

## Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen

Manfred Scherer, Staatssekretär Thüringer Innenministerium

12. Juni 2003, Leinefelde

Die heutige Veranstaltung findet zu einem frühen Zeitpunkt des Programms „Stadtumbau-Ost“ statt und doch befinden wir uns mittendrin in einem bisher einzigartigen und offensichtlich noch einige Zeit währenden Prozess.

Bereits 2001 haben wir – gefördert mit Mitteln des Wohnungs- und Städtebaus - erreicht, dass die notwendige konzeptionelle Stadtumbauplanung und die damit verbundenen wohnungswirtschaftlichen Konzepte in unseren Städten erarbeitet wurden.

Mit diesen Erfahrungen haben wir wesentlich dazu beigetragen, dass der Bund ein den Stadtumbau-Ost begleitende Förderprogramm aufgelegt hat. Dabei hätten wir uns selbstverständlich mehr neues Geld und weniger Umschichtung zu Lasten vorhandener Programme gewünscht.

Was haben wir mit dem genannten Vorlauf im Thüringer Stadtumbau erreicht?

Seit 1993 haben wir Aufwertungsmaßnahmen in den großen Neubaugebieten gefördert. Verweisen will ich nur auf die bekannten Thüringer Beiträge zur Expo 2000: Die Projekte Weimar–West, Jena–Lobeda und Leinefelde–Südstadt, wo wir uns heute befinden, haben bundesweit Anerkennung gefunden.

Seit 1993 haben wir im Landesprogramm Wohnumfeld, also ohne Bundesmittel, ca. 1.300 Wohnungen zurückgebaut.

Hinzu kommt, dass wir in 2001 und 2002 im landeseigenen Wohnungsmarktstabilisierungsprogramm zusätzlich ca. 2.000 Wohnungen zurückgebaut haben und weitere 800 Wohnungen derzeit noch abgebrochen werden. Mit diesen ausschließlich aus Landesmitteln finanzierten

Initiativen des Freistaates Thüringen wurde einerseits Vorlauf geschaffen, andererseits bereits wertvolle Erfahrungen gesammelt, die wir versucht haben in das spätere Programm Stadtumbau – Ost einzubringen.

Gestatten Sie mir an dieser Stelle einige Anmerkungen zum 1. Programmjahr Stadtumbau – Ost :

Die Verzahnung von Wohnungs- und Städtebauförderung hat sich bewährt. Wir haben im Gegensatz zu den meisten anderen Ländern in Thüringen alle Programm-Mittel 2002 für Rückbau und Aufwertung bewilligt. Im Ergebnis wurden 2002 in 63 Städten und Gemeinden

48 Mio. Euro Finanzhilfen bewilligt. Der Kassenmittelansatz in Höhe von 5, 1 Mio. Euro wurde vollständig ausgezahlt.

Völlig unzureichend angelaufen ist bisher der Programmbereich „Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren“.

Zusammengefasst kann festgestellt werden:

In Thüringen wurden bis heute insgesamt ca. 5.500 Wohneinheiten abgebrochen und damit das Rückbauziel für das 1. Jahr erreicht. Das allerdings reicht noch nicht.

Wir sind gut beraten die Programminhalte zu hinterfragen, was zukünftig geändert werden kann, sprich was soll das Programm Stadtumbau in den Folgejahren noch lernen?

Der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft hat hierzu im Januar 2003 ein Positionspapier zur Umsetzung des Programms Stadtumbau – Ost vorgelegt. Diese Forderungen haben sich in weiten Teilen mit unserer Position während der Verhandlungen zur Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2003 zwischen Bund und Ländern gedeckt.

Lassen Sie mich kurz auf diese Forderungen und auf die Ergebnisse der Verhandlungen der Länder mit dem Bund eingehen:

1.) Die Aufstockung des Fördervolumens für den Rückbau durch Heranziehen von Aufwertungsmitteln bei entsprechendem Bedarf.

Dieser Forderung wurde seitens des Bundes entsprochen. Die Länder wurden ermächtigt, auch mehr als 50 % der Mittel für den Rückbau einzusetzen, damit der Wohnungsleerstand zügiger abgebaut werden kann.

2.) Die Anpassung der städtischen Infrastruktur, die aufgrund vertraglicher Vereinbarungen von Wohnungsunternehmen zu leisten ist, kann auch aus dem erweiterten Rückbauteil gefördert werden, ggf. zu Lasten der Aufwertung.

3.) Rückbauzuschüsse aus dem Stadtumbauprogramm werden künftig als Kofinanzierung der Länder nach § 6 a AHG anerkannt.

Mit der Umsetzung dieser Forderung wird der Stadtumbau-Ost zukünftig besser mit der Altschuldenhilfe verzahnt. Zugleich wird den Ländern das Aufbringen ihres Landesbeitrags zur Altschuldenhilfe erleichtert.

Unsere Bemühungen haben sich auch auf diesem Gebiet gelohnt.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass das Programm Stadtumbau-Ost nur dann erfolgreich sein kann, wenn die AHG-Entschuldung für alle abgerissene Wohnungen sichergestellt ist.

Festzustellen ist allerdings auch, dass bisher noch nicht alle Unternehmen, die im Sinne von § 6a AHG antragsberechtigt sind, einen entsprechenden Antrag gestellt haben. Ich appelliere auch heute nochmals an diese Unternehmen, nicht auf eine Verlängerung der

Antragsfrist zu spekulieren, sondern bei Vorliegen der Voraussetzungen diesen Entlastungsantrag zu stellen.

- 4.) Thüringen hat mit der Mehrheit der neuen Länder in Anbetracht derzeitiger Kofinanzierungsschwierigkeiten der Gemeinden im Teil Aufwertung gefordert, den Miteleistungsanteil der Kommunen im Aufwertungsteil zu verringern. Die Abstimmungen zwischen dem BMVBW und dem BFM haben in diesem Punkt für die VV 2003 nicht zum Erfolg geführt. Wir werden diese Forderung aber wieder zum Gegenstand der Verhandlungen für die VV 2004 machen.

- 5.) Auf die bisher bestehenden Probleme im Programmteil „Wohneigentumsbildung im Bestand“ bin ich bereits kurz eingegangen.

Hier wird nun auf massive Forderungen auch des Freistaats Thüringen hin die Mindestgröße der Wohnflächen wegfallen, die Gebietskulisse erweitert werden und auf der Grundlage einer vereinfachten Berechnung der jährlichen Zulage eine Pauschale von 1.500 Euro pro Jahr auf die Dauer von 8 Jahren ausgereicht werden. Außerdem soll der Neubau von Eigenwohnraum – insbesondere bei Lückenbebauung – ermöglicht werden.

In Thüringen wollen wir diese Förderung in unserer Initiative „Genial – zentral“ vorrangig einsetzen.

- 6.) Die Wohnungswirtschaft drängt auf die rechtliche Regelung einer „Abrisskündigung“, um eine Handhabe gegen Mieter bereits weitgehend leer stehender und zum Abriss vorgesehener Gebäude zu haben, die nicht freiwillig ausziehen oder dies u.U. mit unverhältnismäßigen finanziellen Forderungen verbinden.

Der Bund lehnt hierzu jegliche Änderung im besonderen Mietrecht für die neuen Länder ab.

Thüringen wird allerdings die angekündigte Bundesratsinitiative von Sachsen mit dem Ziel unterstützen, hier eine rechtliche Regelung zu schaffen. Die Verlagerung dieses Problems auf eine Vielzahl einzelner Gerichtsverfahren wird unsererseits nicht als Lösung akzeptiert.

- 7.) Die Forderung des GdW, eine Veränderung der Kassenmitteltranchen zu erreichen, war in diesem Jahr noch nicht durchsetzbar, da – wie bereits gesagt – die meisten Länder die in 2002 verfügbaren Kassenmittel nicht in voller Höhe abgerufen haben.

Wir haben mit dem BMVBW allerdings klären können, dass im Rahmen der Rückbaupauschale Vorfinanzierungskosten der Unternehmen förderfähig sind. Entsprechende Regelungen wurden mit dem VTW abgestimmt, so dass in Thüringen auf einen Kassenmittelmehrbedarf reagiert werden kann und Verzögerungen damit nicht auftreten.

- 8.) Grunderwerbssteuerbefreiung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen bei Fusionierung.

Auch dafür konnte auf Initiative der neuen Länder mittlerweile eine Bundesratsmehrheit organisiert werden. Nun ist es an den Wohnungsunternehmen intelligente Fusionsmodelle umzusetzen und auch diese Chance zur Entlastung zu nutzen.

Welche Einschätzung können wir heute zur konkreten Abwicklung von Stadtumbaumaßnahmen in Thüringen machen?

Wir müssen leider noch immer eine eher zögerliche Abwicklung des Rückbaus feststellen. Unsere Bewilligungsstelle musste bisher noch keine Maßnahme aufgrund fehlender Verpflichtungsrahmen zurückstellen.

Beim Rückbau ist erkennbar, dass die Investitionsplanung der Unternehmen und längerfristige maßnahmenbezogene Umsetzungskonzepte der Städte bis 2009 vielfach noch auf sich warten lassen. Die Anmeldung von Maßnahmen darf sich nicht – wie das oft geschieht – nur auf die direkt anstehenden Rückbauten von etwa 2 Jahren beziehen. Wir brauchen nicht zuletzt auch für die Haushaltsplanungen beim Land und für unsere Verhandlungen mit dem Bund verlässliche und durch konkrete Maßnahmen untersetzte Bedarfsanmeldungen.

Eine Vereinbarung zum Bedarf an Rückbaumitteln der Gemeinden bis 2009 ist in den meisten Fällen trotz vorliegender Stadtumbaukonzepte noch nicht vorhanden.

Auch ist in vielen Fällen die Einbeziehung anderer Infrastrukturbereiche innerhalb der Städte bzw. anderer Akteure im Stadtumbauprozess der Städte noch nicht ausreichend. Insofern bestehen bisher kaum Anforderungen der Städte an Fördermittel anderer Ressorts.

Wir müssen gerade hier mit unserer landeseigenen Begleitforschung zum Programm Stadtumbau – Ost für Thüringen Lösungswege aufzeigen.

Diese aktuelle Situation darf den Blick nicht darauf versperren, dass die eingestellten Finanzmittel zur Beseitigung des Leerstandes nicht ausreichen und die bis 2010 hinzukommenden Leerstände von ca. 50.000 Wohneinheiten aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs bisher noch nicht erfasst werden.

Nach unseren Prognosen werden 2010 trotz Rückbaus immer noch ca. 120.000 Wohnungen leerstehen. Genau soviel wie derzeit!

Die Probleme der Thüringer Kommunen sind ein Jahr nach dem Start des von Bund und Ländern aufgelegten Stadtumbauprogramms insofern nicht kleiner geworden. Im Gegenteil, die finanziellen Spielräume der Wohnungsunternehmen und Kommunen sind noch enger geworden.

Und eine Aussage muss auch immer wieder getroffen werden: Das Problem Leerstand ist nicht allein durch Fördermittel in welcher Höhe auch immer zu lösen. Wichtiger sind fast noch ent-

sprechende konzeptionelle Überlegungen zur Stadtentwicklung. Stadtumbau ist eben nicht nur Rückbau.

Insofern ist es zwar erfreulich, dass wir im Jahr 2002 erstmals in Thüringen im Bereich der gewerblichen Wohnungswirtschaft kein weiteres Ansteigen des Leerstandes zu verzeichnen hatten. Eine deutliche Reduzierung bedarf aber weiterer intensiver Anstrengungen.

Wir werden weiterhin die Bund-Länder-Programme voll kofinanzieren, trotz notwendiger Haushaltskonsolidierung. Wir werden darauf drängen, dass der Bund die Mittel für den Stadtumbau erhöht und den Planungs- und Finanzierungshorizont über 2009 erweitert. Nur so kann mit dem Stadtumbau eine Qualitätsverbesserung des Standorts Thüringen erreicht werden und die überall sichtbare Erfolge unserer Städtebaupolitik fortgesetzt werden.

Im Zusammenhang mit dem Stadtumbau wird von den Kommunen allerdings erwartet, dass sie ihre originären Aufgaben insbesondere im Bereich der Stadtplanung und der Stadtentwicklung eigenverantwortlich erfüllen. Der Stadtumbau stellt sie dabei vor neue zum Teil bisher unbekannte Aufgaben, welche nur noch mit Hilfe von Kooperationen gelöst werden können. Insbesondere hinsichtlich der am Stadtumbau Beteiligten ist deren Anzahl schon lange nicht mehr auf nur 2 oder 3 Akteure zu begrenzen. Das Problem besteht bis heute zum Teil darin, dass Viele noch nicht wissen, dass sie Akteure im Stadtumbauprozess sind.

Was kann nun das Thüringer Innenministerium dazu beitragen, dass der Stadtumbau-Prozess optimal gesteuert werden kann?

Zum einen kümmert sich Thüringen auf Bundesebene wie bereits ausgeführt um die Installation von entsprechenden Förderprogrammen und um deren Nachjustierung.

Auf der anderen Seite stellt das Thüringer Innenministerium mit der dauerhaften Installation einer Begleitforschung zum Stadtumbau-Ost den Kommunen Hilfestellung bei der Bewältigung ihrer Aufgaben zur Verfügung.

Sie soll dem Land und den Kommunen als Werkzeug dienen das „lernende Programm“ fachlich zu begleiten und rechtzeitig auf Fehler und Veränderungen zu reagieren.

Es ist das Verdienst des Bundewettbewerbs, die Diskussion über den Stadtumbau auch außerhalb der Fachöffentlichkeit und insbesondere in den einzelnen Kommunen in Gang gesetzt zu haben. Es muß jedoch auch festgestellt werden, daß dieser Diskussionsprozess nicht in allen Gemeinden mit der nötigen Konsequenz und Tiefe bzw. Ausdauer fortgeführt wird.

Stadtumbau und Stadtumbauplanung muss sich wesentlich stärker von einer statischen zu einer dynamischen Betrachtungsweise entwickeln. Unter diesem Gesichtspunkt sind die derzeitigen Instrumente und Vorgehensweisen ständig zu überprüfen. Wir müssen vor allen Dingen den starren Blick auf das Jahr 2010 bereits heute deutlich erweitern auf den Zeitraum mindestens bis 2020.

Unser Ziel ist unter anderem die Beobachtung von Wirkungsmechanismen und eine damit verbundene Erfolgskontrolle finanzieller Förderung.

Gleichzeitig sind wir uns darüber bewusst, dass bei weitem nicht alle Probleme im Zusammenhang mit Stadtumbau durch die Hilfe des Innenressorts zu lösen sein werden. Auch um den Prozess der Einbeziehung anderer Akteure auf Landesebene zu forcieren, soll und wird die Begleitforschung Ansatzpunkte erarbeiten.

Die Aufgaben und die Struktur der Begleitforschung sind Ihnen bekannt. Sie kann jedoch nur effektiv arbeiten, wenn seitens der Kommunen, an welche sich diese Hilfe in erster Linie richtet, aktiv mitgewirkt wird. Dies gilt insbesondere für den in Aufbau befindlichen Monitoringprozess. Dieser mag in Teilen zunächst aufwendig erscheinen, für die Begleitung eines solch komplexen Vorgangs wie Stadtentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen ist er aber unabdingbar.

In Zeiten angespannter Haushaltslage werden Fördermittelgeber mehr denn je mit dem Vorwurf konfrontiert, Geld ohne Effektivitätsnachweise auszugeben.

Ein gut organisiertes Monitoring zum Stadtumbau kann gegebenenfalls auch eine gute Grundlage für ein allgemeines Kommunalmonitoring zur Überprüfung anderer Entscheidungen auf kommunaler Ebene bieten. Deshalb von dieser Stelle meine eindringliche Bitte an Sie sich in diesen Prozess des Monitoring einzubringen. Wir müssen im gemeinsamen Interesse Instrumente zur Überprüfung unserer Strategien und zum Effektivitätsnachweis entwickeln.

Das Thüringer Innenministerium nimmt die mit dem Stadtumbau verbundenen Probleme ernst und ich appelliere an alle Verantwortungsträger in den Kommunen dies ebenso zu tun. Bei allen mittlerweile vorhandenen Hilfsangeboten auf Bundes- und Landesebene bleibt es die originäre Aufgabe der Kommunen ihre jeweilige Situation ohne Vorbehalte zu analysieren und daraus abgeleitete Entscheidungen zu treffen.

Dabei wird es mehr als bisher darauf ankommen, rechtzeitig auch die Verantwortlichen anderer Ressorts einzubeziehen. Es reicht sicher nicht aus, wenn Ziele des Stadtumbaus und darauf abgestimmte Stadtentwicklungen mehrheitlich definiert sind. Entscheidend sind nunmehr die Definition und die Installation der Umsetzungsstrategien.

Der Stadtumbau definiert sich dabei schon lange nicht mehr nur aus den Begriffen Abriss und Aufwertung.

Ich würde es auch als Chance verstehen wollen, dass die Erkenntnis der gemeinsamen Betroffenheit zu Kooperationen zwingt.

Lassen Sie uns gemeinsam die Begleitforschung nutzen, um noch vorhandene planerische und strategische Defizite beim Stadtumbau aufzuspüren und mittels Kooperation und Erfahrungsaustausch zu beheben.