

**Stadtumbau West –
kommunale Praxis und
Schlussfolgerungen für die Wohnungswirtschaft**

**Martin Karsten, FORUM GmbH, Oldenburg
Projektleiter der Bundestransferstelle Stadtumbau West**

Vortrag bei der AGW-Herbsttagung am 19.11.09 in Bremerhaven

Agenda

- 1. Stadtumbau West im Überblick**
- 2. Der Stadtumbau von Wohnquartieren - Beispiele**
- 3. Schlussfolgerungen für die Wohnungswirtschaft:
Partner der Stadtentwicklung!**

1. Stadtumbau West im Überblick

Begleitforschung zum Programm:

- **Bundestransferstelle Stadtumbau West seit März 2008**

(Schwerpunktthemen, Länderinformationen, 25 kommunale Praxis-Beispiele, Transferwerkstätten, Stadtumbau-Kongress am 2. Juni 2009 in Dortmund)

- **Schriftliche Befragung der Stadtumbau West-Kommunen**

(Ergebnisdokumentation in Kürze)

- **Fortschrittsuntersuchung der Pilotstädte im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West**

(Ergebnispräsentation unter www.stadtumbauwest.de)

Stadtumbau West als Bund-Länder-Programm

Bundesprogramm zur Förderung des Stadtumbaus in den alten Ländern – Stadtumbau West
im Programmjahr 2008
- Übersicht -

Land	Gemeinden im Programm () = davon 2008 neu aufgenommen	Anzahl geförderte Maßnahmen im Programm 2008 () = davon neue Maßnahmen	ruhende Maßnahmen	ausfinanzierte oder abgerechnete Maßnahmen	Gesamtzahl der Maßnahmen	Finanzhilfen des Bundes in Tausend Euro		
						bis einschließlich Programmjahr 2007	Programm- jahr 2008	bis einschließlich Programmjahr 2008
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]
Baden-Württemberg	45 (6)	15 (9)	36	0	51	31.783,000	6.765,000	38.548,000
Bayern	77 (5)	50 (5)	5	25	80	32.755,500	4.077,000	36.832,500
Berlin	1 (0)	5 (0)	0	0	5	5.184,000	3.467,000	8.651,000
Bremen	2 (0)	5 (1)	2	0	7	8.596,000	669,000	9.265,000
Hamburg	1 (0)	2 (0)	0	0	2	4.004,000	1.005,000	5.009,000
Hessen	91 (1) ^{*)}	27 (1)	4	0	31	16.979,000	4.621,000	21.600,000
Niedersachsen	16 (15)	16 (16)	1	0	17	672,000	5.424,000	6.096,000
Nordrhein-Westfalen	59 (6)	42 (12)	50	0	92	63.895,000	17.800,000	81.695,000
Rheinland-Pfalz	12 (3)	9 (3)	4	0	13	12.333,500	3.478,000	15.811,500
Saarland	6 (0)	7 (1)	1	0	8	5.143,000	1.404,000	6.547,000
Schleswig-Holstein	13 (0)	9 (0)	4	0	13	12.047,000	3.054,000	15.101,000
insgesamt:	323 (36)	187 (48)	107	25	319	193.392,000	51.764,000	245.156,000

^{*)} davon 77 Gemeinden in 17 interkommunalen Maßnahmen

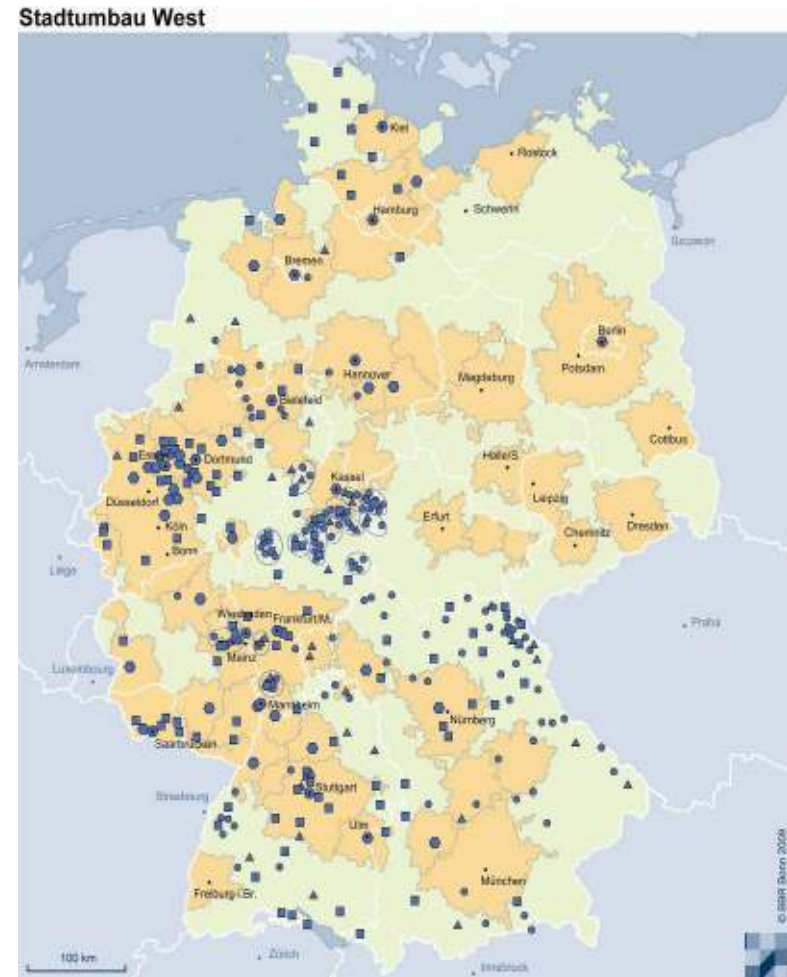
Bundestransferstelle
Stadtumbau West,
FORUM GmbH, Oldenburg

Stadtumbau West – kommunale Praxis

STADTUMBAU WEST

Stadtumbau West-Charakteristika

- Spezifische Länderprofile
- Viele Klein- und Mittelstädte
- Interkommunale Kooperation
- ...



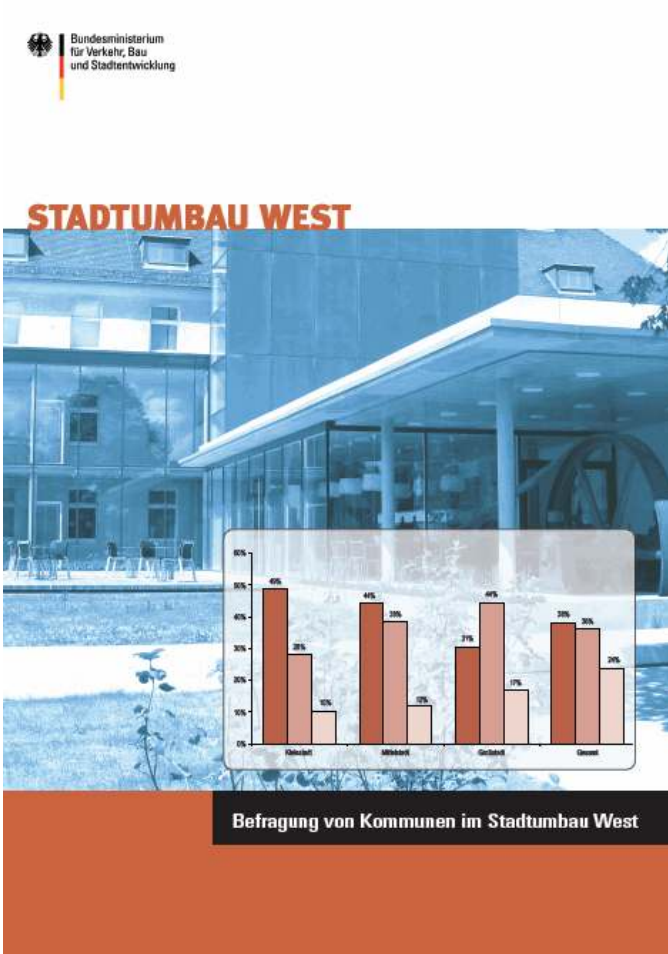
Bundestransferstelle
Stadtumbau West,
FORUM GmbH, Oldenburg

Stadtumbau West – kommunale Praxis

STADTUMBAU WEST

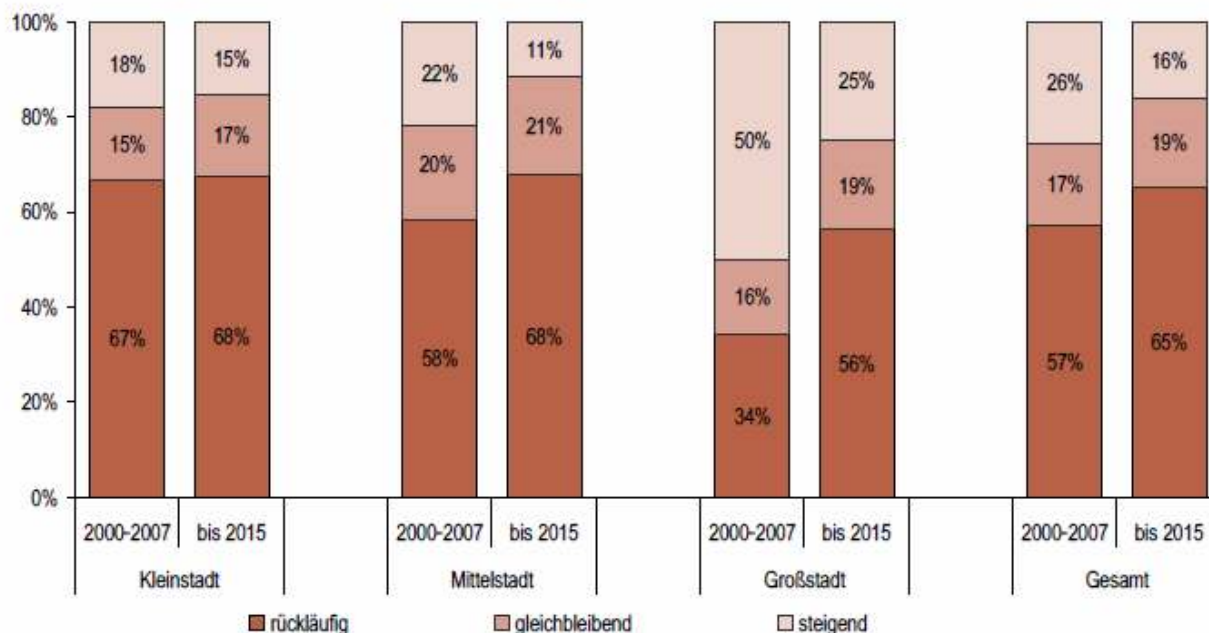
Ergebnisse der schriftlichen Befragung der Programmkommunen 2007:

- Weeber+Partner
- Broschüre unter www.stadtumbauwest.de einschl. Bezugshinweisen für Druckexemplare



Verlieren Stadtumbau West-Kommunen Einwohner?

Abb. 2.2: Wie hat sich die Einwohnerzahl in den vorangegangenen Jahren (2000 bis 2007) verändert und wie schätzen Sie die Entwicklung für die kommenden Jahre (bis 2015) ein?

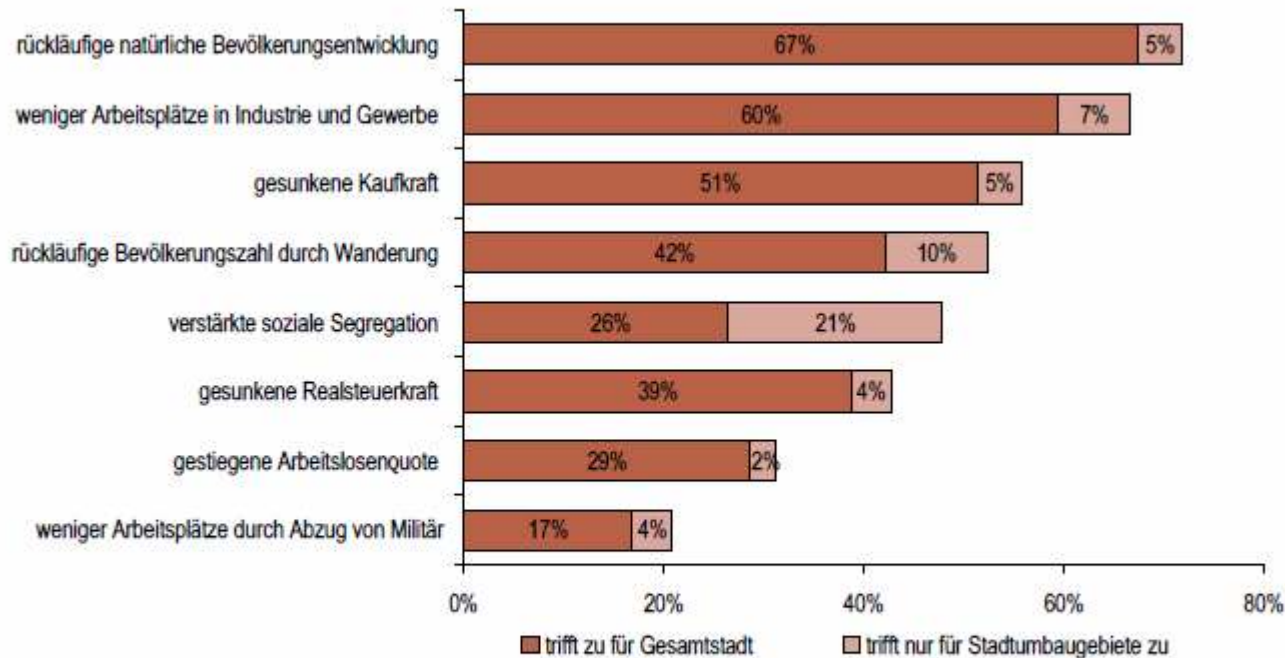


Quelle: Weeber+Partner, Kommunalbefragung Stadtumbau West 2008/2009, n=159 (Kommunen, 72 Kleinstädte, 55 Mittelstädte, 32 Großstädte)

Einwohnerückgang, in jeder zweiten Kommune, wird sich insgesamt weiter fortsetzen

Wo liegen die strukturellen Probleme von Stadtumbau West-Kommunen?

Abb. 2.1: Welche strukturellen Problemlagen treffen auf Ihre Kommune zu?

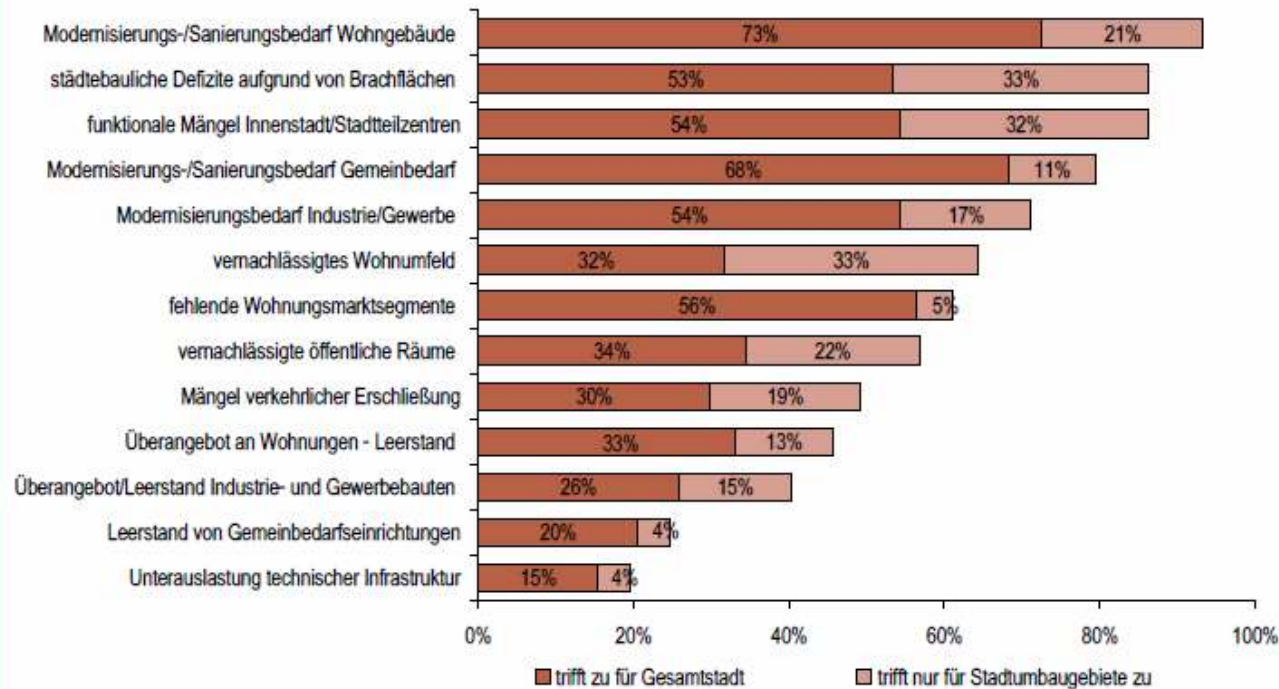


Quelle: Weeber+Partner, Kommunalbefragung Stadtumbau West 2008/2009, n=132 (Kommunen und Interkommunale Kooperationen, Mehrfachnennungen möglich)

Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsplatzverluste für zwei Drittel der Kommunen problematisch

Wo liegen die städtebaulichen Probleme von Stadtumbau West-Kommunen?

Abb. 2.5: Welche städtebaulichen Problemlagen ergeben sich aus strukturellen Problemlagen?

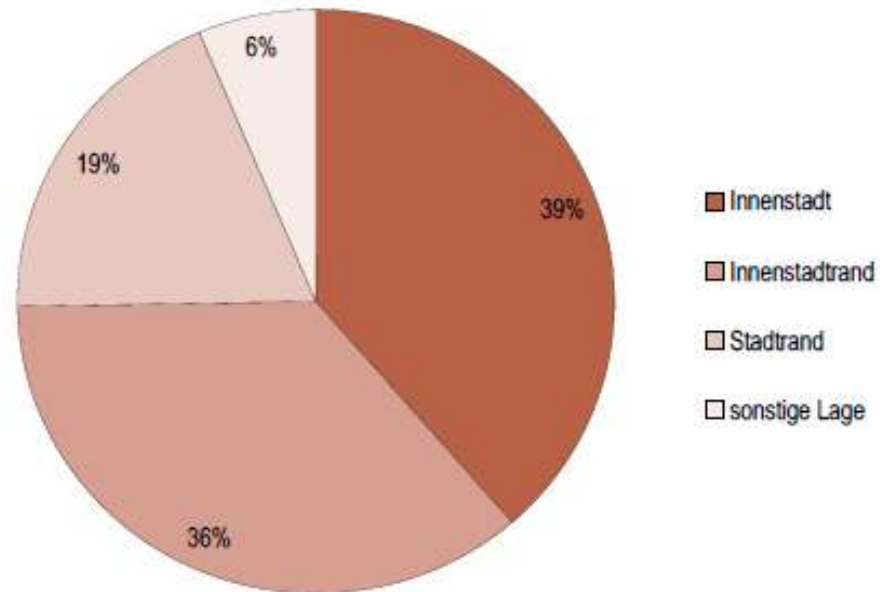


Quelle: Weeber+Partner, Kommunalbefragung Stadtumbau West 2008/2009, n=135 (Kommunen und Interkommunale Kooperationen, Mehrfachnennungen möglich)

Größte Probleme: Sanierungsbedarf bei Wohnungsbeständen, Brachen und Funktionsverluste der Innenstädte

Wo liegen die Stadtumbau-Gebiete?

Abb. 3.2: Lage des Stadtumbaugebietes in der Stadt

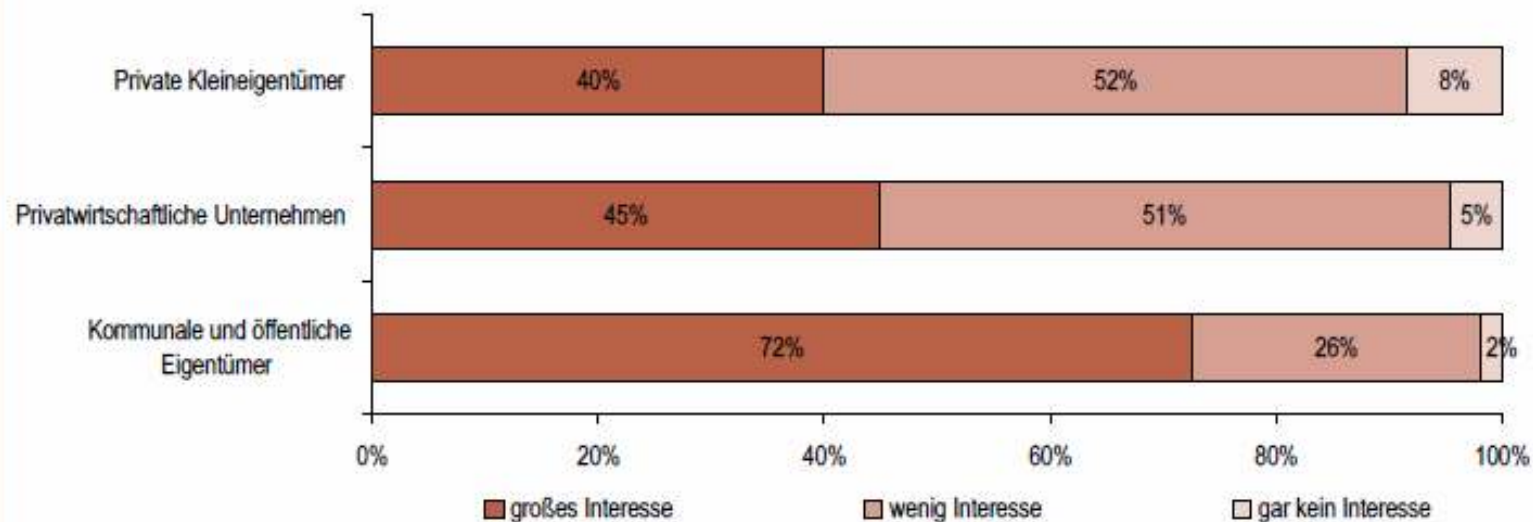


Quelle: Weeber+Partner, Kommunalbefragung Stadtumbau West 2008/2009, n=155 (Stadtumbaugebiete)

Drei Viertel der Stadtumbaugebiete in der Innenstadt oder am Innenstadtrand gelegen

Welche Eigentümer sind zu Engagement bereit?

Abb. 4.9: Wie bewerten Sie das Interesse der Eigentümer, sich beim Stadtumbau insgesamt zu engagieren?

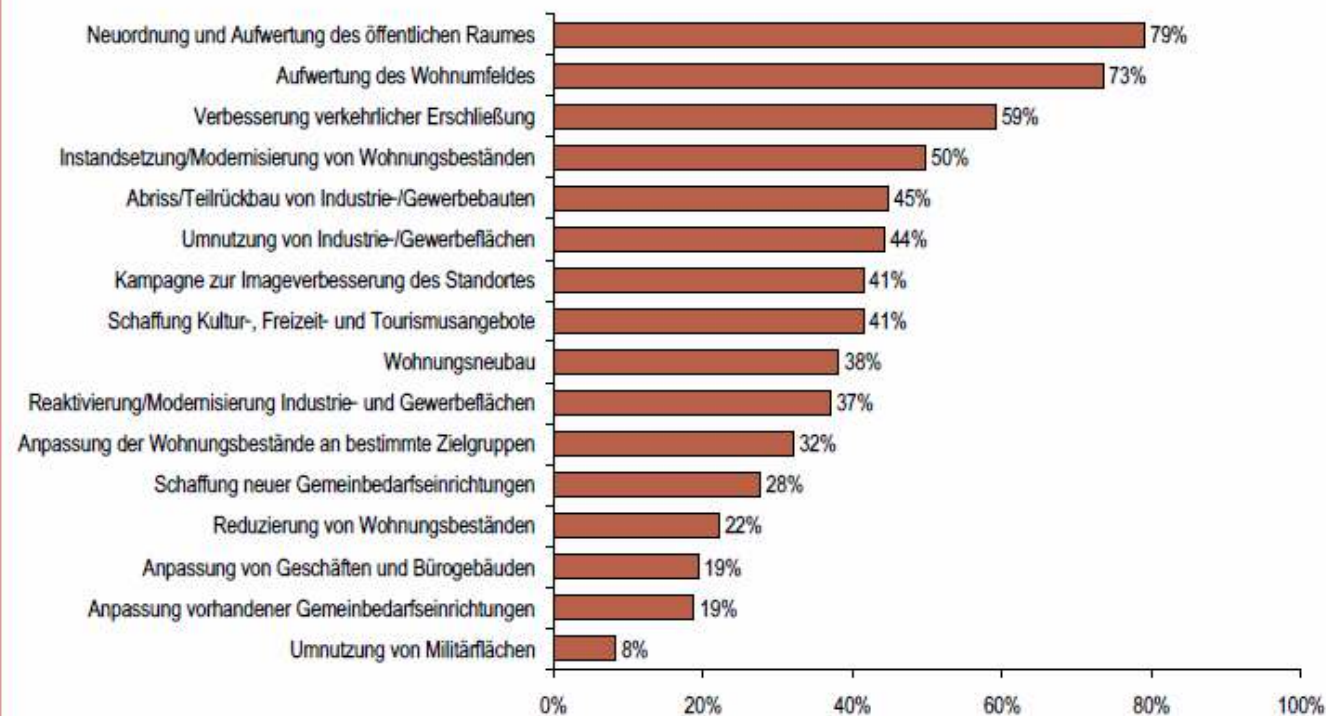


Quelle: Weeber+Partner, Kommunalbefragung Stadtumbau West 2008/2009, n=130 (Stadtumbaugebiete)

Größtes Interesse am Stadtumbau bei kommunalen und öffentlichen Eigentümern

Welche Maßnahmetypen sind geplant? **STADTUMBAU WEST**

Abb. 3.6: Welche Maßnahmetypen sind im Stadtumbaugebiet geplant?



Quelle: Weeber+Partner, Kommunalbefragung Stadtumbau West 2008/2009, n=181 (Stadtumbaugebiete, Mehrfachnennungen möglich)

Vorrang für öffentlichen Raum und Wohnumfeld, Aufwertung von Wohnungsbeständen in der Hälfte der Gebiete

3. Der Stadtumbau von Wohnquartieren - Beispiele

Leerstand?

- Wohnungsleerstand ist in der aktuellen Programmstädte-Auswahl im Stadtumbau West nicht das dominante Stadtumbau-Problem (Befragungsergebnis: 3,7 %).
- Stadtumbau West in Wohnquartieren ist eine Qualitätsoffensive!

Beispiele:

**Stadtumbau von Wohnsiedlungen der 1960er/1970er
Jahre.**

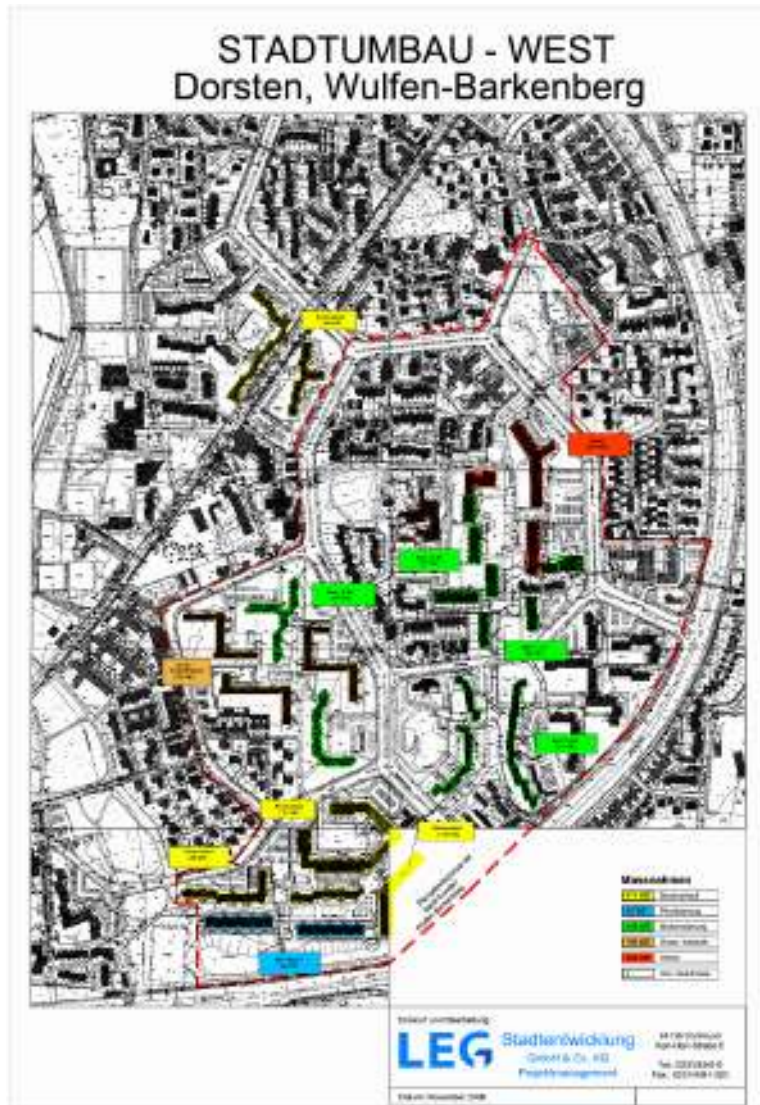
z.B. Dorsten Wulfen-Barkenberg



Bundestransferstelle
Stadtumbau West,
FORUM GmbH, Oldenburg

Stadtumbau West – kommunale Praxis

STADTUMBAU WEST



Bundestransferstelle
Stadtumbau West,
FORUM GmbH, Oldenburg

Stadtumbau West – kommunale Praxis

Beispiele:

Stadtumbau von Wohnsiedlungen der 1950er Jahre.

z.B. Bremerhaven-Grünhöfe



STADTUMBAU WEST



2004



2007

Bundestransferstelle
Stadtumbau West,
FORUM GmbH, Oldenburg

Stadtumbau West – kommunale Praxis

STADTUMBAU WEST

Nachnutzung der
Rückbaufläche für
Einfamilienhäuser



Aufwertung eines
Sozialzentrums



Komplettmodernisierung
mit Blockheizkraftwerk



Bundestransferstelle
Stadtumbau West,
FORUM GmbH, Oldenburg

Stadtumbau West – kommunale Praxis

Beispiele:

Stadtumbau von Gründerzeitquartieren:

z.B. Bremerhaven-Lehe



Strategie:

- **Aufwertung Einzelgebäude**
- **Reduzierung baulicher Dichte (Strukturfonds, Rückbau Schule)**
- **Anpassung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur**

Nachbarschaftliches Wohnen in der Goethestraße



STADTUMBAU WEST

Rückbau Deichschule



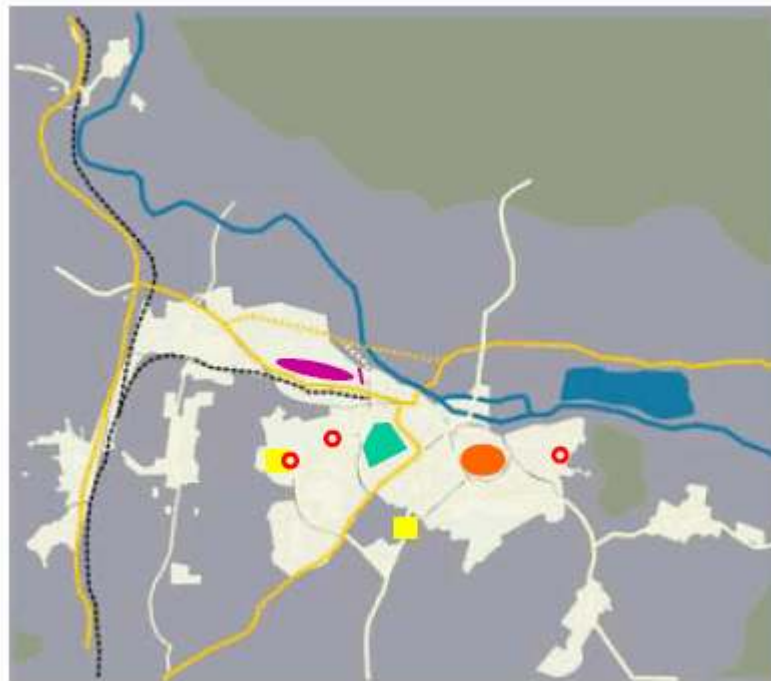
Neuer Quartiersplatz



Beispiele:

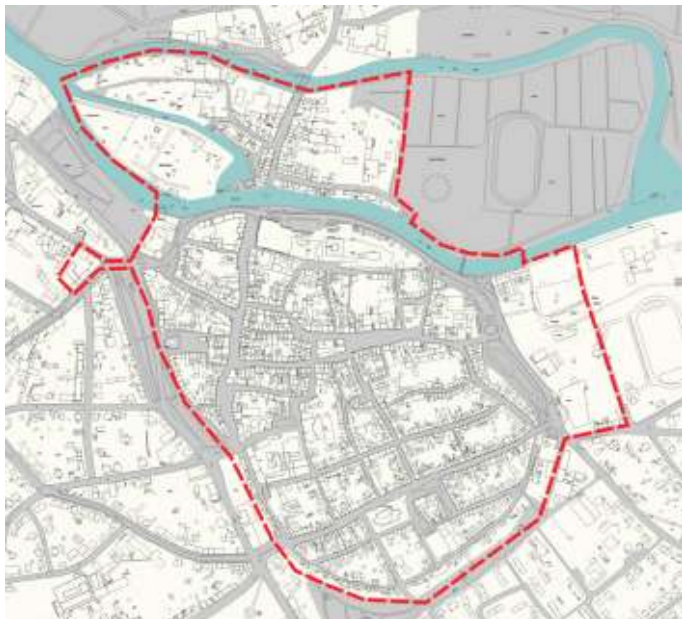
Stadtumbau mit Wohnbezug in Innenstädten

z.B. Eschwege (Hessen)



-  Qualitätsvolle Wohnangebote für neue Zielgruppen schaffen
-  Wohnungsüberhang v.a. bei MFH durch Abriss reduzieren
-  Umstrukturierung durch teilweisen Rückbau und kleinteiligen Wohnungsneubau
-  Umnutzung von entbehrlichem Wohnraum zu anderen Nutzungen realisieren
-  Neue Wohnbauflächen für EFH anbieten

Barrierefreies Wohnen am Obermarkt



Bundestransferstelle
Stadtumbau West,
FORUM GmbH, Oldenburg

Stadtumbau West – kommunale Praxis

3. Schlussfolgerungen für die Wohnungswirtschaft:

Partner der Stadtentwicklung!

Schlussfolgerung 1: Zusammenarbeit bei der Erarbeitung von Stadtumbau-Konzepten

- z.B. Runder Tisch als Projektbegleitung
- z.B. Mitfinanzierung





Lenkungsgruppe
besetzt mit Vertretern der Politik,
der Ressorts und der
Projektgesellschaft

Gesellschafterausschuss
besetzt mit Vertretern der
Projektgesellschaft

Schlussfolgerung 2: Zusammenarbeit beim Stadtumbau von Großsiedlungen

- Organisation als PPP
- Abstimmung von Sozialer Infrastruktur
- Abstimmung von Versorgung

Leitung: **GEWOBA**
Senator für Bau, Umwelt
und Verkehr
Stadtteilvertretung

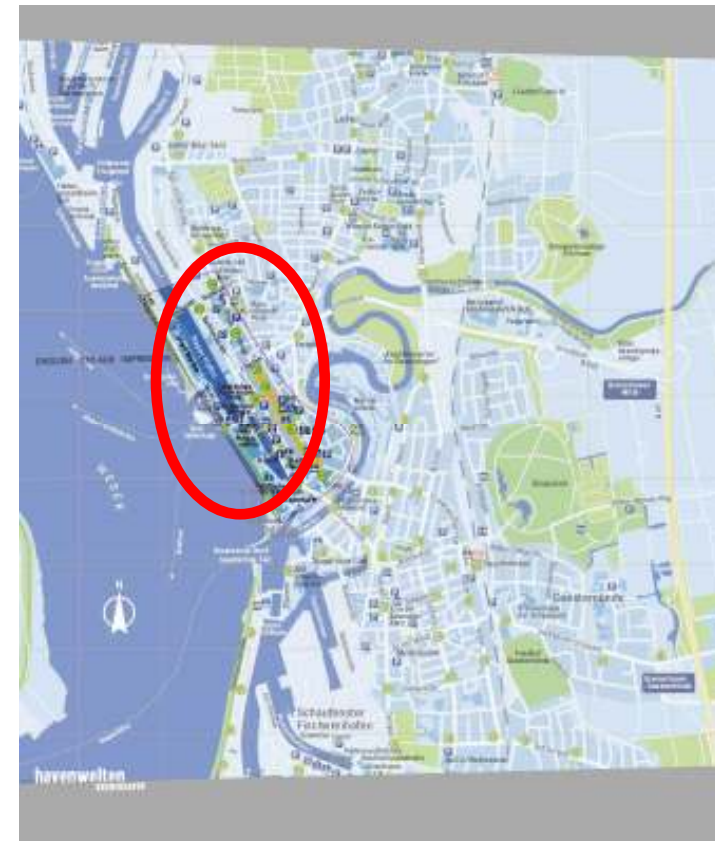
Leitung: **BIG**
GEWOBA
Senator für Bau, Umwelt
und Verkehr
Senator für Wirtschaft
und Häfen, Stadtteilvertr.

Leitung: **GEWOBA**
Senator für Bau, Umwelt
und Verkehr
Amt für Soziale Dienste
Stadtteilvertretung

Leitung: **OTG**
Senator
für Bau, Umwelt und
Verkehr
BIG
GEWOBA

Schlussfolgerung 3: Zusammenarbeit bei der Revitalisierung von Industrie- und Militärbrachen

- Erwerb
- Projektsteuerung



Schlussfolgerung 4: Zusammenarbeit bei der Anpassung der sozialen Infrastruktur

- Projektsteuerung?
- Facility-Management?



Schlussfolgerung 5: Zusammenarbeit beim Stadtumbau von innerstädtischen Quartieren mit privaten Eigentümern

- Erwerb?
- Aufwertung?
- Beratung?
- Projektsteuerung?



Quelle: Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Martin Karsten
Bundestransferstelle Stadtumbau West
FORUM GmbH
Donnerschweer Str. 4
26123 Oldenburg
Tel. 0441 / 980 59-22

<http://www.stadtumbauwest.de>