

Thüringer Stadtumbaukonferenz 2005
am 08. Juni 2005, Sömmerda, Volkshaus

Rede Minister Andreas Trautvetter

Thüringer Städtebauförderung ist eine Erfolgsgeschichte, wenn man vergleicht, wie unsere Städte 1990 ausgesehen haben. Wenn ich durch unsere Städte und Gemeinde gehe, freue ich mich über jede Fassade, die es neu gibt. Ich übersehe nicht die vielen unsanierten Bereiche, aber ich freue mich über jede sanierte Fassade.

Ich bedanke mich bei den Kommunen, denn ohne die Weichenstellung in den Kommunalhaushalten, ohne die entscheidende Weichenstellung der Kommunalparlamente würde der Stadtumbau nicht gelingen und man sieht ja auch durchaus den einen oder anderen Unterschied im kommunalen Bereich.

Natürlich haben die Rahmenbedingungen, die der Freistaat gesetzt hat, auch dazu beigetragen, dass sie eigenverantwortlich und erfolgreich handeln konnten. Mein Lob gilt der Landesverwaltung, denn es gehören auch immer bestimmte Ermessensspielräume dazu, die man den Kommunen ermöglicht, damit in den Thüringer Städtebauförderrichtlinien Förderinitiativen zugelassen und durch fachliche Präsenz im Rahmen der Bewilligungsverfahren Entscheidungsspielräume für die Städte und Gemeinden aufgezeigt werden.

Die Thüringer Städte und Gemeinden sind von Anfang an zu eigenem Handeln angeregt worden und haben die Stadtsanierung nicht an Unternehmen delegiert. Eine Unterstützung durch Sanierungsträger und -berater wurde auf notwendige Ergänzungen zum eigenen Verwaltungshandeln bezogen, um gerade in der Anfangszeit Verfahren und Inhalte kennen zu lernen.

In der besagten Anfangsphase stand die Gebäudesicherung im Vordergrund. Mit Hilfe der ‚Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung‘ konnte der Verlust ganzer Stadtviertel verhindert werden, z. B. in Erfurt, wo in den ersten Jahren nichts anderes gemacht wurde, als erst einmal die Abdichtung der Dächer, damit das Andreasviertel nicht weiter verfällt. Wer jetzt durch das Andreasviertel durchgeht, der weiß, wie schön dieser Stadtteil ist.

Inzwischen betreiben wir aktiv den Stadtumbau. Nichts anderes sind nämlich unsere Sanierungsmaßnahmen seit 1991 und die Maßnahmen der Thüringer Innenstadtinitiative seit 1998! Gemeinsam mit den Gemeinden und Städten haben wir uns der Aufgabe gestellt, das reiche historische Erbe Thüringens zu erhalten und den Stadtumbau als Chance zu sehen.

Wir haben in den letzten 15 Jahren viel Geld in die Hand genommen. Insgesamt über 2 Mrd. Euro wurden investiert. Mit Bund-Länder-Programmen aber auch mit eigenen Programmen haben wir in Thüringen gemeinsam mit den Gemeinden und Städten Strukturentwicklung betrieben.

Es gibt Analysen, welchen volkswirtschaftlichen Effekt erreicht man mit Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung. Nach einer Studie des Rheinischen-Westfälischen Institutes für Wirtschaftsforschung löst jeder Euro, den der Staat hier investiert das 8,3-fache an privaten und öffentlichen Folgeinvestitionen aus. Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung ist also ein Wirtschaftsfaktor.

Das sage ich auch ganz bewusst jetzt, da wir über knappe Kassen in öffentlichen Haushalten reden und dies. Wenn uns 169 Mio. Steuermindereinnahmen dieses Jahr beschert werden, ist das einer einzigen „Steuer zu verdanken“, der Umsatzsteuer, die mit 231 Mio. hinter den Erwartungen zurück bleibt. Städtebauinvestition und Wohnungsbauinvestition gehen 1 : 1 in die regionale Wertschöpfung und in die Binnenkonjunktur.

Wenn man beispielsweise mit den eingesetzten Fördermitteln ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau von 120 Mio. Euro erreichen kann, dann sind darin in der Wertschöpfungskette allein 17 Mio. Euro Umsatzsteuer enthalten. Damit fließen entsprechend dem Verteilungsschlüssel der Umsatzsteuer ca. 12 Mio. Euro wieder in die

Kassen von Bund und Land zurück und stellen somit eine direkte Refinanzierung der eingesetzten Fördermittel dar.

Diese volkswirtschaftliche Gesamtrechnung muss man zunehmend machen und die müssen wir auch immer wieder zu Grunde legen, wenn wir hier über Investitionen in diesem Bereich reden.

Wir verfolgen sehr genau den Mittelabfluss. Es ist nicht nur die verspätete Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund der Grund, warum die Mittel momentan nicht abfließen, wir stellen auch fest, dass eine ganze Reihe von Kommunen offenbar in der Lage sind, zu 100% vorzufinanzieren und die Landesmittel, die bewilligt sind, liegen bei uns auf der Kasse.

Ich sage das hier ganz bewusst, auch weil wir eine Menge an Klageverfahren vor uns haben. Der Gemeinde- und Städtebund klagt wegen des Finanzausgleichsgesetzes. Es scheinen aber immer noch genügend Mittel da zu sein und wir müssen einen Weg finden auch dieses Jahr, keine weiteren Vorratsbewilligungen zuzulassen und Kassenabrufverzögerungen zu verhindern.

Wir müssen auch einen Weg finden, wie wir vielleicht die eine oder andere Investition umschichten, dorthin, wo investiert werden kann. Wo die Kommunalhaushalte beschlossen sind, muss man auch mal zu Gunsten anderer Kommunen umschichten können. Und die eine oder andere Investition, die momentan finanziell nicht abgedeckt ist, dann übers Folgejahr finanzieren.

Wir haben mit einer immens hohen Förderung viel auf den Weg gebracht. Man kann sagen, wir sind auf dem Weg, wir werden in Zukunft nicht mehr in dieser Höhe fördern können. So mancher 90%-ige Fördersatz führt auch dazu, dass man nicht mehr genau über Kosten nachdenkt.

Ob eine Bushaltestelle in Rastenberg oder ein anderer Fördertatbestand 143 000 Euro kostet oder ein 450 m² Park 500 000 Euro, man muss darüber nachdenken können, da man muss darüber reden.

Ich bin ein großer Verfechter dafür, dass man Eigenanteile erhöht, weil man damit nämlich zu mehr wirtschaftlichem Denken erzieht.

Mit Maßnahmen zur Stabilisierung in den Kernbereichen der großen Plattenbaugebiete haben wir seit 1993 auf der Grundlage von Rahmenplänen die Innenstadtsanierung ergänzt.

Durch städtebauliche Wettbewerbe sind dort beispielhafte Maßnahmen entstanden, die sie hier in Sömmerda im Bereich ‚Neue Zeit‘ besichtigen können. Hinter der Investitionstätigkeit in Sömmerda liegt eine jahrelange konzeptionelle Vorbereitung.

Ich weiß, dass man das hier in der Stadt auch kritisch bewertet, aber es ist hier über viele Jahre ein städtebauliches Konzept entstanden, was wirklich hervorragend ist. Es geht von einer deutlichen Reduzierung der Wohndichte aus und weist dem verbleibenden Kern der Siedlungen Aufgaben für die Gesamtstadt zu.

Also eine Entwicklung weg von ‚Schlafstadt‘ und ‚Werksiedlung‘ hin zur Nutzungsmischung und zu einem Stadtteil mit guter Adresse.

Und Aufwertung betreiben wir hier in der Innenstadt. Auch die Sanierung des Volkshauses ist ein gutes Beispiel dafür. Anerkennung verdient auch die Anstrengung der Stadt, anstelle von zwei abgerissenen innerstädtischen Wohnblöcken im Bereich ‚Bürgergarten‘ im Rahmen unserer Förderinitiative ‚Genial zentral‘ dort Wohneigentum durch Stadthäuser anzubieten.

Auch da sei mir eine Bemerkung gestattet. Die Reichhaltigkeit unserer Städte wird bestimmt durch die Architektur aus vielen Jahrhunderten. Architektur hat auch etwas mit

Kultur zu tun – man kann durchaus strittig über Baustile reden. Wo passt Bauhaus hin? Aber wir sollten uns auch angewöhnen, dass wir nicht nur die Städte so stehen lassen wie sie vor 100 Jahren ausgesehen haben, sondern Freiräume auch nutzen, um Architektur des ausgehenden 20. und beginnenden 21. Jahrhunderts in unsere Kulturlandschaft Innenstadt einfließen zu lassen.

Auch wenn es kritisch diskutiert wird, das gehört dazu. Architektur hat – wie gesagt – etwas damit zu tun, dass man verschiedene Ansichten hat und dort auch diese Ansichten strittig austragen kann.

Es geht auch darum, die „Black-Box“ Innenstadt für Familien mit Kindern auszuleuchten. Es gehören wieder Wohnungen in die Innenstadt. Man muss eine Stimmung schaffen, die Leute erkennen lässt: Es ist besser, sauberer, sicherer und zentraler in der Innenstadt !

Es sei noch einmal betont, dass Stadtumbau für uns kein neues Thema ist, das wir nur als Partner des Bundes betreiben, sondern dass wir von Anfang an auf Aufwertung unserer Innenstädte und Altstädte gesetzt haben. Stadtumbau bedeutet daher für Thüringen nicht Rückbau per se, sondern dieser wird als Voraussetzung für die Aufwertung betrachtet.

Wir können durch das heutige Fördervorgehen beim Stadtumbau auch sicherstellen, dass die bisherigen Erfolge der Stadtsanierung in Thüringen nicht durch demographische Entwicklungen gefährdet werden.

Wir haben eine hohe Kontinuität. Es sind sicherlich unterschiedliche Strategien gefragt: für Suhl, für Ilmenau, für Sondershausen. Es sind überall andere Voraussetzungen.

Suhl ist auf der Suche nach einem neuen Profil. So haben die Suhler die Herausforderungen des demographischen Wandels angenommen – von ehemals 56.000 Einwohnern geht die Stadt von einer Einwohnerzahl im Jahre 2020 von 33.000 aus. Die Aufwertungsmaßnahmen konzentrieren sich auf die Innenstadt – wogegen sich der Rückbau im Plattenbaugebiet Suhl-Nord vollzieht.

Angesichts des schnellen Rückbaus sind Konzepte für Nach- und Zwischennutzungen notwendig. Diese sind in Vorbereitung, wobei die grundsätzliche Strategie, den Rückbau auf ganze Stadtteile zu konzentrieren, erhalten bleiben soll.

In Ilmenau werden ebenfalls die Akzente auf die Aufwertung der Innenstadt gelegt. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft beteiligt sich aktiv an der Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen. Für das Neubaugebiet ‚Pörlitzer Höhe‘ ist Rückbau und Gebietsstabilisierung angedacht, wobei hier ein flexibles Konzept zur Anpassung an die reale Entwicklung Grundlage für den Rückbau ist. Die zugrunde gelegte Einwohnerentwicklung entspricht den optimistischen Szenarien, wobei dies den am Ort Studierenden zu verdanken ist. Ilmenau hat es als Universitäts- und Gothestadt leichter, ein Leitbild für die Stadt zu definieren.

Sondershausen kann als Fallbeispiel genannt werden für eine Kreisstadt im ländlichen Raum, die auf ihre Tradition als Residenzstadt aufbaut. Mit dem ‚Loh-Orchester‘ ist sie als Kulturstadt über die Regionsgrenzen hinaus bekannt. Rückbau will die Stadt im Gebiet ‚Hasenholz-Östertal‘ vollziehen, wobei hier mit Maßnahmen des Programms ‚Soziale Stadt‘ der Umzugsprozess flankiert wird. Für das innerstädtische Plattengebiet ‚Wippertor‘ ist über einen städtebaulichen Wettbewerb das Ziel definiert, die bauliche Dichte kleinstadtverträglich rückzubauen. Dabei arbeiten die städtische Gesellschaft und die beteiligte Wohnungsgenossenschaft in enger Partnerschaft zusammen. Der Schwerpunkt der Aufwertung wird weiterhin fast ausschließlich auf die Innenstadt gelenkt, wobei hier eine Verstärkung des innerstädtischen Wohnens am ‚Trinitatisplatz‘ im Rahmen unserer Förderinitiative ‚Genial zentral‘ erfolgt. Hervorzuheben ist, dass das Landratsamt in der Stadtmitte historische Gebäude wieder belebt hat, für Thüringen leider noch keine Selbstverständlichkeit!

Man kann also feststellen, dass sich der Stadtumbau wesentlich differenzierter vollzieht als zunächst angenommen. Entscheidend ist, dass die Kommunen eigene Ziele und Wege finden, die die Spezifik der jeweiligen Stadt berücksichtigen und Erfolg versprechend sind.

Für diese differenzierten städtischen Konzepte und Vorgehensweisen müssen flexible Instrumente zur Unterstützung seitens Land und Bund angeboten werden. Ich habe Ihnen an den ausgewählten Beispielen gezeigt, dass die Städtebauförderung solch differenziertes Handeln ermöglicht und unterstützt. Gleichwohl brauchen wir für die künftigen Aufgaben weitere Flexibilisierungen, die wir auch regelmäßig im Rahmen der Verhandlungen zur Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung beim Bund einfordern.

Nach derzeitigen Aussagen ist der Aufwertungsschwerpunkt ‚Innenstadt‘ bei allen Programmgemeinden nicht umstritten. Auch in Thüringen gibt es noch gefährdete Innenstadtbereiche, wenn ich nur an Artern, Pößneck oder Weida denke.

Wir haben uns als Land das Ziel gesteckt, keinen flächenhaften Abriss unserer historischen Innenstädte hinzunehmen!

Das beste Konzept nützt nichts, wenn die Akteure vor Ort nicht gemeinsam an der Umsetzung interessiert sind. Nur wenn sich Wohnungsunternehmen und die Träger der technischen und sozialen Infrastruktur gemeinsam mit den Bürgern ihrer Stadt aktiv an der Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Konzepte beteiligen, kann der Stadtumbau erfolgreich sein !

Wir haben sehr gute Beispiele in Thüringen die zeigen, dass das gemeinsame Handeln ausschlaggebend für den Erfolg ist:

So hat beispielsweise der Stadtumbau in Leinefelde weltweite Anerkennung gefunden: Gleich zwei Preise werden in diesem Jahr vom Architekten-Weltverband UIA verliehen für konkrete Umbauprojekte und für die Stadtentwicklung in Leinefelde!

Herr Bürgermeister Reinhardt: Meinen herzlichen Glückwunsch zu den nächsten Preisen! Das Beispiel der Stadt Worbis/Leinefelde hat es auch wirklich verdient.

Dabei wurde Leinefelde keineswegs durch überhöhte Fördermittelzahlungen in der Städtebauförderung begünstigt. Gerade das Beispiel Leinefelde zeigt, dass die Behauptung, Qualität in der Stadtentwicklung sei nur über erhöhte Fördergelder zu erreichen, nicht zutrifft!

Vielmehr hat Leinefelde frühzeitig - weit vor dem Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau‘ - eigenverantwortlich klare Entscheidungen zur zukünftigen Stadtentwicklung im Bereich Wohnen, Arbeiten und Grün getroffen und daraufhin Beschlüsse für eine qualitätvolle Planung gefasst und kontinuierlich umgesetzt.

Den hier anwesenden Vertretern der Stadt, allen voran Herrn Bürgermeister Reinhardt und dem städtebaulichen Planer, Herrn Hermann Sträß sowie Herrn Stefan Forster, möchte ich an dieser Stelle nochmals ausdrücklich meine Gratulation aussprechen. Sie vertreten Thüringen jetzt in der ‚1. Liga‘ der Stadtplanung!

In Leinefelde gilt die Aussage von Herrn Bürgermeister Reinhardt: „Sage dem Bürger die Wahrheit, er weiß sie nämlich schon“! Sicherlich ist dies ein wesentlicher Schlüssel zum Erfolg!

Thema ‚Rückbau‘:

Das Ziel für Thüringen, bis 2009 ca. 40.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen, wird nachzeitigem Stand erreicht werden. Trotz der erfolgten Kürzungen in diesem Programm durch den Bund ist es in Thüringen gelungen, mit der gewählten Verfahrensweise der genauen Abrechnung und der Möglichkeit der Poolbildung eine hohe Anzahl der in den Kommunen geplanten Rückbauten zu ermöglichen.

Das Monitoring ‚Begleitforschung‘ zeigt uns bei den 42 betrachteten Städten und Gemeinden, dass förderfähige Rückbaupauschalen erreicht wurden, die zwischen 25 und 91 Euro pro Quadratmeter zurück zu bauender Wohnfläche liegen. Der Gesamtdurchschnitt liegt bei etwa 50 Euro pro Quadratmeter. Über diese Differenz von 10 Euro zur vorgegebenen Pauschale des Bundes können wir mehr Wohneinheiten rückbauen sowie durch gegenseitigen Ausgleich kostenintensivere Rückbauten wie z. B. für Hochhäuser ausreichend berücksichtigen.

Durch den Rückbau erfolgt eine Entlastung des Wohnungsmarktes in Teilsegmenten. Allerdings - und das zeigen unsere Auswertungen in der Begleitforschung - werden weiterhin fast in gleicher Zahl Wohnungen neu errichtet. Insofern findet hauptsächlich eine Verschiebung des Angebots statt.

Wir haben zwar eine rückläufige Einwohnerzahl, aber die Anzahl der Haushalte ist stabil. Auch das ist eine Folge der demographischen Entwicklung.

Diese neuen Angebote müssen jedoch sorgfältig dahingehend überprüft werden, ob dadurch eine Diversifizierung des Wohnungsangebots stattfindet, die eine Aufwertung der Innenstädte darstellt – oder aber am Bedarf vorbei geplant wird !

Nur unter Bewertung des langfristigen Bedarfs kann ein solches Angebot vor allem bei der Nutzung innerstädtischer Brachen und Baulücken erfolgreich sein.

Grundlage hierfür sind regional bezogene wohnungswirtschaftliche Konzepte, die wir im Zuge der Stadtumbaukonzepte für die Förderung zugrunde legen – die aber auch in der Bauleitplanung entsprechende Anpassungen voraussetzen !

Derzeit besteht noch keine Begründung, den Rückbau zurückzustellen, insbesondere stehen die Städte vor der Herausforderung, auch andere Eigentümer, insbesondere private Wohnungsanbieter, einzubeziehen.

Die Zwischenerwerber in den großen Neubaugebieten stellen uns dabei vor besondere Probleme, die teilweise erst langfristig lösbar sein werden. Es ist davon auszugehen, dass auch nach 2010 der Leerstand weiter ansteigt, da die derzeitige zusätzliche Nachfrage, die aus der Reduzierung der Haushaltsgröße resultiert, entfällt.

Der vorausgesagte Wohnungsüberhang auf der Basis der Einwohnerprognosen - bei einer angenommenen Fluktuationsreserve von 5 Prozent - liegt in der Summe der Programmgemeinden bei ca. 67.000 Wohnungen für das Jahr 2010 und bei ca. 95.000 Wohnungen für das Jahr 2020.

Sie sehen, dass wir in unseren Anstrengungen nicht nachlassen dürfen, denn die Probleme werden nicht weniger!

Derzeit können wir feststellen, dass der tatsächliche Rückbau leicht stagniert. Dies ist jedoch nicht auf Haushaltsprobleme des Landes zurückzuführen, da bereits der Rückbau von weiteren 6.000 WE bewilligt wurde, für die bisher ein Abriss noch nicht erfolgt ist.

Nach den Erhebungen der Begleitforschung trifft dies insbesondere bei den Städten Artern, Eisenach, Saalfeld, Gotha, Zeulenroda, Meiningen und Ruhla zu, die weniger als die Hälfte des dort bewilligten Rückbaus tatsächlich durchgeführt haben.

Eine Vielzahl von Kommunen setzen jedoch die erteilten Bewilligungen zeitnah und zügig um. Erfurt hat bereits eine absolute Rückbauzahl von 2.588 Wohneinheiten erreicht, und damit die meisten dauerhaft leer stehenden Wohnungen rückgebaut. Aber auch in Suhl sind 2.137, in Gera 1.583, in Jena 1.218 sowie in Leinefelde ca. 900 Wohnungen zurückgebaut. Bei den Mittelstädten waren es zwischen 300 und 500 Wohneinheiten (Stand: 30.04.2005).

Im Freistaat insgesamt sind damit bisher 15.360 Wohnungen im Programm Stadtumbau-Rückbau und den landeseigenen Programmen zurückgebaut worden.

Der Rückbau vollzieht sich zu über 60 Prozent in den Groß-Wohnsiedlungen und zu ca. 20 Prozent in den innerstädtischen Gebieten in Bezug auf die hier situierten Plattenbauten, für die entsprechende Anpassungsnotwendigkeiten bestehen. Nur in Sonderfällen wurden bisher 700 WE in Gebäuden mit einem Baualter vor 1918 rückgebaut.

Auch wenn wir davon ausgehen müssen, dass nicht jeder gewünschte Rückbau gefördert werden kann, ist erkennbar, dass eine Weiterführung nach 2009 unter Berücksichtigung der Altschuldenentlastung für alle rückzubauenden Wohnungen notwendig ist !

Entscheidend bei der Rückbau-Thematik ist die vielfach noch nicht hinreichend geklärte Frage der Nachnutzung der frei werdenden Flächen in den großen Neubaugebieten.

Wir gehen davon aus, dass ein flächenhafter Rückbau in den Innenstädten nicht erfolgen soll und die Gründerzeitgebiete nur nach Vorgabe durch entsprechende Blockkonzepte in der Dichte, vor allem in den Blockinnenbereichen, reduziert werden können.

Es kann nicht angehen, dass nur 6 von 42 am Monitoring beteiligten Kommunen Angaben zur Nachnutzung gemacht haben. Die Verantwortung der Kommunen, die frei werdenden Flächen aktiv in die Stadtentwicklung einzubringen, wird demnach noch nicht ausreichend wahrgenommen !

Ich habe dargestellt, dass Rückbau allein nicht ausreicht, erfolgreich Stadtumbau zu betreiben. Vielmehr muss die Aufwertung unserer Innenstädte, die wir im Sinne der ‚Thüringer Innenstadtinitiative‘ kontinuierlich betreiben, im Vordergrund stehen.

Aufgrund der Kontinuität der Städtebauförderung, die seit Beginn der Programme 1991 unser Fördervorgehen bestimmt, sind erkennbare Erfolge in Thüringen ablesbar. Erfolge, die uns Hoffnung machen, dass wir die Herausforderung durch die demographische Entwicklung als Chance begreifen dürfen, unsere Städte im Wettbewerb der Regionen zukunftsfähig umzubauen !

Gerade weil wir das Thema Aufwertung nicht zurückstellen und gerade weil wir die Mittel - wie ursprünglich auch vom Bund geplant - zu gleichen Teilen für Rückbau und Aufwertung gleichzeitig einsetzen, ist in Thüringen bereits ein deutlicher Trend „zurück in die Innenstädte“ erkennbar.

Außerdem ermöglichen wir ab 2005 den Städten und Gemeinden Sicherungsmaßnahmen zu Konditionen des Rückbaus bei Gebäuden aus der Zeit vor 1914. Damit sollen in Sonderfällen gezielt insbesondere Eck- und Vordergebäude bei Blockstrukturen erhalten werden.

Vielfach berichten die Städte von einer Zunahme der Wohnbevölkerung in den Altstädten, und das nicht nur in Erfurt und Jena. Auch Mühlhausen mit seinem ländlich geprägten Umfeld zeigt an, dass in der Zeit von 1996 bis 2003 die Anzahl der Einwohner deutlich zugenommen hat und die Altstadt zunehmend ein beliebter Wohnstandort geworden ist !

In Altenburg konnte ich kürzlich die Schlüsselübergabe für die Teichstraße 23 – 27 vornehmen, wo die städtische Wohnungsbau-gesellschaft leer stehende historische Bürgerhäuser mit Neubauten ergänzt hat, um attraktives Innenstadtwohnen anzubieten. Die Städte und die städtischen Wohnungsbauunternehmen sind gut beraten, wenn sie diesen Weg weiter gehen und im Bereich innerstädtischer Brachen und Baulücken eine systematische Umsetzungsstrategie entwickeln.

Voraussetzung ist eine entsprechende kommunale Grundstückspolitik, die Grunderwerbe nicht ausschließt, um damit zusätzliche Angebote, insbesondere für Familien mit Kindern, in der Innenstadt bereitzustellen. Vorrangig auch im Hinblick auf Eigentumsmaßnahmen im Sinne unserer Förderinitiative ‚Genial zentral – unser Haus in der Stadt‘.

Die Wohnungsunternehmen erkennen zunehmend die dadurch vorhandenen Entwicklungschancen. Dies zeigen Beispiele in Ilmenau, Schmölln oder hier in Sömmerda

für den Bereich ‚Bürgergarten‘. Für diese Entwicklungen ist das Fördergeld für Grunderwerb gut angelegt und nachhaltig wirksam.

Es gilt festzuhalten, dass die oberflächliche, plakative Aussage: „Wohnungsleerstand heißt keine notwendigen Investitionen im Wohnungsbau“ so nicht stehen bleiben darf !

In der gewerblichen Wohnungswirtschaft haben wir in Thüringen im sanierten Bestand nur einen Leerstand von 3 bis 5 Prozent. Dies entspricht der so genannten „Fluktuationsreserve“. Das bedeutet aber auch, dass im Falle von Rückbauten so gut wie keine modernisierten Umsetzerwohnungen verfügbar sind. Es kann doch nicht heißen, dass wir ältere Mitbürger mit Bindung an das Quartier zwangsverdrängen oder zu ‚Hartz IV‘-Empfängern sagen: „Ab in die unsanierte Platte“.

Wer den Weg geht, unsanierten Wohnraum für ALG II-Empfänger bereitzustellen, der tut 1. der Wohnungsbaugesellschaft nichts Gutes. Das gibt eine soziale Entmischung in den entsprechenden Plattenbauten, der Wohnungsmarkt wird kaputt gemacht und ein Dumping auf die Mietpreise wird verursacht. Somit wird der letzte private Investor verlorengelassen, weil es sich für privates Kapital nicht mehr lohnt, in Wohnhäuser im Innenstadtbereich zu investieren.

Jeder kann sich das ausrechnen: man bekommt keine Investitionen im Neubau unter 700 bzw. 800 Euro pro Quadratmeter hin. Wer noch darunter geht, tut sich selbst und der gesamten Wohnungswirtschaft keinen Gefallen.

‚Aufwertung‘ bedeutet in Thüringen jedoch auch, dass wir die Straßen, Wege und Plätze in den Innenstädten als Erlebnisraum für die Bürger wieder nutzbar machen und fehlendes Grün besonders in die Gründerzeitstrukturen einfügen.

Nach meiner Auffassung müssen die Gründerzeit-gebiete als gefährdete Bereiche zwischen historischer Altstadt und den großen Neubeugebieten besonders sorgfältig betrachtet werden.

Als Beispiele und Vorbild können hier die Grünordnungsmaßnahmen im Programm ‚Soziale Stadt‘ in Erfurt im Bereich ‚Magdeburger Allee‘ und die erfolgreiche Sanierung des ‚Damenviertels‘ in Jena genannt werden. Die genannten Ordnungsmaßnahmen sind nicht nur in den Geschäftsbereichen in Bezug auf private Folgeinvestitionen hochwirksam, sondern auch als innerstädtische Wohnumfeldmaßnahmen !

Allerdings ist auch hier eine Prioritätensetzung innerhalb der städtischen Gesamtmaßnahmen unverzichtbar, um Interventionsbereiche mit den höchsten Folgeeffekten auszuwählen.

Die integrierten Stadtentwicklungs- und Stadtteilkonzepte sind also nicht nur auf Grund der tatsächlichen Entwicklung nach Anpassung der Prognosewerte und der sich daraus ergebenden Zielkorrektur fortzuschreiben. Vielmehr ist eine laufende Verfeinerung auch aus qualitativen Gründen erforderlich, um auch im Hinblick auf eine noch nicht ausreichend thematisierte Infrastrukturanpassung (d. h. Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur) aussagefähig zu werden.

Dabei sollte der jeweilige Stadtumbau stärker als ressortübergreifende Aufgabe dargestellt werden. Nur so wird ein integriertes Stadtentwicklungskonzept eine ausreichende Investitions- und Fördergrundlage bilden können, wobei der notwendige regionale Bezug bisher in alle integrierten Stadtentwicklungskonzepte noch nicht ausreichend einfließt.

Ich möchte daran erinnern, was „integriert“ in diesem Sinne bedeutet: Nämlich „mit allen Betroffenen abgestimmt“! Und das gilt sowohl für die technische und soziale Infrastruktur, für Kultureinrichtungen, für die Schulentwicklungsplanung, die Kindergarten-bedarfsplanung als auch für Handel und Dienstleistung.

Dies gilt jedoch auch für den Bereich der Denkmalpflege, der nicht nur im Sinne eines Trägers öffentlicher Belange gehört werden sollte! Vielmehr müssen deren Belange schon bei der Planaufstellung aktiv einbezogen werden, sodass sektorale, einseitige Stellungnahmen vermieden werden.

Eine parallel zu Stadtumbaukonzepten aufgestellte, abgetrennte denkmalpflegerische Zielplanung halte ich in diesem Zusammenhang für nicht zweckmäßig. Hier gilt es, auf eine verlässliche gemeinsame Arbeit aufzubauen.

Meinen bisherigen Ausführungen können Sie entnehmen, dass zum Stadtumbau klare und schlüssige kommunale Entscheidungen notwendig sind. Das Land kann für die Städte mit Förderprogrammen die Rahmenbedingungen schaffen, aber die Städte müssen auf der Grundlage ihrer Stadtumbaukonzepte eigenverantwortliche Entscheidungen treffen und entsprechende Beschlüsse fassen.

Bei der Formulierung von Zielen darf das Einwerben von Finanzhilfen nicht die erste Frage sein. Vielmehr muss der Wille der Beteiligten vorhanden sein, mit schlüssigen Planungen Lösungswege aufzuzeigen und konsequent eine klare Umsetzungsstrategie zu beginnen.

Dies setzt jedoch voraus, dass wir – Städte und Freistaat - die Probleme kennen und damit eine verlässliche Grundlage für unsere täglichen Entscheidungen haben. Was wissen wir eigentlich auf gesicherter Datenbasis?

Diese Frage betrifft die Städte und Gemeinden vorrangig, jedoch auch Land und Bund. Sie wissen, dass die Verteilung der Stadtumbauittel beim Bund auf der Grundlage der Leerstandszahlen erfolgt. Zur Abschätzung der Leerstandszahlen wird der Mikrozensus vom April 2002 zugrunde gelegt. Vom Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft liegen jährliche Leerstandszahlen durch Mitgliederbefragung vor.

Diese Aussagen reichen auf örtlicher Ebene nicht aus. Wir haben deshalb im Rahmen der Begleitforschung zum Stadtumbau ein Monitoring begonnen, das für die Programmstädte eine verbesserte Entscheidungsgrundlage liefert. Nur mit einer Prozessbeobachtung sind die kommunalen Problemstellungen tatsächlich erkennbar. Auf diese Weise können Lösungswege verantwortlich eingeschlagen werden. Das angehängte Landesmonitoring ist dabei eher sekundär.

Die Auswertung des Monitoring 2002/2003 hat aufgezeigt, dass eine verlässliche Wirkungs-beobachtung nicht verzichtbar ist. So haben mehrere Kommunen bereits im Jahre 2003 die Bevölkerungszahlen erreicht, die erst für 2010 als Prognosewert in den Stadtumbaukonzepten zugrunde gelegt wurden.

Wir müssen jedoch feststellen, dass die Bereitschaft der Kommunen, am Monitoring teilzunehmen, noch nicht zufriedenstellend ist und wohl noch nicht ausreichend als eigene und notwendige Aufgabe erkannt wird. Dies zeigen Qualität und Umfang der Datenlieferungen der Kommunen.

Es zeigt aber auch, dass wir es uns nicht leicht gemacht haben. Der zunächst schwierige und langwierige Einführungsprozess wird sich aber noch lohnen! Die Ergebnisse des Monitoring werden als unverzichtbare Entscheidungsgrundlage für die EU-Strukturfondsperiode ab 2007 dienen und unsere Forderungen an den Bund belegen.

Sie sehen, dass eine Beteiligung am Monitoring ernst zu nehmen ist – und eine Nichtbeteiligung Konsequenzen für die Förderung ergeben wird! Ohne Monitoring ist eine Schlüssigkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung auch von Landesseite nicht sichergestellt.

Es kann doch nicht sein, dass mehr als die Hälfte der 42 Programmgemeinden keine Angaben zur Prozesssteuerung ihres Stadtumbaus abgegeben haben !

Wir müssen deshalb heute darüber sprechen, ob es solche Strukturen und Abläufe gibt oder ob nur eine fehlende Informationsweitergabe vorliegt.

Weiterhin haben nur ca. die Hälfte der Kommunen für die Jahre 2010 und 2020 Angaben zum prognostizierten Leerstand gemacht. Weit weniger als die Hälfte der am Monitoring beteiligten Kommunen haben zudem zum geplanten Rückbau bis 2010 und 2020 eine Aussage getroffen, für die Stadtteilebene noch nicht mal 20 Prozent !

Ich appelliere nochmals an Ihre aktive Mitwirkungsbereitschaft. Sie liegt in Ihrem eigenen Interesse!

So zeigen z. B. die im Monitoringprozess erfassten Wanderungsbewegungen eine hohe Mobilität der Bürger an. Wir haben es mit einer Verteilungsmenge zu tun, um die jede einzelne Stadt kämpfen muss. Es wird bei diesen Umverteilungsprozessen auch Verlierer geben !

Die vielfältigen und differenzierten Gründe für diesen Umverteilungsprozess zu kennen, ist Grundlage für eine wirksame Gegensteuerung, auch für städtebauliche Maßnahmen jeder einzelnen Programmgemeinde.

Für die konstruktive Mitwirkung des Thüringer Landesamtes für Statistik möchte ich mich heute ausdrücklich bei Herrn Präsidenten Krombholz und seinen Mitarbeitern bedanken !

Ohne sie wäre die Übernahme der Daten der Kommunen, der Wohnungswirtschaftlichen Daten, der Landkreisdaten, der Arbeitsamtsdaten und der Daten des Landesverwaltungsamts und deren Aufbereitung für unsere Kommunen in einer entsprechenden Internetplattform nicht möglich. Das Landesamt für Statistik wird uns heute dazu weitere Informationen geben.

Danken möchte ich an dieser Stelle auch dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für seine konstruktive Mitarbeit !

Das Land bietet verstetigte Rahmenbedingungen für den Stadtumbau, bei dem allerdings die ressortübergreifende Zusammenarbeit im Sinne der Bündelung von Förderprogrammen verstärkt werden muss.

Der ländliche Raum darf allerdings nicht als Verlierer übrig bleiben, sodass auch die Dorferneuerung verstärkt einbezogen werden muss.

In der Städtebau- und Wohnungsbauförderung dienen alle Teilprogramme dem Ziel des Stadtumbaus.

Neben den Bund-Länder-Programmen ‚Sanierung und Entwicklung‘, ‚Städtebaulicher Denkmalschutz‘, ‚Soziale Stadt‘ sind auch das landeseigene Programm ‚Sanierungsmaßnahmen‘ und das Programm ‚Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen‘ Mosaiksteine im Gesamtbild Stadtumbau.

Die Städtebauförderung kann die Aufgabe Stadtumbau nicht alleine schultern. Vielmehr muss der Stadtumbau als interdisziplinäre Aufgabe verstanden werden, die über den bisher betrachteten Zeitraum bis 2010 weit hinausreichen muss.

Eine vertiefende Diskussion dazu wünsche ich mir bei unserer heutigen Konferenz und hoffe, dass in der öffentlichen Wahrnehmung auch die Folgen der demographischen Entwicklung verantwortungsbewusst diskutiert werden, sodass die Chancen erkannt werden, die sich durch ein effektives Umsteuern auf tun!

Thüringer Städtebauförderung ist eine Erfolgsgeschichte, wenn man vergleicht, wie unsere Städte 1990 ausgesehen haben. Wenn ich durch unsere Städte und Gemeinde gehe, freue ich mich über jede Fassade, die es neu gibt. Ich übersehe nicht die vielen unsanierten Bereiche, aber ich freue mich über jede sanierte Fassade.

Ich bedanke mich bei den Kommunen, denn ohne die Weichenstellung in den Kommunalhaushalten, ohne die entscheidende Weichenstellung der Kommunalparlamente würde der Stadtumbau nicht gelingen und man sieht ja auch durchaus den einen oder anderen Unterschied im kommunalen Bereich.

Natürlich haben die Rahmenbedingungen, die der Freistaat gesetzt hat, auch dazu beigetragen, dass sie eigenverantwortlich und erfolgreich handeln konnten. Mein Lob gilt der Landesverwaltung, denn es gehören auch immer bestimmte Ermessensspielräume dazu, die man den Kommunen ermöglicht, damit in den Thüringer Städtebauförderrichtlinien Förderinitiativen zugelassen und durch fachliche Präsenz im Rahmen der Bewilligungsverfahren Entscheidungsspielräume für die Städte und Gemeinden aufgezeigt werden.

Die Thüringer Städte und Gemeinden sind von Anfang an zu eigenem Handeln angeregt worden und haben die Stadtsanierung nicht an Unternehmen delegiert. Eine Unterstützung durch Sanierungsträger und -berater wurde auf notwendige Ergänzungen zum eigenen Verwaltungshandeln bezogen, um gerade in der Anfangszeit Verfahren und Inhalte kennen zu lernen.

In der besagten Anfangsphase stand die Gebäudesicherung im Vordergrund. Mit Hilfe der ‚Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung‘ konnte der Verlust ganzer Stadtviertel verhindert werden, z. B. in Erfurt, wo in den ersten Jahren nichts anderes gemacht wurde, als erst einmal die Abdichtung der Dächer, damit das Andreasviertel nicht weiter verfällt. Wer jetzt durch das Andreasviertel durchgeht, der weiß, wie schön dieser Stadtteil ist.

Inzwischen betreiben wir aktiv den Stadtumbau. Nichts anderes sind nämlich unsere Sanierungsmaßnahmen seit 1991 und die Maßnahmen der Thüringer Innenstadtinitiative seit 1998! Gemeinsam mit den Gemeinden und Städten haben wir uns der Aufgabe gestellt, das reiche historische Erbe Thüringens zu erhalten und den Stadtumbau als Chance zu sehen.

Wir haben in den letzten 15 Jahren viel Geld in die Hand genommen. Insgesamt über 2 Mrd. Euro wurden investiert. Mit Bund-Länder-Programmen aber auch mit eigenen Programmen haben wir in Thüringen gemeinsam mit den Gemeinden und Städten Strukturentwicklung betrieben.

Es gibt Analysen, welchen volkswirtschaftlichen Effekt erreicht man mit Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung. Nach einer Studie des Rheinischen-Westfälischen Institutes für Wirtschaftsforschung löst jeder Euro, den der Staat hier investiert das 8,3-fache an privaten und öffentlichen Folgeinvestitionen aus. Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung ist also ein Wirtschaftsfaktor.

Das sage ich auch ganz bewusst jetzt, da wir über knappe Kassen in öffentlichen Haushalten reden und dies. Wenn uns 169 Mio. Steuermindereinnahmen dieses Jahr beschert werden, ist das einer einzigen „Steuer zu verdanken“, der Umsatzsteuer, die mit 231 Mio. hinter den Erwartungen zurück bleibt. Städtebauinvestition und Wohnungsbauinvestition gehen 1 : 1 in die regionale Wertschöpfung und in die Binnenkonjunktur.

Wenn man beispielsweise mit den eingesetzten Fördermitteln ein Investitionsvolumen im Wohnungsbau von 120 Mio. Euro erreichen kann, dann sind darin in der Wertschöpfungskette allein 17 Mio. Euro Umsatzsteuer enthalten. Damit fließen entsprechend dem Verteilungsschlüssel der Umsatzsteuer ca. 12 Mio. Euro wieder in die Kassen von Bund und Land zurück und stellen somit eine direkte Refinanzierung der eingesetzten Fördermittel dar.

Diese volkswirtschaftliche Gesamtrechnung muss man zunehmend machen und die müssen wir auch immer wieder zu Grunde legen, wenn wir hier über Investitionen in diesem Bereich reden.

Wir verfolgen sehr genau den Mittelabfluss. Es ist nicht nur die verspätete Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund der Grund, warum die Mittel momentan nicht abfließen, wir stellen auch fest, dass eine ganze Reihe von Kommunen offenbar in der Lage sind, zu 100% vorzufinanzieren und die Landesmittel, die bewilligt sind, liegen bei uns auf der Kasse.

Ich sage das hier ganz bewusst, auch weil wir eine Menge an Klageverfahren vor uns haben. Der Gemeinde- und Städtebund klagt wegen des Finanzausgleichsgesetzes. Es scheinen aber immer noch genügend Mittel da zu sein und wir müssen einen Weg finden auch dieses Jahr, keine weiteren Vorratsbewilligungen zuzulassen und Kassenabrufverzögerungen zu verhindern.

Wir müssen auch einen Weg finden, wie wir vielleicht die eine oder andere Investition umschichten, dorthin, wo investiert werden kann. Wo die Kommunalhaushalte beschlossen sind, muss man auch mal zu Gunsten anderer Kommunen umschichten können. Und die eine oder andere Investition, die momentan finanziell nicht abgedeckt ist, dann übers Folgejahr finanzieren.

Wir haben mit einer immens hohen Förderung viel auf den Weg gebracht. Man kann sagen, wir sind auf dem Weg, wir werden in Zukunft nicht mehr in dieser Höhe fördern können. So mancher 90%-ige Fördersatz führt auch dazu, dass man nicht mehr genau über Kosten nachdenkt.

Ob eine Bushaltestelle in Rastenbergr oder ein anderer Fördertatbestand 143 000 Euro kostet oder ein 450 m² Park 500 000 Euro, man muss darüber nachdenken können, da man muss darüber reden.

Ich bin ein großer Verfechter dafür, dass man Eigenanteile erhöht, weil man damit nämlich zu mehr wirtschaftlichem Denken erzieht.

Mit Maßnahmen zur Stabilisierung in den Kernbereichen der großen Plattenbaugebiete haben wir seit 1993 auf der Grundlage von Rahmenplänen die Innenstadtsanierung ergänzt.

Durch städtebauliche Wettbewerbe sind dort beispielhafte Maßnahmen entstanden, die sie hier in Sömmerda im Bereich ‚Neue Zeit‘ besichtigen können. Hinter der Investitionstätigkeit in Sömmerda liegt eine jahrelange konzeptionelle Vorbereitung.

Ich weiß, dass man das hier in der Stadt auch kritisch bewertet, aber es ist hier über viele Jahre ein städtebauliches Konzept entstanden, was wirklich hervorragend ist. Es geht von einer deutlichen Reduzierung der Wohndichte aus und weist dem verbleibenden Kern der Siedlungen Aufgaben für die Gesamtstadt zu.

Also eine Entwicklung weg von ‚Schlafstadt‘ und ‚Werksiedlung‘ hin zur Nutzungsmischung und zu einem Stadtteil mit guter Adresse.

Und Aufwertung betreiben wir hier in der Innenstadt. Auch die Sanierung des Volkshauses ist ein gutes Beispiel dafür. Anerkennung verdient auch die Anstrengung der Stadt, anstelle von zwei abgerissenen innerstädtischen Wohnblöcken im Bereich ‚Bürgergarten‘ im Rahmen unserer Förderinitiative ‚Genial zentral‘ dort Wohneigentum durch Stadthäuser anzubieten.

Auch da sei mir eine Bemerkung gestattet. Die Reichhaltigkeit unserer Städte wird bestimmt durch die Architektur aus vielen Jahrhunderten. Architektur hat auch etwas mit Kultur zu tun – man kann durchaus strittig über Baustile reden. Wo passt Bauhaus hin? Aber wir sollten uns auch angewöhnen, dass wir nicht nur die Städte so stehen lassen wie sie vor 100 Jahren ausgesehen haben, sondern Freiräume auch nutzen, um Architektur des ausgehenden 20. und beginnenden 21. Jahrhunderts in unsere Kulturlandschaft Innenstadt einfließen zu lassen.

Auch wenn es kritisch diskutiert wird, das gehört dazu. Architektur hat – wie gesagt – etwas damit zu tun, dass man verschiedene Ansichten hat und dort auch diese Ansichten strittig austragen kann.

Es geht auch darum, die „Black-Box“ Innenstadt für Familien mit Kindern auszuleuchten. Es gehören wieder Wohnungen in die Innenstadt. Man muss eine Stimmung schaffen, die Leute erkennen lässt: Es ist besser, sauberer, sicherer und zentraler in der Innenstadt !

Es sei noch einmal betont, dass Stadtumbau für uns kein neues Thema ist, das wir nur als Partner des Bundes betreiben, sondern dass wir von Anfang an auf Aufwertung unserer Innenstädte und Altstädte gesetzt haben. Stadtumbau bedeutet daher für Thüringen nicht Rückbau per se, sondern dieser wird als Voraussetzung für die Aufwertung betrachtet.

Wir können durch das heutige Fördervorgehen beim Stadtumbau auch sicherstellen, dass die bisherigen Erfolge der Stadtsanierung in Thüringen nicht durch demographische Entwicklungen gefährdet werden.

Wir haben eine hohe Kontinuität. Es sind sicherlich unterschiedliche Strategien gefragt: für Suhl, für Ilmenau, für Sondershausen. Es sind überall andere Voraussetzungen.

Suhl ist auf der Suche nach einem neuen Profil. So haben die Suhler die Herausforderungen des demographischen Wandels angenommen – von ehemals 56.000 Einwohnern geht die Stadt von einer Einwohnerzahl im Jahre 2020 von 33.000 aus. Die Aufwertungsmaßnahmen konzentrieren sich auf die Innenstadt – wogegen sich der Rückbau im Plattenbaugebiet Suhl-Nord vollzieht.

Angesichts des schnellen Rückbaus sind Konzepte für Nach- und Zwischennutzungen notwendig. Diese sind in Vorbereitung, wobei die grundsätzliche Strategie, den Rückbau auf ganze Stadtteile zu konzentrieren, erhalten bleiben soll.

In Ilmenau werden ebenfalls die Akzente auf die Aufwertung der Innenstadt gelegt. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft beteiligt sich aktiv an der Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen. Für das Neubaugebiet ‚Pörlitzer Höhe‘ ist Rückbau und Gebietsstabilisierung angedacht, wobei hier ein flexibles Konzept zur Anpassung an die reale Entwicklung Grundlage für den Rückbau ist. Die zugrunde gelegte Einwohnerentwicklung entspricht den optimistischen Szenarien, wobei dies den am Ort Studierenden zu verdanken ist. Ilmenau hat es als Universitäts- und Goethestadt leichter, ein Leitbild für die Stadt zu definieren.

Sondershausen kann als Fallbeispiel genannt werden für eine Kreisstadt im ländlichen Raum, die auf ihre Tradition als Residenzstadt aufbaut. Mit dem ‚Loh-Orchester‘ ist sie als Kulturstadt über die Regionsgrenzen hinaus bekannt. Rückbau will die Stadt im Gebiet ‚Hasenholz-Östertal‘ vollziehen, wobei hier mit Maßnahmen des Programms ‚Soziale Stadt‘ der Umzugsprozess flankiert wird. Für das innerstädtische Plattengebiet ‚Wippertor‘ ist über einen städtebaulichen Wettbewerb das Ziel definiert, die bauliche Dichte kleinstadtverträglich rückzubauen. Dabei arbeiten die städtische Gesellschaft und die beteiligte Wohnungsgenossenschaft in enger Partnerschaft zusammen. Der Schwerpunkt der Aufwertung wird weiterhin fast ausschließlich auf die Innenstadt gelenkt, wobei hier eine Verstärkung des innerstädtischen Wohnens am ‚Trinitatisplatz‘ im Rahmen unserer Förderinitiative ‚Genial zentral‘ erfolgt. Hervorzuheben ist, dass das Landratsamt in der Stadtmitte historische Gebäude wieder belebt hat, für Thüringen leider noch keine Selbstverständlichkeit!

Man kann also feststellen, dass sich der Stadtumbau wesentlich differenzierter vollzieht als zunächst angenommen. Entscheidend ist, dass die Kommunen eigene Ziele und Wege finden, die die Spezifik der jeweiligen Stadt berücksichtigen und Erfolg versprechend sind.

Für diese differenzierten städtischen Konzepte und Vorgehensweisen müssen flexible Instrumente zur Unterstützung seitens Land und Bund angeboten werden. Ich habe Ihnen an den ausgewählten Beispielen gezeigt, dass die Städtebauförderung solch differenziertes Handeln ermöglicht und unterstützt. Gleichwohl brauchen wir für die künftigen Aufgaben weitere Flexibilisierungen, die wir auch regelmäßig im Rahmen der Verhandlungen zur Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung beim Bund einfordern.

Nach derzeitigen Aussagen ist der Aufwertungsschwerpunkt ‚Innenstadt‘ bei allen Programmgemeinden nicht umstritten. Auch in Thüringen gibt es noch gefährdete Innenstadtbereiche, wenn ich nur an Artern, Pößneck oder Weida denke.

Wir haben uns als Land das Ziel gesteckt, keinen flächenhaften Abriss unserer historischen Innenstädte hinzunehmen!

Das beste Konzept nützt nichts, wenn die Akteure vor Ort nicht gemeinsam an der Umsetzung interessiert sind. Nur wenn sich Wohnungsunternehmen und die Träger der technischen und sozialen Infrastruktur gemeinsam mit den Bürgern ihrer Stadt aktiv an der Umsetzung der gemeinsam erarbeiteten Konzepte beteiligen, kann der Stadtumbau erfolgreich sein !

Wir haben sehr gute Beispiele in Thüringen die zeigen, dass das gemeinsame Handeln ausschlaggebend für den Erfolg ist:

So hat beispielsweise der Stadtumbau in Leinefelde weltweite Anerkennung gefunden: Gleich zwei Preise werden in diesem Jahr vom Architekten-Weltverband UIA verliehen für konkrete Umbauprojekte und für die Stadtentwicklung in Leinefelde!

Herr Bürgermeister Reinhardt: Meinen herzlichen Glückwunsch zu den nächsten Preisen! Das Beispiel der Stadt Worbis/Leinefelde hat es auch wirklich verdient.

Dabei wurde Leinefelde keineswegs durch überhöhte Fördermittelzahlungen in der Städtebauförderung begünstigt. Gerade das Beispiel Leinefelde zeigt, dass die Behauptung, Qualität in der Stadtentwicklung sei nur über erhöhte Fördergelder zu erreichen, nicht zutrifft!

Vielmehr hat Leinefelde frühzeitig - weit vor dem Bund-Länder-Programm ‚Stadtumbau‘ - eigenverantwortlich klare Entscheidungen zur zukünftigen Stadtentwicklung im Bereich Wohnen, Arbeiten und Grün getroffen und daraufhin Beschlüsse für eine qualitätvolle Planung gefasst und kontinuierlich umgesetzt.

Den hier anwesenden Vertretern der Stadt, allen voran Herrn Bürgermeister Reinhardt und dem städtebaulichen Planer, Herrn Hermann Sträß sowie Herrn Stefan Forster, möchte ich an dieser Stelle nochmals ausdrücklich meine Gratulation aussprechen. Sie vertreten Thüringen jetzt in der ‚1. Liga‘ der Stadtplanung!

In Leinefelde gilt die Aussage von Herrn Bürgermeister Reinhardt: „Sage dem Bürger die Wahrheit, er weiß sie nämlich schon“! Sicherlich ist dies ein wesentlicher Schlüssel zum Erfolg!

Thema ‚Rückbau‘:

Das Ziel für Thüringen, bis 2009 ca. 40.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen, wird nachzeitigem Stand erreicht werden. Trotz der erfolgten Kürzungen in diesem Programm durch den Bund ist es in Thüringen gelungen, mit der gewählten Verfahrensweise der genauen Abrechnung und der Möglichkeit der Poolbildung eine hohe Anzahl der in den Kommunen geplanten Rückbauten zu ermöglichen.

Das Monitoring ‚Begleitforschung‘ zeigt uns bei den 42 betrachteten Städten und Gemeinden, dass förderfähige Rückbaupauschalen erreicht wurden, die zwischen 25 und 91 Euro pro Quadratmeter zurück zu bauender Wohnfläche liegen. Der Gesamtdurchschnitt liegt bei etwa 50 Euro pro Quadratmeter. Über diese Differenz von

10 Euro zur vorgegebenen Pauschale des Bundes können wir mehr Wohneinheiten rückbauen sowie durch gegenseitigen Ausgleich kostenintensivere Rückbauten wie z. B. für Hochhäuser ausreichend berücksichtigen.

Durch den Rückbau erfolgt eine Entlastung des Wohnungsmarktes in Teilsegmenten. Allerdings - und das zeigen unsere Auswertungen in der Begleitforschung - werden weiterhin fast in gleicher Zahl Wohnungen neu errichtet. Insofern findet hauptsächlich eine Verschiebung des Angebots statt.

Wir haben zwar eine rückläufige Einwohnerzahl, aber die Anzahl der Haushalte ist stabil. Auch das ist eine Folge der demographischen Entwicklung.

Diese neuen Angebote müssen jedoch sorgfältig dahingehend überprüft werden, ob dadurch eine Diversifizierung des Wohnungsangebots stattfindet, die eine Aufwertung der Innenstädte darstellt - oder aber am Bedarf vorbei geplant wird !

Nur unter Bewertung des langfristigen Bedarfs kann ein solches Angebot vor allem bei der Nutzung innerstädtischer Brachen und Baulücken erfolgreich sein.

Grundlage hierfür sind regional bezogene wohnungswirtschaftliche Konzepte, die wir im Zuge der Stadtumbaukonzepte für die Förderung zugrunde legen - die aber auch in der Bauleitplanung entsprechende Anpassungen voraussetzen !

Derzeit besteht noch keine Begründung, den Rückbau zurückzustellen, insbesondere stehen die Städte vor der Herausforderung, auch andere Eigentümer, insbesondere private Wohnungsanbieter, einzubeziehen.

Die Zwischenerwerber in den großen Neubaugebieten stellen uns dabei vor besondere Probleme, die teilweise erst langfristig lösbar sein werden. Es ist davon auszugehen, dass auch nach 2010 der Leerstand weiter ansteigt, da die derzeitige zusätzliche Nachfrage, die aus der Reduzierung der Haushaltsgröße resultiert, entfällt.

Der vorausgesagte Wohnungsüberhang auf der Basis der Einwohnerprognosen - bei einer angenommenen Fluktuationsreserve von 5 Prozent - liegt in der Summe der Programmgemeinden bei ca. 67.000 Wohnungen für das Jahr 2010 und bei ca. 95.000 Wohnungen für das Jahr 2020.

Sie sehen, dass wir in unseren Anstrengungen nicht nachlassen dürfen, denn die Probleme werden nicht weniger!

Derzeit können wir feststellen, dass der tatsächliche Rückbau leicht stagniert. Dies ist jedoch nicht auf Haushaltsprobleme des Landes zurückzuführen, da bereits der Rückbau von weiteren 6.000 WE bewilligt wurde, für die bisher ein Abriss noch nicht erfolgt ist.

Nach den Erhebungen der Begleitforschung trifft dies insbesondere bei den Städten Artern, Eisenach, Saalfeld, Gotha, Zeulenroda, Meiningen und Ruhla zu, die weniger als die Hälfte des dort bewilligten Rückbaus tatsächlich durchgeführt haben.

Eine Vielzahl von Kommunen setzen jedoch die erteilten Bewilligungen zeitnah und zügig um. Erfurt hat bereits eine absolute Rückbauzahl von 2.588 Wohneinheiten erreicht, und damit die meisten dauerhaft leer stehenden Wohnungen rückgebaut. Aber auch in Suhl sind 2.137, in Gera 1.583, in Jena 1.218 sowie in Leinefelde ca. 900 Wohnungen zurückgebaut. Bei den Mittelstädten waren es zwischen 300 und 500 Wohneinheiten (Stand: 30.04.2005).

Im Freistaat insgesamt sind damit bisher 15.360 Wohnungen im Programm Stadtumbau-Rückbau und den landeseigenen Programmen zurückgebaut worden.

Der Rückbau vollzieht sich zu über 60 Prozent in den Groß-Wohnsiedlungen und zu ca. 20 Prozent in den innerstädtischen Gebieten in Bezug auf die hier situierten Plattenbauten,

für die entsprechende Anpassungsnotwendigkeiten bestehen. Nur in Sonderfällen wurden bisher 700 WE in Gebäuden mit einem Baualter vor 1918 rückgebaut.

Auch wenn wir davon ausgehen müssen, dass nicht jeder gewünschte Rückbau gefördert werden kann, ist erkennbar, dass eine Weiterführung nach 2009 unter Berücksichtigung der Altschuldenentlastung für alle rückzubauenden Wohnungen notwendig ist !

Entscheidend bei der Rückbau-Thematik ist die vielfach noch nicht hinreichend geklärte Frage der Nachnutzung der frei werdenden Flächen in den großen Neubaugebieten.

Wir gehen davon aus, dass ein flächenhafter Rückbau in den Innenstädten nicht erfolgen soll und die Gründerzeitgebiete nur nach Vorgabe durch entsprechende Blockkonzepte in der Dichte, vor allem in den Blockinnenbereichen, reduziert werden können.

Es kann nicht angehen, dass nur 6 von 42 am Monitoring beteiligten Kommunen Angaben zur Nachnutzung gemacht haben. Die Verantwortung der Kommunen, die frei werdenden Flächen aktiv in die Stadtentwicklung einzubringen, wird demnach noch nicht ausreichend wahrgenommen !

Ich habe dargestellt, dass Rückbau allein nicht ausreicht, erfolgreich Stadtumbau zu betreiben. Vielmehr muss die Aufwertung unserer Innenstädte, die wir im Sinne der ‚Thüringer Innenstadtinitiative‘ kontinuierlich betreiben, im Vordergrund stehen.

Aufgrund der Kontinuität der Städtebauförderung, die seit Beginn der Programme 1991 unser Fördervorgehen bestimmt, sind erkennbare Erfolge in Thüringen ablesbar. Erfolge, die uns Hoffnung machen, dass wir die Herausforderung durch die demographische Entwicklung als Chance begreifen dürfen, unsere Städte im Wettbewerb der Regionen zukunftsfähig umzubauen !

Gerade weil wir das Thema Aufwertung nicht zurückstellen und gerade weil wir die Mittel - wie ursprünglich auch vom Bund geplant - zu gleichen Teilen für Rückbau und Aufwertung gleichzeitig einsetzen, ist in Thüringen bereits ein deutlicher Trend „zurück in die Innenstädte“ erkennbar.

Außerdem ermöglichen wir ab 2005 den Städten und Gemeinden Sicherungsmaßnahmen zu Konditionen des Rückbaus bei Gebäuden aus der Zeit vor 1914. Damit sollen in Sonderfällen gezielt insbesondere Eck- und Vordergebäude bei Blockstrukturen erhalten werden.

Vielfach berichten die Städte von einer Zunahme der Wohnbevölkerung in den Altstädten, und das nicht nur in Erfurt und Jena. Auch Mühlhausen mit seinem ländlich geprägten Umfeld zeigt an, dass in der Zeit von 1996 bis 2003 die Anzahl der Einwohner deutlich zugenommen hat und die Altstadt zunehmend ein beliebter Wohnstandort geworden ist !

In Altenburg konnte ich kürzlich die Schlüsselübergabe für die Teichstraße 23 – 27 vornehmen, wo die städtische Wohnungsbau-gesellschaft leer stehende historische Bürgerhäuser mit Neubauten ergänzt hat, um attraktives Innenstadtwohnen anzubieten. Die Städte und die städtischen Wohnungsbauunternehmen sind gut beraten, wenn sie diesen Weg weiter gehen und im Bereich innerstädtischer Brachen und Baulücken eine systematische Umsetzungsstrategie entwickeln.

Voraussetzung ist eine entsprechende kommunale Grundstückspolitik, die Grunderwerbe nicht ausschließt, um damit zusätzliche Angebote, insbesondere für Familien mit Kindern, in der Innenstadt bereitzustellen. Vorrangig auch im Hinblick auf Eigentumsmaßnahmen im Sinne unserer Förderinitiative ‚Genial zentral – unser Haus in der Stadt‘.

Die Wohnungsunternehmen erkennen zunehmend die dadurch vorhandenen Entwicklungschancen. Dies zeigen Beispiele in Ilmenau, Schmölln oder hier in Sömmerda für den Bereich ‚Bürgergarten‘. Für diese Entwicklungen ist das Fördergeld für Grunderwerb gut angelegt und nachhaltig wirksam.

Es gilt festzuhalten, dass die oberflächliche, plakative Aussage: „Wohnungsleerstand heißt keine notwendigen Investitionen im Wohnungsbau“ so nicht stehen bleiben darf !

In der gewerblichen Wohnungswirtschaft haben wir in Thüringen im sanierten Bestand nur einen Leerstand von 3 bis 5 Prozent. Dies entspricht der so genannten „Fluktuationsreserve“. Das bedeutet aber auch, dass im Falle von Rückbauten so gut wie keine modernisierten Umsetzerwohnungen verfügbar sind. Es kann doch nicht heißen, dass wir ältere Mitbürger mit Bindung an das Quartier zwangsverdrängen oder zu ‚Hartz IV‘-Empfängern sagen: „Ab in die unsanierte Platte“.

Wer den Weg geht, unsanierten Wohnraum für ALG II-Empfänger bereitzustellen, der tut 1. der Wohnungsbaugesellschaft nichts Gutes. Das gibt eine soziale Entmischung in den entsprechenden Plattenbauten, der Wohnungsmarkt wird kaputt gemacht und ein Dumping auf die Mietpreise wird verursacht. Somit wird der letzte private Investor verlorengelassen, weil es sich für privates Kapital nicht mehr lohnt, in Wohnhäuser im Innenstadtbereich zu investieren.

Jeder kann sich das ausrechnen: man bekommt keine Investitionen im Neubau unter 700 bzw. 800 Euro pro Quadratmeter hin. Wer noch darunter geht, tut sich selbst und der gesamten Wohnungswirtschaft keinen Gefallen.

„Aufwertung“ bedeutet in Thüringen jedoch auch, dass wir die Straßen, Wege und Plätze in den Innenstädten als Erlebnisraum für die Bürger wieder nutzbar machen und fehlendes Grün besonders in die Gründerzeitstrukturen einfügen.

Nach meiner Auffassung müssen die Gründerzeit-gebiete als gefährdete Bereiche zwischen historischer Altstadt und den großen Neubeugebieten besonders sorgfältig betrachtet werden.

Als Beispiele und Vorbild können hier die Grünordnungsmaßnahmen im Programm ‚Soziale Stadt‘ in Erfurt im Bereich ‚Magdeburger Allee‘ und die erfolgreiche Sanierung des ‚Damenviertels‘ in Jena genannt werden. Die genannten Ordnungsmaßnahmen sind nicht nur in den Geschäftsbereichen in Bezug auf private Folgeinvestitionen hochwirksam, sondern auch als innerstädtische Wohnumfeldmaßnahmen !

Allerdings ist auch hier eine Prioritätensetzung innerhalb der städtischen Gesamtmaßnahmen unverzichtbar, um Interventionsbereiche mit den höchsten Folgeeffekten auszuwählen.

Die integrierten Stadtentwicklungs- und Stadtteilkonzepte sind also nicht nur auf Grund der tatsächlichen Entwicklung nach Anpassung der Prognosewerte und der sich daraus ergebenden Zielkorrektur fortzuschreiben. Vielmehr ist eine laufende Verfeinerung auch aus qualitativen Gründen erforderlich, um auch im Hinblick auf eine noch nicht ausreichend thematisierte Infrastrukturanpassung (d. h. Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur) aussagefähig zu werden.

Dabei sollte der jeweilige Stadtumbau stärker als ressortübergreifende Aufgabe dargestellt werden. Nur so wird ein integriertes Stadtentwicklungskonzept eine ausreichende Investitions- und Fördergrundlage bilden können, wobei der notwendige regionale Bezug bisher in alle integrierten Stadtentwicklungskonzepte noch nicht ausreichend einfließt.

Ich möchte daran erinnern, was „integriert“ in diesem Sinne bedeutet: Nämlich „mit allen Betroffenen abgestimmt“! Und das gilt sowohl für die technische und soziale Infrastruktur, für Kultureinrichtungen, für die Schulentwicklungsplanung, die Kindergarten-bedarfsplanung als auch für Handel und Dienstleistung.

Dies gilt jedoch auch für den Bereich der Denkmalpflege, der nicht nur im Sinne eines Trägers öffentlicher Belange gehört werden sollte! Vielmehr müssen deren Belange schon

bei der Planaufstellung aktiv einbezogen werden, sodass sektorale, einseitige Stellungnahmen vermieden werden.

Eine parallel zu Stadtumbaukonzepten aufgestellte, abgetrennte denkmalpflegerische Zielplanung halte ich in diesem Zusammenhang für nicht zweckmäßig. Hier gilt es, auf eine verlässliche gemeinsame Arbeit aufzubauen.

Meinen bisherigen Ausführungen können Sie entnehmen, dass zum Stadtumbau klare und schlüssige kommunale Entscheidungen notwendig sind. Das Land kann für die Städte mit Förderprogrammen die Rahmenbedingungen schaffen, aber die Städte müssen auf der Grundlage ihrer Stadtumbaukonzepte eigenverantwortliche Entscheidungen treffen und entsprechende Beschlüsse fassen.

Bei der Formulierung von Zielen darf das Einwerben von Finanzhilfen nicht die erste Frage sein. Vielmehr muss der Wille der Beteiligten vorhanden sein, mit schlüssigen Planungen Lösungswege aufzuzeigen und konsequent eine klare Umsetzungsstrategie zu beginnen.

Dies setzt jedoch voraus, dass wir – Städte und Freistaat - die Probleme kennen und damit eine verlässliche Grundlage für unsere täglichen Entscheidungen haben. Was wissen wir eigentlich auf gesicherter Datenbasis?

Diese Frage betrifft die Städte und Gemeinden vorrangig, jedoch auch Land und Bund. Sie wissen, dass die Verteilung der Stadtumbaumittel beim Bund auf der Grundlage der Leerstandszahlen erfolgt. Zur Abschätzung der Leerstandszahlen wird der Mikrozensus vom April 2002 zugrunde gelegt. Vom Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft liegen jährliche Leerstandszahlen durch Mitgliederbefragung vor.

Diese Aussagen reichen auf örtlicher Ebene nicht aus. Wir haben deshalb im Rahmen der Begleitforschung zum Stadtumbau ein Monitoring begonnen, das für die Programmstädte eine verbesserte Entscheidungsgrundlage liefert. Nur mit einer Prozessbeobachtung sind die kommunalen Problemstellungen tatsächlich erkennbar. Auf diese Weise können Lösungswege verantwortlich eingeschlagen werden. Das angehängte Landesmonitoring ist dabei eher sekundär.

Die Auswertung des Monitoring 2002/2003 hat aufgezeigt, dass eine verlässliche Wirkungs-beobachtung nicht verzichtbar ist. So haben mehrere Kommunen bereits im Jahre 2003 die Bevölkerungszahlen erreicht, die erst für 2010 als Prognosewert in den Stadtumbaukonzepten zugrunde gelegt wurden.

Wir müssen jedoch feststellen, dass die Bereitschaft der Kommunen, am Monitoring teilzunehmen, noch nicht zufriedenstellend ist und wohl noch nicht ausreichend als eigene und notwendige Aufgabe erkannt wird. Dies zeigen Qualität und Umfang der Datenlieferungen der Kommunen.

Es zeigt aber auch, dass wir es uns nicht leicht gemacht haben. Der zunächst schwierige und langwierige Einführungsprozess wird sich aber noch lohnen! Die Ergebnisse des Monitoring werden als unverzichtbare Entscheidungsgrundlage für die EU-Strukturfondsperiode ab 2007 dienen und unsere Forderungen an den Bund belegen.

Sie sehen, dass eine Beteiligung am Monitoring ernst zu nehmen ist – und eine Nichtbeteiligung Konsequenzen für die Förderung ergeben wird! Ohne Monitoring ist eine Schlüssigkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung auch von Landesseite nicht sichergestellt.

Es kann doch nicht sein, dass mehr als die Hälfte der 42 Programmgemeinden keine Angaben zur Prozesssteuerung ihres Stadtumbaus abgegeben haben !

Wir müssen deshalb heute darüber sprechen, ob es solche Strukturen und Abläufe gibt oder ob nur eine fehlende Informationsweitergabe vorliegt.

Weiterhin haben nur ca. die Hälfte der Kommunen für die Jahre 2010 und 2020 Angaben zum prognostizierten Leerstand gemacht. Weit weniger als die Hälfte der am Monitoring beteiligten Kommunen haben zudem zum geplanten Rückbau bis 2010 und 2020 eine Aussage getroffen, für die Stadtteilebene noch nicht mal 20 Prozent !

Ich appelliere nochmals an Ihre aktive Mitwirkungsbereitschaft. Sie liegt in Ihrem eigenen Interesse!

So zeigen z. B. die im Monitoringprozess erfassten Wanderungsbewegungen eine hohe Mobilität der Bürger an. Wir haben es mit einer Verteilungsmenge zu tun, um die jede einzelne Stadt kämpfen muss. Es wird bei diesen Umverteilungsprozessen auch Verlierer geben !

Die vielfältigen und differenzierten Gründe für diesen Umverteilungsprozess zu kennen, ist Grundlage für eine wirksame Gegensteuerung, auch für städtebauliche Maßnahmen jeder einzelnen Programmgemeinde.

Für die konstruktive Mitwirkung des Thüringer Landesamtes für Statistik möchte ich mich heute ausdrücklich bei Herrn Präsidenten Krombholz und seinen Mitarbeitern bedanken !

Ohne sie wäre die Übernahme der Daten der Kommunen, der Wohnungswirtschaftlichen Daten, der Landkreisdaten, der Arbeitsamtsdaten und der Daten des Landesverwaltungsamts und deren Aufbereitung für unsere Kommunen in einer entsprechenden Internetplattform nicht möglich. Das Landesamt für Statistik wird uns heute dazu weitere Informationen geben.

Danken möchte ich an dieser Stelle auch dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für seine konstruktive Mitarbeit !

Das Land bietet verstetigte Rahmenbedingungen für den Stadtumbau, bei dem allerdings die ressortübergreifende Zusammenarbeit im Sinne der Bündelung von Förderprogrammen verstärkt werden muss.

Der ländliche Raum darf allerdings nicht als Verlierer übrig bleiben, sodass auch die Dorferneuerung verstärkt einbezogen werden muss.

In der Städtebau- und Wohnungsbauförderung dienen alle Teilprogramme dem Ziel des Stadtumbaus.

Neben den Bund-Länder-Programmen ‚Sanierung und Entwicklung‘, ‚Städtebaulicher Denkmalschutz‘, ‚Soziale Stadt‘ sind auch das landeseigene Programm ‚Sanierungsmaßnahmen‘ und das Programm ‚Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen‘ Mosaiksteine im Gesamtbild Stadtumbau.

Die Städtebauförderung kann die Aufgabe Stadtumbau nicht alleine schultern. Vielmehr muss der Stadtumbau als interdisziplinäre Aufgabe verstanden werden, die über den bisher betrachteten Zeitraum bis 2010 weit hinausreichen muss.

Eine vertiefende Diskussion dazu wünsche ich mir bei unserer heutigen Konferenz und hoffe, dass in der öffentlichen Wahrnehmung auch die Folgen der demographischen Entwicklung verantwortungsbewusst diskutiert werden, sodass die Chancen erkannt werden, die sich durch ein effektives Umsteuern auftun!