

## Protokoll Berichte aus den Arbeitsgruppen

### Arbeitsgruppe 1: Aktivierung von Brachflächen

Ausgehend vom Impulsreferat von Bürgermeister Schönau, Bad Langensalza hat die Arbeitsgruppe ermutigende Beispiele für erfolgreiche Aktivierung von Brachen oder Leerständen aufzeigen können. Dabei zeigt sich, dass die Problematik nicht in der Erarbeitung qualifizierter Planungen besteht sondern vielmehr im Prozess ihrer Umsetzung.

Entsprechend der jeweiligen Situation sind hier in den benannten Beispielstädten unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt worden: Bad Langensalza hat durch aktive Grundstückspolitik, das heißt Zwischenerwerb zwecks Klärung der Verwertungsperspektiven, Aufbereitung der Brachflächen, im Einzelfall statisch-konstruktive Gebäudesicherung Voraussetzungen für private Investitionen geschaffen. Die Zusammensetzung der neuen Bauherren in Folge der kommunalen Vorbereitungsmaßnahmen ist erfreulich bunt.

Gerade bei größeren Gebieten ist es wichtig, mittels Kosten- und Finanzierungsplänen den Rahmen des erforderlichen kommunalen Engagements abzuschätzen und auch die möglichen Risiken einzugrenzen. Dies muss auch verbindliche Stellungnahmen der Denkmalpflege und Archäologie zu erforderlichen Maßnahmen beinhalten; nach detaillierten Quartiersbetrachtungen und grundsätzlicher Einigung darf diese bei konkreten Abrissanträgen nicht wieder in Frage gestellt werden. Mit der Einbringung der kommunalen Grunderwerbe in ein Treuhändervermögen werden gegenwärtig erste Erfahrungen gesammelt.

Gotha geht einen anderen Weg. Statt Zwischenerwerb vermittelt die Stadt den direkten Kontakt zwischen Grundstückseigentümern und potentiellen Bauwilligen. Dazu bedarf es entsprechender Verträge mit den Grundstückseigentümern, um disponible Grundstücke bewerben zu können, sowie spezieller Kommunikationsangebote, z.B. ein Büro im Gebiet mit Sprechzeiten auch außerhalb gängiger Verwaltungs- oder Ladenöffnungszeiten, die den Interessenten entgegenkommen.

Beide Fälle belegen, dass es sich lohnt, aktiv zu sein, gleichzeitig ist aber ein langer Atem erforderlich, da Erfolge sich erst nach längerer Anlaufzeit einstellen.

Die Bahn verfügt in großem Umfang über innerstädtische Brachflächen, stellt sich aber als ausgesprochen schwieriger Verhandlungspartner dar. Auch wenn die bisherigen Versuche des TMBLM, zu grundsätzlichen Klärungen zu kommen, wenig erfolgreich waren, sollten sie zusammen mit kommunalen Vertretern anhand von konkreten Beispielen fortgesetzt werden.

Ein grundsätzlicher Engpass für die Aktivierung von Brachen und Leerständen liegt in der Handlungsschwäche der privaten Eigentümer. Hier stellt sich die Frage nach Finanzierungsmodellen, über die mangelndes Eigenkapital bzw. mangelnde Sicherheiten kompensiert werden können. Angeregt wurde Investment durch kommunales Wohnungsunternehmen und Mietkauf mit der Möglichkeit, z.B. bei Ortswechsel ohne Verluste aus dem Kauf auszusteigen.

Der Gesamtprozess der Brachflächenrevitalisierung wird insbesondere im Rahmen der Projektinitiative „Genial zentral – Entwicklung innerstädtischer Brachflächen“ koordiniert. Die Projektinitiative stellt eine Plattform für die Stadtumbaugemeinden Thüringens zum Erfahrungsaustausch und know-how – Transfer dar. Ansprechpartner für die Kommunen ist die LEG Thüringen im Auftrag des TMBLM.

## **Arbeitsgruppe 2: Aktivierung der Zentren**

Das Impulsreferat der Dezernentin der Stadt Jena, Frau Schwarz, hat die vielen Schritte verdeutlicht, die erforderlich sind, um selbst unter den günstigen wirtschaftlichen Voraussetzungen der Stadt Jena Investoren für zentrale gelegene Flächen zu gewinnen. Dabei erscheint vor allem die Transparenz der Schritte und Entscheidungen wichtig, um Akzeptanz sicherzustellen und den richtigen Partner für die Zentrenaktivierung zu gewinnen.

Ein grundsätzliches Problem bei der Zentrenaktivierung wird – unabhängig von der Stadtgröße – in der Stadt-Umlandbeziehung und in der notwendigen regionalen Koordination gesehen. Dies macht die verstärkte Einbeziehung der Landräte in die Stadtumbau Diskussion zwingend erforderlich. Im Hinblick auf langfristige Belastungen kann es für Kommunen sinnvoll sein, in Abstimmung mit Nachbarkommunen auf einzelne Infrastruktureinrichtungen zu verzichten, auch wenn diese der funktionalen Zuweisung der Regionalpläne entsprechen. Dies sollte auch bei der Umsetzung der Konjunkturpakete berücksichtigt werden.

Es scheint sinnvoll, eine Analyse von Stadttypen und Akteurskonstellationen den Überlegungen zur Zentrenaktivierung zugrunde zu legen, um eine Wiederholung von Misserfolgen, wie sie z.B. mit dem Citymanagement erlebt wurden, zu vermeiden. Aufbauend auf solche Analysen sollten die Möglichkeiten von zielgruppenspezifischen Nutzungskopplungen ausgelotet werden, wobei der Fokus nicht einseitig nur auf Senioren eingeeengt werden darf. Weiterhin wird die Kopplung von investiven mit nicht investiven Maßnahmen als erfolgversprechend bewertet.

Zielführend erscheint der Aufbau von interkommunalen, ggf. auch thematischen Netzwerken für einen vertiefenden Erfahrungsaustausch.

Weiter zu verfolgen sind Modelle, die eine verlässliche und langfristige Einbindung der Akteure in die Aktivierungsprozesse sicherstellen können. Seitens des TLVWA wird die Bereitschaft betont, maßgeschneiderte Förderlösungen zu entwickeln.

## **Arbeitsgruppe 3: Nachhaltige Stadtentwicklung mit EU-Förderung**

Bereits in der Strukturfondsperiode 2000-2006 hatte die EU im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklung auf die Bündelung von investiven mit nicht investiven Maßnahmen auf Gebietsebene orientiert.

Die Wirksamkeit dieser Strategie konnte der Baudezernent der Stadt Gera, Herr Miller, belegen. Im Zusammenspiel von URBAN II, der BUGA 2007 mit der sonstigen Städtebauförderung konnten in Gera Projekte insbesondere mit hohem wirtschaftlichen Effekt für die Stadt realisiert werden. Im Rahmen von URBAN II stand einer positiven verbindlichen Finanzierungssicherheit allerdings ein erheblicher Verwaltungsaufwand gegenüber.

Für die laufende Strukturfondsperiode 2007 bis 2013 fordert Thüringen keine gesonderte „EU-Gebietskulisse“ sondern geht davon aus, dass die Kommunen in einem Operationellen Programm die für den Einsatz von EU-Finanzhilfen besonders geeigneten städtebaulichen Einzelvorhaben aus ihrem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ableiten und entsprechend begründen. Die EU-Mittel werden im Rahmen der Thüringer Städtebauförderrichtlinien abgewickelt.

Nach aktuellem Stand der Beantragung ist festzustellen: das Programm ist zu 100 % überzeichnet, insofern muss eine Selektion der Einzelprojekte erfolgen. Noch nicht alle Anträge haben die notwendige Qualität, um mit Erfolgsaussichten in das Auswahlverfahren eingebracht zu werden. Es wird zunächst nur ein Teil der verfügbaren Mittel bewilligt. Die Überarbeitung der Antragsunterlagen in enger Abstimmung mit den zuständigen Gebietsbetreuern im TLVWA wird empfohlen.

Grundsätzlich konzentriert sich die Förderung auf innerstädtische bzw. zentral gelegene Sanierungsgebiete, Maßnahmen außerhalb dieser Gebiete können zwar auch gefördert werden, sofern sie nach Schwerpunkt 4 „Brachflächensanierung“ positive Wirkung auf die Innenstadt ausstrahlen, allerdings besteht in diesen Fällen keine Möglichkeit für den Einsatz von Städtebaufördermitteln als Ko-Finanzierung.

Mit der Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds soll über das Ende der Strukturfondsperiode hinaus die Möglichkeit eröffnet werden, EU-Fördermittel für besonders strukturwirksame städtebauliche Vorhaben bereitstellen zu können. Hier sucht Thüringen eine angemessene Lösung als revolvingender Fonds für zinsfreie bzw. zinsverbilligte Darlehen, ohne Holdingsfonds bzw. ohne aktive Mitwirkung der Europäischen Investitionsbank. Details sind noch in Klärung.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung sowohl durch den EFRE (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) als auch durch den ESF (Europäischer Sozialfonds) in Thüringen den klassischen Städtebau ergänzende Bereiche wie Unternehmensförderung, Bildung, Integration etc. gefördert werden. Diesbezüglich Angebote und Förderkonditionen können den entsprechenden Operationellen Programmen Thüringens (u.a. über die Internetauftritte des TMWTA) entnommen werden. Gleiches gilt für geeignete Förderprogramme, welche direkt über den Bund abgewickelt werden, wie z.B. „Soziale Stadt – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier (BIWAQ)“.

Die Stadtentwicklungskonzepte müssen deutlicher den Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftskraft herausstellen; ggf. sind Begründungszusammenhänge bzw. Ziele dahingehend zu überarbeiten.