

# Begleitforschung Stadtumbau Ost in Thüringen

## Ausgangsgutachten



## Begrüßung und Vorstellung Ausgangsgutachten

Hermann Sträß, GRAS \* Gruppe Architektur & Stadtplanung

12. Juni 2003, Leinefelde

Sehr geehrter Herr Staatssekretär Scherer, meine Damen und Herren,

ein gutes halbes Jahr nach der Starterkonferenz zur Begleitforschung Stadtumbau Ost im Freistaat Thüringen haben wir alle Programmgemeinden, vom VTW ausgewählte Wohnungsunternehmen sowie eine Vielzahl von interessierten Kollegen aus dem Arbeitsfeld eingeladen, um über den aktuellen Arbeitsstand der Begleitforschung zu informieren, zu diskutieren und die Schwerpunkte unserer nächsten Aktivitäten abzustimmen. Ich möchte Ihnen für Ihr Interesse, das sich sowohl in Ihrer heutigen Anwesenheit als auch in Ihrer Unterstützung unserer Arbeit in den vergangenen Monaten manifestiert, sehr herzlich danken.

Mein Dank gilt ganz besonders der Stadt Leinefelde, die nicht nur die Federführung der Begleitforschung übernommen hat, sondern auch ermöglicht, dass wir diesen schönen Rahmen der Obereichsfeldhalle für diese Veranstaltung nutzen können.

Die zentrale Aufgabe der Begleitforschung verstehen wir darin, die im Stadtumbauprozess verfolgten Strategien, realisierten Maßnahmen und erreichten Ergebnisse so auszuwerten, aufzubereiten und zugänglich zu machen, dass im Sinne des vielzitierten „Lernenden Programms“ die Programmstädte unmittelbaren Nutzen zur Verbesserung der örtlichen Praxis ziehen können und dass das Thüringer Innenministerium Hinweise zur Optimierung der Programmgestaltung und Abwicklung haben.

Was können Sie heute erwarten?

In den zurückliegenden Monaten hat unsere Arbeitsgruppe, in der die Fachebenen Stadtplanung, Wohnungswirtschaft, Sozialplanung und Infrastrukturplanung vertreten sind, die methodischen und inhaltlichen Arbeitsgrundlagen geschaffen für die vom Grundsatz her auf die Laufzeit des Förderprogramms Stadtumbau Ost angelegte Tätigkeit der Begleitforschung.

Diese Grundlagen bestehen in

1. Ausgangsgutachten, das sich zusammensetzt aus
  - einem Datenpool, der alle gegenwärtig verfügbaren Basisdaten zur Charakterisierung der aktuellen Situation sowie als Referenz für die anlaufende Prozessbeobachtung zusammenstellt
  - einer Auswertung der Stadtentwicklungskonzepte, die für jede Kommune die Leitlinien des Stadtumbaus festlegen
2. dem Konzept für das Monitoring des Stadtumbauprozesses durch die Begleitforschung.

Beide werden gleichzeitig und in enger inhaltlicher und methodischer Verzahnung bearbeitet. Heute Vormittag wollen wir Ihnen den Arbeitsstand zum Ausgangsgutachten vorstellen, das Monitoringkonzept wird nach der Mittagspause hoffentlich gut verdaulich sein.

Ein zentrales Element des Ausgangsgutachtens ist die systematische Aufarbeitung der von den Programmgemeinden zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost Ende Juli 2002 eingereichten Stadtentwicklungskonzepte und, soweit uns verfügbar, deren Weiterentwicklung. Weitere wichtige Informationen konnten wir aus Quellen wie dem TLS sowie in verschiedenen Rückfragen an die Städte gewinnen. Eine thematische Vertiefung in ausgewählten Städten wird in den nächsten Wochen das Bild abrunden.

Für den wohnungswirtschaftlichen Teil konnten neben den eher spärlichen Informationen in den STEK zunächst Datengrundlagen des TIM und der TAB genutzt werden, in enger Abstimmung mit dem VTW konnte darüber hinaus die TTW mit einer Zuarbeit von auf Teilmärkte bezogenen Daten beauftragt werden. Aus dieser Situation ergibt sich gegenwärtig noch ein gewisser zeitlicher Rückstand in der Bearbeitung des wohnungswirtschaftlichen Teils.

Als Grundlage für das Monitoringkonzept konnten neben den in den STEK enthaltenen Informationen zum kommunalen Monitoring weiterführende Überlegungen der in einem informellen Arbeitskreis Monitoring mitwirkenden Städte ausgewertet und in die inhaltlich-methodische Konzeption für das Monitoring auf Landesebene einbezogen werden.

Die abschließende Fertigstellung von Ausgangsgutachten und Monitoringkonzept auch unter Berücksichtigung auch der Ergebnisse der heutigen Konferenz ist bis Ende September vorgesehen.

Erlauben Sie mir entgegen aller üblichen Regeln zum Aufbau eines Referats, vorab einige Kernpunkte der bisher gewonnenen Erkenntnisse zusammenzufassen. Ich tue das ganz bewusst in der Hoffnung, dass dadurch Ihre Aufmerksamkeit auf die nachfolgenden detaillierten Aussagen gerichtet wird.

1. Der Bundeswettbewerb hat den Anstoß gegeben zu einer praktisch flächendeckenden Auseinandersetzung mit der Problematik der schrumpfenden Städte, indem er im Rahmen des Wettbewerbs Fördermittel für die Erarbeitung geeigneter Planungen zur Verfügung gestellt hat.
2. Der in der Auslobung formulierte Anspruch an die Inhalte der Stadtentwicklungskonzepte war hoch und unterstreicht die Sicht, dass es beim Stadtumbau vorrangig um die Gestaltung nachhaltiger Stadtentwicklung geht und um die Einordnung von geförderten Maßnahmen des Abrisses und der Aufwertung in diese Zielstellung. Stadtumbau ist mehr als nur Abriss!
3. Dieser hohe Anspruch konnte angesichts der kurzen Laufzeit der Planung von ca. 6 Monaten nur bedingt eingelöst werden. Die dringende Aktualisierung und Weiterentwicklung der STEK ist damit vorgezeichnet.
4. Der im Wettbewerb zugrunde gelegte Planungshorizont 2010 ist ausgesprochen problematisch. Angesichts der zu erwartenden weiteren rückläufigen demografischen Entwicklung wird sich die Problemlage nach 2010 an vielen Standorten noch deutlich verschärfen. Es ist daher dringend zu empfehlen, zumindest eine prognostische Vorausschau bis 2020 zur Grundlage der Stadtentwicklungskonzepte und der daraus abzuleitenden Maßnahmen zu machen.
5. Die zeitnahe Verfolgung der Einwohnerentwicklung zwischen 2000 und 2002 legt die Befürchtung nahe, dass die in den STEK zugrunde gelegten Prognosen für 2010 zu optimistisch sind. In ca. 2/3 der Städte, die uns aktuelle Zahlen für 2002 übermittelt haben, muss konstatiert werden, dass sowohl in 2001 als auch in 2002 die reale Bevölkerungsentwicklung ungünstiger war als im Durchschnitt für den Prognosezeitraum 2010 angenommen.
6. Die Auswertung der STEK zeigt trotz tendenziell zu optimistischer Bevölkerungsprognosen eine Lücke zwischen den bis zum Planungshorizont 2010 gegebenen Anpassungserfordernissen (hier nur Rückbau) und geplanten Maßnahmen, zumal der Nachweis ihrer Umsetzbarkeit in der Regel nicht geleistet werden kann (z.B. fehlende Sicherheit bezüglich langfristige Verfügbarkeit von Fördermitteln). Die in den STEK ausgewiesenen Abrisse von Wohneinheiten decken – unter Berücksichtigung einer für die Marktstabilisierung wünschenswerten Fluktuationsreserve von 5 % - nicht einmal den aktuellen Überhang ab, das gegenwärtige verfügbare Fördervolumen für Abrisse reicht aber nicht einmal für die in den STEK dargestellten Abrisse aus, wobei weiterhin unklar ist, wie die Handlungsfähigkeit und Mitwirkung der Wohnungsunternehmen und der privaten Hauseigentümer gesichert werden kann. Damit stellen sich die Fragen,

1. ob die STEK in ihrer aktuellen Fassung hinreichend zielführend sind und
  2. ob die finanzielle Ausstattung des Förderprogramms der Dimension des Problems angemessen ist
7. Die Einbeziehung der Wohnungsunternehmen in die Erarbeitung der STEK war durchgängig gegeben, das bedeutet aber nicht, dass damit immer ein wohnungspolitischer Konsens und ein Fahrplan für seine Umsetzung erarbeitet werden konnten. Die Diskrepanz zwischen städtebaulich sinnvollen Strategien und den betriebswirtschaftlichen Möglichkeiten und Anforderungen der Wohnungsunternehmen ist erheblich und stellt die Umsetzung der STEK grundsätzlich in Frage. Es fehlt in der Regel eine klare Zielfestlegung bezüglich der langfristigen Funktion und Bedeutung der verschiedenen Wohnungsunternehmen im örtlichen Wohnungsmarkt. Noch weitgehend unklar ist, wie die zwingend notwendige Beteiligung der privaten Wohnungseigentümer am Stadtumbau und hier insbesondere am Abriss erreicht werden kann.
  8. Große Probleme macht nach wie vor der Umgang mit der Öffentlichkeit. Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang beispielsweise die Versuche, insbesondere die Abrissplanungen durch entsprechende Worthülsen zu verharmlosen. Damit hat aber einer Beteiligung der Bürger keine tragfähige Grundlage.
  9. Die infrastrukturellen Implikationen des Stadtumbaus sind erst im Ansatz bearbeitet. Dies gilt sowohl für den Bereich der sozialen Infrastruktur als auch für die technischen Netze. Hier ergibt sich ein erheblicher Handlungsbedarf auch bezüglich der Sektorkoordination auf Landesebene.
  10. Die Frage nach geeigneten Organisationsformen zur Steuerung des Umsetzungsprozesses wird vor diesem Hintergrund eher zögerlich angegangen. Bemerkenswert ist allerdings, dass in aktuellen Rückmeldungen von Kommunen die Notwendigkeit entsprechender Strukturen deutlich herausgestellt wird.
  11. Die aktuellen Rückmeldungen der Städte machen deutlich, dass die Verfügbarkeit von hinreichenden Fördermitteln als Grundvoraussetzung für den Rückbau nicht gesichert erscheint.
  12. In der Folge der STEK entsteht ein erheblicher Planungsbedarf nicht nur bezüglich Fortschreibung der STEK sondern auch bezüglich Anpassung der Bauleitplanung und der Sanierungs- und Erhaltungssatzungen an die veränderten Entwicklungsziele.

Sie sehen, meine Damen und Herren, dass wir gegen Ende dieser ersten Arbeitsphase eher Fragen haben und nur erste Antworten. Aber das muss bei einem Problemfeld, in dem noch so wenig Erfahrungen vorliegen und das so grundlegend anderer Lösungsansätze bedarf als wir sie bisher entwickelt und angewandt haben, nicht überraschen. Natürlich will und wird die Begleitforschung im weiteren Verlauf Antworten geben, aber ein erster Schritt ist dabei nun einmal, die richtige Frage zu stellen, nur so bekommen wir die richtigen Antworten...

## Vorstellung Ausgangsgutachten

Das Ausgangsgutachten, dessen aktuellen Arbeitsstand wir Ihnen heute vorstellen und mit Ihnen diskutieren wollen, setzt folgende Schwerpunkte:

1. Erfassung und Dokumentation der aktuellen Situation und der Zukunftsperspektiven in den Programmstädten in einem Datenpool, Überprüfung der Daten auf Plausibilität und (ggf.) Zielführung

Problem: Datenverfügbarkeit, Plausibilität, Kompatibilität von Daten

Weitere Teile:

Daten Randbedingungen aus anderen Quellen

Berechnung von Kenngrößen und Proben durch die Begleitforschung

2. Auswertung der inzwischen vorliegenden kommunalen Konzepte zum Stadtumbau bezüglich der gewählten strategischen Optionen und Maßnahmen. Dabei soll nicht das einzelne STEK in der Vielzahl seiner Einzelentscheidungen bewertet werden – den Wettbewerb haben wir längst hinter uns – sondern im Quervergleich der Konzepte untereinander soll geprüft werden, ob die aufgezeigten Ziele, Strategien und Maßnahmen plausibel und zielführend sind. Von besonderem Interesse ist dabei, mit welchen organisatorischen Strukturen sich die Kommunen auf die Wahrnehmung ihrer Steuerungsfunktion und Verantwortung im Stadtumbauprozess vorbereiten.

Datenpool und die STEK wurden getrennt nach diesen Fachaspekten ausgewertet, die Ergebnisse werden im folgenden vorgestellt..

Bevor ich das Wort an meine Kolleginnen und Kollegen gebe, noch einige kurze Anmerkungen:

1. Gemeinsame Grundlage der aktuellen Untersuchung sind die uns übermittelten kommunalen Stadtentwicklungskonzepte, im Normalfall mit Arbeitsstand Mitte 2002. Inwieweit sich seither weitere Entwicklungen bezüglich Planung, Umsetzung und Bürgerbeteiligung ergeben haben, wird aufgrund aktueller Rückmeldungen der Städte erläutert.
2. Bei der Arbeit ist deutlich geworden, dass die STEK nicht nur planerische Instrumente darstellen, sondern dass sie eine wichtige Kommunikationsfunktion sowohl nach innen als auch nach außen auszufüllen haben. Daraus ergibt sich ein hoher Anspruch bezüglich der Durcharbeitung und Vermittlung der wesentlichen planerischen Kernaussagen. Anhaltspunkte hierfür liefern die inhaltliche Gliederung der BBR für die Darstellung der STEK im Bundeswettbewerb sowie weitere fachspezifische Betrachtungen der Begleitforschung.  
Der Aspekt der Kommunikation wird bei der weiteren Arbeit verstärkt zu beachten sein, zumal mit der Umsetzung der STEK in Bauleitplanung Beteiligungsverfahren durchzuführen sind, die ein hohes Maß an Transparenz und Vollständigkeit in der Darstellung und Begründung der Planung erfordern.

Und noch ein abschließender Hinweis zur Gewichtung und Einordnung der Ergebnisse der bisherigen Arbeit:

Gegenstand der Untersuchung sind 44 Programmgemeinden von denen sich 36 mit Beiträgen am Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost beteiligt haben.

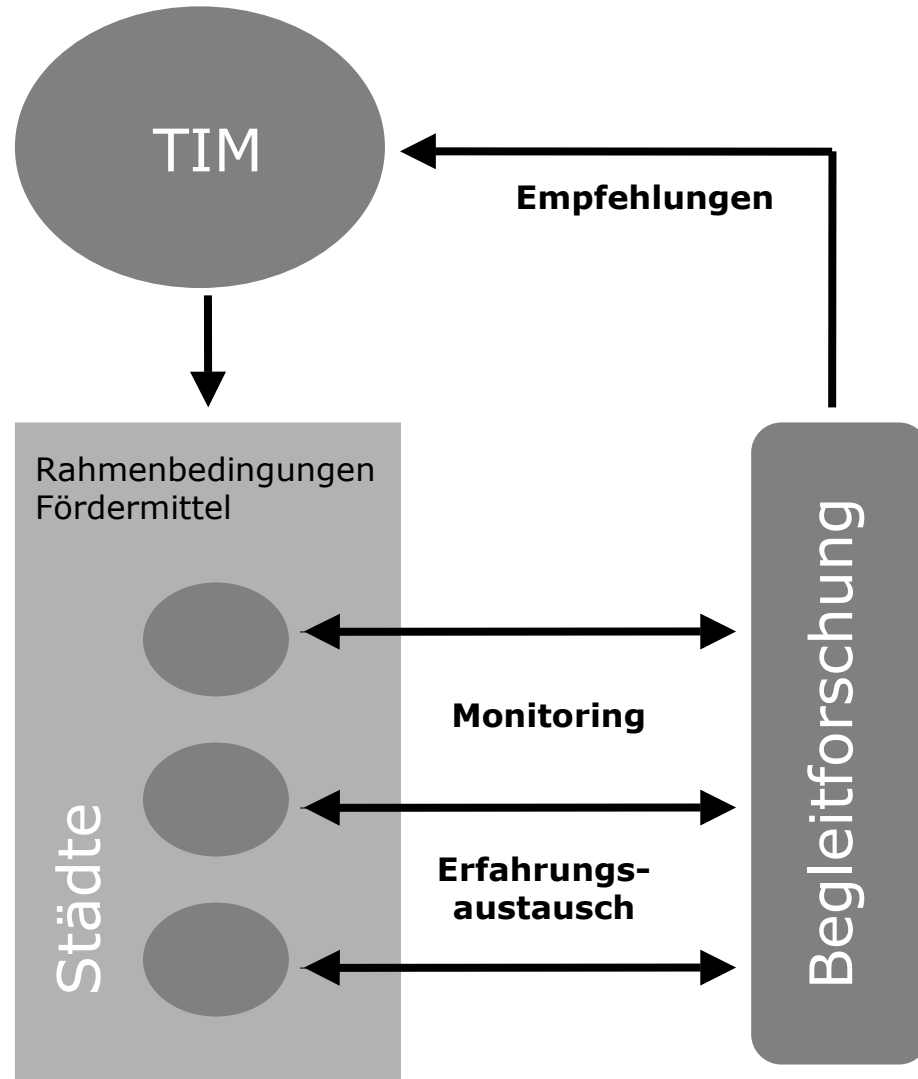
Damit erfasst die Begleitforschung alle Städte in Thüringen mit mehr als 10.000 Einwohnern,

sowie eine Vielzahl noch kleinerer Städte und Gemeinden.  
Die Summe der Einwohner aller Programmstädte beläuft sich knapp auf die Hälfte der Bevölkerung im Freistaat Thüringen.

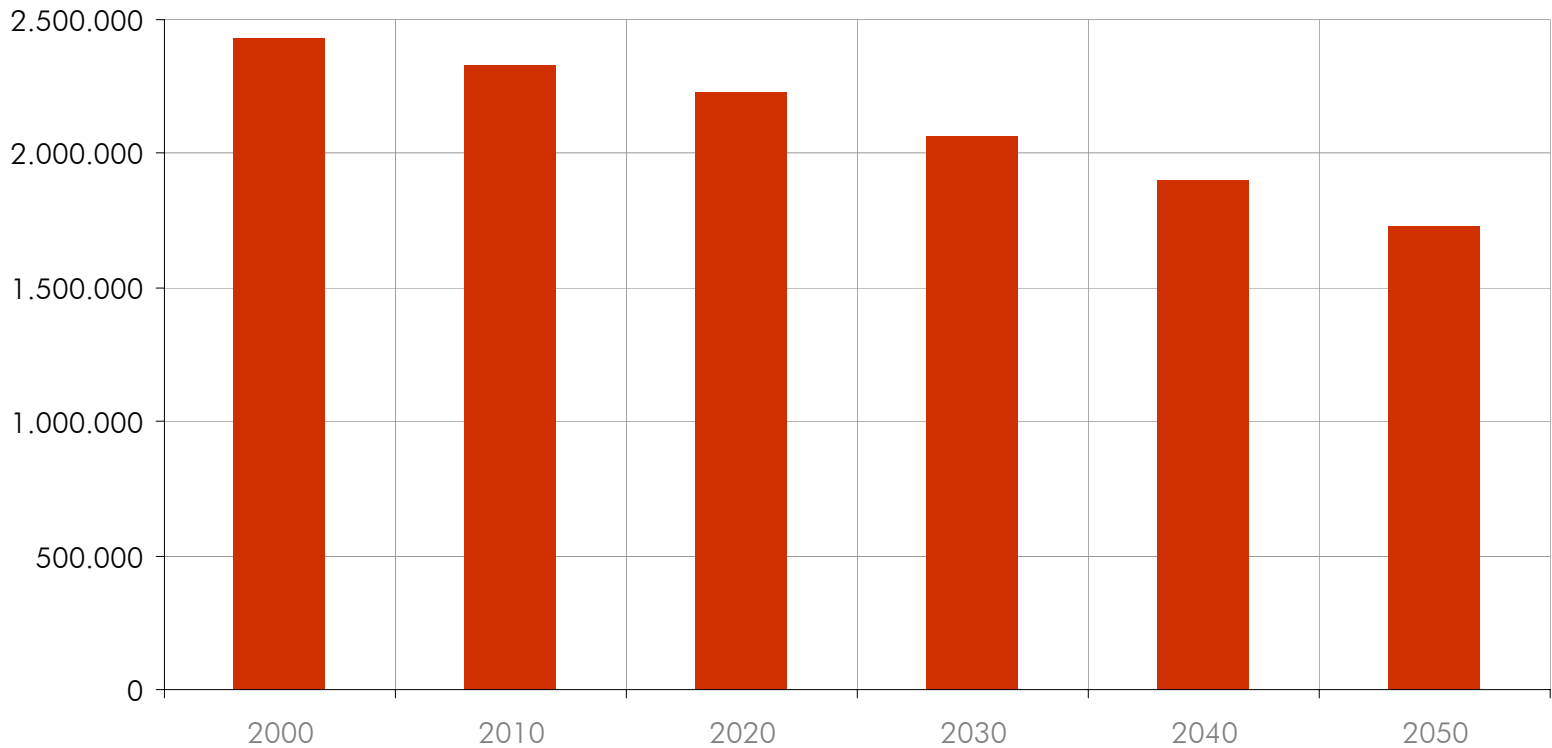
Durch die räumliche Verteilung der Programmstädte und die Einordnung ihrer Entwicklung in die der jeweiligen Landkreise bildet die Begleitforschung den Freistaat Thüringen bezüglich der wesentlichen Rahmenbedingungen des Stadtumbaus flächendeckend ab. Damit kann auch die regionalplanerische Dimension der Problematik für Thüringen erfasst werden.

Ich möchte nun meine Kolleginnen und Kollegen bitten, Ihnen die Kernaussagen ihrer Auswertungsergebnisse zusammenfassend vorzustellen  
Christina Busch für den stadtplanerischen Teil wobei ich nicht unterschlagen möchte, dass Frau Busch auch die nicht immer dankbare Aufgabe wahrnimmt, die organisatorischen Fäden der Begleitforschung zusammenzuhalten.  
Markus Terboven für den Bereich Wohnungswirtschaft  
Frau Dr. Martina Buhtz für die sozialplanerischen Aspekte und  
Prof. Michael Beckmann vom Lehrstuhl für Verfahren und Umwelt der Bauhausuniversität Weimar für den Bereich technische Infrastruktur und Umwelt.

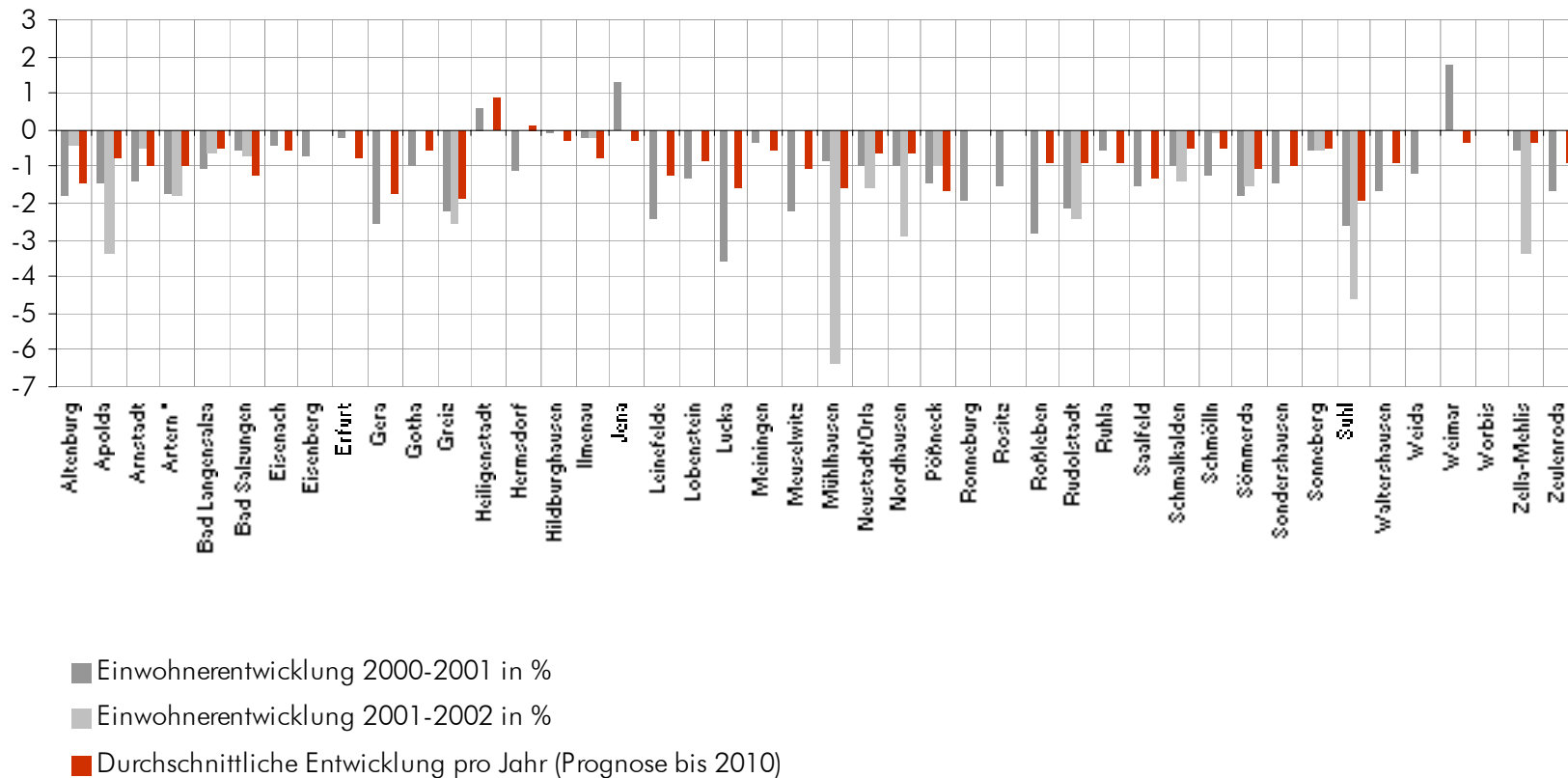
# Die Rolle der Begleitforschung im „lernenden Programm“ Stadtumbau Ost



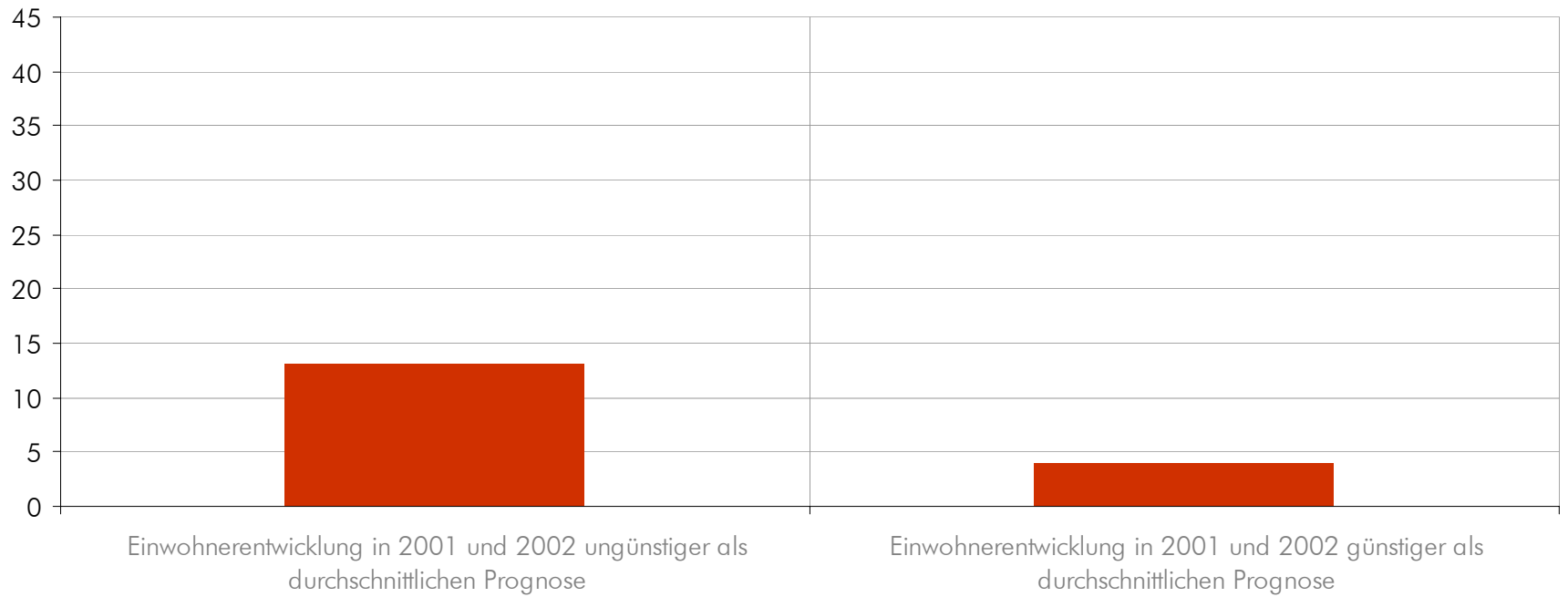
## Entwicklung der Bevölkerung in Thüringen 2000 bis 2050



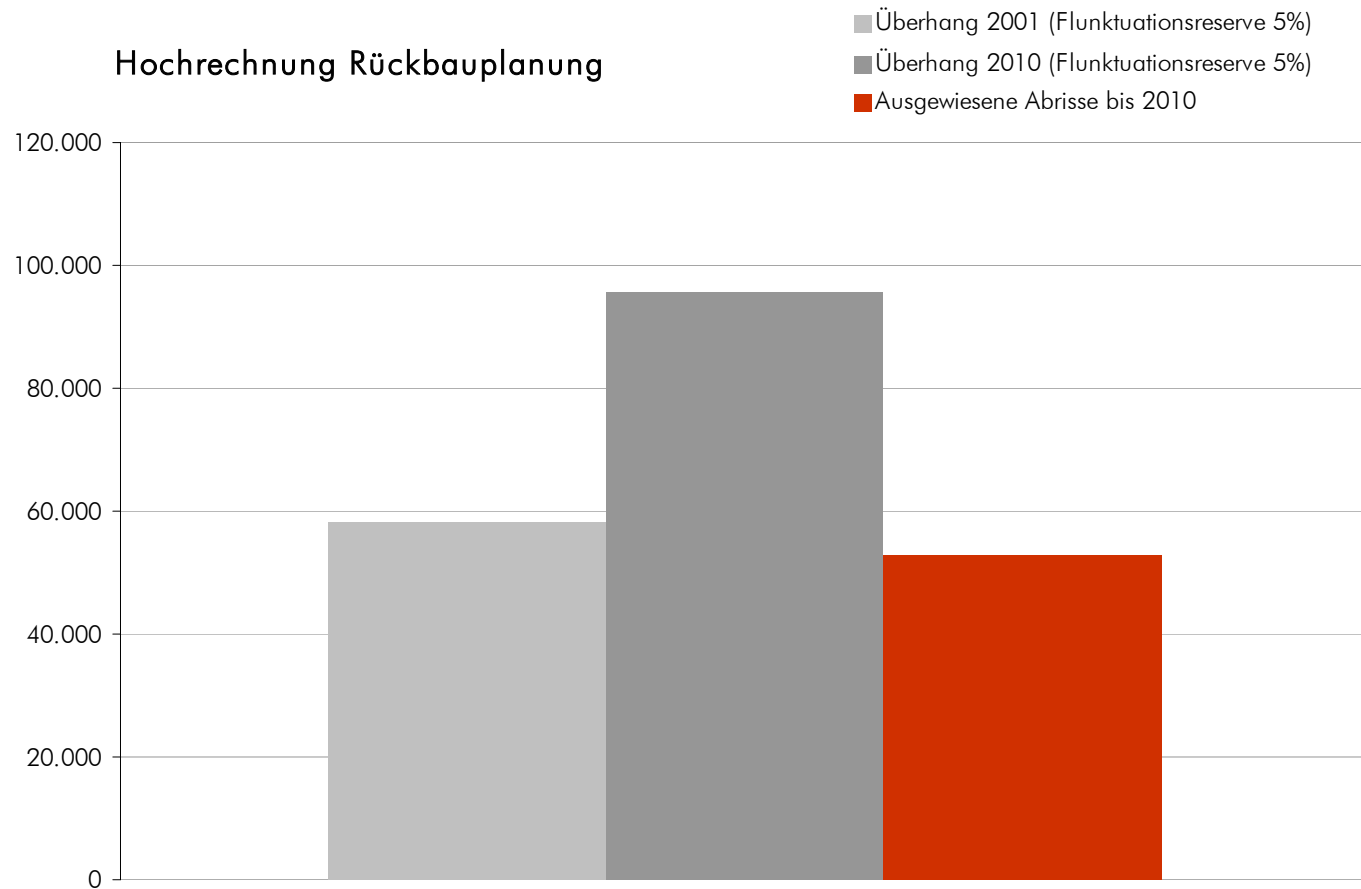
## Einwohnerentwicklung in %



## Einwohnerentwicklung - Städtevergleich Prognose 2010 / reale Entwicklung 2001 und 2002



## Hochrechnung Rückbauplanung



# Datenpoolstruktur

## Kommunale Angaben / Vorprüfung Bundeswettbewerb

Flächengröße in km<sup>2</sup>

Einwohnerzahl 1989 absolut

Einwohnerzahl 2000 absolut

Einwohnerentwicklung 1989 - 2000 in %

Bevölkerungsprognose 2000 - 2010 in %

Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten, 1996 - 2001 in %

Sozialhilfeempfängerquote 2001 (laufende Hilfe zum Lebensunterhalt) in %

Arbeitslosenquote 2001 in %

Haushalte 2001

Haushalte Entwicklung 2001 - 2010 absolut

Haushalte 2010 - Veränderung gegenüber 2001 in %

WU-Eigentum in % / absolut

Wohnungsbestand 2001 absolut, davon:

Baulter bis 1948 in % / absolut

Baulter bis 1990 in % / absolut

Baulter nach 1990 in % / absolut

Wohnungslieferungsquote 2001 in %

Wohnungslieferungsstand 2001 absolut, davon:

Baulter bis 1948 in % / absolut

Baulter bis 1990 in % / absolut

Baulter nach 1990 in % / absolut

Steuereinnahmen 2001 / EW in EUR

Verschuldung 2001 / EW in EUR

Wohnungsnachfrage 2010

Fluktuationsreserve 2010 in %

Rückbauziel 2010 min. / max.

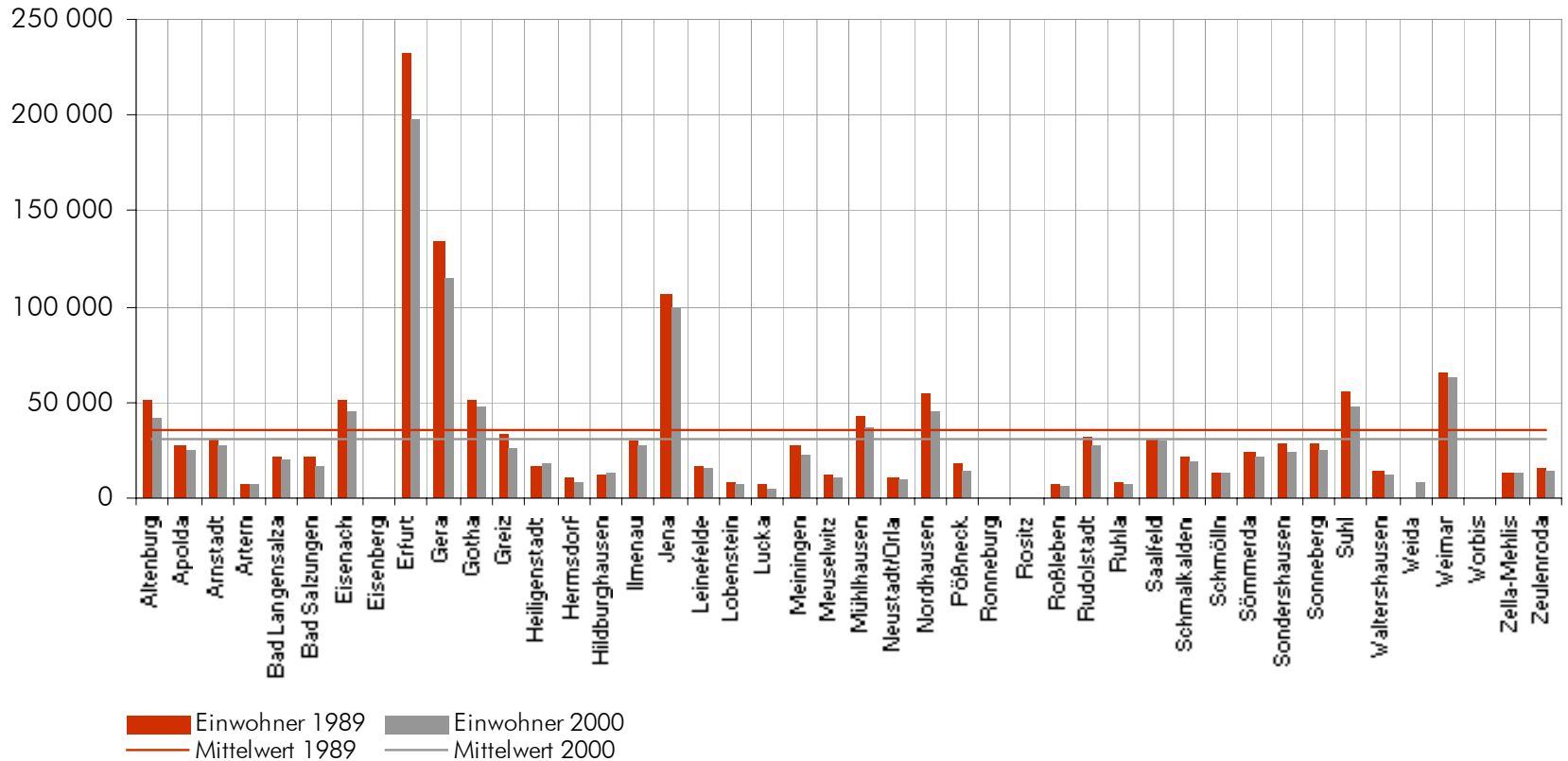
Rückbauziel 2015

# Untersuchte Städte und Gemeinden

1	Stadt Altenburg	23	Stadt Mühlhausen
2	Stadt Apolda	24	Stadt Neustadt/Orla
3	Stadt Arnstadt	25	Stadt Nordhausen
4	Stadt Artern	26	Stadt Pößneck
5	Stadt Bad Langensalza	27	Stadt Ronneburg
6	Stadt Bad Salzungen	28	Gemeinde Rositz
7	Stadt Eisenach	29	Stadt Roßleben
8	Stadt Eisenberg	30	Stadt Rudolstadt
9	Stadt Erfurt	31	Stadt Ruhla
10	Stadt Gera	32	Stadt Saalfeld
11	Stadt Gotha	33	Stadt Schmalkalden
12	Stadt Greiz	34	Stadt Schmöln
13	Stadt Heiligenstadt	35	Stadt Sömmerda
14	Stadt Hermsdorf	36	Stadt Sondershausen
15	Stadt Hildburghausen	37	Stadt Sonneberg
16	Stadt Ilmenau	38	Stadt Suhl
17	Stadt Jena	39	Stadt Waltershausen
18	Stadt Leinefelde	40	Stadt Weida
19	Stadt Moorbad Lobenstein	41	Stadt Weimar
20	Stadt Lucka	42	Stadt Worbis
21	Stadt Meiningen	43	Stadt Zella-Mehlis
22	Stadt Meuselwitz	44	Stadt Zeulenroda

Wettbewerbsteilnehmer

## Einwohnerentwicklung 1989-2000 absolut



## Anteil der betrachteten Städte / Thüringen Einwohner 2000

