



**Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 01/2018

## **Auftakt für das neue Stadtumbauprogramm**

Dokumentation der Konferenz im Rahmen  
des 11. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik  
am 12. Juni 2017 in Hamburg

Ein Projekt der städtebaulichen Begleitforschung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

ISSN 1868-0097

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
Referat I 2 – Stadtentwicklung  
Evi Goderbauer  
evi.goderbauer@bbr.bund.de

### Begleitung im Bundesministerium

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)  
Referat SW I5 – Stadtumbau  
Anja Röding  
anja.roeding@bmub.bund.de

### Auftragnehmer

B.B.S.M. GmbH, Potsdam & FORUM Huebner, Karsten und Partner, Bremen  
Prof. Dr. Heike Liebmann, Ulrike Miltrey, Christoph Haller, Martin Karsten, Felix Matthes, Felix Göbel

### Stand

Januar 2018

### Bildnachweis

Bundestransferstelle Stadtumbau (BTS): S. 16, 19, 23  
Milena Schlösser: S. 5, 6, 8, 9, 14, 20, 21

### Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten  
Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

### Zitierweise

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



Liebe Leserinnen und Leser,

der 11. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik im Juni 2017 in Hamburg bot den Rahmen für eine Konferenz zum Start des gemeinsamen Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau. Das Programm führt die Stadtumbauprogramme für die neuen und alten Länder unter einem Dach zusammen und stockt diese finanziell auf.

Die Grundlage für die Zusammenführung bildete eine Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und West. Vor mehr als 300 Expertinnen und Experten unterschiedlicher Einrichtungen und Fachdisziplinen präsentierten die Gutachter die Ergebnisse ihrer Evaluierungsarbeit. Danach erweist sich der Stadtumbau als kraftvolle Strategie der städtebaulichen Innenentwicklung. Er leistet effektive Beiträge zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Auf der Konferenz vorgestellte kommunale Erfahrungsberichte zu den Handlungsräumen Innenstadt, Wohnsiedlung und Brachen unterstreichen diese positive Bilanz. Angesichts des Strukturwandels bleibt der Stadtumbau weiterhin eine bedeutsame kommunale Aufgabe. Umso wichtiger ist die Fortführung der finanziellen Unterstützung.

Ich verbinde mit dem Start des gemeinsamen Stadtumbauprogramms auch die Erwartung, dass der Erfahrungsaustausch zum Thema „Stadtumbau“ noch intensiver wird. Die Konferenz setzte in dieser Hinsicht bereits Zeichen. Unsere Online-Publikation bietet Ihnen eine Zusammenschau der Vorträge und Diskussionen.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Dr. Robert Kaltenbrunner  
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts  
für Bau-, Stadt- und Raumforschung

## Inhalt

Abstract .....	3
Einführung .....	4
Grußworte.....	4
Zukünftige Herausforderungen im Stadtumbau.....	8
Stadtumbau von Wohnsiedlungen.....	11
Stadtumbau von Brachen .....	15
Stadtumbau von Innenstädten und Ortskernen .....	18
Was macht die Stadt der Zukunft aus?.....	22
Schlusswort .....	23

## Abstract

In the context of the 11th Federal Congress on National Urban Development Policy, a conference on urban restructuring took place on 12th June 2017 in Hamburg. It was the kick-off event for the new joint urban development program "Urban Restructuring", which brings the successful "Urban Restructuring in East Germany" and "Urban Restructuring in West Germany" programs together. The event gave the opportunity for a nationwide exchange of experiences on the key fields of action of urban restructuring. Various experts discussed which urban restructuring tasks were successfully approached and which adjustment processes are yet to overcome. In total, about 300 urban restructuring experts from municipalities, housing associations, research institutes, redevelopment companies, consultancies as well as federal and federal state institutions participated in the conference.

Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senator for Urban Development und Housing of the Hanseatic City of Hamburg, and Anke Brummer-Kohler, Director-General at the Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation, Building and Nuclear Safety (BMUB), opened the event. Thematic priorities were the joint evaluation of the urban restructuring programmes, local experiences as well as future tasks of urban restructuring in inner cities, town centers, housing estates and on brownfields. The chair of the expert circles that accompanied the evaluation, Prof. Dr. Klaus J. Beckmann, discussed the outcomes and recommendations of the evaluation with the experts Dr. Martina Bultz and Michael Neitzel. Afterwards, Prof. Dr. Heike Liebmann and Martin Karsten presented three thematic blocks. The first block was dedicated to urban restructuring in housing estates and included inputs from Uwe Stäglin, councillor for urban development and the environment at the City of Halle (Saale), Sieghard Lückehe, managing director at „Städtische Wohnungsgesellschaft Bremerhaven“, a municipal housing association in Bremerhaven, as well as Christian Meyer, project coordinator for urban restructuring at the ministry for building, housing, urban development and transport of the federal state of North Rhine-Westphalia. They showed by examples which extensive adjustment processes within the housing sector the urban restructuring programs helped to implement and which complex problems are yet to be solved. The second thematic block dealt with experiences and future tasks regarding the restructuring of fallow land. The restructuring of the industrial fallow ground of the former factory for packaging materials in Saalfeld/Saale, which was presented by Bernd Leidel from the City's building department, served as an example from the "Urban Restructuring in East Germany" program. The restructuring of the former MAN-Roland principal factory in Offenbach served as an example for the previous "Urban Restructuring in West Germany" program, which was presented by Marion Rüber-Steins, head of division for urban development at the City. To conclude that thematic block, Armin Keller, area manager for urban development at the Supreme Building Authority of the Bavarian Ministry of the Interior, for Building and Transport, stated that the revitalization of fallow land will stay an elemental task of urban restructuring for municipalities. The third thematic block addressed urban restructuring in inner cities and town centers. The protagonists of urban restructuring will need much endurance there as was illustrated by projects from Brandenburg an der Havel, presented by the City's head of section of urban development, Andrea Kutzop, and from the City of Freyung in Lower Bavaria. The latter project was presented by Dr. Olaf Heinrich, Mayor of the City of Freyung, and by the entrepreneur Norbert Kreamsreiter. During the subsequent panel discussion with Hilmar von Lojewski, councilor at the Association of German Cities, all speakers emphasized the outstanding importance of urban development programs for the urban as well as the economic development.

One of the highlights of the event was the keynote address of Wolf Lotter, co-founder and editor of the business magazine "brand eins", whose thoughts on the future of urban development provided a stimulus for the debate and the necessary bit of creative thinking. Finally, Dr. Susanne Lottermoser, head of the Building Policy, Urban Development Directorate at the Federal Ministry for the Environment, Nature Conversation, Building and Nuclear Safety, drew a positive summary of the conference, which, according to her, showed the wide range of urban restructuring assistance as well as the leverage effects beyond urban restructuring measures.

## Einführung

Am 12. Juni 2017 veranstaltete das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in Hamburg die Konferenz „Auftakt für das neue Stadtumbauprogramm“. Diese fand im Rahmen des 11. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik statt. An der Konferenz nahmen ca. 300 Stadtumbauexpertinnen und -experten sowie Interessierte aus Kommunen, Wohnungsunternehmen, Forschungseinrichtungen, Sanierungs- und Beratungsunternehmen sowie Landes- und Bundeseinrichtungen teil.

Die Veranstaltung bildete den Auftakt für das neue gemeinsame Städtebauförderprogramm Stadtumbau. Das Programm unterstützt, wie bisher, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung städtebaulicher Folgen des gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und demografischen Wandels. Das gemeinsame Stadtumbauprogramm führt die beiden erfolgreichen Programme Stadtumbau Ost (seit 2002) und Stadtumbau West (seit 2004) zusammen. Aus diesem Anlass widmete sich die Konferenz, ausgehend von den Ergebnissen der im Jahr 2016 abgeschlossenen Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und West, den Herausforderungen, die sich für den künftigen Stadtumbau ergeben. Zugleich bot die Konferenz Raum für den bundesweiten Austausch von Erfahrungen zu den zentralen Handlungsfeldern des Stadtumbaus. Akteure aus unterschiedlichen Bereichen diskutierten darüber, welche Stadtumbauaufgaben bereits erfolgreich angegangen wurden und welche Anpassungsprozesse künftig zu bewältigen sind. Thematische Schwerpunkte der Veranstaltung bildeten die Erfahrungen und Zukunftsaufgaben des Stadtumbaus in Innenstädten und Ortskernen, in Wohnsiedlungen und auf Brachflächen.

Moderiert wurde die Veranstaltung durch Prof. Dr. Heike Liebmann und Martin Karsten von der Bundestransferstelle Stadtumbau. Die Dokumentation fasst die wesentlichen Aspekte der Stadtumbaukonferenz zusammen und benennt die zentralen Erkenntnisse, die Impulse für die Weiterentwicklung des Stadtumbauprogramms setzen können.

## Grußworte

1. Grußwort	Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Hansestadt Hamburg
2. Grußwort	Anke Brummer-Kohler, Abteilungsleiterin im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Dr. Dorothee Stapelfeldt begrüßte die Gäste der Veranstaltung im „Schuppen 52“, rund 1.000 Meter Luftlinie entfernt von der historischen Speicherstadt, der nach ihrer Einschätzung größten Stadtumbaumaßnahme Hamburgs im 19. Jahrhundert. Ebenso wie die Speicherstadt sei aber auch die 100 Jahre später realisierte neue HafenCity ein Beispiel der Superlative für den großflächigen Umbau der Stadt. Hamburg ist damit, so Dr. Stapelfeldt, ein typischer Ort für den Einsatz des Stadtumbauprogramms in einer wachsenden Stadt.

Hamburg ist durch ein Nebeneinander von Wachstum und punktuellen städtebaulichen Funktionsverlusten gekennzeichnet. Erklärtes Ziel sei es daher, dass Hamburg eine Stadt für alle bleibt, sozial gerecht und lebenswert. Damit verbundene Herausforderungen seien:

- die Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebots,
- die Stärkung der Zentren und
- die Unterstützung laufender Integrationsprozesse durch Anpassung der öffentlichen Infrastruktur an den veränderten Bedarf.

Dr. Dorothee Stapelfeldt erläuterte, dass der Stadtumbau in Hamburg eingebettet sei in das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung, kurz RISE. RISE ist ein umfassendes Investitionsprogramm und das programmatische Dach für alle Städtebauförderprogramme, um Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf sozial und städtebaulich zu stabilisieren und aufzuwerten.



Dr. Dorothee Stapelfeldt

©Milena Schlösser

Hamburg nutze das Stadtumbauprogramm einerseits, um städtebauliche Funktionsverluste zu bewältigen, die als Folge der Umstrukturierungen im Einzelhandel entstanden sind, und andererseits, um Wohnquartiere bedarfsgerecht anzupassen und Infrastrukturen für eine wachsende Bevölkerung auszubauen und zu modernisieren. Daher werde das Stadtumbauprogramm in Altona-Altstadt, einem innerstädtischen Stadtteil, ebenso eingesetzt wie in Neugraben-Fischbek, einem Stadtteil am äußeren süd-östlichen Stadtrand.

Altona-Altstadt ist ein Stadtumbauegebiet mit knapp 30.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, das in großem Umfang von Flächensanierungen der Gründerzeit, von Kriegszerstörungen der 1940er Jahre und nicht immer gelungenem Wiederaufbau betroffen war. Im Zuge des Stadtumbaus entstanden 160 neue Wohnungen, ein Schwimmbad und eine inklusive Ganztagsgrundschule. Die Fußgängerzone wurde neu gestaltet, ein breiter Fußgängertunnel verbindet heute den Bahnhof Altona mit dem aufgewerteten Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort. Weitere Projekte seien geplant.

Im Stadtumbauegebiet Neugraben-Fischbek mit rund 29.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegen die Herausforderungen in der Anpassung an demografische Veränderungen. In naher Zukunft sollen dort drei neue Wohnquartiere – Vogelkamp-Neugraben, Fischbeker Heidbrook und Fischbeker Reethen – mit insgesamt 4.300 neuen Wohnungen entstehen. Dies werde einen Bevölkerungszuwachs von rund 12.000 Bewohnerinnen und Bewohnern bewirken. Hinzu kommen temporäre Einrichtungen zur Unterbringung von Geflüchteten. Zielsetzung der Gebietsentwicklung dort sei es, das Viertel als attraktives und familienfreundliches Wohngebiet für alle Einkommensgruppen zu etablieren. Erforderlich dafür ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung für den gesamten Stadtteil: Die bestehende soziale Infrastruktur solle bedarfsgerecht aus- und umgebaut werden. Dies umfasse die gesamte Palette von Orten der Begegnung und Häusern der Jugend über Sportanlagen und

Bildungseinrichtungen bis hin zu Spielplätzen und Beratungsangeboten für Familien sowie Rad- und Fußwegen. Außerdem soll das Versorgungszentrum als Mittelpunkt des Quartiers gestärkt werden.

Das Besondere am Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung in Hamburg ist die Erkenntnis, so Dr. Dorothee Stapelfeldt, dass der Städtebau allein die Probleme von Großstädten, die in einigen Quartieren konzentriert auftreten, nicht lösen könne. Hamburg habe daher frühzeitig begonnen, andere Ressorts einzubeziehen bei den Fragestellungen, wie die Lebensbedingungen in den Quartieren und die Entwicklungsperspektiven der Menschen im Hinblick auf Bildung, Beschäftigung und Integration verbessert werden können. Diese Fragen zu beantworten, könne nicht allein Aufgabe der Städtebauförderung sein. Dazu sei eine auf das Quartier bezogene ressortübergreifende Strategie erforderlich. Vernetztes Handeln für eine gemeinsame Quartiersstrategie gehöre daher zu den zentralen Erfolgsfaktoren des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung.

Hamburg sei insofern Vorreiterin sowohl bei der ressortübergreifenden Ausrichtung der Strategie als auch beim gebündelten Einsatz der Haushaltsmittel. Im Stadtumbau werden die einzelnen Investitionsvorhaben gemeinsam finanziert durch die Städtebauförderung und die jeweils zuständigen Fachressorts, Bezirke und öffentliche Unternehmen, wie das Städtische Wohnungsunternehmen SAGA.

Abschließend betonte Dr. Dorothee Stapelfeldt die wichtige Funktion des Erfahrungsaustausches. Nur so könne man wechselseitig von den spezifischen Erfahrungen der jeweils anderen profitieren und Ideen gemeinsam weiter entwickeln.



Anke Brummer-Kohler

©Milena Schlösser

Anke Brummer-Kohler ging in ihrem Grußwort auf den Anlass der Konferenz ein, den Auftakt zu einem neuen gemeinsamen Stadtumbauprogramm. Dies sei die Gelegenheit, noch einmal auf den zurückliegenden Arbeitsprozess zu blicken. Mit der Evaluierung der beiden Programme Stadtumbau Ost und West sei eine Bilanz gezogen worden, was bereits geschafft ist und was an neuen Aufgaben im Stadtumbau noch anstehe. Ergänzend zum Evaluierungsgutachten seien weitere Themen im Rahmen von ergänzenden Expertisen bearbeitet worden. Sie benannte die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die Auswirkungen der

Flüchtlingsbewegungen auf den Stadtumbau. Insgesamt sei damit eine solide Grundlage für die Zusammenführung der beiden Programme geschaffen worden. Zudem dankte sie dem die Evaluierung begleitenden Expertenkreis, der sich aus Vertretern der Länder, Kommunen, Verbände und der Wohnungswirtschaft zusammensetzte, für die konstruktive und kritische Begleitung des Evaluierungsprozesses.

Die Gutachter hätten in ihrer Untersuchung herausgestellt, dass – obwohl sich die Ausgangslagen im Stadtumbau in den alten und neuen Ländern unterschieden – die Handlungsfelder doch sehr ähnlich seien: es ginge um die Stärkung von Innenstädten, die Stabilisierung von Wohnquartieren, die Anpassung von Infrastrukturen und die Revitalisierung von Brachen.

Die Zusammenführung der beiden Stadtumbauprogramme sei mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 umgesetzt worden. Zugleich seien aber die unterschiedlichen Ausgangslagen in Ost und West berücksichtigt worden, was sich vor allem in den Konditionen der Förderung widerspiegele. Gezeigt habe sich auch der nach wie vor hohe Förderbedarf. Daher ist es erfreulich, dass es gelungen sei, die Bundesmittel für das Stadtumbauprogramm im Jahr 2017 um weitere 50 Mio. Euro auf jetzt insgesamt 260 Mio. Euro aufzustocken.

Welche Quartiere im Stadtumbau wie gestaltet werden, stelle die Kommunen und die Stadtpolitik immer wieder vor große Herausforderungen. Für die Abwägungsprozesse sei die Einbeziehung von Partnern aus der Wohnungswirtschaft sowie weiterer Stadtumbauakteurinnen und -akteure sehr wichtig. *„Alle Stadtumbauakteure müssen aktiv an diesem gesellschaftlichen und strukturellen Wandel partizipieren und die sich daraus ergebenden Herausforderungen annehmen. Dies wollen wir mit dem neuen Stadtumbauprogramm unterstützen, damit unsere Städte funktionsfähig bleiben und die soziale Stabilität in den Quartieren sowie ein intaktes Gemeinwesen gesichert werden.“*

## Zukünftige Herausforderungen im Stadtumbau

Moderation	Prof. Dr. Klaus J. Beckmann, Vorsitzender des Expertenkreises zur Evaluation des Stadtumbauprogrammes
Gutachterin Programmevaluierung	Dr. Martina Buhtz, Büro Weeber + Partner, Berlin
Gutachter Programmevaluierung	Michael Neitzel, InWIS Forschung & Beratung, Bochum

In den Jahren 2015 und 2016 wurden die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West einer gemeinsamen Evaluierung unterzogen, insbesondere mit Blick auf das im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien von 2013 formulierte Ziel, die beiden Programme zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm zusammenzuführen. Der Vorsitzende des die Evaluierung begleitenden Expertenkreises, Prof. Dr. Klaus J. Beckmann, sprach mit Dr. Martina Buhtz und Michael Neitzel über die wichtigsten Ergebnisse und Empfehlungen der Evaluierung.

Prof. Dr. Klaus J. Beckmann verwies einleitend darauf, dass der Stadtumbau bislang ein überaus wirksames Programm der Städtebauförderung gewesen ist. Problemlagen sind in Ost und West zielgerichtet angegangen worden, die Programmumsetzung hat zu einer nachhaltigen Stabilisierung von Stadtquartieren beigetragen. Dies belege das Evaluierungsgutachten eindrücklich. Damit stelle sich aber auch die Frage, wie sich die Herausforderungen in der Stadtentwicklung verändern und wie darauf im Stadtumbau zu reagieren ist.



Michael Neitzel

©Milena Schlösser

### Differenzierte Rahmenbedingungen für den Stadtumbau

Dr. Martina Buhtz erläuterte, dass grundlegende Problemlagen, auf die der Stadtumbau bislang reagiert hat, auch künftig bestehen bleiben. Die Evaluierung habe gezeigt, dass sich der demografische und wirtschaftsstrukturelle

Wandel mit einer großen Dynamik vollzieht und die Folgewirkungen sich räumlich deutlich ausdifferenzieren. Die Prognosen zur Haushaltsentwicklung und zu den Wanderungsbewegungen für den Zeitraum bis 2030 belegen das zunehmende Nebeneinander von Schrumpfungs- und Wachstumsprozessen, sowohl in den neuen als auch in den alten Ländern. Dies wird zu einem wachsenden Gefälle im Hinblick auf die Nachfrage nach Wohnraum, Einzelhandel und Infrastrukturen zwischen den Regionen und Städten führen. Die Schere zwischen Schrumpfung und Wachstum öffnet sich weiter. Das Programm Stadtumbau müsse es leisten, diese regionalen und lokalen Entwicklungsunterschiede städtebaulich aufzufangen.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen bleiben die bisherigen Themenfelder und zentralen Handlungsräume des Stadtumbaus relevant. Notwendig seien jedoch differenziertere Strategien und ein noch zielgerichteteres, kleinräumigeres Vorgehen aller Akteure im Stadtumbau, betonte Michael Neitzel. Nachdem in den ersten Jahren des Stadtumbaus – insbesondere im Osten Deutschlands – berechtigterweise die Schrumpfungsprozesse im Vordergrund gestanden hätten, gehörten nun nicht mehr nur der Umgang mit dem Wohnungsleerstand, sondern zunehmend vor allem in den Wachstumsregionen auch die Reaktion auf den wachsenden Wohnungsbedarf und damit einhergehende Infrastruktur- und Wohnumfeldanpassungen zum Aufgabenspektrum des Stadtumbaus.



*Dr. Martina Buhtz*

*©Milena Schlösser*

### **Ist der Rückbau eine besondere Aufgabe im Stadtumbau?**

Im weiteren Diskussionsverlauf rückten die Gesprächspartner die einzelnen Handlungsfelder des Stadtumbaus in den Fokus. Prof. Dr. Klaus J. Beckmann warf die Frage auf, ob angesichts eines gemeinsamen Stadtumbauprogrammes der Rückbau von Wohnungen – bisher zumindest in den neuen Ländern ein zentrales Handlungsfeld des Stadtumbaus – nun auch in den alten Bundesländern an Bedeutung gewinnen werde. Nach Aussagen von Michael Neitzel ist abhängig von Zuwanderung und Umfang des Wohnungsneubaus für den Zeitraum bis zum Jahr 2030 deutschlandweit von einem zusätzlichen Leerstand von 400.000 bis zu 2.5 Millionen Wohnungen auszugehen. Rückbau werde deshalb ein Thema des Stadtumbaus bleiben. Räumlich werde sich dieser Leerstand jedoch sehr dispers verteilen. Konzentrieren werde er sich überall dort, wo Wohnungen aufgrund ihrer Grundrisse und Ausstattung nicht nachfragegerecht seien. Dies betreffe sowohl Wohnsiedlungen unterschiedlicher Baujahre, als auch die innenstadtnahen Altbauquartiere mit ihren kleinteiligen Eigentümerstrukturen.

## **Aufwertung von Innenstädten und zentralen Siedlungsbeständen als Handlungsfelder im Stadtumbau**

Ein weiteres zentrales Handlungsfeld im Stadtumbau sowohl in den neuen als auch den alten Ländern war und ist die Aufwertung der Innenstädte und der Erhalt innerstädtischer Altbaubestände, erläuterte Michael Neitzel. Dies habe u.a. eine im Rahmen der Evaluierung durchgeführte Befragung aufgezeigt. Prof. Dr. Klaus J. Beckmann verwies darauf, dass gerade die Innenstädte in kultureller, sozialer und ökonomischer Hinsicht eine zentrale Bedeutung für die Entwicklung der Gesamtstadt haben. Sie seien gewissermaßen der „Kern des Lebenszusammenhangs“, weshalb auch für die Zukunft die Konzentration des Stadtumbaus auf die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren wichtig sei.

In den Wohnsiedlungen – so Dr. Martina Buhtz – werde sich der Stadtumbau weiterhin den Fragen der Infrastrukturanpassung und der Wohnumfeldgestaltung widmen müssen. Gerade in den großen Siedlungen sei es zudem eine besondere Herausforderung, die Qualität und den Umfang der Versorgungsfunktionen und Dienstleistungsangebote zu sichern. In bestimmten Quartieren und zentralen Siedlungsräumen würden sich zudem soziale, demografische und städtebauliche Problemlagen überlagern. Dies stelle eine besondere Herausforderung für den künftigen Stadtumbau dar, der deshalb deutlich stärker mit sozialen Fragestellungen gekoppelt werden sollte, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Dr. Martina Buhtz forderte, *„der Stadtumbau sollte immer eine soziale Implikation haben und über ein Stadtumbaumanagement begleitet werden.“*

Im Rahmen des Gutachtens sei deshalb auch die Frage der Förderung kritisch auf den Prüfstand gestellt worden, ergänzte Michael Neitzel. Stadtbaumittel hätten einen wichtigen Impulscharakter, um Aufwertungsprozesse in Quartieren und Siedlungsbeständen in Gang zu setzen. Dort, wo Probleme räumlich kumulierten, sei es aber wichtig, Aufwertungsprozesse nicht nur anzuschieben, sondern diese längerfristig durch Stadtumbaumaßnahmen flankieren zu können. Ziel müsse es sein, Stadtbaumittel und Wohnungsbauförderung künftig besser zu verzahnen und noch stärker räumlich zu konzentrieren.

## **Umgang mit Brachen in integrierten Lagen**

Ein zentrales Thema des Stadtumbaus – vor allem im Westen Deutschlands – ist zudem die Entwicklung innerstädtischer Brachflächen. Dr. Martina Buhtz erläuterte, dass es sich bei stadumbaurelevanten Brachen um Potenzialflächen handele, die der Stadtentwicklung zugutekommen können. Wachsenden Städten böten diese Brachflächen Potenzial für den Bau von Wohnungen und den Ausbau benötigter Infrastrukturen. Sie seien aber auch grundsätzlich wichtig, um Impulse zu setzen und Stadträume zurückzugewinnen. Deutlich schwieriger seien Brachflächen in kleinen oder mittleren Kommunen in peripheren Lagen zu entwickeln. Hier fehle häufig eine Nutzungsperspektive, während gleichzeitig hohe Investitionskosten veranschlagt werden müssten. Die Entwicklung von Brachen sei kein Selbstläufer, sondern häufig könnten erst mit Hilfe des Stadtumbauprogramms entscheidende Entwicklungsimpulse gesetzt werden. So könne die Neuordnung, der Zwischenerwerb oder die Herrichtung des Grundstücks durch die Kommune helfen, die weitere Entwicklung auf Basis privater Mittel in Gang zu setzen.

## **Sicherung von Altbauten**

Prof. Dr. Klaus J. Beckmann sprach im Folgenden das erweiterte Instrumentarium des Stadtumbauprogramms an. Vom Evaluationsteam sei vorgeschlagen worden, erfolgreiche Instrumente des Stadtumbaus Ost zur Sanierung und Sicherung von Altbauten für alle Stadtumbaukommunen zu öffnen. Auf dieser Grundlage hätten sich Bund und Länder entschieden, das Instrument der Sicherung in allen Programmen der Städtebauförderung zu stärken. Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 kann die Sicherung von Altbauten und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden mit einem reduzierten kommunalen Eigenanteil von 10 Prozent in allen Städtebauförderungsprogrammen gefördert werden. Michael Neitzel betonte, dass die westdeutschen Kommunen hier von den Erfahrungen der ostdeutschen Kommunen profitieren könnten. Durch die Absenkung

des kommunalen Eigenanteils bei der Durchführung von Sicherungsmaßnahmen auf 10 Prozent werde die Handlungsfähigkeit vieler Kommunen überhaupt erst hergestellt. Der Stadtumbau Ost habe erfolgreich gezeigt, dass dieses Instrumentarium in wichtigen das Stadtbild prägenden Lagen sehr gut funktionieren kann.

### Neue Aufgaben im Stadtumbau

Abschließend fragte Prof. Dr. Klaus J. Beckmann die Evaluatoren nach ihrer Einschätzung, wie die Stadtumbaukommunen weitere Aufgaben der Stadtentwicklung wie Klimaschutz, Digitalisierung und Fragen der Integration in den Stadtumbau einbeziehen können. Die neuen Herausforderungen in der Stadtentwicklung, insbesondere die Anforderungen von Klimaschutz und Klimaanpassung, sind zumindest konzeptionell schon im Stadtumbau angekommen, so Dr. Martina Buhtz. Dies hat ein Ergänzungsgutachten im Rahmen der Evaluierung bestätigt. Es sei darüber hinaus jedoch notwendig, künftig stärker herauszuarbeiten, wie diese Querschnittsaufgaben der Stadtentwicklung konkret mit der Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen verknüpft werden können. Die Entwicklung öffentlicher Räume und Brachen sowie die Gestaltung von Frei- und Grünflächen böten hier gute Anknüpfungspunkte. Beispielhaft sei der aktuelle Stadtumbau im Land Hessen anzuführen. Dort steht die aktuelle Programmperiode im Stadtumbau unter der Überschrift „Klimaorientierter Stadtumbau“. Michael Neitzel ergänzte, dass auch die energetische Ertüchtigung von Gebäuden einen wichtigen Ansatz darstellt, der in Stadtumbaukonzepten immer mitgedacht werden müsse.

Aber auch weitere Rahmenbedingungen haben künftig Implikationen für den Stadtumbau: Dr. Martina Buhtz betonte noch einmal die Notwendigkeit, das Thema soziale Integration angesichts der Migrationsbewegungen auch im Stadtumbau aufzugreifen. Hier seien große Integrationsleistungen zu erbringen, die der Stadtumbau gerade in Bezug auf die Wohnraumschaffung und die Infrastrukturanpassung – v.a. im Bildungsbereich – unterstützen könne. Weiter sei es notwendig, angesichts des demografischen Wandels auch das Thema Barrierefreiheit stärker in den Blick zu nehmen: Hier müssten die Stadtumbauakteure bei der Maßnahmenplanung noch *„mehr vom Reden zum Tun kommen“*.

Michael Neitzel griff abschließend das Querschnittsthema Digitalisierung auf: Auch wenn man davon ausgehen müsse, dass *„eine schrumpfende Stadt am Glasfaserkabel nicht gesunden wird“*, gehe es darum, sich in allen Teilen Deutschlands um die Digitalisierung zu bemühen und den Strukturwandel im Rahmen des Stadtumbaus z.B. durch digitale Infrastrukturangebote zu flankieren. Damit bestehe die Chance, strukturelle Nachteile zumindest abzumildern.

### Stadtumbau von Wohnsiedlungen – Erfahrungen und Zukunftsaufgaben

1. Impulsvortrag	Uwe Stäglin, Beigeordneter für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadt Halle (Saale)
2. Impulsvortrag	Sieghard Lückehe, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Bremerhaven
Kommentar	Christian Meyer, Referent für Stadtumbau, Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen

Welche Erfahrungen wurden gemacht und sind sie vergleichbar? Was kann der Westen vom Stadtumbau Ost und der Osten vom Stadtumbau West lernen? Und: Wie sehen die Zukunftsaufgaben des Stadtumbaus von Wohnsiedlungen aus? Diese Fragen standen im Zentrum des Themenblocks zum Stadtumbau in Wohnsiedlungen. Einführend erläuterte Prof. Dr. Heike Liebmann, dass das Überangebot an Wohnungen und ein hoher Wohnungsleerstand den Anlass für den Start des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost im Jahr 2002 bildeten. Der Wohnungsrückbau und die Aufwertung von Wohngebieten, insbesondere auch des DDR-

Wohnungsbaus, standen daher im Osten Deutschlands von Anfang an im Fokus des Stadtumbaus. Im Westen Deutschlands stellen flächenhafte Wohnungsleerstände dagegen eher die Ausnahme dar. Die Stadtumbauaufgaben in Wohnsiedlungen liegen dort insbesondere bei der Anpassung von Siedlungen an die Folgen des demographischen Wandels, weshalb mehr Aufwertung als Rückbau stattfindet. Neben Nachkriegssiedlungen der 1950er bis 1980er Jahre bilden gründerzeitlich geprägte Wohngebiete einen weiteren räumlichen Schwerpunkt im Stadtumbau.

### **Erfahrungen aus Halle (Saale)**

Uwe Stäglin startete mit einem Überblick über den Stadtumbau in Wohnsiedlungen der Stadt Halle (Saale). Er hob hervor, dass die Gebietskulisse des Stadtumbaus mit den vier Großwohnsiedlungen Neustadt, Heide-Nord, Südstadt und Silberhöhe sowie dem gründerzeitlichen Innenstadtring einen großen Teil des Stadtgebiets umfasst, in dem aktuell 54 Prozent der Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt wohnen. Der Ausgangspunkt für den Stadtumbau sei zur Jahrtausendwende der hohe Wohnungsleerstand gewesen: Nachdem die Großwohnsiedlungen bis Mitte der 1990er Jahre nahezu eine Vollvermietung aufwiesen, hätte sich der Markt danach deutlich verändert: Vermehrt standen sanierte Altbauten oder auch neugebaute Wohnungen im Stadtumland bereit und zugleich hielt der Fortzug von Bewohnern aus Halle (Saale) an. Die Folge sei ein schnell ansteigender Leerstand gewesen, der beispielsweise in der Wohnsiedlung Silberhöhe einen Wert von fast 40 Prozent erreichte. Mit dem Programm Stadtumbau Ost sei die Stadt in der Lage gewesen, darauf zu reagieren. So wurde in Silberhöhe fast jede neunte Wohnung abgerissen, in Halle gesamt über 14.000 Wohneinheiten und damit ein Zehntel des Wohnungsbestandes. Der Rückbau war auf die Großsiedlungen konzentriert, in der Innenstadt erfolgten Abrisse nur zur Stadtreparatur. Ende 2016 habe die Stadt Halle (Saale) noch einen Leerstand von über 11.000 Wohneinheiten aufgewiesen, davon mehr als 6.000 in den Großwohnsiedlungen.

Am Beispiel der Großwohnsiedlung Halle-Silberhöhe erläuterte Uwe Stäglin, wie dort, dem Leitbild einer künftigen „Waldstadt“ folgend, gezielt der ehemals geschlossene hochverdichtete Siedlungscharakter durch Abriss von elfgeschossigen Gebäuden im Zentrum und flächenhafter Abbrüche in Randbereichen aufgelockert wurde. In den verbliebenen „Siedlungsinseln“ hätten Aufwertungsmaßnahmen zu einer deutlichen Steigerung der Wohnumfeldqualität geführt. Am Beispiel Halle-Neustadt dokumentierte er, dass Stadtumbau mehr ist als Rückbau: Wohnungsbestände wurden umgebaut, Plätze neu angelegt und hochwertige Freizeitmöglichkeiten wie eine Skateranlage geschaffen.

Pionierarbeit habe die Stadt Halle (Saale) auch beim Stadtumbau ihres Gründerzeitgebietes Glaucha geleistet, das zum Stadtumbaugebiet Südliche Innenstadt gehört. Die Stadt verfolge hier angesichts eines hohen Leerstands sowie der Sanierungsbedarfe und Imageprobleme eine kleinteilige Stadtumbaustrategie. Instrumente zur Ansprache und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern seien erfolgreich mit Förderanreizen des Stadtumbaus, insbesondere zur Sicherung von Gebäuden, verknüpft worden. Für die Kommunikation und Netzwerkarbeit habe die Stadt von 2007 bis 2013 einen Stadtumbau-Moderator beauftragt. Dadurch hätten auch Projekte und Ideen aus der studentischen Kreativszene und der engagierten Bürgerschaft gezielt eingebunden werden können.

### **Erfahrungen aus Bremerhaven**

Bremerhaven ist 2004 wahrscheinlich die Stadt in Westdeutschland mit dem größten Wohnungsleerstand gewesen, berichtete anschließend Sieghard Lücke. Fast 10.000 Wohnungen hätten leer gestanden, 2.000 Einheiten seien seither zurück gebaut worden.

Die kommunale Strategie sei vergleichbar mit den Stadtumbaustrategien vieler Städte in Ostdeutschland gewesen. Rückbau erfolgte am Stadtrand in den Nachkriegssiedlungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Rückbauflächen wurden u.a. für Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität nachgenutzt, teilweise aber auch als Flächen für den Bau von Eigenheimen ausgewiesen. Beide Vorgehensweisen wertete Sieghard

Lückehe als erfolgreich. Nicht zuletzt der Eigenheimbau habe dazu geführt, die soziale Zusammensetzung der Siedlung und die Bildungslandschaft nachhaltig zu stabilisieren.

Die STÄWOG als städtische Wohnungsbaugesellschaft habe zusammen mit der GEWOBA als weitere kommunale Gesellschaft mit der Anpassung ihrer Wohnungsbestände besonders aktiv am Stadtumbau der Nachkriegssiedlungen mitgewirkt. Sieghard Lückehe erläuterte dies anhand von zwei Beispielen: In der Wohnsiedlung Bremerhaven-Wulsdorf aus den 1950er Jahren seien Fördermittel aus den Programmen Soziale Stadt und Stadtumbau zur Anwendung gekommen. Der Einsatz der Fördermittel habe u.a. den Rückbau von Gebäuden und die Nachnutzung für den Einfamilienhausbau ermöglicht. Gefördert worden sei auch der Teilrückbau eines Wohngebäudes aus den 1970er Jahren. Das ehemals sechsgeschossige Wohngebäude mit hohem Leerstand wurde auf drei Stockwerke zurück gebaut und in ein Wohnangebot für Demenz-Wohngruppen und für minderjährige Mütter mit ihren Kindern umgebaut. Weiterhin erfolgte ein Anbau, der heute eine Tagespflegeeinrichtung für Demenzpatienten beherberge. Mit diesem Konzept konnten mehrere Ziele gleichzeitig erreicht werden: Nicht mehr nachfragegerechte Wohnangebote wurden reduziert, neue Wohnangebote für Demenz-Patienten und für minderjährige Mütter konnten geschaffen werden. Das erneuerte städtebauliche Erscheinungsbild tue dem Quartier gut. Der besondere Clou sei: Junge Mütter mit ihren Kindern und Demenzpatienten nutzen gemeinsam das neu gestaltete Wohnumfeld.

Im Gebiet Bremerhaven-Neue Landstraße sind Wohnungsbestände der 1950er Jahre an heutige Wohnbedarfe angepasst worden, indem u.a. vorgebaute Laubengänge mit Aufzügen die modernisierten Wohngebäude erschließen. Balkonanbauten, ein umgestaltetes Wohnumfeld und eine energetische Sanierung einschließlich eines neuen Blockheizkraftwerkes haben dem Quartier „Neubauqualität“ verschafft.

Die umfassende Aufwertung der Nachkriegssiedlungen habe deren Entwicklung stabilisiert, führte Sieghard Lückehe weiter aus. Ein Evaluierungsgutachten habe allerdings schon 2008 herausgearbeitet, dass mit der Stabilisierung der Nachkriegssiedlungen am Stadtrand eine weitere Destabilisierung in den Wohnquartieren der inneren Stadt – verbunden mit steigendem Wohnungsleerstand und fortschreitender sozialer Segregation – einhergehe. Eine wichtige Schlussfolgerung des Gutachtens sei gewesen, dass nur das Engagement der kommunalen Wohnungsunternehmen, die so gut wie keine Wohnungsbestände dort besaßen, diese Entwicklung aufhalten könne. In der Folge habe die STÄWOG mit hohem personellem, aber auch finanziellem Aufwand Wohngebäude im durch Leerstand und „Schrottimobilien“ geprägten Gründerzeitquartier Lehe-Goethestraße angekauft und modernisiert. So sei schon 2008 ein generationsübergreifendes Wohnprojekt in ein saniertes Gebäude eingezogen. Im selben Baublock habe die STÄWOG zwei weitere Gebäude erworben: Eines dieser Gebäude werde aktuell umfassend aufgewertet mit nachfragegerechten Wohnungen, einer Kunstgalerie im Erdgeschoss und einer CoWorking-Etage für Existenzgründer im ersten Obergeschoss. Ein benachbartes Gebäude wurde abgerissen und mit Bundesfördermitteln aus dem Forschungsvorhaben VarioWohnen durch den Neubau eines Studierendenwohnheims ersetzt. Mit diesen Vorhaben sollen neue Zielgruppen angesprochen und bei anderen Eigentümerinnen und Eigentümern im Gründerzeitgebiet Vertrauen für Investitionen in ihre Gebäude aufgebaut werden.

## **Lernen vom Stadtumbau Ost und West**

Einigkeit bestand bei den Podiumsteilnehmern, dass sich die Stadtumbauaufgaben in Ost- und Westdeutschland in der jüngeren Vergangenheit immer stärker angenähert haben: Insbesondere dort, wo die organisierte Wohnungswirtschaft große Bestände hält, funktionieren der Stadtumbau gut. Die großen Umstrukturierungen von Wohnsiedlungen seien aber weitgehend abgeschlossen, so dass der Stadtumbau schon heute kleinteiligere Maßnahmenpakete umfasse. Im Umgang mit den Altbaubeständen ähneln sich die Herausforderungen ebenso: Eigentümeraktivierung und -moderation stünden im Mittelpunkt, um Erfolge in den von privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümern geprägten Stadtumbaugebieten erzielen zu können.

Dies bestätigte auch Christian Meyer, indem er auf die erfolgreiche Praxis in Stadtumbau-Kommunen seines Landes hinwies, Quartiersarchitekten als Teil eines Stadtumbaumanagements für diesen Zweck einzusetzen.

Die Erfahrungen im Stadtumbau Ost und West bieten vielfältiges gegenseitiges Lernmaterial: Christian Meyer verwies beispielsweise auf das Instrument der Sanierung und Sicherung sowie den Erwerb von Altbauten durch Kommunen im Stadtumbau Ost. Da die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 allen Ländern die Förderung von Sicherungsmaßnahmen mit einem auf 10 Prozent verringerten kommunalen Eigenanteil ermögliche, prüfe das Land Nordrhein-Westfalen die Aufnahme dieses Instruments in seine Richtlinien. Umgekehrt stieß der Bericht von Christian Meyer über die enge Verknüpfung von Stadtumbau- und



Christian Meyer, Uwe Stäglin, Prof. Dr. Heike Liebmann, Martin Karsten, Sieghard Lücke

©Milena Schlösser

Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen auf großes Interesse. Die Verknüpfung von Stadtumbau- und Wohnungsbauförderung starte immer mit einer gemeinsamen Beratung von Wohnungsunternehmen und Kommune, verlange ein Integriertes Handlungskonzept und münde in einer Vereinbarung, in deren Rahmen die Investitionen in den Bestand und die städtebauliche Aufwertung geregelt werden. Instruktives Beispiel für eine gelingende Arbeitsteilung von Städtebau- und Wohnungsbauförderung sei u.a. Essen-Altendorf: Hier ist die völlige Neupositionierung einer Wohnsiedlung erfolgt. Die Wohnungsbauförderung habe den Rückbau und Neubau von Wohngebäuden unterstützt. Mit Hilfe der Stadtumbauförderung konnte die Anlage eines Sees mit entsprechender Freirauminfrastruktur realisiert werden. Hilfreich sei dabei auch gewesen, dass die Wohnungsbauförderung eine mittelbare Belegung erlaubt, d.h. der Einsatz von Wohnungsbauförderungsmitteln erfolgte für Bestände im Gebiet, während die Belegungsrechte auf weitere Wohnungsbestände auch in anderen Quartieren verteilt werden konnten.

## Zukunftsaufgaben des Stadtumbaus

Die Podiumsteilnehmer benannten u.a. folgende Zukunftsaufgaben für den Stadtumbau:

- Der Stadtumbau von Wohnsiedlungen werde in Zukunft kleinteiliger und differenzierter. Dies betreffe nun verstärkt auch die Wohnquartiere der Nachkriegszeit. Stadtumbaukonzepte und das Instrumentarium müssten auf diese Herausforderung reagieren.
- Der Umgang mit „Problemimmobilien“ werde auch in Zukunft auf der Stadtumbauagenda stehen: Sanierung, Sicherung und Erwerb von erhaltenswerter Substanz werde dabei häufig durch ein besonderes Management begleitet.
- In Teilen Westdeutschlands werde voraussichtlich der Stadtumbau von Wohnsiedlungen aus den 1970er Jahren mit Rückbau hochgeschossiger und Nachverdichtung niedriggeschossiger Gebäude anstehen.
- Der klimagerechte Stadtumbau werde weiter gehen: Neben der energetischen Sanierung werden neue Ansätze zur Energieerzeugung sowie Aspekte der Klimafolgenanpassung, insbesondere Strategien für den Umgang mit Starkregenereignissen, in den Mittelpunkt rücken.

## Stadtumbau von Brachen – Erfahrungen und Zukunftsaufgaben

1. Impulsvortrag	Marion Rüber-Steins, Referatskoordinatorin Stadtentwicklung, Stadt Offenbach
2. Impulsvortrag	Bernd Leidel, Bauamt, Stadt Saalfeld/Saale
Kommentar	Armin Keller, Sachgebietsleiter Städtebau in der Obersten Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr

Martin Karsten führte in den Themenblock ein: Die Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen Strukturwandels seien ein zentraler Anlass zum Start des Programms gewesen. Im Stadtumbau West spiele dabei vor allem die Revitalisierung von Industrie-, Bahn- und Militärbrachen eine wichtige Rolle. Dementsprechend sei der Fördergegenstand der städtebaulichen Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-Verkehrs- oder Militärbrachen schon 2004 in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung festgeschrieben worden. Zahlreiche Kommunen hätten bisher die Möglichkeit ergriffen, durch innerstädtische Brachenrevitalisierungen Impulse für die Aufwertung der Innenstadt zu generieren. Im Stadtumbau Ost habe der Fokus bisher stärker auf der Bereinigung von Wohnungsüberhängen und der Aufwertung von Wohnsiedlungen gelegen, die Neuordnung von Brachen gehöre dort jedoch zu den Fördergegenständen mit wachsender Bedeutung.

### Erfahrungen aus Offenbach

Marion Rüber-Steins berichtete, dass die Stadtumbauförderung eine qualitätvolle, mittlerweile fast abgeschlossene Umstrukturierung des ehemaligen MAN-Roland Stammwerks im Offenbacher Senefelder Quartier erst möglich gemacht habe. Offenbach sei schon immer industriell geprägt gewesen und ist es auch heute noch. Das Druckmaschinenwerk MAN-Roland, in den 1870er Jahren am damaligen Stadtrand gegründet, war über viele Jahrzehnte einer der größten industriellen Arbeitgeber der Stadt. Um das Werk herum entstand schnell das Senefelder Quartier in typischer gründerzeitlicher Blockrandbebauung, die bis heute erhalten sei.



Armin Keller, Bernd Leidel, Prof. Dr. Heike Liebmann

©BTS



Martin Karsten, Marion Rüber-Steins

©BTS

Am Werk hätten erhebliche Kriegsschäden in den 1950er Jahren zum Neubau als geschlossenes Industrieensemble geführt, das sich mit seiner gekachelten Fassade im sachlichen Stil der 1950er Jahre deutlich von den umgebenden Gründerzeitfassaden abhebt. 2001 führte eine denkmalfachliche Beurteilung zur Einstufung als örtlich bedeutendstes Fabrikgebäude der Nachkriegszeit. 2005 wurde das Areal in die Stadtumbauförderung aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt hätten unterschiedliche Akteursinteressen eine Auflösung der Brachensituation verhindert: Der Denkmalschutz habe sich für den möglichst umfassenden Erhalt der unter Schutz gestellten Anlagen eingesetzt, MAN als Eigentümer zielte auf rentable, gewerbliche Nachnutzungen und die Stadtplanung bemühte sich, notwendige Nutzungsergänzungen für das umliegende Senefelder Quartier durchzusetzen (z. B. Kita, Schule, Grünfläche, zentraler Versorgungs- und Zentrumsbereich für das Quartier). Erst ein im Sommer 2007 von der Stadt Offenbach und MAN gemeinsam durchgeführter städtebaulicher Ideenwettbewerb habe zur Verständigung auf konkrete Entwicklungsleitlinien geführt, die eine urbane Mischnutzung aus Wohnen, Versorgung, sozialen Infrastrukturen und einer Grünfläche vorsahen. 2012 sei der Durchbruch gelungen, indem eine Vereinbarung getroffen worden sei: Die Eigentümer erarbeiteten ein Altlastensanierungskonzept, schlossen Kaufverträge ab und stellten einen Abbruchartrag. Mit der Stadt sei ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, der MAN verpflichtete, eine Kita zu bauen, während die Stadt sich zu deren Betrieb verpflichtete. Ein denkmalrechtlicher Ausgleichsvertrag habe den Rückbau von etwa zwei Dritteln aller Gebäude im östlichen Teil des Areals erlaubt. Die Stadt Offenbach habe ihrerseits u.a. einen Bebauungsplan beschlossen und die Flächen für eine öffentliche Parkanlage erworben. Heute stehe die Maßnahme kurz vor ihrer Vollendung, berichtete Marion Rüber-Steins. Die in der Mitte des Areals gelegene öffentliche Grünfläche sei fertig gestellt, der (geförderte) Wohnungsbau ebenfalls. Die Sheddachhalle im Westen sei umgebaut worden und beherberge heute einen Verbrauchermarkt, ergänzende Geschäfte und eine öffentliche Passage.

### Erfahrungen aus Saalfeld/Saale

In Saalfeld/Saale, so berichtete Bernd Leidel, habe der Schwerpunkt der Stadtentwicklung seit den 1990er Jahren auf der Sanierung der Altstadt gelegen. Ein am Rande der Altstadt befindliches Areal eines still gelegten ehemaligen Verpackungsmittelwerkes, in dem bis 1995 noch 500 Menschen beschäftigt waren, habe sich zunehmend zu einem Hemmnis für die Aufwertung der Altstadt entwickelt. 2004 gelang es der Stadt, das ehemalige Werksgelände zu erwerben. 2005 wurde die Industriebrache als etwa sieben Hektar großes Stadtumbaugebiet "Verpackungsmittelwerk" festgelegt und später im Sinne einer integrierten Entwicklung um weitere vier Hektar erweitert, um den Neubau einer Grundschule zu ermöglichen. Die zur Unterstützung herangezogene Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG) und die Stadt lobten 2005 einen städtebaulich-architektonischen Ideen- und Realisierungswettbewerb aus, dessen Ergebnis die Grundlage für die 2012 fertig

gestellte Umnutzung darstellte. Als Ziele seien der Erhalt und die Nachnutzung des stadtbildprägenden Schlutius-Hochhauses aus dem Jahre 1927/28, die Schaffung eines gemischt genutzten, belebten Quartiers und die Herstellung attraktiver neuer Freiräume am Rande der Altstadt definiert worden.

Zentrum des Quartiers ist heute ein begrünter Stadtplatz, die „Grüne Mitte“. Mit diesem 2011 eröffneten Platz seien multifunktionale Freiflächen geschaffen worden, die auch für Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus gibt es mehrere baumbestandene Sitzgelegenheiten sowie Spielmöglichkeiten. Die Sanierung und Umnutzung des direkt am Stadtplatz gelegenen, sechsgeschossigen Schlutius-Hochhauses sei durch das Engagement des Kreisverbands der Arbeiterwohlfahrt Saalfeld-Rudolstadt gelungen. Heute beherberge das Gebäude 25 barrierefreie sowie zwei rollstuhlgerechte Wohnungen. Darüber hinaus habe die Arbeiterwohlfahrt eine Tagespflegeeinrichtung mit 15 Plätzen, eine Begegnungsstätte sowie in der obersten Etage das Café Schlutius mit Blick über die Stadt eingerichtet.

Weiterhin konnte mit Hilfe der Sportstättenförderung des Landes Thüringen eine Dreifeldersporthalle für den kommunalen Schul- und Vereinssport errichtet werden. Auf den an das Zentrum angelagerten Wohnfeldern sei der Bau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern erfolgt. Die günstige Entwicklung und die große Resonanz der schon im Wettbewerbsergebnis vorgeschlagenen Nutzungen hätten eine Impulswirkung gehabt. Weitere öffentliche und private Investitionen seien angeregt worden. Der angelagerte Schulkomplex aus Gymnasium und Grundschule habe durch einen Neubau der Grundschule eine Aufwertung erfahren. Die überraschend hohe Nachfrage nach den barrierefreien Wohnungen im Schlutius-Hochhaus habe die Arbeiterwohlfahrt dazu ermutigt, eine weitere Seniorenresidenz im Stadtumbaugebiet zu bauen. In der Summe habe jeder eingesetzte Euro Stadtumbauförderung mindestens fünf weitere Euro an öffentlichen und privaten Investitionen angestoßen, so Bernd Leidel.

### **Lernen vom Stadtumbau Ost und West**

Armin Keller erläuterte am Beispiel von Bayern die erhebliche Bedeutung der Förderung von Brachenrevitalisierungen im Stadtumbau. Das Programm Stadtumbau West sei in Bayern 2004 mit 68 Programmkommunen gestartet, von denen sich zu diesem Zeitpunkt 64 u.a. eine Brachenaktivierung zum Ziel gesetzt hatten. Im Jahr 2017 beschäftigten sich 119 der insgesamt 144 bayerischen Programmkommunen mit der Revitalisierung von Brachen. Zugleich sei eine Bedeutungsverschiebung im Zeitverlauf festzustellen: Der Anteil von Kommunen mit Industriebrachen habe zwischen 2004 und 2017 von 60 Prozent auf 54 Prozent abgenommen, bei den Militärbrachen blieb das Niveau bei ca. 30 Prozent gleich, während der Anteil der Bahnbrachen von knapp 8,5 Prozent auf 16 Prozent angestiegen sei. Dabei gäbe es einige Besonderheiten der Förderung in Bayern: Das Land bietet den Kommunen ergänzend zu den Mitteln aus dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau Sondermittel im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm zur "Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen" sowie EU-Fördermittel im Maßnahmenswerpunkt "Revitalisierung von Konversions- und Brachflächen" der aktuellen Förderperiode an. Gelegentlich erfolge der Einsatz so, dass konzeptionelle Vorarbeiten über die Sondermittel finanziert würden und anschließend eine Aufnahme in das Stadtumbauprogramm erfolge. Dies träfe insbesondere auf die von Militärkonversion betroffenen Kommunen zu, weshalb nach erfolgten Vorbereitungen in den nächsten Jahren wieder ein Anstieg der Militärbrachen im Stadtumbau zu erwarten sei. Armin Keller wies darauf hin, dass der Schwerpunkt des Fördermitteleinsatzes zur Brachenrevitalisierung in den strukturschwachen Räumen Bayerns liege, weil hier in der Regel eine hohe Unrentierlichkeit bei der Entwicklung vorläge.

Bernd Leidel konstatierte, dass sich die Aufgabenstellungen bei der Brachenrevitalisierung in Ost- und Westdeutschland ähneln. Auch wenn im Stadtumbau Ost bisher nur wenige explizite Fälle der Wiederbelebung von Brachen zu finden seien, so habe sich das Programm doch für diese Stadtumbauaufgabe als besonders geeignet erwiesen.

## Zukunftsaufgaben des Stadtumbaus

Die Podiumsteilnehmer waren sich einig, dass die Revitalisierung von Brachen eine anhaltende Herausforderung für Programmkommunen im Stadtumbau bleibt und voraussichtlich sogar noch an Bedeutung gewinnen dürfte. Grundsätzlich sei davon auszugehen, dass zukünftig vermehrt Bahnareale neue Stadtumbaubedarfe verursachen. Verantwortlich dafür ist die Deutsche Bahn AG, die weiterhin Bahnhofsgebäude und Bahnflächen aus der Nutzung entlässt und zum Erwerb anbietet. Auch Fälle von Militärkonversion seien im Stadtumbau – allerdings regional differenziert – in steigender Zahl zu erwarten. Gerade in strukturschwachen Räumen sei die Städtebauförderung dann oft das einzige Förderinstrument, mit dem eine nachhaltige städtebauliche Lösung für diese Brachen gefunden werden könne.

Als ergänzende Zukunftsaufgabe nannte Marion Rüber-Steins – angeregt durch die Bedarfslage in Offenbach – die Umstrukturierung von Gewerbegebieten. Nicht wenige in die Jahre gekommene Gewerbegebiete erfüllen heute nicht mehr die von Unternehmen geforderten Ansprüche und benötigten eine Umstrukturierung. Eine Initialzündung für den „Relaunch“ derartiger Gewerbestandorte könnte das Stadtumbauprogramm bieten.

## Stadtumbau von Innenstädten und Ortskernen – Erfahrungen und Zukunftsaufgaben

1. Impulsvortrag	Dr. Olaf Heinrich, Bürgermeister, Stadt Freyung Norbert Kreamsreiter, Unternehmer, Stadt Freyung
2. Impulsvortrag	Andrea Kutzop, Fachbereichsleiterin Stadtplanung, Stadt Brandenburg an der Havel
Kommentar	Hilmar von Lojewski, Beigeordneter des Deutschen Städtetages

Ein weiterer Themenblock der Stadtumbaukonferenz widmete sich den Erfahrungen und den Zukunftsaufgaben beim Stadtumbau in Innenstädten und Ortskernen. Diese waren und sind zentrale Handlungsräume im Stadtumbau. Sie sind Zentren von Handel und Dienstleistungen, Standorte sozialer Infrastruktur, von Freizeit- und Kultureinrichtungen und wichtige Wohnstandorte. Ihnen kommt zudem eine wichtige Rolle als Orte der Identitätsbildung zu. Dennoch weisen viele Innenstädte aufgrund von Funktionsverlusten erhebliche städtebauliche Problemlagen auf, die von Wohnungsleerständen, vor allem im unsanierten Altbaubestand und an stark belasteten Verkehrsachsen, bis zu Freiraum- und Infrastrukturdefiziten reichen. Dass der Stadtumbau gerade in den Innenstädten einen langen Atem braucht und auch im künftigen Stadtumbauprozess eine ganz zentrale Rolle einnehmen wird, wurde am Beispiel der Städte Freyung und Brandenburg an der Havel aufgezeigt.

### Erfahrungen aus Freyung

Dr. Olaf Heinrich, der gemeinsam mit Norbert Kreamsreiter aus Freyung per Videoübertragung zur Konferenz zugeschaltet war, stellte den Stadtumbauprozess in seiner Stadt vor. Er berichtete, dass der Innenstadtkern der ca. 7.000 Einwohnerinnen und Einwohner zählenden Stadt in den letzten Jahrzehnten von erheblichen Funktionsverlusten und Leerständen betroffen gewesen sei. Im Jahr 2008 habe ein Drittel aller innerstädtischen Gebäude in der historisch geprägten Innenstadt vollständig oder in Teilen leer gestanden, hinzu seien mehrere brachliegende innerstädtische Flächen gekommen. Im Rahmen des Stadtumbaus habe die Stadt gezielt Strategien, Maßnahmen und Projekte entwickelt, die darauf gerichtet waren, die Potenziale des Stadtkerns zu aktivieren und neue Bewohner und Investoren anzuziehen. „Das Stadtzentrum ist die Visitenkarte unserer Stadt und dort wollen wir unsere Kräfte bündeln“, so der Bürgermeister. Es sei angestrebt worden, den Einzelhandel zu stärken, die Parksituation, die Verkehrserschließung und die Aufenthaltsqualität zu verbessern und das Ortszentrum als Wohnstandort wieder nutzbar zu machen.



Hilmar von Lojewski, Prof. Dr. Heike Liebmann,  
Martin Karsten, Andrea Kutzop

©BTS



Per Video zugeschaltet: Norbert Kreamsreiter, Bürgermeister  
Dr. Olaf Heinrich

©BTS

Von Beginn an sei versucht worden, private Investoren aus Freyung und der Region für Investitionen in innerstädtische Immobilien zu gewinnen. Dies sei in geradezu beispielhafter Form gelungen. So sei eine große innerstädtische Brachfläche von einem regionalen Pflegeheimbetreiber erworben worden, der dort 2013 ein Alten- und Pflegeheim errichtet habe. Auf dieser Fläche werde das bayerische Landesamt für Digitalisierung seinen Sitz finden. Ein traditionsreiches Gasthaus, das lange leer gestanden habe, sei von der Stadt Freyung gemeinsam mit einem Investor gekauft und saniert worden und werde heute wieder durch Gastronomie und Büros genutzt. Durch den Rückbau eines Gebäudeteils sei ein attraktiver Stadtplatz geschaffen worden. Norbert Kreamsreiter, einer der Initiatorinnen und Initiatoren, erläuterte, wie lokale Investoren mehrere leerstehende Gebäude in der Innenstadt erwarben, um dort das Stadtplatzcenter mit Verbrauchermarkt und drei Kino-Sälen, weiteren Geschäften und einem Café zu errichten. Die Investoren kämen ausschließlich aus der Stadt und engagierten sich auch weiterhin für die Belebung der Innenstadt. Als weiteres Beispiel eines erfolgreichen Stadtumbaus in Freyung benannte Dr. Olaf Heinrich den Umbau eines Wohnhauses aus den 1960er Jahren zu einem Mehrgenerationenhaus. Das Gebäude befindet sich in der Nähe des Stadtplatzes auf einer ehemals militärisch genutzten Fläche und bildet den ersten Baustein der langfristig geplanten Revitalisierung des gesamten Areals. Einen weiteren Impuls zur Innenstadtbelebung werde die Fertigstellung einer Volksmusikakademie im Jahr 2017 setzen. Damit erhalte die Stadt einen zusätzlichen Anziehungspunkt für Gäste von außen. Zusätzlich wird die Stadt im Jahr 2022 eine Landesgartenschau ausrichten.

Wesentliche Erfolgsfaktoren für den Stadtumbauprozess in Freyung seien, dass es von Anfang an eine gemeinsame Strategie und starke Unterstützung innerhalb des Stadtrats gegeben habe. Besonders wichtig sei der Beschluss gewesen, keine innenstadtrelevanten Ansiedlungen mehr außerhalb des Stadtzentrums zuzulassen. Zudem wurde gezielt um Investitionen lokaler Geschäftsleute geworben. *„Dann geschieht etwas, das weit über monetäre Rendite hinausgeht – nämlich das Gefühl, etwas zu tun woran man sich jeden Tag freuen kann. Das ist eine Rendite, die zwar nicht auf dem Kontoauszug erkennbar ist, aber sie sorgt für Zufriedenheit und macht glücklich. Das ist etwas, was wir als sinnstiftende Rendite bezeichnen“*, so Dr. Olaf Heinrich.

## Erfahrungen aus Brandenburg an der Havel

Im folgenden Input erläuterte Andrea Kutzop, dass die Aufwertung innerstädtischer Quartiere einen von drei Stadtumbauschwerpunkten in der Stadt Brandenburg an der Havel bilde. Neben zwei Wohnsiedlungen aus der DDR-Zeit stehe insbesondere das gründerzeitlich geprägte Stadtquartier „Ring“ direkt am Rande des historischen Stadtkerns im Fokus. Der hohe Wohnungsleerstand, massive Sanierungsrückstände, Brachflächen und Mängel im öffentlichen Raum hätten die Problemlage zum Beginn des Stadtumbauprozesses gekennzeichnet. Die Stadt habe daher im Jahr 2011 eine Detailuntersuchung zur Aktivierung von Gründerzeitquartieren in der Stadt Brandenburg an der Havel erstellen lassen. Diese beinhaltete einerseits eine objektkonkrete Bewertung aller

unsanierten Altbauten, andererseits wurden quartiersbezogen unterschiedliche Lagequalitäten herausgearbeitet. Aus der Überlagerung der objekt- und quartiersbezogenen Bewertungen habe man eine Strategie zur Altbauaktivierung entwickelt. Diese beinhaltete auch Finanzierungsmöglichkeiten und begleitende Bausteine zur Altbauaktivierung. Seit dem Jahr 2012 kümmert sich ein von der Stadt beauftragtes Aktivierungsmanagement um die Ansprache und Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Dieses berate die Eigentümerinnen und Eigentümer im Hinblick auf die Sanierungsbedarfe und zu erwartenden Kosten, zeige aber auch Fördermöglichkeiten auf. Da die Sanierung und Sicherung aufgrund der hohen Investitionskosten oftmals unrentierlich sei, werden den Eigentümerinnen und Eigentümern Fördermittel aus dem Programmteil "Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden" im Stadtumbau zur Verfügung gestellt.

Neben den objektbezogenen Ansätzen gäbe es Maßnahmen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit, beispielsweise themenbezogene Stadtpaziergänge oder Informationsbroschüren, um das Quartier stärker in den Blick der Stadtöffentlichkeit zu rücken. Einen weiteren Ansatz stelle die Aufwertung des öffentlichen Raumes dar. Inzwischen zeigten diese Ansätze Wirkung: Die Sanierungsquote sei deutlich gestiegen, die Ansprache und Beratung von Eigentümern habe dazu geführt, dass Investitionen privater Eigentümerinnen und Eigentümer teilweise auch ohne den Einsatz von Fördermitteln erfolgten und Wohnungssuchende hätten das Quartier mit seinen vielen Lagevorteilen als Wohnstandort neu entdeckt. *„Von den 61 Objekten, die im Jahr 2012 ganz oben auf der Prioritätenliste standen, wurden zwischenzeitlich 39 saniert oder gesichert“*, resümierte Andrea Kutzop.



©Milena Schlösser

### Lernen vom Stadtumbau Ost und West

Hilmar von Lojewski betonte in der anschließenden Diskussion, dass die Innenstädte schon immer ein wichtiger Handlungsschwerpunkt im Stadtumbau gewesen seien. Dies werde auch künftig so sein. Allerdings sei es ein Problem, dass der Einzelhandel vielfach nach wie vor *„sein Glück in nicht integrierten Lagen sucht“*. Viele Kommunen hätten erkannt, dass sie hier gegensteuern müssten und dass dies, wie das Beispiel Freyung zeige, auch gelingen könne.

Gezeigt habe sich zudem die Anstoßwirkung, die die Städtebauförderung im Hinblick auf die Altbauaktivierung leisten könne. Hier sei es – darin stimmten die Diskutanten überein – sehr hilfreich, dass die Sicherung von Altbaubauten jetzt in allen Städtebauförderprogrammen mit einem verringerten kommunalen Eigenanteil möglich sei.

## Zukunftsaufgaben des Stadtumbaus

Einig waren sich die Podiumsteilnehmerinnen und -teilnehmer darin, dass das Thema „Handel in der Stadt“ auch künftig wichtig im Stadtumbau sein wird. Dabei würden der Umgang mit nicht mehr zeitgemäß gestalteten Fußgängerzonen, der Umbau von Handelsimmobilien für Folgenutzungen sowie der Umgang mit kleinteiligen innerstädtischen Brachen im Stadtumbau eine Rolle spielen. Nicht zu vergessen seien zudem die digitale Transformation und der Ausbau von Infrastrukturen.



©Milena Schlösser

Für die Stadtentwicklung werde das Thema Schrumpfung auch weiterhin eine hohe Relevanz haben. Oftmals vollziehe sich selbst kleinräumig auf der Ebene einer Stadt oder eines Quartiers ein Nebeneinander von Wachstums- und Schrumpfungsprozessen. Diese Dualität müsse von den Kommunen gesteuert werden, erläuterte Andrea Kutzop. Erforderlich dazu sei im Bereich des Wohnens mindestens ein Dreiklang von weiterem Rückbau nicht mehr nachfragegerechten Wohnraums, der Neubau von Wohnungen, um auf sich verändernde Wohnbedürfnisse zu reagieren, und auch die Anpassung von Wohnungsbeständen. Hilmar von Lojewski betonte abschließend: „Das, was wir heute gesehen und gehört haben, sollten wir ins Land tragen, denn es zeigt die vielfältigen Funktionen der Städtebauförderung. Städtebauförderung unterstützt die städtebauliche, aber auch die wirtschaftliche Entwicklung in den Städten, sie ist Investitionsförderung und Hilfe zur Selbsthilfe und leistet einen wichtigen Beitrag, um den Zusammenhalt in unseren Städten zu sichern. Und darum brauchen wir auch künftig eine Städtebauförderung mindestens auf dem bisherigen Niveau, um diese erfolgreiche Entwicklung fortzuführen.“

Martin Karsten schloss die Diskussionsrunden mit der positiven Bilanz, dass sich im Tagesverlauf deutlich gezeigt habe, wieviel man im Stadtumbau Ost und West voneinander lernen könne. Auch wenn es noch

Besonderheiten in den neuen und alten Bundesländern gäbe, wirkten die künftigen Aufgaben im Stadtumbau nicht mehr trennend zwischen Ost und West. Vielmehr sei die zunehmende Polarisierung der künftigen Stadtumbauaufgaben entlang von anderen räumlichen Entwicklungskontexten zu beobachten. Der Tag sei insofern ein guter Start für den weiteren Erfahrungsaustausch und ein gemeinsames Programm.

## Was macht die Stadt der Zukunft aus?

Impulsvortrag	Wolf Lotter, Mitbegründer und Leitartikler Wirtschaftsmagazin brand eins
---------------	--

Wolf Lotter nahm in seinem Beitrag die Stadt der Zukunft in den Blick. Ausgehend von einer Beschreibung der Transformation von der Industrie- zur Wissensgesellschaft fragte er danach, welche Folgen dies für die künftige städtische Entwicklung haben wird.

Als charakteristisch für die Industriegesellschaft beschrieb er die mechanische Automation und Dominanz von Routinen. Kreativität und Innovationen seien demgegenüber Ausnahmen in dem Sinne, dass sie gebraucht würden, um neue Routinen zu starten und Standards in Gang zu bringen. Symbolhafter Ausdruck dafür sei die Massenproduktion. Planung und Kontrolle seien die Leitplanken der industriellen Kultur. Die Wissensgesellschaft kennzeichne dagegen die personalisierte, individualisierte Produktion, die immer punktgenauere und hochwertigere Lösungen anbiete, um in gesättigten Märkten noch Produkte verkaufen zu können. Der Kern der Wertschöpfung in der Wissensgesellschaft sei das Original und damit die Innovation. Wolf Lotter zeigte sich überzeugt davon, dass noch vorhandene Routinen und Normarbeiten in den nächsten Jahrzehnten an Systeme im weitesten Sinne abgegeben werden. Damit seien nicht nur Roboter, sondern auch Software und Prozesse gemeint, die noch zu entwickeln und zu erdenken seien. Auf den Punkt gebracht stellte er fest: *„Was automatisiert werden kann, wird automatisiert werden“*. Die Schlussfolgerung daraus sei, dass die Arbeit, die übrig bleibe, personalisierbar, originell und individuell ist.

Für die Stadt der Zukunft verband Wolf Lotter damit die Erwartung, dass diese wieder zum Marktplatz und zum Zentrum der Selbstverwirklichung werde. Allerdings werde der *„Kampf um Talente“* und damit die Frage, wie attraktiv einzelne Städte oder Regionen sind, für Wissensarbeiter an Brisanz gewinnen.

Um sich auf die Veränderungen einzustellen, muss die Stadt der Zukunft wesentlich flexibler werden, bspw. im Hinblick auf die Nutzung von Räumen und Immobilien. Schon die Planung muss daran denken, Freiräume zu schaffen. Dass Gebautes *„eben nicht in Stein gemeißelt“* wird, sondern flexibel genutzt werden könne, sei auch als technische Herausforderung zu verstehen. Auch für die Stadt als Ganzes entwickelte er die Vorstellung, dass es keine dezidierten Gewerbe- oder Wohngebiete mehr geben werde, sondern offene Bereiche, die je nach Bedürfnissen und Anforderungen ihrer Benutzer umgeformt werden könnten. Die räumliche Trennung von Arbeit und Wohnen sei eine Notwendigkeit der Industriegesellschaft gewesen, künftig aber sollte beides zusammengedacht werden.

Wolf Lotter wies auch darauf hin, dass sich die Stadtbewohner verändern werden und Menschen, die Neues ausprobieren wollten, entsprechende Möglichkeiten eingeräumt werden müssten. Dies erfordere wiederum Freiraum und Toleranz, Neues zu denken. Er fasste es in den folgenden Worten zusammen: *„Wir brauchen ruhigere Städte, respektvollere Städte und wir brauchen Städte, in denen es normal ist, dass der Bürger etwas gestaltet, was er selbst gerne möchte.“* Seinen Vortrag schloss er mit einem Zitat des Ökonomen John Maynard Keynes: *„Die Schwierigkeit liegt nicht so sehr in den neuen Gedanken als in der Befreiung von den alten.“*



Wolf Lotter

©BTS



Dr. Susanne Lottermoser

©BTS

## Schlusswort

Schlusswort	Dr. Susanne Lottermoser, Leiterin der Unterabteilung Baupolitik, Stadtentwicklung, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
-------------	--

Dr. Susanne Lottermoser zog abschließend ein positives Resümee der Veranstaltung, die aus ihrer Sicht die „ganze Bandbreite der Stadtumbaubauförderung“ aufgezeigt habe. Sie betonte aus Sicht des BMUB den Wunsch, die Städtebauförderung auf dem heutigen Niveau zu erhalten und sogar noch auszubauen - denn diese sei erfolgreich und erziele erhebliche „Hebelwirkungen über die reinen Stadtumbaumaßnahmen“ hinaus. Daher werde sich das BMUB auch künftig für eine angemessene Programmausstattung einsetzen.

Sie dankte abschließend allen Beteiligten für die interessante Veranstaltung.