

WERKSTATTGESPRÄCH DES SRL-AK STADTUMBAU, 19.10.2002 IN NAUM- BURG

Am 19. Oktober 2002 - am Tag nach der Verleihung des „Deutschen Städtebaupreises des SEB AG“ - fand in Naumburg das 5. Werkstattgespräch des AK Stadtumbau mit über 50 Teilnehmern statt. Durch diese Veranstaltung sollte - nachdem die Stadtschrumpfung nicht nur im Osten, sondern zunehmend auch im Westen den Stadtumbau zur Planungsaufgabe macht - ein Erfahrungsaustausch begonnen werden.

Ergebnisse des Bundeswettbewerbes „Stadtumbau-Ost“

Zu Beginn machte Michael Bräuer, der Vorsitzende des Preisgerichtes zum Wettbewerb „Stadtumbau-Ost“ nochmals deutlich, dass der Anstoß zur Stadtumbaudebatte von der Wohnungswirtschaft ausging, die durch den zunehmenden Wohnungsleerstand hohe Verluste erleidet (1 leerstehende Wohneinheit verzehrt den Gewinn von 4 bewohnten Wohneinheiten) und staatliche Unterstützung für eine Marktregulierung einforderte. Die notwendigen Abrisse sollten nicht nach rein wohnungswirtschaftlichen Zielen durchgeführt, sondern in neue Stadtentwicklungs- und Quartierskonzepte integriert werden. Deshalb hat die Bundesregierung - als Anstoß für die Erarbeitung solcher Konzepte - im November 2001 den Wettbewerb „Stadtumbau-Ost“ ausgelobt. 269 Bewerber haben ihre Beiträge eingereicht, am 5. September 2002 wurden 34 Preise vergeben.

Als beispielhaftes Wettbewerbsergebnis zum Thema interkommunale Zusammenarbeit für den Umgang mit der Stadt-Umland-Wanderung ist das regionale Entwicklungskonzept U.T.E. der Städte Ückermünde, Torgelow, Eggesin zu nennen. Bei der Verbindung des Stadtumbaus mit Gestaltungskonzepten für den vorhandenen bzw. neugewonnenen Freiraum sind die Beiträge aus Stavenhagen, Parchim, Plauen, Halle und Zwickau vorbildlich. Im Sinne eines nachhaltigen Stadtumbaus hat die Stadt Gräfenhainichen unter dem Motto „Stadt mit Energie“ Vorschläge zum innovativen Umgang bei der Energiegewinnung und Energieverbrauch gemacht. Nur wenige Beiträge beinhalten eine Auseinandersetzung mit immobilienwirtschaftlichen Problemen, damit die Stadtumbaukonzepte umsetzungsfähig sind. Nur die Stadt Zittau hat auf Basis immobilienwirtschaftlicher Analysen die vorgeschlagenen Maßnahmen mit entsprechenden Kalkulationen untersetzt.

Viele Wettbewerbsbeiträge enthielten keine Angaben zu den - als Basis für die Planung - verwendeten Daten, was auf eine oft mangelhafte Statistik in den Städten schließen lässt. Zum anderen fiel auf, dass die vorgelegten Konzepte selten verbindliche Absprachen zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt zur Umsetzung enthielten.

Die Dokumentation der Preisträger soll spätestens Januar 2003 vom Bund auf CD-ROM herausgegeben werden. Die Diskussion der Wettbewerbsergebnisse auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene steht an, um die Umsetzung des Stadtumbaus zu befördern.

In der Diskussion wurde die SRL aufgefordert, sich an den neuen Bundesbauminister mit der Bitte um Offenlegung aller Beiträge und einer Bewertung der Nicht-Preisträger zu wenden, um den Lerneffekt durch den Wettbewerb vor Ort zu unterstützen.

Wohnungsmarktentwicklung erfordert Stadtumbau in Niedersachsen/Bremen
Frau Renate Szameitat vom Hamburger GEWOS - Institut stellte eine Studie zur Wohnungsmarktentwicklung bis 2015 in Niedersachsen und Bremen vor, die GEWOS im Auftrag des Verbandes der Wohnungswirtschaft Niedersachsen/Bremen erarbeitet hat. Die Studie stellt fest: Der stagnierenden Nachfrage steht schon heute (Basisdaten 2000) ein wachsendes Angebot gegenüber. Die Prognose sagt einen Angebotsüberhang von insgesamt 170.000 Wohneinheiten oder gut 4 Prozent des Gesamtbestandes (Miete und Eigentum) in diesem norddeutschen Raum bis 2015 voraus.

Dabei ergibt sich regional ein sehr unterschiedliches Bild: Im Südosten Niedersachsens und in den Küstenstädten ist eine starke Abnahme der Einwohnerzahlen zu erwarten. Dagegen wird die Bevölkerung im Hamburger Umland sowie in Westniedersachsen deutlich zunehmen. Nicht nur in diesen Wachstumsregionen, sondern auch in Regionen mit rückläufiger Bevölkerungszahl wird durch die Nachfrage kaufkräftiger Haushalte, die auf dem Bestandsmarkt kein passendes Angebot vorfinden, zusätzlicher Wohnraum geschaffen. So wird es in Schrumpfstädten zu Angebotsüberhängen mit Spitzenwerten wie 17% in Osterode am Harz, 16% in Bremerhaven, 14% in Wilhelmshaven kommen. Auch qualitativ wird sich die Nachfrage verändern: Fast flächendeckend suchen die Kunden große Wohnungen und Wohneigentum.

Für die Wohnungswirtschaft besteht damit Handlungsbedarf: Der Wohnungsbestand ist marktgerecht zu optimieren, Modernisierungen reichen nicht aus, der Einstieg in den Stadtumbau steht an. In der Diskussion wies Frau Szameitat darauf hin, dass Abrisse bisher nur punktuell notwendig seien, wie zum Beispiel von Hochhäusern in Bremerhaven, Bürgerstadt Süd, die schon Leerstände bis zu 30 % aufweisen. Eine kontinuierliche Marktbeobachtung und Präventivmaßnahmen sind erforderlich.

Stadtumbau-West in Wilhelmshaven

Stadttrat Dr. Jens Graul stellte Wilhelmshaven als eines der acht Pilotstädte des Stadtumbau-West Programms, das der Bund mit insgesamt 15 Millionen Euro finanziert, vor. In diesem Programm werden auch in Bremen, Lübeck, Oer-Erkenschwick (NRW), Pirmasens, Selb und Wildflecken (Bayern) sowie Völklingen Stadtumbauprojekte und in Albstadt, Bremerhaven und Salzgitter Stadtentwicklungskonzepte gefördert.

In Wilhelmshaven - als ehemaliger „Reichskriegshafen“ - ist die Marine mit 8000 Arbeitsplätzen immer noch der größte Arbeitgeber. In der Nachkriegszeit setzte eine eigenständige zivilwirtschaftliche Entwicklung mit der Maschinenbau- und Büromaschinenindustrie, Forschungseinrichtungen und Tourismus ein. In den sechziger Jahren entstand ein Tiefwasserhafen zur Verarbeitung von Kohle, Erdöl und Kunststoffen. Der produzierende Sektor ist aber immer noch unterrepräsentiert. Durch den Stellenabbau bei der Marine und den „Altindustrien“, bleibt Strukturpolitik eine Daueraufgabe. Im privaten Dienstleistungsbereich, wie Call-Center, Bio- und Informationstechnologie und Tourismus konnten Arbeitsplätze geschaffen werden. Von dem zukünftigen „Jade Weser Port“, als Tiefwasserhafen für Containerschiffe erhofft sich die Stadt Entwicklungsimpulse.

Wilhelmshaven verliert seit Jahren kontinuierlich an Einwohnern, zum einen als Folge der Abwanderung von Erwerbstätigen, zum anderen durch die Überalterung der Bevölkerung. Die Stadt-Umlandwanderung hat sich zuletzt verlangsamt. Durch die Bevölkerungsabnahme hat sich der Vermietermarkt zum Mietermarkt entwickelt. Wohnungsüberhänge sind vor allem im

Niedrigpreissegment entstanden.

Wilhelmshaven als Pilotprojekt wird einerseits ein gesamtstädtisches Stadtumbaukonzept - nach dem Motto „Mehr aus Weniger“ - erarbeiten. Für zwei Stadtteile, Siebethsburg, eine denkmalgeschützte Gartenstadtsiedlung in zentraler Lage, entstanden zwischen 1905 und 1939 und Fedderwardengroden, eine typische Trabantensiedlung der 1930er Jahre, werden Quartiersstrategien entwickelt. Wohnungsleerstände sind in beiden Siedlungen in den unattraktiven Lagen entstanden. Maßnahmen, wie soziale Stadtteilarbeit, Wohnungen für Singles mit Serviceangeboten und Internetanschluss, Umwandlung von Wohnungen in Gewerbeobjekte sollen in Angriff genommen werden.

In der Diskussion wurde auf die Schwierigkeiten des Stadtumbaus in den Altbauquartieren und des Umgangs mit den dortigen Privateigentümern hingewiesen. Zur Leerstandbeseitigung in den alten Kernstädten sind sanierungsrechtliche Instrumente und Förderprogramme fortzuentwickeln.

Das nächste Werkstattgespräch des AK Stadtumbau findet am 18. Januar 2003 in Berlin, Haus der Demokratie, Greifswalder Str. 4, zum Thema „Kooperation von Wohnungswirtschaft und Kommune beim Stadtumbau“ statt.

Thomas Thurn, SRL, Berlin