

WERKSTATTGESPRÄCH DES SRL-AK STADTUMBAU, 12.01.2002 IN BERLIN

Das Spannungsfeld zwischen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Aspekten ist eines der zentralen Themen im Prozess des Stadtumbaus in Ostdeutschland. Kommunen und Wohnungsunternehmen verfolgen zwar in der Regel das gleiche Ziel, nämlich trotz notwendiger Reduktion der überschüssigen Wohnungsbestände ein funktionierendes städtisches Gesamtgefüge zu sichern, sind jedoch oftmals bei der Umsetzung dieses Ziels und der konkreten Ausgestaltung des Stadtumbauprozesses gegensätzlicher Auffassung.

Mit seinem zweiten Werkstattgespräch konnte der SRL-Arbeitskreis Stadtumbau einen Beitrag dazu leisten, dieses aktuelle Spannungsfeld näher zu beleuchten. Vor ca. 50 Mitgliedern des Arbeitskreises und weiteren interessierten Teilnehmern standen am 12. Januar 2002 im Haus für Demokratie und Menschenrechte in Berlin drei Fachbeiträge von Referenten unterschiedlicher Fachdisziplinen auf der Tagesordnung.

Als erster Referent stellte Jürgen Goldschmidt, Baudezernent der Stadt Forst in seinem Vortrag „Das Stadtumbaukonzept der Stadt Forst - Ziele der Kommune und Strategien der Umsetzung“ vor. Die Stadt Forst, ca. 20 Kilometer östlich von Cottbus, unmittelbar an der polnischen Grenze gelegen, hat von 1996 bis heute rund 3.000 ihrer Einwohner verloren und zählt heute noch ca. 24.000 Bewohner. Nach einer aktuellen Prognose wird die Bevölkerungszahl der Stadt bis 2015 um weitere 3.000 Einwohner zurückgehen.

Der Wohnungsbestand betrug Ende 2002 ca. 11.900 Wohneinheiten, von denen 1.800 Wohneinheiten leer standen. Die städtische FWG und die Genossenschaft FWO besitzen 37 % des Wohnungsbestandes in Forst. Die Genossenschaft hat einen Leerstand von 20% und das kommunale Wohnungsunternehmen 25% Leerstand. Noch Anfang 1999 hatten beide Unternehmen jeweils „nur“ Leerstände von ca. 8 % zu beklagen. Nahezu 80 % der leerstehenden Wohnungen befinden sich in Plattenbauten (sowohl innerstädtisch als auch peripher gelegen); inzwischen stehen auch sanierte Wohnungen leer. Bei der dadurch bedingten schlechten wirtschaftlichen Situation reicht ein „einfacher“ Lastenausgleich zwischen den Unternehmen (vgl. das Beispiel Chemnitz aus dem ersten Werkstattgespräch des Arbeitskreises) nicht aus, deshalb wird kurz- bis mittelfristig eine Fusion zwischen FWO und FWG angestrebt.

Baudezernent Goldschmidt betonte, dass die derzeit in Erarbeitung befindlichen Stadtumbaukonzepte nach seiner Einschätzung eine neue Qualität der Planung erfordern – „eine unternehmensbezogene Stadtplanung“. Es reiche nicht, Prioritätsgebiete für den Stadtumbau festzulegen, sondern es müsse verstärkt darauf hingewirkt werden, dass bei der Umsetzung auch die angemessenen planungsrechtlichen Instrumente eingesetzt werden. In Forst werden über den Rahmenplan hinaus drei Sanierungsgebiete im „vereinfachten Verfahren“ festgelegt.

Im Zentrum „rund um die Kirche“ wird man in Forst 478 Wohneinheiten abreißen müssen. Neue Dienstleistungsangebote sind in den Wohngebäuden nicht unterzubringen, da schon das vorhandene, benachbarte Geschäftszentrum stagniert. Hier soll ein städtebaulicher Wettbewerb dazu beitragen, ein Neuordnungskonzept für diesen zentralen Bereich zu entwickeln. Die randstädtischen Plattenbaugebiete müssten nach Goldschmidts Einschätzung mittelfristig eigentlich komplett abgerissen werden. Hier stellen sich aber der hohe Sanierungsstand und bereits vorgenommene Privatisierungen als großes Problem dar.

Als zweite Referentin berichtete Maren Kern, Geschäftsführerin der DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbh, Potsdam, über „Wohnungswirtschaftliche Anforderungen an Stadtumbaukonzepte - Erste Erfahrungen bei der Erarbeitung wohnungspolitischer/ -wirtschaftlicher Konzepte“.

Domus Consult erarbeitet zur Zeit sechs wohnungspolitische/ -wirtschaftliche Konzepte im Land Brandenburg. Frau Kern erläuterte die drohende „Leerstandsspirale“ für die Wohnungsunternehmen in vielen ostdeutschen Städten. Leerstand führt zum Rückbau von Infrastruktur, damit steigt der Leerstand, weil die betroffenen Quartiere von der Bevölkerung nicht mehr angenommen werden; Modernisierungen und Umsetzungen der Mieter sind aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Situation vieler Wohnungsunternehmen nicht mehr finanzierbar; der fortgesetzte Leerstand führt durch die Einnahmeverluste und laufenden Kosten der leerstehenden Wohnungen zu Erlösschmälerungen; notwendige Abrisse sind ebenfalls nicht mehr finanzierbar; die Unternehmen treiben in den Konkurs.

Frau Kern stellte kurz die von Domus Consult für die thüringische Stadt Gera schon fertiggestellten Konzepte vor. Dort wurde für drei Stadtteile je eine Portfolioanalyse erarbeitet, bei der die Wohngebäude nach ausgewählten Kriterien, wie Infrastruktur und Lage, Substanz und Ausstattung sowie nach Hausbewirtschaftungsergebnissen bewertet wurden. Die Ergebnisse dieser Portfolioanalysen haben dazu geführt, dass Abrisspläne der Stadt für bestimmte Gebäude und die beabsichtigte „Kappung“ der Straßenbahn in einem Stadtteil gestoppt wurden. Erstaunlichstes Ergebnis der dreidimensionalen Portfoliomatrix war in Gera, dass „unter wohnungswirtschaftlichen Kriterien betrachtet“ derzeit ein zu geringes Abrisspotenzial in der Stadt vorhanden ist. Viele Gebäude, in die bislang nur geringe Modernisierungs- und Instandsetzungsmittel investiert wurden, können als sog. „cash cows“ noch über längere Zeit rentabel genutzt werden, obwohl sie bereits hohe Leerstände aufweisen. Die Portfolioanalyse ist aber, so betonte Frau Kern, neben der Bevölkerungsanalyse, der Mieterbefragung und der Infrastrukturentwicklungsplanung nur eines der Instrumente für den kommunalen Entscheidungsprozeß beim Stadtumbau. Eine längerfristige stadtteilbezogene Prognose der Leerstandsentwicklung ist aufgrund der vielen, unterschiedlichen Einflussfaktoren sehr schwierig. Deshalb plädierte die Referentin dafür, die gegenwärtigen Abrisspläne in 5 bis 10 Jahren kritisch zu überprüfen.

Norbert Illiges von der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung (BSM), Berlin erläuterte schließlich als dritter Referent „Erste Erfahrungen bei der Erarbeitung von Stadtumbaukonzepten für sechs Kommunen im Land Brandenburg“. Diese Kommunen, in denen die BSM derzeit die Stadtumbaukonzepte erstellt, sind Calau, Eisenhüttenstadt, Großräschen, Premnitz, Rathenow und Wittstock. Beispielhaft wurden Eisenhüttenstadt und Calau vorgestellt.

Eisenhüttenstadt ist eine stark von Suburbanisierung betroffene Stadt. Von 22.000 Wohneinheiten stehen ca. 3.600 Wohneinheiten - v.a. in den Plattenbaugebieten WK VI und VII - leer. 3.000 Wohnungen sollen v.a. im WK VII abgerissen werden. Auf Teilen der freigeräumten Flächen sollen Einfamilienhäuser entstehen. Eine Portfolioanalyse der Wohnungsbestände steht noch an. In Eisenhüttenstadt konnten aufgrund der Stadtgröße, -struktur und der guten Kooperation der beteiligten Akteure recht zügig die Prioritäten für den Stadtumbau festgelegt werden.

Calau ist eine Kleinstadt, die aufgrund hoher Kriegschäden von 60% kaum noch historische Bausubstanz aufweist und heute auch in der ehemaligen Altstadt von Plattenbauten geprägt ist. Da nahezu der gesamte Gebäudebestand bereits saniert wurde und die lokale Wohnungswirtschaft durch den hohen Investitionsanteil und den Wohnungsleerstand hoch verschuldet ist, führt diese Situation zu einem „schnellem Ende planerischer Fantasien“. Schwierige Abstimmungsprozesse stehen bevor. Eine Kooperation unter dem Motto „Pakt der Vernunft“ ist notwendig.

In der anschließenden Diskussion wurde die bisherige Abwehrhaltung der Banken beim Thema Stadtumbau diskutiert. Die Banken scheuen Investitionen im ostdeutschen Wohnungsbestand, insbesondere in Plattenbauten. Erst wenn Konkurse der Wohnungsunternehmen die Interessen der Banken bedrohen, werden diese reagieren.

Zudem wurde die These diskutiert, dass in einer Marktwirtschaft die Wohnungsunternehmen die Verantwortung für den Leerstand ihrer „Ware“ Wohnung tragen und nicht der Staat. Die Gegenthese lautete, dass selbst bei erfolgten Konkursen der Unternehmen der vorhandene Wohnungsbestand (und somit auch der Wohnungsleerstand) erhalten bleibt, die Problemlösung nur verzögert wird und die Akteure vor Ort (inklusive Staat / Stadt) sich auch dann gemeinsam um die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestandes kümmern müssen.

Das nächste Werkstattgespräch des Arbeitskreises Stadtumbau wird am Samstag, den 13. April 2002 in Dessau stattfinden. Nähere Informationen dazu sind bei der SRL-Geschäftsstelle erhältlich.

Christoph Haller, Thomas Thurn, Berlin