschinstrumente ins Leben zu rufen, um ungenutzte Wohnraumpotenziale im Bestand zu erschließen und somit angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten sowie Neubaunotwendigkeiten zu reduzieren – insbesondere Letzteres wird vor dem Hintergrund ökologischer Herausforderungen sowie dem von der Bundesregierung für das Jahr 2030 formulierten Ziel einer Neulandinanspruchnahme von 30 ha pro Tag zunehmend bedeutender. Doch so einfach der Tausch Groß gegen Klein auch scheint und so hehr die Ziele auch sein mögen, die Realität der realisierten Tausche ist mehr als ernüchternd: In Berlin, wo seit 2018 das größte kommunale Tauschvorhaben initiiert wurde, wobei Haushalte aller sechs kommunalen Wohnungsunternehmen (immerhin mehr als 330.000 Wohnungen) auch unternehmensübergreifend über eine digitale Tauschplattform tauschen und dabei gar in den Mietvertrag der vorherigen Mietpartei einsteigen können, wurden gerade einmal 463 Tausche realisiert (Stand: 31.01.2023) – und dies, obwohl insgesamt etwa 218.000 einseitige Tauschanfragen auf dem Portal registriert wurden.

In anderen Kommunen stellen sich die Zahlen ähnlich nüchtern dar: In Potsdam konnten im Rahmen eines Testbetriebs ab 2020 bisher sechs Tausche realisiert werden, in München wurden in einem Pilotprojekt seit 2019 bisher 33 Tausche vollzogen und in Hamburg, wo 2019 eine kommunale Koordinierungsstelle Wohnungswechsel eingerichtet wurde, die jedoch ebenfalls auf die Wohnungsverkleinerung von Senioren in zu groß gewordenen Wohnungen zielt, waren es lediglich vier Fälle (vgl. Tab. 1).

| | Berlin | München | Potsdam | Hamburg |
|---|---|---|---|---|
| Einführung | 2018 | 2019 | 2020 | 2019 |
| Umsetzung | digitales Tauschportal | analoge Kontaktstelle | analoge Kontaktstelle | analoge Kontaktstelle |
| Modus | Eins-zu-eins-Wohnungstausch | Eins-zu-eins-Wohnungstausch | Eins-zu-eins-Wohnungstausch | leere, kleinere Wohnungen werden vermittelt |
| enthaltene Wohnungsbestände | kommunaler Bestand (ca. 330.000 WE) | frei finanzierter kommunaler Bestand (ca. 37.000 WE) | abhängig von tauschbereiten Mietenden | Kooperation mit 14 Wohnungsunternehmen / Genossenschaften |
| erfolgreiche Tauschfälle | 463 (01/2023) | 33 (12/2022) | 8 (04/2023) | 4 (04/2023) |

Tab. 1: Übersicht ausgesuchter kommunaler Tauschinstrumente (eigene Darstellung)

Die Erfahrungen zeigen, dass Wohnungstausch trotz eines generellen Interesses der Mietenden (noch) keine Erfolgsgeschichte ist. Aus diesem Grund sollen im Rahmen dieses Beitrags kommunale Wohnungstauschprojekte, insbesondere hinsichtlich der Herausforderungen bei der Realisierung des Instruments sowie möglicher Anpassungen zur Steigerung von Tauschaktivitäten, diskutiert werden.

## Stand der (wissenschaftlichen) Diskussion

Obwohl wohnungspolitische Instrumente seit Jahrzehnten intensiv wissenschaftlich begleitet und diskutiert werden, kann eine solch intensive Auseinandersetzung mit dem Wohnungstausch nicht belegt werden. Dabei ist Wohnungstausch nicht neu: Bereits in den 1920ern bestand im Deutschen Reich ein Institut des Wohnungstauschs (Roquette 1927), und auch während der deutschen Teilung waren Wohnungstausche, selbst mit mehr als zwei Parteien, gängige Praxis (Schulz 1991). Österreich verankerte Wohnungstausch 1981 gar in seinem Mietrecht (BMDW 2022). Insgesamt wurde Wohnungstausch jedoch meist als Instrument genutzt, um einer nicht bzw. schlecht funktionierenden marktwirtschaftlichen Wohnungsversorgung zu begegnen. Auch die aktuell angespannte Lage auf großstädtischen Wohnungsmärkten kann als Krise marktwirtschaftlicher Wohnraumversorgung bewertet werden. Doch nicht nur die aktuelle Wohnungsnot, sondern auch zukünftige Erfordernisse an ökologische Transformationsmaßnahmen im Wohnungssegment, die über technische Effizienzsteigerungen hinausgehen und Suffizienzaspekte (Linz 2004; Heyen et al. 2013) berücksichtigen sollten, erfordern eine vertiefte Auseinandersetzung mit Instrumenten, die zu einer Reduzierung des seit Langem steigenden Pro-Kopf-Wohnraumverbrauchs führen (vgl. Tab. 2).

Bisher diskutierte Ansätze, wie Tiny Houses oder Micro-Apartments, müssen jedoch oft neu errichtet werden – Erstere meist in ruralen oder semi-ruralen Gebieten –, nehmen damit zusätzliche Flächen in Anspruch und ziehen zudem andere ökologische sowie sozial unschöne Begleiterscheinungen nach sich (Penfold et al. 2018; Mangold/Zschau 2019; Harris/Nowicki 2020). Deshalb gilt es, Instrumente zu erproben, die zu einer Wohnflächenreduktion im Bestand führen können (Sandberg 2018).

| | Berlin | Deutschland | neue BL | alte BL |
|---|---|---|---|---|
| m²/Wohnung | 1987 | 81,4 | 63,6 | 86,1 |
| | 2020 | 92,0 | 78,8 | 95,6 |
| Wachstum in % | | 13,0 | 23,9 | 11,0 |
| m²/Person | 1987 | 34,6 | 26,7 | 36,8 |
| | 2020 | 47,4 | 44,5 | 48,1 |
| Wachstum in % | | 37,0 | 66,7 | 30,7 |

Tab. 2: Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs in Deutschland (eigene Darstellung nach DESTATIS 2021)

Trotz seiner historischen Evidenz sowie der aktuellen Notwendigkeit hinsichtlich eines Umdenkens der Wohnraumversorgung erfährt das Instrument des Wohnungstauschs lediglich im Rahmen von Tourismusforschung wissenschaftliche Aufmerksamkeit, wo es als alternative und nichtkommerzielle Form der Unterbringung diskutiert wird (De Groote/Nicasi 1994; Forno/Garibaldi 2015). Hinsichtlich seiner Relevanz für die Wohnraumversorgung wird Wohnungstausch bisher kaum diskutiert, und es finden sich nur vereinzelte Arbeiten, die das Instrument aus sehr unterschiedlichen Perspektiven beleuchten.[1] Daneben finden sich vereinzelt Arbeiten, die das Thema des Wohnungstauschs beiläufig und lediglich in Nebensätzen erwähnen (Lorek/Spangenberg 2019; Bohnenberger 2021). Lediglich der Beitrag von Thomas et al. (2015) identifiziert Wohnungstausch als konkretes Instrument zur Pro-Kopf-Wohnflächenreduzierung und benennt Möglichkeiten der Umsetzung. Jedoch fehlen auch hier vertiefte Auseinandersetzungen mit dem Instrument an sich, dessen Umsetzung sowie dessen Herausforderungen und Wirkungen.

## Herausforderungen des Wohnungstauschs

Den entscheidenden Faktor, warum Wohnungstausch nicht in umfänglicherem Maße im Rahmen kommunaler Instrumente realisiert werden kann, stellt die Zielgruppe dar, auf die prinzipiell alle Kommunen ihre Tauschangebote ausrichten: Senioren und Seniorinnen, zum Teil alleinlebend, die im Rahmen von Lebenszyklusprozessen in mittlerweile deutlich zu großen Wohnungen leben. Die Bereitschaft zum Wohnungstausch ist in dieser Gruppe kaum bis gar nicht ausgeprägt. Dies ergibt sich insbesondere durch sehr persönliche Beweggründe, wie der emotionalen Bindung an die eigene Wohnung samt Hausrat, der Bindung an das engere (soziale) Umfeld sowie sehr konkreten Vorstellungen an die neue kleinere Wohnung. Diese Emotionalität erschwert die gezielte Ansprache dieser Personengruppe, die punktuell durch Wohnungsunternehmen in den Kommunen erprobt wurde. Darüber hinaus sind es auch systemische Probleme, die vor einer Verkleinerung abschrecken. Auf angespannten Wohnungsmärkten ist es vor allem die Kaltmiete, die in kleineren Wohnungen, verglichen mit den bestehenden, zum Teil sehr alten Mietverträgen, deutlich höher ausfällt und damit kaum einen ökonomischen Mehrwert aufweist.

Weil aber insgesamt der ökonomische Druck, sich zu verkleinern, meist nicht gegeben ist, sind es, wenn überhaupt, gesundheitliche Überlegungen, die einen Wohnungswechsel gegebenenfalls notwendig machen würden,

1 Siehe Eriksson/Sjösstrand (2007) für eine Diskussion des Instruments im Rahmen von Spieltheorie als Antwort auf stark regulierte Wohnungsmärkte oder Kitzmann (2022) für einen Debattenbeitrag im Rahmen einer möglichen postwachstumsorientierten Wohnraumraumversorgung.

weil die aktuelle Wohnung und das Wohnumfeld oft nicht barrierefrei oder barrierearm ausgestaltet sind. Jedoch verfügen auch die Tauschwohnungen in den meisten Fällen nicht über entsprechende Ausstattungsstandards und stellen deshalb kaum eine Alternative dar. Ferner sind es die Belegungsbindung im sozialen Wohnraum, die sich als hinderlich erweisen können, wenn, beispielsweise aufgrund von zu hoher Rente, die Tauschwohnung nicht bezogen werden kann. Auch, und dies ist ein berlinspezifisches Problem, ist das digitale Tauschangebot, das durchaus größere Barrieren hinsichtlich der Zugänglichkeit darstellt, nicht in jedem Falle zielgruppenadäquat. Auch der direkte Tausch an einem Tag, der in einigen Kommunen notwendig ist, stellt Herausforderungen hinsichtlich der Organisation dar, insbesondere für Personen, die nicht über eine entsprechende soziale Unterstützungsinfrastruktur verfügen.

All diese Punkte führen dazu, dass die kommunalen Tauschangebote ein zum Teil sehr großes Mismatch zwischen vielen Anfragen nach größeren Wohnungen (insbesondere durch junge Familien, die ihre kleineren Wohnungen anbieten) und nur wenig Angebot in diesem Segment bzw. von Personen, die sich verkleinern wollen, aufweisen. Diese ungleiche Verteilung erreicht in einigen Kommunen ein Verhältnis von 80:20 zu Ungunsten des Angebots größerer Wohnungen. Ein weiterer Faktor, der insgesamt nicht förderlich zu Buche schlägt, ist die insgesamt zurückhaltende Einstellung der Wohnungseigentümer zum Thema, weil Wohnungstausch, insbesondere, wenn kein Neuvermietungsaufschlag erhoben werden kann, für die Unternehmen, zumindest im Sinne einer kurzfristigen ökonomischen Bewertung, einen erhöhten Aufwand bedeutet. Hier kann nicht ausgeschlossen werden, dass wohnungswirtschaftliche Kontrollen, die vor dem Einzug der Tauschparteien erfolgen müssen (z. B. Elektrik), genutzt werden, um Tauschprozesse zu verzögern oder vor jenen abzuschrecken.

## Maßnahmen zur Förderung des Wohnungstauschs

Die Vielzahl an Hürden deutet darauf hin, dass eine Intensivierung des Wohnungstauschs nur durch die Implementierung einer Reihe verschiedener Maßnahmen gelingen kann. Dies wird auch daran ersichtlich, dass allein finanzielle Anreize, wie Tausch- oder Umzugsprämien, die in einigen Kommunen realisiert wurden, das Tauschgeschehen nicht signifikant steigern konnten – dies kann vor dem Hintergrund der Emotionalität des Themas Wohnen bzw. Wohnungswechsel jedoch kaum verwundern. Ein möglicher Ansatz kann in der emotionalen Unterstützung in Form aufsuchender Beratung, insbesondere älterer Haushalte, liegen, die im Vorfeld einer möglichen Tauschentscheidung unbedingt erfolgend sollte, um Bedarfe, Sorgen und emotionale Hemmnisse zu thematisieren. Das reine Abfragen der Tauschwilligkeit bzw. das Aufzeigen von Tauchmöglichkeiten, das einige Wohnungsunternehmen erprobten, greift in diesem Sinne zu kurz und wird von vielen Senioren und Seniorinnen gar als übergriffig wahrgenommen und wirkt demnach eher kontraproduktiv. Es wird deutlich, dass auch rein digitale Tauschbörsen um gewisse Beratungsangebote erweitert werden sollten.

Diese aufsuchende Beratung könnte mit dem Potenzial von Neubauvorhaben kombiniert werden, die als Nachverdichtung in bestehenden Quartieren realisiert werden. Werden hierbei Aspekte von Barrierefreiheit berücksichtig, könnten so Tauschalternativen in der Nähe des aktuellen Wohnorts geschaffen werden, sodass das alltägliche Umfeld weitestgehend erhalten bliebe. Wenn es gelingt, dies durch weitere Unterstützungsmaßnahmen, wie finanzielle und/oder logistische Umzugshilfe sowie eine entsprechend attraktive Mietpreisgestaltung, zu ergänzen, könnte so einer ganzen Reihe von zuvor dargelegten Hemmnissen begegnet werden. Weitere flankierende Maßnahmen wären beispielsweise die Inkaufnahme von Fehlbelegungen im sozialen Wohnungsbau, wenn durch den Tausch Wohnraum freigemacht würde sowie das Bereitstellen von Ausweichwohnungen oder Lagerkapazitäten, um die Herausforderung des Eins-zu-eins-Tauschs am selben Tag zu mildern.

Diese möglichen Fördermechanismen zeigen eines ganz klar: Wohnungstausch wird es nicht zum Nulltarif geben. Beratungs- sowie finanzielle Unterstützungsleistungen müssten finanziert werden, um ältere Haushalte beim Wohnungswechsel zu unterstützen und das Instrument aus seiner Nische herauszuholen. Diesen Investitionen stehen jedoch langfristige Kosteneinsparungen gegenüber, weil Wohnungsneubau verhindert werden könnte und über diesen Beitrag zu einer suffizienten Wohnraumversorgung langfristig auch Kosten für Klimawandelfolgenanpassungen eingespart würden. Auch vor dem Hintergrund des 30-ha-Ziels der Bundesregierung ist eine suffiziente Wohnraumversorgung und demnach auch eine Skalierung von Wohnungstauschaktivitäten ohnehin alternativlos.

**Dr. Robert Kitzmann**
Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Geographischen Institut der Humboldt Universität zu Berlin

**Quellen:**

BMDW (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort) (2022): Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, Fassung vom 24.06.2022. Wien.

BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin

Bohnenberger, K. (2021): Can „Sufficiency" Reconcile Social and Environmental Goals? A Q-methodological Analysis of German Housing Policy. In: Journal of Housing and the Built Environment, 36, S. 171–189.

Clark, W. A. V./Deurloo, M. C. (2006): Aging in Place and Housing Over-consumption. In: Journal of Housing and the Built Environment, 21, S. 257–270.

De Groote, P./Nicasi, F. (1994): Home Exchange: An Alternative Form of Tourism and Case Study of the Belgian Market. In: Tourism Review, 49, 1, S. 22–26.

DESTATIS (Statistisches Bundesamt) (2021): Gebäude und Wohnungen – Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden – Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden – Lange Reihen ab 1969 bis 2020. Wiesbaden.

Eriksson, K./Sjösstrand, J. (2007): On Two Theorems of Quinzii and Rent Controlled Housing Allocation in Sweden. In: International Game Theory Review, 9, 3, S. 515–525.

Forno, F./Garibaldi, R. (2015): Sharing Economy in Travel and Tourism: The Case of Home-Swapping in Italy. In: Journal of Quality Assurance in Hospitality & Tourism, 16, 2, S. 202–220.

Harris, E./Nowicki, M. (2020): „Get smaller?" Emerging Geographies of Micro-living. In: Area, 52, 3, S. 591–599.

Heyen, D. A./Fischer, C./Barth, R./Brunn, C./Grießhammer, R./Keimeyer, F./Wolff, F. (2013): When Less Is More: Sufficiency – Need and Options for Policy Action. Öko-Institut Working Paper, 3/2013, Freiburg.

Kitzmann, R. (2022): Home Swapping as a Degrowth Strategy for Housing. In: Urban Geography, 43, 8, S. 1231–1239.

Linz, M. (2004): Weder Mangel noch Übermaß: Über Suffizienz und Suffizienzforschung. Wuppertal Papers, No. 145, Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie, Wuppertal.

Lorek, S./Spangenberg, J. H. (2019): Energy Sufficiency through Social Innovation in Housing. In: Energy Policy, 126, S. 287–294.

Mangold, S./Zschau, T. (2019): In Search of the Good Life: the Appeal of the Tiny House Lifestyle in the USA. In: Social Sciences, 8, 1, S. 1–21.

Penfold, H./Waitt, G./McGuirk, P. (2018): Portrayals of the Tiny House in Electronic Media: Challenging or Reproducing the Australian Dream Home. In: Australian Planner, 55, 3–4, S. 164–173.

Roquette, P. (1927): Das Wesen des Wohnungstauschvertrages. In: Juristische Rundschau, 3, 8, S. 226–239.

Sandberg, M. (2018): Downsizing of Housing: Negotiating Sufficiency and Spatial Norms. In: Journal of Macromarketing, 38, 2, S. 154–167.

Schulz, M. (1991): Der Tauschwohnungsmarkt in der zentralistischen Planwirtschaft – das Beispiel von Ostberlin. In: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Österreichische Akademie der Wissenschaften (Hrsg.): ISR-Forschungsberichte, H. 3, Wien.

Thomas, S./Brischke, L.-A./Thema, J./Kopatz, M. (2015): Energy sufficiency Policy: An Evolution of Energy Efficiency Policy or Radically New Approaches? In: Gomes Martins, A./Wade, J. (Hrsg.): Panel 1 – Foundations of Future Energy Policy. ECEEE – Summer Study on Energy Efficiency, Presqu'île de Giens Toulon/Hyères, S. 59–70.

UN (United Nations) (2019): World Population Prospects 2019 – Highlights. New York.

## Richtigstellung

Im Artikel „Mythos soziale Mischung" in Ausgabe 4/2023 dieser Zeitschrift behauptet der Autor Armin Hentschel fälschlicherweise, dass das Kompetenzzentrum Großsiedlungen eine „unternehmensnahe Gründung der landeseigenen Wohnungsunternehmen" Berlins sei. Damit unterstellt er eine interessengeleitete Position unseres Vereins, die sich u. a. in dem von ihm abgelehnten Leitbild der sozialen Mischung widerspiegele.

**Richtig ist:** Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen wurde 2001 auf Initiative des Landes Berlin gegründet, um die Berliner Erfahrungen bei der nachhaltigen Erneuerung der großen Wohngebiete zu bündeln und mit interessierten Partnern in Deutschland und Europa zu diskutieren. Der erste Vorsitzende war Dr. Wolfram O. Martinsen, Beauftragter des Regierenden Bürgermeisters für Mittel- und Osteuropa. Heute hat sich das Kompetenzzentrum als bundesweite Plattform des Erfahrungs- und Informationsaustauschs entwickelt. Im Mittelpunkt unserer Arbeit stehen die Interessen der Menschen in den Großsiedlungen – und gerade keine Einzelinteressen. Zu unseren Mitgliedern zählen Wohnungsunternehmen genauso wie Stadtverwaltungen, soziale Träger, Planungsbüros, Forschungsinstitute, Universitäten, Verbände und nicht zuletzt engagierte Einzelpersonen aus Wissenschaft, Politik und Praxis. Der Deutsche Mieterbund ist ebenso wie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertreten. Herrn Hentschels falsche Behauptung ist insofern besonders ärgerlich, dass seine fachliche Position im Gegensatz zu unserem Eintreten für soziale Mischung in den Nachbarschaften steht, die wir – wie unsere Mitglieder in den Großsiedlungen vor Ort – als eine der zentralen Voraussetzungen für Integration und gesellschaftlichen Zusammenhalt sehen. Genauere Informationen über unsere Arbeit sind zu finden unter www.gross-siedlungen.de.

**Dr. Bernd Hunger**, Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V., Berlin

# Neues aus dem vhw

## Stadt Augsburg ist Mitglied Nummer 2200 im vhw

Abb. 1: Die Stadt Augsburg ist das 2200ste Mitglied im vhw. Aus diesem Anlass übergab Yves Müller (links), Fortbildungsreferent und Geschäftsführer des vhw in Bayern, am 7. August 2023 die Mitgliedsurkunde an Steffen Kercher, der die Leitung des Referats für Stadtentwicklung, Planen und Bauen seit Kurzem übernommen hat (© Ruth Plössel, Stadt Augsburg).

Die Vorteile einer Mitgliedschaft im vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. liegen bei Weitem nicht allein im ermäßigtem Einzelbeitrag für Fortbildung. Veranstaltungsangebote in 18 Themendächern – in Präsenz, hybrid oder digital – können anwendungsorientierte Fortbildung für einen Großteil fachlicher Entscheidungen in der Stadt- und Gemeindeverwaltung abdecken. Ob als E-Learning-Kurs, Fernlehrgang, Blended Learning, Workshop, Tagung oder Webinar – von Abgaben, über Bau- und Planungsrecht bis Stadtentwicklung, Sozialrecht und Vergabewesen-, unsere Angebote geben Entscheidungssicherheit im Arbeitsalltag. Weitere Informationen zur Mitgliedschaft: https://www.vhw.de/wir-ueber-uns/mitglieder/

## Innovative vhw-Fortbildung

Als Fortbildungspartner sehen wir es als unseren Auftrag an, uns in der thematischen, didaktischen und organisatorischen Gestaltung unseres Angebots an den Wünschen der Kommunen und des kommunalen Umfelds zu orientieren. Unser Angebotsspektrum ist in den letzten Jahren deshalb breiter geworden. Nicht nur Präsenzveranstaltungen und Webinare prägen jetzt unser Repertoire, sondern auch die ersten Blended-Learning-Kurse. Die Kurse bestehen aus mindestens einer Liveveranstaltung – in Form von Seminaren oder Webinaren – sowie Selbstlernphasen auf unserer Lernplattform, dem vhw Campus. Die Kundinnen und Kunden können sich auf diese Weise nicht nur vorbereiten, sondern das Wissen aus den Seminaren oder Webinaren festigen und vertiefen. Dafür stehen ihnen Lernkontrollen in Form von Quizfragen zur Verfügung. Weiterhin können sie sich über ein Forum miteinander austauschen und vernetzen.

Seit 2022 erstellen wir zudem E-Learning-Kurse, also Lernangebote, die orts- und zeitunabhängig über unsere moodle-basierte Lernplattform vhw Campus absolviert werden können. Seit März 2023 haben wir vier E-Learning-Kurse veröffentlicht:

- Leichte Sprache,
- Einstieg ins Wohngeldrecht,
- Basiswissen Vergaberecht für Einsteiger und
- Visualisierung.

## Zweiter vhw-E-Learning-Kurs ausgezeichnet

„Ausgezeichnete digitale Bildungsmedien müssen nach pädagogischen, didaktischen, ästhetischen und technischen Kriterien konzipiert und realisiert sein." Mit diesem Anspruch ehrt die Gesellschaft für Pädagogik, Information und Medien „Amos Johann Comenius e. V." (GPI) seit 1995 Medienprodukte von herausragender didaktischer und medialer Qualität mit dem Comenius-EduMedia-Award. Nachdem unser erster E-Learning-Kurs „Leichte Sprache" | EL001 im letzten Jahr mit dem Comenius-EduMedia-Siegel prämiert wurde, dürfen wir uns erneut freuen. Die GPI verlieh im Juni 2023 auch unserem E-Learning-Kurs Basiswissen Vergaberecht für Einsteiger | EL003 das begehrte Qualitätssiegel. Wir sind stolz auf diese erneute Auszeichnung!

Abb. 2: Comenius-Siegel

## Wussten Sie schon?

Wenn Sie Mitglied der Architekten- oder Ingenieurkammer sind, eine Fachanwaltsbezeichnung führen oder als Immobilienmakler oder Wohnimmobilienverwalter gewerblich tätig sind, sind Sie zur regelmäßigen beruflichen Fortbildung verpflichtet. Ob eine vhw-Veranstaltung zur Pflichtfortbildung geeignet ist, können Sie dem Programmblatt oder den Hinweisen zur Teilnahme entnehmen. Weitere Informationen zur Pflichtfortbildung:

https://www.vhw.de/fortbildung/pflichtfortbildungen/

## Ein Blick hinter die Kulissen unserer Kunden

Nur wer die Bedürfnisse und Wünsche seiner Kundinnen und Kunden kennt, kann ihnen passgenaue Angebote machen. Die vhw-Fortbildung wirft deshalb immer wieder mal einen Blick hinter die Kulissen ihrer Kunden und informiert sich in der Reihe „Die vhw-Fortbildung im Gespräch mit …“ über Trends in der beruflichen Weiterbildung. Am 25. Juli 2023 waren Maren Bokeloh und Steffi Drewes vom Personal- und Organisationsamt der Stadt Dortmund | Zentrum für Ausbildung und Kompetenzen (ZAK) zu Gast. Das ZAK ist für die 11.000 Beschäftigten der Stadtverwaltung Dortmunds zentraler Ansprechpartner für alle Themen rund um die Aus-, Fort- und Weiterbildung im Rahmen einer modernen und individuell ausgerichteten Personalentwicklung. Sehr ambitioniert sieht das ZAK es als seine Aufgabe, „die bestehende Lernkultur neu zu prägen“. Flexibler und schneller soll es gehen, eng an die praktische Notwendigkeit am Arbeitsplatz gebunden, digitaler, vernetzter und kollaborativer. Herzlichen Dank für die vielen interessanten Einblicke!

## vhw-Forschung

Im Team des vhw-Forschungsbereichs arbeiten derzeit über 20 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus unterschiedlichsten Disziplinen. Wir verstehen uns als unabhängiger, transformativer Wissenschaftsakteur und kooperieren mit politischen Entscheiderinnen und Entscheidern und der öffentlichen Verwaltung in Bund, Ländern und Kommunen, mit intermediären und zivilgesellschaftlichen Akteuren, mit der Wohnungswirtschaft sowie mit anderen wissenschaftlichen Einrichtungen.

www.vhw.de/forschung

### Projekte der vhw-Forschung

In unseren drei Forschungsclustern „Lokale Demokratie“, „Urbaner Wandel und gesellschaftlicher Zusammenhalt“ sowie „Wohnen in der Stadtentwicklung“ führen wir zahlreiche Projekte durch – in Kooperation mit Netzwerkpartnern, als eigene Forschung oder indem wir Projekte für Dritte ausschreiben und begleiten. Eine aktuelle Übersicht zu unseren Forschungsprojekten finden Sie unter dem Link https://www.vhw.de/forschung/projektsuche/ (oder scannen Sie einfach den QR-Code).

### Aktuelle Publikationen der vhw-Forschung

**vhw-Schriftenreihe Nr. 41 zum Thema Quartier und urbane Resilienz**

Die Untersuchung befasst sich mit der Situation in benachteiligten Quartieren während des ersten Coronalockdowns. Sie beleuchtet, was die Quartiere in dieser Krisenzeit gestärkt oder verwundbar gemacht hat, und leitet Ansatzpunkte für eine resiliente Quartiersentwicklung ab.

**Neue Blicke auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung – vhw-Schriftenreihe Nr. 40 zum Alltag in 100 deutschen Kommunen**

Das Erarbeiten von Bebauungsplänen ist eine Kernaufgabe kommunaler Verwaltungen. Um die Beteiligung betroffener Bürgerinnen und Bürger sicherzustellen, wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ins Gesetz geschrieben. Doch wie wird diese in der verbindlichen Bauleitplanung gestaltet? Welche Kommunikationsangebote und -formate gibt es?

**Diskussionspapier „Rettet die Innenentwicklung!“ als vhw-Schriftenreihe Nr. 39 erschienen**

Die städtebauliche Praxis beruht vor allem auf der Mobilisierung von Entwicklungsflächen in den inneren Lagen der Städte. Das Diskussionspapier setzt Impulse, wie eine ökologische Stadtentwicklung unter dem Leitbild des Vorrangs der Innenentwicklung in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte gelingen kann.

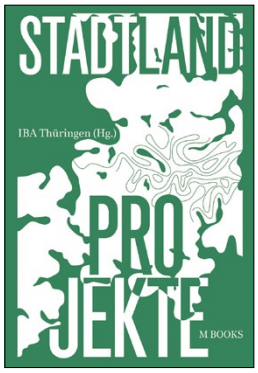
Unsere Publikationen stehen Ihnen zum kostenfreien Download zur Verfügung unter www.vhw.de/publikationen:

- vhw werkSTADT: Das Working Paper der vhw-Forschung
- vhw Schriftenreihe: Studien und wissenschaftliche Projektberichte

**Informationen direkt in die Mailbox?**

Melden Sie sich zum Forschungsnewsletter an.

Newsletter der vhw-Forschung sechsmal jährlich mit Informationen zu Projekten, Publikationen und Veranstaltungen. Einfach hier anmelden (https://www.vhw.de/forschung/newsletter/) oder den QR-Code scannen.




IBA Thüringen (Hrsg.)

## StadtLand Projekte

**Für eine neue Raumpraxis**

224 Seiten, Hardcover, M BOOKS, Weimar 2023

23,00 Euro
ISBN 978-3-944425-31-3

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen wurden in über zehn Jahren ressourcenbewusste Projekte mit gemeinwohlorientierten Werten im und für das StadtLand entwickelt: innovativ, praxisorientiert, zum Nachahmen. An den Thüringer Schauplätzen der IBA entstanden und entstehen in unterschiedlichen Maßstäben erlebbar Zukunftsorte, experimentelle Bauweisen und Nutzungen, die auf alternativen Formen der Organisation und neuen Vorgehensweisen gründen. Alle in der Publikation vorgestellten Vorhaben – von der Open Factory im Eiermannbau Apolda über die Gesundheitskioske in der Dorfregion Seltenrain bis hin zur Sommerfrische im Schwarzatal oder der StadtLand-Schule Weimar – sind Pilotprojekte eines veränderten gesellschaftlichen Umgangs mit dem StadtLand von Thüringen.

IBA Thüringen (Hrsg.)

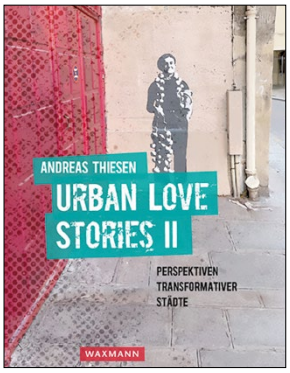
## StadtLand Perspektiven

**Für eine neue Raumkultur**

176 Seiten, 110 farbige Abbildungen, 280 Seiten, Hardcover, M BOOKS, Weimar 2023

28,00 Euro
ISBN 978-3-944425-32-0

Es wird Zeit, den Blick zu weiten: Das Land ist nicht mehr die Kolonie der Stadt. Die Publikation ist ein Plädoyer, die urbane Logik aufzubrechen. Dafür gibt es wichtige Gründe: Die Konzentration auf die Städte vernachlässigt bislang die Entwicklung ländlicher Räume. Auch macht der Klimawandel nicht an den Grenzen politisch-administrativer Kleinteiligkeit halt. Um einen neuen gesellschaftlichen Metabolismus herbeizuführen, braucht es ein grundsätzliches Umdenken. Das Buch wirft einen Blick auf den Handlungsraum StadtLand, stellt internationale Perspektiven zu den Themen Klimaschutz, zirkuläre Ressourcenregion und neue Governancemodelle vor und reflektiert die Raumpraxis der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen anhand der gewonnenen Erkenntnisse aus ihrer Projektarbeit.




Andreas Thiesen

## Urban Love Stories II

**Perspektiven transformativer Städte**

138 Seiten, broschiert, mit zahlreichen, teils farbigen Abbildungen, Waxmann Verlag, Münster 2023

19,90 Euro
ISBN 978-3-8309-4686-1

Lässt sich ein unkonventionelles Buchprojekt wiederholen? Ginge es lediglich um die Illustration weiterer Forschungsfragen im Kontext von Stadt: eindeutig nein. Urban Love Stories thematisieren hingegen die methodologischen Voraussetzungen von Stadtforschung am Beispiel der Zeichen der Stadt. Eine solche kultursoziologisch angelegte Forschung benötigt vielfältige Metaphern des städtischen Eigensinns, um in dessen Widersprüchlichkeit die Gesamtheit der Stadt zu vermuten.

Erneut widmet sich Andreas Thiesen seiner Methode der postethnografischen Interpretation. In der Interdependenz von Essays, internationalen Stadtfotografien, popkulturellen Referenzen und Literatur entsteht eine neue Methodologie transformativer Stadtforschung. Konzeptionelle Anschlüsse an die sozialräumlich orientierte Soziale Arbeit werden dadurch ebenso möglich wie an Diskurse der kritischen Architektur, Geografie und Stadtplanung.

Robert Kretschmann

# Kleinräumige Entwicklung der verfügbaren Einkommen in privaten Haushalten

Ein wichtiger Indikator zur Messung des Wohlstands ist das Einkommen privater Haushalte. Es gibt einen wichtigen Hinweis darauf, wie viel Geld den Haushalten für eigene Bedürfnisse abseits der steuerlichen Verpflichtungen und Abgaben zur Verfügung steht. Die Betrachtung zurückliegender Jahre zeigt, dass das Volumen des verfügbaren Einkommens stetig zugenommen hat. Ebenso haben sich regionale Disparitäten angeglichen. Diesen positiven Aspekten der Entwicklung stehen jedoch einige kritisch relativierende Aspekte gegenüber. So gibt es weiterhin Regionen, in denen zum Teil deutlich niedrigere verfügbare Einkommen zur Verfügung stehen als in anderen Gebieten des Landes. Ebenso ist die Betrachtung der finanziellen Möglichkeiten auf Kreisebene nur ein kleiner Hinweis, denn die Spannweite von verfügbaren Einkommen wird über diesen Mittelwert nicht abgebildet. So ist es durchaus denkbar, das wenige sehr hohe Einkommen bei gleichzeitig vielen sehr geringen Einkommen ein deutlich positiveres Bild zeichnen, als die vorherrschende haushaltsbezogene Situation ist. Und schließlich sind bei den verfügbaren Einkommen ebenfalls die steigenden Preise für Konsumgüter, Investitionen oder die geringeren Renditen bei Rücklagen zu berücksichtigen. Denn mehr verfügbares Kapital generiert nur mehr Konsum, wenn die Preise für Konsumgüter nicht mehr ansteigen als das Einkommen.

Der Vergleich des Index der verfügbaren Einkommen auf Kreisebene zwischen den Jahren 2020 (Abb. 1) und 2000 (Abb. 2) verdeutlicht, wie insbesondere die östlichen Landkreise dichter an das Bundesniveau von 23.752 Euro je Haushalt herangerückt sind. Dabei ist der gesamtdeutsche Schnitt im Vergleich zum Jahr 2000 über 50 Prozent angestiegen. Während allerdings im Jahr 2000 viele kreisfreie Städte etwas besser als ihr Umland gestellt waren, hat sich dieses Verhältnis 2020 in einigen Regionen umgekehrt. Die einkommensschwächsten Kreise bzw. kreisfreien Städte sind 2020 Gelsenkirchen, Duisburg und Herne, während die einkommensstärksten Regionen, wie bereits im Jahr 2000, die Landkreise Starnberg, München, Hochtaunus und Baden-Baden bilden. Insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg liegt der Index des verfügbaren Einkommens fast ausschließlich oberhalb des gesamtdeutschen Durchschnittswerts.

Die mit der Energiekrise zusammenhängenden Preissteigerungen könnten die Unterschiede auf regionaler Ebene jedoch wieder verstärken. Zwar finden auch in vielen Branchen Einkommenssteigerungen statt, diese sind aber neben den Inflationsprämien zumeist prozentual an das bestehende Einkommen gekoppelt.

Quellen: www.regionalstatistik.de; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2023

Kartengrundlage: VG250 (Kreise), 31.12.2020 © GeoBasis-DE/BKG, eigene Darstellung

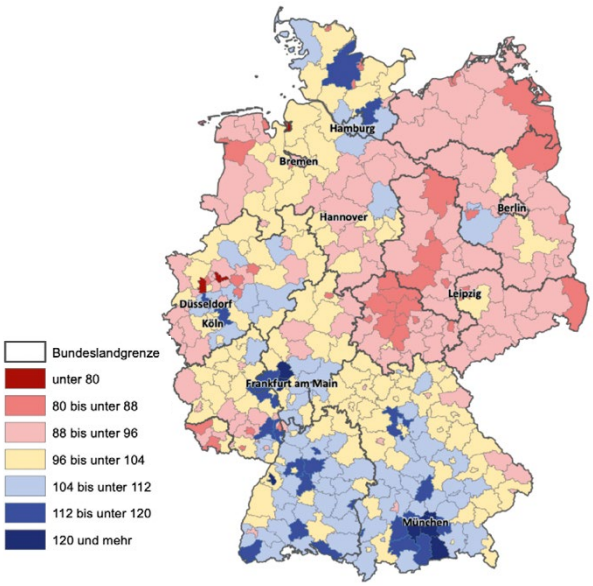



Abb. 1: Index des verfügbaren Einkommens je Haushalt 2020 auf Kreisebene (Deutschland = 100 Prozent = 23.752 Euro)

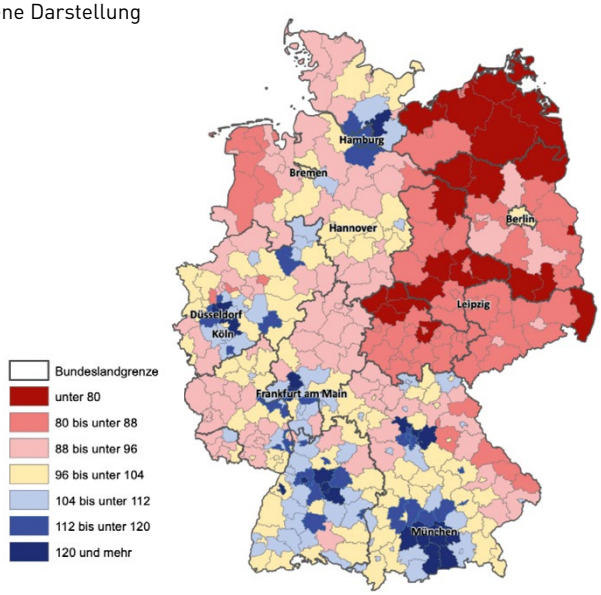



Abb. 2: Index des verfügbaren Einkommens je Haushalt 2000 auf Kreisebene (Deutschland = 100 Prozent = 15.699 Euro)

## Geschäftsstellen des vhw

**Bundesgeschäftsstelle**
Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin
Tel.: 030/39 04 73 0, Fax: 030/39 04 73 190
E-Mail: Bund@vhw.de
www.vhw.de

**Baden-Württemberg**
Gartenstraße 13, 71063 Sindelfingen
Tel.: 07031/8 66 10 70, Fax: 07031/8 66 10 79
E-Mail: GST-BW@vhw.de

**Bayern**
Josephsplatz 6, 80798 München
Tel.: 089/29 16 39 30
Fax: 089/29 16 39 32
E-Mail: GST-BY@vhw.de

**Nordrhein-Westfalen**
Hinter Hoben 149, 53129 Bonn
Tel.: 0228/7 25 99 45, Fax: 0228/7 25 99 95
E-Mail: GST-NRW@vhw.de

**Saarland**
Konrad-Zuse-Straße 5, 66115 Saarbrücken
Tel.: 0681/9 26 82 10, Fax: 0681/9 26 82 26

## Region Nord

**Niedersachsen/Bremen**
Sextrostraße 3, 30169 Hannover
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19
E-Mail: GST-NS@vhw.de

**Schleswig-Holstein/Hamburg**
Sextrostraße 3, 30169 Hannover
Tel.: 0511/98 42 25-0, Fax: 0511/98 42 25-19
E-Mail: GST-SH@vhw.de

## Region Ost

Fritschestraße 27–28, 10585 Berlin
Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-OST@vhw.de

**Berlin/Brandenburg**
Tel.: 030/39 04 73 325, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-BB@vhw.de

**Mecklenburg-Vorpommern**
Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-MV@vhw.de

**Sachsen**
Grassistraße 12, 04107 Leipzig
Tel.: 0341/9 84 89 0, Fax: 0341/9 84 89 11
E-Mail: GST-SN@vhw.de

**Sachsen-Anhalt**
Tel.: 030/39 04 73 310, Fax: 030/39 04 73 390
E-Mail: GST-ST@vhw.de

**Thüringen**
Grassistraße 12, 04107 Leipzig
Tel.: 0341/9 84 89-0, Fax: 0341/9 84 89 11
E-Mail: GST-TH@vhw.de

## Region Südwest

Friedrich-Ebert-Straße 5, 55218 Ingelheim

**Hessen**
Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69
E-Mail: GST-HE@vhw.de

**Rheinland-Pfalz**
Tel.: 06132/71496-0, Fax: 06132/71 49 69
E-Mail: GST-RP@vhw.de

## VORSCHAU
## Heft 6 November/Dezember 2023

### Ein Überblick für unsere Leser

### Themenschwerpunkt:
### Kommunale Religionspolitik

- **Religionsgemeinschaften und Stadt**
- **Zusammenarbeit von Religionsgemeinschaften und Stadt(verwaltung)**
- **Staatsverträge in Hamburg – Religionspolitik im Stadtstaat**
- **Religionspolitik in kleinen Kommunen**
- **Interreligiöse Aktivitäten und Formate**
- **Berichte aus verschiedenen Kommunen**


## Impressum

Forum Wohnen und Stadtentwicklung,
Verbandszeitschrift des vhw e. V.
15. Jahrgang
ISSN 1867-8815

**Herausgeber**
vhw – Bundesverband für Wohnen
und Stadtentwicklung e. V., Berlin
Vorstand: Prof. Dr. Jürgen Aring

**Redaktion**
Dr. Frank Jost
fjost@vhw.de

**Ständige Mitarbeiter**
Sebastian Beck, Dr. Diana Coulmas,
Christian Höcke, Dr. Olaf Schnur,
Dr. Thomas Kuder, Dr. Walter Metscher

Um den Lesefluss im Sinne einer barrierefreien Sprache nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf die Schreibweisen /in, /innen, Innen, *innen bei Bürger, Bewohner, Nutzer, Akteur etc. Stattdessen nutzen wir i. d. R. die Doppelnennung femininer und maskuliner Formen (zum Beispiel Bürgerinnen und Bürger), die Substantivierungen des Partizips I und II sowie von Adjektiven im Plural (zum Beispiel die Studierenden, die Gewählten, die Verwitweten) oder das generische Maskulinum.

Die namentlich gekennzeichneten Artikel geben die Meinungen der Autoren, nicht unbedingt die von Herausgeber und Redaktion wieder.

**Sitz der Redaktion**
**Bundesgeschäftsstelle des vhw e. V.**
**Fritschestraße 27–28**
**10585 Berlin**
**Telefon: 030/39 04 73 0**
**Telefax: 030/39 04 73 190**
**redaktion-fws@vhw.de**
**www.vhw.de**

**Grundlayout:** C. A. Thonke, hirnbrand.com
**Druck:** X-PRESS GRAFIK & DRUCK GmbH, Berlin
**Erscheinungsweise:** zweimonatlich
**Auflage:** 3100 Exemplare
**Jahresabonnement:** 64 € zzgl. Versandkosten
**Einzelheft:** 14 € zzgl. Versandkosten

**Bezugsbedingungen:**
Abonnement- und Einzelheftbestellungen richten Sie bitte per E-Mail an die Abonnementverwaltung: bonn@vhw.de
Der Bezug für Mitglieder des vhw e. V. ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Abbestellungen von Abonnements nur sechs Wochen vor Halbjahresschluss. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet.


Alle Rechte vorbehalten.


**Quellennachweis:**
Abbildung Titelseite: Octagon Leipzig, impuls Jena und team read Berlin; Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg; LGE Mecklenburg-Vorpommern