

# »Dialog Stadtumbau Ost plus« – Erfolge sichern und fortsetzen!

## Anforderungen an ein künftiges Stadtumbauprogramm

### POSITIONIERUNG im Ergebnis der Veranstaltung am 22. September 2015 in Brandenburg an der Havel

[Ergebnisfassung Stand 5. November 2015]

Seite 1 | 7

#### Vorwort

Der Städtekrantz Berlin-Brandenburg und Vertreter anderer ostdeutscher Länder, Stadtumbaustädte und Verbände haben sich in einem Initiativkreis »Stadtumbau Ost plus« entschlossen, eine Positionierung der ostdeutschen Stadtumbaustädte in die laufende »Evaluierung der Förderprogramme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West« und die anschließende politische Diskussion einzubringen. Der durch den Städtekrantz erarbeitete Entwurf einer Positionierung vom 22. September 2015 wurde in der Veranstaltung »Dialog Stadtumbau Ost plus« gemeinsam mit Stadtumbauakteuren aus den ostdeutschen Bundesländern reflektiert, vertieft und abgestimmt, um diesen anschließend in die fachpolitische Diskussion zur Ausgestaltung eines künftigen gemeinsamen Stadtumbauprogramms einzuspeisen. Die Positionierung in der Ergebnisfassung wurde von der Steuerungsgruppe des Städtekranzes Berlin-Brandenburg am 5. November 2015 bestätigt und nachfolgend an den Einladungs-/Teilnehmerkreis, das BMUB und BBSR, die Landesministerien, Verbände der Wohnungswirtschaft sowie an weitere Akteure und Interessierte versandt. Vorgesehen ist, diese Positionierung von weiteren Gremien behandeln und ggf. beschließen zu lassen. Sie ist ausdrücklich offen für Ergänzungen und Bezüge zu anderen Positionierungen.

#### Präambel

Das Programm Stadtumbau Ost ist ein Erfolgsmodell, dessen positive Effekte nicht gefährdet werden dürfen. Rückläufiger Wohnungsleerstand, Stabilisierung der Wohnungsmärkte und Wohnungsmarktakteure, Aktivierung von Wohnungsbeständen in Altstadtkernen und Gründerzeitquartieren, aber auch eine gewachsene integrierte Planungskultur, Kooperationen und Innovationen stehen für den Stadtumbau Ost. Ein gemeinsamer Programmansatz Stadtumbau Ost und West ist für gemeinsam relevante Handlungsfelder sinnvoll. Aber auch in einem gemeinsamen Programmansatz müssen die – weiterhin spezifischen – ostdeutschen Herausforderungen und Programmanforderungen explizit berücksichtigt werden. Dies umfasst u. a. eine Anerkennung, dass die ostdeutschen Bundesländer flächenhaft stärker von niedrigen Einkommen, Arbeitslosigkeit und Bevölkerungsverlusten betroffen sind als die westdeutschen Bundesländer. Damit einhergehend geht es zunächst um ein problemadäquates Verteilungskonzept der beschränkten Mittel und damit eine dem ostdeutschen Handlungsbedarf entsprechende finanzielle Programmausstattung. Es geht aber auch um spezifische Förderinstrumente und die notwendige Flexibilität, die eine hohe demografische Dynamik und flächenhafte wohnungswirtschaftliche Problemlagen erforderlich machen.

# »Dialog Stadtumbau Ost plus« – Erfolge sichern und fortsetzen!

## Anforderungen an ein künftiges Stadtumbauprogramm

### POSITIONIERUNG im Ergebnis der Veranstaltung am 22. September 2015 in Brandenburg an der Havel

[Ergebnisfassung Stand 5. November 2015]

Seite 2 | 7

#### Die Forderungen im Überblick:

##### Allgemeine Forderungen zum Stadtumbau:

- > A.0: Zuwanderung von Flüchtlingen als Herausforderung und Chance für den Stadtumbau – Beitrag des Stadtumbaus durch flexible Lösungen und Rahmenbedingungen für Rückbau, Aufwertung und Integrationssicherung ermöglichen!
- > A.1: Die spezifischen strukturellen, demografischen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen im Stadtumbau Ost müssen weiterhin besonders berücksichtigt werden – Stadtumbauerfolge erhalten und fortsetzen!
- > A.2: Stadtumbau in Ostdeutschland braucht weiterhin Wohnungsmarktkonsolidierung – Rückbau bedarfsgerecht und ohne kommunalen Eigenanteil!
- > A.3: Die künftige Programmausrichtung muss sozialräumlichen Herausforderungen begegnen – sozialen Stadtumbau sichern!
- > A.4: Klimaziele und Stadtumbau koppeln – energetischer Umbau braucht wohnungswirtschaftlich und sozial verträgliche Impulse!
- > A.5: Herausforderungen werden komplexer und verändern sich – Stadtumbauförderung als lernendes Programm muss zeitlich und instrumentell flexibel sein!
- > A.6: Die Stadtumbauförderung muss eine größtmögliche Entlastung der Städte vom Kommunalen Mitleistungsanteil (KMA) beinhalten – Leistungsfähigkeit der Stadtumbaustädte sichern!
- > A.7: In der Ausgestaltung des Stadtumbauförderprogramms müssen wirtschaftliche Anreize mit realen wirtschaftlichen Effekten für die Wohnungsmarktakeure Berücksichtigung finden – Vorteile für die »Lastenträger« des Stadtumbaus!
- > A.8: Das Stadtumbauförderprogramm muss eine enge Verzahnung mit anderen Städtebau-, Wohnraum- und Infrastrukturprogrammen gewährleisten – integrierte Stadtumbauförderung!
- > A.9: Auch im künftigen Stadtumbauprogramm müssen zukunftsfähige Stadteile im Fokus bleiben und beide räumlichen Förderprioritäten beibehalten werden – Stadtumbau in Innenstädten UND Wohnsiedlungen unter Einbeziehung von Brachflächen!
- > A.10: Tragfähige integrierte Stadtumbaustrategien und -konzepte bleiben Voraussetzung und Erfolgsfaktor für den stadtspezifischen Stadtumbau, die gemeinsam weiterentwickelt werden müssen!

##### Forderungen zum Stadtumbau in Innenstädten:

- > I.1: Ein Stadtumbauprogramm muss als zentrales Steuerungsinstrument einen breiten Instrumentenkasten und flexible Förderbedingungen für die Innenstadtentwicklung beibehalten – Zugpferde Innenstädte im Stadtumbau weiter stärken!
- > I.2: Der Stadtumbauprogrammteil »Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE)« muss fortgesetzt werden – weitere Aktivierung von Innenstadtakeuren!
- > I.3: Rückbau von Altbauten ermöglichen – im begründeten Einzelfall!
- > I.4: In leerstehenden Objekten bzw. auf Brachflächen sollten Zwischennutzungen im Sinne einer »Innenstadtbelebung« gefördert werden!

##### Forderungen zum Stadtumbau in »Wohnsiedlungen«:

- > W.1: Wohnsiedlungen nachfragegerecht umbauen und Umbauprozesse sozial flankieren!
- > W.2: Gezielte Rückbauanreize für nicht zukunftsfähige Wohngebietsbestände – neue »Leerstandswelle« vermeiden!
- > W.3: Teilrückbau, Stilllegungen und Fahrstuhlanbau müssen als Anpassungsoption stärker in den Fokus – Förderanreize für den vertikalen Stadtumbau!
- > W.4: Die soziale Wohnraumversorgung in den Wohnsiedlungen muss gesichert, intensiviert und die Steuerung angepasst werden – sozialer Stadtumbau!
- > W.5: Der Programmteil »Rückführung städtischer Infrastruktur (RSI)« ist wichtig und fortzusetzen – zukunftsfähige Infrastrukturen für zukunftsfähige Quartiere!

# »Dialog Stadtumbau Ost plus« – Erfolge sichern und fortsetzen!

## Anforderungen an ein künftiges Stadtumbauprogramm

### POSITIONIERUNG im Ergebnis der Veranstaltung am 22. September 2015 in Brandenburg an der Havel

[Ergebnisfassung Stand 5. November 2015]

Seite 3 | 7

#### Allgemeine Forderungen zum Stadtumbau

Der demografische und regionalwirtschaftliche Handlungsdruck in Ostdeutschland bleibt trotz der erzielten Effekte weiterhin sehr hoch! Stadtumbau braucht einen langen Atem und muss den strukturellen und demografischen Herausforderungen gerecht bleiben.

- > **Forderung A.0: Zuwanderung von Flüchtlingen als Herausforderung und Chance für den Stadtumbau – Beitrag des Stadtumbaues durch flexible Lösungen und Rahmenbedingungen für Rückbau, Aufwertung und Integrations-sicherung ermöglichen!**
  - \_ Gebietsstabilität und Integrationsvoraussetzungen müssen gesichert sein
  - \_ Auch eine temporäre Aufwertung von leerstehenden Wohnungen darf einen langfristig gebotenen Rückbau nicht verhindern
- > **Forderung A.1: Die spezifischen strukturellen, demografischen und wohnungswirtschaftlichen Problemlagen im Stadtumbau Ost müssen weiterhin besonders berücksichtigt werden – Stadtumbauerfolge erhalten und fortsetzen!**
  - \_ Etappenziele der Leerstands-beseitigung, Wohnungsmarktkonsolidierung, Funktionsstärkung erreicht; ohne Fortsetzung droht die Gefährdung der Erfolge und eine erneute Leerstandswelle
  - \_ Leuchtturmentwicklungen einzelner Städte dürfen nicht überbewertet werden; stadtstrukturelle Anpassungsbedarfe weiterhin fast flächendeckend in allen Städten, auch in Wachstumsstädten
  - \_ neben vielerorts weiterhin deutlich rückläufiger Bevölkerungszahlen und damit verbundener Überhänge auf dem Wohnungsmarkt steht das Thema Überalterung der Bevölkerung sowie entsprechende Anpassungsbedarfe im Wohnungsbestand und Infrastrukturen zunehmend im Fokus
  - \_ die weiter bestehende besondere Problemlage muss bei der Programmausstattung und den Instrumenten berücksichtigt werden

Die Wohnungsleerstände werden im Kontext der demografischen Prognosen bei fehlenden Rückbauanreizen wieder steigen und zunehmend dispers verteilt sein. Die Rückbaurealisierung wird dabei immer aufwändiger und bedarf gezielter Anreize.

- > **Forderung A.2: Stadtumbau in Ostdeutschland braucht weiterhin Wohnungsmarktkonsolidierung – Rückbau bedarfsgerecht und ohne kommunalen Eigenanteil!**
  - \_ weiterhin bestehen sowohl regional, gesamtstädtisch, aber vor allem auch in Schwerpunktgebieten Konsolidierungs-/Rückbaubedarf
  - \_ über gezielten Rückzug und Umzugsmanagement müssen weiterhin Bestände leergezogen werden; darüber hinaus werden Stilllegungen und Teilrückbau ergänzend notwendig und sinnvoll sein
  - \_ Rückbauaufwände und -kosten werden weiter steigen; die Förderung muss ausreichend und für die Akteure „schlank“ in der Umsetzung sein
  - \_ Altbaurückbau ist weiterhin nur in begründeten Einzelfällen angestrebt; in diesen Fällen ist die Förderung weiter wichtig
  - \_ Rückbau muss weiterhin ohne KMA möglich sein

In den Schwerpunktgebieten des Stadtumbaues nehmen die sozialen Handlungsbedarfe weiter zu. Die Bereitstellung von nachfragegerechten Wohnangeboten auch im Niedrigpreissegment muss stärker im Kontext des weiteren Rückbaus und der Modernisierung un- und teilsanierter Bestände betrachtet werden.

- > **Forderung A.3: Die künftige Programmausrichtung muss sozialräumlichen Herausforderungen begegnen – sozialen Stadtumbau sichern!**
  - \_ in den Schwerpunktgebieten besteht hoher Anpassungsbedarf nicht nachfragegerechter Wohnungsbestände; mehr kleine, generationsgerechte und auch geförderte Wohnungen müssen einen sozialen Stadtumbau sichern
  - \_ Segregationsprozesse kennzeichnen Stadtumbauquartiere; Stadtumbau muss auch sozialpolitisch ausgerichtet sein

# »Dialog Stadtumbau Ost plus« – Erfolge sichern und fortsetzen!

## Anforderungen an ein künftiges Stadtumbauprogramm

### POSITIONIERUNG im Ergebnis der Veranstaltung am 22. September 2015 in Brandenburg an der Havel

[Ergebnisfassung Stand 5. November 2015]

Seite 4 | 7

Künftige Anpassungsmaßnahmen in Wohnungsbeständen und Infrastrukturen müssen den Ansprüchen an Klimaschutz und Energieeffizienz gerecht werden. Die wohnungswirtschaftlich unrentierlichen Kosten können nicht allein auf den Schultern der Wohnungsmarktakteure getragen werden.

#### > **Forderung A.4: Klimaziele und Stadtumbau koppeln – energetischer Umbau braucht wohnungswirtschaftlich und sozial verträgliche Impulse!**

- \_ Hauptakteure des Stadtumbaues investieren weiterhin in Bestandsmodernisierungen mit auch energetischen Effekten und schöpfen Umlagemöglichkeiten vielfach nicht aus
- \_ weiterer Energetischer Stadtumbau mit Quartiersbezug ist möglich, bedarf aber energetischer Anforderungen mit Augenmaß und Förderimpulsen

Die Komplexität der Herausforderungen und Aufgabenbewältigung im Stadtumbauprozess nimmt zu. Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen müssen sich nach den konkreten Handlungsoptionen der Akteure richten und dabei auch Sondereffekte wie z. B. die Unterbringung von Flüchtlingen berücksichtigen.

#### > **Forderung A.5: Herausforderungen werden komplexer und verändern sich – Stadtumbauförderung als lernendes Programm muss zeitlich und instrumentell flexibel sein!**

- \_ natürliche Entwicklung immer durch den demografischen Wandel bestimmt, aber weiterhin gut prognostizierbar
- \_ Wanderungsdynamik nimmt in vielen Städten und Regionen zu und ist schwer prognostizierbar, langfristige Prognosen für Stadtumbaustädte mit höheren Unsicherheiten
- \_ Sondereffekte wie die Flüchtlingswelle, -integration und -unterbringung erfordern kurzfristige Lösungen, erfolgreich oft auch in Stadtumbaubereichen
- \_ Stadtumbau ist nur zeitlich begrenzt planbar und muss mit wohnungswirtschaftlichen Steuerungsinstrumenten kompatibel sein
- \_ Zweckbindungsfristen müssen mit der Planbarkeit des Stadtumbaues vereinbar sein und dürfen für die Maßnahmenträger zu keinen unverhältnismäßigen Risiken führen
- \_ Stadtumbau-Instrumentenkasten ist gut gefüllt und erprobt; flexibler Einsatz weiterhin subsidiär sichern
- \_ Verfahrensvereinfachungen in der Förderumsetzung; Zielvereinbarungen und Förderkontingente anstelle von Einzelfallregelungen, Nutzungsfristen und Zweckbindungsfristen harmonisieren

Bevölkerungsverluste gehen oftmals auch mit einer schlechter werdenden finanziellen Ausstattung der kommunalen Haushalte einher. Um auch künftig eine Programmteilnahme insbesondere von finanzschwachen Kommunen zu sichern, sollten die bestehenden Fördersätze und Reduzierungsmöglichkeiten mindestens so beibehalten werden.

#### > **Forderung A.6: Die Stadtumbauförderung muss eine größtmögliche Entlastung der Städte vom Kommunalen Mittleistungsanteil (KMA) beinhalten – Leistungsfähigkeit der Stadtumbaustädte sichern!**

- \_ Städte müssen den komplexen Stadtumbau weiterhin strategisch und operationell planen, abstimmen, umsetzen und evaluieren
- \_ KMA für Planungs-, Steuerungs- und auch investive Aufwertungsmaßnahmen der Stadtumbau-Kommunen müssen begrenzt bleiben; Regelung der VV zur Absenkung der KMA für finanzschwache Kommunen sollte fortgesetzt werden
- \_ Für private Stadtumbaumaßnahmen sollte die Substituierung des Eigenanteils durch einen Bauherrenanteil geprüft werden

Gerade in Ostdeutschland ist der bisherige Stadtumbau auf wenige Schultern „verteilt“ – Hauptakteure bleiben dabei die größeren lokalen Wohnungsunternehmen. Ziel muss es sein, die bisherigen Hauptakteure im Boot zu halten und neue Akteure zu gewinnen.

#### > **Forderung A.7: In der Ausgestaltung des Stadtumbauförderprogramms müssen wirtschaftliche Anreize mit realen wirtschaftlichen Effekten für die Wohnungsmarktakteure Berücksichtigung finden – Vorteile für die »Lastenträger« des Stadtumbaues!**

- \_ weiterhin hohe Wohnungsmarkt- und -leerstandsanteile bei den wenigen kommunalen Wohnungsunternehmen, die die Hauptlast des bisherigen Stadtumbaues getragen haben
- \_ trotz wirtschaftlicher Stabilisierung weiterhin eingeschränkte Leistungsfähigkeit und Risiken durch Alt-/Neuschulden, Leerstandskosten und Anpassungsbedarf
- \_ oft „Pattsituation“ auch zwischen kommunalen WU und Dritterwerberrn
- \_ einfache wirtschaftliche Anreize mit Zielvereinbarungen koppeln; Investitions-/Rückbaupauschalen
- \_ alle aktiv „Mitmachenden“ am Stadtumbauprozess sollten Vorteile genießen; beispielsweise in Form von privilegierten Förderzugängen

# »Dialog Stadtumbau Ost plus« – Erfolge sichern und fortsetzen!

## Anforderungen an ein künftiges Stadtumbauprogramm

### POSITIONIERUNG im Ergebnis der Veranstaltung am 22. September 2015 in Brandenburg an der Havel

[Ergebnisfassung Stand 5. November 2015]

Seite 5 | 7

Stadtumbau ist als übergeordnete Stadtentwicklungsaufgabe zu verstehen und erfordert auch künftig ein starkes integriertes Handeln und Fördern. Nur durch eine passgenaue Nutzung verschiedener Förderoptionen können langfristig nachhaltige Effekte erzielt werden.

> **Forderung A.8: Das Stadtumbauförderprogramm muss eine enge Verzahnung mit anderen Städtebau-, Wohnraum- und Infrastrukturprogrammen gewährleisten – integrierte Stadtumbauförderung!**

- \_ Nebeneinander von Rückbau und Aufwertung in Beständen und Infrastrukturen erfordert Träger- und akteursübergreifende Förder- und Finanzierungs-konstellationen
- \_ intelligente Fördermixe Städtebauförderung Bund/Land, EFRE-Förderung und Wohnraumförderung der Länder und der KfW

Die Entwicklung der Innenstadt und der „Wohngebiete im Wandel“ müssen weiter gemeinsam gedacht und geplant werden. Eine vollständige Aufgabe der „Wohngebiete im Wandel“ ist in Ostdeutschland auch in absehbarer Zeit nicht denkbar.

> **Forderung A.9: Auch im künftigen Stadtumbauprogramm müssen zukunftsfähige Stadteile im Fokus bleiben und beide räumlichen Förderprioritäten beibehalten werden – Stadtumbau in Innenstädten UND Wohnsiedlungen unter Einbeziehung von Brachflächen!**

- \_ Priorität Innenstadt hat sich bewährt – Stadtumbau muss hier künftig fortgesetzt werden. Im Fokus stehen zunehmend „Dicke Brocken“, Gründerzeitquartiere und teilsanierte Bestände
- \_ Wohnsiedlungen werden auch weiterhin von hoher wohnungswirtschaftlicher und sozialer Bedeutung sein – Stadtumbau muss hier eine nachfragegerechte Bestandsanpassung und eine zukunftsfähige Stadtteilentwicklung ermöglichen
- \_ Bewertungsmaßstab muss die Zukunftsfähigkeit der Wohnquartiere sein, unabhängig von den Baualterklassen

> **Forderung A.10: Tragfähige integrierte Stadtumbaustrategien und -konzepte bleiben Voraussetzung und Erfolgsfaktor für den stadt-spezifischen Stadtumbau, die gemeinsam weiterentwickelt werden müssen!**

- \_ Stadtumbau muss weiterhin konzeptionell begründet sein; in Integrierten Stadtentwicklungskonzepten, Stadtumbaustrategien und städtebaulichen Konzepten

- \_ Mit den Konzepten sind individuelle „Maßanzüge“ zu entwickeln, die Bezug nehmen auf die spezifischen lokalen Rahmenbedingungen. Ein Standardweg wird es nicht geben
- \_ Mit den Stadtumbaukonzepten liegen übergeordnete, gesamtstädtische Entscheidungsgrundlagen für quartiersbezogene bzw. teilräumliche Maßnahmen und Aktivitäten vor
- \_ In die Erstellung, Vermittlung und Umsetzung der Stadtumbaustrategien müssen alle Stadtumbauakteure einbezogen werden
- \_ Mittelknappheit erfordert dabei weiterhin eine klare Prioritätensetzung für Rückbau und Aufwertung

## Forderungen zum Stadtumbau in Innenstädten

Wenngleich in den ostdeutschen Innenstädten deutliche Erfolge durch Stadtumbau und Stadt-sanierung erkennbar sind und entsprechende Effekte wie Wanderungsgewinne nach sich ziehen, ist der Handlungsbedarf weiterhin hoch. Der Stadtumbau in Innenstädten wird künftig kleinteiliger, ist stärker in den gründerzeitlichen Quartieren; er muss sich räumlich und inhaltlich erweitern.

> **Forderung I.1: Ein Stadtumbauprogramm muss als zentrales Steuerungsinstrument einen breiten Instrumentenkasten und flexible Förderbedingungen für die Innen-stadtentwicklung beibehalten – Zugpferde Innenstädte im Stadtumbau weiter stärken!**

- \_ künftig wird eher eine Vielzahl an kleinteiligen Maßnahmen umgesetzt werden
- \_ weiterhin gilt es, die eher schwierigeren Aufwertungsmaßnahmen (auch sog. „Dicke Brocken“) anzugehen, für deren Realisierung bislang noch keine Lösung gefunden worden ist
- \_ neben der unmittelbaren Innenstadt werden auch die Gründerzeitquartiere stärker in die Betrachtungen einbezogen werden müssen
- \_ Bestandsaufwertungen werden künftig verstärkt auch in den Beständen der Nachkriegszeit und in teilsanierten Beständen (die „frühen 1990er Jahre Sanierungen“) dringend erforderlich sein

# »Dialog Stadtumbau Ost plus« – Erfolge sichern und fortsetzen!

## Anforderungen an ein künftiges Stadtumbauprogramm

### POSITIONIERUNG im Ergebnis der Veranstaltung am 22. September 2015 in Brandenburg an der Havel

[Ergebnisfassung Stand 5. November 2015]

Seite 6 | 7

Eine Fortsetzung der Altbauaktivierung in der Innenstadt und den gründerzeitlichen Vorstädten ist wichtig. Zwischenzeitliche Erkenntnisse hinsichtlich der positiven Umsetzungseffekte sind bei der künftigen Ausgestaltung zu berücksichtigen.

> **Forderung I.2: Der Stadtumbauprogrammteil »Sanierung, Sicherung und Erwerb (SSE)« muss fortgesetzt werden – weitere Aktivierung von Innenstadtakteuren!**

- \_ die mit dem SSE-Programm sowie der Spitzenförderung geschaffenen Förderanreize haben sich insb. für „Dicke Brocken“ bewährt und sollten beibehalten werden
- \_ Wie aus den bisherigen Erfahrungen ersichtlich, ist die Langwierigkeit der Aktivierungsprozesse zu akzeptieren und muss in den Förderrahmenbedingungen Berücksichtigung finden. Insb. Sicherungsmaßnahmen sind nicht längerfristig vorherplanbar. Eine vorausschauende Planung ist hier nur bedingt möglich. Hier empfiehlt sich die Bildung von Kontingenten anstelle einzelfallbezogener Festlegungen.

Sofern städtebaulich vertretbar, ist ein wohnungswirtschaftlich erforderlicher Rückbau unsanierter Altbauten zu befürworten.

> **Forderung I.3: Rückbau von Altbauten ermöglichen – im begründeten Einzelfall!**

- \_ Im Einzelfall sollte der Rückbau von Altbauten als Baustein zur Reduzierung des strukturellen Wohnungsleerstands möglich sein, sofern er städtebaulich vertretbar und konzeptionell begründet ist, beispielsweise wenn eine Aktivierung wirtschaftlich nicht darstellbar ist.
- \_ In Abhängigkeit von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten sollte in Einzelfällen auch ein Ersatzneubau mit gleicher Nutzung auf innerstädtischen Rückbauflächen im Sinne einer attraktiven und stärkenden Innenstadtentwicklung möglich sein.

Die Belegung der Innenstädte kann auch durch temporäre Nutzungsformen leerstehender Objekte bzw. ungenutzter Wohn- und Gewerbeflächen befördert werden.

> **Forderung I.4: In leerstehenden Objekten bzw. auf Brachflächen sollten Zwischennutzungen im Sinne einer »Innenstadtbelegung« gefördert werden!**

- \_ Vielfach werden bauliche Aktivierungsprozesse in den Innenstädten durch die Zwischennutzung beschleunigt
- \_ Die soziale Begleitung städtebaulicher Maßnahmen sollte im Bedarfsfall förderfähig sein

## Forderungen zum Stadtumbau in Wohnsiedlungen

Bis auf wenige vollständig rückgebaute Wohngebiete geht es weiterhin um die zukunftsfähige Konsolidierung und Bestandsanpassung sowohl von älteren Wohngebieten im Generationswandel wie auch von jungen Plattenbaugebieten mit hohen Bevölkerungs- und auch Image-Verlusten. Sie übernehmen weiterhin eine tragende Rolle in der Wohnraumversorgung, bedürfen aber unterschiedlicher aktiver Strategien.

> **Forderung W.1: Wohnsiedlungen nachfragegerecht umbauen und Umbauprozesse sozial flankieren!**

- \_ Der Stadtumbau in den Schwerpunktwohngebieten außerhalb der Innenstadt weist unterschiedliche Handlungsbedarfe auf. Sowohl das Rückbautempo als auch das Anpassungstempo der oft zu homogenen Wohnungsbestände sind vielfach zu gering und müssen erhöht werden.
- \_ Rückbauquartiere liegen neben zukunftsfähigen anpassungsbedürftigen Quartieren; Rückbau und Aufwertung müssen auf Basis tragfähiger Konzepte nebeneinander möglich sein.
- \_ Es gibt keine Standardlösungen und Förderbedingungen für Gebietstypen. Es sind stadtspezifische Strategien für zukunftsfähige Quartiere gefragt, die aus einem individuellen Mix verschiedener Maßnahmen bestehen.

Einhergehend mit der dispersen Leerstandsverteilung, den damit deutlich höheren Aufwänden zur „Generierung“ von Rückbauobjekten und den eingeschränkten wohnungswirtschaftlichen Handlungsoptionen stagnieren derzeit sowohl der Rückbau wie aber auch die Anpassung des zukunftsfähigen Wohnungsbestands in vielen Städten. Zudem erfordern zunehmende Prognoseunsicherheiten eine flexible Vorgehensweise.

> **Forderung W.2: Gezielte Rückbauanreize für nicht zukunftsfähige Wohngebietsbestände – neue »Leerstandswelle« vermeiden!**

- \_ künftige Rückbauförderung ist unabdingbar und die Ausgestaltung muss geeignet sein, den verschiedenen, z. T. sehr spezifischen wohnungswirtschaftlichen Belastungen (Alt- und Neuschulden, steigende Rückbaukosten) Rechnung zu tragen
- \_ eine Förderkoppelung mit Aufwertungsmaßnahmen im Wohnungsbestand im Sinne einer Zielvereinbarung ist erfolgreich im Land Brandenburg erprobt worden
- \_ Künftig werden „Freilenkungskosten“ (Umzugskosten, Herrichtung der Ersatzwohnungen) der Regelfall sein bei der Vorbereitung von Rückbauvorhaben. Diese können nicht

# »Dialog Stadtumbau Ost plus« – Erfolge sichern und fortsetzen!

## Anforderungen an ein künftiges Stadtumbauprogramm

### POSITIONIERUNG im Ergebnis der Veranstaltung am 22. September 2015 in Brandenburg an der Havel

[Ergebnisfassung Stand 5. November 2015]

Seite 7 | 7

in großem Maßstab von den Wohnungsunternehmen getragen werden (rd. 10.000 EUR je Wohnung). Für ein aktives Leerziehen von Gebäuden wird daher eine zusätzliche Förderung dieser Mehraufwände unabdingbar sein. Dies muss in der Rückbaupauschale Berücksichtigung finden.

Eine künftige Wohnungsbestandskonsolidierung in den meisten Stadtumbaugebieten muss darauf abzielen, der vertikalen Leerstandskonzentration zu begegnen.

> **Forderung W.3: Teilrückbau, Stilllegungen und Fahrstuhlanbau müssen als Anpassungsoption stärker in den Fokus – Förderanreize für den vertikalen Stadtumbau!**

- \_ Allein mit den Instrumenten der vollständigen Abrisse bzw. Sanierungen wird man den Anpassungsstillstand in vielen Wohngebieten nicht beenden können. Fahrstuhlanbauten sind typbezogen unterschiedlich umsetz- und finanzierbar, können aber mit relativ geringen Förderanreizen Anpassungsprozesse beschleunigen.
- \_ Teilrückbauten gekoppelt mit Modernisierungen in zukunftsfähige Bestände sind in einigen Konstellationen erfolgreich umgesetzt worden; sie werden als Option an Bedeutung gewinnen

In den jungen Wohngebieten sind die Anteile von Transfereinkommenshaushalten höher; in den Generationswechselgebieten wird die wachsende Altersarmut zu einer wachsenden Nachfrage nach Wohnungen im Niedrigpreissegment führen.

> **Forderung W.4: Die soziale Wohnraumversorgung in den Wohnsiedlungen muss gesichert, intensiviert und die Steuerung angepasst werden – sozialer Stadtumbau!**

- \_ Zielvereinbarungen von Rückbau und dem Wohnungsumbau im geförderten Wohnungsbau können ein geeigneter Weg sein
- \_ Die Regelungen zu den Kosten der Unterkunft (KdU) gilt es kontinuierlich an die jeweiligen Rahmenbedingungen vor Ort anzupassen. Notwendig sind eine deutliche Anhebung der KdU-Sätze und dabei keine Fixierung nur auf eine wohnflächenbezogene Kaltmiete, sondern auf eine Gesamtmiete. Seit 1996 unverändert sind die Einkommensgrenzen bei Wohnungen, die im 1. Förderweg gefördert wurden. Die Folge: es stehen zahlreiche Sozialwohnungen leer. Auch hier gilt es nachzusteuern. Auch für Leistungsbezieher (Hartz IV, Grundsicherung), die auf barrierefreie bzw. altersgerechten Wohnraum angewiesen sind, gilt es Ausnahmeregelungen zu schaffen, die eine entsprechende Anmietung von Wohnraum ermöglichen.

Die weitere Anpassung der städtischen Infrastrukturen bleibt auf der Agenda. Der weitere Stadtumbau muss auch die Netzinfrastrukturen stärker berücksichtigen. Durch die Förderung der Rückführung städtischer Infrastrukturen konnten bisher wichtige Anpassungen erfolgen, was auch im Folgeprogramm notwendig wäre.

> **Forderung W.5: Der Programmteil »Rückführung städtischer Infrastruktur (RSI)« ist wichtig und fortzusetzen – zukunftsfähige Infrastrukturen für zukunftsfähige Quartiere!**

- \_ Der vorhandene Ansatz entspricht aktuellen Problemlagen bzw. Herausforderungen und sollte unbedingt beibehalten werden
- \_ Vielfach wird der Anpassungsbedarf der leitungsgebundenen Infrastruktur steigen und ein wesentlicher Bestandteil des physischen Stadtumbaus sein
- \_ Eine konkretisierte Definition der „städtischen Infrastruktur“ gilt es ggf. abzustimmen