

Workshop Kommunale Handlungsfähigkeit

September 2010



Kommunale Handlungsfähigkeit in Zeiten finanzieller Krise

Potenziale, Optionen und Strategien zur Verbesserung kommunaler
Handlungsfähigkeit in der gebietsbezogenen Stadterneuerung

| Dokumentation |

THE URBAN FUTURES FACTORY ↑
Veranstaltungen der Innovationsagentur Stadtumbau NRW

 Innovationsagentur
Stadtumbau NRW

Kommunale Handlungsfähigkeit in Zeiten finanzieller Krise

Potenziale, Optionen und Strategien zur Verbesserung kommunaler Handlungsfähigkeit
in der gebietsbezogenen Stadterneuerung

| Veranstaltungen der Innovationsagentur Stadtumbau NRW |

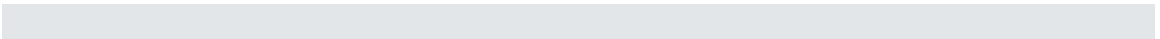
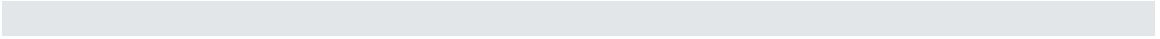
Dokumentation

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. David R. Froessler
Dipl.-Ing. Torsten Wiemken
cand.-Ing. Martin Schleuter

Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Talstraße 22-24
D - 40217 Düsseldorf
Fon: +49 211 5 444 866
Fax: +49 211 5 444 865
eMail: info@StadtumbauNRW.de

Düsseldorf | September 2010



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung | 7
2. Bürger sorgen für Bewegung! | 8
 - 2.1 Das Beispiel der Wuppertalbewegung | 8
 - 2.2 Akquisition von Fördermitteln und kommunalem Eigenanteil | 9
 - 2.3 Zusammensetzung der öffentlichen Förderung | 10
 - 2.4 Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit | 10
 - 2.5 Die Rolle und Verantwortung lokaler Politik und Verwaltung | 11
 - 2.6 Die Notwendigkeit kritischer Distanz und Abwägung | 13
3. Bürger als Entwickler und Umsetzer eines quartiersbezogenen städtebaulichen Leitbilds: Das Beispiel Ölberg | 14
 - 3.1 Ausgangssituation und aktuelle Entwicklungen am Ölberg | 14
 - 3.2 Fünf Thesen zum Ölberg | 16
 - 3.3 Themen eines kooperativen Planungs- und Entwicklungsprozesses | 17
 - 3.5 Aus der Diskussion... | 20
4. Die Wohnungswirtschaft als Akteur gebietsbezogener Stadterneuerung | 24
 - 4.1 Quartierserneuerung durch Akteure des Wohnungsmarktes ohne öffentliche Förderung | 25
 - 4.2 Neue Spielräume für Quartierserneuerung durch intelligente Kombination von Mitteln der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung | 27
 - 4.3 Quartierserneuerung mit Mitteln der Wohnraumförderung | 28
 - 4.4 Wohnungswirtschaft als Akteur der Quartierserneuerung: Chancen, Grenzen & Voraussetzungen | 30

-
- 5. Detailfragen zur Anwendung der aktuellen Förderrichtlinien im Hinblick auf die Schaffung kommunaler Handlungsfähigkeit | 31
 - 5.1 Möglichkeiten zur Übernahme kommunaler Eigenanteile durch Dritte | 31
 - 5.2 Die Übernahme des kommunalen Eigenanteils durch geförderte Eigentümer im Rahmen von Fassadenprogrammen etc. | 32
 - 5.3 Rechtzeitige und vorausschauende Anpassung der Gesamtmaßnahmenplanung in der gebietsbezogenen Stadterneuerung | 34
 - 5.4 Besondere Risiken für gebietsbezogene Stadterneuerungsmaßnahmen mit EU-Kofinanzierung | 35
 - 5.5 Rentabilität von Maßnahmen der Quartiersentwicklung | 36
 - 5.6 Aktuelle Situation und Perspektiven der Förderpolitik | 37
 - 5.7 Quartiersentwicklung ohne Städtebauförderung | 38
 - 5.8 Verstetigungsprozesse in Fördergebieten | 39

Anhang | 41

Programm des Workshops | 43

Teilnehmende | 45

Impressum | 47

I. Einführung

Die Mischung aus akuter und struktureller Krise der kommunalen Haushalte in Verbindung mit kommunalaufsichtlichen Regelungen und Vorschriften führt in immer größerem Umfang zu einer wachsenden Handlungsunfähigkeit der Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens, von der in besonderem Maße auch notwendige Projekte der gebietsbezogenen Stadterneuerung betroffen sind.

Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW hat daher zu diesem Thema einen Arbeitsschwerpunkt eingerichtet, in dessen Kontext es darum geht zu prüfen, welche Akteure, Aktivitäten und Handlungsformen bereits im Vorfeld einer notwendigen strukturellen Reform der Kommunalfinanzen helfen können, die kommunale Handlungsfähigkeit im Arbeitsbereich der gebietsbezogenen Stadterneuerung zu verbessern.

Dazu wurden in der ersten Jahreshälfte 2010 verschiedene Videoreportagen produziert, die sowohl das Potenzial von bürgerschaftlichem Engagement als auch von Akteuren der Wohnungswirtschaft in der Stadterneuerung beleuchten. Weiterhin wurde ein Good Practice Reader zum Thema "Kommunale Handlungsfähigkeit" erstellt.

Vor dem Hintergrund der finanziellen Probleme vieler Städte und Gemeinden und der generellen Herausforderungen des Strukturwandels und des demographischen Wandels zeigt dieser Good Practice Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW anhand ausgewählter Beispiele, welche Möglichkeiten und Beispiele Guter Praxis existieren, um zumindest partiell wieder Handlungsfähigkeit zu erzeugen. Die Projektbeschreibungen stellen die gesamte Bandbreite an erfolgreich praktizierten Ansätzen zur Förderung von Handlungsfähigkeit in der gebietsbezogenen Stadterneuerung auch in Zeiten der Krise vor.

Der Good Practice Reader sowie die thematischen [Video-] Reportagen zu bürgerschaftlichem und wohnungswirtschaftlichem Engagement in der Stadtentwicklung bildeten Ausgangspunkt und Basis für die Diskussionen und den Erfahrungsaustausch im Rahmen des Workshops "Kommunale Handlungsfähigkeit in Zeiten finanzieller Krise".

Neben einer Diskussion der Schwerpunkte

- "Bürgerschaftliches Engagement"
- "Quartiersbezogenes Engagement" und
- "Die Wohnungswirtschaft als Partner in der gebietsbezogenen Stadterneuerung"

wurden Detailfragen zur Anwendung der Förderrichtlinien sowie die generellen Perspektiven der Städtebauförderung und der kommunalen Handlungsfähigkeit diskutiert.

Wachsende Handlungsunfähigkeit vieler Kommunen

Videoreportagen und Good Practice Reader der Innovationsagentur



Bürgerschaftliches Engagement

2. Bürger sorgen für Bewegung!

Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW hat im 1. Halbjahr 2010 über die Aktivitäten der Wuppertalbewegung e.V. als beeindruckendes Beispiel für bürgerschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung in Form einer Reportage und einer Videoreportage ausführlich berichtet.

Die Vorführung der Videoreportage wurde als Auftakt der Veranstaltung und als Einstieg in das Thema "Bürgerschaftliches Engagement als Beitrag zur Förderung kommunaler Handlungsfähigkeit" gewählt.

Vision einer umgestalteten
Nordbahntrasse



2.1 Das Beispiel der Wuppertalbewegung

Projektidee: Umnutzung
einer stillgelegten Bahntrasse

Die Nordbahntrasse, eine seit Ende der 1990er Jahre endgültig stillgelegte Eisenbahntrasse, verläuft steigungsfrei entlang der nördlich der Wuppertaler Innenstadt gelegenen Hänge mit ihren gründerzeitlichen Wohnvierteln. Diese stillgelegte Trasse und die Idee ihrer Umnutzung zu einem ebenerdigen, rund zwanzig Kilometer langen, durchgängigen Fahrrad- und Fußweg, war der Auslöser für die Gründung des Vereins Wuppertalbewegung e.V.

Die Wuppertalbewegung wurde im Februar 2006 zunächst von 21 Personen als Verein gegründet, der das Ziel verfolgt, die Politik in ihrem Engagement für Wuppertal zu unterstützen und Projekte mit einem hohen praktischen Wert für die Bewohner der Stadt sowie einem unmittelbaren und erlebbaren Nutzen zu fördern.

Das erste Projekt dieses neu gegründeten Vereins war die Umnutzung und Neugestaltung der langsam verfallenden Nordbahntrasse zu einem Rad- und Fußweg. Diese Projektidee stieß auf ein großes Interesse und regte viele Bewohner Wuppertals und der Region zu einer aktiven Unterstützung des Vereins bei der Umsetzung des Projekts Nordbahn-

Bürgerschaftliches Engagement

trasse an. Der Verein dient dabei als Plattform für das vielfältige bürgerschaftliche Engagement seiner inzwischen über 2.000 Mitglieder für ihre Stadt.

Die Mitglieder der Wuppertalbewegung ermöglichen die Entwicklung, Vermarktung und Umsetzung verschiedener Ideen und Projekte, indem sie ihre individuellen Fähigkeiten und Kenntnisse in die Arbeit des Vereins einbringen. So wurde zum Beispiel der Sachverstand von verschiedenen Mitgliedern des Vereins zur Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Nordbahntrasse eingesetzt. Dadurch konnten sowohl Kosten gespart werden als auch die Glaubwürdigkeit und das Vertrauen in den Verein gestärkt werden.

Verein erstellt Machbarkeitsstudie und akquiriert Mittel

2.2 Akquisition von Fördermitteln und kommunalem Eigenanteil

Mithilfe der Machbarkeitsstudie und einer sehr aktiven Öffentlichkeits- und Informationsarbeit ist es der Wuppertalbewegung innerhalb von vier Jahren gelungen, Fördermittel in Höhe von insgesamt 15,8 Millionen Euro für das Projekt einzuwerben.

Beeindruckendes Beispiel für bürgerschaftliches Engagement

Den kommunalen Eigenanteil zu diesen Fördermitteln in Höhe von 3,3 Millionen Euro bringt der Verein ebenfalls auf, da die Stadt Wuppertal aufgrund ihrer gegenwärtigen Haushaltssituation diese Mittel nicht bereitstellen kann. Stattdessen wird dieser kommunale Eigenanteil durch Spenden von Unternehmern, Stiftungen und Bürgern der Region sowie durch Einnahmen aus verschiedenen Veranstaltungen und Merchandising-Produkten zur Nordbahntrasse aufgebracht.

Die Wuppertalbewegung hat jedoch nicht nur das Konzept erarbeitet und die Fördermittel organisiert, sondern wird über die eigens gegründete Nordbahntrassen GmbH auch den Umbau realisieren und die Trasse betreiben.

Feste auf der Trasse fördern Begeisterung & Unterstützung



Bürgerschaftliches Engagement

Das Projekt der Nordbahntrasse kann daher als beeindruckendes Beispiel für den möglichen Beitrag bürgerschaftlichen Engagements zur Stadtentwicklung gelten. Vor dem Hintergrund der ausgeprägten Finanzknappheit der Stadt Wuppertal können hier, wie auch in zahlreichen anderen Städten und Gemeinden des Landes, viele Projekte und Aktivitäten zur sozialen und kulturellen Entwicklung der Stadtteile nur noch mit Hilfe von privatem Engagement, ehrenamtlicher Unterstützung und Sponsoring aufrechterhalten werden.

Viadukt an der
Bartholomäusstraße



Finanzierung über Städte-
bauförderung und EFRE

2.3 Zusammensetzung der öffentlichen Förderung

Die erheblichen öffentlichen Fördermittel werden zum einen aus Mitteln der Städtebauförderung im Rahmen Bund-Länder-Programms "Soziale Stadt" finanziert, da die Trasse integraler Bestandteil der Fördergebiete der Sozialen Stadt in den angrenzenden Gründerzeitvierteln ist bzw. diese mit anderen Quartieren verknüpft und damit zur Wohnumfeldverbesserung und zur Steigerung von Wohn-, Freizeit- und Erholungsqualität in diesen Stadterneuerungsgebieten beiträgt.

Zusätzlich werden Mittel der Tourismusförderung eingesetzt, die auch den Einsatz von EFRE-Fördergeldern der Europäischen Union umfassen. Dieser Förderzugang wird für die äußeren Abschnitte verwendet, die das Kernstück der Nordbahntrasse mit anderen Radwegen auf ehemaligen Bahntrassen in der Region verbinden. Damit deckt dieser Teil der öffentlichen Förderung vor allem die regionalen Entwicklungsaspekte ab.

2.4 Erfolgsfaktoren und Übertragbarkeit

Das Projekt der Wuppertal Bewegung zeigt, dass Bürger ihre Stadt aktiv gestalten und auch Großprojekte realisieren können. Wichtige Erfolgsfaktoren liegen in den zu Beginn des Prozesses aktiven Personen

Bürgerschaftliches Engagement

und ihren Kontakten sowie in ihrem persönlichen Einsatz und Engagement begründet.

Ein gleichermaßen wichtiger Erfolgsfaktor ist lokale Politik und Verwaltung, die eine neue Rolle als Förderer und Partner von bürgerschaftlichem Engagement annimmt und aktiv gestaltet.

Bei einer differenzierteren Diskussion der Erfolgsfaktoren und der Möglichkeit der Übertragbarkeit auf andere Städte und Aufgabenfelder wird deutlich, dass insbesondere sichtbare und unmittelbar erlebbare Projekte große Teile der Bürgerschaft in einer Stadt zu aktiver Mitwirkung sowie zu einer finanziellen Unterstützung veranlassen.

So sind es beim Beispiel der Wuppertal Bewegung vor allem der einmalige Charakter der Trasse, ihre hohe Sicht- und Erlebbarkeit und die Identifikationspotenziale, die eine solche Trasse bieten kann, die hier für eine so große Begeisterung und Unterstützung in der Stadtgesellschaft sorgen.

Dies kann für andere Aufgabenfelder und Themen im Kontext der gebietsbezogenen Stadterneuerung, so eines der Ergebnisse der Diskussion, durchaus schwieriger sein.

2.5 Die Rolle und Verantwortung lokaler Politik und Verwaltung

Im weiteren Verlauf der Diskussion von Rolle und möglichen Beiträgen bürgerschaftlichen Engagements zur Erhöhung der kommunalen Handlungsfähigkeit in der gebietsbezogenen Stadterneuerung steht die Frage nach der Notwendigkeit kommunaler Zuarbeit und Unterstützung. Denn auch die Übernahme des kommunalen Eigenanteils zur Förderung durch Dritte bedeutet nicht, dass ein solches Konzept ohne kommunale Politik und Verwaltung realisiert werden könnte.



Diskussion von Erfolgsfaktoren
und Übertragbarkeit

Sichtbarkeit des Projekts
als Erfolgsfaktor

Kommunale Beiträge jenseits
von finanziellen Ressourcen

Am Rand der Trasse
gelegene ehemalige Fabrik



Bürgerschaftliches Engagement

Dabei wird zunächst als erster großer Erfolg der Wuppertalbewegung anerkannt, dass sie ein Thema auf die Agenda gebracht hat, das zwar in der kommunalen Verwaltung durchaus diskutiert wurde, jedoch zunächst keine politische Unterstützung innerhalb der Stadt fand.

Damit kann dieses Projekt als ein Beispiel dafür gelten, dass ein genügend starkes und artikuliertes bürgerschaftliches Engagement die Schaffung einer notwendigen "kritischen Masse" erreichen kann, die lokale Politik zum Handeln bewegt und damit Bewegung in festgefahrenen Themen und Aufgaben erzeugen kann.

Darin kann aber im Hinblick auf mögliche Übertragungen auf andere Städte und Themen auch ein großes Risiko liegen, wenn der so erzeugte politische Druck in Zusagen von lokaler Politik an entsprechende Initiativen mündet, die nicht in ausreichendem Maße mit der später für die Umsetzung zuständigen Verwaltung vorgeklärt und im Hinblick auf ihre Machbarkeit geprüft wurden.

Auch Grenzen & Gefahren
bürgerschaftlichen Engagements
rechtzeitig erkennen

Daher erscheint es wichtig, zugleich die Grenzen und Gefahren der Wirkungen von so massivem und artikuliertem bürgerschaftlichem Engagement zu sehen und immer wieder deutlich zu machen, dass im Zuge solcher "Lobbyarbeit" die Verwaltung zumindest die Möglichkeit haben muss, die Machbarkeit von Projekten zu prüfen und im Vorfeld auf mögliche Restriktionen und Probleme hinzuweisen, bevor politische Versprechungen und Zusagen an vergleichbare Initiativen und bürgerschaftliche Gruppierungen gemacht werden.

Eine solche kommunale Prüfung und Bewertung im Vorfeld von möglichen Zusagen an Gruppierungen bürgerschaftlichen Engagements ist eine zwingende Voraussetzung vor allem auch angesichts der Tatsache, dass es im späteren Verlauf der Projektumsetzung ja die zuständigen Mitarbeiter der städtischen Verwaltung sind, die für Empfang und Weiterleitung der Fördermittel verantwortlich sind und damit auch ver-

Bürger zeigen Initiative bei
der Instandhaltung der Bau-
werke der Nordbahntrasse



Bürgerschaftliches Engagement



Reinigung der Strecke

durch Freiwillige

verantwortlich und haftbar für die Beachtung und Einhaltung aller damit verbunden Vorschriften, wie sie aus den Förderrichtlinien, aber auch aus den Regelungen des Vergaberechts resultieren.

Damit ergibt sich, auch dies eines der Ergebnisse der Diskussionen des Workshops, in solchen Kooperationsverhältnissen mit starken Vertretern und Gruppierungen der Bürgerschaft eine neue Rolle für die kommunale Verwaltung, die im Wesentlichen zunächst die Aufgabe der Moderation verschiedener Interessen sowie der Lenkung des Gesamtprozesses übernimmt. Im Fall einer Umsetzung mit Unterstützung öffentlicher Fördermittel kommt den zuständigen Ressorts der kommunalen Verwaltung dann eine wichtige Rolle bei Umsetzung, Schaffung von Rahmenbedingungen und Fördermittelbewirtschaftung zu.

Elemente einer neuen Rolle

für kommunale Verwaltung

2.6 Die Notwendigkeit kritischer Distanz und Abwägung

Dabei wird in der Diskussion betont, dass es auch durchaus kritische Aspekte und Elemente eines so starken bürgerschaftlichen Engagements zu beachten und bei aller Begeisterung kritisch zu prüfen gilt. Dies bezieht sich insbesondere auf die Frage, welche Interessen dieses Engagement vertritt und welche Interessen anderen Gruppen und Kreise der Stadtbevölkerung damit nicht beachtet oder sogar negativ beeinflusst werden.

Die Abwägung unterschiedlicher

Interessen und Belange

bleibt Aufgabe der Kommune

Auch wenn ein solches Engagement und die Übernahme des kommunalen Eigenanteils sehr wünschenswert ist und im Prinzip die volle Unterstützung von Seiten lokaler Politik und Verwaltung finden sollte, so bleibt dennoch die Notwendigkeit einer Prüfung und Abwägung des Vorhabens und der verschiedenen Interessen und Belange zwingend notwendig, anstatt unkritisch ein spezielles Interesse zu fördern und zu realisieren, weil dies gerade über die höchste Artikulationsfähigkeit oder die größten Kofinanzierungspotenziale verfügt.

Die motivierende Wirkung
von erlebbaren Projekten
und Erfolgen



Eine fachlich fundierte und ausgewogene Abwägung zwischen solchermaßen unterschiedlichen Interessen und Belangen, so das Ergebnis der Diskussion, lässt sich bürgerschaftlich nicht mehr lösen, so dass es hier einer aktiven und kritischen Mitwirkung von Verwaltung und Politik.

3. Bürger als Entwickler und Umsetzer eines quartiersbezogenen städtebaulichen Leitbilds: Das Beispiel Ölberg

Kooperative Erarbeitung &
Umsetzung einer Entwicklungsstrategie "von unten"

Ein weiteres Beispiel für das Engagement von Bürgern für ihren Stadtteil ist das "Städtebauliche Entwicklungskonzept", das Swen Geiss für "seinen" Stadtteil, den Ölberg in Wuppertal, in einem kooperativen Prozess mit weiteren Akteuren aus dem Quartier sowie der Stadtverwaltung entwickeln und umsetzen möchte.

3.1 Ausgangssituation und aktuelle Entwicklungen am Ölberg

Der Ölberg ist ein innerstädtischer Stadtteil Wuppertals, der sich durch seine geschlossene Baustruktur mit einer Vielzahl an gründerzeitlichen Häusern auszeichnet. Das Quartier ist Teil des Wuppertaler Stadtumbaugebiets Nordstadt. Die Nordstadt ist für die Vielzahl an Aktivitäten, Initiativen und Netzwerken sowie verschiedene Künstler und Kreative bekannt, die sich für ihren Stadtteil engagieren, unter anderem auch die Ölberggenossenschaft.

Ein sehr bekanntes Projekt in der Nordstadt ist die Neugestaltung des Schusterplatzes. Swen Geiss hebt hervor, dass sich der Platz durch die

Quartiersbezogenes Engagement

Neugestaltung tatsächlich gewandelt und eine sehr hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung gewonnen hat. Der neu gestaltete Platz wird von den Bewohnern des Quartiers sehr gut angenommen, intensiv genutzt und als Teil ihres Stadtteils begriffen.

Von zentraler Bedeutung für die Einschätzung der Ausgangslage im Quartier und für die Suche nach Entwicklungsperspektiven ist für Swen Geiss die Frage, welche Menschen in das Quartier ziehen, welche Gruppen es verlassen und was die Gründe für die jeweiligen Wanderungsbewegungen sind. Das Quartier hat zwar in den vergangenen Jahren an Einwohnern verloren, aber vor allem auch jüngere Menschen hinzugewonnen. Dabei handelt es sich vor allem um die Generation der 20 - 30 Jährigen, die studieren oder am Anfang des Berufslebens stehen. Sie ziehen in den Stadtteil, da es dort trendy, billig und schön ist. Ältere Menschen ziehen hingegen aufgrund der guten Infrastruktur ins Quartier Ölberg.

Als Architekt bewegt Herr Geiss die Frage, wie man die Menschen dazu bewegen kann, im Quartier zu bleiben und hier zu investieren. Während es in England üblich ist, sich mit 28 Jahren eine Eigentumswohnung zu kaufen, ist es in Deutschland schwer, jüngere Menschen von einem solchen Investment zu überzeugen.

Eine der Ursachen für das zu geringe Investitionspotenzial, das dieses Quartier anziehen kann, liegt in der Struktur seines Wohnungsbestandes begründet. Viele Bewohner, die mit Anfang bis Mitte Dreißig eine Familie gründen, verlassen den Stadtteil, da es keine adäquaten Wohnungen für ihre wachsenden Flächenansprüche gibt. Swen Geiss stellt diesbezüglich fest: "Sobald es um Wohnungen ab 79qm geht, wird es sehr schwierig. Und das ist für die Quartiersbewohner, die in den letzten 10 Jahren zugezogen sind, gerade die interessante und vielfach notwendig werdende Größe".



Die Menschen im Quartier
als zentraler Bezugspunkt

Die Struktur des
Wohnungsbestandes
als Entwicklungshemmnis

Hochwertiges bauliches Erbe
als Chance und Aufgabe der
Quartiersentwicklung

Quartiersbezogenes Engagement

Grundzüge eines Entwick-
lungskonzepts als Basis für
Dialog & Austausch vor Ort

An der Frage nach attraktiven Wohnungsangeboten für verschiedene Zielgruppen setzt das Entwicklungskonzept für den Ölberg an, dessen Grundzüge Swen Geiss als Grundlage für Dialog und gemeinsame Konkretisierung ausgearbeitet hat und die er nun im Stadtteil zur Diskussion stellt.

3.2 Fünf Thesen zum Ölberg

Als Einstieg in die Planung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Quartier hat Swen Geiss fünf Thesen aufgestellt, die die Ausgangssituation des Quartiers Ölberg aus seiner Sicht beschreiben.

These 1:

Das Quartier als Opfer einer
Entwicklungsstarre

Das Quartier befindet sich in einer Entwicklungsstarre. Man hat den Eindruck, dass 25 Jahre lang eigentlich keine baulich-räumliche Innovation mehr im Quartier stattgefunden hat. So gibt es zum Beispiel oft noch Einfachverglasungen, teilweise haben die Wohnungen auch keine Heizungen und kein eigenes Badezimmer.

These 2:

Differenzierter Blick auf
Quartiere & Teilräume

Der planerische Blick auf die Nordstadt als Ganzes ist zu grob und müsste eigentlich detaillierter stattfinden. Es geht in dem Projekt jedoch nicht darum zu fragen, warum es bestimmte Dinge, wie eine Fokussierung auf einzelne Quartiere, nicht gibt. Es geht Swen Geiss vielmehr um die Frage, wie man konkret eine kooperative Quartiersentwicklung planen und umsetzen kann.

These 3:

Die Schaffung eines neuen
„Wir“-Gefühls als Ressource
für Engagement im Quartier

Eine weitere These lautet, dass für die Entwicklung dieses Stadtteils keine schlüssige und zukunftsweisende Vision existiert. Es ist kein Leitbild für den Stadtteil formuliert worden, das eine Entwicklungsrichtung aufzeigt. Insofern gibt es eigentlich zur Zeit kein Stadtentwicklungskonzept. Vor dem Hintergrund der strukturellen Haushaltsdefizite der Kommunen bietet die gemeinschaftsorientierte Entwicklung eine interessante Handlungsmöglichkeit.

In diesem Zusammenhang ist auch die Wuppertalbewegung aus Sicht von Swen Geiss ein interessantes Beispiel, da die Diskussion, um die es in der Stadtentwicklung mehr und mehr geht, aus seiner Sicht die Frage nach einem neuen „wir“ ist. Nach Gemeinschaft, wie sie in England unter dem Begriff „Community“ viel intensiver diskutiert wird. Es geht darum zu fragen, wo Menschen einen Bezugsraum finden. Dafür ist die Nordbahntrasse ein hervorragendes Beispiel, da sich hier das „wir“ auch baulich sichtbar kristallisiert. Und das Bauliche ist ein wichtiger Teil der Identität eines Wohnquartiers und somit auch der gemeinschaftsorientierten Entwicklung solcher Quartiere.

Quartiersbezogenes Engagement



These 4:

Eine weitere These von Swen Geiss zum Ölberg lautet, dass sich der Stadtteil aktiver als in der Vergangenheit auf den demographischen Wandel und den Klimaschutz einstellen muss, weil beides Entwicklungen sind, die den Stadtteil vor zahlreiche neue Herausforderungen stellen werden. Die ersten Akteure haben bereits mit dem altengerechten Umbau des Quartiers begonnen. So hat sich beispielsweise die Ölberg Genossenschaft dieses Themas angenommen. Auch die energetische Sanierung taucht in der Diskussion immer wieder auf, wobei sich diesbezüglich bisher nur wenige Modernisierungsbemühungen der Eigentümer im Quartier erkennen lassen.

These 5:

Die letzte These lautet: Im Quartier Ölberg gibt es ein Investitionspotenzial, das für die nachhaltige und behutsame Weiterentwicklung des Quartiers sehr wichtig wäre, das aber ungenutzt bleibt. Dieses Potenzial liegt vor allem bei der bereits angesprochenen Gruppe der 20-30 Jährigen, die dort nach dem Ende des Studiums wieder wegzieht, da es keinen adäquaten Wohnraum für sie zu erwerben gibt, obwohl sie eigentlich gerne im Stadtteil leben und bleiben würden.

3.3 Themen eines kooperativen Planungs- und Entwicklungsprozesses

Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts, das Swen Geiss gemeinsam mit anderen Akteuren des Quartiers kooperativ entwickeln und im Detail ausarbeiten möchte, ist es zunächst, gemeinsam eine Vision für den Stadtteil zu erarbeiten, ein gemeinsam getragenes Leitbild für die Stadtteilentwicklung zu formulieren, das dann als Orientierung und Bezugspunkt für das Handeln engagierter Personen und Organisationen vor Ort dienen kann. Die sehr aktive und engagierte Bür-

Qualitätvolle Orte für
Begegnung und Stolz auf das
eigene Quartier schaffen

Neue Herausforderungen
durch demographischen
Wandel & Klimaschutz

Vorhandene Investitions
potenziale aktivieren

Quartiersbezogenes Engagement

Alle verfügbaren Quellen
von Wissen einbinden

gerschaft bildet eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Umsetzung eines solchen kooperativen Prozesses, in dessen Rahmen private und öffentliche Akteure schrittweise die Entwicklung des Stadtteils voranbringen könnten.

Im Rahmen des Prozesses gilt es unter anderem auch, schwierige Fragen wie die nach dem Abriss einzelner Objekte zu diskutieren, da einige Immobilien nicht mehr zu sanieren sind, während die von ihnen eingenommenen Flächen als wichtige Entwicklungspotenziale für den Standort benötigt werden.

Spuren erfolgreicher Stadt
erneuerungsmaßnahmen



Qualität und Nutzbarkeit von
Freiräumen als ein Kernthema
der Quartiersentwicklung

Ein weiteres Thema, das im Rahmen der Leitbildentwicklung für den Ölberg nach Auffassung von Swen Geiss einen hohen Stellenwert haben muss, ist der Umgang mit den Freiflächen im Quartier. Hier engagiert sich bereits ein Landschaftsarchitekt ehrenamtlich. Wichtig in diesem Zusammenhang sind die kleinteiligen Flächen, die durch Teilabriss in den 1980er Jahren entstanden sind, um hier Stellplätze für das Quartier anzubieten. Auch wenn viele dieser "Kleinparkplätze" begrünt sind, so weisen sie dennoch eine ausgesprochen geringe städtebauliche Qualität auf und es wäre die Frage zu diskutieren, ob man diese Flächenpotenziale nicht ganz anders nutzen müsste, wenn man eine nachhaltige Attraktivität und Entwicklung des Quartiers anstrebt.

Chancen für Impulsprojekte
erkennen & realisieren

Weiterhin wäre nach Auffassung von Swen Geiss in strategischer Hinsicht unter den Akteuren vor Ort zu klären, welches Projekt im Stadtteil die Funktion eines Entwicklungsimpulses übernehmen kann und damit als ein Leuchtturmprojekt der Quartierserneuerung fungieren könnte. Es gibt im Quartier nicht das offensichtlich erkennbare Objekt, aber mehrere kleine Projektentwicklungen wären vorstellbar, die solche Entwicklungschancen und Impulswirkungen in sich bergen.

Auch die hohe Dichte an Schulen, von denen einige zukünftig nicht mehr benötigt werden, bietet die Möglichkeit, durch Umnutzung wich-

Quartiersbezogenes Engagement

tige Impulsprojekte für den Stadtteil zu realisieren. So könnte eine solche räumliche Ressource eines aufgegebenen Schulgebäudes als Motor für die Quartiersentwicklung genutzt werden, indem dort beispielsweise ein Quartierszentrum als zentraler Ort für bewohnerschaftliche Selbstorganisation, Engagement etc. eingerichtet würde. Ein anderer Ansatzpunkt wäre die Entwicklung einer Schule zu einem Standort für die kleinräumige Kombination von Arbeiten und Wohnen, weil auch dies ein wichtiges Element neuer und zukunftsfähiger Lebensqualität im Stadtteil wäre.

Die Frage von Um- und Nachnutzung stellt sich aber auch im Hinblick auf zahlreiche Ladenlokale, etwa an der Marienstraße. Die Erfahrungen der hier ansässigen Zwischennutzungsagentur zeigen, dass eine Reaktivierung und Umnutzung dieser Ladenlokale vielfach dadurch erschwert wird, dass dann im Hinblick auf Stellplätze, Brandschutz, behindertengerechten Ausbau etc. so hohe Anforderungen von Seiten der Bauaufsicht formuliert werden, dass dies für die angestrebten Nutzungen rentabel nicht mehr zu realisieren ist.

Hinsichtlich der bestehenden Baulücken sollte nach Auffassung von Swen Geiss auch diskutiert werden, ob gezielte punktuelle und hochwertige Neubauten nicht dem Quartier nützen und wichtige neue Impulse setzen können. Zudem sollte eine Auseinandersetzung mit den zahlreichen Brandwänden erfolgen, die eine städtebauliche Bruchhaftigkeit erkennen lassen, die andererseits aber auch Entwicklungschancen bieten, zum Beispiel für eine altengerechte Erschließung der Wohnungen über Aufzüge, die außen an diesen Brandmauern angebracht werden könnten.

Weitere Themenfelder rund um die städtebauliche Gestaltung sind der Umgang mit "grenzwertigen Immobilien", bei denen sich auch der Eigentümer fragen muss, ob eine Erhaltung noch wirtschaftlich sinnvoll ist. Zudem weist das Quartier dicht bebaute Innenhöfe auf, bei denen eine Entkernung und der Abriss der verschiedenen Schuppen sehr wichtig wäre, um den Wohnwert und das Wohnumfeld zu verbessern, in der Praxis aber zumeist schwer durchzusetzen ist, insbesondere wenn es bei Abriss von Nebengebäuden und Brandwänden um gemeinschaftliche Investitionen verschiedener Eigentümer geht.

Im Hinblick auf die Handlungspotenzial der städtischen Verwaltung beklagt Swen Geiss, dass in der Vergangenheit Immobilien vielfach ohne Berücksichtigung weiterer Kriterien an den Höchstbietenden verkauft wurden. Damit hat nach Einschätzung von Swen Geiss die Stadt wichtige Handlungschancen vergeben. Er empfiehlt für die Zukunft einen Einfluss auf die Quartiersentwicklung dadurch zu nehmen, dass Kaufinteressenten für solche Wohnungen nicht nur ein ökonomisches Konzept, sondern auch ein soziales und ökologisches Konzept für die

Freiwerdende Schulgebäude
als wichtige Ressource der
Quartiersentwicklung

Bürokratische Hürden bei
der Umnutzung & Reakti-
vierung von Ladenlokalen

Punktuelle Neubauten als de-
zentrale Entwicklungsimpulse

"Grenzwertige Immobilien" als
Chance für neue Freiräume

Kommunale Immobilien als
strategische Ressource nutzen

Quartiersbezogenes Engagement

weitere Bestandsentwicklung vorlegen müssen, um dann eine Verkaufsentscheidung zielgenauer im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung und Attraktivität des Stadtteils treffen zu können.

Kooperative Quartiersentwicklung als Experiment mit noch unklarem Ausgang

Abschließend hebt Swen Geiss hervor, dass sich dieser Prozess der kooperativen Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Ölberg noch in einer frühen Phase von Orientierung im Stadtteil und ersten Sondierungsgesprächen befindet. Auch wenn das bürgerschaftliches Engagement im Quartier sehr groß ist, so bleibt dieses Vorhaben doch ein anspruchsvoller Prozess, in dessen Gestaltung das Fachwissen zahlreicher lokaler Akteure, die als Professoren, Landschaftsarchitekten, Unternehmensberater etc. tätig sind, ebenso aktiv und strukturiert einzubinden ist wie das der Quartiersbewohner:

Eine Vision für den Ölberg entwickeln...



3.5 Aus der Diskussion...

Die Rolle von Leitbildern im Rahmen kooperativer Quartiersentwicklung

Kooperative Leitbildentwicklung: Pflicht oder Kür?

Im Rahmen der auf die Präsentation von Swen Geiss folgenden Diskussion wird die Frage aufgeworfen, ob es für die Entwicklung von Stadtteilen wie dem Ölberg wirklich neue Leitbilder und Visionen brauche oder ob man nicht in den meisten Fällen schon über ausreichende Plandokumente und Zielaussagen verfüge.

Herr Geiss sieht hingegen kein räumliches Leitbild für den Ölberg und findet dies problematisch, "da man nicht weiß wo man hin will". Weder die Stadt noch die Investoren verfügen über einen klaren Orientierungsrahmen - nach seinen Erfahrungen ein Defizit das Unsicherheit in der Wahrnehmung des Stadtteils und im Agieren im Stadtteil fördert und auf das vor allem potenzielle Investoren sensibel reagieren und sich im Zweifelsfall mit Investitionen im Quartier zurückhalten.

Quartiersbezogenes Engagement

Im Zuge der Diskussion dieses Themas wird die Notwendigkeit eines Leitbilds oder einer Vision überwiegend im Hinblick auf die Richtung gebende und Rahmen setzende Funktion für Investitionen der Eigentümer gesehen. Ein solches Leitbild müsse die Frage beantworten, wie das Quartier in 10 oder 15 Jahren aussehen soll und kann. Die Stadtverwaltung sollte nach Auffassung verschiedener Diskussionsbeiträge der Motor eines solchen Prozesses sein, um private Investitionen, insbesondere in Zeiten des demographischen Wandels, entsprechend zu lenken.

Es muss also, auch in Zeiten eingeschränkter kommunaler Handlungsfähigkeit eine Verständigung der Stadt mit den Bewohnern und Eigentümern über die zukünftige Entwicklung der Quartiere geben. Die größte Herausforderung für eine erfolgreiche Umsetzung dieses Anspruchs besteht in der Frage, wie sich die verschiedenen Aktiven und Akteursgruppen auf eine gemeinsame Vision einigen können, obwohl sie vielfach unterschiedliche Sichtweisen und Interessen vertreten. In einem solchen Prozess kann die Stadt helfen, indem sie die Rolle eines Moderators zu übernimmt. Der Erfolg kooperativer Quartiersentwicklungsprozesse ist aber, so die Erfahrung verschiedener Teilnehmer, stets auch sehr stark von den jeweiligen Akteuren vor Ort und deren Verhandlungsbereitschaft und Kompromissfähigkeit abhängig.

In der weiteren Diskussion wird betont, dass auch kommunale Politik und Verwaltung mit aktuell nur begrenzten Handlungsmöglichkeiten sich, bevor sie die Entwicklung der Immobilien dem freien Markt überlässt, fragen sollte, um was für ein Quartier es sich jeweils handelt und welche Rolle diesem Stadtteil im sozialen und stadträumlichen Gefüge der Stadt zukommt und zukünftig zukommen soll. Es gibt Wohngebiete aus der Nachkriegszeit, bei denen die zukünftige Nachfrage vermutlich sehr gering sein wird, so dass es für die Entwicklung der Gesamtstadt weniger schädlich ist, wenn hier Bestände abgängig sind.

Wenn jedoch ein Stadtteil wie der von Swen Geiss beschriebene Ölberg eine wichtige Funktion für Stadtstruktur und Stadtbild hat, dann sollte eine Stadtverwaltung sich fragen, wo die Entwicklung hingehen soll und ob eine selbsttragende Erneuerung bei der gegebenen Eigentümerstruktur realistisch erscheint. Es bedarf also auch in Zeiten eingeschränkter kommunaler Handlungsfähigkeit von Seiten der Stadtpolitik und der Stadtverwaltung einer Funktionszuweisung für bestimmte Stadtteile, die im Rahmen einer quartiersbezogenen Leitbildentwicklung vertreten werden könnte.

Wenn es zur einer kooperativen Entwicklung eines Leitbildes auf der Stadtteilebene kommt, so wird dennoch dringend empfohlen, ein solches Leitbild oder Entwicklungskonzept auch in die politische Abstimmung auf Ebene der Gesamtstadt zu geben, so dass unterschiedliche

Ein Leitbild als Orientierung
für private Investitionen

Vom Dialog zum erfolgrei-
chen gemeinsamen Handeln

Bewertung und Zielfindung
für Bestände und Quartiere
als kommunale Aufgabe

Notwendige Beteiligung der
politischen Gremien

Quartiersbezogenes Engagement

Interessen auch auf dieser Ebene noch einmal einfließen und gegeneinander abgewogen werden können. Ein solcher Schritt würde entsprechenden Konzepten auch höhere Glaubwürdigkeit und Durchsetzungskraft im Prozess der Umsetzung vor Ort verleihen.

Beiträge städtischer Verwaltungen zu Prozessen kooperativer Quartiersentwicklung

Kommunale Verwaltung als
Moderator und Unterstützer

Damit sind bereits wichtige Funktionen benannt, die städtische Politik und Verwaltung auch im Rahmen von quartiersbezogenen Entwicklungsstrategien in Trägerschaft von bürgerschaftlichem Engagement im Hinblick auf Leitbildentwicklung und Interessensabwägung spielen müssen. In der praktischen Arbeit und den kleinen Schritten zur Umsetzung ist es dann wichtig, dass auf Seiten der kommunalen Verwaltung eine Bereitschaft gibt, auf neue kleinteilige Ideen zu reagieren. Eine Unterstützung und Beratung zu kleinen Projekten kann und muss eine Kommune, so die Tendenz der Diskussion, auch in Zeiten der kommunalen Finanzkrise erbringen.

Trotz kommunaler Handlungsunfähigkeit ist "Weggucken" keine Option

Dies ist verbunden mit der Forderung, dass Kommunen, trotz der anerkanntermaßen vielfach schlechten Personalausstattung ihren Fokus auch auf die Gebiete lenken müssen, die nicht gebietsbezogen gefördert werden, um hier die beschriebenen Entwicklungsziele zu definieren und zu klären, wie Initiativen vor Ort gefördert und verankert werden können? Auch hier gilt es nach Auffassung verschiedener Teilnehmer, in kooperativen Prozessen integrierte Entwicklungskonzepte zu erarbeiten, um das Verhältnis der Stadt zu den Privaten und deren Aktivitäten zu definieren.

Für den Beispielfall Ölberg wird berichtet, dass sich ein Teil der Eigentümer als Netzwerk formiert hat, woraus die Ölberg eG entstanden ist. Das Ziel der Genossenschaft ist es, in die Sanierung von Immo-

Kleinteilige Mischung und
Parallelität von Investition
und Desinvestition



Quartiersbezogenes Engagement



lien im Quartier zu investieren und damit auch Stadterneuerung zu betreiben. Ziel der Genossenschaft ist es dabei, die traditionell gute soziale Mischung im Stadtteil zu erhalten.

Neue kommunale Handlungsfähigkeit durch Gründung von Stadtentwicklungsgesellschaften

Anknüpfend an die Idee von Swen Geiss, verschiedene Schlüsselimmobilien im Quartier zu erwerben oder sie als Impulsprojekte gezielt zu entwickeln, wird schließlich ein noch weiter gehendes und wirkungsvolleres kommunales Engagement diskutiert: Die Möglichkeit der Gründung von Stadtentwicklungsgesellschaft durch Kommunen, um mit solchen Gesellschaften in das Eigentum von Schlüsselimmobilien zu gelangen, mit denen – aufgrund ihrer Lage und ihres Zustands – Entwicklungen angestoßen und in das Quartier getragen werden können. Dabei geht es letztendlich auch darum, an bewährte Verfahren und Vorgehensweisen der Stadterneuerung und Stadtentwicklung in den 1970er und 1980er Jahren anzuknüpfen und als Kommune wieder aktiv in das Immobiliengeschäft einzugreifen. Es besteht Einigkeit darüber, dass gerade in Gebieten wie dem Ölberg mit ihrer Vielzahl an Einzel Eigentümern Schlüsselgrundstücken im öffentlichen Besitz eine große strategische Bedeutung im Hinblick auf das gezielte Setzen von Impulsen zukommt.

Auch wenn die Hürden auf dem Weg zur Gründung solcher neuer städtischer Gesellschaften nicht unterschätzt werden, so werden hier dennoch Erfolgchancen und kommunale Handlungspotenziale auch in Zeiten knapper Kassen gesehen, wenn etwa die Stadt kommunale Grundstücke in die Gesellschaft einbringt, während beispielsweise die Sparkasse das notwendige Kapital zur Verfügung stellt.

Sichtbare Spuren vom Vertrauen privater Akteure in die Zukunft des Quartiers

Gründung von Stadtentwicklungsgesellschaften für neue kommunale Handlungsfähigkeit

Partnerschaftliche Handlungsansätze als Chance für Kommunen in der Krise

Engagement der Wohnungswirtschaft

4. Die Wohnungswirtschaft als Akteur gebietsbezogener Stadterneuerung

Videobeitrag zum 9. Forum
Wohnungswirtschaft des
vdw Rheinland-Westfalen

Die Diskussion der möglichen Rollen und Beiträge wohnungswirtschaftlicher Akteure zur Sicherung und Verbesserung kommunaler Handlungsfähigkeit in der gebietsbezogenen Stadterneuerung wurde mit einer Videoreportage zum 9. Forum Wohnungswirtschaft des vdw Rheinland-Westfalen eröffnet, das am 15. und 16. Juni 2010 in Bad Honnef stattfand und das unter dem für den Workshop sehr relevanten Titel "Zukunftssicheres Wohnleben: Immobilienwirtschaftliche Strategien für schwierige Quartiere" stand.

Dieses 9. Forum Wohnungswirtschaft stand, ebenso wie die Diskussionen des Workshops, sehr stark unter dem Eindruck der zu diesem Zeitpunkt gerade bekannt gegebenen Kürzungspläne der Bundesregierung bei der Förderung von Wohnraum- wie auch Städtebauförderungsmitteln.

Die aktuellen Informationen
zu Sparbeschlüssen stoßen
auf Unverständnis

Die Ankündigung, den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld zu senken, das Volumen der energetischen Förderprogramme der KfW-Gruppe zu halbieren und eine solche Halbierung auch bei den Städtebauförderungsmitteln des Bundes vorzunehmen, erzeugte bei den Akteuren der Wohnungswirtschaft - gerade auch im Hinblick auf die allseits bekannten Entwicklungstendenzen der kommunalen Haushalte und Handlungsfähigkeit - verständlicherweise den Eindruck, mit der Aufgabe der Quartierserneuerung mehr und mehr allein gelassen und dabei auch noch wichtiger Ressourcen beraubt zu werden.

Angesichts der Tatsache, dass entsprechende Analysen belegt haben, dass jeder Euro Förderung für energetische Sanierung circa 6 bis 8 Euro private Investitionen der Wohnungswirtschaft freisetzt, erschien diese Ankündigung vor dem Hintergrund der zahlreichen Aktivitäten zur Bewältigung der Folgen der Wirtschaftskrise und des immer wichtiger werdenden Leitbildes der "Städtebauförderung als Stimulanz für private Investitionen" um so unverständlicher.

Von "überforderten Nachbar-
schaften" zu "überforderten
Wohnungsgesellschaften"

So stand die Debatte über die mögliche Rolle der Wohnungswirtschaft als Akteur der gebietsbezogenen Stadterneuerung vor allem unter dem Zeichen der Mahnung stand, dass verantwortungsbewusst agierende Wohnungsgesellschaften vor Ort bei der Aufgabe der umfassenden und nachhaltigen Entwicklung ihrer Bestände und Quartiere bestimmte Rahmenbedingungen und Unterstützung benötigen, um wirkungsvoll agieren zu können. Dazu zählen flankierende Mittel der Städtebauförderung ebenso wie qualifizierte und engagierte Partner in der städtischen Verwaltung.

Engagement der Wohnungswirtschaft



Alexander Rychter;

Verbandsdirektor des vdw

Rheinland-Westfalen, beim

“Bericht aus Berlin”

Im aktuell sich verschiebenden Kräfteverhältnis zwischen mehrheitlich immer handlungsunfähiger werdenden Kommunen, traditionell schwer zu aktivierenden Einzeleigentümern, neuen Eigentümern von Wohnungsbeständen, die ohne das Ziel einer langfristigen Werterhaltung ihrer Immobilien und ohne jede lokale Bindung agieren, zeigen sich dennoch auch zahlreiche innovative Handlungsansätze und Projekte von Akteuren des Wohnungsmarktes, die weit über die reine Bestandserhaltung im engeren Sinne hinausgehen und eher dem Bereich der Quartierserneuerung und -entwicklung zuzuordnen sind.

4.1 Quartierserneuerung durch Akteure des Wohnungsmarktes ohne öffentliche Förderung

Ein Beispiel für einen solchen Akteur des Wohnungsmarktes, der Quartierserneuerung ohne jede öffentliche Förderung durchführt, ist die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Troisdorf e.G.

Jahrelang dominierten Vandalismus und Kriminalität das Geschehen in einigen Quartieren, die sich im Besitz dieser Genossenschaft befanden. Die herkömmlichen wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen zeigten keine Wirkung mehr und Leerstand wie auch Fluktuation nahmen signifikant zu. Diese Entwicklungen veranlassten die GWG dazu, durch die Bildung eines Quartiersmanagement-Netzwerks den Auf- und Ausbau von sicheren und funktionierenden Nachbarschaften zu fördern. Hierzu wurden mit dem Diakonischen Werk, dem Berufsförderungswerk Hamm und dem Sozial- und Wohnungsamt der Stadt Troisdorf strategische Partnerschaften gegründet, um gemeinsam aktiv zu werden.

Eines der ersten Vorhaben für eine gemeinsame Quartiersentwicklung mit den Netzwerkpartnern fand in der Siedlung Alemannenstraße/

Integrierte Quartiers-
erneuerung ohne öffentliche

Förderung in Troisdorf



Engagement der Wohnungswirtschaft

Schmelzer Weg in Troisdorf-Sieglar statt. In diesem Quartier, erbaut in den 1960er und 1970er Jahren, mit einem weit überdurchschnittlichen Anteil an Migranten sowie an Empfängern von Arbeitslosengeld II, verfügt die GWG über rund 250 Wohneinheiten.

Um die Voraussetzungen für die Herausbildung einer Gemeinschaft in diesem sozial stark belasteten Quartier zu schaffen, richtete die GWG in einer leer stehenden Wohnung eine "Projektwohnung" ein, die im Juni 2008 mit einem Mieterfest eröffnet wurde. Küche und Gemeinschaftsraum dieser Wohnung können die Mieter aus dem Quartier kostenfrei nutzen. Einmal wöchentlich wird in enger Kooperation mit der Stadt und dem Diakonischen Werk eine Bewohnersprechstunde angeboten, die sich vor allem an die Quartiersbewohner mit Migrationshintergrund richtet. Das Diakonische Werk unterstützt sie beispielsweise mit Hilfestellungen beim Ausfüllen von Behördenanträgen oder berät in Sachen Mietschulden. Die große Resonanz auf das Angebot zeigt den erheblichen Beratungsbedarf auf Seiten der Quartiersbewohner.

Ergänzend dazu führte die GWG verschiedene bauliche Maßnahmen im Quartier durch, wie die Beseitigung von Vandalismusschäden, die Erneuerung und Sanierung von Eingangsbereichen, die Aufwertung des Gebäudebestands und der Umbau leer stehender Wohnungen zu barrierearmen Wohnungen, die auch älteren Menschen einen Verbleib in der Siedlung ermöglichen.

Dabei hat sich die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Troisdorf von Anfang an gegen einen Förderantrag im Rahmen der Städtebauförderung und eine dadurch mögliche Refinanzierung der Personalkosten für das Quartiersmanagement und anderer Kosten entschieden, weil die entsprechenden Fristen und Verfahrensabläufe der Genossenschaft zu aufwändig und langwierig erschienen und für sie kurzfristige Handlungsfähigkeit im Vordergrund stand.

In diesem Fall von relativ begrenzten Beständen in einem lokalen und regionalen Wohnungsmarkt, der noch nicht von Tendenzen der Schrumpfung und der Herausbildung von Überkapazitäten betroffen ist, ließen sich die Kosten für dieses Projekt sehr schnell durch die rasche Wiederherstellung einer Vollvermietung refinanzieren.

Dies lässt sich in anderen Teilräumen des Landes, in denen Überkapazitäten des Wohnungsmarktes und ein geringes erzielbares Mietniveau entstanden sind, nicht so leicht bewerkstelligen wie im Beispiel Troisdorf.

Marktpotenziale zur Refinanzierung wohnungswirtschaftlicher Investitionen

Engagement der Wohnungswirtschaft



Besorgte Akteure der
Wohnungswirtschaft beim 9.
Forum Wohnungswirtschaft
des vdw Rheinland-Westfalen

4.2 Neue Spielräume für Quartierserneuerung durch intelligente Kombination von Mitteln der Wohnraumförderung und der Städtebauförderung

Während das Beispiel Troisdorf einen Akteur des Wohnungsmarktes gezeigt hat, der ohne jede Inanspruchnahme von Förderung agiert und von Seiten der städtischen Verwaltung lediglich Kooperationsbereitschaft und Mitarbeit erwartet, gibt es in zunehmendem Maße auch Beispiele in der nordrhein-westfälischen Stadterneuerung, in denen die nachhaltige Erneuerung und Entwicklung einer Siedlung erst durch eine intelligente Kombination von Mitteln der Wohnraumförderung [als Darlehnsförderung ohne kommunalen Eigenanteil] und der Städtebauförderung [als Zuschussförderung mit kommunalem Eigenanteil und notwendigem Gebietsbezug] möglich wurde.

Ein gutes Beispiel für diesen Typ der gebietsbezogenen Stadterneuerung ist die umfassende Erneuerung des Essener Stadtumbaugebietes Bochold/Altendorf durch die Allbau AG, dem größten Wohnungsanbieter in Essen.

Der Stadtteil Altendorf liegt westlich der Essener Innenstadt und gehört zu den dicht besiedelten Stadtteilen Essens. Auf einer Fläche von 256 ha leben 20.500 Menschen. Der Anteil der Bevölkerung mit nichtdeutscher erster oder zweiter Staatsangehörigkeit ist mit 30,5 % im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet besonders hoch.

Im Rahmen einer sehr umfassenden Erneuerungsstrategie ersetzt die Allbau AG hier zukünftig rund 180 Wohnungen durch den Neubau von 61 Wohnungen. Ergänzend zu den bereits vor Ort vorhandenen Wohnungen unterschiedlichster Baujahre, Größen und Ausstattungsqualitäten soll ein auf die Zukunft ausgerichtetes Segment gemäß den heutigen Ansprüchen an modernes Wohnen entstehen. Dazu gehören beispielsweise eine energieeinsparende Bauweise und individuelle Grundrisse, Barrierefreiheit, Tiefgarage und Aufzug sowie die Einhal-

Umfassende und nachhaltige
Quartiersentwicklung durch
die Essener Allbau AG



Engagement der Wohnungswirtschaft

tung neuester Standards bezüglich des nachhaltigen Bauens im Rahmen eines effizienten Energiekonzeptes. Parallel wird mit der Neuordnung von nachfrageschwachen Immobilien aus Vorkriegsjahren in Aldendorf begonnen.

Das Investitionsvolumen dieses Projekts beläuft sich auf rund 14 Mio. Euro und stellt damit einen sehr umfassenden Umstrukturierungsansatz auf, der ein großes innerstädtisches Quartier betrifft. Er wird sowohl mit Mitteln der Städtebauförderung als auch mit Wohnraumförderungsmitteln unterstützt.

Schaffung neuer Handlungsfähigkeit durch Kombination bestehender Instrumenten

Die Wohnraumförderung finanziert dabei den Austausch von Wohnqualitäten durch Abriss und Ersatzneubauten in geringerer Dichte und für eine erweiterte Zielgruppe. Für die Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung werden ersatzweise Bestandswohnungen mit Sozialbindungen in demselben Wohnquartier zur Verfügung gestellt. Mit Mitteln der Städtebauförderung werden die Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, wie der Umbau einer ehemaligen Bahntrasse zu einer Grün- und Freifläche und die Anlage eines Sees, gefördert.

In diesem Modell verbirgt sich auch ein relativ neues Angebot der Wohnraumförderung, das im Rahmen der naturgemäß begrenzten Fördermittel einen wirkungsvollen Beitrag zu einer verbesserten Handlungsfähigkeit auf kommunaler Ebene bei der wohnungswirtschaftlichen Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels leisten kann: Seit Anfang 2010 fördert das Land Nordrhein-Westfalen den Abriss von Hochhäusern in nicht mehr zeitgemäßen, hochverdichteten Wohnanlagen, wenn der Eigentümer zugleich geförderte Wohnungen neu baut beziehungsweise bestehende Wohnungen an geänderte Wohnbedürfnisse anpasst.

Damit kann sicher keine Problemlösung "in der Fläche" für die so genannten Schrottimmobilen erreicht werden. Dennoch schafft dieses Angebot neue Handlungsfähigkeit und Problemlösungspotenziale in Kommunen, die mit den regulären Mitteln der Städtebauförderung einen solchen städtebaulichen Missstand nicht mehr beheben könnten, weil die Haushaltslage und ggf. kommunalaufsichtliche Beschränkungen die Durchführung eines solchen Projektes verhindern.

4.3 Quartierserneuerung mit Mitteln der Wohnraumförderung

Ein sehr Erfolg versprechendes Beispiel für diese Variante, in der keinerlei Mittel der Städtebauförderung eingesetzt werden, so dass auch die Voraussetzung der Verfügbarkeit kommunaler Eigenmittel und Handlungsfähigkeit in den Grenzen kommunalaufsichtlicher Beschränkungen entfällt, ist die umfassende Erneuerung der Quabecke-Siedlung in Ennepetal durch die GEBAU Wohnen eG.

Engagement der Wohnungswirtschaft



Lutz Lienkämper sieht das Land im Kampf gegen Mittelkürzungen als "Mitspieler ohne große Gewinnchancen"

In dieser 1973 errichteten Siedlung stehen 98 von insgesamt 188 Wohnungen leer, da sie nicht mehr dem heutigen Wohnstandard entsprechen. Aufgrund der fehlenden Nachfrage nach Wohnraum in dieser Großwohnform hat sich die Eigentümerin, die GEBAU Wohnen eG für eine Erneuerung der Wohnanlage mit Umbau und Abriss entschieden.

Hier wird durch das genannte neue Angebot der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen der Abriss von vier Hochhäusern mit insgesamt 128 Wohnungen ermöglicht. Vom heutigen Wohnungsbestand von 188 Wohneinheiten, bleiben 60 Wohnungen in den verbleibenden drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden erhalten.

Diese 60 Wohnungen werden entsprechend der Anforderungen des Fördermittelgebers modernisiert und zeitgemäß umgebaut. Dazu gehören das barrierefreie Wohnen, Wärmedämmung, die Modernisierung der Elektroinstallation, der Sanitäreinrichtungen und der Heizung sowie neue Kunststofffenster. Diese Wohnungen unterliegen danach einer Bindungsfrist von 20 Jahren.

Die Gesamtkosten für Abriss und Umbau belaufen sich auf rund 9,4 Millionen Euro. Davon werden rund 5,5 Millionen Euro im Rahmen der Wohnraumförderung finanziert. Dadurch entfällt in diesem Fall einer sehr umfassenden und grundlegenden Erneuerung und Entwicklung einer Wohnsiedlung, die zugleich ein Entwicklungshemmnis für die lokale Stadtentwicklung beseitigt, die Notwendigkeit für die Kommune, einen kommunalen Eigenanteil aufzubringen und die Genehmigung zur Durchführung einer Stadterneuerungsmaßnahme zu erhalten.

Ähnlich umfassendes Engagement der Wohnungswirtschaft, das durch Mittel der Wohnraumförderung auch in Haushaltssicherungs- und Nothaushaltskommunen neue Handlungsfähigkeit erzeugt, findet sich in

Rückbau von 4 Hochhäusern mit Mitteln der Wohnraumförderung in Ennepetal



Engagement der Wohnungswirtschaft

Vorbildhaftes Engagement
einer lokalen Wohnungs-
genossenschaft in Werdohl



Das Risikopotenzial unter-
schiedlicher Eigentümer-
strukturen...

zahlreichen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens, wie etwa in dem sehr umfassenden und innovativen Erneuerungsansatz der Wohnungsgenossenschaft Werdohl in Ütterlingsen. Glücklicherweise werden so auch zahlreiche Projekte einer nachhaltigen Quartiersentwicklung realisiert, in deren Kontext keine nennenswerte Abrissförderung die verfügbaren Budgets belastet.

4.4 Wohnungswirtschaft als Akteur der Quartierserneuerung: Chancen, Grenzen & Voraussetzungen

Diese Beispiele und die Diskussion zeigen eindrucksvoll, dass die lokale Wohnungswirtschaft zu einem wichtigen Akteur der gebietsbezogenen Stadterneuerung geworden ist, dass sie dabei jedoch vielfach in einem schwierigen Umfeld agiert.

So ist die Handlungsfähigkeit vor allem dort sehr eingeschränkt, wo die entsprechenden Gesellschaften in Quartieren mit dringendem Erneuerungsbedarf nicht über den notwendigen Anteil am Wohnungsbestand verfügen, um hier durch Investitionen eine "kritische Masse" und einen Impuls zu schaffen, der eine Trendwende in der Quartiersentwicklung auslösen könnte.

Dabei zeigt die Erfahrung in zahlreichen Städten und Gemeinden des Landes Nordrhein-Westfalen, dass die größten Schwierigkeiten und Gefahren dort bestehen, wo große Teile der Bestände sich

- im Besitz von Einzeleigentümern befinden, deren finanzielle Leistungsfähigkeit und oft auch Bereitschaft zu nachhaltig verantwortlichem Engagement in der Regel sehr begrenzt ist;
- im Besitz von Eigentümergemeinschaften befinden, die vielfach durch ein zunehmendes Maß an Handlungs- und Investitionsunfähigkeit aufgrund finanzieller Probleme und Involvenzen von Miteigentümern befinden und schließlich dort,
- wo nennenswerte Bestände von Investoren übernommen wurden, die weder eine lokale Geschichte und Verantwortlichkeit noch ein Interesse an nachhaltiger Bestandsentwicklung haben, sondern lediglich hohe kurzfristige Renditeerwartungen zur Grundlage ihres Investitionsverhaltens machen.

In solchen Fällen kann eine einzelne verantwortungsvoll agierende Gesellschaft keine Trendwende einleiten und muss in diesem Fall sehr sorgfältig überlegen, welche Art und welches Niveau von Bestandsinvestitionen angesichts der fortbestehenden negativen Rahmenbedingungen unternehmerisch vertretbar sind.

Detailfragen & Perspektiven



Dr. Dieter Kraemer [VBW
Bauen und Wohnen GmbH]
warnt vor Überforderung
der Wohnungswirtschaft

Wenn in solchen Fällen eine Unterstützung durch die Kommune wegen fehlender finanzieller Leistungsfähigkeit oder kommunalaufsichtlichen Beschränkungen nicht möglich ist, dann ist hier das Potenzial der noch engagierten Akteure des lokalen Wohnungsmarktes zu beschränkt als dass damit wirkungsvoll notwendige Entwicklungsimpulse gesetzt werden könnten.

Die Grenzen lokalen
wohnungswirtschaftlichen
Handelns

5. Detailfragen zur Anwendung der aktuellen Förderrichtlinien im Hinblick auf die Schaffung kommunaler Handlungsfähigkeit

In einem abschließenden Teil der Veranstaltung werden Erfahrungen mit der Anwendung der noch relativ neuen Förderrichtlinien im Hinblick auf Schaffung und Sicherung kommunaler Handlungsfähigkeit diskutiert und es erfolgt ein Austausch über Einschätzungen zur zukünftigen Entwicklung von Fördermitteln für Maßnahmen der gebietsbezogenen Stadterneuerung.

Elemente und Potenziale der
Förderrichtlinien zur Schaffung
von Handlungsfähigkeit

5.1 Möglichkeiten zur Übernahme kommunaler Eigenanteile durch Dritte

Kommunale Handlungsfähigkeit in den verschiedenen Programmen der Städtebauförderung kann auf Basis der aktuellen Förderrichtlinien in begrenztem Umfang auch dadurch hergestellt werden, dass Teile des kommunalen Eigenanteils durch Dritte erbracht werden Dies ist im

Detailfragen & Perspektiven

90%ige-Förderung als zeitlich befristet mögliche Ausnahmeregelung

Förderjahr 2010 noch dadurch erleichtert worden, dass ein Erlass der im Kontext der Maßnahmen zur Konjunkturförderung und Bewältigung der Folgen der Wirtschaftskrise zu sehen ist, die Möglichkeit eröffnet hat, dass Kommunen unter bestimmten Voraussetzungen eine 90%ige Förderung erhalten können. Wenn dies für bestimmte Schlüsselprojekte bewilligt wird, was für die Kommune insbesondere bedeutet, dass sie an anderer Stelle bei den bewilligten Maßnahmen Einsparungen anbietet, um diese erhöhte Zahlung von Fördermitteln zu kompensieren, erleichtert dies sicherlich die Chancen, eine Übernahme der dann lediglich noch verbleibenden 10% der förderfähigen Kosten durch Dritte zu erreichen.

Je nach Aufgabenstellung und Maßnahmentyp ist es aber in der Praxis auch bei höheren kommunalen Eigenanteilen in der Vergangenheit vielfach gelungen, eine Übernahme des kommunalen Eigenanteils durch Dritte ganz oder teilweise zu erreichen.

Diese Beiträge Dritter können dann als "zweckgebundene Spenden" in die Finanzierung der Maßnahmen einfließen und entsprechend so verbucht werden, dass sie nicht als Einnahmen gewertet werden und die Höhe der förderfähigen Kosten senken, sondern vielmehr in voller Höhe dem kommunalen Eigenanteil zugerechnet werden.

Dabei ist als wichtige Rahmenbedingung zu beachten, dass im Regelfall – wenn nicht in besonders begründeten Fällen eine Ausnahmegenehmigung für Haushaltssicherungs- oder Nothaushaltskommunen erteilt wird - ein mindestens 10%iger Eigenanteil bei der Kommune verbleiben muss.

10%iger kommunaler Eigenanteil als flexibel handhabbarer Mittelwert über die Gesamtmaßnahme

Dabei gibt es in der Praxis aber erhebliche Spielräume für die Kommunen, da diese 10% lediglich als Mittelwert über die Gesamtmaßnahme erreicht werden müssen. Damit ist es durchaus möglich, dass die Kommune bei verschiedenen – vor allem kleineren – Projekten ohne jeden kommunalen Eigenanteil agieren kann, wenn sie genügend Partner findet, die zur Mitfinanzierung bereit sind, ohne dass sie im Normalfall bei den Kosten für die Gesamtmaßnahme auch nur in die Nähe eines lediglich 10%igen Eigenanteils käme.

5.2 Die Übernahme des kommunalen Eigenanteils durch geförderte Eigentümer im Rahmen von Fassadenprogrammen etc.

Einen Sonderfall im Hinblick auf die Übernahme des kommunalen Eigenanteils durch Dritte stellen die zahlreichen kommunalen Förderprogramme zur Fassadengestaltung oder der Aufwertung von Hofflächen etc. dar, die mit Mitteln der Städtebauförderung unterstützt werden.

Detailfragen & Perspektiven

Mit diesen Programmen haben zahlreiche Städte und Gemeinden im Programm Stadtbau West in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen im Hinblick auf die Aktivierung privater Investitionen zur Aufwertung der Stadtumbaugebiete gemacht. Daher haben sie ein großes Interesse am Fortbestand dieses Förderangebots auch in Zeiten, in denen es für sie immer schwieriger wird, den dazu erforderlichen kommunalen Eigenanteil aufzubringen.

Die besondere Schwierigkeit resultiert in diesen Fällen daraus, dass der kommunale Eigenanteil von einem Begünstigten der Maßnahme selbst übernommen würde und dass dieser Begünstigte ja bereits im normalen Fördersystem mit 50% an den förderfähigen Kosten der Maßnahme beteiligt ist.

Zu dieser Frage der Anwendung und Auslegung der aktuellen Förderrichtlinien gilt, wie zu allen Fragen dieser Art, dass eine belastbare und verbindliche Antwort in der Regel nicht allgemein gegeben werden kann, sondern in jedem Einzelfall mit den zuständigen Bewilligungsbehörden geklärt und schriftlich fixiert werden muss.

Auf einer generellen Ebene wird jedoch im Rahmen der Diskussion die Einschätzung geteilt, dass für Haushaltssicherungs- und Nothaushaltskommunen auch die Übernahme des kommunalen Eigenanteils durch geförderte Eigentümer im Kontext solcher Fassadenprogramme möglich ist. Diese Eigentümer würden dann nicht nur die üblichen 50% der förderfähigen Kosten übernehmen, sondern einen höheren Satz, der auch den kommunalen Eigenanteil umfasst, in der Regel also ca. 60% der förderfähigen Kosten.

Übernahme des kommunalen
Eigenanteil durch geförderte
Hauseigentümer



Haushaltssicherungs- und
Nothaushaltskommunen als
Stadterneuerungsfreie Zonen?

Detailfragen & Perspektiven

In diesem Fall müsste dann vor allem eine Lösung für die praktische Frage gefunden werden, wie in der Verbuchung von Mitteln damit umgegangen wird, dass der geförderte Eigentümer einen Teil seines Beitrages als notwendigen privaten Eigenanteil aufbringt und einen kleineren Teil seines Beitrages als "zweckgebundene Spende" einbringen würde.

Schaffung rechtssicherer Vereinbarungen mit Eigentümern

Weiterhin müsste eine rechtssichere Form für eine entsprechende vertragliche Regelung mit dem Eigentümer gefunden werden. Darin müsste unter anderem auch verbindlich geregelt sein, dass der geförderte Eigentümer für alle Zeiten auf den restlichen Zuschuss, der im Normalfall durch den kommunalen Eigenanteil gezahlt worden wäre, verzichtet, damit für die Kommunen nicht die Gefahr entsteht, in Zeiten einer verbesserten kommunalen Haushaltslage eventuellen Nachzahlungsforderungen von Eigentümern ausgesetzt zu sein.

5.3 Rechtzeitige und vorausschauende Anpassung der Gesamtmaßnahmenplanung in der gebietsbezogenen Stadterneuerung

Kritische Prüfung und ggf. Anpassung von laufenden Gesamtmaßnahmen

Vor dem Hintergrund der akuten Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf die kommunalen Haushalte – in vielen Fällen vor allem im Hinblick auf unerwartet schnell und drastisch gesunkene Einnahmen aus Gewerbesteuer – wird auch die Frage diskutiert, wie von kommunaler Seite mit dem Management der teilweise sehr aufwändigen Fördermaßnahmen umgegangen werden sollte, die sich auf Basis einer abgestimmten Gesamtmaßnahmenplanung in der Umsetzung befinden und im Laufe der nächsten Jahre erhebliche Beiträge kommunaler Kofinanzierung erforderlich machen.

Der Erfahrungsaustausch zu diesem Thema führt zu der gemeinsam getragenen Empfehlung, dass Kommunen in dieser Situation rechtzeitig eine systematische und kritische Prüfung ihrer Gesamtmaßnahmenplanung vornehmen sollten. Ziel einer solchen, ggf. gemeinsam mit der zuständigen Bezirksregierung durchgeführten Überprüfung sollte es sein, zukünftige Finanzierungsbedarfe und -risiken abzuwägen und ggf. die Gesamtmaßnahmenplanung durch zeitliche Neuorganisation oder Reduzierung/Streichung von eingeplanten Teilmaßnahmen so anzupassen, dass auch in schwieriger werdenden Zeiten noch die wesentlichen Ziele der Gesamtmaßnahme erreicht und der Abschluss aller begonnenen Teilmaßnahmen sichergestellt werden können.

Detailfragen & Perspektiven



Attraktiver städtischer Außenraum als exklusives Luxusgut für reiche Kommunen?

Fakten, Infos und Anmerkungen

5.4 Besondere Risiken für gebietsbezogene Stadterneuerungsmaßnahmen mit EU-Kofinanzierung

Ein besonderes Augenmerk im Hinblick auf solche Risiken schwindender kommunaler Handlungsfähigkeit im Hinblick auf bewilligte Gesamtmaßnahmen ist bei solchen Maßnahmen der gebietsbezogenen Stadterneuerung notwendig, die mit Mitteln des Europäischen Regionalfonds' kofinanziert werden.

Diese Ziel 2-Mittel leisten einen wichtigen Beitrag zur Leistungsfähigkeit der nordrhein-westfälischen Städtebauförderung, indem sie europäische Fördermittel zur Kofinanzierung bereitstellen, was insbesondere in Zeiten knapper werdender Fördermittel auch auf Bundes- und Landesebene von großer Bedeutung ist.

Die Kofinanzierung mit diesen europäischen Fördermitteln ist gerade in der aktuellen Situation der immer weiter um sich greifenden kommunalen Finanzkrise aber auch mit zusätzlichen Risiken für die geförderten Kommunen verbunden. Wenn eine Kommune durch die negative Entwicklung ihrer Haushaltslage und ggf. Auflagen von Seiten der zuständigen Kommunalaufsicht unerwartet nicht imstande ist, eine zur Förderung angemeldete und im Rahmen der Ziel 2-Förderung bewilligte Gesamtmaßnahme vollständig umzusetzen, besteht hier nicht ohne weiteres die Möglichkeit, lediglich die realisierten Maßnahmen abzurechnen und die restlichen Fördermittel nicht abzurufen, wie dies bei nationaler Förderung möglich wäre.

Bei Maßnahmen, zu deren Finanzierung Ziel 2-Mittel genutzt werden, besteht dann das große Risiko, dass eine entsprechende Prüfung ergeben könnte, dass mit den realisierten Maßnahmen das Förderziel

Risiken der EU-Förderung von Stadterneuerungsmaßnahmen sorgfältig einschätzen

Detailfragen & Perspektiven

der Gesamtmaßnahme nicht erreicht wurde, was dann zur Rückzahlungspflicht für bereits verbrauchte Fördermittel führen könnte.

Um dieses Risiko zu minimieren, besteht bereits eine enge Kooperation zwischen dem zuständigen Landesministerium, dem Ziel 2-Sekretariat und den am meisten betroffenen Bezirksregierungen, um frühzeitig solche Risiken für Haushaltssicherungs- und Nothaushaltskommunen zu erkennen und im Sinne einer Vermeidung von Rückzahlungsforderungen handeln zu können.

5.5 Rentabilität von Maßnahmen der Quartiersentwicklung

Nachweis der Rentabilität
von Maßnahmen für den
kommunalen Haushalt

Der Teilnehmerkreis des Workshops nimmt innerhalb der eigenen Arbeit einen wachsenden Rechtfertigungsdruck für die Durchführung von Maßnahmen, den Einsatz städtischen Personals und den Einsatz kommunaler Eigenmittel für Maßnahmen der Quartierserneuerung wahr. Um solche Maßnahmen lokal durchsetzen zu können, bedarf es vielfach überzeugender finanzieller Argumente, z. B. in Form eines Nachweises, dass die Ausgaben für Jugendhilfe in Gebieten mit sozial begleitenden Maßnahmen signifikant niedriger waren als in vergleichbaren Stadtteilen ohne solche Maßnahmen und die Stadt somit insgesamt durch den Aufwand für die Weiterführung solcher Maßnahmen auch bei schwierigen finanziellen Rahmenbedingungen insgesamt Ressourcen einspart.

Auch das zuständige Landesministerium widmet sich diesem Thema und der Frage, wie sich ein solcher Nutzen des Einsatzes öffentlicher Fördermittel genauer fassen, nachweisen und ggf. auch prognostizieren lässt

Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW begleitet aktuell ein Modellprojekt, in dessen Rahmen gemeinsam mit der neuen bahnstadt opladen gmbh ein innovatives Verfahren zur kooperativen Erarbeitung einer Kosten-Nutzen-Analyse mit verschiedenen Fachdisziplinen und Experten erprobt wird.

Grenzen der Quantifizier-
barkeit und der Berechnung
präventiver Wirkungen

Ein Problem bei einer solchen umfassenden Bewertung des Nutzens von Maßnahmen der gebietsbezogenen Städtebauförderung stellt insbesondere die verlässliche Indikatorenbildung bei sozialen Wirkungen dar. Aus zahlreichen Evaluationsansätzen ist bekannt, dass es schwierig ist, die Erfolge und den konkreten Nutzen für die Kommune an der Entwicklung von Zahlen wie etwa der Anzahl von Arbeitslosen oder der Entwicklung von Jugendkriminalität festzumachen. Insbesondere die Wirkungen von präventiven Maßnahmen, die eine Verschlechterung der Situation verhindert haben, lassen sich kaum messen.

Daher werden solche Nachweise des Nutzens und der Rentabilität von kommunalen Ressourcen, die im Rahmen der gebietsbezogenen

Detailfragen & Perspektiven

Stadterneuerung eingesetzt werden, immer nur Anhaltspunkte und Trendaussagen liefern können, so dass die kommunalpolitische Entscheidung für solche Maßnahmen nie eine rein wirtschaftliche sein kann, sondern immer auch eine politische Entscheidung sein muss.

5.6 Aktuelle Situation und Perspektiven der Förderpolitik

Die Diskussionen um die Perspektiven der gebietsbezogenen Städtebauförderung im Rahmen des Workshops stehen sehr stark unter dem Eindruck der gerade verkündeten Absichten des Bundes, das Volumen der Bundesmittel für die Städtebauförderung um 50% zu kürzen. Angesichts der wachsenden Probleme in zahlreichen Städten und Gemeinden des Landes NRW bei einer immer weiter um sich greifenden kommunalen Finanzkrise wecken solche Ankündigungen im Kreis der Verantwortlichen für kommunale Stadterneuerungsmaßnahmen naturgemäß große Sorge. Wenn eine 50%-ige Kürzung der Bundesmittel zu einer entsprechenden 50%igen Kürzung der Landesmittel führen würde, dann wäre die Handlungsfähigkeit nordrhein-westfälischer Stadterneuerung zusätzlich zu den Problemen, die durch die kommunale Haushaltslage entstehen, noch weiter eingeschränkt.

Auch wenn zum Zeitpunkt dieser Debatte keine belastbaren Prognosen zur Entwicklung der Fördermittel abgegeben werden können, so steht doch zu vermuten, dass es – sowohl für die Städte und Gemeinden wie auch für das zuständige Landesministerium – in den nächsten Jahren vorrangig darum gehen könnte, dafür Sorge zu tragen, dass möglichst alle begonnenen und bereits in der Förderung befindlichen Maßnahmen geordnet und erfolgreich zu Ende geführt werden können. Ob darüber hinaus noch nennenswerte Potenziale zur Aufnahme von neuen Maßnahmen in die verschiedenen Programme der Städtebauförderung bestehen werden, ist sehr ungewiss.

Ungewisse Zukunft der
Bundes- und Landesmittel für
Städtebauförderung



Städtebaulich hochwertiger
Neubau in kommunaler Eigen-
regie als Relikt alter Zeiten?

Detailfragen & Perspektiven

Dies würde in der Praxis bedeuten, dass Kommunen in ohnehin schwieriger Haushaltslage zahlreiche wachsende Probleme und neue Risiken in Gebieten, die sich in einer negativen Entwicklung befinden, auf absehbare Zeit ohne finanzielle Unterstützung von Bund und Land bewältigen müssten.

Auch wenn innovative kommunale Handlungsansätze keinen auch nur annähernd vollwertigen Ersatz für die Städtebauförderung von Bund und Land in den letzten Jahrzehnten schaffen können, gibt diese Prognose Anlass zu einer intensiveren Debatte über Handlungsansätze einer "gebietsbezogener kommunalen Stadterneuerung jenseits von Förderprogrammen des Bundes und des Landes".

5.7 Quartiersentwicklung ohne Städtebauförderung

Quartierserneuerung auch
außerhalb förmlich fest-
gelegter Fördergebiete

Neben dem Engagement des Landes, die Förderung möglichst weitgehend aufrecht zu erhalten und den Bemühungen der kommunalen Ebene, durch die Förderung von bürgerschaftlichem Engagement, Akquisition von Beiträgen Dritter etc. die kommunale Handlungsfähigkeit aufrecht zu erhalten, müssen offensichtlich zusätzliche Handlungspotenziale durch die Entwicklung von Ansätzen einer kooperativen Quartiersentwicklung ohne den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung erschlossen werden.

Hierfür ist es erforderlich, dass die Städte und Gemeinden über Prioritäten diskutieren und sich über die verschiedenen ohnehin laufenden Aktivitäten der Stadt und sämtlicher anderer Träger, wie Jugendhilfe, Sportbereich, Bildungsaktivitäten, Erneuerung und Unterhaltung von Einrichtungen und Infrastrukturen etc., austauschen. Es geht darum, solche ohnehin stattfindenden Aktivitäten und eingesetzten Ressourcen in einen gemeinsamen Kontext zu setzen, im Sinne der Schaffung von synergetischen Wirkungen miteinander zu vernetzen und ggf. auch temporär auf bestimmte Quartiere und Stadtteile zu konzentrieren, in denen gemeinsam besonderer Handlungsbedarf und ggf. auch besondere Entwicklungspotenziale festgestellt wurden.

Die Diskussion zeigt aber auch, dass die Bedeutung solcher kommunaler Anstrengungen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit und Wirkungen des Einsatzes begrenzter Ressourcen zwar durchgehend als notwendig anerkannt wird, dass aber ebenso deutlich auch die Grenzen solcher Bemühungen gesehen werden: Sie liegen vor allem im Ausmaß von Problemen in zahlreichen Kommunen, das solche Ansätze sehr schnell an ihre Grenzen stoßen lässt, wie auch in den sehr begrenzten personellen Ressourcen, die in der Mehrzahl der Städte und Gemeinden nach umfangreichen bereits vollzogenen Einsparmaßnahmen der Vergangenheit für die Bewältigung solcher Aufgaben nur noch zur Verfügung stehen.

Detailfragen & Perspektiven

Hier stoßen auch engagierte Kommunen und kommunale Akteure sehr schnell an ihre Grenzen, wenn ihnen keine zusätzlichen finanziellen Ressourcen zur Verfügung stehen.



Mit städtebaulichen
Misständen leben lernen...

5.8 Verstetigungsprozesse in Fördergebieten

Eine Herausforderung für viele Städte wird, insbesondere wenn die Kommune über keinerlei eigenen finanziellen Handlungsspielräume verfügt, die Verstetigung der Prozesse in jenen Fördergebieten sein, in denen die Städtebauförderung in den kommenden Jahren ausläuft.

Hier haben verschiedene Städte und Gemeinden bereits die Erfahrung gemacht, dass mit dem Ende der Förderung viele Angebote und auch Angebote eines Quartiersmanagements sehr stark zurückgefahren oder ganz aufgegeben werden müssen.

Viele dieser Einrichtungen und Angebote sind aber dauerhaft notwendig, da die betroffenen Stadtteile, gerade im Programm 'Soziale Stadt', wichtige Integrations- und Auffangfunktionen für ihre jeweiligen Städte übernehmen, indem sie zur temporären Heimat für Bevölkerungsgruppen in schwierigen Lebenssituationen und -phasen werden. Wenn diese solche Stadtteile dann wieder verlassen, wenn sie ihre persönliche Lage stabilisieren oder eine bessere gesellschaftliche Integration erreichen konnten, rücken vielfach neue Personen und Gruppen in einer vielfach schwierigen Lage nach, so dass bestimmte Probleme und erhöhte Handlungsbedarfe in solchen Quartieren in unterschiedlichen Formen dauerhaft fortbestehen.

Wenn für die Bewältigung der Aufgaben, die solche Quartiere für die Gesellschaft übernehmen, keine zusätzliche Unterstützung mehr verfügbar ist, dann sind die Risiken hoch, dass solche Stadtteile erneut von kumulierenden negativen Entwicklungstrends betroffen sein werden

Die Grenzen der dauer-
haften Sicherung von
Angeboten und Qualitäten

Detailfragen & Perspektiven

und sich tendenziell in Richtung auf eine Situation bewegen werden, wie sie vor Beginn der jahrelangen gebietsbezogenen Förderung vorzufinden war.

Daher besteht abschließend große Übereinstimmung darüber, dass auf der Ebene der Städte und Gemeinden weiterhin eine große Verantwortung verbleibt, einen verantwortungsvollen Umgang mit immer knapper werdenden Ressourcen und politisch verantwortungsvolles Handeln im Hinblick auf benachteiligte Stadtquartiere und Bevölkerungsgruppen sicherzustellen. Dass dies aber in keiner Weise ein Ersatz sein kann für eine strukturelle Reform der Gemeindefinanzierung und den Fortbestand von stabilen und verlässlichen Förderangeboten von Bund und Land als notwendige Ressource für erfolgreiches kommunales Handeln in der gebietsbezogenen Stadterneuerung und auch als Voraussetzung für notwendige Investitionen und Beiträge der Wohnungswirtschaft und anderer privater Investoren in die Zukunft unserer Städte.

Damals - als Stadtumbau

noch bezahlbar war.....

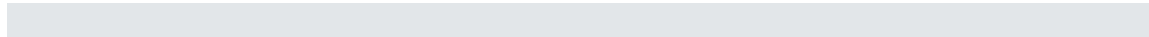


Anhang

Programm des Workshops

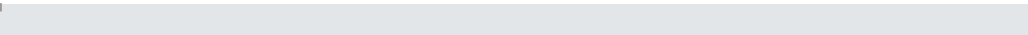
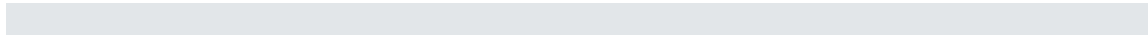
Teilnehmende

Impressum



Programm des Workshops

- ab 9h: Ankunft und informelle Gespräche bei Kaffee, Tee & Gebäck
- 9.30h: Eröffnung und Einstimmung: Videoreportage "Bürger sorgen für Bewegung!"
Die Reaktivierung der Wuppertaler Nordbahntrasse durch den Verein Wuppertalbewegung e.V.
- 9.45h Begrüßung und Erläuterung der Inhalte und Ziele des Workshops
David R. Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW
- 10.00h: Strategien und Beispiele guter Praxis zur Verbesserung kommunaler Handlungsfähigkeit in der gebietsbezogenen Stadterneuerung: Vorstellung des Good Practice Readers zum Thema
David R. Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW
- 10.30h: Stellungnahme und Einschätzung von aktueller Situation und Perspektiven aus Sicht des zuständigen Landesministeriums
Sabine Nakelski | Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW
- 10.45h: Diskussion und Austausch von Erfahrungen und Einschätzungen der Teilnehmenden
- 11.30h: Potenziale, Chancen und Grenzen bürgerschaftlichen Engagements
Das Beispiel "Städtebauliches Entwicklungskonzept Ölberg 2020"
Sven Geiss | team 51.5° architekten London / Wuppertal
- 12.30h: Diskussion und Entwicklung einer gemeinsam getragenen Einschätzung zu Potenzialen und Grenzen bürgerschaftlichen Engagements
- 13.00h: Gemeinsames Mittagessen
- 13.45h: „Immobilienwirtschaftliche Strategien für schwierige Quartiere“
Videoimpressionen zum 9. Forum Wohnungswirtschaft am 15./16. Juni 2010 in Bad Honnef
- 14.00h: Diskussion und Entwicklung einer gemeinsam getragenen Einschätzung zu Potenzialen und Grenzen von Beiträgen der kommunalen Wohnungswirtschaft
- 14.45h: Abschließende Diskussion und Definition von nächsten Arbeitsschritten zum Arbeitsschwerpunkt "Kommunale Handlungsfähigkeit"
- 15:00h: Ende der Veranstaltung



Teilnehmende

Adelheit Böhm | Stadt Remscheid

Christine Chudasch | Stadt Hamm

David R. Froessler | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Swen Geiss | team 51.5° architekten London/ Wuppertal

Daniele Glimm-Lükewille | Regionale Agentur 2016

Helmut Kennepohl | Kennepohl Projektberatung

Brigitte Küch | Stadt Bochum

Uwe Montanus | Stadt Kreuztal

Sabine Nakelski | Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW

Ulrike Orth | Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes NRW

Erich Ortman | Stadt Remscheid

Dirk Ruß | Planungsgruppe Stadtbüro

Hartmut Schindler | Bezirksregierung Arnsberg

Gaby Schulten | Ölberg eG

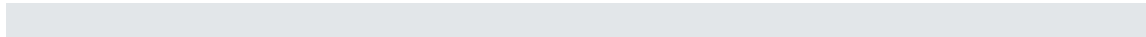
Jutta Schultes | Stadt Wuppertal

Gudrun Seidel | Stadt Bottrop

Roswitha Sinz | vdw Rheinland Westfalen

Doris Vogeler | Stadt Hagen

Michael Walde | Stadt Wuppertal



Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Das Gemeinschaftsprojekt
| 'Innovationsagentur Stadtumbau NRW' |
wird unterstützt und finanziert durch die Städte:

Amsberg

Bielefeld

Bochum

Gelsenkirchen

Gladbeck

Hagen

Hamm

Heiligenhaus

Herdecke

Kamp-Lintfort

Krefeld

Kreuztal

Leverkusen

Lünen

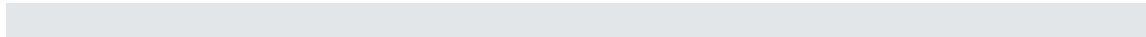
Remscheid

Siegen

Steinheim

Werdohl

Wuppertal



Impressum

Kommunale Handlungsfähigkeit in Zeiten finanzieller Krise

Potenziale, Optionen und Strategien
zur Verbesserung kommunaler Handlungsfähigkeit
in der gebietsbezogenen Stadterneuerung

Workshop am 29. Juni 2010 | Dokumentation

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. David R. Froessler

Dipl.-Ing. Torsten Wiemken

and.-Ing. Martin Schleuter



Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Talstraße 22-24
D - 40217 Düsseldorf

Fon: 0211 - 5 444 866

Fax: 0211 5 444 865

eMail: info@StadtumbauNRW.de

Web: www.StadtumbauNRW.de

THE URBAN FUTURES FACTORY ↑

Düsseldorf | September 2010