

Jahreskonferenz zum Stadtumbau  
16.02.2009 in Meiningen

## Bericht der Begleitforschung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost verfolgt die Begleitforschung den Stadtumbau in Thüringen, um daraus Erkenntnisse zu gewinnen über Wirkungen des Programms gemessen an den Erfordernissen vor Ort. □

Dazu setzt sie sich als interdisziplinäres Team aus Vertretern der Fachrichtungen Städtebau, Landschaftsplanung, Architektur, Wohnungswirtschaft, Sozialplanung, Infrastrukturplanung und Innenstadtmarketing zusammen, ich bin Koordinator und Sprecher dieses Teams. Die Ergebnisse der Arbeit der Begleitforschung fließen in die laufenden Diskussionen des Ministeriums ein und sie werden über den regelmäßig veröffentlichten Monitoringbericht sowie Veranstaltungen wie diese allen Akteuren des Stadtumbaus zugänglich gemacht. □

Das Landesmonitoring ist die Querschnittsevaluierung der Entwicklung über alle Programmgemeinden hinweg und baut wesentlich auf kommunales Monitoring auf. □

Das Thüringer Landesamt für Statistik pflegt die Daten der verschiedenen Quellen in einen Datenpool ein und hat eine Vielzahl von Auswertungsroutinen entwickelt, deren Ergebnisse die Grundlage für die Arbeit der Begleitforschung sind. Das dankenswerte Engagement und die zentrale Rolle des TLS im Landesmonitoring sind im Vergleich der Länder einmalig, das TLS sichert mit seinem statistischen Knowhow die zuverlässige Integration vielfältiger Datenquellen und Datenformate. Damit ist der Datenpool offen auch für die verschiedenen Monitoringsysteme, die insbesondere bei den Großstädten bereits eingeführt waren.

Um den Kommunen den Einstieg in ein kommunales Monitoring zu erleichtern, hat das TMBLM die Software KOMSTAT den besonderen Anforderungen des Thüringer Landesmonitoring anpassen lassen und allen interessierten Programmgemeinden zur Verfügung gestellt.

Mitte 2008 war die aktualisierte Version von KOMSTAT nach einer Testphase mit den Gemeinden Meiningen, Neustadt an der Orla, Nordhausen, Saalfeld und Sondershausen an die Programmgemeinden übergeben worden verbunden mit der Aufforderung, die Daten für die Jahre 2006 und 2007 für das Landesmonitoring bereitzustellen.

Inzwischen liegen die Daten von 37 der 42 Programmgemeinden vor. Der stetige Anstieg im Datenrücklauf, der seit Beginn des Monitoring festgestellt werden kann, wird sich nach aktueller Lage in 2007 noch weiter fortsetzen, wenn auch die restlichen Zuarbeiten vorliegen. Damit steht das auswertungsorientierte Datenmanagement als wichtiges Instrument für Information und Entscheidungsvorbereitung im kommunalen Alltag flächendeckend zur Verfügung und kann den Kommunen auch wesentliche Arbeitsentlastung bei den zum Standard werdenden Evaluierungen künftiger Förderprogramme bringen.

Wir gehen davon aus, dass die Datenbasis kurzfristig so vollständig ist, dass mit der Auswertung der kommunalen Daten begonnen werden kann. Der Monitoringbericht soll bis Mitte des Jahres vorgelegt und bei der nächsten Jahreskonferenz am 12. November 2009 ausführlich vorgestellt werden. Im Anschluss an diesen nunmehr dritten Auswertungsdurchlauf wird die Begleitforschung eine Zwischenbilanz zu Aufwand und Nutzen des Landesmonitoring auf den verschiedenen Ebenen ziehen und das weitere Vorgehen mit dem TMBLM und den Programmgemeinden abstimmen.

Wesentliche Fakten zur aktuellen Lage sind bereits von Herrn Minister Wucherpfennig und dem Vorsitzenden des VTW Herrn Ruhland, benannt worden. Insofern kann ich mich hier auf wenige Eckpunkte beschränken. □

Die Einwohnerentwicklung in Thüringen ist weiterhin rückläufig. In den Jahren 2006 und 2007 haben die Programmgemeinden in Summe 17.686 Einwohner verloren, das entspricht einer Stadt der Größenordnung von Heilbad Heiligenstadt.

Die Verschiebung der Anteile der verschiedenen Altersklassen der Bevölkerung hat Herr Ruhland bereits verdeutlicht. □

Trotz jährlicher Schwankungen der prozentualen Einwohnerverluste kann man langfristig gesehen von einer gewissen Abflachung in der Dynamik sprechen. □

Nach wie vor gibt es lokal und regional deutliche Unterschiede in der Dynamik der Einwohnerverluste, deren Ursachen noch zu analysieren sein werden. □

Der seit ca. 2003 ablesbare Trend, dass der ländliche Raum prozentual mehr Einwohner verliert als die Städte, hat sich verstetigt. □

Die aktuellen Prognosen des TLS bis zum Jahr 2020 verdeutlichen, wie sich die Einwohnerverluste fortsetzen werden. □

Wie bisher wird die Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden sehr unterschiedlich ausfallen. □

Nach diesen Prognosen wird sich die demographische Schere zwischen ländlichem Raum und den Programmgemeinden weiter öffnen. Daraus leitet sich dringlicher Handlungsbedarf ab, um zu verhindern, dass der ländliche Raum zum Verlierer im Stadtumbau wird.

Es muss zudem angenommen werden, dass sich die bisherige kompensatorische Wirkung der abnehmenden Haushaltsgröße auf die Wohnungsnachfrage deutlich abschwächen wird. Insofern wird der Bedarf nach Rückbau überschüssiger Wohnungen wieder zunehmen. □

Der Evaluierungsbericht der Bundesregierung zeigt, wie sich die Leerstandsquoten ohne Rückbau bis 2020 erhöhen werden. □

Bemerkenswert ist, dass zur Leerstandsentwicklung auch weiterhin der Neubau wesentlich beitragen wird, und das, □

obwohl das Baugeschehen von einer sehr niedrigen Neubautätigkeit gekennzeichnet, da liegt Thüringen ganz im allgemeinen Trend der Bundesrepublik. □

Auffallend hoch ist die Dominanz der Einfamilienhäuser im aktuellen Thüringer Baugeschehen 1.700 WE in Einfamilienhäusern gegenüber ca. 450 WE in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Dies bedeutet eine besondere Herausforderung für die Kommunen, dieses Entwicklungspotenzial für nachhaltige Siedlungsstrukturen und insbesondere für die Stärkung der Innenstädte nutzbar zu machen, so wie dies im Rahmen der Initiative Genial Zentral verfolgt wird. □

Die VTW-Unternehmen erbringen in den Programmgemeinden den wesentlichen Teil des Rückbaus. Die Abrisszahlen der Jahre 2006 und 2007 liegen zwar deutlich unter den Werten des Spitzenjahres 2005, aber immer noch auf einem relativ hohen Wert von fast 4000 WE/Jahr, auch für 2008 ist ein entsprechendes Niveau zu erwarten, wie Herr Ruhland dargestellt hat. Inzwischen wird der Rückbau fast ausschließlich nur noch von 6a-Unternehmen geleistet. □

Entsprechend den unterschiedlichen demographischen Entwicklungen gestaltet sich auch der Rückbau in den Programmgemeinden sehr differenziert (von Null in Schmalkalden bis 5m<sup>2</sup> /Einwohner in Suhl).  
□

Im Programmverlauf liegt Thüringen in Bezug auf die Erreichung der 2002 definierten Rückbauziele im Ländervergleich des aktuellen Wohnungsbaumonitoring der Sächsischen Aufbaubank an der Spitze. □

Nach wie vor gilt in Thüringen, dass in den Altstadt- und Gründerzeitbereichen trotz vergleichsweise hoher Leerstände nicht in großem Maßstab abgerissen wird.

Wie prägend gerade diese Altbausubstanz für unsere Städte in Thüringen ist, sehen Sie am bundesweiten Vergleich, wo Thüringen mit 49 % nach Sachsen den höchsten Anteil an Bausubstanz aus der Vorkriegszeit hat. Diese Bausubstanz liegt überwiegend in der Hand von privaten Kleineigentümern. □

Der Evaluierungsbericht des Bundes verdeutlicht in Auswertung einer Befragung die wirtschaftliche Situation der Häuser der Kleineigentümer.

Da die Mehrzahl der privaten Eigentümer keine Erträge oder Unterdeckungen erzielt, ist die wirtschaftliche Situation der Häuser als überwiegend schlecht zu bewerten. Trotz bestehender Schäden und Investitionsbedarf, liegt die Investitionstätigkeit der Kleineigentümer seit mehreren Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau.

Befragt nach den Perspektiven wird ein Abriss von 7 % der Kleineigentümer für sinnvoll angesehen, aber nur 2 % haben ihn fest geplant. 9 % haben den Verkauf fest geplant, 26 % halten den Verkauf unter Umständen für möglich. Hier wird deutlich, wie wichtig die Erarbeitung von Blockkonzepten gemeinsam mit den Eigentümern ist, um ihnen Perspektiven für ihr Eigentum aufzuzeigen und einen verlässlichen Handlungsrahmen zu geben. Durch gezielte Impulse von Kommune und Wohnungsunternehmen mit der Sanierung von Schlüsselobjekten und der Aufwertung des Wohnumfeldes können die Voraussetzungen für privates Engagement verbessert werden.

Die Mitwirkungsmöglichkeiten der Kleineigentümer an der Aufwertung und Stabilisierung der Innenstädte wurde zwischenzeitlich durch verbesserte Förderangebote ausgeweitet. Es ist zu hoffen, dass die aktuelle Finanzkrise die weitere Konsolidierung der Innenstädte nicht behindert.

Die Begleitforschung kann dank einer Vereinbarung des TMBLM mit dem VTW und dem TTW auf Daten zugreifen, die die betriebswirtschaftliche Situation der in einem lokalen Wohnungsmarkt agierenden Wohnungsunternehmen zusammenfassend darstellen. Die letzten uns verfügbaren Daten beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2006.

Frau Rösner wird uns den aktuellen Stand der Entwicklung im Wohnungsmarkt darstellen. □

## Bericht zur Situation im Wohnungsmarkt

Petra Rösner

□

Meine Damen und Herren, Herr Minister Wucherpfennig hatte bereits auf die besondere Bedeutung der Bereisung und der vor Ort geführten Stadtumbaugespräche verwiesen, an denen er seit Amtsantritt persönlich teilnimmt.

Bis heute haben wir in der nunmehr zweiten Runde 34 der 42 Programmstädte aufgesucht, darunter die drei Großstädte Erfurt, Gera und Jena sowie alle Städte mit Einwohnerzahlen zwischen 30 und 100.000. Die noch verbleibenden 8 Gespräche verteilen sich zu gleichen Teilen auf die Größengruppen der Städte mit weniger als 10.000 bzw. mit zwischen 10 – 30.000 Einwohner.

Eine Bemerkung vorneweg:

Die Bereisung der Programmgemeinden verdeutlicht im Zeitraffer die Wirkungen von demographischem Wandel und von Stadtumbau. Als allgemeine Beobachtung kann festgestellt werden, dass in der Mehrzahl der Fälle trotz sinkender Einwohnerzahlen deutliche Verbesserungen der städtebaulichen Gesamtsituation ablesbar sind, mitunter kann von Quantensprüngen der Qualitätsverbesserung gesprochen werden, das Versprechen des Stadtumbaus „Mehr Qualität für weniger Bürger“ wird vor Ort konkret eingelöst.

Das Spektrum der lokalen Problem- und Akteurskonstellationen in den einzelnen Programmgemeinden ist sehr breit, die Schwerpunktthemen in den Programmgemeinden sind entsprechend unterschiedlich. Insofern erscheint es schwierig, allgemeingültige Schlüsse abzuleiten. Es wird Aufgabe des nächsten Monitoringberichts sein, die nachfolgenden qualitativen Anmerkungen weiter zu reflektieren und durch Zahlen zu verifizieren.

Die unterschiedliche Entwicklung in den Programmgemeinden wird wesentlich durch die mit Geschichte und Standortfaktoren vorgegebenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung geprägt. So sind beispielsweise Abweichungen vom landesweiten demographischen Trend in den Programmgemeinden festzustellen, die über Standorte von Universitäten, Hochschulen oder Fachhochschulen verfügen.

In Jena sind 25 % der Bevölkerung Studenten, die einen entsprechenden Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt ausüben. Wohnungsleerstand und Rückbau sind hier kein Thema. Auch in Nordhausen, Ilmenau oder Schmalkalden tragen die Studierenden der Fachhochschulen wesentlich zur Minderung der Leerstandproblematik bei. Zudem sind die Hochschulen mit Ihrem Personal und den Studenten ein wichtiger Faktor für die lokale Wirtschaft. Alle Hochschulstädte zielen in ihren Stadtentwicklungsstrategien darauf ab, diese jungen Menschen an den Standort zu binden und ihnen Perspektiven auch nach dem Studium zu eröffnen, z.B. in Ilmenau durch die Bereitstellung von Flächen und baulichen Anlagen im Bahnhofsbereich für Unternehmensgründungen an der Schnittstelle zwischen Lehre, Forschung und Wirtschaft. Damit ergeben sich dort – zumindest noch in einem begrenzten Übergangszeitraum – günstigere Perspektiven für die demographische Entwicklung. Da das überwiegend regionale Potenzial an Studierenden zurückgehen wird, muss eine überregionale bzw. internationale Orientierung sowie eine weitergehende Profilierung dieser Hochschulen die Studentenzahlen stabilisieren, damit der Nutzen der Hochschulfunktion für die Stadtentwicklung verstetigt werden kann.

Aber auch ohne Hochschule gibt es Situationen, in denen sich Städte gegen den Trend der Schrumpfung behaupten können. Über Weimar und seine besondere Anziehungskraft auf ältere, kulturorientierte Menschen muss man nicht viel sagen, überraschend ist da schon eher, dass sowohl Heilbad Heiligenstadt als auch Hildburghausen vom Bevölkerungsschwund weitgehend verschont scheinen. In beiden Fällen dürfte die Grenzlage eine Rolle spielen, die aber nur deshalb zum Tragen kommt, weil die Orte es schaffen, über ihre attraktiven Innenstädte, Infrastrukturen und entsprechende Beschäftigung Bewohner und Besucher zu binden.

Andererseits ist die Grenzlage kein Garant für eine günstige demographische Entwicklung. In Bad Lobenstein muss weiterhin eine signifikante Abwanderung konstatiert werden, die Attraktivität des Kurortes gerade auch für ältere Menschen kann nicht zum Tragen kommen, solange adäquate Wohnungsangebote in der Innenstadt fehlen. Auch in Sonneberg kann aus der Grenzlage kein erkennbarer Nutzen gezogen werden, zumal die benachbarten Städte und Gemeinden in Bayern weiterhin mit billigem Bauland locken. Hier ist ein dringliches Aufgabenfeld für grenzüberschreitende regionale bzw. interkommunale Kooperation.

Dass eine leistungsfähige verkehrliche Infrastruktur eine Grundvoraussetzung für eine positive wirtschaftliche und damit letztendlich auch demographische Entwicklung ist, kann nicht nur (allerdings auch hier nicht ausnahmslos) am Beispiel der Städteteile entlang der A4 gesehen werden. Gerade in

den Räumen, die in den letzten Jahren durch den Neubau von Autobahnen besser erschlossen wurden, lassen sich positive Effekte belegen. Wie wichtig eine gute überregionale verkehrliche Anbindung ist zeigt der Vergleich der Stadt Greiz mit ihrer sächsischen Nachbarstadt Reichenbach, die an der Autobahnanschlussstelle der A 72 in großem Umfang Gewerbeflächen bereitstellt und hier erfolgreich neue Betriebe ansiedelt – obwohl dazu erhebliche, aus meiner Sicht nicht vertretbare Eingriffe in die Landschaft erforderlich sind. Im nur 12 km entfernten Greiz hingegen warten weiterhin große und erschlossene innerstädtische Industriebrachen auf eine Nutzung, während Reichenbach seine innerstädtischen Industriebrachen für die Landesgartenschau rekultivieren kann.

Auch entlang der A 38 sind positive Wirtschaftsimpulse festzustellen. So orientieren beispielsweise Nordhausen oder Leinefelde-Worbis ihre Entwicklung auf die Nutzbarmachung dieser Chancen.

Autobahnnähe ist aber keine automatische Erfolgsgarantie. Um die Menschen an die Stadt zu binden braucht es mehr als nur Gewerbeflächen, vor allem, wenn man wie z.B. Arnstadt im Einzugsbereich der Großstadt Erfurt liegt. Trotz günstiger wirtschaftlicher Voraussetzungen ist die Einwohnerzahl in Arnstadt schneller gesunken als im Durchschnitt der Städte derselben Größenklasse.

Eine zentrale Erkenntnis der Bereisung ist, dass es im Stadtumbau auch unter Schrumpfungsbedingungen kommunale Gestaltungsspielräume gibt. Wenn der Bürgermeister den Stadtumbau zur Chefsache macht, können auch unter schwierigen Bedingungen mit den richtigen Konzepten und Umsetzungsstrategien erstaunliche Erfolge erreicht werden. Ich denke da z.B. an Ruhla, eine Stadt, die ein völlig neues Profil entwickelt und sich von der perspektivlosen Industriebrache im engen Erbstromtal zum Wohn- und Erholungsstandort im Thüringer Wald mausert.

Entscheidendes Instrument sind beim Stadtumbau die Stadtentwicklungskonzepte, die nicht nur einen gangbaren Weg in die Zukunft aufzeigen, sondern die wesentlichen Akteure in die Stadtumbaustategie einbinden müssen. Diese Konzepte können ihre Wirkung auch über Wahltermine hinaus vor allem dann entfalten, wenn sie auf einer intensiven Bürgerbeteiligung und einem breiten politischen Konsens beruhen.

Zunehmende Bedeutung gewinnt dabei die regionale Einbindung und Koordination, hier wurde bei einem Drittel der aktuell bereisten Programmgemeinden Handlungsbedarf konstatiert. Mehrfach wurde z.B. die Problematik dargestellt, dass die Schulentwicklungsplanung des Landkreises der kommunalen Entwicklungszielsetzung für eine belebte Innenstadt nicht folgt und damit den Erfolg der kommunalen Sanierungs- bzw. Aufwertungsanstrengungen gefährden kann. Wenn dann, wie z.B. in Neustadt Orla durch kommunales Engagement dennoch die zentralen Schulstandorte aufgewertet werden, ist dies ein wichtiger Schritt, um den Standort Innenstadt für junge Familien wieder interessant zu machen, denn sie brauchen nicht nur attraktive Wohnungen und Wohnumfeld, sie brauchen gerade diese Infrastrukturen.

Wie wichtig ein aktuelles, zielführendes Stadtentwicklungskonzept ist, wurde bereits bei der ersten Bereisung 2005/6 deutlich. Bei 22 der 42 besuchten Städte wurde Handlungsbedarf bezüglich Aktualisierung der meist noch auf den Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost zurückzuführenden Stadtentwicklungskonzepte festgestellt. In der Auswertung des Zwischenstandes der aktuellen Bereisung zeigt sich, dass der prozentuale Anteil der Kommunen mit Handlungsbedarf bei der Aktualisierung der Stadtentwicklungskonzepte von 52 auf 61 % gestiegen ist, wobei in vielen Kommunen die Aktualisierungsprozesse angelaufen waren.

Diese Feststellung verdeutlicht die prozessuale Dimension des Stadtumbaus und die Notwendigkeit der permanenten Fein- oder auch Grobjustierung von Zielen, Strategien und Maßnahmen auf Grundlage eines aussagekräftigen Monitoring.

Deutlich zugenommen hat seit der letzten Bereisung auch die Forderung, für Teilbereiche detailliertere Planungsgrundlagen zu erarbeiten oder zu aktualisieren:

Der Handlungsbedarf bei Rahmenplänen bzw. Stadtteilkonzepten ist von 48 % auf 55 % gestiegen, bei

Blockkonzepten von 38 % auf 55 % und bei Strategien zur Aktivierung von Leerstand und Brachen von 9,5 % auf 36 %.

Diese Zahlen machen auch deutlich, wie sich der Fokus des Stadtumbaus auf qualitative Aspekte und auf die Innenstadt verlagert hat.

Die Steuerung des Stadtumbaus erfordert einen Aufwand, der häufig die Kapazitäten in den jeweiligen Ämtern übersteigt. Im Ergebnis der Bereisungen ist festzustellen, dass eine qualifizierte und kontinuierliche externe Projektsteuerung in enger Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik erheblich zur Sicherung von Erfolg und Qualität des Stadtumbaus und zur Effizienz des Fördermitteleinsatzes beitragen kann, vor allem, wenn der Bürgermeister den Stadtumbau zur Chefsache gemacht hat (Beispiele: Leinefelde-Worbis, Ilmenau, Ruhla, Bad Langensalza um nur einige zu nennen).

Eng verbunden mit der Stadtumbaustategie und ihrer Umsetzung ist das Thema der Anpassung der Netze der technischen Infrastruktur. Hier ergaben die Stadtumbaugespräche ein uneinheitliches Bild. In einigen Programmgemeinden wird die Dringlichkeit der Koordination von Wohnungsrückbau und Infrastrukturnetzen hervorgehoben, in anderen Programmgemeinden scheint dies keinen nennenswerten Einfluss auf die Stadtumbaustategie zu haben. Generell wird erkannt, dass die Kosten für leitungsgebundene Versorgung bei rückläufigen Einwohnerzahlen steigen werden. In der Auswertung der verfügbaren Monitoringdaten wird die Begleitforschung diesem Themenkomplex besondere Aufmerksamkeit widmen, zumal aktuelle Forschungen die Kostenrelevanz des Stadtumbaus für die Infrastrukturnetze in Frage stellen.

Dort, wo die Wohnblocks saniert sind, sind bei der Bereisung Funktionsmängel der Verkehrserschließung und schadhafte Straßenbeläge besonders aufgefallen. Mehrfach wurde angesprochen, dass die Sanierung des öffentlichen Raumes nach geltendem Recht Belastungen für die Wohnungsunternehmen mit sich bringt, die sie gerade auch wegen ihres Engagements für die Modernisierung ihrer Bestände oft nicht tragen können. Die Städtebauförderung greift hier nur für den kommunalen Kostenanteil. Damit kann die Aufwertung ganzer Quartiere nicht zu Ende gebracht werden, letztendlich fallen die Umfeldmängel in Form von zusätzlichem Leerstand auf die Vermieter zurück. Hier müssen Wege gefunden werden, um in der Vollendung des Stadtumbaus die Belastungen der Wohnungsunternehmen auf ein leistbares Niveau zu senken.

Einhellig ist das Bekenntnis der Programmgemeinden zu ihren Innenstädten. Die Frage ist, was das konkret bedeutet. Besondere Erwartungen richten sich auf die Wohnungsunternehmen, der Wunsch nach einer aktiveren Rolle der Wohnungswirtschaft im Geschäftsfeld Innenstadt ist zwischen der ersten und der zweiten Bereisung von 14 % auf 42 % der besuchten Programmgemeinden gestiegen. Hier gibt es bereits verschiedene gute Beispiele, für das Engagement der Wohnungsunternehmen für die Innenstadt, sei es durch Erwerb und Sanierung von Altbeständen z.B. in Gotha, sei es durch Neubau in Lücken und Brachen wie in Ilmenau oder gezielte Angebote für zielgruppenspezifische Nachfrage (z.B. barrierefreies Wohnen in Sondershausen).

In verschiedenen Programmgemeinden fällt auf, dass die Thematik einer Belebung der Innenstadt nicht konsequent zu Ende gedacht ist. Angesichts der in vielen Innenstädten nach wie vor gegebenen Sanierungsdefizite, die Leerstand und damit die Gefährdung der Bausubstanz und der städtebaulichen Strukturen nach sich ziehen, ist deutlich, dass die Zuführung von Nutzungen und Nutzern die Grundbedingung für die Erhaltung des städtebaulichen Erbes sind. Dabei kann durchaus auch mit Entkernung und damit von einer Reduktion der Nutzungsdichte bei gleichzeitiger Steigerung der Wohnumfeldqualität oder auch Deckung des Stellplatzbedarfs operiert werden, dennoch muss für die Innenstadt eine Mindestanzahl von Bewohnern gesichert werden. Bei insgesamt sinkenden Einwohnerzahlen muss die Frage beantwortet werden, wo diese Innenstadtbewohner herkommen, und welche Zielgruppen angesprochen werden sollen.

Mit dieser Problematik müssen die Politik, die Wohnungsunternehmen und die Planer bei der Aktualisierung der Stadtentwicklungskonzepte umgehen, um zumindest einen Minimalkonsens darüber

zu finden, was zu tun und – wichtiger vielleicht noch - was zu unterlassen ist. Die Stadtentwicklungskonzepte und kommunales Handeln müssen darauf ausgerichtet sein, dass alle Beteiligten neue Handlungsfähigkeit für die Innenstadt gewinnen.

Es gibt ermutigende Beispiele, wo die Kommunen sich als Entwickler aktiv in die Aufbereitung von leeren Flächen oder in die Sicherung von Gebäuden einschalten, Nutzungsnischen finden und damit die Voraussetzung für sinnvolles Engagement sowohl für private Investoren als auch für die unternehmerische Wohnungswirtschaft schaffen. Wir werden heute Nachmittag mehr dazu hören und diskutieren können.

Meine Damen und Herren, wir können im Ergebnis der Bereisungen zusammenfassend feststellen, dass der Stadtumbau in Thüringen wesentlich zur Aufwertung der Innenstädte und gleichzeitig zur Konsolidierung der Wohnungsunternehmen beigetragen hat. Die künftigen Herausforderungen durch noch weniger Menschen und voraussichtlich noch weniger Ressourcen werden die Kommunen dazu zwingen, noch klarere Prioritäten zu setzen und die Strategien weiter zu schärfen. Entscheidend wird sein, ob es ihnen gelingt, die bürgerschaftliche Initiative und das Engagement der vielfältigen Akteure des Stadtumbaus für zukunftsfähige Kernbereiche sowohl in der Innenstadt als auch in den großen Neubaugebieten zu mobilisieren und zu bündeln. Die Anforderungen an Beteiligungsprozesse und an Planungskultur werden weiter steigen. Die Kommunen können durch verlässliche Zielfestlegungen langfristige Planungssicherheit für Investitionen schaffen und durch aktives eigenes Handeln die Voraussetzungen für eine erfolgreiche und nachhaltige Belegung und Sicherung der Innenstädte verbessern.

**Die Gestaltungsspielräume im Stadtumbau sind da, es gilt, sie zu nutzen.**

Die Suche nach neuen Nutzungen und nach neuen Nutzern für die Innenstadt war Gegenstand des Thüringer Landeswettbewerbs Genial Zentral – Aktive Innenstadt. Damit sollte als Auftakt für das neue Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ein Wettbewerb der Ideen für die Innenstädte in Thüringen eingeleitet werden.