



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Vielfalt im Stadtumbau

Statusbericht 2018

Vielfalt im Stadtumbau

Statusbericht 2018

Inhalt

Einleitung	5	2.8 Mecklenburg-Vorpommern	60
		Schwerin, Neu Zippendorf	62
		Anklam, Altstadtkern	64
1. PROFIL DES STADTUMBAU-PROGRAMMS	7	2.9 Niedersachsen	66
1.1 Ziele des Stadtumbaus	8	Hann. Münden, Altstadt	68
1.2 Handlungsfelder und Instrumente des Stadtumbaus	9	Osnabrück, Konversionsstandorte	
1.3 Programmumsetzung	11	Hafen, Westerberg, Dodesheide	70
2. UMSETZUNG DES STADTUMBAU-PROGRAMMS IN DEN LÄNDERN SOWIE STÄDTEN UND GEMEINDEN	23	2.10 Nordrhein-Westfalen	72
2.1 Baden-Württemberg	24	Leverkusen, »neue bahnstadt opladen«	74
Weinstadt, Birkelareal	26	Altena, Innenstadt	76
Mannheim, Glückstein-Quartier	28	2.11 Rheinland-Pfalz	78
2.2 Bayern	30	Emmelshausen, östlicher Ortskern	80
Freyung, Altstadt	32	Ludwigshafen, Innenstadt	82
Schwarzenbach an der Saale,		2.12 Saarland	84
Stadtkernbereich Winterling	34	Neunkirchen, Innenstadt und	
2.3 Berlin	36	Hüttenbergquartier	86
Berlin-Spandau, Falkenhagener Feld	38	2.13 Sachsen	88
2.4 Brandenburg	40	Leipzig, Stadtumbau-Monitoring	90
Eisenhüttenstadt, Kernstadt	42	Zwickau, Eckersbach	92
Wittstock/Dosse, Altstadtkern	44	2.14 Sachsen-Anhalt	94
2.5 Bremen	46	Magdeburg, Neu Olvenstedt	96
Bremerhaven, Gründerzeitquartier Lehe	48	Bernburg (Saale), Bergstadt	98
2.6 Hamburg	50	2.15 Schleswig-Holstein	100
Hamburg, Altona	52	Husum, Hockensbüll	102
2.7 Hessen	54	Eckernförde, Erweiterte Innenstadt	104
Kommunale Arbeitsgemeinschaft		2.16 Thüringen	106
Mittleres Werratal	56	Mühlhausen/Thüringen, Altstadt	108
Hanau, Klima-Pionier-Quartier	58	Leinefelde-Worbis, Südstadt	110
		3. HERAUSFORDERUNGEN IM STADTUMBAU	113
		Quellenverzeichnis	118

Einleitung

DER DEMOGRAFISCHE und wirtschaftliche Strukturwandel, aber auch der Klimawandel stellen Städte und Gemeinden vor komplexe Herausforderungen. Ihre baulichen Strukturen – der Wohnungsbestand, die sozialen und technischen Infrastrukturen und nicht zuletzt der öffentliche Raum – müssen an neue und sich ändernde Bedarfe angepasst werden. Dies stellt für alle Städte und Gemeinden, von der Großstadt in einer Metropolenregion bis zur Kleinstadt im strukturschwachen ländlichen Raum, eine zentrale und vielschichtige Aufgabe dar. Das Städtebauförderprogramm Stadtumbau unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung dieser Herausforderungen.

Der vorliegende Statusbericht zeigt die Bandbreite der Aufgaben für den Stadtumbau, aber auch das Spektrum differenzierter und flexibler Fördermaßnahmen auf: Stadtumbau beinhaltet die Stabilisierung der Innenstädte durch ihre bauliche Aufwertung und Stärkung der Funktionsmischung, die Sicherung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude, die Revitalisierung von industriellen, infrastrukturellen und militärischen Brachflächen, die Qualifizierung sozialer Infrastrukturen sowie die Anpassung von Wohnsiedlungen an Bevölkerungsrückgänge, Wanderungsbewegungen und Alterung. Stadtumbau ist ebenso die Aufwertung des öffentlichen Raumes mit seinen Frei- und Spielflächen und der verkehrlichen Infrastruktur. Aber auch die Aktivierung von Eigentümern und Investoren und die Förderung von Zwischennutzungen zählen zum Aufgabenspektrum. Und nicht zuletzt gehört die Anpassung der Städte und Gemeinden an den Klimawandel zum Stadtumbau, z. B. durch eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, die Entwicklung von Grünflächen und eine emissionsarme Siedlungsentwicklung.

Stadtumbau findet deshalb sowohl in den Innenstädten, Ortskernen und Nebenzentren statt, als auch in Wohnsiedlungen aus der Vor- und Nachkriegszeit sowie auf unterschiedlichsten Brachflächen. Diese städtischen Teilräume haben große Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und die Lebensqualität der jeweiligen Gesamtstadt. Ihre

Qualifizierung ist für die Kommunen eine wichtige Voraussetzung, um den sozialen Zusammenhalt zu stärken sowie ökologische Verträglichkeit, ökonomische Stabilität und kulturelle Innovationskraft zu entfalten.

Die Programme Stadtumbau Ost (2002) und Stadtumbau West (2004) wurden im Jahr 2017 zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm zusammengeführt. Grundlage dafür ist die gemeinsame Evaluierung der Stadtumbauprogramme gewesen. Es hat sich gezeigt, dass sich die Problemlagen und städtebaulichen Missstände, auf die mit Stadtumbaumaßnahmen reagiert wird, in Ost und West zunehmend ähneln. Differenzierungen ergeben sich eher aus Schrumpfungs- oder Wachstumsdynamiken, denen Städte und Regionen in Deutschland unterworfen sind.

Im hier vorliegenden ersten Statusbericht für das gemeinsame Stadtumbauprogramm wird eine grundlegende Programmanalyse vorgenommen. Um die Umsetzung des Programms und seine Wirkungen einzuschätzen, wurden u. a. Daten der Förderdatenbank des BBSR, die Begleitinformationen sowie das elektronische Monitoring des BBSR herangezogen und zielgerichtet ausgewertet. Besonderen Raum widmet der Statusbericht der Darstellung der spezifischen Umsetzung des Stadtumbaus in allen 16 Ländern. Untersetzt wird diese jeweils durch ausgewählte Beispiele aus der Stadtumbau-Praxis in den Programmstädten. Die Einblicke in die Umsetzung auf kommunaler Ebene verdeutlichen eindrucksvoll, wie es durch unterschiedlichste Fördermaßnahmen und Schwerpunktsetzungen gelingt, mit Hilfe des Programms Stadtumbau den wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel zu gestalten. Es zeigt sich, dass dabei die Vielfalt der Instrumente und Handlungsfelder ein besonderer Vorteil des Programms ist: Die Kommunen können mit dem Stadtumbauprogramm in einer außerordentlichen Vielschichtigkeit auf neue Herausforderungen reagieren. Das ist wichtig, denn der städtebauliche Anpassungsbedarf wird künftig noch zunehmen. Vor diesem Hintergrund fasst das abschließende Kapitel die Handlungsbedarfe für den Stadtumbau noch einmal zusammen. ■



1. Profil des Stadt- umbauprogramms

1.1 Ziele des Stadtumbaus

Das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau unterstützt die von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Städte und Gemeinden bei der Herstellung nachhaltiger Strukturen. Stadtumbau bedeutet, vorhandene Gebäude und öffentliche Räume in den Innenstädten in ihrem Bestand zu erhalten und aufzuwerten, den anhaltenden Wohnungs- und Gebäudeleerstand weiter zu senken, Wohnsiedlungen durch Rückbau oder Umbau neu auszurichten und die vorhandenen Wohnungsangebote sowie die städtische Infrastruktur den unterschiedlichen Bedarfen (z. B. für Senioren und Familien) anzupassen. Für städtebauliche Brachflächen oder für Gebäude, die ihre Nutzung verloren haben, gilt es, neue Nutzungen zu finden und zu entwickeln. Präventiv angelegt trägt das Programm auch dazu bei, dass Funktionsverluste gar nicht erst entstehen und Funktionsmängel frühzeitig behoben werden. Zu den Zielen des Stadtumbaus gehört seit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2011 auch die Unterstützung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung (§§ 171 a-d BauGB).

Das Städtebauförderprogramm Stadtumbau wurde von Bund und Ländern im Jahr 2002 in den östlichen und im Jahr 2004 in den westlichen Ländern gestartet. Grundlage für die Programmumsetzung ist die jährlich zwischen Bund und Ländern abgestimmte Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung, die auch die Verteilung der Fördermittel auf die Länder festlegt. Aufgrund

besonderer Herausforderungen in den neuen Ländern, die vorwiegend nach wie vor vorhandenen strukturellen Wohnungsleerstände und die erheblichen Aufgaben zur Sicherung und Sanierung von Altbauten betreffen, gelten spezifische Regelungen für die Förderung von Maßnahmen in den neuen Ländern. So kann der Rückbau von leer stehenden, dauerhaft nicht mehr nachgefragten Wohnungen mit bis zu 70 €/qm gefördert werden, wobei dieser Förderbetrag allein von Bund und Ländern getragen wird, es entfällt der kommunale Eigenanteil. Die Förderung der Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie der Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden zur Sanierung und Sicherung sind ebenfalls ohne kommunalen Eigenanteil möglich. Zudem bestehen besondere Regelungen für die Rückführung und Anpassung städtischer Infrastrukturen.

Seit 2017 kann die Sicherung von Altbauten oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden bundesweit in allen Städtebauförderungsprogrammen mit einem reduzierten kommunalen Eigenanteil gefördert werden. Diese Regelung können auch Kommunen in den alten Ländern nutzen.

Die unmittelbare Umsetzung des Stadtumbauprogramms regeln die Länder in eigenen Förderrichtlinien. Sie haben damit die Möglichkeit innerhalb des Rahmens, den die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung vorgibt, auf besondere Problemlagen innerhalb des Landes zu reagieren und eigene thematische oder räumliche Förderschwerpunkte zu setzen.

Ziele des Programms Stadtumbau

- Erhalt, Herstellung und Stärkung städtebaulicher Funktionen und die bedarfsgerechte Anpassung von Stadtquartieren an Erfordernisse des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels,
- Stärkung innerstädtischer Bereiche und der Erhalt innerstädtischer Altbaubestände,
- Gestaltung von Stadtstrukturen entsprechend den Anforderungen an eine nachhaltige, ressourcenschonende Stadtentwicklung und den Erfordernissen von Klimaschutz und Klimaanpassung,
- Reduzierung von Leerständen und Verringerung von Funktionsverlusten durch Rückbau, Umbau und Umnutzung von nicht genutzten oder untergenutzten Gebäuden und baulichen Anlagen,
- Nachhaltige Revitalisierung von Brachen oder eine hiermit verträgliche temporäre Wiederbelebung von brachliegenden Flächen und Gebäuden.

1.2 Handlungsfelder und Instrumente des Stadtumbaus

Trotz der unterschiedlichen städtebaulichen Herausforderungen und Rahmenbedingungen in großen oder kleinen, wachsenden oder schrumpfenden Stadtumbaukommunen, findet der Stadtumbau vor allem in drei spezifischen Handlungsräumen statt. Insbesondere

- Innenstädte mit ihren angrenzenden Gründerzeitquartieren sowie Ortskerne und Nebenzentren,
- Wohnsiedlungen aus der Vor- und Nachkriegszeit sowie
- Brachflächen

stehen im Fokus der Programmumsetzung. Der konkrete Handlungsbedarf für die einzelnen Stadtquartiere wird aus einer gesamtstädtischen Perspektive abgeleitet. Daher sind integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte ein unverzichtbares Instrument für die Umsetzung des Stadtumbaus. Sie bilden einen langfristigen Orientierungsrahmen für die Städte und Gemeinden: In den Konzepten werden die Anpassungserfordernisse aus den gesamtstädtischen Entwicklungszielen abgeleitet und die Handlungsschwerpunkte für den Stadtumbau festgelegt. Auf dieser Basis können dann zeitliche und inhaltliche Prioritäten gesetzt und Maßnahmen abgestimmt werden. Die Erarbeitung bzw. Fortschreibung der Konzepte ist einschließlich der Aktivitäten zur Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger förderfähig. Durch die regelmäßige Fortschreibung der Konzepte ist es den Kommunen möglich, ihre Entwicklungsschwerpunkte auch an sich verändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Stabilisierung und Stärkung von Innenstädten, Zentren und Ortskernen

Innenstädte haben in kultureller, sozialer und ökonomischer Hinsicht eine zentrale Bedeutung für die Entwicklung und Zukunftsfähigkeit der Stadt. Die Stärkung der Funktionsmischung und die bauliche Aufwertung der Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren spielt deshalb von Beginn an eine zentrale Rolle in der strategischen Ausrichtung des Stadtumbaus in Ost- und Westdeutschland.

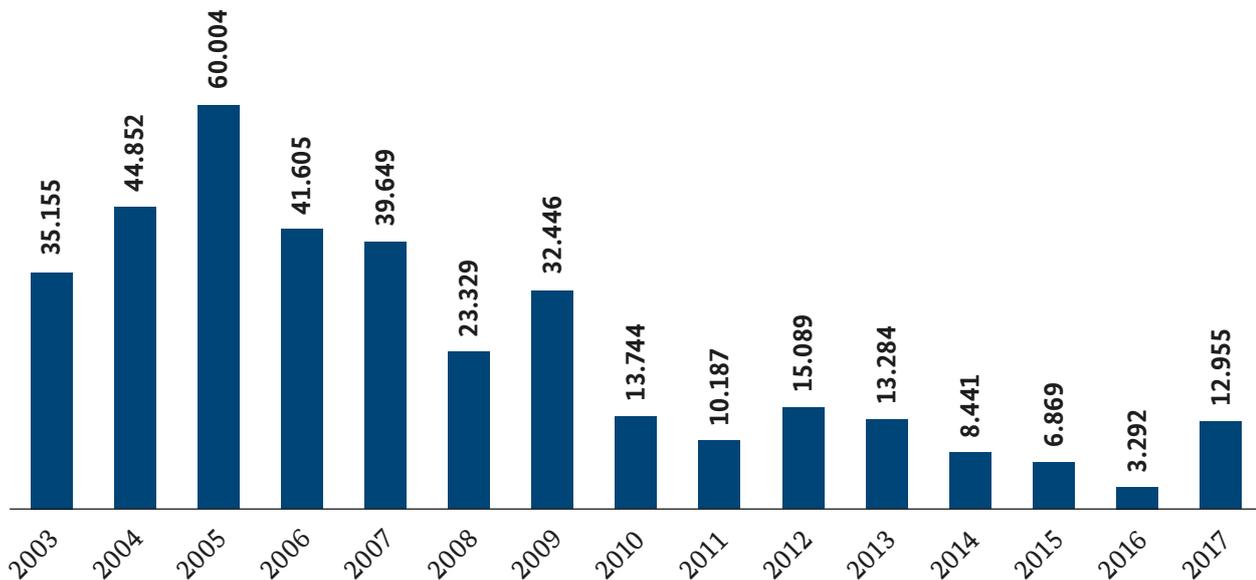
Der Stadtumbau unterstützt die Programmkommunen insbesondere durch die Revitalisierung von leer stehenden Gebäuden und Brachflächen. Aufgrund der besonderen Bedeutung der Altbauten für das Stadtbild und die nachhaltige Entwicklung von Innenstädten und Ortskernen gelten in der Städtebauförderung seit 2017 bundesweit Ausnahmeregelungen für die Finanzierung von Maßnahmen zur Sicherung von Altbauten oder anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden. Hier können die Finanzhilfen des Bundes und der Länder auf bis zu 90 Prozent der förderfähigen Kosten erhöht werden, so dass der kommunale Eigenanteil nur noch bei 10 Prozent liegt. Eine Besonderheit der Städte und Gemeinden in Ostdeutschland besteht in dem Umfang, den die Altbaubestände aufweisen. So wurden in Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt über 50 Prozent des Wohnungsbestands vor 1950 errichtet. Dieser Anteil liegt erheblich über dem Bundesdurchschnitt von 26 Prozent. Gleichzeitig sind die Leerstände in diesen Beständen noch besonders hoch (BMUB 2017). Deshalb gelten in den neuen Ländern besondere Förderregeln für die Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie beim Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden. Hier kann der kommunale Eigenanteil ganz entfallen. Damit werden vielerorts städtebaulich wertvolle Bestände vor dem Verfall bewahrt.

Als besonders wirksam hat sich ein gezieltes Altbaumanagement erwiesen. Dazu gehört sowohl die Ansprache und Beratung von Eigentümern in Bezug auf Nutzungs- und Qualifizierungsperspektiven oder bestehende Fördermöglichkeiten als auch die Unterstützung der Sicherung und Sanierung von Altbauten.

Im Umgang mit leer stehenden Gebäuden und Brachflächen sind darüber hinaus vielfältige innovative Ansätze erprobt und verfeinert worden. Dazu gehören bspw. Modelle zur Zwischennutzung oder die Gründung von Eigentümerstandortgemeinschaften.

Die Aufwertung der öffentlichen Räume und die Anpassung innerstädtischer Infrastrukturen sind weitere wichtige Aufgabengebiete in funktional geschwächten Innenstädten und Ortskernen. Ziel ist es, die Funktionen und die Aufenthaltsqualität der Zentren wieder zu stärken. Daher sind die Neugestaltung und bessere Verknüpfung von öffentlichen Plätzen, Straßenräumen und Wegeverbindungen, aber auch die Aufwertung

Abbildung 1: Rückbau von Wohnungen in Ostdeutschland 2002 – 2017



Quelle: BMI auf Grundlage der Meldungen der Länder, eigene Darstellung

bestehender und die Anlage neuer Frei- und Erholungsflächen wie z. B. auch Spielplätze, Maßnahmenschwerpunkte in den Stadtumbaukommunen. Zudem wird in eine bedarfsorientierte und nutzerfreundliche Gemeinbedarfsinfrastruktur investiert. Oft erfolgen in diesem Zusammenhang Verlagerungen von Bildungs-, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen wie z. B. Schulen und Bibliotheken in die Innenstädte oder Ortskerne, um durch eine Konzentration unterschiedlicher Nutzungen zur Belebung der Orte beizutragen. Im Ergebnis des bisherigen Stadtumbaus hat sich das Image vieler Innenstädte deutlich zum Positiven gewandelt. Damit wurden die Städte insgesamt in ihrer Entwicklung gestärkt.

Wohnquartiere und Wohnsiedlungen

Im Fokus des Stadtumbaus stehen neben den Innenstädten und Gründerzeitquartieren die Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre, Nachkriegssiedlungen sowie Großsiedlungen der 1970er und 1980er Jahre. Sowohl in ost-, als auch in westdeutschen Städten stellen diese Siedlungen einen unverzichtbaren Pfeiler der Wohnraumversorgung dar. Die Stadtumbauaufgaben liegen in der Anpassung der Siedlungen an veränderte Wohnbedarfe. Es geht aber vor allem um eine Verbesserung der Aufenthalts-

qualität im öffentlichen Raum und die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Infrastruktur, um bestehende Defizite auszugleichen. Wichtige Akteure des Stadtumbaus in Wohnsiedlungen sind Wohnungsgesellschaften oder -genossenschaften. Als Eigentümer von großen Teilen der dort befindlichen Immobilienbestände nehmen sie in der überwiegenden Mehrzahl der Städte und Gemeinden ihre soziale Verantwortung wahr und sind für die Kommunen verlässliche Partner bei der Umsetzung des Stadtumbauprogramms.

Im Osten Deutschlands waren das Überangebot an Wohnungen und ein hoher Wohnungsleerstand, insbesondere in den Siedlungen des DDR-Wohnungsbaus, Anlass für den Start des Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002. Der Stadtumbau setzt dabei auf die enge Verknüpfung von Rückbau und Aufwertung. Insbesondere der Rückbau von mehr als 360.900 Wohnungen (Stand 31. 12. 2017) hat in den zurückliegenden Jahren mit dazu beigetragen, dass eine deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstands erreicht werden konnte. So ist der Leerstand bei den im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) organisierten Unternehmen in den neuen Ländern, die den Hauptanteil des Rückbaus realisiert haben, von 17,1 Prozent im Jahr 2002 auf 8,3 Prozent im Jahr 2016 gesunken (GdW 2017). Räum-

liche Schwerpunkte des Rückbaus sind vielerorts Wohngebiete aus den 1970er und 1980er Jahren. In vielen ostdeutschen Städten und Gemeinden sind auch weiterhin Anpassungen im Wohnungsbestand notwendig. Zudem treten in einigen Siedlungen sozialstrukturelle Verwerfungen auf. Vor dem Hintergrund aktueller Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen ist in den kommenden Jahren in vielen Städten wieder mit einem Leerstandszuwachs zu rechnen (BTS 2018b).

Im Westen Deutschlands stellt ähnlicher flächenhafter Wohnungsleerstand dagegen eher die Ausnahme dar. Dennoch bestehen in einer Vielzahl von Wohnsiedlungen erhebliche Missstände aufgrund von Sanierungsrückständen, nicht mehr bedarfsgerechten Wohnungszuschnitten und Ausstattungsmerkmalen oder auch Ausstattungsdefiziten im öffentlichen Raum und bei der Infrastruktur. Zudem befinden sich die Siedlungen nicht selten in benachteiligten Wohnlagen und weisen sozialstrukturelle Verwerfungen auf. Dies alles führt zu erheblichen Funktionsverlusten und birgt Risiken für die künftige Entwicklung der Siedlungen. Der Stadtumbau leistet dabei nicht nur eine städtebauliche Qualifizierung und funktionale Stärkung, sondern auch eine nicht zu unterschätzende Integrationsaufgabe, da die Wohnsiedlungen besonders häufig das Ziel von zuwandernden Haushalten sind.

Brachflächenentwicklung

Ein weiteres zentrales Thema im Stadtumbau ist der Umgang mit Brachflächen. Der wirtschaftliche Strukturwandel hat in vielen Städten und Gemeinden nicht nur Schrumpfungsprozesse ausgelöst und zu erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten geführt, sondern auch etliche Brachflächen hinterlassen. Der Verlust an gewerblichen Nutzungen, Umstrukturierungen im Schienenverkehr, die Schließung von Militärstandorten oder der Leerstand von Wohnungen und wohnungsnahen Infrastrukturen haben zu städtebaulichen Defiziten und Funktionsverlusten geführt, die sich negativ auf das Stadtbild, die Lebensqualität und die Wirtschaftskraft auswirken. Der Umgang mit Industrie-, Gewerbe-, Militär- und Bahnbrachen gehört deshalb zu den besonderen Herausforderungen im Stadtumbau.

Brachen sind aufgrund ihrer Größe und Lage oder aufgrund der Kontaminierung mit Altlasten nur schwer vermarktbar. Der Stadtumbau unterstützt die Kommunen deshalb bei der Neuordnung,

dem Zwischenerwerb oder der Herrichtung von Grundstücken oder Gebäuden. Ziel ist es, diese Stadträume zurückzugewinnen, Lösungen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu finden und Investitionen für die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Im Ergebnis können vielfach wichtige Impulse für die Stadtentwicklung, aber auch für die qualitative Aufwertung der direkten Nachbarschaften gesetzt werden. Dort, wo Nachnutzungsoptionen fehlen, unterstützt der Stadtumbau auch Zwischennutzungen und temporäre Lösungen sowie die vorläufige Sicherung stadtbildprägender Bausubstanz.

In den neuen Ländern sind durch den Rückbau von Wohngebäuden zahlreiche Freiflächen in Wohnsiedlungen bzw. an deren Rändern entstanden. In den meisten Fällen erfolgt eine Nachnutzung durch Begrünung, Aufforstung oder als neu angelegte Spielfläche.

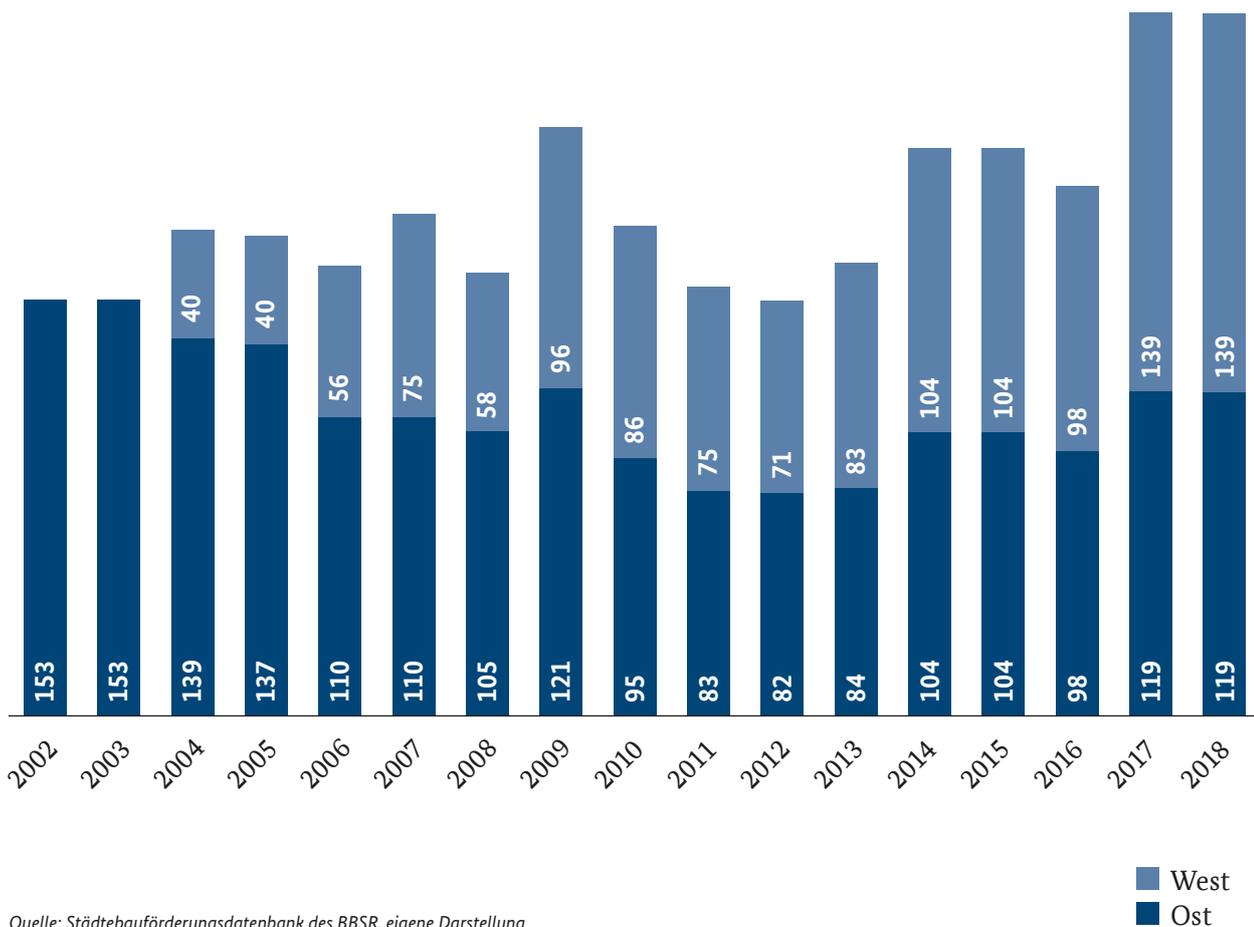
In prosperierenden Städten oder stark nachgefragten städtischen Teilräumen kann der Stadtumbau die Kommunen dabei unterstützen, dass im Zusammenwirken mit privaten Investoren und Bauherren und über unterschiedliche Instrumente wie z. B. Konzeptvergaben oder Kooperationsvereinbarungen stadt- und sozialräumlich integrierte sowie funktionsgemischte Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum entstehen.

1.3 Programmumsetzung

Bis einschließlich 2017 wurden 1.916 Gesamtmaßnahmen in das Stadtumbauprogramm aufgenommen und mit rund 2,889 Milliarden Euro Bundesfinanzmitteln (Verpflichtungsrahmen) unterstützt. Davon wurden für den Stadtumbau in Ostdeutschland 1,816 Milliarden Euro und in Westdeutschland 1,073 Milliarden Euro bereitgestellt. Diese Mittel werden durch Länder und Kommunen entsprechend den Regelungen in der Verwaltungsvereinbarung kofinanziert. Der Stadtumbau hat in den Städten und Gemeinden zudem eine Vielzahl von privaten Folgeinvestitionen angestoßen.

Von 2016 auf 2017 wurde die Förderung nochmals um 50 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen aufgestockt und 2018 in gleicher Höhe fortgesetzt (vgl. Abbildung 2). Mit einem Umfang von 258,7 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen in 2017 und 2018 ist das Stadtumbauprogramm das Städtebauförderprogramm mit der größten Mittelausstattung.

Abbildung 2: Bundesfinanzhilfen im Stadtumbau von 2002 – 2018
(in Millionen Euro)



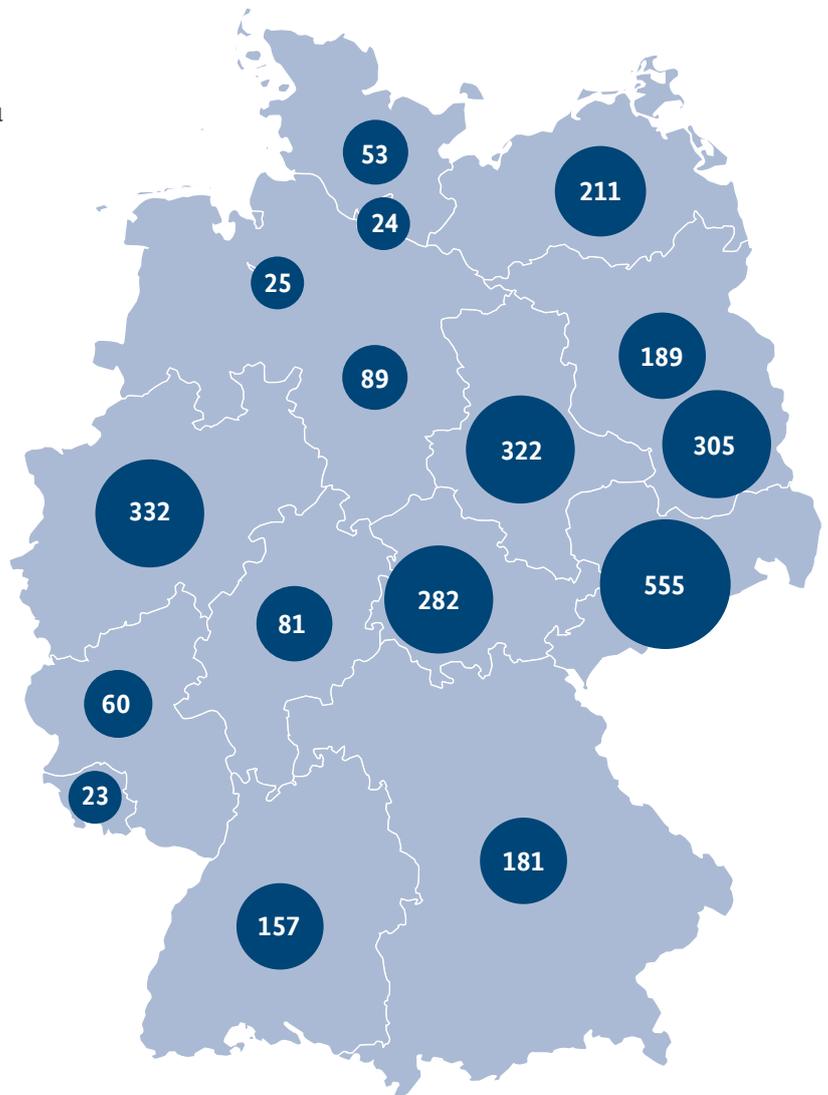
Die Verteilung der Bundesfinanzhilfen zeigt eine im Verhältnis zur Einwohnerzahl sehr hohe Mittelbereitstellung für die neuen Länder (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3). Damit wurde und wird auf nach wie vor bestehende Strukturunterschiede und besondere Herausforderungen dort reagiert.

Beteiligung der Kommunen und Reichweite des Programms in den Ländern

Seit Einführung des Stadtumbauprogramms 2002 in den östlichen und 2004 in den westlichen Ländern haben 1.078 Städte und Gemeinden an dem Programm partizipiert, davon 494 im Osten Deutschlands (einschließlich Berlin) und 584 in Westdeutschland (vgl. Abbildung 4 und 8). Rund 60 Prozent der Einwohner in den neuen Ländern (ohne Berlin) leben in einer Programmkommune. In den westdeutschen Ländern sind es knapp 40 Prozent. Dies verdeutlicht die große Reichweite des Stadtumbauprogramms.

326 der am Stadtumbauprogramm beteiligten Kommunen (knapp ein Drittel aller Programmkommunen) sind Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern oder Mittelstädte mit 20.000 bis 100.000 Einwohnern. Allerdings erzielt das Programm gerade bei diesen Städten eine sehr hohe Reichweite, denn 83 Prozent aller Großstädte und 44 Prozent aller Mittelstädte in Deutschland sind am Programm beteiligt. In Ostdeutschland partizipieren mit Ausnahme einiger weniger Mittelstädte im Berliner Umland und der Brandenburger Landeshauptstadt Potsdam nahezu alle Mittel- und Großstädte am Stadtumbauprogramm. 497 Programmkommunen sind Kleinstädte und 255 sind Landgemeinden (46 bzw. 24 Prozent der Programmkommunen). Damit erhalten auch rund jede zehnte der bundesweit 4.652 Kleinstädte und nicht wenige Landgemeinden Unterstützung aus dem Stadtumbauprogramm.

Abbildung 3: Verteilung der Bundesfinanzhilfen im Stadtumbau nach Ländern von 2002 – 2017 (in Millionen Euro)



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, eigene Berechnung und Darstellung

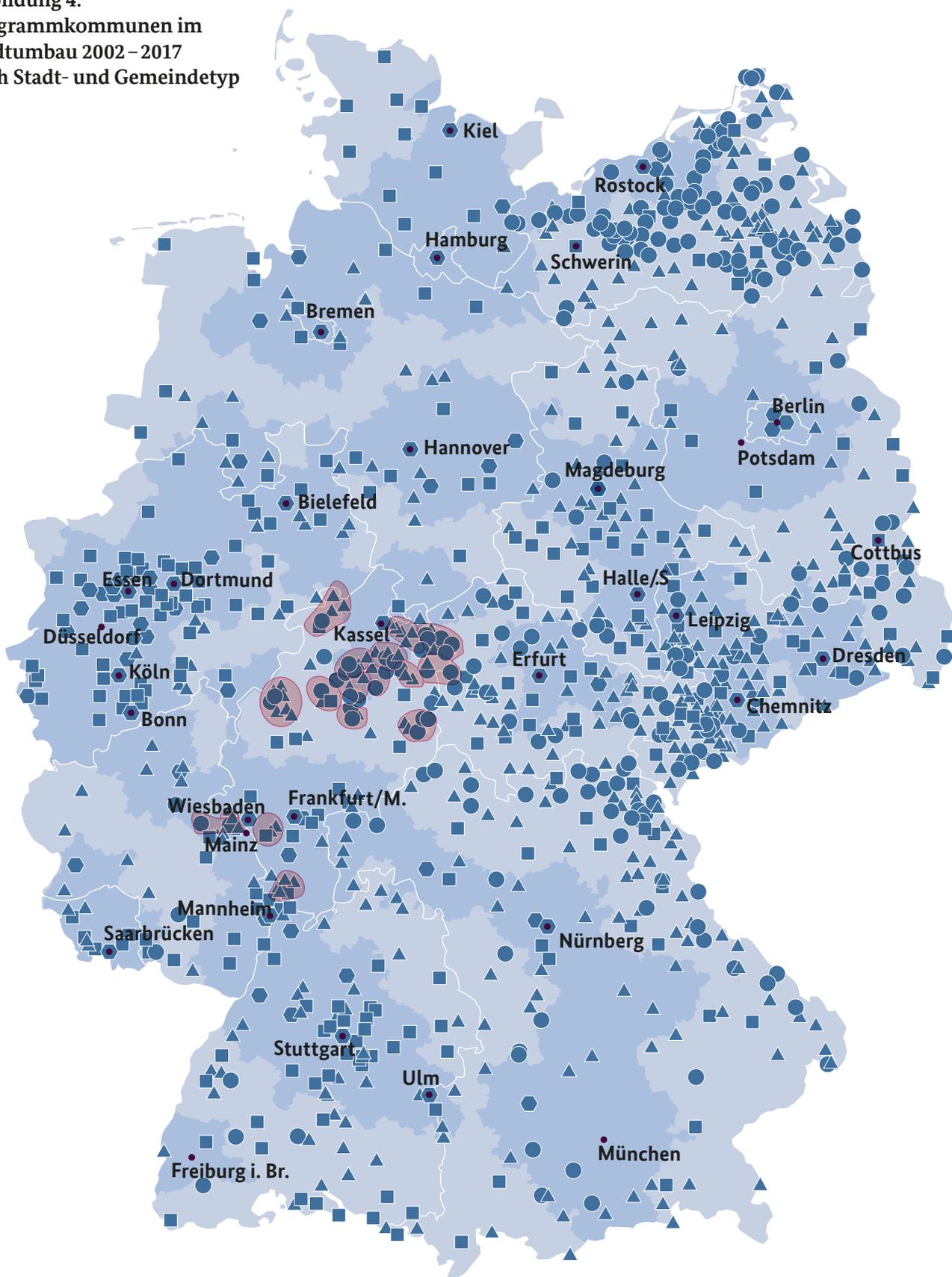
Die konkrete Auswahl und Aufnahme von Programmkommunen obliegt den Ländern. Sie spiegelt neben besonderen Schwerpunktsetzungen im Programm auch die Gemeindestrukturen der Länder wider. So weist Nordrhein-Westfalen mit 23 Großstädten (25 Prozent der Programmkommunen im Land) die höchste Zahl an Programmkommunen dieses Stadttyps auf, während der Anteil der Kleinstädte und Landgemeinden unter den Programmkommunen in Bayern, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen mit jeweils mehr als 80 Prozent am höchsten ist. Ebenfalls sehr hoch ist der Anteil der Kleinstädte und Landgemeinden in Hessen. Das Land Hessen setzte in einer ersten Programmphase bis 2016 einen Förderschwerpunkt auf den ländlich geprägten, strukturschwachen Raum und hat hier insbesondere interkommunale Kooperationen gefördert.

Abbildung 5 zeigt auf, wie sich der Fördermitteleinsatz auf die unterschiedlichen Stadt- und Ge-

meindetypen verteilt. Es ist erkennbar, dass zwar über zwei Drittel aller Programmkommunen Kleinstädte und Landgemeinden sind, dass aber der Schwerpunkt des Fördermitteleinsatzes auf den 326 Mittel- und Großstädten liegt.

Gleichwohl unterscheidet sich der Fokus des Fördermitteleinsatzes für Städte unterschiedlicher Stadtgröße in den Ländern deutlich. So ist zwar der Anteil der Kleinstädte und Landgemeinden an den Programmkommunen in Bayern, Hessen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen jeweils sehr hoch, beim Fördermitteleinsatz aber gibt es Unterschiede: Während in Bayern 68 Prozent der Stadtumbaumittel in diese Städte fließen sind es in Hessen 51 Prozent, in Sachsen 44 Prozent und in Mecklenburg-Vorpommern 30 Prozent. Hier zeigen sich unterschiedliche Schwerpunktsetzungen: In Bayern steht die Gestaltung des Strukturwandels in kleinen Städten und Gemeinden im ländlichen Raum im Zentrum des Stadtumbaus.

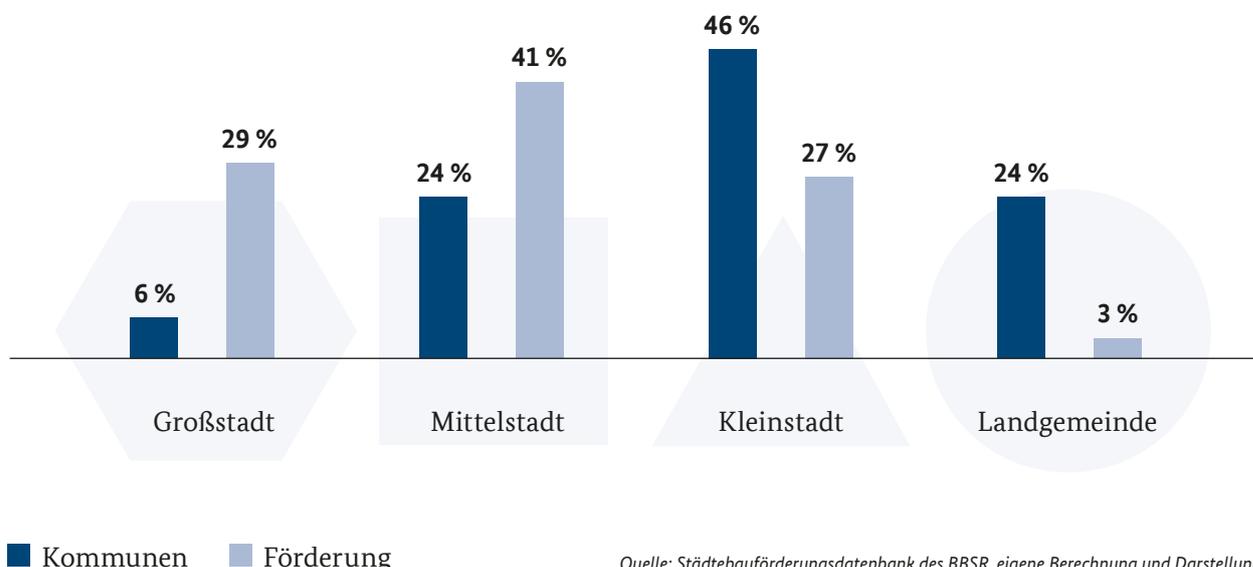
Abbildung 4:
 Programmkommunen im
 Stadtumbau 2002 – 2017
 nach Stadt- und Gemeindetyp



- Großstadt
- Mittelstadt
- Kleinstadt
- Landgemeinde
- interkommunale Maßnahme
- Großstadtregionen
- Gebiete außerhalb von Großstadtregionen

Quelle: eigene Darstellung;
 Datenbasis: Städtebauförderungs-
 datenbank des BBSR

Abbildung 5: Verteilung der Bundesfinanzhilfen im bisherigen Stadtumbau auf unterschiedliche Stadt- und Gemeindetypen im Vergleich zum Anteil der jeweiligen Stadt- und Gemeindetypen an den Programmkommunen insgesamt (Stand 2017)



In Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen wurden demgegenüber viele kleinere Städte und vor allem Landgemeinden nur kurzzeitig in das Programm aufgenommen, um besonders ausgeprägte städtebauliche Missstände – zumeist komplett leerstehende Gebäude – zu beseitigen. Der Fokus des Stadtumbaus liegt wie auch in den anderen neuen Ländern vor allem auf den Mittel- und den wenigen Großstädten.

Rund zwei Drittel aller Stadtumbaukommunen in Deutschland und sogar mehr als 80 Prozent aller Programmkommunen in Ostdeutschland sind als peripher oder sehr peripher gelegen einzustufen (entsprechend BBSR-Raumtypen). Dies bedeutet, dass die Distanz zu Konzentrationen von Bevölkerung und Arbeitsplätzen und damit auch zu gebündelten Angeboten an Beschäftigungsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen groß ist. In der Regel sind dies die Städte und Gemeinden in Deutschland, die vom demografischen Wandel und seinen Auswirkungen besonders betroffen sind. Sie nutzen das Programm, um den Herausforderungen mit Anpassungsstrategien zu begegnen oder auch um präventiv Maß-

nahmen zur Sicherung der Lebensqualität in ihren Kommunen zu ergreifen.

Ausgangspunkt für die Etablierung des Stadtumbauprogramms im Jahr 2002 in Ostdeutschland waren die massiven Problemlagen in Folge der wirtschaftlichen und demografischen Strukturbrüche nach der Wende. Dementsprechend wiesen nahezu alle Stadtumbaukommunen in Ostdeutschland zum Programmstart deutliche Schrumpfungstendenzen auf. Seither konnten sich insbesondere die acht am Programm beteiligten Großstädte, aber auch nahezu jede dritte der am Programm beteiligten Mittelstädte stabilisieren und weisen heute zum Teil wieder eine Wachstumsdynamik auf. Dennoch sind 52 der 81 am Programm beteiligten Mittelstädte sowie die große Mehrzahl der Kleinstädte und Landgemeinden in Ostdeutschland nach wie vor durch Schrumpfungsprozesse gekennzeichnet. Von allen am Stadtumbau beteiligten Städten und Gemeinden in Ostdeutschland sind 83 Prozent als schrumpfend oder überdurchschnittlich stark schrumpfend einzuordnen (vgl. Abbildung 6 und 7).¹

¹ Grundlage für die Zuordnung zu den Kategorien wachsend / schrumpfend ist die entsprechende BBSR Kategorisierung. Dabei werden über die Bevölkerungsentwicklung hinaus weitere Indikatoren berücksichtigt. Dazu gehören der Wanderungssaldo, die Entwicklung der Erwerbsfähigen bzw. der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Arbeitslosenquote sowie die Entwicklung des Gewerbesteuergrundaufkommens (www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/).

Abbildung 6:
 Städte und Gemeinden im
 Stadtumbau 2002 – 2017
 nach Stadt-/Gemeindetyp und
 Entwicklungsdynamik

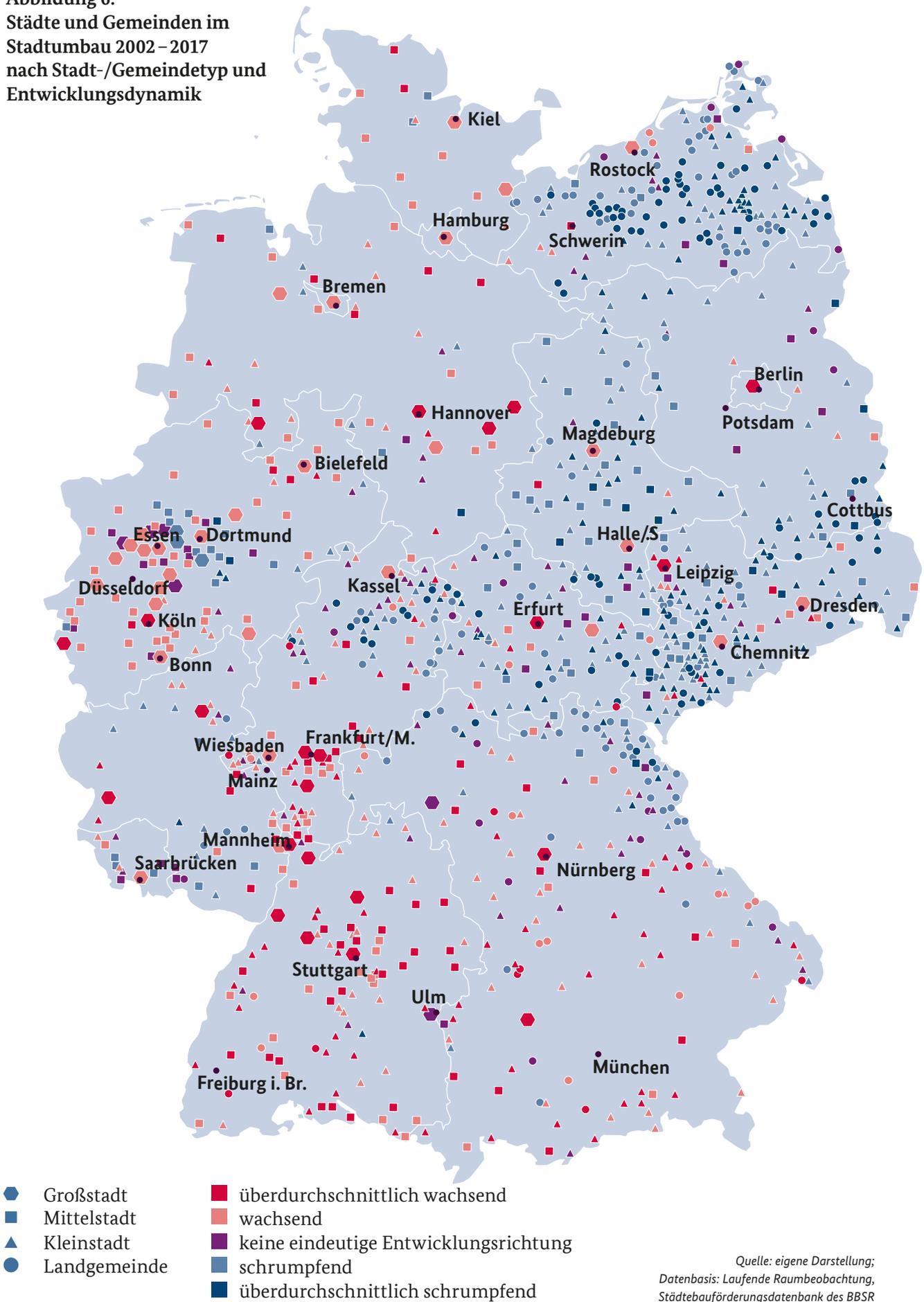
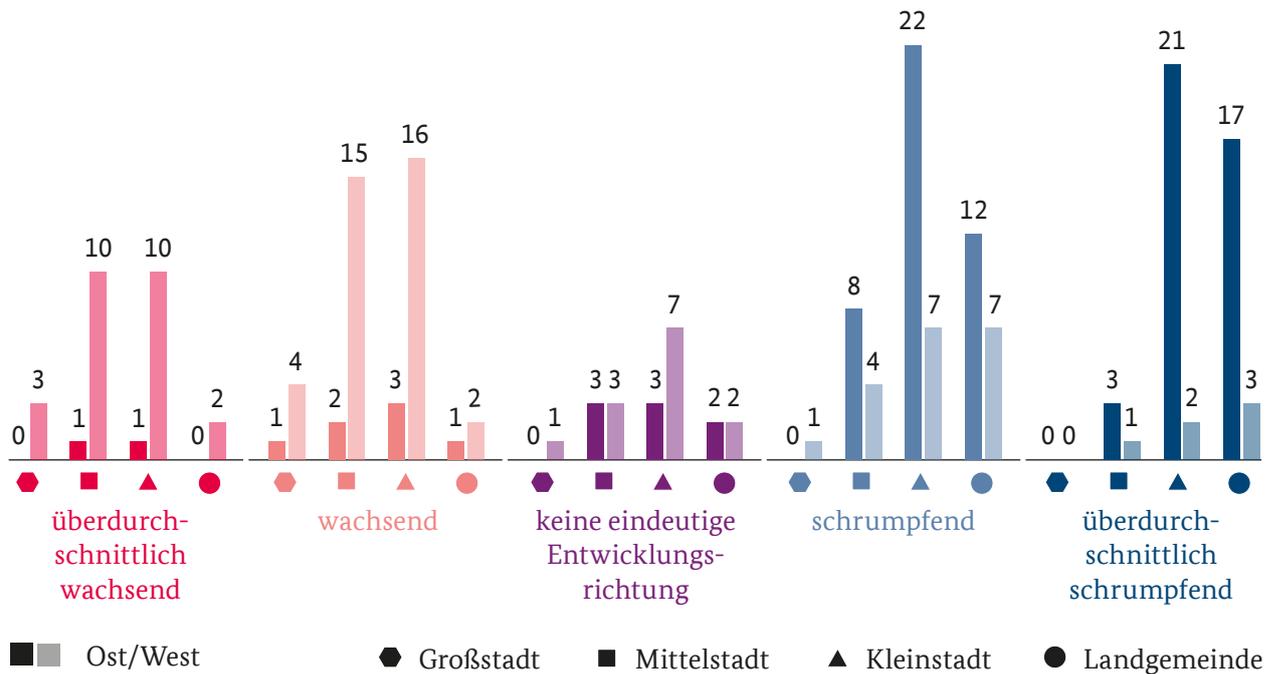


Abbildung 7: Anteil der Städte und Gemeinden im Stadtumbau 2002 bis 2017 nach Stadt-/Gemeindetyp und Entwicklungsdynamik (jeweils Anteil an allen Programmkommunen in Ost und West in Prozent)



Quelle: Laufende Raumbewertung und Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, eigene Berechnung und Darstellung

In Westdeutschland sieht das Bild differenzierter aus. Dort weisen 140 der 584 Stadtumbaukommunen (24 Prozent) Schrumpfungstendenzen auf. In der Mehrzahl sind dies ebenfalls Kleinstädte und Landgemeinden. Doch auch drei Großstädte und 26 Mittelstädte schrumpfen. Demgegenüber sind 360 Kommunen (62 Prozent der Stadtumbaustädte in Westdeutschland) durch Wachstumstendenzen gekennzeichnet.

Neuaufnahmen von Städten und Gemeinden in das Programm 2016 und 2017

Seit dem Beginn des Stadtumbauprogramms hat es einen kontinuierlichen Anstieg der Zahl der am Programm beteiligten Städte und Gemeinden gegeben (vgl. Abbildung 8). In den Jahren 2016 und 2017 sind rund 100 Kommunen neu in das Programm aufgenommen worden. Die meisten dieser Kommunen befinden sich in Bayern (37 neue Kommunen), in Hessen (18), in Rheinland-Pfalz (15) und in Nordrhein-Westfalen (5). 75 der neuen Kommunen sind Kleinstädte oder Landgemeinden. Darmstadt wurde als einzige Großstadt neu in das Programm aufgenommen, des Weiteren 22 Mittelstädte. Mit Ausnahme des Landes Hessen liegt die große Mehrzahl der neu-

en Kommunen ebenfalls in peripheren oder sehr peripheren Räumen. In Hessen befindet sich dagegen der größere Anteil neuer Kommunen in zentraler oder sehr zentraler Lage. Ebenso gibt es einen größeren Anteil an Mittel- und Großstädten an den neu aufgenommenen Kommunen (neun von 18 Kommunen). Dies ist mit einer inhaltlichen Schwerpunktsetzung im Stadtumbau seit 2016 auf die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung begründbar. In Nordrhein-Westfalen sind drei der fünf neu aufgenommenen Kommunen Mittelstädte.

In den neuen Ländern wurden 2016 und 2017 ausschließlich schrumpfende Städte und Gemeinden neu in das Programm aufgenommen. Die für die neuen Länder seit Programmstart erfolgte Schwerpunktsetzung auf schrumpfende Städte und Gemeinden ist für diese Länder damit auch weiterhin programmprägend. Die alleinige Neuaufnahme von Kleinstädten und Landgemeinden erklärt sich durch die bereits hohe Reichweite des Programms in den Mittel- und Großstädten Ostdeutschlands. Im Programmjahr 2018 hat das Land Brandenburg das Stadtumbauprogramm punktuell auch für wachsende Kommunen geöffnet (vgl. Kapitel 2.4).

Abbildung 8: Entwicklung der Zahl der Programmkommunen im Stadtumbau 2002 – 2017 (kumulativ)



In den alten Ländern stellt sich die Situation differenzierter dar. Während in Baden-Württemberg und Niedersachsen ausschließlich wachsende Kommunen und in Hessen 17 der 18 neu aufgenommenen Kommunen der Kategorie wachsend zuzuordnen sind, sind in Rheinland-Pfalz neun von 15 und in Bayern 13 von 37 neu aufgenommenen Kommunen durch Schrumpfungsprozesse gekennzeichnet. Dessen ungeachtet sind in den Fördergebieten selbst primär oft Probleme zu bewältigen, die sich aus Schrumpfungs- und Strukturveränderungsprozessen ergeben.

Fördergebiete und Gesamtmaßnahmen

In den 1.078 Stadtumbau Programmkommunen wurden bisher insgesamt 1.916 Gesamtmaßnahmen gefördert. Durch die Kommune wird – entsprechend den im Baugesetzbuch vorgesehenen Gebietsfestlegungen² – jeweils eine genaue räumliche Abgrenzung des Stadtumbaugebietes vorgenommen. Eine Besonderheit stellen interkommunal ausgewiesene Gesamtmaßnahmen in Hessen dar. Dort erfolgte in einer ersten Phase des Stadtumbaus ein starker Fokus auf die Stärkung interkommunaler Kooperationen im Stadtumbau, in diesem Kontext ausgewiesene Gesamtmaßnah-

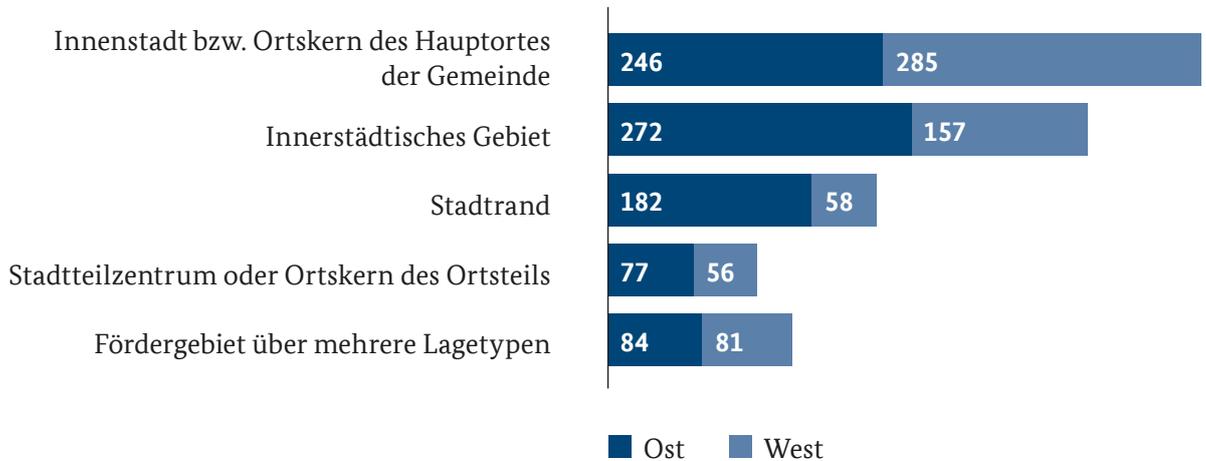
men beziehen sich daher nicht ausschließlich auf ein festgelegtes Gebiet, sondern können Projekte und Maßnahmen in unterschiedlichen Kommunen beinhalten.

Unabhängig von dieser Besonderheit dokumentiert die Festlegung eines Fördergebietes die strategische Entscheidung einer Kommune, in welchem Bereich der Stadt bzw. Gemeinde finanzielle Mittel zur Behebung von Problemlagen und zur Stärkung der Funktionen zeitlich und räumlich gebündelt eingesetzt werden sollen.

Dabei zeigt sich für fast zwei Drittel aller Stadtumbaugebiete (960 von 1.498 Fördergebieten für die entsprechende Daten vorliegen) ein klarer räumlicher Fokus auf Innenstädte und innenstadtnahe Gebiete (Abbildung 9). Dies unterstreicht die Bedeutung zentraler innerstädtischer Bereiche und angrenzender Innenstadtquartiere für die Stabilität und Attraktivität der Städte. Zudem sind 9 Prozent aller Fördergebiete (133 von 1.498 Fördergebieten) Stadtteilzentren oder Ortskerne. Das stärkere Gewicht randstädtisch gelegener Fördergebiete in Ostdeutschland verweist auf die große Zahl von Wohnsiedlungen aus den 1960er bis 1980er Jahren mit erheblichen Stadtumbaubedarfen.

² i.d.R. Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB, soweit erforderlich auch Gebietsabgrenzung gemäß § 142 BauGB, § 165 BauGB oder § 172 BauGB.

Abbildung 9: Verteilung der Fördergebiete im Stadtumbau nach ihrer Lage in der Stadt

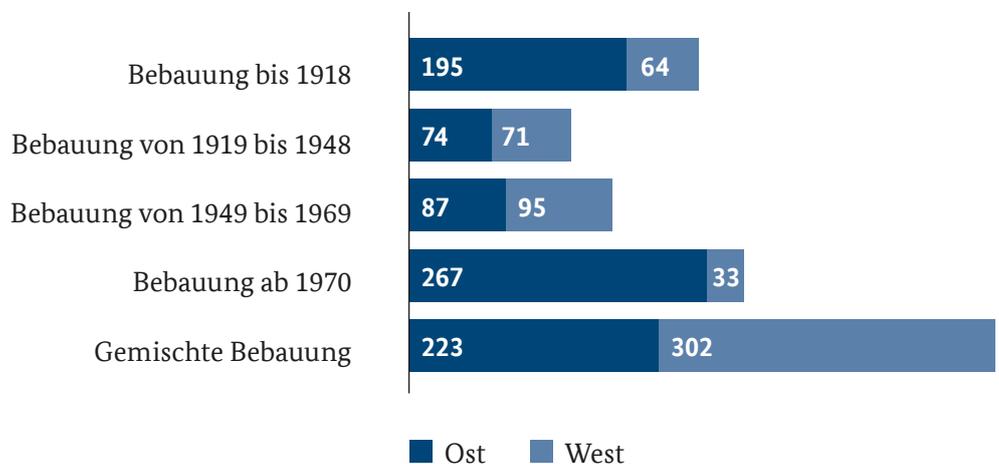


Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR (eBI 2017, n = 1.498), eigene Berechnung und Darstellung

Der Blick auf die Verteilung der Fördergebiete im Stadtumbau auf das Alter der Bebauung (Abbildung 10) macht Unterschiede in Ost- und Westdeutschland sichtbar. In Ostdeutschland zeigt sich ein starker Fokus auf die ab 1949 errichteten Wohnsiedlungen. Diese umfassen einen Anteil von 42 Prozent der Fördergebiete in Ostdeutschland (354 von 846 Fördergebieten für die entsprechende Daten vorliegen), aber auch 23 Prozent der Fördergebiete in Westdeutschland (128 von 565 Fördergebieten mit entsprechenden Daten). Sehr

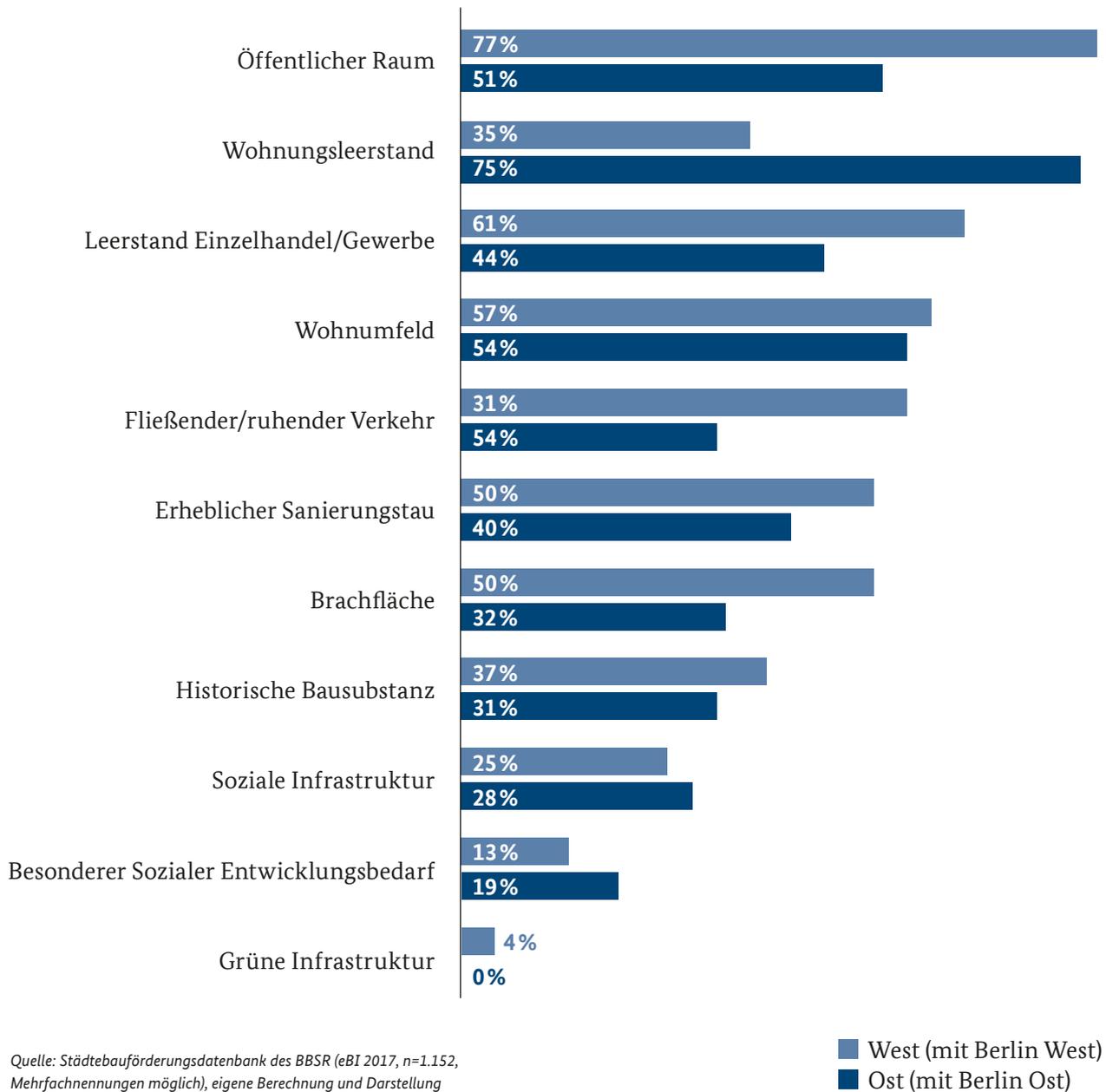
hoch ist in Ostdeutschland auch der Anteil der Fördergebiete, die im Wesentlichen bis 1918 errichtet wurden (195 Fördergebiete bzw. 23 Prozent gegenüber 64 Fördergebieten bzw. 11 Prozent in Westdeutschland). Diese Zahlen spiegeln bereits angesprochene Unterschiede in der Altersstruktur des Baubestands in den östlichen und westlichen Ländern insgesamt wider: Während in Ostdeutschland 24 Prozent des Wohnungsbestands vor 1918 errichtet wurde, liegt dieser Anteil in Westdeutschland nur bei 11 Prozent (Zensus 2011).

Abbildung 10: Verteilung der Fördergebiete im Stadtumbau nach Baualterklassen



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR (eBI 2017, n = 1.411), eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 11: Von den Kommunen benannte Bereiche mit städtebaulichen Missständen in den Fördergebieten im Stadtumbau



Die Abbildung 11 zeigt, welche Problemlagen und städtebaulichen Handlungsbedarfe seitens der Kommunen in den Fördergebieten identifiziert wurden. Dabei werden Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen den Stadtumbaukommunen in Ost- und in Westdeutschland sichtbar.

Die am häufigsten auftretenden städtebaulichen Missstände in den Fördergebieten betreffen in den westdeutschen Stadtumbaukommunen die

öffentlichen Räume (in 77 Prozent der Fördergebiete). Diese haben auch in jedem zweiten ostdeutschen Fördergebiet eine hohe Relevanz. In den ostdeutschen Kommunen stellt der Wohnungsleerstand nach wie vor in drei Vierteln aller Fördergebiete ein Problem dar, demgegenüber betrifft dies nur gut ein Drittel der Fördergebiete im Westen. Dafür wird der Leerstand im Einzelhandel und im Gewerbe in den westdeutschen Fördergebieten deutlich häufiger als städtebaulicher

Misstand benannt als in den ostdeutschen Gebieten (61 Prozent gegenüber 44 Prozent). In jedem zweiten westdeutschen, aber auch jedem dritten ostdeutschen Fördergebiet stellen Brachflächen einen städtebaulichen Misstand dar. Ebenfalls von hoher Relevanz sind Misstände im Wohnumfeld und ein erheblicher Sanierungsrückstau.

Insgesamt lässt sich einschätzen, dass zwar unterschiedliche Ausprägungen von Misständen und Problemlagen in den Fördergebieten in Ost und West vorliegen, dass sich aber dennoch die grundsätzlichen Themen, mit denen sich der Stadtumbau auseinandersetzen muss, ähneln: Dies sind Funktionsverluste und Unterauslastungen von Quartieren (Brachen) oder Bestandsstrukturen (Wohnungen, Einzelhandel, Gewerbe) in Folge des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels. Damit zusammenhängend treten weitere Probleme im öffentlichen Raum oder Wohnumfeld bzw. im Hinblick auf den Sanierungszustand oder den fließenden und ruhenden Verkehr auf.

Fachliche Programmbegleitung durch die Bundestransferstelle Stadtumbau

Um den länderübergreifenden Handlungsbedarf für den Stadtumbau zu identifizieren, die Zusammenführung der Stadtumbauprogramme und insbesondere den Austausch zwischen Ost und West fachlich zu begleiten, hat der Bund 2017 eine gemeinsame Bundestransferstelle Stadtumbau eingerichtet. Die Bundestransferstelle ist das programmspezifische Kompetenzzentrum und Bestandteil der Begleitforschung. In dieser Eigenschaft wertet die Bundestransferstelle zusammen mit dem BBSR die Praxis der Programmumsetzung aus und erarbeitet auf dieser Basis Statusberichte. Zu den weiteren Aufgaben gehört die Unterstützung des Wissenstransfers zwischen den unterschiedlichen am Stadtumbauprozess beteiligten Akteuren. Dies beinhaltet auch die Darstellung von Problemen und Hemmnissen sowie guter Lösungsansätze als Grundlage für Empfehlungen und als Instrument der Politikberatung. Tätigkeitsfelder der Bundestransferstelle sind u. a. die Bereitstellung eines Internetangebotes zur Programmumsetzung, die regelmäßige Herausgabe eines Newsletters, die Durchführung von thematischen Transferveranstaltungen sowie die Veröffentlichungen zum Stand und zur Bilanz der Programmumsetzung.

Die Bundestransferstelle steht allen Interessierten für Fragen und fachlichen Austausch zur Verfüg-

ung. Der Informations- und Erfahrungsaustausch dient dazu, einen aktuellen Überblick über die Entwicklung des Programms zu erhalten. Es hat sich zudem ein regelmäßiger Austausch mit den Vertreterinnen und Vertretern der Länder sowie (soweit vorhanden) fachlichen Begleitagenturen auf der Länderebene etabliert.

Im Rahmen der Programmbegleitung führt die Bundestransferstelle regelmäßig Transferveranstaltungen zu programmrelevanten Themen durch. Seit Anfang 2017 fanden vier Transferwerkstätten und ein Fachgespräch statt. Dabei wurden sowohl Themen aufgegriffen, die für ost- und westdeutsche Kommunen von hoher Relevanz sind als auch solche, die spezifische Problemlagen thematisieren. In drei Fällen wurden die Veranstaltungen als zweitägige Fachexkursionen angeboten: zum Thema Klein- und Mittelstädte im Mai 2017 in Thüringen und Hessen, zur Brachflächenrevitalisierung im März 2018 in Nordrhein-Westfalen und zum Thema »Stadtumbau kompakt: Magdeburg und Hildesheim« im September 2018 in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen. Eine Transferwerkstatt zu Monitoring und Evaluierung im Stadtumbau fand im Oktober 2017 in Leipzig statt. Das Fachgespräch widmete sich dem Thema Perspektiven für Stadtquartiere im Umbruch und fand im Mai 2018 in Schwerin statt.

Darüber hinaus erstellt die Bundestransferstelle Schwerpunktpapiere zum Stadtumbau. Dabei handelt es sich um themenbezogene Auswertungen und die praxisnahe Aufbereitung kommunaler Erfahrungen im Umgang mit typischen Problemstellungen und Lösungsansätzen im Programm Stadtumbau. Seit Anfang 2017 wurden Schwerpunktpapiere zu den Themen »Selbstevaluierung und Monitoring in der kommunalen Praxis im Stadtumbau«, »Erfolgreiche Bürger- und Akteursbeteiligung bei der Revitalisierung von Brachen im Stadtumbau« und »Perspektiven im Stadtumbau für Stadtquartiere im Umbruch« erstellt und auf der Internetplattform www.staedtebaufoerderung.info veröffentlicht.

Monitoring der Städtebauförderung

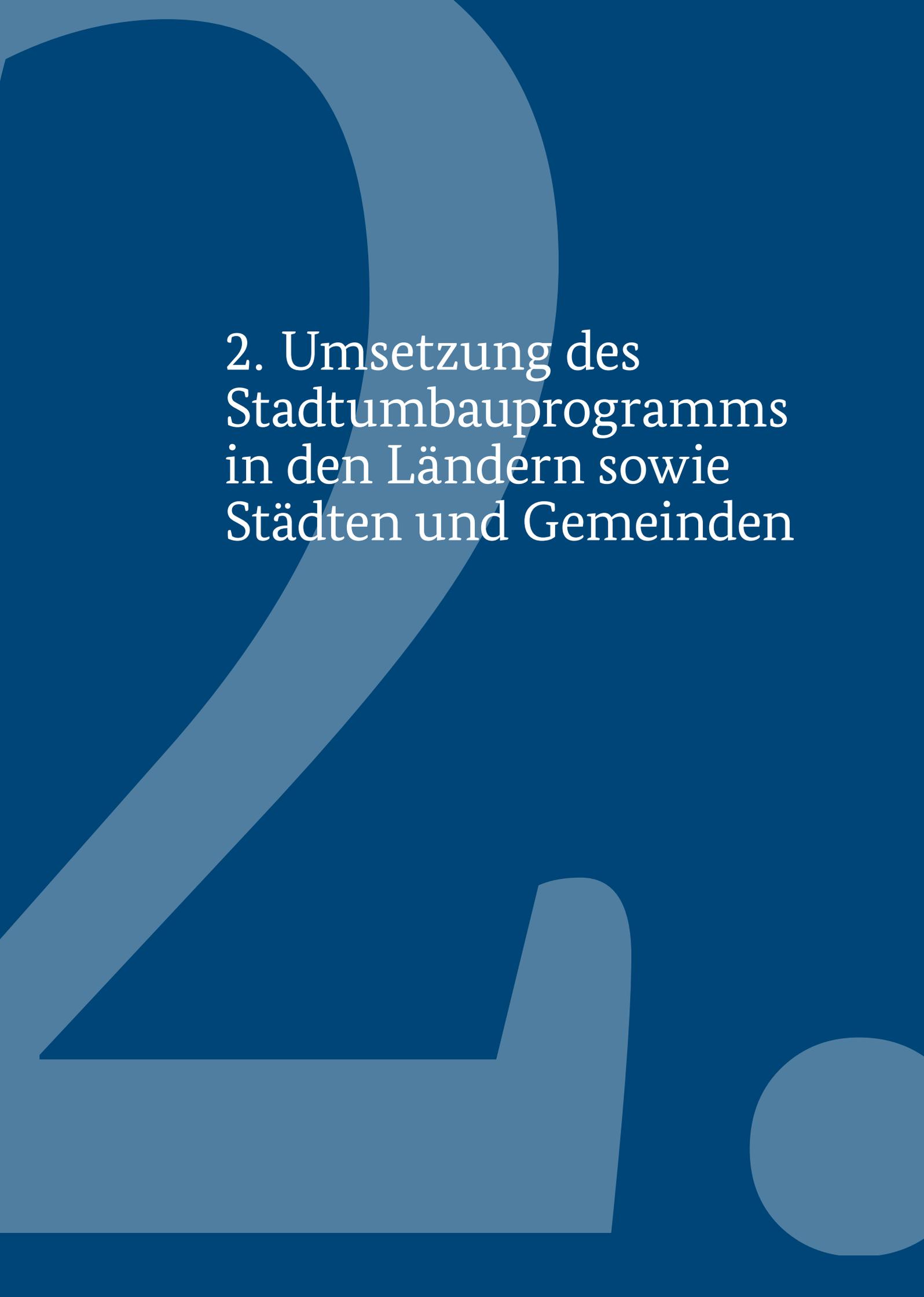
Im Rahmen des Monitorings der Städtebauförderung werden Daten erhoben, die für Fördermittelgeber und Begleitforschung eine Grundlage für die Einschätzung der Programmumsetzung sind. Für den Bund sind die Begleitinformationen zudem die Grundlage der jährlichen Programm-

prüfung. Für die Arbeit der Transferstelle ist das Monitoring der Städtebauförderung ebenfalls eine wesentliche Quelle.

Dementsprechend wurden für die Erstellung des vorliegenden Statusberichtes die Daten der Förderdatenbank des BBSR, die Begleitinformationen (eBI) sowie das elektronische Monitoring (eMo) des BBSR herangezogen und zielgerichtet ausgewertet. Zentrale Ergebnisse dieser Auswertung werden mit den Erfahrungen und Erkenntnissen aus der Programmumsetzung vor Ort in Beziehung gesetzt und Rückschlüsse daraus gezogen.

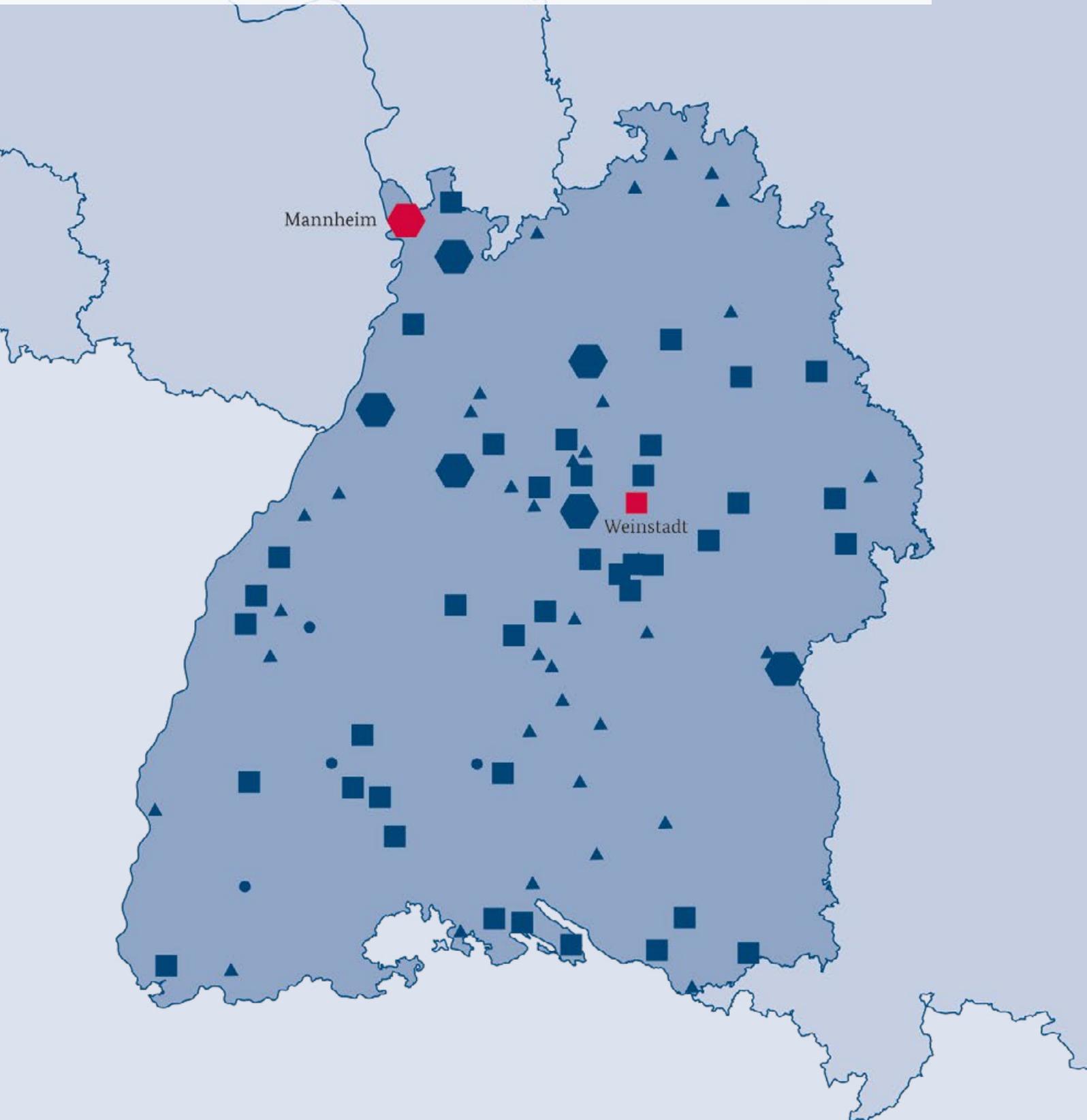
Monitoring und Evaluierung sind aber auch auf der Ebene der Programmstädte ganz zentrale Aufgaben, daher wurden diese Themen im Rahmen einer Transferwerkstatt der Bundestransferstelle und auch eines Schwerpunktpapiers aufgegriffen. Dabei zeigte sich, dass Monitoring und Evaluierung im Stadtumbau noch keine Selbstläufer sind. Die Chancen, die mit einer systematischen Beobachtung und Wirkungskontrolle einhergehen, werden – auch vor dem Hintergrund des damit verbundenen Aufwandes – gelegentlich noch übersehen. Die Bundestransferstelle hat mit ihren Angeboten daher Wege aufgezeigt und Erfolg versprechende Ansätze auf kommunaler Ebene vorgestellt.

Die konkrete Umsetzung des Stadtumbaus in den Ländern und in den Stadtumbaukommunen wird im Weiteren anhand von Beispielen dargestellt. ■

The background is a solid dark blue color. It features several large, overlapping, semi-transparent shapes in a lighter shade of blue. These shapes include a large circle in the upper left, a wide diagonal band crossing from the bottom left towards the top right, and a smaller circle in the bottom right corner. The text is centered in the upper half of the page.

2. Umsetzung des Stadtumbauprogramms in den Ländern sowie Städten und Gemeinden

2.1 Baden-Württemberg



89

Programmkommunen

123

Gesamtmaßnahmen

156,9

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2004 – 2017

12,5

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

IM VERGLEICH ZU anderen Ländern ist Baden-Württemberg bislang vergleichsweise gering von negativen demografischen Entwicklungsprozessen betroffen. Dennoch gibt es auch hier Regionen, die vom Strukturwandel und in der Folge von Schrumpfungsprozessen, Funktionsverlusten, Industrie- und Gewerbebrachen sowie Militär- und Bahnkonversionsflächen betroffen oder bedroht sind. In diesen Bereichen setzt der Stadtumbau in Baden-Württemberg an.

Dabei bilden aufgelassene Areale ehemals mittelständischer Betriebe (z. B. aus der Textilindustrie) ein zentrales Handlungsfeld. Doch auch Militärkonversionen und immer häufiger nicht mehr genutzte Bahnflächen stehen im Fokus der Förderungen. Die Nachnutzungskonzepte sind vielfältig und beinhalten die Entwicklung gemischt genutzter Quartiere oder neuer Wohngebiete, den Erhalt und die (oft kulturelle) Nachnutzung wertvoller Industriedenkmäler oder auch gewerbliche Nutzungen, z. B. durch die Ausweitung eines benachbarten Betriebes. Eine Besonderheit stellt ein durch den Ministerrat ausgesprochener Fördervorrang für militärische Konversionsvorhaben und für Maßnahmen mit engem Bezug zu ambitionierten Energiekonzeptionen dar.

Ein weiterer Handlungsschwerpunkt liegt in der Aufwertung von Innenstädten und Ortskernen, die Funktionsverluste erlitten haben oder gegenüber anderen Gebieten qualitativ abzufallen drohen.

Maßnahmen in den oft von historischem Gebäudebestand geprägten Lagen sind dabei behutsame, bedarfsgerechte Grundrissanpassungen, energetische Sanierungen oder die Aufwertung und Belebung des öffentlichen Raumes.

Nachdem sich der Stadtumbau anfangs auf größere Städte konzentrierte, wurden in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Mittelstädte ins Programm aufgenommen. Das Land Baden-Württemberg hilft finanzschwachen Kommunen durch einen so genannten »Ausgleichstock«, der aus dem kommunalen Investitionsfonds gespeist wird, beim Aufbringen des kommunalen Eigenanteils. ■

Weinstadt, Birkelareal

26.884

Einwohner in Weinstadt 2017

4,6_{ha}

Größe Stadtumbaugebiet Birkelareal

2009

Start der Stadtumbaumaßnahme Birkelareal

1,240 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für das Birkelareal

WEINSTADT liegt 15 Kilometer östlich von Stuttgart und ist 1972 im Rahmen einer Gebietsreform aus fünf ehemals eigenständigen Kommunen hervorgegangen. Der Weinbau prägt noch heute die Mehrzahl der Ortsteile von Weinstadt. Gleichzeitig hat die Lage am Fluss Rems und die Bahnerschließung schon um 1900 die ersten Industriebetriebe angezogen. Die hohe wirtschaftliche Dynamik der Region Stuttgart führte seit dem Zweiten Weltkrieg zu einem enormen Wachstumsdruck, der sich nicht nur in hohen Einwohnerzuwächsen, sondern auch in der Ausbildung eines Gewerbe- und Versorgungsbandes in der Tallage der Rems niederschlug. Heute wird dieses Band nicht nur als Stärke, sondern auch als Barriere zwischen den Ortsteilen und als ökologisches Problem mit Neuordnungsbedarf wahrgenommen.

Mit der Schließung des Standortes der ehemaligen Nudelfabrik Birkel im Jahr 1998 bot sich die

*Birkelareal heute aus der Vogelperspektive
Quelle: GEOPLANA Ingenieurgesellschaft mbH*



Modell aus dem dreitägigen Planungsworkshop,
das die Grundlage für den Bebauungsplan bildet
Quelle: Stadt Weinstadt



Chance für eine Neuordnung. Birkel hatte sich bereits 1908 dort angesiedelt und seinen Produktions-, Logistik- und Verwaltungsstandort auf ca. fünf Hektar ausgedehnt. Nach der Schließung folgten Zwischennutzungen und Leerstand. Die Stadt hat daher Schritte zur Neuordnung des Birkelareals eingeleitet, indem sie die Flächen zwischen 2011 und 2013 im Zuge von Zwangsversteigerungen erworben hat. In der Folge wurden in einem dreitägigen Planungsworkshop wichtige Eckpunkte eines städtebaulichen Konzeptes für das Areal entwickelt. Die Stadtpolitik und interessierte Bürger waren am Ende des Workshops zur Kommentierung eingeladen. Der Rahmenplan und der Bebauungsplan bauen konsequent auf den Ergebnissen des Workshops auf.

Ziel ist die Entwicklung eines durchgrüneten, städtebaulich anspruchsvollen Gewerbebestandes. Dieser soll der Lage an der Birkelspitze,

der Mündung des Haldenbachs in die Rems, Rechnung tragen. Die Gebäude auf dem Areal wurden mittlerweile mehrheitlich zurückgebaut. Aktuell werden Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Anschließend beginnt die Vermarktung der neugeordneten Flächen. Die Birkelspitze selbst ist in das Konzept einer interkommunalen Gartenschau Remstal 2019 eingebunden und wird als attraktiver Freiraum und Erholungsort gestaltet. Eine Fußgänger- und Fahrradbrücke über die Rems wird die Ortsteile beiderseits des Flusses besser verbinden. ■

Sanierungskonzept im Überblick
Quelle: STEG, Stuttgart



- Gebäude**
- Gebäude Bestand
 - Gebäude Planung
- Erschließung / Freibereich**
- Gehweg / Fußweg / Erschließungsbereich
 - bestehende Erschließung
 - Neuerschließung
 - Parken unter Bäumen
 - neue Fuß- und Radwegeverbindung / Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung
 - neu zu gestaltender Grünbereich Bäume
 - offenes Gewässer mit Uferbereich
 - ▲▲▲ Lärmschutz
- Abgrenzungen**
- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet »Ehemaliges Birkelareal« ca. 4,27 ha
 - 1. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes »Ehemaliges Birkelareal« ca. 0,29 ha

Mannheim, Glückstein-Quartier

318.910

Einwohner in Mannheim 2017

49_{ha}

Größe Stadtumbaugebiet

»Mannheim 21 (Glückstein-Quartier)«

2007

Start der Stadtumbaumaßnahme

»Mannheim 21 (Glückstein-Quartier)«

2,544 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 für

»Mannheim 21 (Glückstein-Quartier)«

DIE AUFGABE von Bahnflächen, die Verlagerung industrieller Produktionsstätten und der Abzug der US-Armee hinterließen in Mannheim etliche großflächige Brachflächen. Deren Entwicklung birgt die Chance, in neuen Quartieren gezielt junge, innovative Unternehmen anzusiedeln und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Eine dieser Flächen befindet sich unmittelbar südlich des Mannheimer Hauptbahnhofs bzw. nördlich des Stadtteils Lindenhof. Hier entsteht das sogenannte Glückstein-Quartier auf ehemaligen Gleis- und Industrieflächen.

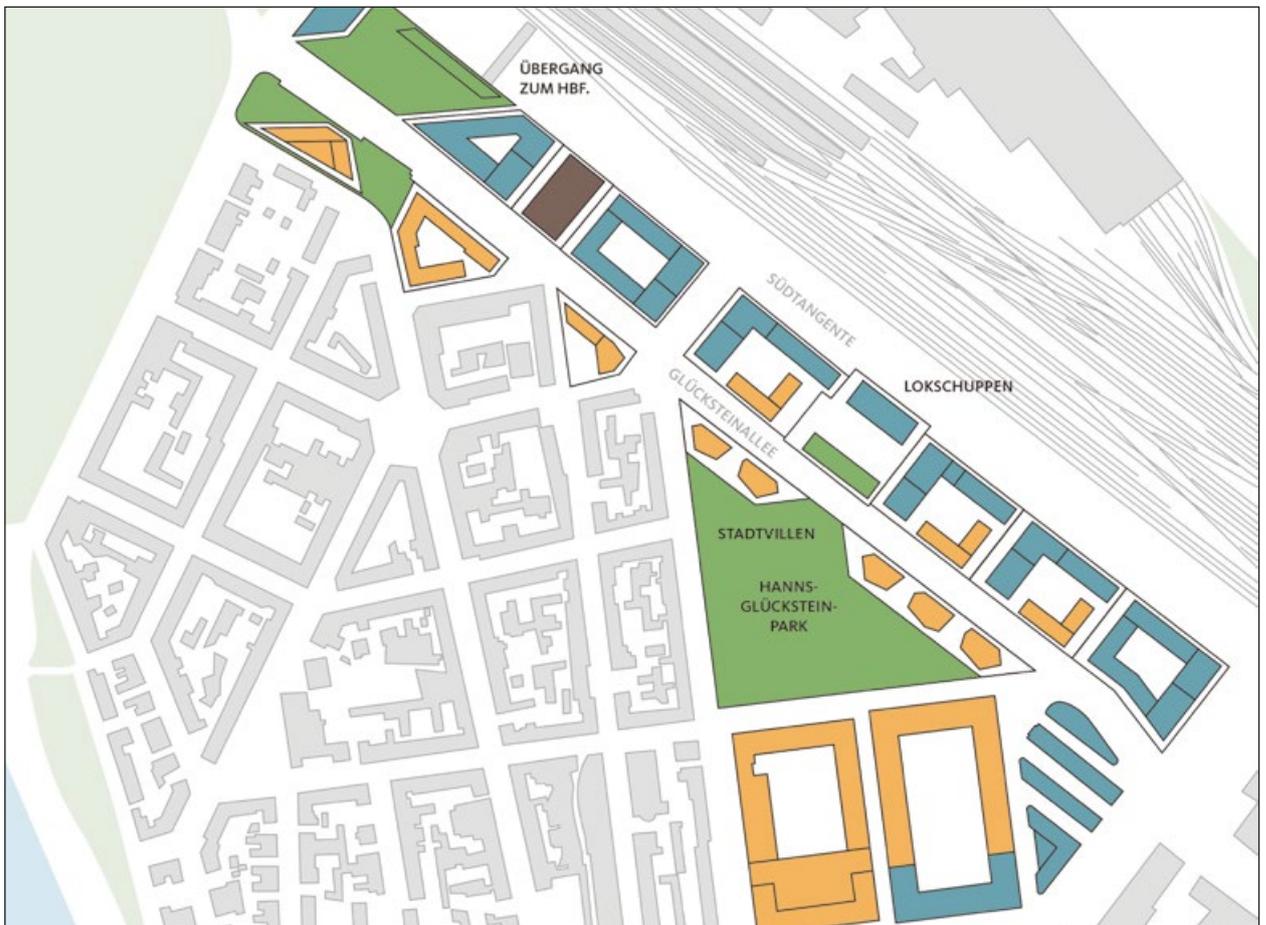
Das Glückstein-Quartier soll sich nach seiner Fertigstellung zu Beginn der 2020er Jahre als funktionsgemischter Stadtteil mit attraktiven Freiflächen, neuen Wohnungen für ca. 1.500 Einwohner und ca. 4.600 Arbeitsplätze präsentieren. Bei der Entwicklung des Quartiers wird besonderer Wert auf städtebaulich und architektonisch hochwertige Lösungen gelegt.

Nachdem im Jahr 2001 mit dem Victoria-Turm bereits ein erstes markantes Hochbauprojekt auf dem Glückstein-Areal verwirklicht worden war, übernahm die Stadt Mannheim die Planungen zum Projekt »Mannheim 21« von der Deutschen Bahn AG. Auf einen Realisierungswettbewerb und einen städtebaulichen Rahmenplan folgte 2007 die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm.

Das neue Stadtquartier teilt sich städtebaulich grob in vier Teilbereiche: Wo zuvor Bahngleise lagen, entstehen entlang der verbliebenen Bahnstrecke auf einer Länge von etwa 800 Metern sechs Baufelder für Büro- und Wohngebäude. Unter anderem baut die Stadt Mannheim dort bis 2020 ein neues Technisches Rathaus. Ein etwa in der Mitte gelegenes, denkmalgeschütztes Lokschuppenensemble bleibt erhalten. Geplant sind dort ein Biomarkt und Gastronomie. Gegenüber,



Die rund 8.000 m² große, flexibel nutzbare Fläche des Technologiezentrums MAFINEX wird von Start-Up- und Kleinunternehmen gemietet.
Quelle: Bundestransferstelle



Übersichtsplan und Nutzungskonzept für das Glückstein-Quartier.
Quelle: Stadt Mannheim

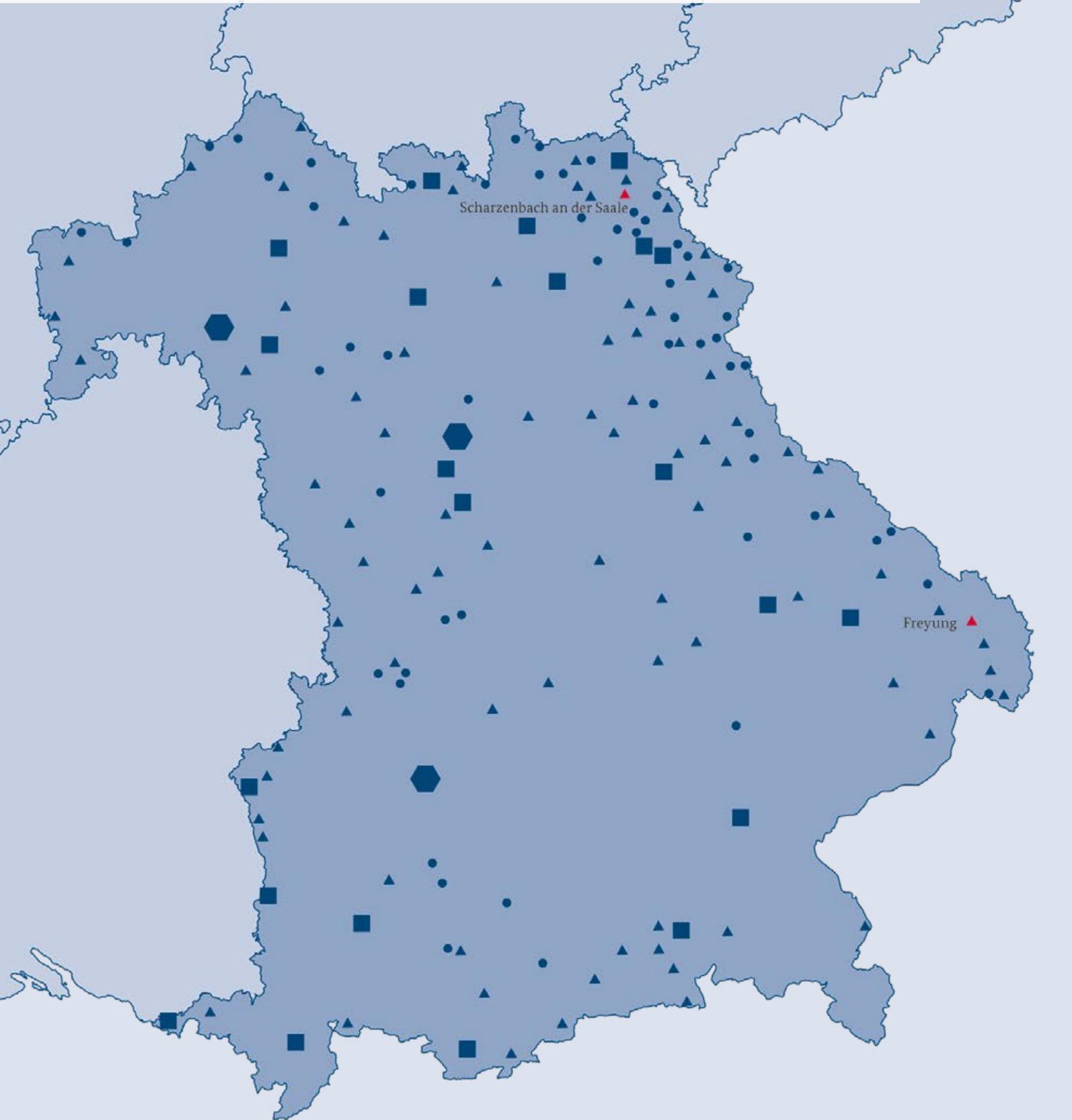


Baufortschritt im Glückstein-Quartier (Sommer 2018).
Quelle: Presse-Büro Warlich im Auftrag der Stadt Mannheim

jenseits einer neu angelegten Erschließungsstraße (Glücksteinallee), ist eine öffentliche Grünfläche entstanden, die 2018 eingeweiht wurde. Angrenzend wurden fünf Stadtvillen errichtet. Südlich davon liegt das Areal der ehemaligen John Deere-Gießerei, wo bis 2016 insgesamt ca. 600 Wohnungen sowie eine ambulante und eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 145 Plätzen realisiert wurden. Auf dem Gelände der ehemaligen Feuerwache entstehen zwei weitere Wohnungsbauprojekte. Von den zur Verfügung stehenden Baugrundstücken im Glückstein-Quartier wurden inzwischen fast alle erfolgreich vermarktet. Der größte Teil dieser Grundstücke ist bereits bebaut oder befindet sich im Bau. Mit der Herstellung des Lindenhofplatzes als öffentlicher Quartiersplatz neben dem Lok-Schuppen sowie der weiteren inneren Erschließung werden ab 2019 die verbliebenen öffentlichen Räume gestaltet.

Stadumbaumittel kommen im Glückstein-Quartier insbesondere für Ordnungs- oder Rückbaumaßnahmen und die Gestaltung öffentlicher Räume, z. B. Parkanlagen, zum Einsatz. ■

2.2 Bayern



171

Programmkommunen

184

Gesamtmaßnahmen

181,3

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2004 - 2017

72,3

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DER STADTUMBAU in Bayern fokussiert sich auf zwei inhaltliche Schwerpunkte: die Revitalisierung von Gewerbe- und Bahnbrachen und die Konversion von ehemals militärisch genutzten Arealen sowie den Umgang mit Leerständen in den Innenstädten und Ortszentren infolge wirtschaftsstruktureller Veränderungen. Weil Ortszentren für die Vitalität der Kommunen eine identitätsstiftende Bedeutung besitzen, hat das zuständige Ministerium 2011 das Modellvorhaben »Ort schafft Mitte« gestartet, in dem ausgewählte Kommunen neue Ansätze der Städtebauförderung erproben. Von Stadtumbaubedarfen besonders betroffen sind die strukturschwachen Regionen im Norden und Osten Bayerns. Regionale wirtschaftliche Einbrüche mit Beschäftigtenverlusten, Abwanderung, baulichen Leerständen und städtebaulichen Funktionsverlusten stellen dort vor allem in den kleineren Städten und Gemeinden eine große Herausforderung dar. Der Stadtumbau in Bayern fokussiert sich dementsprechend insbesondere auf kleinere Städte und Gemeinden. Diese Schwerpunktsetzung hat in der jüngeren Vergangenheit noch zugenommen: Ein Großteil der 30 im Jahr 2017 im Stadtumbau aufgenommenen Kommunen haben zwischen 1.500 und 5.000 Einwohner. Finanz- und strukturschwache Kommunen können in Bayern im Rahmen eines Härtefallfonds mit Fördersätzen bis zu 80 Prozent unterstützt werden.

Die Förderung von Kommunen in stabilen und in Wachstumsräumen beschränkt sich auf einzelne Gebiete mit besonderen städtebaulichen Funktionsverlusten. Hier unterstützt der Stadtumbau Anpassungs- und Integrationsmaßnahmen im Zusammenhang mit anhaltendem Wachstum und zunehmenden Bevölkerungsanteilen mit Migrationshintergrund.

Künftige Herausforderungen im Stadtumbau liegen insbesondere in zunehmenden strukturellen Leerständen in Landgemeinden, kleinen und mittleren Städten in stagnierenden, ländlichen oder strukturschwachen Räumen. Wegen der spürbaren Abnahme und Alterung der Bevölkerung sind die Siedlungs- und Infrastrukturen an die Folgen des demografischen Wandels anzupassen.

Das Stadtumbauprogramm hat neben den eigenen baulichen und städtebaulichen Handlungsfeldern eine wichtige Anstoßfunktion für Maßnahmen anderer Ressorts (z. B. Wirtschaft, Umwelt, Soziales) sowie für die Einbindung privater Investitionen. ■

Freyung, Altstadt

7.187

Einwohner in Freyung 2017

70 ha

Größe Stadtumbaugebiet Altstadt

2004

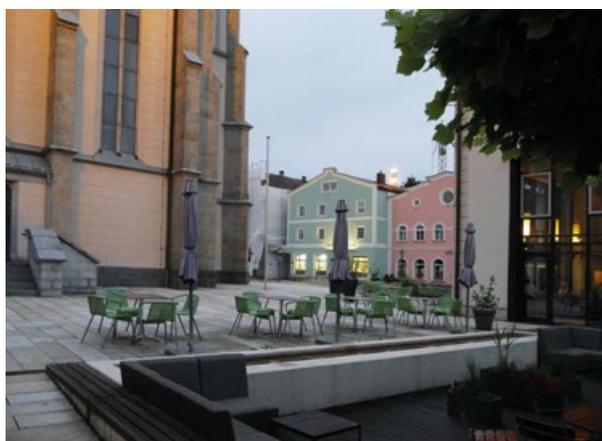
Start der Stadtumbaumaßnahme Altstadt

3,692 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 für die Altstadt

DIE KNAPP 7.200 EINWOHNER zählende Kreisstadt Freyung liegt im Bayerischen Wald, nahe der deutsch-tschechischen und der deutsch-österreichischen Grenze. Es handelt sich um ein gewachsenes Straßendorf mit historischem Stadtkern und dichter Bebauung. Wirtschaftliche Stagnation und ein über Jahre anhaltender Verlust von Attraktivität im Stadtzentrum hatten zwischen 2001 und 2011 einen Bevölkerungsverlust von über fünf Prozent zur Folge. Seit 2012 ist eine Trendumkehr zu beobachten, die u. a. auf die wirtschaftliche Erholung und die erfolgreiche Revitalisierung der Innenstadt zurückgeführt werden kann.

Mit einem Stadtratsbeschluss zur konsequenten Innenentwicklung im Jahr 2008, der Erarbeitung eines Integrierten Entwicklungskonzeptes und des darauf aufbauenden Rahmenplans Innenstadt 2011 erhielt der Stadtumbau seine konzeptionelle Grundlage. Die Umsetzung von Maßnahmen ist seitdem geprägt von einer engen Zusammenarbeit der Stadtpolitik und -verwaltung mit lokalen Investoren. Identitätsstärkende Investitionen an ortsbildprägenden Gebäuden einer für die Ortsmitte Freyungs besonderen Platzfolge sind auf diese erfolgreiche Kooperation zurück zu führen. Den Start bildete die Sanierung des ehemals regional bedeutsamen Gasthauses Veicht am



Durch Abriss eines Saalanbaus des Gasthauses Veicht konnte ein Aufenthaltsort an der Kirche mit Außengastronomie geschaffen werden.
Quelle: Bundestransferstelle



Seltene Kooperation von Eigentümern und Händlern:
Die Verbindung von zwei Bestandsgebäuden zu einer Galerie.
Quelle: Bundestransferstelle



Das neue Stadtplatzcenter integriert sich gut in den Altbaubestand der innerstädtischen Platzfolge.
Quelle: Bundestransferstelle

Stadtplatz. Mit dem Abriss eines Anbaus konnte zusätzlich ein attraktiver Aufenthaltsort mit Außengastronomie unmittelbar an der Pfarrkirche geschaffen werden. Auf der anderen Seite der Kirche wichen zwei Bestandsgebäude, um Platz für das von Einzelhändlern aus Freyung finanzierte Stadtplatzcenter mit u. a. Verbrauchermarkt und Kino mit vier Sälen zu machen. Die Städtebauförderung beteiligte sich mit der Schaffung von öffentlichen Tiefgaragenstellplätzen für Innenstadtbesucher. Die Eigentümer des neuen Stadtplatzcenters einigten sich mit den Besitzern von zwei Nachbargebäuden über Durchbrüche und Verbindungsgänge, die Alt- und Neubauten zu einer Galerie mit u. a. Bekleidungs- und Buchladen verbinden. 27 Förderfälle eines kommunalen Fassadenförderprogramms belegen, dass zahlreiche private Modernisierungsmaßnahmen folgten. Von den 43 Leerständen ganzer Gebäude oder von Teilen sind heute nur noch eine Handvoll übrig geblieben. Die Innenstadt von Freyung ist auch wieder Wohnort geworden, der attraktive Einkaufsmöglichkeiten mit qualitätsvoller Hotellerie, Gastronomie und einem Kino verbindet. Eine Volksmusik-Akademie, die 2019 in einem sanierten Langstadl mit Bettenhaus-Neubau startet, wird die Freyunger Innenstadt mit weiteren auswärtigen Gästen beleben. ■



Der Busbahnhof am Rande der Innenstadt konnte ergänzend zum Stadtumbau im Kern umgestaltet werden.
Quelle: Bundestransferstelle

Schwarzenbach an der Saale, Stadtkernbereich Winterling

7.069

Einwohner in Schwarzenbach an
der Saale 2017

26,9 ha

Größe Stadtumbaugebiet
»Stadtkernbereich Winterling«

2004

Start der Stadtumbaumaßnahme
»Stadtkernbereich Winterling«

2,329 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 für den »Stadtkern-
bereich Winterling«

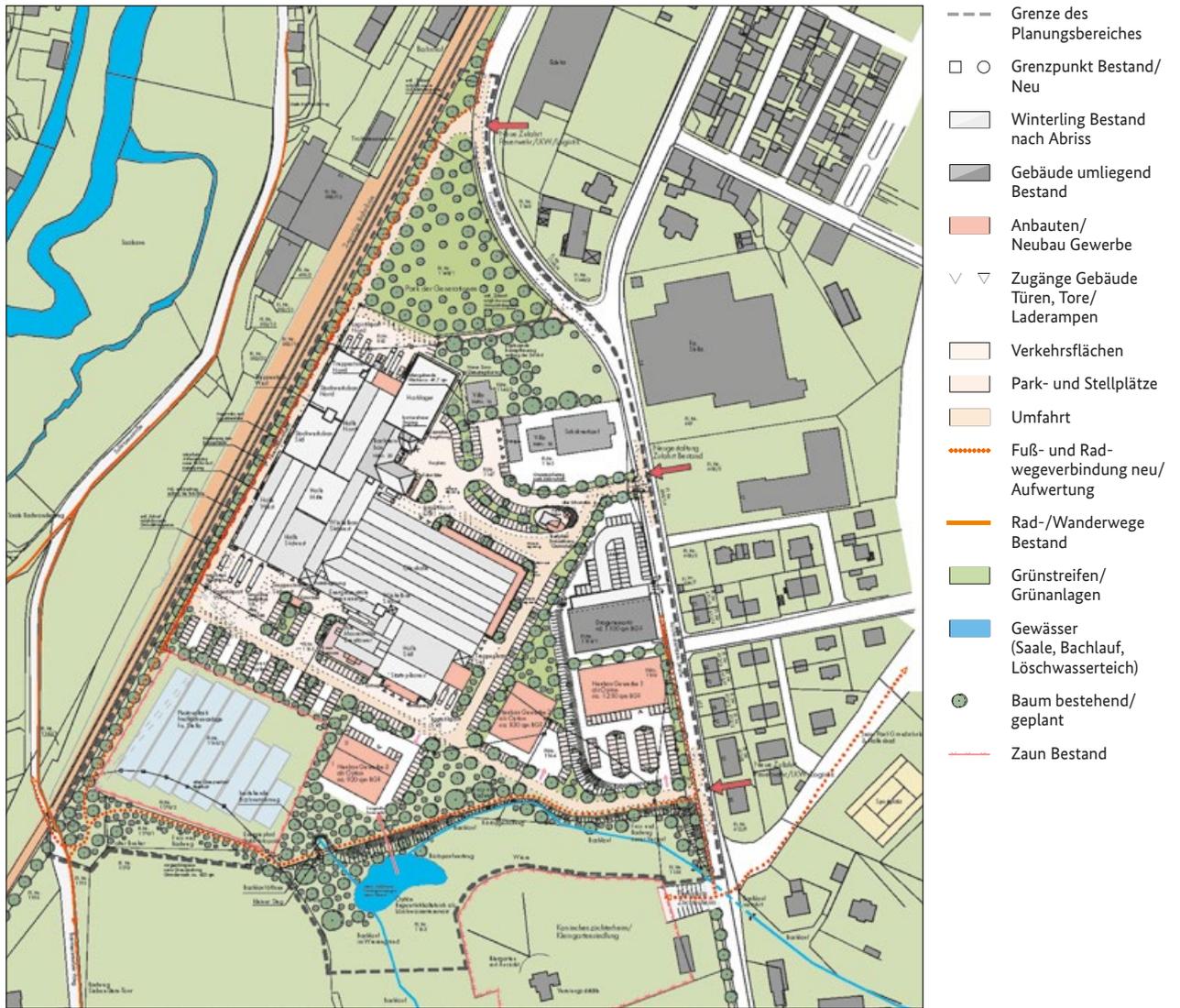
DIE IN OBERFRANKEN gelegene Kleinstadt Schwarzenbach an der Saale setzt den Stadtbau im Stadtkernbereich Winterling, der sich nicht einmal 500 Meter vom historischen Ortskern entfernt befindet, interkommunal um. Es handelt sich dabei um eine über zwölf Hektar große Brache der ehemaligen Porzellanfabrik Winterling. Weil die Nachbarkommunen Arzberg, Kirchenlamitz und Röslau mit der Insolvenz von Winterling 1990 dasselbe Schicksal ereilte, haben sich die vier Kommunen 2013 darauf verständigt, die Wiederbelebung der Brachen mit dem Gemeinsamen Kommunalunternehmen (GKU) Winterling voranzutreiben.

Ab Ende der 1990er Jahre startete die Stadt Schwarzenbach die Überlegungen zur Revitalisierung des Winterling-Areals. Ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb erbrachte 2006 wichtige Erkenntnisse, aber noch nicht den erhofften Entwicklungsschub. Der stellte sich erst mit der Gründung vom GKU Winterling und dem Erwerb der Brachen aus der Insolvenzmasse ein. Seit 2013 managt das Kommunalunternehmen die Bewirtschaftung und Projektentwicklung von 4,7 ha Gewerbefläche allein in Schwarzenbach. Ein Masterplan hilft dabei, das Gelände bedarfsgerecht und hochwertig zu entwickeln. Er wurde 2018 fertig gestellt und hat eine wirtschaftliche Nutzung des Areals und der Gebäude zum Ziel. Dies kann nur gelin-

So soll das Winterling-Areal von Südwesten in Zukunft aussehen ...

Quelle: Fickenscher Architektur+ Architekten, Stadtplaner, Energieberater





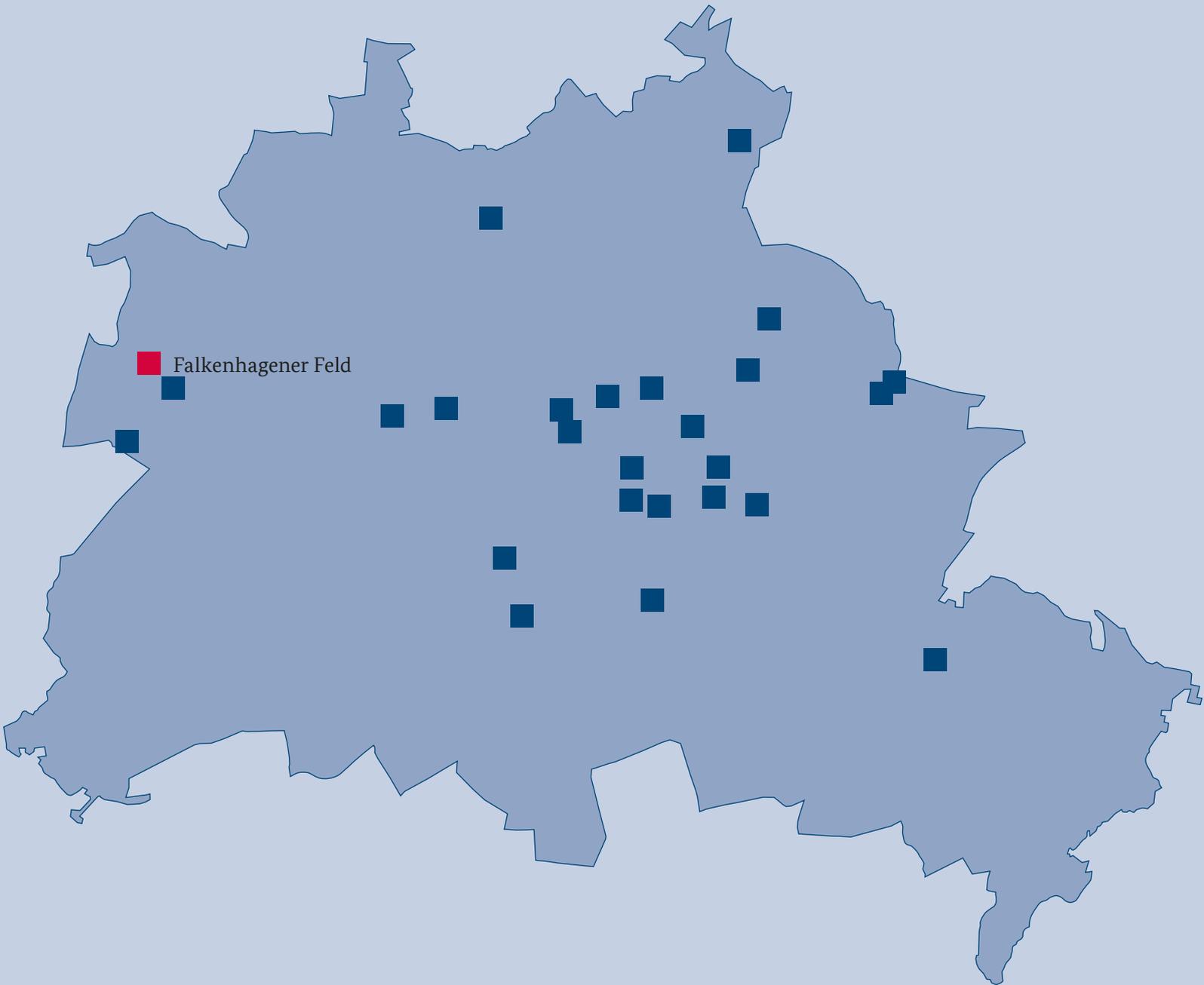
Masterpläne für jeden der vier Winterling-Standorte zeigen das Ziel auf.
 Hier: Masterplan Winterling-Areal Schwarzenbach an der Saale.
 Quelle: Fickenscher Architektur+ Architekten, Stadtplaner, Energieberater

... und so sieht es heute noch aus.
 Quelle: Fickenscher Architektur+ Architekten, Stadtplaner, Energieberater



gen, wenn ein zusammenhängender Bestand sich so weiter entwickelt, dass er flexibel und vielfältig nutzbar wird. Knapp 9.500 qm Bruttogeschossfläche werden daher an den Rändern abgebrochen und geben Platz für vier Logistikports, Stellplätze und Grünanlagen. Start-up-Boxen und ein Event-Tower machen das ehemalige Winterling-Gelände zu einem besonderen Standort. Ein vergleichbares Verfahren betreibt das GKU an den anderen drei Standorten mit großem Erfolg: Insgesamt hat das Unternehmen 60 Mieter und 112.000 qm vermietete Bruttogeschossfläche, 44.000 qm Grundstücksflächen konnten verkauft werden, 390 Arbeitsplätze sind entstanden. ■

2.3 Berlin



1

Programmkommune

26

Gesamtmaßnahmen

188,8

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2002 – 2017

420

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DER BESONDEREN Ausgangssituation in Berlin entsprechend, kamen dort vor der Programmzusammenführung sowohl der Stadtbau Ost als auch der Stadtbau West zur Anwendung. Anders als in den anderen ostdeutschen Stadtbaukommunen spielte der Rückbau von Wohnungen in Berlin nur eine untergeordnete Rolle. Vielmehr bildet die Anpassung sozialer Infrastrukturen von Beginn an gesamtstädtisch einen wichtigen Förderschwerpunkt. Weitere Schwerpunkte sind die Schaffung qualitätsvoller Grünflächen sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums. Zukünftig wird es im Zuge des Bevölkerungswachstums vor allem darum gehen, in den Stadtbauquartieren Wohnungsneubau vorzubereiten und diesen flankierend bestehende Qualitäten zu verbessern sowie neue zu schaffen. So wird ein Beitrag zur Weiterentwicklung der gesamten Stadt geleistet.

Der räumliche Fokus des Stadtbbaus liegt sowohl auf industriell errichteten Großwohnsiedlungen am Stadtrand als auch auf gründerzeitlich geprägten Stadtteilen sowie sehr zentral gelegenen Gewerbe- und Bahnbrachen im ehemaligen Grenzbereich zwischen Ost und West.

Stadtbauprojekte werden in Berlin zum Teil aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanziert. ■

Berlin-Spandau, Falkenhagener Feld

240.998

Einwohner Berlin-Spandau 2017

220 ha

Größe Stadtumbaugebiet Falkenhagener Feld

2004

Start der Stadtumbaumaßnahme
Falkenhagener Feld
(seit 2005 zusätzlich Soziale Stadt)

10,791 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem
Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017
für Falkenhagener Feld

DAS FALKENHAGENER FELD (22.678 Einwohner) liegt am äußersten westlichen Rand Berlins im Bezirk Spandau. Die Großwohnsiedlung entstand in den 1960er Jahren und ist städtebaulich durch Zeilenbauten, Punkthochhäuser und Großkomplexe geprägt.

Seit 2004 ist das Falkenhagener Feld als Stadtumbaugebiet festgelegt. 2005 wurde es zudem in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Mit der Aufnahme in das Stadtumbauprogramm war die Zielsetzung verbunden, beispielhafte Lösungsansätze im Umgang mit dem demografischen Wandel in einer Großwohnsiedlung zu entwickeln.

In einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) aus dem Jahr 2005 wurden für das Falkenhagener Feld vor allem ein hoher Sanierungsrückstand der sozialen Infrastruktur sowie des Wohnungsbestandes identifiziert. Zudem wurde die Gefahr einer zunehmenden sozialen Segregation erkannt.

Im Zuge des Stadtumbaus wurde die bestehende soziale Infrastruktur umfassend saniert und mit Blick auf zeitgemäße Ansprüche weiter qualifiziert. Zu nennen sind die Sanierung der Siegerland-Grundschule samt Mensaerweiterung und Schulhofneugestaltung sowie die Schulhofsanierung an zwei Oberschulen. Die alte Bibliothek wurde zu einem Beratungsgebäude für soziale Dienste umgebaut und die Bibliothek in



*Der Spektesee ist besonders im Sommer sehr beliebt.
Quelle: Bundestransferstelle*

die erste Reihe der Quartiersmitte der Westwaldstraße verlagert. Hohe Aufmerksamkeit hat die Umwandlung des Spektegrünzuges von einer unstrukturierten Grünfläche zu einem hochwertigen Naherholungs- und Freizeitbereich erfahren. Neben zielgruppenspezifischen Spielplätzen, Beachvolleyball- und Boulderanlage wurde ein ehemaliger Kiesgrubensee in einen Badeseesamt Kiosk und Sanitäreanlagen umgewandelt. Dieser erfreut sich gerade im Sommer höchster Beliebtheit bei den Anwohnern.

Die Überlagerung der Programme Stadtumbau und Soziale Stadt ermöglicht eine enge Verzahnung von sozialen und nachbarschaftlichen mit städtebaulichen Handlungsansätzen. Die Stadtumbaumittel werden dabei vor allem baulich investiv für die Aufwertung städtebaulicher Strukturen und die Schaffung neuer Räume für Nachbarschaften, Kommunikation, Freizeit und Erholung eingesetzt. Die Einbindung der



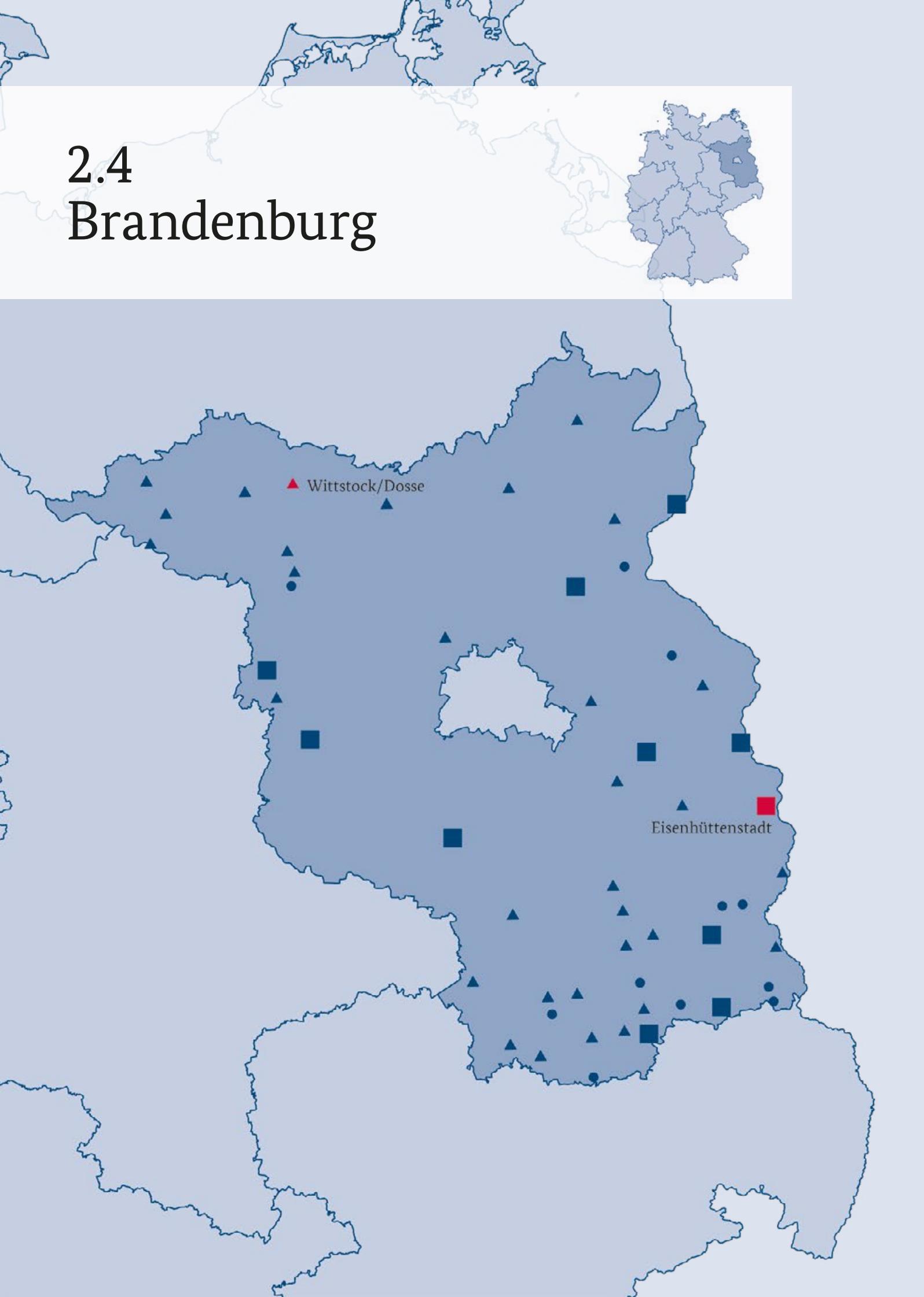
Durch Stadtumbaumaßnahmen entstanden mehrere Sport- und Freizeitflächen im Gebiet.
Quelle: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG

Anwohner und Akteure vor Ort wird vorrangig durch das Quartiersmanagement der Sozialen Stadt gewährleistet, mit dem das Stadtumbaumanagement eng zusammenarbeitet. Das Falkenhagener Feld profitiert hier deutlich von der Überlagerung der Förderkulissen. ■

Die Westwaldstraße wurde als Quartiersmitte etabliert.
Quelle: Ralf Salecker, www.spandau-tourist-info.de



2.4 Brandenburg



54

Programmkommunen
(mit besonderem Fokus auf 34 Städte)

55

Gesamtmaßnahmen

305

 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2002 – 2017

175

 ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DIE SCHWERPUNKTE des Stadtumbaus im Land Brandenburg liegen auf der Reduzierung des Wohnungsleerstands, der Anpassung städtischer Infrastrukturen und der Aufwertung erhaltenswerter Stadtquartiere sowie der Sanierung und Sicherung von Altbauten in innerstädtischen Lagen. Mit rd. 110 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen wurde seit 2002 der Abriss von 62.533 leer stehenden Wohnungen gefördert (Stand 31.12.2017). Darüber hinaus wurde der Abriss von weiteren 5.653 Wohnungen mit Mitteln aus anderen Förderprogrammen unterstützt. Die durchschnittliche Quote des Wohnungsleerstands sank in den Stadtumbaustädten von 14,0 Prozent (2002) auf 8,8 Prozent (2014). Mit ca. 142 Mio. Euro wurde die Aufwertung – insbesondere in den Innenstädten – unterstützt. Weitere ca. 26 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen wurden für die Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie 27 Mio. Euro für die Anpassung von städtischen Infrastrukturen an eine veränderte Nachfrage eingesetzt. Der räumliche Schwerpunkt der Stadtumbaugesamtmaßnahmen lag bisher in eher peripher gelegenen, deutlich von Schrumpfungprozessen geprägten Städten und Gemeinden.

Vor dem Hintergrund der Zusammenführung der Programme Stadtumbau Ost und West wurde im Jahr 2017 die Strategie zur Umsetzung des Stadtumbauprogramms im Land Brandenburg fortgeschrieben. Danach setzt der Stadtumbau dort an, wo die vorhandenen Problemlagen zu städtebaulichen Funktionsverlusten und einer Destabilisierung von Stadtstrukturen (zumindest in räumlichen Teilbereichen) führen bzw. führen können. Dies betrifft nicht nur schrumpfende sondern auch sich stabilisierende oder wachsende Städte, die künftig ebenfalls in das Programm aufgenommen werden können. Ziele des Stadtumbaus im Land Brandenburg sind auch künftig die Weiterentwicklung von Stadtquartieren zur Herstellung nachhaltiger Stadtstrukturen. Fortgesetzt wird die Sanierung und Aufwertung der innerstädtischen Stadtquartiere sowie die weitere Reduzierung von Leerständen durch Rückbau bzw. Umnutzung von ungenutzten Gebäuden und baulichen Anlagen. Darüber hinaus treten die Gestaltung von Stadtstrukturen entsprechend den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und die Revitalisierung von Brachen als Themen stärker in den Fokus. ■

Eisenhüttenstadt, Kernstadt

30.416

Einwohner in Eisenhüttenstadt 2017

377_{ha}

Größe Stadtumbaugebiet Kernstadt

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme Kernstadt
(seit 2007 auch Soziale Stadt)

22,4 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 für die Kernstadt

DAS ZENTRUM der direkt an der Oder gelegenen Stadt Eisenhüttenstadt ist durch seinen Charakter als »sozialistische Planstadt« ein einmaliges Denkmal der Architektur- und Städtebaugeschichte der DDR. Die Stadt erlebte ab den 1950er Jahren mit dem Aufbau der Schwerindustrie ihren wirtschaftlichen Aufschwung. Erste sogenannte Wohnkomplexe entstanden in den 1950er Jahren im Sinne der nationalen Bautradition und stehen heute unter Denkmalschutz. In den Folgejahren kamen Wohnkomplexe in Block- bzw. Zeilenbauweise sowie in industrieller Plattenbauweise hinzu. Die Einwohnerzahl stieg bis 1990 auf rd. 50.000. Der tiefgreifende Strukturwandel Anfang der 1990er Jahre hatte in Eisenhüttenstadt den Verlust vieler Arbeitsplätze und eine starke Abwanderung zur Folge. Gerade die Bereiche der Stadt aus den 1950er und 1960er Jahren, die heute das Stadtzentrum bilden, waren von hohen Wohnungsleerständen und baulichem Verfall betroffen.

Saniertes Rathaus

Quelle: Bundestransferstelle



Die Stadt verfolgt im Stadtumbau deshalb eine Doppelstrategie: Seit 2002 liegt der Fokus auf der Stärkung der Innenstadt als zukunftsfähigem Kern. Zugleich wurden in Wohnquartieren am Stadtrand über 6.000 Wohnungen teilweise flächenhaft abgerissen.

Die Bestände des Geschosswohnungsbaus gehören überwiegend zwei Unternehmen: der Kommunalen Wohnungsgesellschaft (GeWi) und der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugesellschaft e.G. (EWG). Während sich der Wohnungsbestand in der Innenstadt zu 95 Prozent im Besitz der GeWi befand, lagen die Bestände der EWG vor allem in für den Rückbau vorgesehenen Randlagen. Zur Erreichung der Stadtumbauziele wurden daher zwischen den Stadtumbauakteuren Kooperationsvereinbarungen geschlossen, die auch eine Eigentumsübertragung von Beständen der GeWi an die EWG vorsahen. In der Folge konnten zwischen 2006 und 2017 mehr als 2.000 Wohnungen im Flächen- denkmal saniert werden.

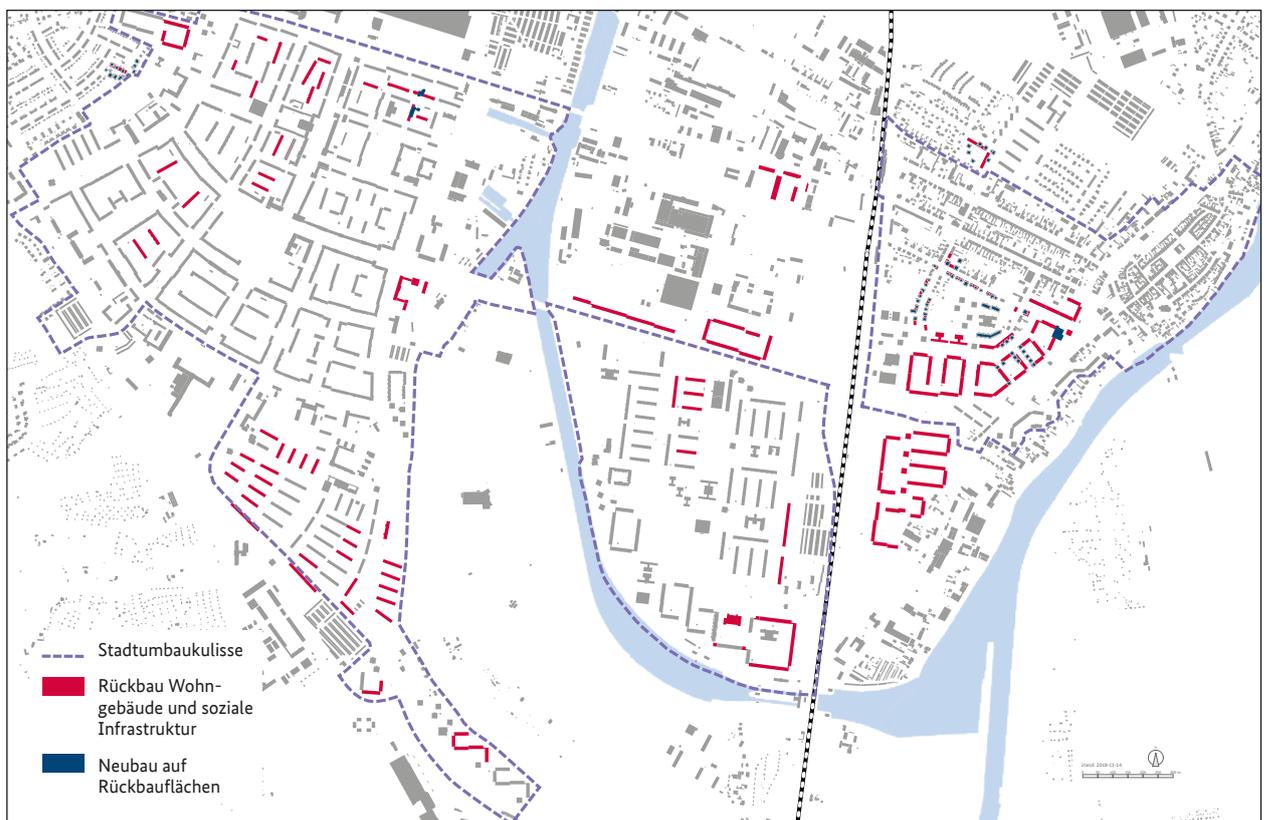
Durch den kontinuierlichen Stadtumbau sank der gesamtstädtische Wohnungsleerstand von ca. 22 Prozent (2003) auf 11 Prozent (2017). Besonders in der Innenstadt hat sich der Woh-



Flächenhafter Abriss von Wohnungsbeständen am Stadtrand
Quelle: Bundestransferstelle

nungsleerstand deutlich verringert. Jeder dritte Eisenhüttenstädter wohnt inzwischen in der Innenstadt. ■

Abriss und Neubau in den Stadtumbaugebieten (2003–2018)
Quelle: Bundestransferstelle



Wittstock/Dosse, Altstadtkern

14.380

Einwohner in Wittstock/Dosse 2017

26_{ha}

Größe Stadtumbaugebiet Altstadt

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme Altstadtkern
(seit 1991 auch Städtebaulicher Denkmalschutz)

12,9 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für Wittstock/Dosse

DIE KLEINSTADT Wittstock/Dosse liegt im Nordwesten des Landes Brandenburg. Sie gehört zu den ältesten Städten Brandenburgs. Die Altstadt ist durch einen mittelalterlichen, nahezu kreisförmigen Stadtgrundriss sowie eine weitgehend erhaltene historische Bausubstanz geprägt.

Seit 1994 ist die Altstadt als Sanierungsgebiet festgelegt. 2002 erfolgte die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm. Damit wurde auf den massiven Sanierungsbedarf und hohen Leerstand von 22,2 Prozent sowie ein insgesamt schwaches Image der Altstadt reagiert.

Die Stärkung der historischen Altstadt wurde im Integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2007 als zentrales stadträumliches Leitbild der Stadtentwicklung festgelegt. Seitdem werden Aufwertungsmaßnahmen nahezu ausschließlich in der historischen Altstadt und daran angrenzenden Bereichen umgesetzt. Schlüsselprojekte des Stadtumbaus in Wittstock/Dosse sind die Zusammenführung und Zentralisierung wichtiger Verwaltungseinrichtungen in der Altstadt, die Sanierung von Wohn- und Geschäftshäusern und die Sicherung leerstehender Gebäude. So wurde der Verwaltungssitz der Stadt im historischen Gebäude einer Alten Tuchfabrik untergebracht. Ebenso wurden die Bibliothek, eine Integrationskita und ein Familienzentrum von dezentralen Standorten im Stadtgebiet in die Innenstadt verlagert und beleben heute baukulturell besonders wertvolle Altbauten. Die konsequente Ausrichtung des Stadtumbaus auf



*Direkt am westlichen Stadteingang haben die kommunale Wohnungsgesellschaft (rechtes Gebäude) und die Wohnungsbaugenossenschaft (linkes Gebäude) ein gemeinsames Sanierungsvorhaben durchgeführt.
Quelle: Bundestransferstelle*



2007 wurde der zentrale Verwaltungsstandort in einer alten Tuchfabrik durch die Stadtverwaltung bezogen.
Quelle: Bundestransferstelle

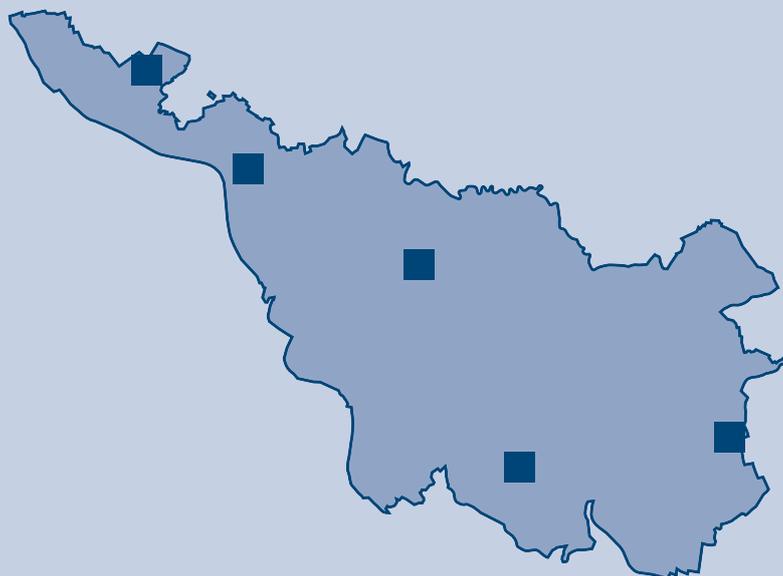
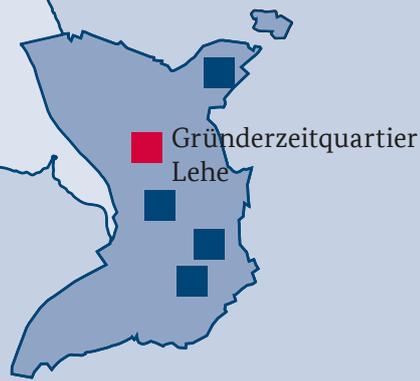
die Innenstadt wird durch das kommunale Wohnungsunternehmen Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH Wittstock (GWV) sowie private Investoren mitgetragen. Unterstützt durch Mittel aus dem Stadtumbauprogramm und aus der Wohnraumförderung des Landes hat die GWV sei 2007 rd. 180 Wohnungen in der Innenstadt saniert. Die Aufwertung der Altstadt profitiert von der Überlagerung der Förderkulissen Stadtumbau und Städtebaulicher Denkmalschutz mit Mitteln der Wohnraumförderung.

Ein Highlight im Jahr 2019 ist die Ausrichtung der Landesgartenschau in Wittstock/Dosse, die ihren räumlichen Fokus auf den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld am westlichen Eingang zur Altstadt legt. Auch die historischen Wallanlagen, welche die Altstadt umschließen, sind in das Gartenschaukonzept einbezogen. ■



Für die neue Integrationskita wurden zwei Altbauten miteinander verbunden.
Quelle: Bundestransferstelle

2.5 Bremen



2

Programmkommunen

10

Gesamtmaßnahmen

24,7

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2004 – 2017

152

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DER STADTUMBAU in dem Zwei-Städte-Land Bremen weist eine starke wohnungswirtschaftliche Schwerpunktsetzung auf. Von den zehn Stadtumbaumaßnahmen im Land liegen sechs in Großwohnsiedlungen. Gerade zu Beginn des Stadtumbaus standen vor allem Maßnahmen im Siedlungsbestand im Fokus des Stadtumbaus. Verfolgt wurde dabei eine städtebauliche Qualitätsoffensive, die sowohl Rückbau- als auch Aufwertungsmaßnahmen einschloss. Im Hinblick auf den Rückbau von Wohnungen wurden hier die größten Volumina im Vergleich mit anderen westdeutschen Stadtumbaustädten realisiert. In den letzten Jahren hat sich der Fokus des Stadtumbaus stärker auf innerstädtische, gründerzeitlich geprägte Wohnquartiere verschoben. Dabei wird der Aktivierung und Kooperation privater Eigentümer im Stadtumbau eine hohe Bedeutung eingeräumt und mittels Impulsprojekten sowie Aufwertungen im öffentlichen Raum ein geeignetes Umfeld für private Investitionen geschaffen. Zugleich gibt es – allerdings konzentriert auf Teile des Stadtumbaugebiets Bremerhaven Lehe – eine intensive Auseinandersetzung mit Schrottimmobilien.

Aufgrund der Konzentration vielfältiger städtebaulicher Funktionsverluste in den Stadtumbaugebieten erfolgt oftmals eine Bündelung von Mitteln mit dem Programm Soziale Stadt oder den EU-Strukturfondsprogrammen. ■

Bremerhaven, Gründerzeitquartier Lehe

113.026

Einwohner in Bremerhaven 2017

165 ha

Größe des Stadtumbaugebietes Lehe

2008

Start der Stadtumbaumaßnahme Lehe

7,420 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 für Lehe

DIE STADT BREMERHAVEN gehörte Anfang der 2000er Jahre zu den westdeutschen Städten mit den höchsten Wohnungsleerständen. In der Folge wurden mit Stadtbaumitteln fast 2.000 Wohneinheiten abgerissen, mehrheitlich in den Großwohnsiedlungen der 1950er bis 1970er Jahre am Stadtrand. Eine Evaluierung des Stadtumbaus in Bremerhaven kam 2009 zu dem Schluss, dass mit der Rückbaustrategie nicht die erhoffte Belebung der innerstädtischen Quartiere gelungen ist. Der bereits 2004 eingeleitete Stadtumbau des durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägten Stadtteils Lehe wurde daher verstärkt. Öffentliche Räume und Schulinfrastruktur wurden ertüchtigt. Es folgten u. a. die Aufwertung des Stadtparks im Ortsteil Klushof mit verbesserter Anbindung an die benachbarten Schulen, die Umnutzung eines Wasserturms zu einem Veranstaltungsraum und die qualitätsvolle Weiterentwicklung einer Wohnanlage aus den 1950er Jahren.

Besondere Aufmerksamkeit widmete die Stadt Bremerhaven vernachlässigten Immobilien in Lehe. 2007 wurde im Ortsteil Lehe-Goethestraße ein Wohnungsleerstand von 13,6 Prozent festgestellt. Eine große Anzahl von Gründerzeitgebäuden war also unbewohnt oder wies erheblichen Instandhaltungsstau auf. Eigentümer waren zu Investitionen nicht zu bewegen, sodass die Stadt ein Vorkaufsortsgesetz erließ und mit zwei beauftragten Eigentümermoderatoren den Versuch unternahm, Eigentümer für qualitative Sanierun-



*Im Ortsteil Klushof befindet sich auch der preisgekrönte Umbau einer Wohnanlage aus den 1950er Jahren.
Quelle: Bundestransferstelle*

gen zu begeistern bzw. Eigentümerwechsel zu initiieren. Mehrfach erwarb die Stadt Gebäude selbst. In vier Fällen engagierten sich öffentliche Wohnungsunternehmen und sanierten Gebäude oder erstellten einen Neubau. Mit der erreichten Aufwertung verbesserte sich auch die soziale Durchmischung. Allerdings führten erheblich vernachlässigte Immobilien, die vor dem Hintergrund einer verstärkten Zuwanderung aus Südosteuropa seit 2012 und von Flüchtlingen 2015 und 2016 zu unwürdigen Bedingungen an diese Menschen vermietet wurden – ohne das notwendige Bestandsinvestitionen erfolgten – zu einer negativen Ausstrahlung auf das Quartier. Eine erneute Abwärtsentwicklung drohte. Seit 2017 zeigt sich in Lehe jedoch ein nachhaltiger Aufschwung: Nach dem erfolgreichen ersten Projekt Mehrgenerationenwohnen hat die Städtische Wohnungsgesellschaft STÄWOG nunmehr ein zweites Gründerzeitgebäude in der Goethestraße saniert, neben Wohnungen einen Coworking Space eingerichtet und einem Projekt des Kunstvereins eine Heimat gegeben. In unmittelbarer Nähe entsteht in einer Baulücke ein Studierenden-Wohnheim als Neubau. Ermutigend ist auch, dass ein privater Investor mehrere Leerstandsgebäude in der Goethestraße erworben hat und sie hochwertig saniert. Die Strategie, durch räumlich konzentrierte Investitionen in benachbarten Baublöcken den Umbauerfolg besonders sichtbar zu machen, scheint Früchte zu tragen. ■



In der Goethestraße werden zurzeit ehemalige »Schrottimmobilien« von einem privaten Investor saniert.

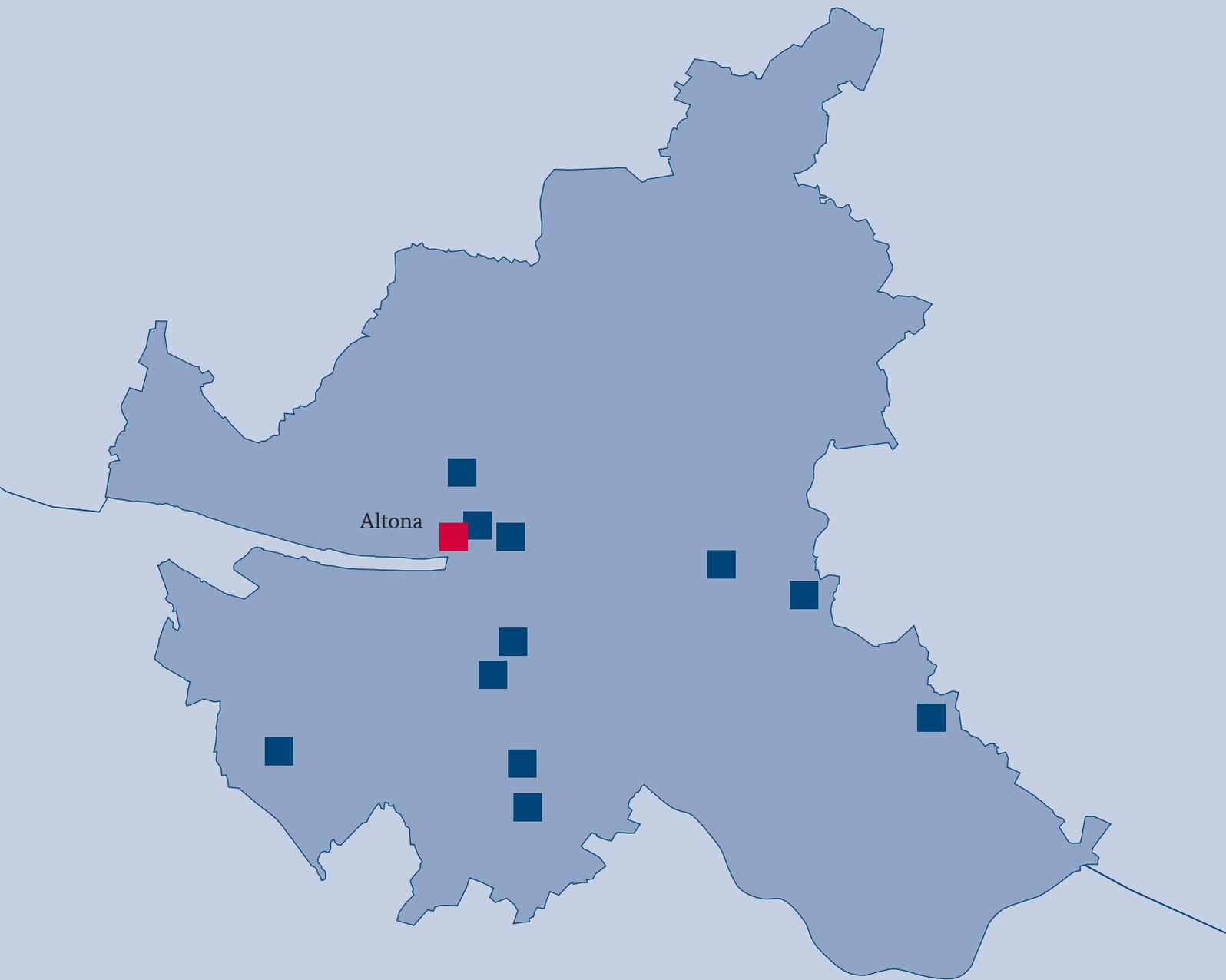
Quelle: Bundestransferstelle

Zwischen der Schule am Ernst-Reuter-Platz und den Parkanlagen im Ortsteil Klushof wurden u. a. die Wegeverbindungen aufgewertet.

Quelle: Bundestransferstelle



2.6 Hamburg



1

Programmkommune

12

Gesamtmaßnahmen

24,3

 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2004 – 2017

76

 ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DIE STADT HAMBURG ist überwiegend von Wachstum geprägt, dennoch gibt es wirtschaftlich und sozialstrukturell benachteiligte Teilräume. Der Stadtumbau kommt insbesondere in Gebieten mit erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten zum Einsatz, die bspw. in Folge der Umstrukturierungen im Einzelhandel entstanden sind. Er wird aber auch eingesetzt, um Wohnquartiere und das dazugehörige Wohnumfeld sowie soziale Infrastrukturen bedarfsgerecht anzupassen. Daher liegen auch die vier zuletzt aufgenommenen Maßnahmen in Großsiedlungen oder deren Versorgungszentren. Seit 2010 ist bereits die Aktivierung untergenutzter Hafenumflächen für kerngebietstypische Nutzungen und Freizeitaktivitäten als weiterer Schwerpunkt im Stadtumbau hinzugekommen.

Der Stadtumbau ist in Hamburg eingebettet in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). RISE ist ein umfassendes Investitionsprogramm und das programmatische Dach für alle Städtebauförderprogramme, um in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf soziale, ökonomische, (städte-)bauliche und kulturelle Entwicklungspotenziale gleichzeitig zu fördern. ■

Hamburg, Altona

22.946

Einwohner in Hamburg, Altona 2017

27_{ha}

Größe Stadtumbaugebiet Altona

2004

Start der Stadtumbaumaßnahme Altona

4,400 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 für Altona

DAS BEZIRKSZENTRUM von Altona an der Großen Bergstraße ist geprägt durch einen in den 1970er Jahren errichteten Einzelhandels- und Bürokomplex. Die Aufgabe einer Karstadt-Filiale, überdimensionierte Ladenflächen und eine unzeitgemäße städtebauliche Gestaltung hatten dort zu hohen Leerständen und damit zu erheblichen Funktionsverlusten geführt. Weitere städtebauliche Missstände betrafen: zu große Straßenräume, unattraktive öffentliche Räume, ungeordnete Hinterhausbereiche oder unklare Wegeverbindungen. Ziel der Stadtumbaumaßnahme, die 2017 abgeschlossen wurde, war eine Stärkung der Funktionsvielfalt sowie eine bessere Verknüpfung mit den umliegenden Wohngebieten.

Auf Basis eines Integrierten Entwicklungskonzepts wurden im Rahmen der Stadtumbaumaß-

*An der sogenannten Bergspitze ist ein funktionsgemischter Neubau entstanden.
Quelle: Bundestransferstelle*



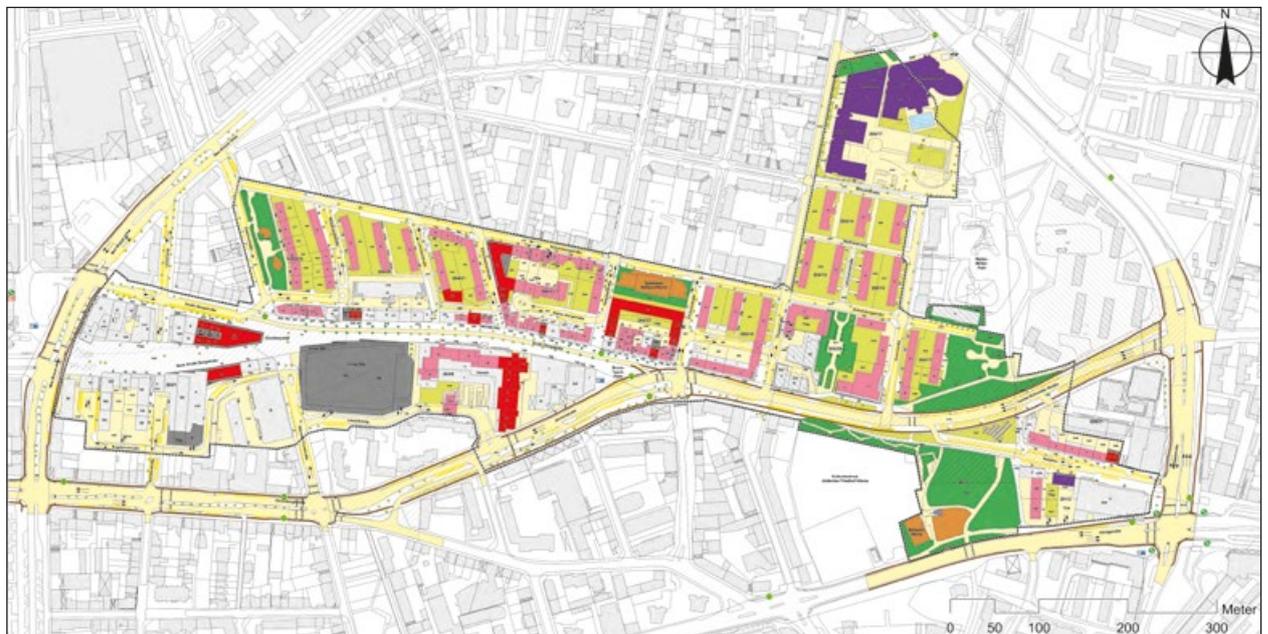
nahme zahlreiche investive Projekte gefördert, u. a. der Neubau einer Schule, Abriss von Gebäuden und die Neuordnung von Grundstücken, der Bau einer verkehrsberuhigten »Kommunaltrasse« (ausschließlich für Taxis, Fahrräder und ÖPNV), der Umbau einer Fußgängerunterführung sowie vielfältige Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum. Zudem haben die grundlegende Umstrukturierung des Großkomplexes Forum Altona mit Wohnungen, Läden und Büros sowie die Ansiedlung eines IKEA-Möbelhauses nach Abbruch des ehemaligen Karstadt-Gebäudes wichtige Entwicklungsimpulse ausgelöst.



Der Hof der neu gebauten Louise-Schröder-Schule wurde u. a. mit Stadtumbaumitteln gestaltet.
Quelle: Bundestransferstelle

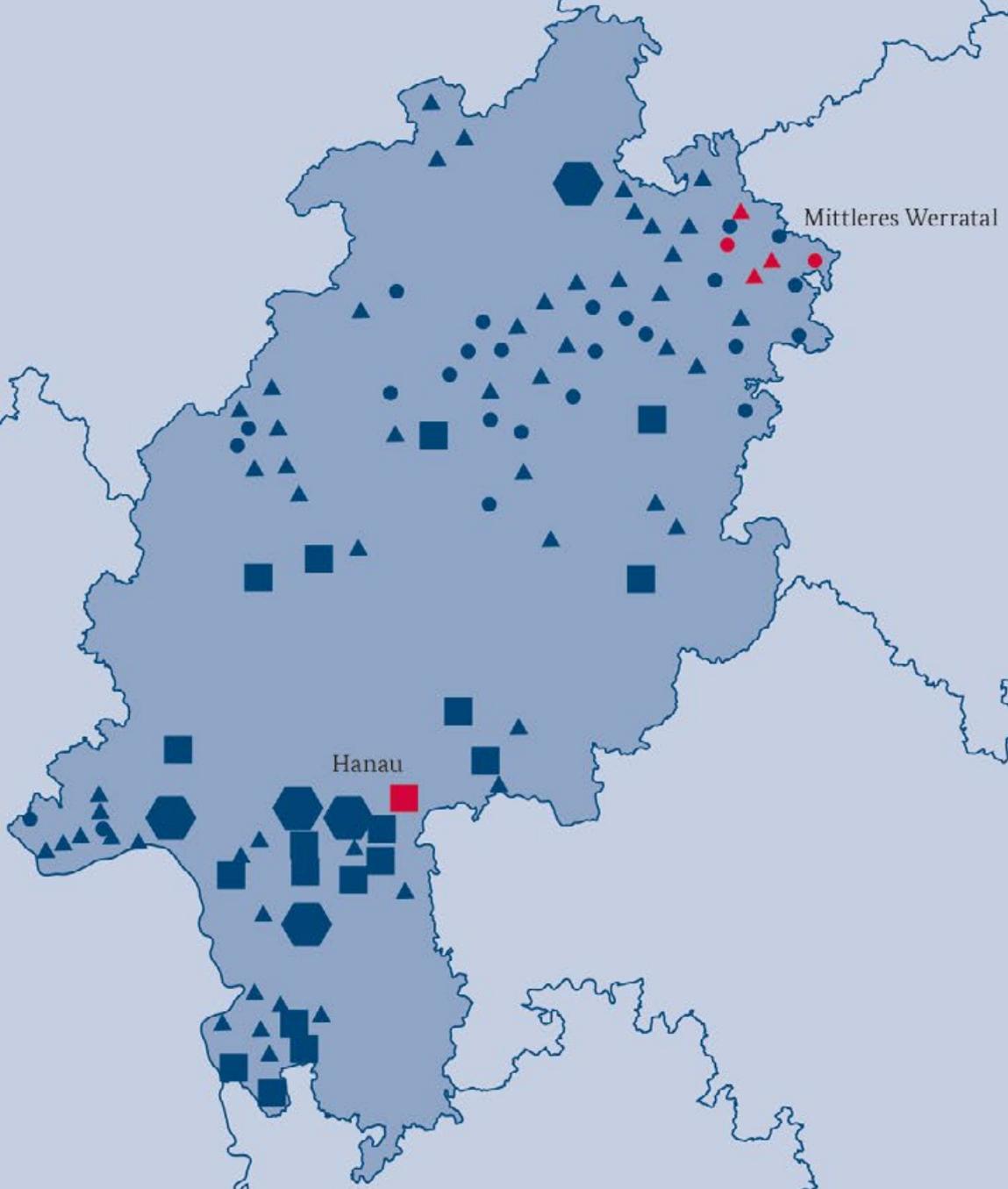
Heute hat das Quartier seine Funktion als Hauptgeschäftszentrum des Stadtteils Altona wiedererlangt. Es hat sich eine Vielfalt an neuen Läden und Cafés angesiedelt und durch den Neubau von mehr als 350 Wohnungen konnte die funktionale Vielfalt erheblich gesteigert werden. Leerstände sind nicht mehr vorhanden, der als überdimensioniert wahrgenommene Straßenraum ist heute stadträumlich besser gefasst und die städtebaulichen Missstände konnten insgesamt behoben werden. ■

Plandarstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes Altona-Altstadt S5
Quelle: STEG Hamburg mbH



<p>Neubau im Rahmen der Sanierung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ überw. Wohnen ■ überw. Gewerbe ■ überw. Gemeinbedarf ■ Gewerbe/Gemeinbedarf im Erdgeschoss 	<p>Erhalt/Instandsetzung/Modernisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ überw. Wohnen ■ überw. Gewerbe ■ überw. Gemeinbedarf ■ Gewerbe/Gemeinbedarf im Erdgeschoss 	<ul style="list-style-type: none"> Dachbegrünung Abbruch/Rückbau IV Anzahl der Vollgeschosse Ga / TGA Garage/Tiefgarage Durchfahrt Ein- und Ausfahrten Parkdecks/Tiefgaragen 	<ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche öffentliche Parkplätze Fahrradwege Gehwegflächen H S T Haltestellen des ÖPNV ■ StadtRAD-Standorte Tunnel 	<ul style="list-style-type: none"> ● Straßenbäume, Bestand ● Bäume neu sonst. Vegetationsfl. sonst. befestigte Flächen öffentliche Grün- und Spielflächen Entwicklungsbereich Grenze Sanierungsgebiet
--	--	--	--	--

2.7 Hessen



112

Programmkommunen
(darunter 17 interkommunale
Kooperationen)

69

Gesamtmaßnahmen

81,4

 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2004 – 2017

86,8

 ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DAS LAND HESSEN ist durch eine regional sehr unterschiedliche Entwicklung geprägt. Während manche Orte, insbesondere im Norden des Landes, mit Leerständen kämpfen, weisen große Teile des Rhein-Main-Ballungsraumes und Südhessens eine prosperierende Entwicklung auf.

In einer ersten Phase des Stadtumbaus von 2004 bis 2015 lag der Fokus in Hessen vor allem auf den durch Schrumpfungsprobleme geprägten kleinen Gemeinden sowie auf Klein- und Mittelstädten im ländlichen Raum. Dabei wurde insbesondere auf die Potenziale interkommunaler Kooperationen gesetzt. In insgesamt 17 interkommunalen Verbänden mit 77 beteiligten Kommunen wurde der Stadtumbau auf der Grundlage gemeinsam erarbeiteter Konzepte durchgeführt. Im Zentrum standen hier die Aufwertung von Innenstädten und Ortskernen sowie die Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen.

Im Jahr 2016 wurden die Schwerpunkte im Stadtumbau in Hessen um die Themenfelder Klimaschutz und Klimaanpassung erweitert. Ziel ist es, städtebauliche Maßnahmen zu Klimaschutz, Klimaanpassung sowie zur Anpassung an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen in einem integrierten Ansatz zu vereinen. Die Förderung und Einbindung der grünen und blauen Infrastruktur soll den Städten und Gemeinden Möglichkeiten aufzeigen, den Lebens-, Wohn- und Freizeitraum zu stärken und unter den Gesichtspunkten von Klimaschutz und -anpassung nachhaltig zu gestalten. Die Handlungsräume, in denen neue Ansätze erprobt werden, reichen von Innenstädten über Wohnsiedlungen bis zu Brachen und umfassen Stadtgrößen von 6.000 bis 740.000 Einwohnern. Aufgrund dieser Neuausrichtung des Programms hat das Land Hessen seit 2016 18 Kommunen neu aufgenommen. Zehn weitere Programmkommunen führen den Stadtumbau unter dem neuen Handlungsschwerpunkt weiter. ■

Kommunale Arbeitsgemeinschaft Mittleres Werratal

47.519

Einwohner 2017 in den Gemeinden der
KAG Mittleres Werratal

163 ha

Größe des Stadtumbaugebietes
KAG Mittleres Werratal

2005

Start der Stadtumbaumaßnahme
KAG Mittleres Werratal

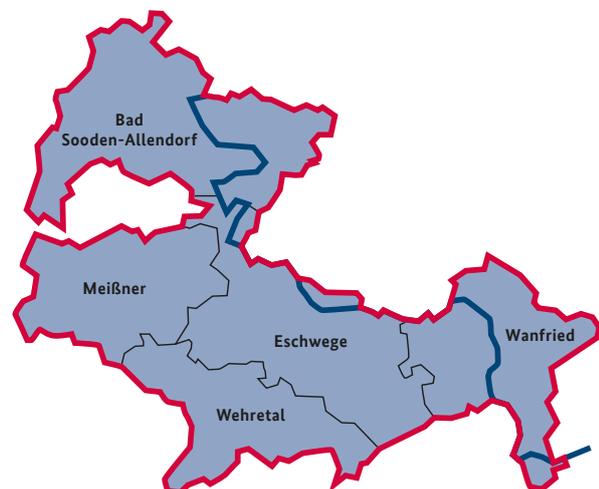
3,090 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadt-
umbauprogramm bis einschl. 2017 für die
KAG Mittleres Werratal

DIE STADT ESCHWEGE, Kreisstadt des Werra-Meißner-Kreises in Nordhessen, schloss sich im Rahmen des Stadtumbauprogramms mit ihren Nachbarkommunen Bad Sooden-Allendorf, Wanfried, Berkatal, Meinhard, Meißner, Wehretal und Weißenborn zur Kommunalen Arbeitsgemeinschaft (KAG) Mittleres Werratal zusammen (aktuell ohne Berkatal, Meinhard und Weißenborn).

Ein wesentliches Ziel der Fördermaßnahme bestand darin, gemeindeübergreifend Lösungen für die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels zu erarbeiten. Dabei ging es vor allem um die Reduzierung von Leerständen in den Ortskernen sowie um die Sicherung der Nahversorgungsfunktion. Durch die Erarbeitung eines gemeinsamen regionalen Entwicklungskonzeptes ergab sich die Chance, Synergieeffekte zwischen den unterschiedlichen Funktionen und Potenzialen in den Teilräumen des Kooperationsraums zu erzielen.

Die Stadtumbaugebiete in den KAG-Kommunen umfassen jeweils Teile der Orts- bzw. Stadtmitte, teilweise auch den gesamten Kernbereich. In Eschwege wurde die Altstadt als Stadtumbaugebiet festgelegt. Dort wurden insbesondere solche Schlüsselprojekte umgesetzt, die durch eine Funktionsstärkung auch der Bevölkerung der Umlandgemeinden zugutekommen. Ein ehemaliges Elektrizitätswerk wurde zu einem Kultur-



Gebietsabgrenzung der Kommunalen
Arbeitsgemeinschaft Mittleres Werratal
Quelle: Rupperts Büro – Architekten Edertal,
Nachbearbeitung durch Bundestransferstelle



*Fachwerkmusterhaus vor der Sanierung
Quelle: Bürgergruppe Wanfried*



*Fachwerkmusterhaus nach der Sanierung
Quelle: Bürgergruppe Wanfried*

und Kommunikationszentrum umgewandelt, ein denkmalgeschütztes Fachwerkhaus wurde durch einen Träger für soziale Infrastruktur saniert, um einen attraktiven Anbau erweitert und zu einer Wohnanlage für psychisch erkrankte Menschen mit altersbedingten zusätzlichen Einschränkungen umgenutzt, der Marktplatz wurde barrierefrei umgestaltet.

In der Nachbargemeinde Wanfried entstand in einem jahrzehntelang leer stehenden Fachwerkhaus am historischen Platz »Auf der Börse« ein Fachwerkmusterhaus. Eine seit 2006 ehrenamtlich arbeitende Bürgergruppe gibt dort Anregungen und Hilfestellungen für Eigentümer und Handwerker. Das Haus ist Teil einer Modernisierungsoffensive im Wohnungsbestand der KAG-Kommunen. ■

*Zur Wohnanlage für psychisch Erkrankte umgenutzt und ergänzter Altbau.
Quelle: Bundestransferstelle*



Hanau, Klima-Pionier-Quartier

96.130

Einwohner in Hanau 2017

200_{ha}

Größe des Stadtumbaugebiets
Klima-Pionier-Quartier

2016

Start der Stadtumbaumaßnahme
Klima-Pionier-Quartier

317.000_{Euro}

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadt-
umbauprogramm bis einschl. 2017 für
das Klima-Pionier-Quartier

HANAU war ehemals mit über 340 Hektar Militärfäche der größte Militärstandort der US-Streitkräfte in Europa. Der Abzug des US-Militärs erfolgte schrittweise, die Pioneer-Kaserne im Stadtteil Wolfgang wurde als letztes Areal 2008 aufgegeben. Nach erfolgreicher Konversion an anderen Standorten im Stadtgebiet konzentriert sich die Stadt Hanau seit 2016 auf die Vorbereitung der Umnutzung der Pioneer-Kaserne mit dem ehemaligen Housing-Bereich »Triangle« zu einem Stadtteil für 4.000 bis 5.000 Einwohner. Ein entsprechender Bedarf liegt im Rhein-Main-Gebiet vor. Nachdem Hanaus Einwohnerzahl über lange Zeit stagnierte, hat die Stadt seit 2008 fast 10.000 Einwohner gewonnen, was nicht zuletzt auf neue Wohnangebote auf ehemaligen US-Militärflächen zurückzuführen ist.

2016 wurde das Gelände der ehemaligen Pioneer-Kaserne mit benachbarten Arealen als »Klima-Pionier-Quartier« im Stadtumbau-Programm aufgenommen. Der Anspruch, mit der Quartiersentwicklung neue Maßstäbe in den Bereichen Klimaschutz- und Klimafolgenanpassung, Mobilität, Integration und bezahlbares Wohnen zu setzen, prädestinierte das Vorhaben für das 2016 gestartete Profil des Stadtumbaus in Hessen mit Schwerpunkten bei der »grünen und blauen Infrastruktur«.

2016 erwarb die Stadt das ehemalige Militärgelände von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und startete den Planungsprozess in der gemeinsam mit der DSK/BIG-Gruppe gegründeten LEG Hessen-Hanau GmbH. Im Rahmen eines Mehrfachbeauftragungsverfahrens wurde die Grundlage für ein städtebauliches Konzept gelegt, das nun mit einem integrierten Stadtentwicklungskonzept und einem Bebauungsplan weitergeführt wird. Dieses städtebauliche Konzept berücksichtigt in besonderer Weise die Spezifika der Fläche: Teile der ehemaligen Housing-Area sollen saniert und für kostengünstige Eigentumsbildung



Das Areal heute.
Quelle: Bundestransferstelle



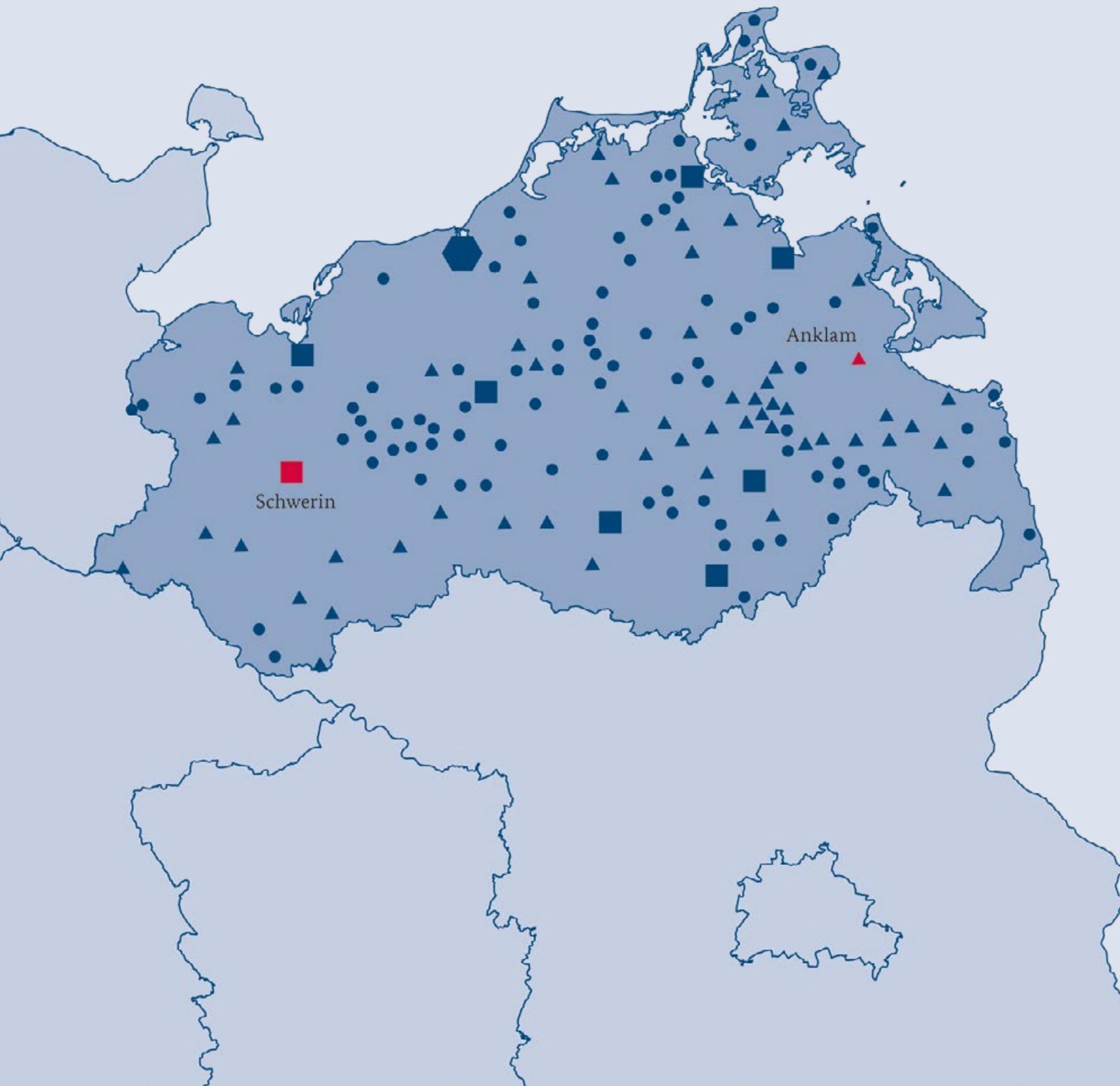
*Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die Besonderheiten des Areal und entwickelt es u. a. zu einem vernetzten und vielfältigen Grünraumkonzept und einem differenzierten Wohnraumangebot weiter.
Quelle: Stadt Hanau*

weiter entwickelt werden. Die Fächerstruktur des Geländes steht als Ensemble unter Denkmalschutz, zusätzlich wenige Einzelgebäude. Der Standort ist durchsetzt von altem Baumbestand, im Norden schließt sich eine Auenlandschaft an. Die städtebauliche Integration in den Stadtraum stellt dabei eine besonders große Herausforderung dar, zumal neben dem Stadtteil Wolfgang Flüchtlingseinrichtungen der Stadt und ein Industrieareal einzubeziehen sind. Bei der Standortentwicklung geht Hanau neue Wege, indem die städtische BAUprojekt Hanau GmbH und eine private Grundstücksentwicklungsgesellschaft mit der LEG Hessen-Hanau GmbH ein gemeinsames Unternehmen gegründet haben, das den Entwicklungsprozess seit 2017 steuert. ■



*Luftbild Hanau: Erkennbar wird die einzigartige Fächerstruktur der Pioneer-Kaserne mit dem Housing-District »Triangle«.
Quelle: LEG Hessen Hanau GmbH*

2.8 Mecklenburg- Vorpommern



156

Programmkommunen

286

Gesamtmaßnahmen

211

 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2002 – 2017

31,8

 ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

HERAUSFORDERUNGEN des Stadtumbaus in Mecklenburg-Vorpommern sind die Stärkung der Innenstädte einschließlich der Aufwertung und des bedarfsgerechten Umbaus des Gebäudebestands, die Erhöhung der Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit der marktfähigen Bestände in zu erhaltenden Großwohnsiedlungen, die Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes sowie die Wiedernutzung von vorrangig innerstädtischen Brachflächen bzw. durch Rückbau freigelegten Flächen und Baulücken. Eine besondere Aufgabe besteht in der Herstellung einer attraktiven städtebaulichen Struktur und Funktionalität in den Wiederaufbaustädten. Eine hohe Förderpriorität erfahren die Oberzentren des Landes. 155,7 Mio. Euro und damit nahezu drei Viertel der Bundesfinanzhilfen im Stadtumbau wurden seit 2002 für Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt. Nicht angewandt wurde in Mecklenburg-Vorpommern bisher der Programmbereich Sanierung und Sicherung von Altbauten. Entsprechende Maßnahmen werden vielmehr im Rahmen der Aufwertung mit kommunalem Eigenanteil gefördert.

Die Entlastung des Wohnungsmarktes durch den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohnungen, vor allem in den Plattenbaugebieten, wurde seit 2002 mit 51,1 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen unterstützt. Insgesamt wurden in Mecklenburg-Vorpommern seit 2002 32.141 Wohnungen abgerissen (Stand 31. 12. 2017). Damit verbunden sank der Wohnungsleerstand bei den Wohnungsunternehmen, die im GdW organisiert sind und die Mehrzahl der Abrisse realisiert haben, von ca. 9,5 Prozent in 2005 bis Ende 2017 auf 5,6 Prozent. Aufgrund der Struktur des Landes wurden dabei auch viele kleine Städte und Landgemeinden – teilweise nur kurzzeitig – in das Stadtumbauprogramm aufgenommen, um vorhandene Wohnungsleerstände und daraus resultierende städtebauliche Missstände im ländlichen Raum abzubauen.

Künftig werden Aspekte der energetischen Stadtsanierung, des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sowie die Anpassung städtischer Infrastrukturen eine noch stärkere Rolle im Stadtumbau spielen. ■

Schwerin, Neu Zippendorf

96.800

Einwohner in Schwerin 2017

70_{ha}

Größe Stadtumbaugebiet Neu Zippendorf

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme
Neu Zippendorf

29,852 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 für Schwerin

3,944 Mio. Euro

davon in Neu Zippendorf

DIE LANDESHAUPTSTADT Schwerin liegt im westlichen Mecklenburg-Vorpommern am Südufer des Schweriner Sees. Die Stadt hat zwischen Ende der 1980er Jahre und 2013 fast ein Drittel der Bevölkerung verloren, bevor sich die Einwohnerzahlen in den letzten Jahren stabilisieren konnten. Vom Einwohnerverlust besonders betroffen waren die drei ab 1971 errichteten Großwohnsiedlungen Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz im Süden der Stadt. Obwohl sich die Wohnsiedlung Neu Zippendorf durch eine gute Infrastrukturausstattung und Verkehrsanbindung zur Innenstadt sowie eine einmalige Lage in einer Wald- und Seenlandschaft auszeichnet, standen im Jahr 2002 bereits 18,3 Prozent der rd. 4.400 Wohnungen leer. Der Stadtteil war zudem von erheblichen sozialstrukturellen Veränderungen betroffen. Auf der Grundlage eines ersten Stadtentwicklungskonzeptes wurde deshalb für Neu Zippendorf 2002 eine Stadtumbaustrategie erarbeitet, um durch Rückbau, Umbau und Sanierung der Bestände sowie durch Neugestaltung von öffentlichen Räumen und sozialer Infrastruktur die Zukunftsfähigkeit des Standortes zu sichern.

In den Konzeptfortschreibungen 2005, 2008 und 2015 wurden diese Ziele beibehalten und zu einem großen Teil bereits umgesetzt. Im Zuge der Anpassung der Infrastruktur wurden eine Kita und zwei Schulen abgerissen, die Astrid-Lindgren-Schule wurde saniert. Neben dem Abriss von rd. 1.000 Wohnungen wurden mehrere räumlich konzentrierte Umbauten von Plattenbaubeständen realisiert. So wurde im Modellquartier »Zum Grünen Tal« durch Rückbau einzelner Geschosse sowie Gebäudesegmente der Wohnungsbestand halbiert und der verbliebene Bestand saniert. Teilweise erfolgten Veränderungen der Grundrisse und der Zugänge zu den Gebäuden. Dadurch konnte das Wohnungsangebot insgesamt diversifiziert werden.

Eine zielgruppengerechte, quartiersbezogene Einbeziehung der Bewohnerschaft in die Stadtteilentwicklung wird seit 1999 durch das Programm Soziale Stadt unterstützt. In den letzten Jahren stand die energetische Erneuerung im Fokus des



Wohngebäude Wuppertaler Straße 22 – 24 vor der Sanierung.
Quelle: Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG



Wohngebäude Wuppertaler Straße 22 – 24 nach der Sanierung.
Quelle: Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG

Stadtumbaus in Neu Zippendorf. Doch auch weitere Gebäudeabriss sind in den kommenden Jahren geplant, um den Wohnungsleerstand dauerhaft auf unter 10 Prozent zu senken. Diese sollen jedoch mit der Qualifizierung der verbleibenden Wohnungsbestände und Infrastrukturen sowie mit Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum einhergehen. ■

Visualisierung von Neu Zippendorf.
Quelle: Entwurf Architekturbüro Keipke, Visualisierung Jörg Nitschke



Anklam, Altstadtkern

12.712

Einwohner in Anklam 2017

36,6 ha

Größe Stadtumbaugebiet Altstadtkern

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme Altstadtkern

6,891 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 in Anklam

6,669 Mio. Euro

davon im Altstadtkern

DIE HANSESTADT ANKLAM liegt in Vorpommern und gilt als Tor zur Ostseeinsel Usedom. Die Stadt mit langer Fliegertradition wurde während des Zweiten Weltkrieges stark zerstört. Sie ist daher städtebaulich durch ein Nebeneinander historischer und gründerzeitlicher Vorkriegsbauten und funktionaler Nachkriegsbauten geprägt.

Die Altstadt ist seit 1991 als Sanierungsgebiet festgelegt und wurde 2002 zusätzlich in das Stadtumbauprogramm aufgenommen. Grund hierfür war der allgemeine Sanierungsbedarf der zum Teil denkmalgeschützten historischen Gebäude sowie der hohe Wohnungsleerstand von 16,5 Prozent. Zudem wurde die heterogene Bebauung als städtebauliches Defizit wahrgenommen.

Um dem entgegenzutreten, werden eine Sanierung der historischen Bausubstanz, der Rückbau nicht mehr nachgefragter Wohnhäuser und die Entwicklung von Brachflächen angestrebt. Durch eine Aufwertung der sozialen Infrastruktur soll die Altstadt zudem in ihrer Rolle als Zentrum der Daseinsvorsorge für die Stadt und ihr Umland gestärkt werden. Dabei ist die Neubebauung der östlichen und westlichen Marktseite besonders hervorzuheben mit dem Ziel, Anklams Mitte neu

Neubebauung an der Marktwestseite
Quelle: BIG Städtebau





Neubau an der Marktseite mit der historischen Nikolaikirche im Hintergrund
 Quelle: J. Krüger Architekturfabrik

zu entwickeln. Die sanierungsbedürftigen Plattenbauten aus den 1970er Jahren auf der Marktseite wurden mit Mitteln des Stadtumbauprogrammes zurückgebaut und unter Regie der Grundstücks- und Wohnungswirtschafts GmbH Anklam (GWA) durch eine kleinteilige Neubebauung mit Hilfe von Aufwertungsmitteln ersetzt. Die barrierearm gestalteten Wohngebäude mit Handels- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss orientieren sich in der Fassadengestaltung teilweise an historischen Vorbildern. Ähnlich wurde bei der Entwicklung der Marktwestseite durch private Investoren vorgegangen. Mittel des Stadtumbauprogrammes werden auch zur Sanierung und Aufwertung stadtbildprägender Gebäude wie dem Steintor, der Nikolaikirche oder dem ehemaligen kaiserlichen Postamt eingesetzt. Jedoch konnten die bestehenden Defizite noch nicht vollständig beseitigt werden. Der Stadtumbau wird daher ein Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Anklam bleiben.

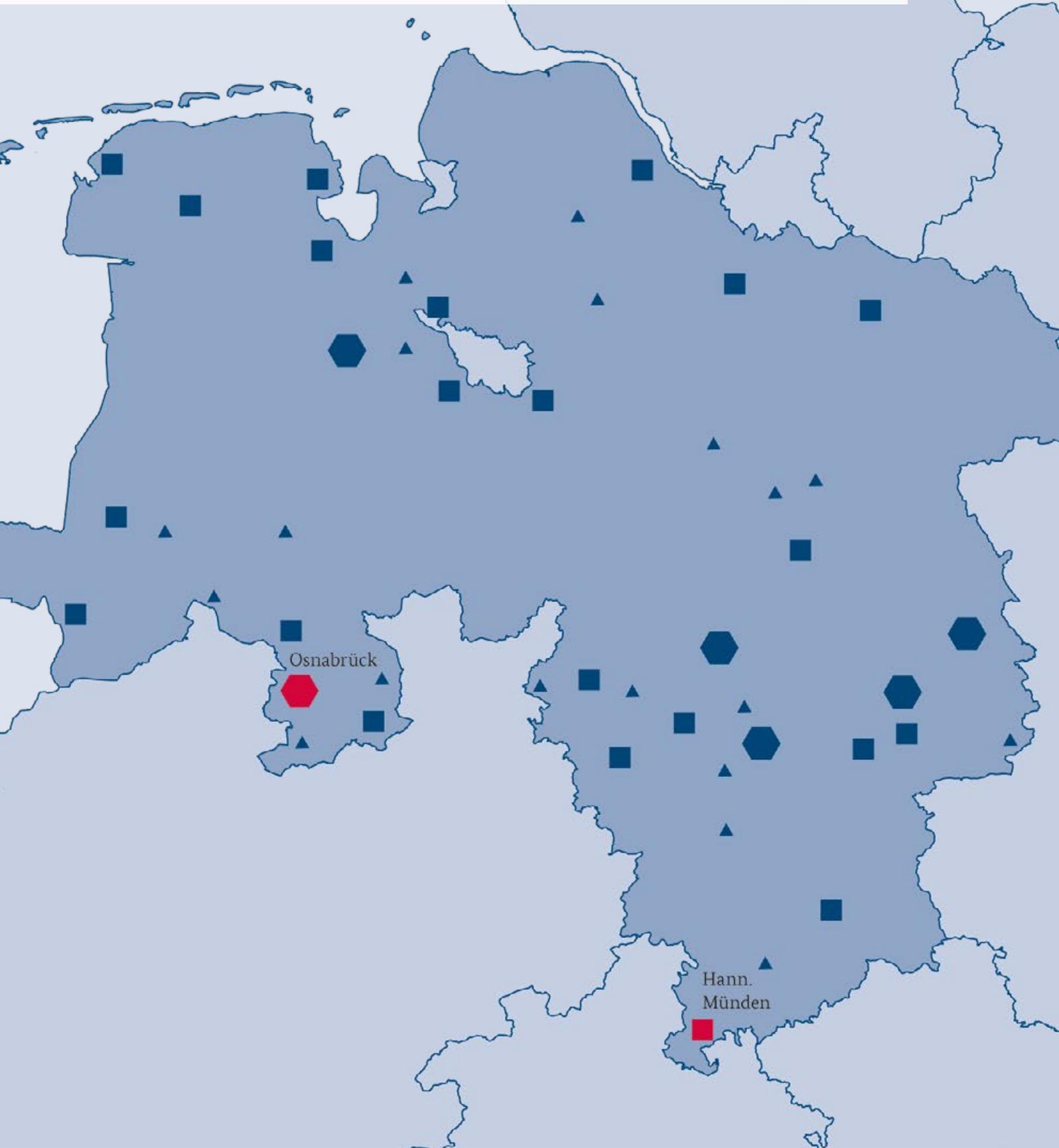
In der durch den Wegzug junger Menschen geprägten Stadt hat der Demokratiebahnhof Anklam eine besondere Bedeutung. Im ehemals leer stehenden Bahnhofsgebäude ist ein selbst-

veraltetes Jugendzentrum entstanden, das ursprünglich als Modellprojekt Jugend.Stadt.Labor des Bundesbauministeriums unterstützt wurde. Der Demokratiebahnhof bietet jungen Menschen Freiräume und einen Anlaufpunkt für selbstbestimmte Projekte. ■

Demokratiebahnhof
 Quelle: Stadt Anklam



2.9 Niedersachsen



48

Programmkommunen

60

Gesamtmaßnahmen

89

 Mio. Euro*

Bundesfinanzhilfen 2007 – 2017

25,6

 ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DER STADTUMBAU in Niedersachsen konzentriert sich auf Städte mit städtebaulichen Funktionsverlusten aufgrund des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels. Davon besonders betroffen sind die Kommunen in Südostniedersachsen, in denen insbesondere die Aufwertung – oftmals fachwerkgeprägter – Innenstadtbereiche und Ortskerne einen Schwerpunkt in der Programmumsetzung darstellt. Ein zweiter (landesweiter) Umsetzungsschwerpunkt liegt in der Wieder- und Umnutzung von Militär-, Industrie- und Gewerbebrachen. Durch die oft innenstadtnahe Lage der Brachen greifen städtebauliche Ansätze zur Stärkung der Kernstadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort und der Revitalisierung von Brachen zum Teil direkt ineinander.

Da Niedersachsen besonders vom Abzug alliierter – britischer – Streitkräfte betroffen ist, liegt auch in der jüngeren Vergangenheit ein Förderungsschwerpunkt im Bereich der Militärkonversionen. Bei sechs von neun Maßnahmen, die seit 2016 im Stadtumbau aufgenommen wurden, handelt es sich um ehemalige Militärareale oder damit zusammenhängende Wohnsiedlungen. Da alle Großstädte Niedersachsens bereits seit längerem Stadtumbau geförderte Maßnahmen aufweisen, liegt der Fokus der Neuaufnahmen auf Klein- und Mittelstädten. ■

* Aufgrund von Vorgaben zur Haushaltskonsolidierung erfolgte erst ab dem Jahr 2008 eine Gegenfinanzierung der Bundesfinanzhilfen im Stadtumbau durch das Land und die Programmaufnahme von Kommunen (mit Ausnahme der Stadt Hannover, die 2007 die Kofinanzierung des Landes aus kommunalen Eigenmitteln übernommen hat).

Hann. Münden, Altstadt

24.072

Einwohner in Hann. Münden 2017

5,5_{ha}

Größe Stadtumbaugebiet Altstadt IV

2009

Start der Stadtumbaumaßnahme Altstadt IV

2,180 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschließlich 2017 für die
Altstadt IV

IN HANN. MÜNDEN, der südlichsten Stadt Niedersachsens, vereinigen sich die Flüsse Fulda und Werra zur Weser. Im Mündungsdreieck liegt die Altstadt mit über 500 Fachwerkhäusern aus allen Epochen, welche als geschlossenes Ensemble unter Denkmalschutz steht. Die Einwohnerzahl der Stadt sank seit den 1990er Jahren kontinuierlich, sodass zunehmende Leerstände und hoher Sanierungsbedarf das Bild der Altstadt prägten. Mit der Aufnahme des Fördergebiets »Altstadt IV« in das Stadtumbauprogramm konnte an vorherige Stadterneuerungsmaßnahmen seit den 1970er Jahren angeknüpft werden. Die Stadtumbaumaßnahme konzentriert sich entsprechend eines 2008 erstellten gesamtstädtischen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes auf die nördliche Altstadt.

Neben zahlreichen Maßnahmen im öffentlichen Raum – wie beispielsweise der Umgestaltung der Marktstraße oder Verbesserungen der Aufenthaltsqualität an den historischen Flussuferbereichen – werden sowohl stadtbildprägende Einzelimmobilien als auch ganze Ensembles, wie das über fünf Gebäude reichende Hotel Dr. Eisenbart, einer Aufwertung unterzogen.

Im Mittelpunkt der Fördermaßnahme steht allerdings die Kooperation mit privaten Eigentümern und Initiativen zur Sanierung der Wohn- und Geschäftsgebäude. Dafür betreibt die Stadt eine aktive »aufsuchende Eigentümerpflege« und reicht Stadtumbaumittel für die Instandsetzung und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude an private Eigentümer aus. Inzwischen konnten so einige sehr aufwendige und fachgerechte Sanierungen durchgeführt werden.

Sehr eng ist zudem die Kooperation mit der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt e. G.



*Durch die Bürgergenossenschaft Mündener
Altstadt e.G. in Eigenleistung saniertes Gebäude.
Quelle: Bundestransferstelle*

Diese gründet sich im Zuge des DenkmalKunst Festivals 2013. Das Festival wurde 2007 als Kultur- und Kunstfestival kreiert, um Einwohnern und Gästen die Einzigartigkeit der historischen Altstadt Hann. Mündens zu vermitteln. In leerstehenden Gebäuden präsentierte Kunst und zahlreiche Abendveranstaltungen sollte deren Aufmerksamkeit auf bislang unsanierte, ungenutzte und verlassene Baudenkmäler lenken. In einer neuntägigen Aktion sollte 2013 öffentlichkeitswirksam eine seit 2004 leerstehende Brandruine mithilfe von freiwilligen Helfern saniert werden. Dem überregionalen Aufruf unter dem Titel »9 × 24« folgten über 190 Helfer. Inzwischen hat die Genossenschaft zwei weitere stark sanierungsbedürftige Objekte in der Altstadt angekauft und saniert diese in Eigenarbeit. Die Einwohnerzahl hat sich seit nunmehr fünf Jahren stabilisiert. Seit 2013 arbeitet Hann. Münden interkommunal mit den benachbarten Mittelzentren Duderstadt, Einbeck, Northeim und Osterode zusammen im Fachwerk5Eck. Das Fachwerk5Eck wurde als Premiumprojekt in das Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus aufgenommen. ■



Die Altstadt von Hann. Münden ist geprägt durch ein geschlossenes Fachwerk-Ensemble.
Quelle: Bundestransferstelle

Mit Unterstützung aus dem Stadtumbauprogramm wurden die Wege am Flussufer aufgewertet.
Quelle: Bundestransferstelle



Osnabrück, Konversionsstandorte Hafen, Westerberg, Dodesheide

164.374

Einwohner in Osnabrück 2017

insg. **199** ha

Größe der Stadtumbaugebiete
Konversionen Hafen, Westerberg
und Dodesheide

2008

Start der Stadtumbaumaßnahmen

2008 »Konversion Hafen«

2009 »Konversion Westerberg«

2013 »Konversion Dodesheide«

4,900 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadt-
umbauprogramm bis einschl. 2017 für die
Konversionsstandorte insgesamt

IM JAHR 2006 entschied die britische Armee, Osnabrück als größten Garnisonsstandort der britischen Streitkräfte außerhalb von Großbritannien zu schließen und bis 2009 die Militärfächen zurückzugeben. Mit dieser Entscheidung stand die Stadt vor der Herausforderung, knapp 200 ha Konversionsflächen einer neuen Nutzung zuzuführen.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die die Flächen im Auftrag des Bundesfinanzministeriums übernahm, und die Stadt Osnabrück vereinbarten von Beginn an eine enge Zusammenarbeit u. a. in einer Lenkungsgruppe, deren Arbeit bereits 2006 startete. BImA und Stadt waren sich einig, dass die Dimension der Aufgabe eine effiziente Steuerung und eine nachhaltige Planung voraussetzte. Die Koordination des Konversionsprozesses wurde daher in der Stadtverwaltung direkt beim Oberbürgermeister angesiedelt. Eine Projektgruppe Konversion im Fachbereich Städtebau übernahm die operative Steuerung, die 2007 mit einem umfangreichen Planungs- und Beteiligungsprozess startete. Die Beteiligung der Bürgerschaft erfolgte über Internet, Presse, Bürgerforen, Busexkursionen, Ausstellungen und kooperative Wettbewerbsverfahren. Das planerische Ergebnis der ersten Prozessschritte war der »Perspektivplan Konversion«, der seit 2008 für jeden Standort abhängig von Lage, vorherrschendem Bautypus und natürlichen Umgebungsbedingungen mögliche Nut-



Ehemalige Kasernengebäude werden
nach Sanierung heute vom Finanzamt genutzt.
Quelle: Bundestransferstelle

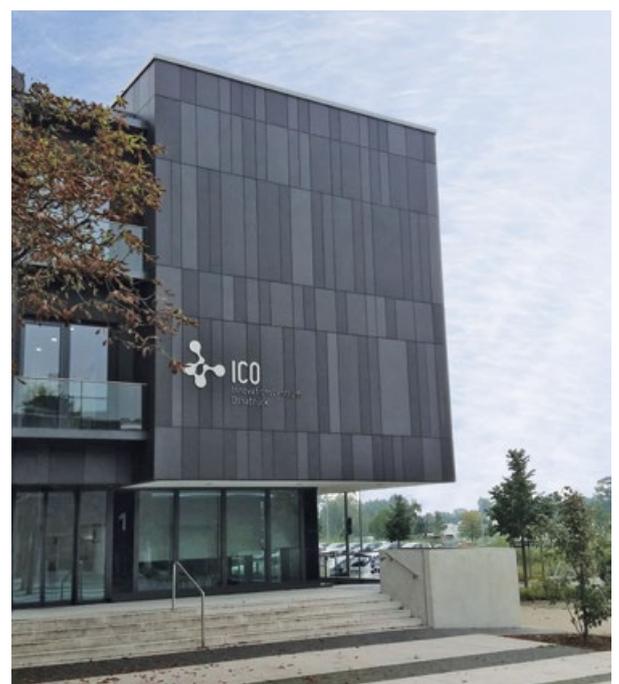


*Im Konversionsgebiet »Hafen« konnten auch neue Dienstleistungsunternehmen mit Neubauten angesiedelt werden.
Quelle: Sören Münzer, Trancerapid Photography*

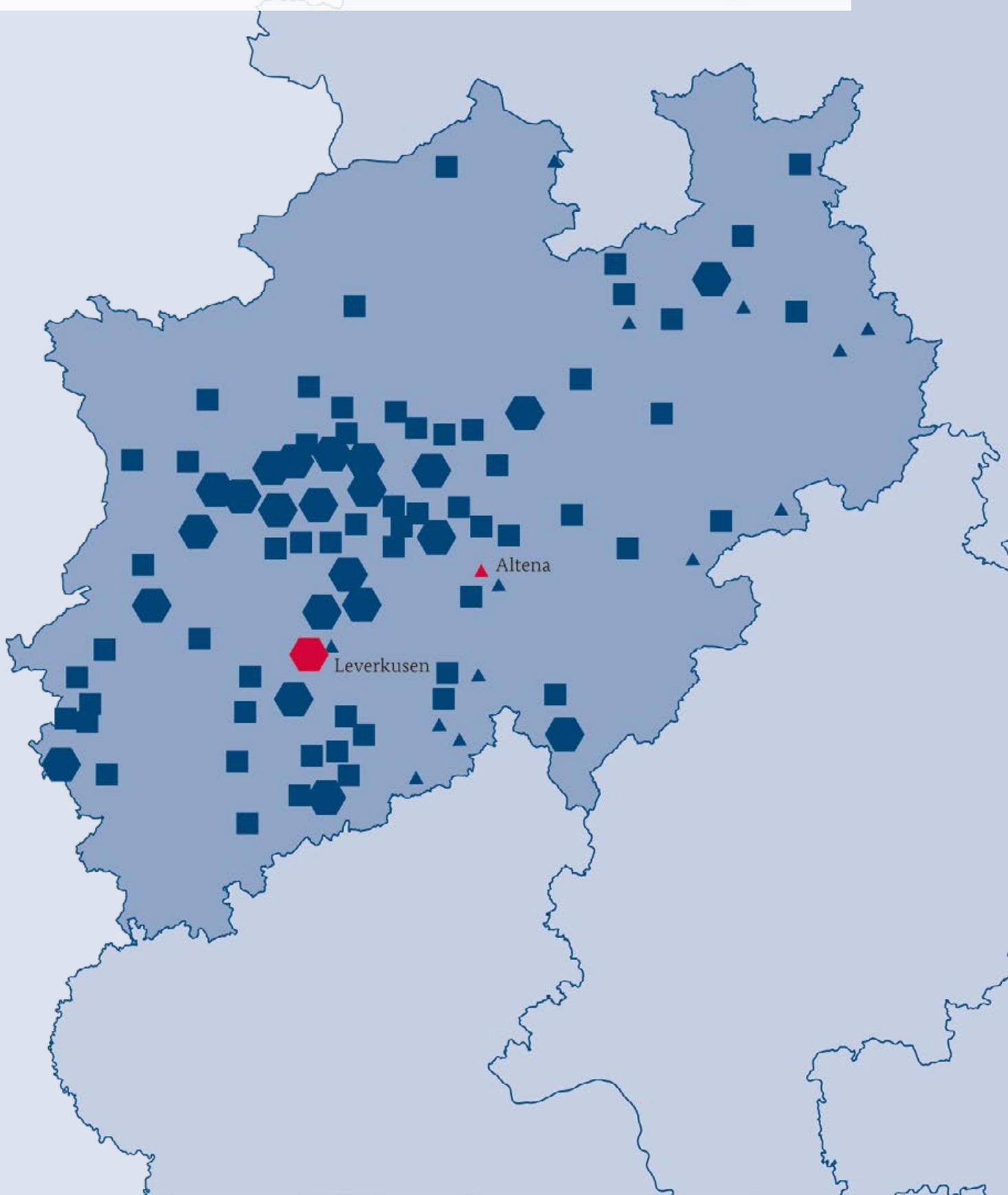
zungseignungen formuliert. Über städtebauliche Wettbewerbe oder Rahmenplanungen wurden und werden diese Perspektiven bis zu konkreten Entwürfen vertieft.

Zwischen 2008 und 2013 wurden die Standorte »Hafen«, »Westerberg« und »Dodesheide« sukzessive im Programm Stadtumbau aufgenommen, um insbesondere den Rückbau, die Neuordnung und die Erschließung voranzubringen. Mittlerweile haben sich vielfältige, nutzungsgemischte Quartiere mit jeweils eigenem Profil entwickelt. Auf dem Gelände des ehemals militärisch genutzten Binnenhafens konnten sich mit Finanzamt und Polizeidirektion öffentliche Einrichtungen in ehemaligen Kasernengebäuden ansiedeln. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe haben sich ergänzend in Bestands- und Neubauten niedergelassen. Die »Konversion Westerberg« ist von der benachbarten Universität geprägt: Hier konnten sich Wissenschafts- und Wohnnutzungen (mit bislang 275 Wohnungen) etablieren. Für das Stadtumbaugebiet »Dodesheide« wurde ein Bauungs- und Erschließungskonzept erstellt, das dem Potenzial als Raum für Sport und Freizeit mit zusätzlicher Nutzung im Bereich Gewerbe und Dienstleistungen Rechnung trägt. ■

*Ansiedlung forschungsnaher Infrastruktur wie einem Innovationszentrum im Bereich Westerberg.
Quelle: Bundestransferstelle*



2.10 Nordrhein-Westfalen



96

Programmkommunen

170

Gesamtmaßnahmen

331,7

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2004 – 2017

427

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN ist aufgrund seiner industriellen Geschichte in besonderem Maße von den Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels betroffen. Schwerpunkte des Stadtumbaus sind dementsprechend die Revitalisierung von Gewerbe-, Bahn- und Militärbachflächen, die kleinteilige Umstrukturierung von Wohnquartieren, der Umbau von Innenstädten und die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur. Die große Bandbreite der Stadtumbaubedarfe spiegelt sich auch in der Auswahl der 19 Maßnahmen wider, die seit 2016 neu in das Stadtumbauprogramm aufgenommen wurden. Dazu gehören bspw. ein Konversionsstandort in Herford, die Innenstadt und ein nördlich angrenzendes Gewerbegebiet in Herzogenrath oder der Standort der ehemaligen Zeche Sophia-Jacoba in Hückelhoven.

Regionale Schwerpunkte des Stadtumbaus liegen derzeit im Ruhrgebiet, in Teilen des Sauer- und Siegerlandes, aber auch in der Region des Bergischen Städtedreiecks.

Eine Besonderheit in Nordrhein-Westfalen ist die enge Verbindung von Städtebauförderung und Wohnraumförderung, indem die Wohnraumförderung insbesondere Bestandsanpassungen von Wohngebäuden und Siedlungen an veränderte Anforderungen des Struktur- und Klimawandels unterstützt. Themen, die künftig eine größere Rolle neben Klimaschutz und Klimafolgenanpassung spielen könnten, sind Mobilität, urbane Produktion und Infrastrukturentwicklung in wachsenden Städten.

Ein großer Teil der am Stadtumbau partizipierenden Kommunen sind im »Netzwerk Stadtumbau NRW« organisiert und stellen so den Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer sicher. ■

Leverkusen, »neue bahnstadt opladen«

163.577

Einwohner in Leverkusen 2017

62 ha

Größe Stadtumbaugebiet
»neue bahnstadt opladen«

2004

Start der Stadtumbaumaßnahme
»neue bahnstadt opladen«

17,201 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbau-
programm bis einschl. 2017 für die
»neue bahnstadt opladen«

GUT 100 JAHRE prägte ein Eisenbahnausbesserungswerk den Leverkusener Stadtteil Opladen. Nach dessen Stilllegung 2003 legte die Stadt Leverkusen die 62 ha große innerstädtische Bahnbrachenfläche als Stadtumbaugebiet fest. Seitdem entwickelt sie ein neues Stadtviertel mit Wohnen, Bildung, Arbeiten, Einkaufen, Grün und Freizeit, das – getrennt durch eine Personen- und Güterverkehrsbahntrasse – östlich des Stadtteils Opladen liegt. Anfangs konzentrierte sich die Entwicklung auf das Gelände des Ausbesserungswerks. Aufgrund eines wachsenden Wohnflächenbedarfs entstand 2014 die Idee, nach Verlegung einer Güterzugstrecke rund 12 ha zusätzliche Flächen westlich der Bahntrasse für den Wohnungsneubau zu nutzen. Damit gelingt es, den Stadtteil Opladen und das neue Quartier auf dem Areal des ehemaligen Ausbesserungswerks noch besser zu verbinden.

Die Westseite wird zwischen 2017 und 2020 realisiert, die Ostseite hat sich schon in ein lebendiges Stadtquartier verwandelt. Zwei neue Brücken verbinden das neue Quartier mit Opladen. Zur

*Neue Wohngebäude und ehemalige Gebäude des Ausbesserungswerks bilden eine Einheit.
Quelle: Bundestransferstelle*



hohen Anziehungskraft der »neuen bahnstadt opladen« trägt die Kombination von umgenutzter Bausubstanz und Neubau bei. Historische Industriegebäude wie ein Kesselhaus, das Magazin und ein Wasserturm fanden neue Nutzer, die dort Begegnungsorte für die Bewohner geschaffen haben. Zur weiteren Belebung wird die Ansiedlung der Fakultät für Angewandte Naturwissenschaften der Technischen Hochschule Köln mit perspektivisch 1.000 Studierenden beitragen.

2011 begann die Vermarktung des städtischen Wohngebiets »Quartier am Campus«: Auf rund vier Hektar entstand ein ausgewogener Mix aus Stadtwohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern. Ebenfalls neu gebaut wurde ein Studierendenwohnheim des Studierendenwerks Köln. Nach Konzeptausschreibung für ausgewählte Teilflächen erwarben Akteure Wohnbauflächen für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt und ein Haus für junge Menschen mit Behinderung. Großzügige Spiel- und Freiflächen wurden als »Grünes Kreuz« im Quartier angelegt. Auch das benachbarte Gewerbegebiet wächst weiter: Sehr gut etabliert ist bereits der »Handwerkerhof« – ein Zusammenschluss von 21 Handwerksbetrieben mit dem Schwerpunkt »Ökologisches Bauen«. Die Stadtumbauförderung hat wesentlich zur Entwicklung der »neuen bahnstadt opladen« beigetragen, indem sie neben Planungsleistungen u. a. die Neuordnung, die Erschließung, die Anlage der öffentlichen Räume und die Sanierung von Bestandsgebäuden unterstützt hat. ■



Die Campus-Brücke verbindet Opladen mit dem Ostteil der Bahnstadt.
Quelle: Bundestransferstelle



Die »neue bahnstadt opladen« erstreckt sich diesseits und jenseits der Bahntrasse.
Quelle: B.A.S. Kopperschmidt + Moczala GmbH/HJP, Aachen

Altena, Innenstadt

17.375

Einwohner in Altena 2017

234 ha

Größe des Stadtumbaugebiets Innenstadt Altena

2008

Start der Stadtumbaumaßnahme Innenstadt Altena

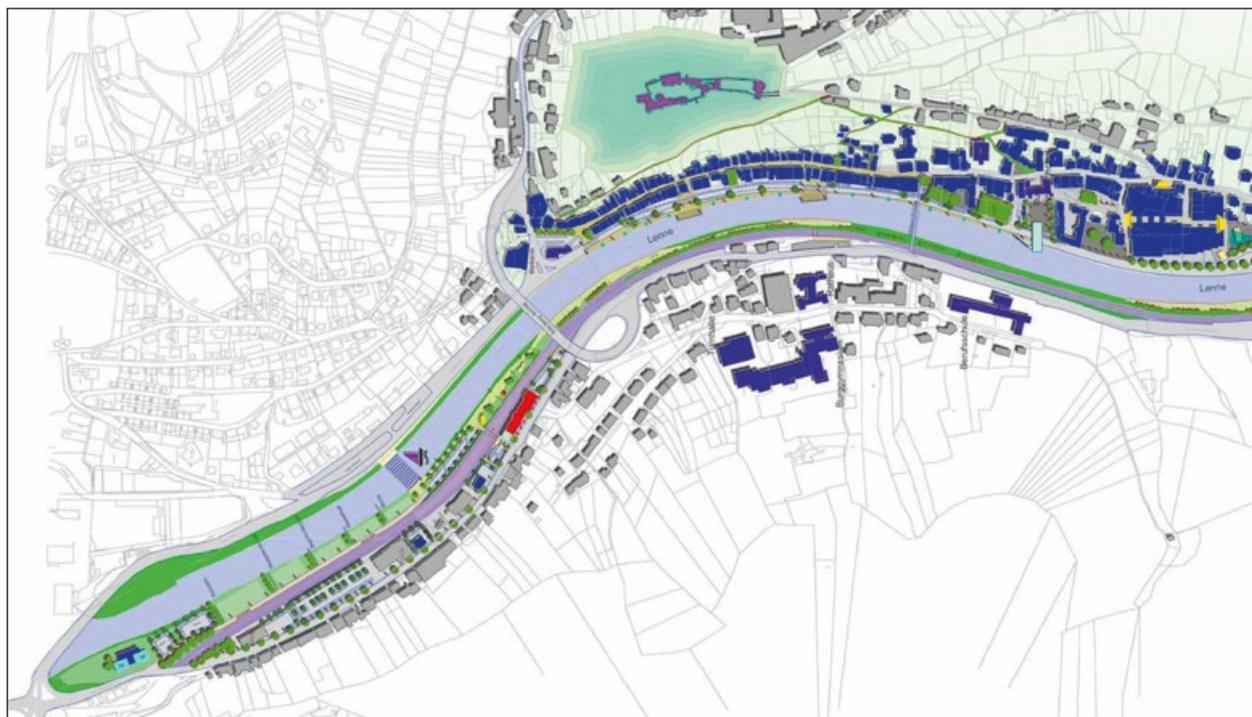
4,400 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für die Innenstadt Altena

DIE IM TAL des Flusses Lenne gelegene Kleinstadt Altena (Westfalen) ist stark vom demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel betroffen. Die Folgen dieser Veränderungsprozesse zeigten sich besonders deutlich in der mehr als einen Kilometer langen Fußgängerzone. Der überwiegende Teil der Ladenlokale stand leer, viele Gebäude wiesen einen hohen Sanierungsbedarf auf.

Im Jahr 2007 reagierte die Stadt Altena mit einem städtebaulichen Entwicklungs- und Handlungskonzept »Altena 2015«, das eine Neupositionierung der Innenstadt mit touristischer Ausrichtung verfolgt. Entlang des Flussufers entstand die Lenne-Promenade mit zwei Terrassen und gastronomischen Angeboten. In diesem Zusammenhang wurde auch der Verkehr neu geordnet. Um die Innenstadt mit Leben zu erfüllen, wurden die touristischen Angebote ausgebaut. So wurde ein Erlebnisaufzug zur historisch bedeutsamen Burg Altena, dem Standort der weltweit ersten Jugendherberge, errichtet, dessen Eingang in der Hauptgeschäftsstraße im Tal liegt. Dieses Projekt

Städtebauliches Konzept für die Innenstadt von Altena
Quelle: Stadt Altena





Die Burg Altena wurde mit einem Erlebnisaufzug an die im Tal liegende Altstadt angebunden. Quelle: Bundestransferstelle

erfuhr weit über die Region hinaus Anerkennung und wurde mit mehreren Preisen (auch international) ausgezeichnet.

Beim Stadtumbau in Altena wird der städtebaulichen Qualität eine große Bedeutung beigemessen. Darüber hinaus zeichnet sich der Prozess durch eine ausgeprägte Beteiligungskultur bei der Konzepterarbeitung und innovative Beteiligungsformen bei der Umsetzung aus, z. B. durch eine enge Kooperation mit einem Verein für bürgerschaftliches Engagement. Das Entwicklungs- und Handlungskonzept aus dem Jahr 2007 wurde konsequent umgesetzt, dabei wurden vielfältige öffentliche Förderprogramme und private Investitionen gebündelt. ■

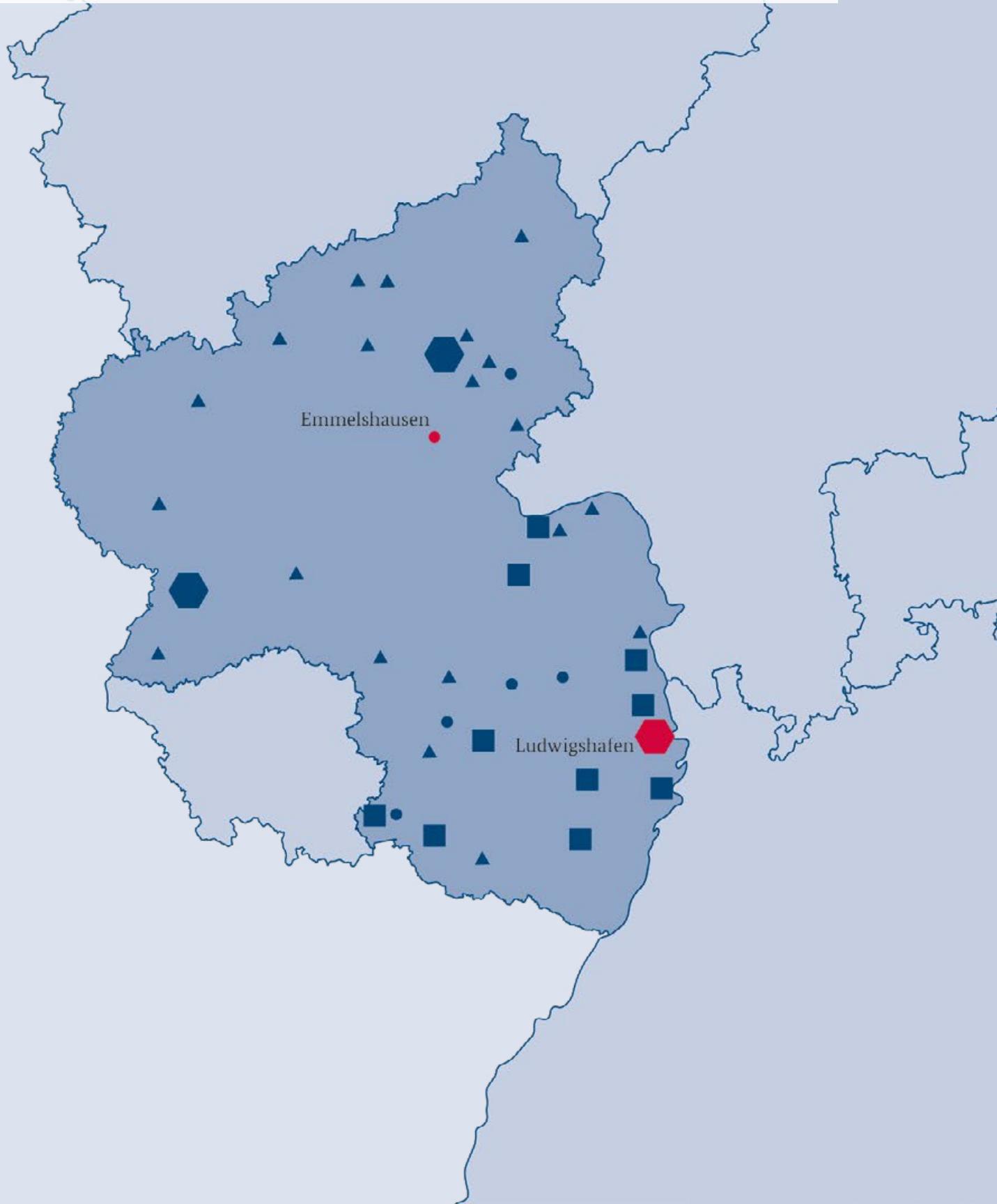


Oben: Das Lenneufer wurde durch eine neu angelegte Fußgängerpromenade aufgewertet. Quelle: Bundestransferstelle

Unten: Durch die Stadtumbau-Maßnahmen wurden private Eigentümer angeregt, in ihre Gebäude zu investieren. Quelle: Bundestransferstelle



2.11 Rheinland-Pfalz



39

Programmkommunen

48

Gesamtmaßnahmen

59,6

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2004 – 2017

24,7

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

IN RHEINLAND-PFALZ hat aufgrund der hohen Konzentration ehemaliger Militärstandorte u. a. der amerikanischen Streitkräfte das Thema der Konversion früherer militärischer Liegenschaften eine besonders große Relevanz im Stadtumbau. Vor allem die Westpfalz ist davon stark betroffen. In den letzten Jahren hat die Revitalisierung von ehemaligen Gewerbe- und Bahnflächen oder von aufgegebenen Krankenhäusern und Einzelhandelseinrichtungen an Bedeutung gewonnen. Die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne ist ein weiterer Handlungsschwerpunkt.

Der Stadtumbau fokussierte sich in den ersten Programmjahren vor allem auf größere Städte, in den letzten Jahren sind vermehrt auch kleinere Städte oder Gemeinden in das Programm aufgenommen worden, die in ihrer Region zentrale Funktionen übernehmen. Von den 15 seit 2016 aufgenommenen Programmkommunen hat nur eine mehr als 20.000 und sieben unter 5.000 Einwohner. Gerade die kleinen Gemeinden müssen der Herausforderung begegnen, trotz begrenzter Ressourcen vielfältige öffentliche Aufgaben zu erfüllen und gleichzeitig als Wohnstandorte und für den Tourismus attraktiv zu bleiben. Hierbei soll der Stadtumbau die Kommunen unterstützen.

In Rheinland-Pfalz befinden sich überdurchschnittlich viele Kommunen in einer Haushaltsnotlage. Deshalb unterstützt das Land diese Städte und Gemeinden durch eine Absenkung des kommunalen Miteleistungsanteils, um dringende Investitionen im Stadtumbau zu ermöglichen. ■

Emmelshausen, östlicher Ortskern

4.871

Einwohner in Emmelshausen 2017

3,2 ha

Größe Stadtumbaugebiet östlicher Ortskern

2009

Start der Stadtumbaumaßnahme östlicher Ortskern

1,065 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für den östlichen Ortskern

DIE STADT EMMELSHAUSEN liegt im Vorderhunsrück im Dreieck zwischen Rhein und Mosel. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur BAB 61, die Hunsrück-Höhenstraße führt durch das Gemeindegebiet. Über die Hunsrück-Bahn ist Emmelshausen nach Boppard und damit an den Rhein angebunden. Diese verkehrsgünstige Lage ermöglichte eine dynamische Entwicklung der Stadt sowohl als Wohn- als auch als Versorgungs- und Einzelhandelsstandort. Ein städtebaulicher Sanierungsprozess Anfang der 2000er Jahre hat insbesondere das Einzelhandels-, Gastronomie- und Kulturangebot an der Rhein-Mosel-Straße im Unterdorf gestärkt. Das Oberdorf profitierte davon hingegen wenig. Grund dafür war vor allem ein nur schwach genutztes ca. drei Hektar großes Areal zwischen Bahnhof und Oberdorf.

Eine städtebauliche Voruntersuchung legte bereits 2004 das Neuordnungspotenzial für diesen Standort offen. 2009 wurde das Gebiet in die Stadtumbauförderung aufgenommen, es folgte die Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und eines Rahmenplans. Ziel ist die Entwicklung eines mischgenutzten Areals mit Einzelhandels- und Versorgungsangeboten, Wohnungsneubauten und einem Marktplatz mit Aufenthaltsqualität.

Der Stadt gelang es innerhalb eines Jahres die meisten Grundstücke in dem Gebiet aufzukaufen. Bei zwei strategisch wichtigen Flurstücken leitete



Die neu angelegte Erschließung des Gebietes von der Hunsrückhöhenstraße.
Quelle: Stadt Emmelshausen



Der östliche Ortskern hat eine solche Anziehungskraft entfaltet, dass ein Bestandsgebäude saniert und mit einem Wohnungsanbau versehen wurde.
Quelle: Bundestransferstelle



Die Neuordnung ermöglichte den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern.
Quelle: Stadt Emmelshausen

die Kommune ein Enteignungsverfahren nach § 85 ff. BauGB ein, was zu einer kurzfristigen Einigung mit den Grundstückseigentümern führte. Anschließend erfolgten eine zügige Umsetzung der Neuordnungsmaßnahmen und der Bau einer neuen verkehrlichen Erschließung. Diese beinhaltet auch neue Fuß- und Radwege, die das

Areal gut an den Bahnhof anbinden. Die Grundstücke wurden an lokale Investoren vergeben, die mehrere Wohn- und Geschäftshäuser errichteten. Die Neugestaltung der Bereiche rund um den Bahnhof bezieht auch die Fahrradtouristen als Zielgruppe ein, die die Region zunehmend besuchen. ■

Rahmenplan »Östlicher Ortskern« schaffte die konzeptionelle Grundlage für die Neuordnung.
Quelle: Stadt Emmelshausen



Ludwigshafen, Innenstadt

168.497

Einwohner in Ludwigshafen 2017

180_{ha}

Größe des Stadtumbaugebiets Innenstadt

2007

Start der Stadtumbaumaßnahme Innenstadt

4,360 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für die Innenstadt

UNTER DEM MOTTO »Heute für Morgen« wurde im Jahr 2007 der Umbau der Innenstadt von Ludwigshafen gestartet. Durch die Aufgabe industriell-gewerblicher Nutzungen am Rheinufer waren erhebliche Flächenpotenziale entstanden, die eine Öffnung der Innenstadt zum Fluss ermöglichten.

Der gesamte ca. 180 ha große Innenstadtbereich wurde als Stadtumbaugebiet festgelegt. Das 2006 erarbeitete Entwicklungskonzept Innenstadt formuliert die Ziele des Stadtumbaus: Neben der Öffnung der Innenstadt zum neu gestalteten Rheinufer geht es vor allem darum, bestehende Einzelhandelslagen durch Angebotsschwerpunkte und die Aufwertung des öffentlichen Raumes weiter zu entwickeln und zu stabilisieren. Zudem soll die Wohnfunktion durch höherwertige Angebote gestärkt werden.

Das Stadtumbauprogramm wurde zunächst vor allem für investitionsvorbereitende Projekte eingesetzt, so beispielsweise für die Einrichtung



*Die Aufwertung der Fußgängerzone in der Ludwigshafener Innenstadt wurde mit Stadtbaumitteln gefördert.
Quelle: Stadt Ludwigshafen*

*Luftaufnahme des neuen
Stadtquartiers Rheinufer-Süd.
Quelle: GAG Ludwigshafen*



eines Informationszentrums. Erst durch Bündelung mit weiteren Förderprogrammen (Landesprogramme, EU-Programme sowie kommunale Programme) wurden auch investive Projekte möglich. Unter dem Leitbegriff Stadtumbau werden deshalb in Ludwigshafen eine Vielzahl verschiedener Maßnahmen und Förderinstrumente zusammengefasst. Einen besonderen Schwerpunkt bildet die Aktivierung von privaten Eigentümern und Investoren.

Markantes Ergebnis des Stadtumbaus ist vor allem ein neues Stadtquartier, das auf dem Gelände des ehemaligen Zollhofhafens entstanden ist und eine Verbindung zur Ludwigshafener Innenstadt herstellt: Neben einem Einkaufszentrum mit rund 30.000 qm Verkaufsfläche bietet das direkt an der Rheinpromenade gelegene Quartier eine Vielfalt an Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten. Im angrenzenden Sanierungsgebiet Ludwigshafen Mitte fokussiert sich der Stadtumbau insbesondere auf die strukturelle Neuordnung von Handel und Dienstleistungen sowie

von Kultur- und Gastronomieangeboten, um die Innenstadt weiter zu stärken. Zu den Stadtumbaumaßnahmen gehören die Modernisierung der Stadtbibliothek und die Sanierung von zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden am Lutherplatz sowie die Einrichtung eines Innenstadtmanagements.

Ein weiteres Stadtumbauprojekt ist die Revitalisierung eines ehemaligen Industriestandortes am Rheinufer Süd. Hier entsteht auf ca. 30 ha ein lebendiges, neues Quartier mit über 1.000 hochwertigen Wohnungen und bis zu 3.500 modernen Arbeitsplätzen. ■

*Am Rheinufer Süd ist auf einer ehemaligen
Industriebrache ein neues modernes Wohnviertel entstanden.
Quelle: GAG Ludwigshafen*



2.12 Saarland



12

Programmkommunen

17

Gesamtmaßnahmen

22,6

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2002 – 2017

71,1

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

IM SAARLAND stehen die Städte und Gemeinden vor allem aufgrund des demografischen Wandels vor neuen Herausforderungen in der Stadtentwicklung. In den ersten Jahren des Stadtumbaus lag der Förderschwerpunkt auf der Aufwertung des öffentlichen Raums sowie dem Rückbau von Wohn- und Geschäftsgebäuden einschließlich »Schrottimmobilien« in Innenstädten und Ortsteilen mit erheblichen Funktionsverlusten. Der Rückbau wurde dabei vielfach als Strategie zur Verbesserung der Freiraumqualitäten eingesetzt. Einbezogen in den Stadtumbau waren die einwohnerstärksten Städte des Saarlandes.

Im weiteren Stadtumbauprozess hat sich die Schwerpunktsetzung im Programm um die Aufgabe der Brachflächenrevitalisierung erweitert. Dabei richtet sich der Fokus vor allem auf innenstadtnah gelegene ehemalige Gewerbe- und Industrieareale. Auch wurden einzelne kleinere Städte in das Stadtumbauprogramm aufgenommen. Dennoch erfolgt auch weiterhin eine Konzentration der Stadtumbauittel auf wenige Kommunen, so sind die Städte Saarbrücken und Völklingen mit mehreren Maßnahmen am Stadtumbau beteiligt.

Im Sinne der Ressourcenbündelung kann die Stadtumbauförderung im Saarland mit den Fördermöglichkeiten aus den Europäischen Struktur- und Sozialfonds sowie aus der Wohnraumförderung verknüpft werden. Der Stadtumbau trägt damit zur ganzheitlichen Weiterentwicklung benachteiligter Stadtquartiere bei. Im Rahmen des Netzwerks »Stadtentwicklung Saar« tauschen die Programmkommunen aller Städtebauförderungsprogramme im Saarland regelmäßig ihre Erfahrungen themenbezogen aus. Dazu werden jeweils auch Akteure aus anderen Ländern eingeladen. ■

Neunkirchen, Innenstadt und Hüttenbergquartier

46.369

Einwohner in Neuenkirchen 2017

insg. **32,4** ha

Größe der Stadtumbaugebiete Innenstadt und Hüttenbergquartier

2005

Start der Stadtumbaumaßnahmen Innenstadt und Hüttenbergquartier

3,670 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für die Innenstadt und das Hüttenbergquartier

NEUNKIRCHEN war bis in die 1980er Jahre eine von Bergbau und Schwerindustrie geprägte Stadt. Mit der schrittweisen Stilllegung von Gruben, Kokereien, einem Stahl- und Eisenwerk begann bereits Ende der 1960er Jahre ein erster drastischer Strukturwandel. Diesem Wandel begegnete die Stadt Neunkirchen mit dem Bau zweier innerstädtischer Einkaufszentren, die die Stadt von einer Industrie- zu einer Einkaufsstadt werden ließen.

Obwohl sich die Einkaufszentren erfolgreich entwickelt haben, konnten die strukturellen Probleme der Stadt mit dieser Neupositionierung nicht vollständig bewältigt werden. Die Einwohnerzahl sank seit den 1970er Jahren um über 9.000 Einwohner auf 46.369. Dieser Bevölkerungsrückgang ist u. a. verbunden mit zunehmenden sozialen Problemen auch in der Innenstadt sowie mit Wohnungs- und Einzelhandelsleerständen in Nebenlagen. In der Folge bleiben erforderliche Investitionen in untergenutzten Gebäudebeständen aus.

Der Stadtumbauprozess wurde 2005 gestartet und hat zum Ziel, diese negativen Begleiterscheinungen zu bekämpfen. In einer kleinteiligen Stadtumbaustategie geht es darum, leer stehende Ladenzonen zu beleben, qualitätsvolle innerstädtische Wohnangebote zu ergänzen und öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Aufwertung öffentlicher Räume stellt sich dabei als Impuls für private Investitionen heraus. Die Neugestaltung des Wolztyner Platzes als Aufenthalts- und Kommunikationsraum hat Aufmerksamkeit auf den nördlichen Innenstadtbereich gelenkt. Der Zwischenerwerb von fünf Grundstücken in der Bahnhofstraße durch die Kommune ermöglichte es, einen Investor zu gewinnen, der dort 2016 eine Seniorenresidenz mit 50 Wohnungen und 90 Pflegeplätzen eröffnete. 2016 konnte der umgestaltete Marienplatz als repräsentativer Vorplatz der Marienstraße im südlichen Innenstadtbereich eingeweiht werden.



Ein Teil der Bliesterrassen ist bereits seit 2016 in Nutzung.
Quelle: Stadt Neunkirchen



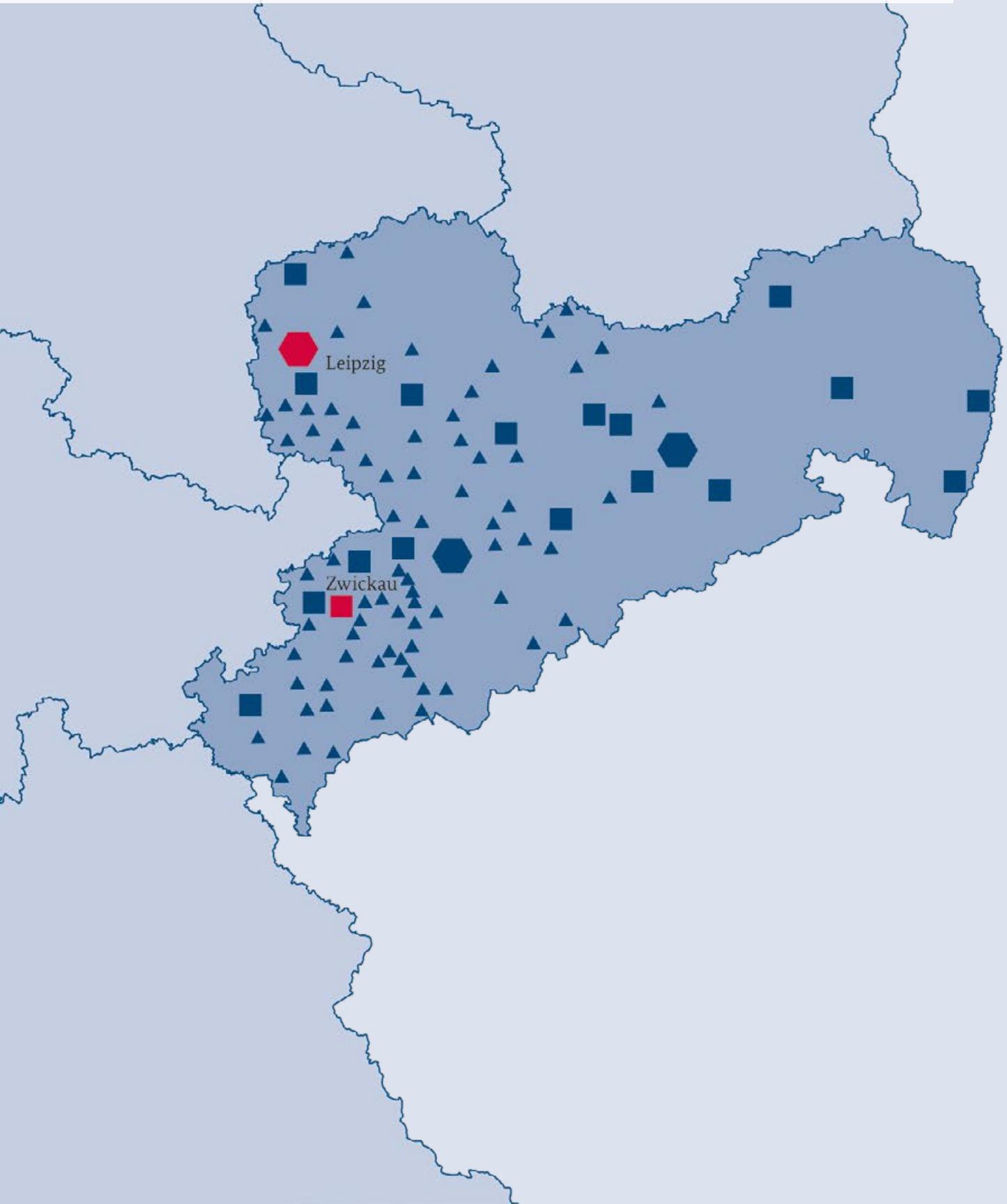
Erneuerungskonzept für die Neunkirchner Innenstadt
 Quelle: Stadt Neunkirchen, Nachbearbeitung durch Bundestransferstelle

Besonders eindrucksvoll zeigt sich der Wandlungsprozess an den Ufern der Blies: Der durch Gebäude und Verkehrsbauwerke ehemals verborgene Fluss Blies wird in zwei Bauabschnitten frei gelegt und bietet den Bürgern einen großzügigen Freiraum in Form von Terrassen und einer großzügigen Sitzstufenanlage sowie eine kleine Bühne. Geplant sind außerdem kleine Inseln im Flussbett mit Rampen, Sitznischen und Wasserstegen. ■



Der zweite Bauabschnitt an der Blies wird hier als 3D-Modell dargestellt
 Quelle: HDK Dutt+Kist

2.13 Sachsen



133

Programmkommunen

385

Gesamtmaßnahmen

555

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2002 – 2017

138

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DAS STADTUMBAUPROGRAMM in Sachsen unterstützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung und Vermeidung städtebaulicher Folgen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels. Es leistet einen wirksamen Beitrag zur Funktionsfähigkeit der Städte und Gemeinden sowie zur sozialen Stabilität. Es hilft bei der Aufwertung von Innenstädten und Ortskernen, der Revitalisierung von Brachen, der Qualifizierung von Wohnquartieren und der Anpassung städtischer Infrastrukturen. Durch die Stärkung der Innen- und Bestandsentwicklung können der Flächenverbrauch reduziert und kompakte Stadtstrukturen erhalten werden.

Seit 2002 wurden 316,5 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen für die städtebauliche Neuordnung sowie die Wiedernutzung von freigelegten Flächen, die Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes und sonstige Aufwertungsmaßnahmen bereitgestellt. Weitere 30,3 Mio. Euro der Bundesfinanzhilfen wurden für die Anpassung der städtischen Infrastrukturen und 22,3 Mio. Euro für den Erhalt baukulturell wertvoller Gebäude und Ensembles eingesetzt. Eine zunehmende Bedeutung im Stadtumbau erfahren Maßnahmen zum Klimaschutz und zu Klimafolgeanpassungen, wie Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebereich und im Quartier.

Mit 185,9 Mio. Euro wurde der Rückbau von 104.190 dauerhaft nicht mehr benötigten Wohneinheiten in von Leerstand betroffenen Stadtumbaugebieten gefördert. Der Abriss von weiteren 17.059 Wohnungen wurde mit Mitteln aus einem Landesförderprogramm unterstützt (Stand 2017). Damit konnte der durchschnittliche Wohnungsleerstand in Sachsen von 16 Prozent in 2005 auf rd. 14 Prozent im Jahr 2014 gesenkt und eine städtebauliche Anpassung betroffener Stadtteile erreicht werden (SAB 2017). Bei den Wohnungsunternehmen, die im GdW organisiert sind und die Mehrzahl der Abrisse realisiert haben, ist die Leerstandsquote bis Ende 2017 sogar auf 8,6 Prozent gesunken. ■

Leipzig, Stadtumbau-Monitoring

560.472

Einwohner in Leipzig 2017

1.254 ha

Größe der vier aktuellen Stadtumbaugebiete
insgesamt

2002

Start der Stadtumbaumaßnahmen

59,130 Mio. Euro

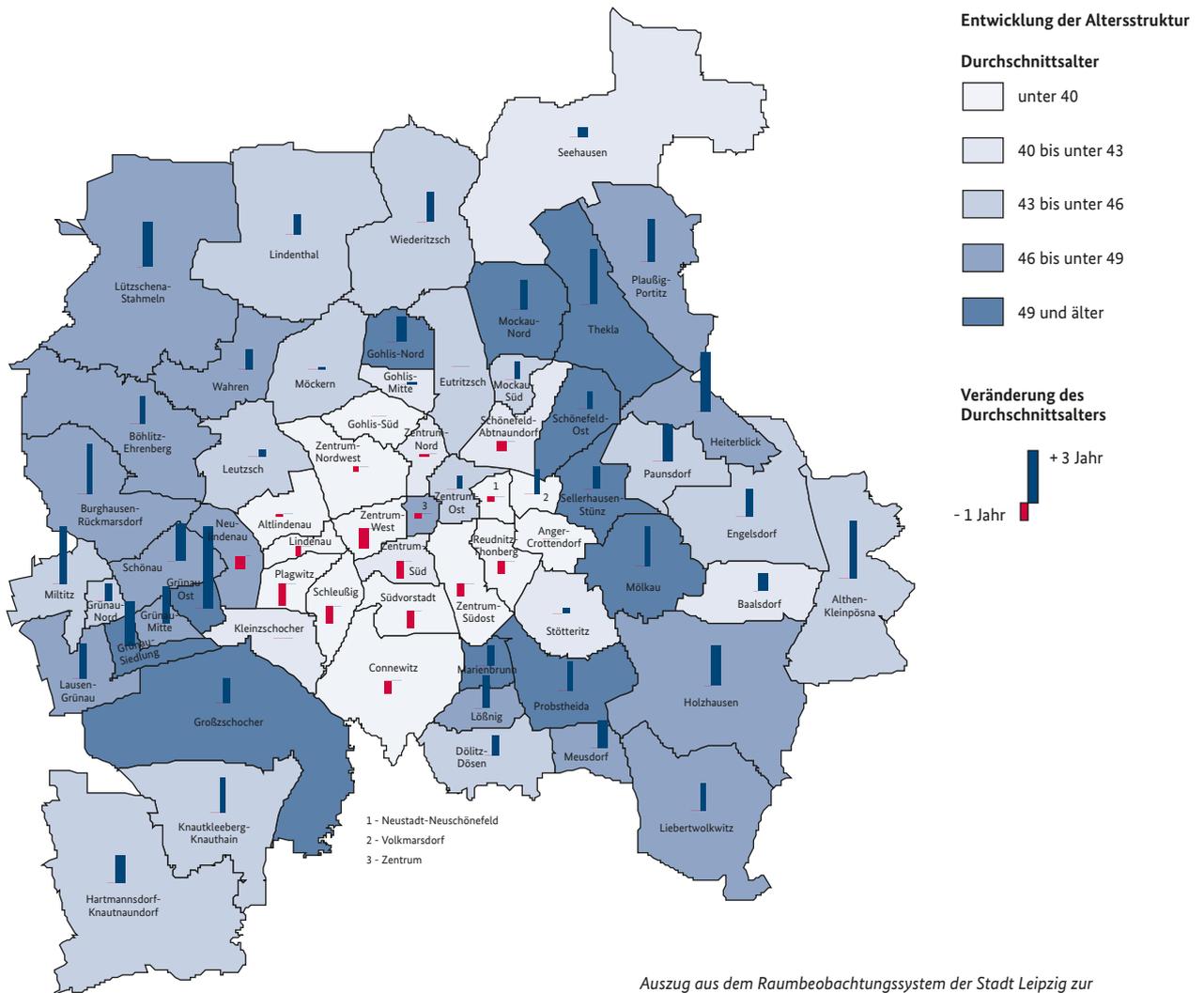
Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbaupro-
gramm bis einschließlich 2017 für alle Stadtum-
baugebiete in Leipzig

DER LEIPZIGER STADTUMBAU war seit Beginn auf eine gesamtstädtische integrierte Stadtentwicklung ausgerichtet. Die geförderten Projekte zeigen ein breites Spektrum und reichen von der Revitalisierung ehemals industriell geprägter Stadträume über die Aufwertung gründerzeitlicher Quartiere bis hin zum Rückbau von 6.800 Wohnungen allein in der Großwohnsiedlung Grünau. Zugleich hat sich die Nachfragesituation auf dem Leipziger Wohnungsmarkt innerhalb von nicht einmal 15 Jahren stark verändert und weist kleinräumig erhebliche Unterschiede auf.

Um unter diesen sich stark wandelnden Rahmenbedingungen stets auf aktuelle Daten zum Stadtumbau zugreifen zu können, setzt die Stadt Leipzig auf eine kontinuierliche Raumbeobachtung und Wirkungskontrolle. Viele für die Stadtentwicklungsplanung wichtige Prognosen und Visionen konnten nur auf Grundlage dieses erprobten Monitoringsystems erstellt werden. Neben den allgemeinen Indikatoren zu Demografie, Wohnen und Sozialstruktur werden zur programmspezifischen Evaluierung Detaildaten wie Wohnungsleerstand und Gebäudezustand in den Blick genommen. Mithilfe statistischer und kartografischer Methoden konnten so umfassende Datenanalysen zu Entwicklungsprozessen in den Stadtumbaugebieten erfolgen. Um die lang-

Stadtumbaugebiet Leipziger Westen
Quelle: Bundestransferstelle





Auszug aus dem Raumbeobachtungssystem der Stadt Leipzig zur Entwicklung der Altersstruktur, Quelle: Amt für Statistik und Wahlen Stadt Leipzig, Nachbearbeitung durch Bundestransferstelle

fristige Entwicklung der Gebiete nachvollziehen zu können, wurden zu verschiedenen Indikatoren Entwicklungskorridore skizziert, die entweder »realistische« oder »wünschenswerte« Entwicklungslinien aufzeigen können. Die Indikatoren sind z. B. Wanderungen, Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsleerstand, Sanierungsstand und Wohnortbindung. Die Kontrolle der Zielerreichung ist gleichzeitig Teil der Evaluierung des Stadtumbauprozesses.

Ein wichtiger Bestandteil der (Selbst)Evaluierung im Stadtumbau in Leipzig sind regelmäßig stattfindende Reflexionsgespräche. Die Gespräche beinhalten einen allgemeinen Informationsaustausch zwischen den beteiligten Akteuren, die gemeinsame Bewertung der Gebietsentwicklung sowie abschließende Priorisierung von Projekten und Festlegungen von künftigen Schwerpunktthemen. ■

Stadtumbaugebiet Leipzig Grünau
Quelle: André Künzelmann/UFZ



Zwickau, Eckersbach

91.123

Einwohner in Zwickau 2017

220 ha

Größe Stadtumbaugebiet Eckersbach

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme Eckersbach

27,135 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für die Stadt Zwickau

10,131 Mio. Euro

davon in Eckersbach

DIE STADT ZWICKAU liegt im Südwesten Sachsens im Tal der Mulde und umfasst fünf Stadtbezirke, zu denen drei große DDR-Siedlungen gehören. Alle drei Siedlungen sind als Stadtumbaugebiet festgelegt.

Nordwestlich des Zentrums entstand in sechs Bauabschnitten zwischen 1961 und 1988 die Wohnsiedlung Eckersbach. 1990 lebten hier ca. 27.000 Einwohner und damit nahezu jeder vierte Zwickauer. Vor allem in den jüngsten Teilgebieten des Stadtteils setzte in den 1990er Jahren sehr schnell eine starke selektive Abwanderung ein. Im Jahr 2000 lag der Leerstand in diesen Teilbereichen der Siedlung schon bei 40 Prozent. Währenddessen konnten bereits in den 1990er Jahren begonnene Sanierungen von Gebäuden und Wohnumfeld einen ähnlich starken Bevölkerungsrückgang in den älteren Teilgebieten der Siedlung verhindern.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2002 bereitete den Umbau der Großwohnsiedlung planerisch vor. Vorausgegangen war dem Konzept

Luftaufnahme von Eckersbach 1996

Quelle: Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ)





Seniorenwohnheim »Service Wohn Park«, Quelle: Bundestransferstelle



Mehrgenerationenkomplex Astronomenweg, Quelle: Bundestransferstelle

ein 1999 durchgeführter städtebaulicher Wettbewerb zur nachhaltigen Entwicklung der Wohnsiedlung. Im selben Jahr wurde die Großwohnsiedlung in das Programm Soziale Stadt aufgenommen.

Das Stadtumbaukonzept formulierte das Ziel, den Rückbau auf die beiden jüngsten Teilbereiche der Siedlung zu konzentrieren. In den anderen Bereichen sollte das Wohnungsangebot durch Umbau und Sanierungen im Bestand diversifiziert und optimiert werden.

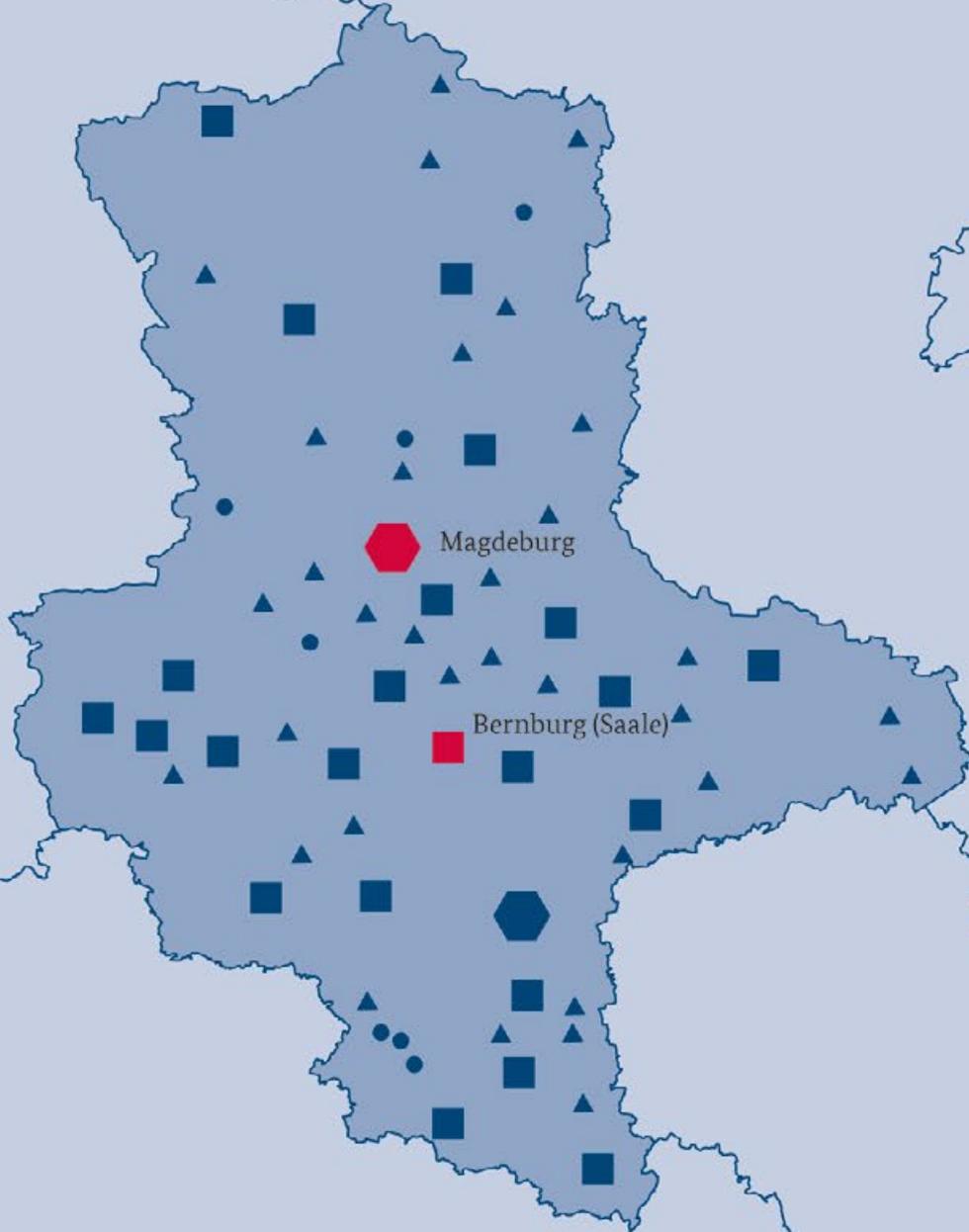
In den letzten Jahren ist das Konzept konsequent umgesetzt worden. Es erfolgte der flächenhafte

Rückbau von rd. 5.000 Wohnungen. Im Jahr 2016 wurde ein neues Fußballstadion eingeweiht, das auf der Rückbaufläche errichtet wurde. In den älteren für den Verbleib vorgesehenen Siedlungsteilen nahmen die Wohnungsunternehmen zeitgleich zum Abriss Sanierungen, Umbauten und Anpassungen der Wohnungsgrundrisse vor. Berücksichtigt wurden dabei insbesondere die Bedürfnisse der älter werdenden Mieterschaft. Zudem waren Anpassungen der sozialen Infrastruktur erforderlich. ■

Luftbild nach Teilrückbau und Sanierung
Quelle: Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH (GGZ)



2.14 Sachsen-Anhalt



65

Programmkommunen
(mit besonderem Fokus auf 42 zentrale Orte)

189

Gesamtmaßnahmen

321,8

Mio. Euro
Bundesfinanzhilfen 2002 – 2017

101

ha
Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DER STADTUMBAU in Sachsen-Anhalt zielt auf die nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden vor dem Hintergrund der aktuellen demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung. Ziel ist es, dass die Städte ihre Attraktivität als Wohnstandorte stärken. Hierfür wurden seit 2002 ca. 135,6 Mio. Euro Bundesfinanzmittel für Aufwertungsmaßnahmen bewilligt. Hinzu kommen 38,5 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen für die Sanierung und Sicherung von Altbauten und 11,6 Mio. Euro für Maßnahmen zur Anpassung städtischer Infrastrukturen an eine veränderte Nachfrage. Zur Reduzierung des Wohnungsleerstands wurden seit dem Jahr 2002 79.453 Wohnungen abgerissen (Stand 2017). Dafür wurden weitere 136,2 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen bereitgestellt. Die Leerstandsquote der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen, die die Mehrzahl der Abrisse realisiert haben, ist bis Ende 2017 auf 10,3 Prozent gesunken (von rd. 17 Prozent in 2005).

Mit der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 (IBA) wurde ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung beispielhafter Ansätze für den Umgang mit dem Bevölkerungsrückgang gelegt. Von 2002 bis 2010 wurden 19 vom demografischen, wirtschaftlichen und sozialen Wandel betroffene Städte zu Laboren für die Stadt von morgen. Dabei verfolgte jede Stadt ihr individuelles Thema und schärfte das eigene Profil. Dieses Profil setzt auf die Stärkung und Nutzung der originären wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Potenziale der Städte und dient gleichzeitig als Leitlinie ihrer künftigen baulich-räumlichen Entwicklung. ■

Magdeburg, Neu Olvenstedt

235.723

Einwohner in Magdeburg 2017

336,7_{ha}

Größe des Stadtumbaugebiets
Neu Olvenstedt

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme
Neu Olvenstedt

42,780 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen für die Stadt Magdeburg
insgesamt aus dem Stadtumbauprogramm bis
einschl. 2017

10,758 Mio. Euro

davon in Neu Olvenstedt

DIE LANDESHAUPTSTADT Magdeburg war bis in die 2000er Jahre hinein von starken Bevölkerungsrückgängen geprägt, die sich vor allem in den sechs Großwohnsiedlungen der Stadt, aber auch in einfachen Gründerzeitbeständen in hohen Wohnungsleerständen und Unterauslastungen von Infrastrukturen niederschlugen.

Die ab Anfang der 1980er Jahre errichtete jüngste Magdeburger Großwohnsiedlung Neu Olvenstedt sollte in ihrer Konzeption als Modellvorhaben für den zukünftigen komplexen Wohnungsbau der DDR dienen. Bis 1990 entstanden hier mehr als 12.700 Wohnungen. Doch schon unmittelbar mit der Fertigstellung der Siedlung setzte ein sozial selektiver Wegzug vor allem junger und gut ausgebildeter Menschen ein. Mit der Aufnahme in das Stadtumbauprogramm wurde auf den Wohnungsleerstand und das negative Image des Stadtteils reagiert.

Neu Olvenstedt ist dabei eines von zwölf Fördergebieten im Stadtumbau, die als räumliche Förderschwerpunkte in ein dynamisches Förderkonzept eingebunden wurden. Der Fokus der Förderung in Neu Olvenstedt lag im bisherigen Stadtumbauprozess auf der Gestaltung des Schrumpfungprozesses. Seit 2002 ist in Neu Olvenstedt nahezu jede zweite Wohnung abgerissen worden. Vor allem in den Randbereichen wurden Wohnungen und Infrastrukturen flächenhaft zurück gebaut. Zugleich erfolgte eine Stabilisierung in Kernbereichen durch Sanierung und Umbau des Gebäudebestandes. Zur Organisation des Stadtumbauprozesses haben die vor Ort ansässigen Wohnungsunternehmen, die Versorgungsträger und die Stadt im Jahr 2013 eine gemeinsame Quartiersvereinbarung unterzeichnet, die im Jahr 2016 fortgeschrieben wurde.



Neu entstandene Einfamilienhäuser auf Rückbauf Flächen
Quelle: Bundestransferstelle



Blick auf die Großwohnsiedlung Neu Olvenstedt 2018
Quelle: Stadt Magdeburg

Mit einer Konsolidierung der Einwohnerentwicklung in der Stadt Magdeburg ist in den letzten Jahren eine zunehmende Nachfrage nach Flächen für den eigentumsorientierten Einfamilienhausbau gegeben. Die mit dem Rückbau in Neu Olvenstedt entstandenen gut erschlossenen Brachflächen erfahren so zunehmend eine Wiedernutzung. Dies wirkt sich stabilisierend und imagefördernd für die Großsiedlung aus. ■

Flächenhafter Abriss von Wohnungen am Rand der Großwohnsiedlung
Quelle: Bundestransferstelle



Langfristig zu erhaltende Wohnquartiere wurden baulich aufgewertet.
Quelle: Julia Thieme



Bernburg (Saale), Bergstadt

33.920

Einwohner in Bernburg (Saale) 2017

20 ha

Größe Stadtumbaugebiet Bergstadt

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme Bergstadt

6,641 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem
Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017
für die Stadt insgesamt

2,676 Mio. Euro

davon in der Bergstadt

DIE STADT BERNBURG (SAALE) ist Kreisstadt des Salzlandkreises in Sachsen-Anhalt. Die städtebauliche Struktur der Stadt ist durch die bergige Topografie geprägt. So wird die Altstadt durch den Fluss Saale in eine »Bergstadt« und eine »Talstadt« räumlich getrennt.

Seit 1990 verlor Bernburg (Saale) ca. 15 Prozent seiner Bevölkerung, wovon die Bergstadt besonders betroffen war. Im Jahr 2002 lag hier der Wohnungsleerstand bei 30,4 Prozent. Die Bergstadt und die Talstadt wurden als Fördergebiete in das Stadtumbauprogramm aufgenommen.

Zur Anpassung an die demografische Entwicklung verfolgt die Stadt eine Strategie der Stärkung der innerstädtischen Quartiere. Zentrale Elemente sind dabei die Aufwertung öffentlicher Räume, die Sanierung von Altbauten, der Neubau auf innerstädtischen Brachflächen und der Ausbau der Infrastruktur bei gleichzeitigem Rückbau in randstädtischen Siedlungen. In der Bergstadt erfolgte dies unter anderem durch die Sanierung des Uferbereichs und die Aufwertung von Straßen und Freiflächen. Mit Unterstützung durch Stadtumbauinstrumenten konnten zudem mehrere Wohn- und Geschäftshäuser am Saalplatz baulich gesichert werden. Die Bernburger Wohnstättengesellschaft (BWG), einer der aktivsten Akteure der Stadtentwicklung vor Ort, übernahm ab 2015 die Sanierung der Gebäude.



*Nebengebäude und Sporthalle des Campus Technicus
Quelle: Thomas Weiß, Erfurt*



Erweiterungsbau des Campus Technicus mit
Schlosskirche St. Aegidien im Hintergrund
Quelle: Thomas Weiß, Erfurt

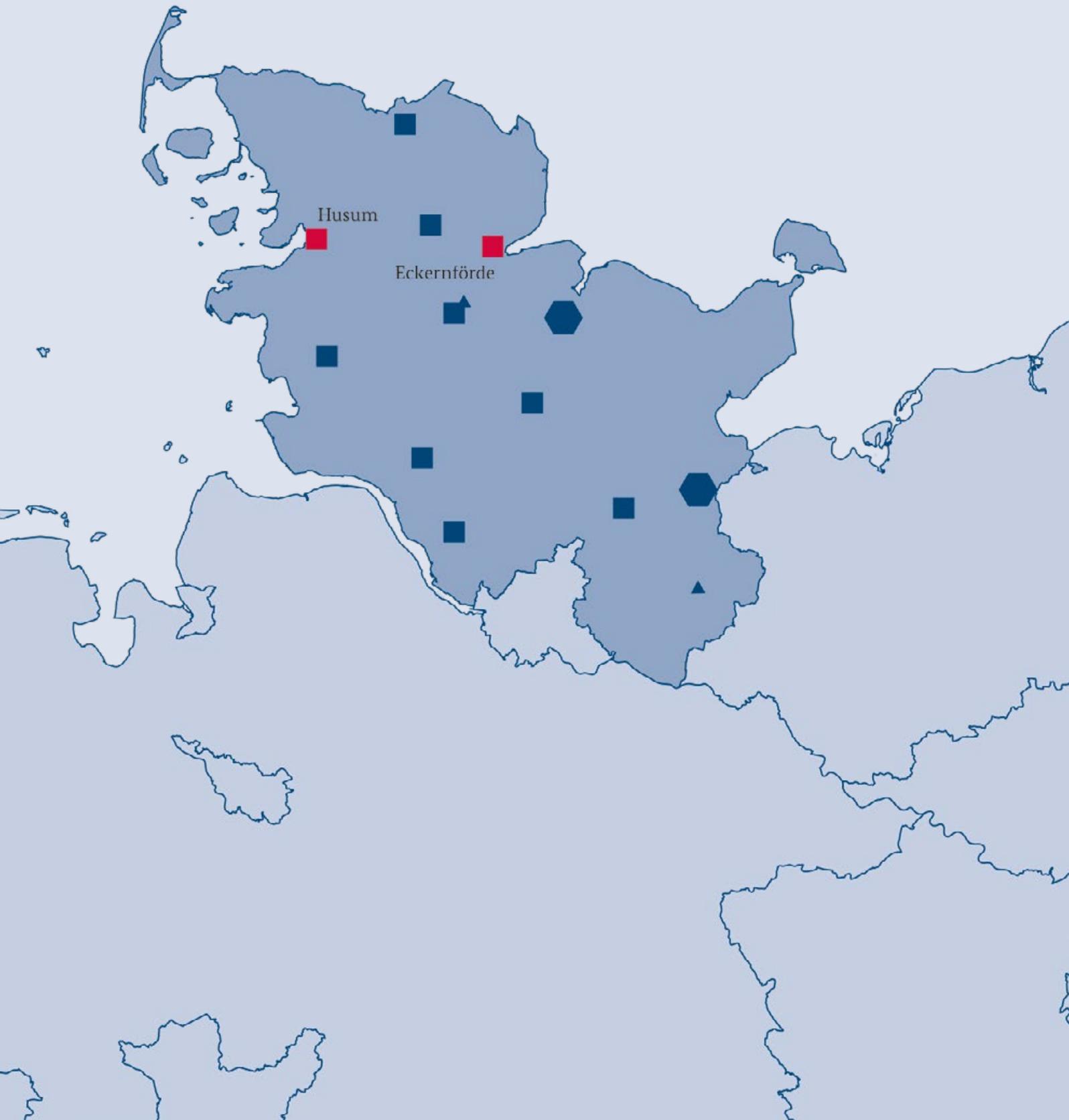
Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Sachsen-Anhalt 2010 wurde das Schwerpunktthema »ZukunftBildung« entwickelt. Durch die Konzentration von Bildungsinfrastruktur soll die Nutzungsvielfalt der Innenstadt gestärkt werden. Als Schlüsselprojekt fungiert der neu geschaffene »Campus Technicus«, ein Ganztagssekundarschulzentrum. Hierfür wurden drei peripher gelegene, teils sanierungsbedürftige Schulstandorte geschlossen und am neuen Campus in der Bergstadt konzentriert. Dabei wurden Altbauten saniert und mit Neubauten ergänzt. Die mo-

dernen Baukörper setzen einen interessanten städtebaulichen Kontrast zum historischen Stadtbild. Der »Campus Technicus« hat einen praxisorientierten, technischen Schwerpunkt und kooperiert in pädagogischer Hinsicht mit nahegelegenen Einrichtungen wie dem städtischen Theater und lokalen Unternehmen. Bei der Entwicklung des neuen Schulzentrums wurden die Schülerinnen und Schüler, die Lehrkräfte als auch die Stadtgesellschaft insgesamt intensiv einbezogen. ■

Eingang des Campus Technicus
Quelle: Peter Eichler



2.15 Schleswig-Holstein



14

Programmkommunen

16

Gesamtmaßnahmen

53,1

Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen 2004 – 2017

61,4

ha

Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DER STADTUMBAU in Schleswig-Holstein unterstützt insbesondere die Städte, die vom sozialen, demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel besonders stark betroffen sind. Dies sind vor allem Städte und Gemeinden in den ländlich geprägten, strukturschwachen Regionen des Landes, die nicht im Einzugsbereich der Metropole Hamburg liegen.

Obwohl Schleswig-Holstein in seiner Siedlungsstruktur durch eine Vielzahl kleiner Städte und Gemeinden charakterisiert ist, fokussiert sich der Stadtumbau vor allem auf wenige größere Städte, die dann mit einem vergleichsweise hohen Mitteleinsatz gefördert werden können. Diese Programmausrichtung entspricht dem Grundsatz »Starke Städte für starke Regionen«, der in der schleswig-holsteinischen Landesplanung verankert ist. Durch die Konzentration der Fördermittel können die Städte in Schleswig-Holstein teilweise verschiedene Handlungsschwerpunkte parallel umsetzen.

Dazu gehören die Revitalisierung militärischer oder gewerblicher Brachen sowie die Anpassung von Wohnstandorten, die häufig mit komplexen Rück- und Neubauvorhaben einhergehen. Auch die funktionale Stärkung von Innenstadtbereichen stellt einen inhaltlichen Schwerpunkt dar, der in Schleswig-Holstein häufig mit der Nutzung innerstädtischer Brachen und der Aufwertung touristischer Infrastrukturen verbunden ist. Mit Rendsburg/Büdelndorf wird auch eine interkommunale Kooperation im Stadtumbau gefördert. ■

Husum, Hockensbüll

23.274

Einwohner in Husum 2017

8,5 ha

Größe der Stadtumbaugebiete Hockensbüll

2005

Start der Stadtumbaumaßnahme Hockensbüll

1,517 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für Hockensbüll

DIE MITTELSTADT HUSUM liegt an der schleswig-holsteinischen Nordseeküste. Tourismus und Windenergie haben für die Stadt eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung. Bis ca. 2010 war Husum durch einen leichten Rückgang der Einwohnerzahl geprägt, insbesondere aufgrund der Abwanderung von Familienhaushalten in das ländliche Umland. Diese Entwicklung war der Anlass, einen inhaltlichen Schwerpunkt der Stadtentwicklungspolitik auf eine Differenzierung des Wohnangebotes zu legen. Dazu wurden im Jahr 2006 in einem Entwicklungskonzept 38 Stadtgebiete nach ihrem Handlungsbedarf in »stabile Gebiete«, »Beobachtungsgebiete« und »Umbaugebiete« eingeordnet.

Die zwischen 1956 und 1961 für Flüchtlinge erbaute Schlichtwohnsiedlung Hockensbüll – ca. 2,5 Kilometer nordwestlich der Innenstadt gelegen – gehörte zu den priorisierten Umbaugebieten mit hohem Handlungsbedarf. Von Anfang an bestand Einigkeit, dass die der Wohnungsgenossenschaft GEWOBA Nord gehörenden knapp 300 Wohnungen nicht zukunftsfähig sind. Schon seit dem Jahr 2000 erfolgten keine Neuvermietungen mehr, sodass 2005 bereits über 50 Prozent der Wohnungen leer standen.

Grünflächen verbinden die neuen Wohngebäude in Hockensbüll.

Quelle: Bundestransferstelle





3D-Modell der neu gebauten Wohnsiedlung Hockensbüll
Quelle: GEWOBA Nord/txn

Zunächst bestand die Absicht, im überwiegenden Teil des Gebiets neue Mietwohnungen in Reihenhäusern und im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Der Siegerbeitrag eines 2007 durchgeführten Gutachterverfahrens sah 192 Wohneinheiten vor, überwiegend im Geschosswohnungsbau. Wirtschaftlichkeitsrechnungen und eine veränderte Nachfrage nach familienorientiertem Wohnbauland führten allerdings 2011 zur Veränderung der Gebietsstrategie. Das nun in Umsetzung befindliche Konzept sieht vor, dass die Stadt Husum etwa zwei Drittel der Fläche erwirbt und als Wohnquartier für Einfamilien- und Doppelhäuser vermarktet. Die GEWOBA Nord reduzierte ihre Planungen auf 95 Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 48 qm und 95 qm, darunter 13 Reihenhäuser. Der Rückbau des nicht sanierungsfähigen Bestands erfolgte im Jahr 2013. Zwischen 2015 und 2018 wurden die Neubauten der Genossenschaft fertig gestellt und erfolgreich vermietet. Die Vermarktung der Eigenheimgrundstücke ist mittlerweile gestartet. Hockensbüll nutzt den Stadtumbau auf diese Weise für die Schaffung bedarfsgerechter Wohnangebote. ■



Die Schlichtwohnsiedlung wurde zwischen 1956 und 1961 erbaut.
Quelle: Stadtbauamt Husum

Eckernförde, Erweiterte Innenstadt-Hafenspange

21.859

Einwohner in Eckernförde 2017

36,3 ha

Größe des Stadtumbaugebiets Erweiterte
Innenstadt-Hafenspange

2004

Start der Stadtumbaumaßnahme
Erweiterte Innenstadt-Hafenspange

6,380 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Programm
Stadtumbau bis einschl. 2017 für die
Erweiterte Innenstadt-Hafenspange

DIE STADT ECKERNFÖRDE nutzt den Stadtumbau zur Bewältigung eines umfassenden ökonomischen, funktionalen und städtebaulichen Veränderungsprozesses in der (erweiterten) Innenstadt. Aufgelassene, untergenutzte oder störende gewerbliche Bereiche werden völlig umstrukturiert.

In einem ersten Schritt wurde 2006 ein gesamtstädtisches Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Darin wurden die Herausforderungen und Stadtumbaubedarfe konkretisiert und ein städtebauliches Leitbild formuliert: »Ostseebad Eckernförde – Lebensfreude wie Sand am Meer«. Es wurden Ziele in verschiedenen Handlungsfeldern abgeleitet und vier räumliche Entwicklungsschwerpunkte identifiziert.

Einer davon ist die erweiterte Innenstadt mit ihrer Lage an drei ganz unterschiedlichen Stadt- bzw. Landschaftsräumen: Der Ostseestrand unmittelbar östlich der Innenstadt, der (Binnen-)Hafen nördlich und das Binnengewässer »Windebyer Noor« westlich der Innenstadt. Diese Bereiche werden untereinander und mit der historischen Innenstadt verbunden sowie neue Aufenthaltsqualitäten für Bewohner und Touristen geschaffen. Ein Schlüsselprojekt ist dabei die Wiederöffnung der in den 1920er Jahren zugeschütteten Wasserverbindung zwischen dem Binnenhafen und dem Windebyer Noor in Verbindung mit der Herstellung einer öffentlichen Grünfläche sowie die Gewinnung von innerstädtischen Bauflächen. Durch die geplante Wasserverbindung ergibt sich die Chance, diesen Ort neu zu definieren und neue Qualitäten auszubilden. Rund um die zu schaffenden Wasserlagen wird ein Nutzungsmix aus Wohnen, touristischen Destinationen, Dienstleistungen und kleinteiligem Gewerbe entstehen.

Für dieses sehr komplexe Projekt sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen erforderlich, sodass



*Blick auf den Binnenhafen. Im Vordergrund
ein zwischenzeitlich rückgebauter Verbrauchermarkt
Quelle: BIG Städtebau*



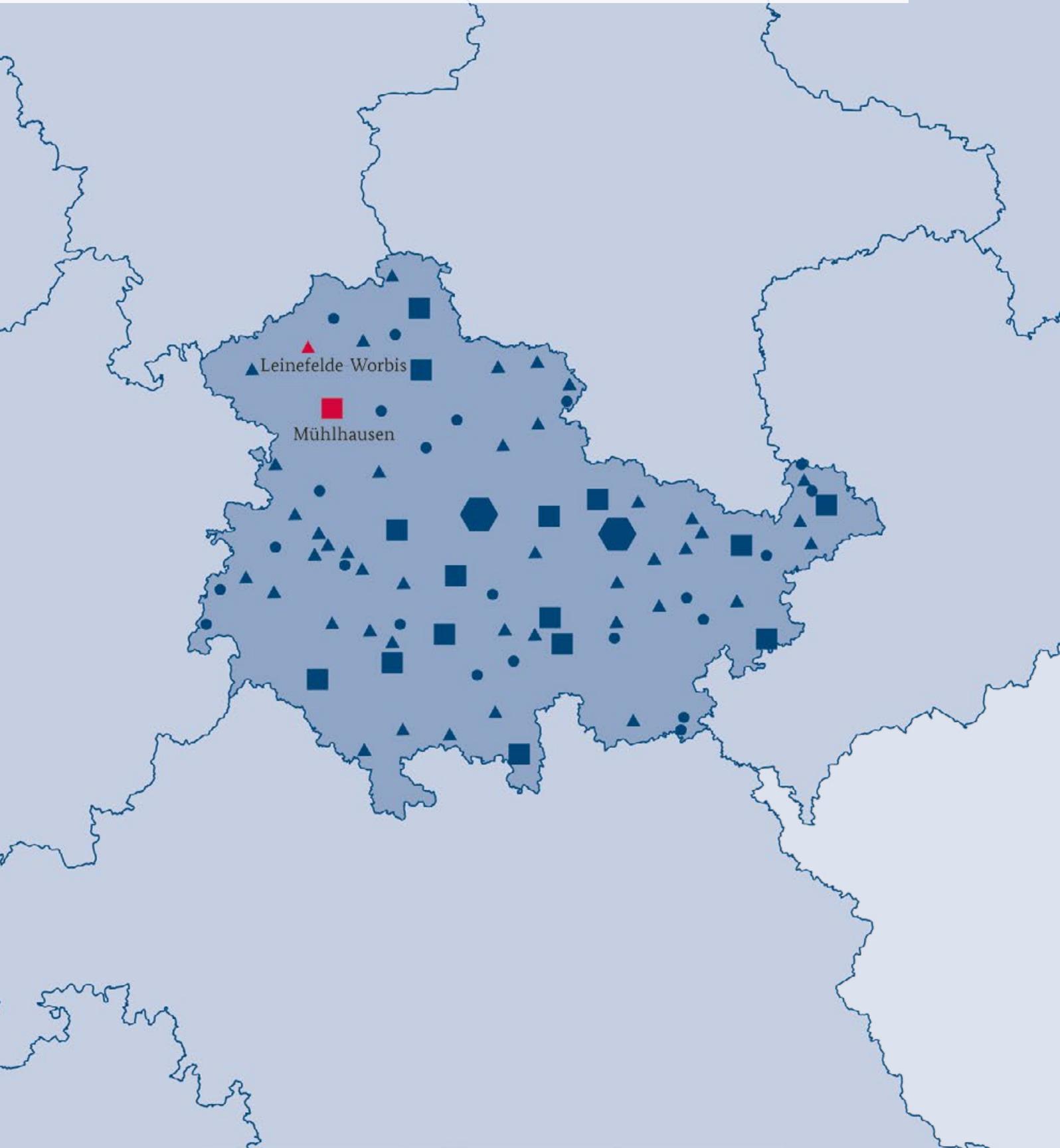
*Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept
für das Sanierungsgebiet
»Nooröffnung«
Quelle: petersen pörksen
partner architekten +
stadtplaner bda Lübeck/
Hamburg*

sich der Planungs- und Umsetzungszeitraum über rund 15 Jahre erstrecken wird. Besonders die Verhandlungen mit Grundeigentümern und die Verlagerung der Betriebe, die auf der zukünftigen Wasserfläche angesiedelt waren bzw. sind, die Planung der komplexen Erschließungsmaßnahmen mit umfangreichem Wasserbau und Freianlagen sowie die Gewährleistung hoher baulicher Qualitäten z. B. durch Wettbewerbe haben Zeit in Anspruch genommen. Die Umsiedlung fast sämtlicher Gewerbebetriebe zugunsten eines auf neue Aufenthaltsqualitäten zielenden Stadtumbaus ist gleichwohl ein gutes Beispiel für die (städtebauliche) Anpassung an den Strukturwandel im Hafengewerbe, im Einzelhandel und im Tourismus. ■



*Rückbauarbeiten auf dem Gelände der geplanten Wasserverbindung
Quelle: BIG Städtebau*

2.16 Thüringen



85

Programmkommunen
(mit besonderem Fokus auf
42 Monitoringstädte)

266

Gesamtmaßnahmen

282,3

Mio. Euro
Bundesfinanzhilfen 2002 – 2017

118

ha
Durchschnittliche Größe der Fördergebiete

DER STADTUMBAU in Thüringen fokussiert auf die Aufwertung der Innenstädte und den Erhalt historischer Altbaubestände. Seit dem Jahr 2002 wurden 144 Mio. Euro und damit mehr als die Hälfte der Bundesfinanzhilfen für Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt, weitere 36,6 Mio. Euro für die Sanierung und Sicherung von Altbauten. Die Anpassung städtischer Infrastrukturen ist mit 13,9 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen, wie in den anderen neuen Ländern auch ein eher nachrangiger Programmbereich. In vielen Stadtumbaukommunen findet eine Überlagerung und Bündelung verschiedener Förderprogramme und -instrumente statt, was eine starke Mittelkonzentration in besonders problembelasteten Quartieren ermöglicht.

87,8 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen wurden seit 2002 für den Abriss von 51.138 leer stehenden Wohnungen eingesetzt. Der Rückbau von weiteren 4.328 Wohnungen wurde durch andere Förderprogramme unterstützt. Der Abriss konzentriert sich in Beständen des industriellen Wohnungsbaus der 1970er und 1980er Jahre. Neben dem Komplettabriss wird dabei auch auf den Teilrückbau von Gebäuden gesetzt. Angesichts gesunkener Leerstandszahlen – die GdW-Unternehmen wiesen Ende 2017 noch eine Leerstandsquote von 8,1 Prozent auf – ist die Rückbaudynamik in Thüringen in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen. Es wird aber weiterhin ein Rückbaubedarf vor allem in kleineren Städten im ländlichen Raum gesehen, was auch Ausdruck einer zunehmenden Verlagerung von Problemschwerpunkten in den ländlichen Raum ist. In diesem Zusammenhang erfahren auch Kooperationen mit Umlandgemeinden eine größere Aufmerksamkeit, um mit gegenseitiger Ressourcennutzung, Funktionsteilung und regionaler Profilierung fortwährenden Einwohnerverlusten begegnen zu können.

Eine besondere Beachtung kommt der bis 2023 laufenden IBA Thüringen zu. Im Rahmen der IBA werden unter dem Motto STADTLAND besonders zukunftsweisende Projekte – auch mit Mitteln des Stadtumbaus – gefördert, die für gleichberechtigte und innovative Stadt-Land-Beziehungen stehen. ■

Mühlhausen/Thüringen, Altstadt

34.552

Einwohner in Mühlhausen 2017

49 ha

Größe des Stadtumbaugebiets Altstadt

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme Altstadt

4,891 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 insgesamt

2,606 Mio. Euro

davon in der Altstadt

DIE GROSSE KREISSTADT Mühlhausen liegt im Nord-Westen Thüringens an der Unstrut. Aufgrund ihrer Lage am Kreuzungspunkt wichtiger Handelswege war die Stadt historisch eine der bedeutendsten Städte in Thüringen. Daraus resultiert auch ein reichhaltiges städtebauliches Erbe.

Die Altstadt wird durch den fast vollständig erhaltenen mittelalterlichen Stadtgrundriss und das facettenreiche Bild historischer Architekturformen unterschiedlicher Zeitepochen geprägt. Bereits 1991 wurde die Altstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und 1997 in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Im Jahr 2002 erfolgte die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm. Die gesamtstädtische Stadtumbaustrategie zielt auf den Aufbau eines nachhaltigen, sozialen, ökologischen und ökonomisch sinnvollen Flächenmanagements. Damit möchte die Stadt auf die anhaltende Alterung und den fortschreitenden Rückgang der Bevölkerung reagieren. Aufgrund des hohen Leerstands in der Innenstadt wird eine Innen- vor Außenentwicklung angestrebt.

*Blick auf die Altstadt
Quelle: Stadt Mühlhausen*





Durch Fördermittel sanierte Marienkirche
Quelle: Stadt Mühlhausen



Johann-Sebastian Bach-Platz
Quelle: Tino Sieland © Stadtverwaltung Mühlhausen

Der Schwerpunkt im Sanierungsgebiet richtete sich zunächst auf Sicherungsmaßnahmen an historischen Baubeständen, mit dem Ziel die erhaltenswerten Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt einer tragfähigen Nutzung zuzuführen. Die Stadt bzw. die städtische Wohnungsgesellschaft sind bei einzelnen Gebäuden als Zwischenerwerber aufgetreten, um bauvorbereitende Maßnahmen durchzuführen und damit die Erfolgsaussichten eines Verkaufs zu erhöhen. Die Sicherung der Gebäude und die Bereinigung von Altlasten wurden durch Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm unterstützt. Schließlich verlagerte sich der Fokus auf eine Modernisierung bzw. Umnutzung der Gebäude unter Wahrung des Charakters der mittelalterlichen Stadt und des prägenden Stadtbildes. Mehrere Gebäudeensembles und die Marienkirche konnten saniert sowie zwei Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Der Erneuerungsprozess der Altstadt ist insbesondere durch das Zusammenspiel der verschiedenen Förderprogramme gelungen. Der Neubau in Lücken und auf Brachen konnte die Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort stärken und zur Diversifizierung des Wohnungsangebots beitragen. ■

Leinefelde-Worbis, Südstadt

18.457

Einwohner in Leinefelde-Worbis 2017

134_{ha}

Größe des Stadtumbaugebiets Südstadt

2002

Start der Stadtumbaumaßnahme Südstadt

3,790 Mio. Euro

Bundesfinanzhilfen aus dem Stadtumbauprogramm bis einschl. 2017 für die Südstadt

AB DEN 1960ER JAHREN wurde das im thüringischen Eichsfeld gelegene ehemalige Dorf Leinefelde zu einem Standort der Textil- und Zementindustrie ausgebaut. Für die Unterbringung der Arbeiterschaft wurde die Wohnsiedlung Südstadt errichtet, in der 1990 rund 85 Prozent der Bevölkerung lebten und die Leinefelde nachhaltig städtebaulich prägte. Der industrielle Wohnungsbau machte etwa 90 Prozent des gesamten Gebäudebestands in der Stadt aus. Mit der Wende brach ein Großteil der Arbeitsplätze weg und viele Einwohner wanderten ab. Die Folge waren Bevölkerungsrückgänge und hohe Wohnungsleerstände (Leerstand 2001: 27 Prozent). 2004 erfolgte die Zusammenlegung der Städte Leinefelde und Worbis und zweier Nachbargemeinden zur Doppelstadt Leinefelde-Worbis.

Vergleichsweise früh, bereits in den 1990er Jahren, entschieden sich Politik und Verwaltung dazu, einen weitreichenden Anpassungsprozess

*Durch den Umbau von Plattenbauzeilen entstandene Stadtvillen bilden einen neuen Übergang zwischen Siedlung und Landschaftsraum.
Quelle: Jean-Luc Valentin, Forster Architekten*





Wohngebäude vor dem aufwendigen Umbau.
Quelle: Jean-Luc Valentin, Forster Architekten



Wohngebäude nach dem aufwendigen Umbau.
Quelle: Jean-Luc Valentin, Forster Architekten

für die Wohnsiedlung Südstadt zu starten. In einem schon 1993 erstellten Rahmenplan wurden die langfristigen Leitlinien und Ziele des Stadtumbaus festgehalten. Auf dieser Grundlage wurde die Wohnsiedlung um rund die Hälfte ihres Wohnungsbestandes verkleinert. Die Südstadt wurde gezielt auf ein Kerngebiet entlang zweier zentraler Achsen zurückgebaut, die verbleibenden Siedlungsteile durch Umstrukturierungs- und Aufwertungsmaßnahmen nachhaltig stabilisiert. Die Schaffung neuer städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Qualitäten stand dabei neben dem notwendigen Rückbau klar im Vordergrund.

Besonders wichtig für die Umsetzung der weitreichenden Umbauplanungen war die Kooperation zwischen öffentlichen Akteuren sowie den beiden größten Wohnungsunternehmen. Die konstruktive Zusammenarbeit und Abstimmung der verschiedenen Interessen wurde maßgeblich durch die kommunale Steuerung der Fördermittelvergabe ermöglicht. Der notwendige Komplettabriss leer stehender Wohngebäude konnte teilweise direkt mit der Schaffung neuer Qualitäten verbunden werden. Beim Rückbau eines fünfgeschossigen Wohnhauses wurde beispielsweise das Erdgeschoss zu einem Mieterzentrum mit Büros und einem Veranstaltungssaal umgebaut.

Durch den Stadtumbau in der Südstadt konnte der Leerstand im Kernbereich auf etwa zwei Prozent gesenkt und auf diesem Niveau gehalten werden. Die weitere Entwicklung wird im Rahmen des kommunalen Monitorings regelmäßig analysiert, um bestehende Planungen frühzeitig an sich verändernde Rahmenbedingungen anpassen zu können.

Neue Perspektiven für die Stadtentwicklung eröffnen sich durch die Ausrichtung der Landesgartenschau 2024, die unter dem Motto „Ausöhnung zwischen Stadt und Landschaft“ in Leinefelde-Worbis stattfinden wird. Die Stadt knüpft mit ihrem Konzept an bisher im Stadtumbau Erreichtes an. So sollen in der Südstadt verschiedene Themengärten entstehen, für den südlichen Stadtrand ist eine neue Gartenstadt geplant. ■



3. Herausforderungen im Stadtumbau

MIT DEM STADTUMBAUPROGRAMM

unterstützen Bund und Länder die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels. Das Stadtumbauprogramm hat sich bundesweit als Instrument zum Umgang mit den städtebaulichen Folgen des Strukturwandels bewährt. Die Umsetzung des Stadtumbaus zeigt die weitreichende Bedeutung des Programms für die Zukunft der Städte: Durch die städtebauliche Aufwertung von Innenstädten sowie von unterschiedlich geprägten Wohnquartieren, durch die Revitalisierung und Wiedernutzung von Brachen, durch quantitative und qualitative Anpassung öffentlicher Infrastrukturen und nicht zuletzt durch die Reduzierung von Wohnungsleerständen wurden effektive Beiträge zur Innenentwicklung und funktionalen Stärkung sowie zur Herstellung nachhaltiger Stadt- und Siedlungsstrukturen geleistet.

Stadtumbau reagiert auf die Vielfalt der Herausforderungen in den Städten und Gemeinden

Der Stadtumbau reagiert auf ganz unterschiedliche Herausforderungen in den Städten und Gemeinden. Trotz nach wie vor bestehender Besonderheiten in den neuen und alten Ländern sind grundsätzliche Strategien und Stadtumbaumaßnahmen inzwischen weitgehend ähnlich. Zugleich findet aber eine zunehmende Polarisierung der künftigen Stadtumbauaufgaben entlang anderer räumlicher und struktureller Entwicklungskontexte statt. Es geht somit weniger um unterschiedliche Herausforderungen in Ost- und Westdeutschland, sondern zunehmend um das Auseinanderdriften der Entwicklungen von strukturschwachen und prosperierenden, großen und kleinen, peripher und zentral gelegenen Städten und Gemeinden. Während in vielen Großstädten und Ballungsräumen eine hohe Wohnungs- und Flächennachfrage herrscht und auch das nahe Umland profitiert, droht in peripher gelegenen kleineren Städten und Gemeinden ein weiterer Einwohnerverlust, Leerstand von Wohnungen und eine Unterauslastung von Infrastrukturen. Das Stadtumbauprogramm reagiert auf die Vielschichtigkeit der Herausforderungen mit einer Vielzahl von Instrumenten und Handlungsansätzen.

Stadtumbau ist weiterhin notwendig

Der städtebauliche Anpassungsbedarf wird künftig noch weiter zunehmen: Die Städte und Ge-

meinden müssen auf unterschiedlichste städtebauliche Problemlagen reagieren. Dies sind je nach Situation Funktionsverluste, Gebäudeleerstände, physisch verfallende Gebäudebestände, unzureichend gestaltete öffentliche Räume, eine nicht bedarfsgerechte Wohnungs- und Infrastrukturausstattung, nicht erfüllte Anforderungen an den Klimaschutz und Anpassungserfordernisse an die Klimafolgen sowie brachliegende Flächen, die infolge von wirtschaftlichem Strukturwandel entstanden sind. Dabei sind alternative Mobilitätskonzepte ebenso mitzudenken wie die Anforderungen an den fließenden und ruhenden Individualverkehr. Der Stadtumbau bleibt somit weiterhin eine bedeutsame kommunale Aufgabe.

Stadtumbau in Innenstädten braucht langen Atem

Der Stadtumbau ist eine kraftvolle Strategie der städtebaulichen Innenentwicklung. Die geleisteten Anstrengungen in den vergangenen Jahren haben gezeigt, dass der Stadtumbau gerade in den Innenstädten zu erheblichen Aufwertungserfolgen führen kann. Sie sind Anstoß für weitere private Investitionen und Voraussetzung, um neue Nutzer- und Bewohnergruppen zu gewinnen. Im Ergebnis haben sich die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität sowie das Image vieler Innenstädte deutlich zum Positiven gewandelt. Damit konnten die Städte insgesamt in ihrer Entwicklung gestärkt werden.

Als besonders wirksam haben sich die Ausnahmeregelungen in der Städtebauförderung für die Finanzierung von Maßnahmen zur Sicherung von Altbauten oder anderen stadtbildprägenden Gebäuden sowie die noch weitergehenden Förderangebote für die Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie den Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden im Stadtumbau in Ostdeutschland erwiesen.

Vielerorts hat ein gezieltes Altbauaktivierungsmanagement dazu beigetragen wertvolle Baubestände vor dem weiteren Verfall zu bewahren. Dieses schließt sowohl die Ansprache und Beratung von Gebäudeeigentümern in Bezug auf Nutzungs- und Qualifizierungsperspektiven oder bestehende Fördermöglichkeiten ein als auch die Unterstützung der Sicherung und Sanierung von Altbauten.

Dennoch braucht die Stärkung der Innenstädte eine langfristige Strategie, denn trotz dieser Erfolge bleiben die Aufgaben des Stadtumbaus auch in

der Zukunft vielfältig und herausfordernd. Insbesondere die Nebenlagen der historischen Zentren und eher einfache Gründerzeitgebiete weisen in vielen Städten nach wie vor erheblichen Handlungsbedarf auf. Dies betrifft sowohl Leerstände und Verfall von wertvoller Gebäudesubstanz als auch Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raumes. Darüber hinaus finden sich insbesondere in den altindustriellen Städten strukturschwacher Regionen zahlreiche Wohn- und Gewerbebrachen, denen bisher eine Perspektive für die Wiederinwertsetzung und Nachnutzung fehlt. Hier werden auch künftig Ideen für Zwischen- oder Alternativlösungen gefragt sein, um für diese Objekte langfristig Nachnutzungsstrategien zu entwickeln.

Anpassung des Wohnungsbestands an sich verändernde Bedarfe bleibt wichtige Aufgabe im Stadtumbau

In Ostdeutschland hat der Rückbau von mehr als 360.900 Wohnungen in den zurückliegenden Jahren mit dazu beigetragen, dass eine deutliche Reduzierung des Wohnungsleerstands erreicht werden konnte. Um diese positive Entwicklung nicht zu gefährden sind in vielen ostdeutschen Städten und Gemeinden auch weiterhin Anpassungen im Wohnungsbestand notwendig. Denn nach wie vor stellt der Wohnungsleerstand – nach Einschätzung der Kommunen – in drei Vierteln aller Fördergebiete in Ostdeutschland ein Problem dar. Vor dem Hintergrund aktueller Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen ist in den kommenden Jahren in vielen Städten sogar wieder mit einem Leerstandszuwachs zu rechnen.

Besonders davon betroffen werden vor allem strukturschwache Klein- und Mittelstädte außerhalb städtischer Ballungsräume sein. Es ist zu erwarten, dass sich die Bevölkerungs- und Nachfragerückgänge in diesen Städten vor allem in den industriell errichteten Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit niederschlagen. Gründe dafür sind die oft nach wie vor sehr homogenen Wohnungsangebote in diesen Siedlungen, aber auch ein demografischer Umbruch in Wohnsiedlungen aus den 1960er und frühen 1970er Jahren, die vielfach einen überproportional hohen Altersdurchschnitt der Bevölkerung aufweisen.

Eine Fortführung der Förderung des Wohnungsrückbaus ist daher besonders für schrumpfende, oft peripher gelegene kleinere Städte und Gemeinden von hoher Relevanz.

Künftig wird der Umbau von Wohnsiedlungen kleinteiliger und differenzierter. In langfristig zu erhaltenden Siedlungen steht die qualitative Anpassung der Bestände an sich verändernde Wohn- und Nutzerbedürfnisse an.

Infrastrukturanpassungen und die weitere Aufwertung des Wohnumfeldes sind fortzuführen zentrale Stadtumbauaufgaben in ost- und in westdeutschen Städten. Ziel ist es, die Qualität und den Umfang der Versorgungsfunktionen und Dienstleistungsangebote zu sichern. Gerade in Quartieren, in denen sich demografische und städtebauliche Probleme überlagern, können Kommunen mit Stadtumbaumitteln zur Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen beitragen und damit wichtige Impulse setzen, um Qualifizierungsprozesse in Quartieren und Siedlungsbeständen anzustoßen.

Neue Perspektiven für brachgefallene Flächen entwickeln

An Bedeutung gewinnen wird die Entwicklung neuer Nutzungen für nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen: Der voranschreitende wirtschaftliche Strukturwandel und die Digitalisierung lassen dort neue Branchen entstehen, wo Industrie-, Gewerbe- und Bürostandorte nicht mehr den sich wandelnden Anforderungen genügen. Die Bundeswehrreform und der Abzug der Alliierten haben eine Vielzahl an militärischen Konversionsflächen hinterlassen. Aber auch mit weiteren Bahn- oder Handelsbrachen ist zu rechnen. Die Entwicklung dieser Flächen ist kein Selbstläufer. Möglichkeiten, öffentliche Nutzungen in diese Liegenschaften zu bringen, sind teilweise begrenzt oder erfordern einen erheblichen Einsatz kommunaler Mittel. Häufig können erst mit Hilfe des Stadtumbauprogramms entscheidende Entwicklungsimpulse gesetzt werden. Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus betreffen vor allem die Neuordnung, den Zwischenerwerb oder die Herrichtung der Grundstücke. Sie helfen, die weitere Entwicklung von Nachnutzungsoptionen auf Basis privater Mittel in Gang zu setzen.

Klimagerechter Stadtumbau wird das Programm in Zukunft stärker prägen

Der klimagerechte Stadtumbau wird das Programm in Zukunft stärker prägen. Denn die Auswirkungen des Klimawandels wie überhitzte

Stadtzentren oder Überschwemmungen bei Starkregen treffen die Städte besonders stark. Erforderlich sind integrierte Strategien eines klimagerechten Stadtumbaus, die in Zusammenarbeit mit allen betroffenen Akteuren und Entscheidungsträgern auf den Weg gebracht werden. Ziel ist es, die vorhandenen Bestandsstrukturen und die vorhandene Stadttechnik so umzubauen, dass der Energieverbrauch und Schadstoffausstoß gesenkt wird und Möglichkeiten zur dezentralen Gewinnung von Energie, bspw. durch Photovoltaik oder die Nutzung von Abwärme, erschlossen werden. Parallel sind Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung unerlässlich.

In der Umsetzung bietet der Stadtumbau vielfältige Potenziale. Dazu gehören bspw. Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestands, zur Entsiegelung und Begrünung von Flächen, eine zukunftsweisende Wasserbewirtschaftung oder die Aufwertung des Freiraums.

Kein Stadtumbau ohne Konzept

Mit dem Stadtumbau wird in aller Regel die Stadt als Ganzes in den Blick genommen. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte, vertiefende Stadtumbaustrategien oder teilräumliche Konzepte haben sich als Grundlage des Stadtumbaus bewährt und ermöglichen die problemorientierte Abgrenzung von Fördergebieten sowie die Ableitung zielführender Stadtumbaumaßnahmen. Ein integrierter Ansatz im Stadtumbau schließt auch die akteursübergreifende und kontinuierliche Begleitung des Stadtumbauprozesses durch Steuerungsrunden oder ähnliche Gremien ein, in denen die relevanten Stadtumbauakteure ihre Maßnahmen und Ansätze abstimmen.

Unverzichtbar für die Wirksamkeit und Weiterentwicklung des Stadtumbauprogramms sind ein kontinuierliches Monitoring und eine laufende Wirkungskontrolle auf der Ebene der Stadtumbaukommunen sowie auch auf Landes- und Bundesebene.

Mitwirkung öffentlicher, privater und zivilgesellschaftlicher Akteure unverzichtbar

Auch künftig ist im Stadtumbau die Mitwirkung öffentlicher, privater und zivilgesellschaftlicher Akteure unverzichtbar. Hier können bewährte Kooperationsstrukturen fortgeführt und weiter ausgebaut werden. Insbesondere kommunale

Wohnungsunternehmen und lokal verankerte Wohnungsgenossenschaften sind wichtige Partner bei der Entwicklung und Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen. Gerade in den innerstädtischen Stadtumbaugebieten hat die Kooperation mit privaten Eigentümern auch künftig einen hohen Stellenwert.

Allerdings haben sich auf dem Immobilienmarkt vieler Stadtumbaukommunen seit Programmbeginn deutliche Veränderungen vollzogen. Der umfangreiche Verkauf von kommunalen Wohnungsbeständen vor allem an institutionelle Erwerber wie Fondsgesellschaften hat teilweise zu einer gesunkenen Kooperationsbereitschaft im Stadtumbau geführt. Der Fokus richtet sich in einer größeren Zahl von Stadtumbaustädten zudem zunehmend auf nicht kooperationswillige Eigentümer von verwahrlosten Immobilien.

Auf die Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger von der Konzepterstellung bis hin zur Umsetzung von Maßnahmen in der unmittelbaren Wohnumgebung der Menschen ist auch in Zukunft besondere Aufmerksamkeit zu lenken. Dies gilt zum einen angesichts der direkten Betroffenheit vieler Bewohnerinnen und Bewohner in den Stadtumbaugebieten, in denen der Wohnungsrückbau einen erheblichen Eingriff in die vertraute Wohnumgebung darstellt. Zum anderen geht es darum, dass möglichst viele Ideen der Bewohnerinnen und Bewohner in die Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbau einfließen.

Auch künftig ist im Stadtumbau die Mitwirkung öffentlicher, privater und zivilgesellschaftlicher Akteure unverzichtbar. Hier können bewährte Kooperationsstrukturen fortgeführt und weiter ausgebaut werden. ■

Anhang

Quellenverzeichnis

BBSR 2018 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2018: Altbauaktivierung – Strategien und Erfahrungen, Bonn

BBSR 2018 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2018: Auftakt für das neue Stadtumbauprogramm. Dokumentation der Konferenz im Rahmen des 11. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik am 12. Juni 2017 in Hamburg, BBSR-Online-Publikation Nr. 01/2018, Bonn

BBSR 2016 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2016: Klimaschutz und Klimaanpassung im Stadtumbau Ost und West, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2016, Bonn

BBSR 2015 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Wachsen oder Schrumpfen? BBSR-Typisierung als Beitrag für die wissenschaftliche und politische Debatte, Bonn, BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2015

BBSR 2015 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2015: Innovationen für Innenstädte, Nachnutzung leerstehender Großstrukturen, Bonn

BBSR 2014 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2014: Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands – Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, Bonn

BBSR 2014 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) 2014: Monitoring der Städtebauförderung, Dokumentation des Werkstattgesprächs am 24. Juni 2014 in Essen, Bonn

BBSR o. J. – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) o. J.: Monitoring der Städtebauförderung, Bonn

BBSR/BMUB 2016 – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung und Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2016: Gemeinsame Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West, Bonn, Berlin

BMUB 2017 – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) 2017: Umgang mit Leerstand. Lokale Experten berichten aus der Praxis im Stadtumbau, Berlin

BMUB 2014 – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) 2014: 10 Jahre Stadtumbau West, Berlin

BMUB 2014 – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) 2014: Chancen für den Altbau. Gute Beispiele im Stadtumbau Ost, Berlin

BMUB 2014 – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.) 2014: Verwaarloste Immobilien. Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaarlosten Immobilien – »Schrottimmobilien«, Fortschreibung auf der Grundlage des Leitfadens von 2009, Berlin

BMVBS 2012 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2012: Evaluierung der Städtebauförderung – Leitfaden für Programmverantwortliche, Berlin, Bonn

BMVBS 2011 – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.) 2011: Evaluierung der Städtebauförderung – Kommunale Arbeitshilfe, Berlin, Bonn

BTS 2018a – Bundestransferstelle Stadtumbau im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat 2018: Schwerpunktthema Selbstevaluation und Monitoring in der kommunalen Praxis im Stadtumbau, Bremen, Potsdam

BTS 2018b – Bundestransferstelle Stadtumbau im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat 2018: Perspektiven im Stadtumbau für Stadtquartiere im Umbruch, Bremen, Potsdam

BTS 2018c – Bundestransferstelle Stadtumbau im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung und des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat 2018: Erfolgreiche Bürger- und Akteursbeteiligung bei der Revitalisierung von Brachen im Stadtumbau, Bremen, Potsdam

GdW 2017 – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. 2017: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018, Berlin

HMUKLV 2017 – Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.) 2017: Programminformation zum Bund-Länder-Programm »Stadtumbau in Hessen«, Wiesbaden

MBWSV 2015 – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2015: 10 Jahre Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen, Bilanz und Zukunft eines Programms, Dokumentation des Auszeichnungswettbewerbs und der Veranstaltung am 25./26. September 2014

MIL 2017 – Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.) 2017: Dialog Stadtumbau. Weiterentwicklung der Stadtumbaustrategie im Land Brandenburg, Potsdam

Oberste Baubehörde 2015 – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) 2015: Städtebauförderung in Bayern. Themenheft 23 Bahnflächenkonversion, München

Oberste Baubehörde 2014 – Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Hrsg.) 2014: Städtebauförderung in Bayern. Themenheft 2 Militärkonversion, München

SAB 2017 – Sächsische Aufbaubank (Hrsg.) 2017: Wohnungsbaumonitoring 2016/2017. Perspektiven und Trends der Entwicklung auf dem sächsischen Wohnungsmarkt, Dresden

SenStadt 2016 – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) 2016: Stadtumbau Berlin. Programmleitfaden, Berlin

TMIL 2017 – Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hrsg.) 2017: Monitoringbericht 2017 der Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen, Erfurt

VV Städtebauförderung 2017 – Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2017) vom 13.12.2016/02.05.2017

VV Städtebauförderung 2018 – Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2018 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2018) vom 25.7.2018/28.09.2018

www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/Stadtumbau/stadtumbau_node.html

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend_schrumpfend_node.html

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/Forschungsprogramme/stadtumbau/KartenGraphiken/KartenGraphiken_node.html

Zensus 2011 – Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.) 2016: Zensus 2011. Vielfältiges Deutschland. Endgültige Ergebnisse, Düsseldorf

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), 10557 Berlin
E-Mail: service@bmi.bund.de | Internet: www.bmi.bund.de

Fachliche Betreuung

BMI, Referat SW I 5, Anja Röding, Gina Siegel
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Evi Goderbauer, Bernd Breuer

Fachliche Bearbeitung

Bundestransferstelle Stadtumbau
c/o FORUM Huebner, Karsten & Partner
Martin Karsten, Felix Göbel
c/o B.B.S.M. Brandenburgische Beratungsgesellschaft für
Stadterneuerung und Modernisierung mbh
Prof. Dr. Heike Liebmann, Dr. Christoph Haller, Ulrike Milstrey

Gestaltung

Red Cape Production, Berlin,
Umschlag: Axel Raidt, Berlin

Druck

Wilhelm Brüggemann Buchbinderei und Druckerei GmbH, 28195 Bremen

Bildnachweise

Quellenangabe an den Abbildungen
Titelbild: Bernd Georg, georg-foto Offenbach

Stand

Januar 2019

1. Auflage
1.500 Exemplare

Bestellmöglichkeit

Publikationsversand der Bundesregierung
Servicetelefon: 030 18 272 2721
Servicefax: 030 18 10 272 272 1
E-Mail: publikationen@bundesregierung.de
Artikelnummer: BMI 18008

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Diese Broschüre ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit der Bundesregierung. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern und Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwandt werden.

