

WERKSTATTGESPRÄCH DES SRL-AK STADTUMBAU, 18.01.2003 IN BERLIN

Die Werkstattgespräche des Arbeitskreises Stadtumbau gehören nunmehr schon seit fast 2 Jahren zu den festen Terminen im Kalender der ost- und westdeutschen „Stadtumbauer“. Und das Interesse an den Veranstaltungen ist ungebrochen: Am mittlerweile 6. Werkstattgespräch, das am 18.1.03 in Berlin stattfand, nahmen über 50 Interessierte teil. Es ging um ein Thema, das nicht nur für die Entwicklung, sondern auch für die Umsetzung der Stadtumbaukonzepte von großer Bedeutung ist: Die Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen und der Kommune. In vier Referaten wurden dabei sowohl die Kooperation der örtlichen Wohnungsunternehmen untereinander, als auch die Möglichkeiten und Konfliktfelder der Zusammenarbeit zwischen wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Akteuren im Stadtumbauprozess thematisiert. Stadtspuren - Zusammenschluss Potsdamer Wohnungsunternehmen anlässlich der Bundesgartenschau 2001

Carsten Hagenau, Koordinator des „Arbeitskreises Stadtspuren“ und Wilhelm Wilgeroth, Vorstandsvorsitzender der „Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 e.G.“ stellten den „Arbeitskreis Stadtspuren“ vor. Dieser seit 1997 bestehende Zusammenschluss von sieben Potsdamer Wohnungsunternehmen, die gemeinsam einen Anteil von ca. 45 % des städtischen Wohnungsbestandes verwalten, hat seinen Ursprung in gemeinsamen Problemen der Unternehmen, die sich Anfang der neunziger Jahre in Zusammenhang mit der Vermögens- und Grundstückszuordnung durch die Stadt sowie bei der Umstellung der Gasversorgung auf Erdgas ergaben.

Aufbauend auf den dabei erzielten positiven Erfahrungen wurde beschlossen, einen gemeinsamen Beitrag zur Bundesgartenschau 2001 zu leisten. Die Bundesgartenschau wurde als Chance gesehen, damit verbundene zusätzliche Fördermittel für die Modernisierung der Wohnungsbestände zu binden und die gemeinsamen Interessen der Wohnungsunternehmen durch Lobbytätigkeit, Öffentlichkeitsarbeit und Wohnungsmarktbeobachtung in die Stadtentwicklungspolitik einzubringen. Bewusst wurden die traditionellen Tätigkeitsfelder der Wohnungswirtschaft erweitert, um Qualitätsansprüche für die Entwicklung der Infrastruktur und neuer Dienstleistungen zu formulieren und zu befördern.

Dabei will der Arbeitskreis keine Stadtplanung betreiben, aber es wird Wert darauf gelegt, dass die Mitglieder ihre Immobilien nicht als Einzelobjekte, sondern in ihrem städtebaulichen Zusammenhang begreifen und dass die Synergieeffekte genutzt werden, die sich durch die direkte Nachbarschaft verschiedener Eigentümer in einem Wohngebiet erzielen lassen.

Die Wohnungsunternehmen finanzieren den Koordinator des Arbeitskreises entsprechend ihrem jeweiligen Anteil am Wohnungsbestand. Im Ergebnis sind zur Bundesgartenschau 20 Standorte mit BUGA-Bezug entwickelt, und in diesem Zusammenhang 11 % des Potsdamer Wohnungsbestandes modernisiert worden.

Auch die Zusammenarbeit mit der Stadt hat sich nach anfänglichen Problemen positiv entwickelt. Seit 1999 wird einmal pro Jahr mit dem Oberbürgermeister ein „Wohnungspolitischer Ratschlag“ veranstaltet. In einzelnen Stadtteilen werden regelmäßige Workshops organisiert, wobei das aktuelle Hauptaugenmerk dem mit 5 % Wohnungsleerstand für Potsdamer Verhältnisse fast schon als „Sorgenkind“ zu bezeichnenden Wohngebiet „Schlaatz“ gilt.

Als Ergebnis einer positiven Zusammenarbeit kann auch gelten, dass der Arbeitskreis bei der Entwicklung des Potsdamer Beitrages zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ und am neuen Stadtentwicklungskonzept der Stadt mitgewirkt hat. Fazit: Diese Kooperation der örtlichen Wohnungsunternehmen ist, auch wenn nicht anlässlich des Stadtumbaus entstanden, dennoch ein interessantes und erfolgreiches Modell der Zusammenarbeit im Potsdamer Stadtumbauprozess, das mittlerweile auch Nachahmer findet: Der Koordinator des Arbeitskreises hat seit Beginn des Jahres 2003 auch in der Stadt Brandenburg/Havel die Aufgabe eines Mediators im Stadtumbauprozess übernommen.

„Lübenaubrücke“ - Kooperation nicht nur für Abriss, sondern auch für Aufwertung
Die Stadt Lübbenau im Spreewald hatte 1993 noch ca. 19.500 Einwohner, Arbeitsplätze waren durch den Braunkohleabbau und das Kraftwerk vorhanden. Bis zum Jahr 2001 hat die Stadt ca. 23 % ihrer Bevölkerung verloren und zählt nun nur noch ca. 15.000 Einwohner. Für Herrn Michael Jakobs, Geschäftsführer der „Wohnungsgesellschaft im Spreewald, WIS“ bestand 1998 folgende Ausgangslage: Ungefähr die Hälfte der Wohnungen in der Lübbenauer Vorstadt, dem von der Altstadt durch eine Bahnlinie und eine Bundesstraße abgetrennten Plattenbaugebiet, waren unsaniert. Es gab bereits hohe Wohnungsleerstände, einige Quartiere waren verwahrlost, die WIS hatte einen schlechten Ruf, denn die konkurrierende Wohnungsgenossenschaft GWG hatte bereits einen Großteil ihrer Bestände saniert.

1999 wurde die „Lübenaubrücke“ als Kooperation zwischen den beiden Wohnungsunternehmen (WIS, GWG) und der Stadtverwaltung mit dem Ziel gegründet, gemeinsam einen aktiven Stadtumbau und eine übergreifende Stadtentwicklung zu betreiben. Als Moderator wurde der Stadtplaner und Architekt Dr. Othmer beauftragt. Im Zuge der Entwicklung des Stadtumbauprozesses wurde zweimal jährlich ein öffentliches Bürgerforum veranstaltet. Es wurden Arbeitsgruppen zu Themen wie Städtebau, Stadtmarketing usw. eingerichtet und weitere Partner, wie Sportvereine, Schulen und Künstler wurden in die Kooperation einbezogen.

Die im Rahmen der „Lübenaubrücke“ entwickelte Abrissstrategie beinhaltet punktuelle Entkernungsmaßnahmen, die zur Umfeldverbesserung der Quartiere beitragen sowie flächenhaften Abriss in den Randbereichen. Die Anzahl der abzureißenden Wohneinheiten je Wohnungsunternehmen orientiert sich an deren Anteil am gesamten Wohnungsbestand. Demnach wird die WIS 4.900 und die GWG 2.000 Wohneinheiten abreißen. Die WIS beginnt aufgrund des akutereren Handlungsbedarfes mit dem Abriss, wobei sie bisher durch ein glückliches Umzugsmanagement kaum Mieter verloren hat.

Im Stadtumbauprozess der Stadt spielen aber auch Aufwertungsmaßnahmen eine große Rolle. Als Pilotprojekt wurde ein Plattenbau bereits aufwendig umgebaut (Maisonettewohnungen, IuK-Technik, Solarthermie, Erkeranbau), das Neustädter Zentrum wurde durch neue Ladenflächen belebt, eine Trendsportanlage für Jugendliche wurde in Betrieb genommen, ein Block wurde altersgerecht umgebaut (Aufzuganbau, Grundrissänderungen) und ein soziokulturelles Zentrum wurde in den Nebengebäuden des Bahnhofes eingerichtet. Zudem dienen Kulturveranstaltungen wie das „Lindenfest“ und eine intensive Öffentlichkeitsarbeit dazu, den Bürgern zu vermitteln, dass der Stadtumbau nicht nur Abriss, sondern auch die Chance bedeutet, neue Qualitäten für das Quartier zu entwickeln.

Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord - Stadtteilmanager im Auftrag der Wohnungsunternehmen und der Stadt

Die Stadt Wolfen im Landkreis Bitterfeld hat aktuell ca. 27.000 Einwohner, der größte Teil von ihnen (ca. 16.500) lebt im Plattenbaugebiet Wolfen-Nord, das in der DDR-Zeit für die Arbeiter des Chemiekombinats und der Filmfabrik (ORWO) errichtet worden war. Die Probleme der Stadt und insbesondere ihres Plattenbaugebietes werden deutlich, wenn man sich die Bevölkerungs- und Wohnungsleerstandsentwicklung seit Mitte der 1990er Jahre vor Augen führt: Zwischen 1995 und 2001 verlor die Stadt Wolfen ein Drittel ihrer Einwohner, der negative Saldo in Wolfen-Nord beträgt 42 %. Diese Entwicklung führte bereits Mitte der 1990er Jahre zu einem vergleichsweise hohen Wohnungsleerstand, der sich bis heute auf eine Leerstandsquote von 33 % in Wolfen-Nord, ein trauriger Spitzenwert für die neuen Länder, erhöht hat.

Die „Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord“ (EWN) wurde 1996 von der kommunalen Wohnungsgesellschaft, der örtlichen Wohnungsgenossenschaft und der Stadt Wolfen gegründet. Seit Januar 2003 sind auch die kommunalen Stadtwerke Gesellschafter der EWN. Der Geschäftsführer der EWN, Herr Harald Rupprecht, schildert als Anlass der EWN-Gründung die Vorbereitung der EXPO 2000. Die Region Bitterfeld-Wolfen war Korrespondenzstandort dieser Weltausstellung. Eine zusätzliche praktische Notwendigkeit für die Beauftragung einer Agentur für die Durchführung gemeinsamer Aktivitäten war durch den im Wohngebiet vorhandenen „Flickenteppich“ an Eigentumsverhältnissen gegeben.

Als Stadtteilmanager hat die EWN ein Stadtteilkonzept entwickelt, führt städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen (z.B. Umbau einer Kita in ein Gemeindezentrum) und Abrisse von Plattenbauten (seit dem Jahr 2000: 480 WE; bis zum Jahr 2004 geplant: 1.800 Wohneinheiten) durch, besorgt und verwaltet Fördermittel („Soziale Stadt“, Urban 21, ABM- und EU-Programme) und bindet freie Träger in soziale und kulturelle Projekte ein.

Die EWN fungiert und agiert als ein Ansprechpartner für den gesamten Stadtteil. In dieser Funktion muss sie sich mit den unterschiedlichen Prioritäten der jeweiligen Akteure auseinandersetzen: die Kommune will städtebauliche und soziale Qualitäten des Stadtteils sichern, die Wohnungsunternehmen drängen auf eine zügige Durchführung der Abrisse, für die Stadtwerke steht der Rückbau der Versorgungssysteme im Vordergrund, die freien Träger sind auf finanzielle und organisatorische Unterstützung angewiesen und die Anwohner fordern Klarheit darüber, wann die eigene Wohnung abgerissen wird und wer den Umzug bezahlt.

Ihre Funktion als Stadtteilmanager erfüllt die EWN durch ihre Dialogfähigkeit mit den Akteuren, ihre Übersicht über die Situation im Stadtteil, ihre Sachkompetenz vor allem bei der Aktivierung von finanziellen Ressourcen und ihre Rolle als Interessenvertreter des Stadtteils.

Die EWN kann, so das Fazit des Referenten, beim Stadtumbau des Wohngebietes durch Konsens, Organisation und Finanzmittel die notwendige v.a. bauliche Umstrukturierung sozial „abfedern“ und so zur Stabilisierung des Quartiers beitragen; die regionalen Wirtschaftsprobleme und die negative Bevölkerungsentwicklung als Rahmenbedingungen für die Quartiersentwicklung können jedoch auch durch dieses Engagement nicht beeinflusst werden.

Schwerin - Stadtumbau als gemeinsamer Erkenntnisprozess

Das Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V.(IRS) aus Erkner hat über sieben Jahre den Stadtumbauprozess in Schwerin als Berater und Moderator begleitet. Thomas Knorr-Siedow vom IRS hob die Bedeutung der Einbindung aller Akteure für ein erfolgreiches Gelingen des Stadtumbauprozesses hervor.

Auf der Grundlage einer ersten Wohnstudie (aus dem Jahr 1995) hat die Stadt im Jahr 1996 ein erstes öffentliches „Wohnforum“ veranstaltet, das noch stark von Wachstumserwartungen geprägt war. Dieses Wohnforum, an dem Verwaltung, Politik, Wohnungsunternehmen, soziale

Träger und Banken teilnehmen, entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einer im Jahresturnus regelmäßig stattfindenden Veranstaltung, bei der es zunehmend auch um den Stadtumbau ging. Gemeinsam wurden unterschiedliche Stadtumbauoptionen, wie z.B. „Qualitätsstrategie“, „Gesund schrumpfen“, „Entwicklung im Bestand“ diskutiert und beschlossen. Ein wichtiges Prinzip stellte dabei die „Vermittlung, dass Veränderung notwendig ist“, dar. Diese Vermittlung soll durch Konsens, Stabilisierung (keine „Salamitaktik“ bei den Abrissen) Modellbeispiele und Hilfestellung bei individueller Betroffenheit geleistet werden.

Im Jahr 1999 wurde dann die Wohnstudie aktualisiert. Ergänzend wurden in den Folgejahren Stadteiforen in den Stadtteilen Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz durchgeführt, um erste Stadtumbaukonzepte für die Quartiere mit den Bürgern zu diskutieren. Im Jahr 2002 hat die Stadtversammlung das integrierte Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ beschlossen, das konkret die Standorte und den Zeitpunkt von Wohnungsabrissen bis zum Jahr 2005 benennt. Der gemeinsame - oft mühsame - Erkenntnisprozess, dass Stadtumbau notwendig und nur in Kooperation erfolgreich ist, wurde beim „Bundeswettbewerb Stadtumbau- Ost“ mit einem ersten Preis belohnt.

Das nächste Werkstattgespräch des SRL- Arbeitskreises Stadtbau findet in Neubrandenburg am 29.3.2003 zum Thema „Monitoring/Erfolgskontrolle beim Stadtumbau“ statt. Der genaue Veranstaltungsort und ein detailliertes Programm können rechtzeitig der Internet-Seite der SRL (www.srl.de) entnommen werden.

Thomas Thurn / Christoph Haller

Für den AK Stadtumbau der SRL