

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 19.12.2005
Dezernat VI	Amt Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0381/05

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	24.01.2006	nicht öffentlich
Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung und kommunale Beschäftigungspolitik	22.02.2006	öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	23.02.2006	öffentlich
Stadtrat	09.03.2006	öffentlich

Thema: Ziele und Ergebnisse des Stadtumbaus in der Landeshauptstadt Magdeburg

Vorwort:

Die „Ziele und Ergebnisse des Stadtumbaus in der Landeshauptstadt Magdeburg“ wurden mit der Informationsvorlage I0311/05 bereits dem Ausschuss f. Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr vorgestellt. Die Informationsvorlage und die mündlichen Erläuterungen zum Inhalt haben im Ausschuss eine positive Resonanz erzeugt und führten zu der Anregung, diese Information auch dem Stadtrat zur Kenntnis zu geben.

Einleitung:

Der Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ wurde im Oktober 2001 vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen ausgelobt. Angesichts der hohen Wohnungsleerstände in den neuen Ländern war es Ziel des Wettbewerbes, die Erarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten zu initiieren. Diese sind wesentliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm „Stadtumbau Ost“. 259 Kommunen aus den neuen Ländern und 10 Stadtteile aus Berlin wurden von Bund und Ländern zur Teilnahme am Wettbewerb ausgewählt.

Die Landeshauptstadt Magdeburg hat im Oktober 2001 das Stadtumbaukonzept als integriertes städtebauliches und wohnungswirtschaftliches Konzept beschlossen. Es war das Ergebnis einer intensiven Diskussion um zukünftige Strategien zum Umgang mit den steigenden Wohnungsleerstand und zielorientierte Umsetzungsschritte, die gemeinsam mit den handelnden Wohnungsunternehmen und der Landeshauptstadt Magdeburg geführt wurde. Auf der Basis einer differenzierten Analyse einzelner Teilräume wurde ein gesamtstädtisches Leitbild aufgestellt, das zwei Schwerpunkte enthält.

- 1.) Die Reduzierung des Wohnungsleerstandes wird von innen nach außen vollzogen, d. h. in den Randbereichen der Stadt wird mehr Wohnraum reduziert, als in zentrennahen Stadtteilen.
- 2.) Die Aufwertung von Stadtquartieren wird von innen nach außen vollzogen, d. h. Modernisierungsprojekte im Stadtkern werden denen am Stadtrand vorgezogen.

Dieses gesamtstädtische Leitbild bildet bis heute die primäre Entscheidungsgrundlage für die Beurteilung beantragter Einzelmaßnahmen. Die kontinuierliche Abstimmung zwischen den Wohnungsunternehmen und der Landeshauptstadt Magdeburg sowie dem Landesverwaltungsamt / Ministerium ermöglichen eine rasche und zielorientierte Inanspruchnahme der bewilligten Fördermittel seit Beginn des Programms.

Bevölkerungsentwicklung – Folgen für den Wohnungsmarkt:

Die Bevölkerungsentwicklung ist in der Landeshauptstadt Magdeburg seit 1990 stark rückläufig. Während die Landeshauptstadt Magdeburg im Jahre 1990 noch 279.000 Einwohner hatte, zählte sie 2004 nur noch ca. 226.600 und verlor somit in diesem Zeitraum nahezu 53.000 Einwohner. Die wesentlichen Gründe für den Bevölkerungsverlust sind:

- arbeitsplatzorientierte Abwanderung in die alten Bundesländer
- Abwanderung in die umliegenden Gemeinden
- rückläufige Geburtenrate wegen wirtschaftlicher Unsicherheit und veränderten individuellen Lebenszielen.

Laut den vorliegenden Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung wird sich dieser negative Trend zwar weiterhin verlangsamen aber dennoch fortsetzen. So rechnet z. B. das Statistische Landesamt für das Jahr 2010 mit einer Bevölkerung von ca. 211.000 Einwohnern.

Der Rückgang der Bevölkerung hat massive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Legt man zunächst nur eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen / Haushalt zugrunde, würde der Wohnungsleerstand bis zum Jahre 2015 auf nahezu 40.000 Wohnungen ansteigen. Die zu verzeichnende Nachfrage nach größeren Wohnungen und die zunehmende Singularisierung der Haushalte wirken diesem Trend jedoch entgegen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Wohnungsleerstand bei den bereits jetzt erreichten ca. 30.000 Wohnungen weitestgehend stabil bleiben wird.

Gesamtstädtische Ziele des Stadtumbaus:

Das stadtentwicklungspolitische Leitbild legt, unter Berücksichtigung der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und zum Wohnverhalten der Bürger, die Reduzierung des Wohnungsleerstandes und die Aufwertung des dauerhaft benötigten Wohnungsbestandes fest. Gemäß dem gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen aufgestellten stadtentwicklungspolitischen Leitbild müssen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ 20.000 Wohnungen vom Markt genommen werden, um das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage zu beheben und neue städtebauliche Qualitäten in den Quartieren zu schaffen. Die nach erfolgtem Abriss verbleiben 10.000 leeren Wohnungen, stellen eine Fluktuationsreserve dar. Gemessen am Gesamtbestand von ca. 130.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist das eine Quote von ca. 8 % und stellt eine unproblematische Größenordnung dar.

Zeitgleich zur Wohnraumreduzierung geht es verstärkt darum, den Wohnraum, der dauerhaft am Wohnungsmarkt verbleibt, qualitativ durch Modernisierung aufzuwerten. Insgesamt beläuft sich der Modernisierungsbedarf bis 2010 auf ca. 51.000 Wohnungen.

Hierbei ist zu beachten, dass die Wohnungsbestände insgesamt bereits einen relativ hohen Modernisierungsgrad erreicht haben.

Um auch das Klientel des sehr preiswerten Wohnungsbaus bedienen zu können (z. B. Geringverdiener, Hartz IV-Empfänger) ist zu überlegen, ob ein gewisser Grundbesatz unsanierter, und somit sehr preiswerter Wohnungen beibehalten werden sollte.

Bilanz des Programms „Stadtumbau Ost“ in den Programmjahren 2002 bis 2006:

In der beiliegenden Präsentation des Stadtumbaubeauftragten der Landeshauptstadt Magdeburg „BIG-STÄDTEBAU in Sachsen-Anhalt“ werden die wichtigsten Kennziffern der Bilanz des Stadtumbau Ost in Magdeburg dargestellt. Die einzelnen Übersichten sollen zunächst für sich selbst sprechen, werden aber im Rahmen der Sondersitzung des StBV-Ausschusses detailliert erläutert und ergänzt. Ebenso erfolgt eine Darstellung der Maßnahmen bezogen auf die einzelnen Stadtteile.

Inhaltliche Schwerpunkte der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes / Ausblick:

Die Bilanz der ersten 4 Jahre „Stadtumbau Ost“ lässt erkennen, dass die Landeshauptstadt Magdeburg ihre mit dem Stadtumbaukonzept gesteckten Zielen bislang noch nicht im vollen Maße erreichen konnte. So ist es Ziel, im Rahmen des Stadtumbau Ost ca. 20.000 Wohnungen abzureißen. Das bisherige Abriss-/Rückbauvolumen beläuft sich auf knapp 5.000 Wohnungen. Die Gründe für diese noch nicht zufriedenstellende Bilanz sind vielfältig. Zum Einen sind die bewilligten Fördervolumina nicht ausreichend, zum Anderen ist festzustellen, dass die Zahl der neu eingehenden Abriss- / Rückbauanträge zurückgegangen ist (Die für das Programmjahr 2006 zum Abriss beantragten 3.939 Wohneinheiten enthalten 2.836 nicht bewilligte Altanträge aus vorangegangenen Programmjahren.).

Bei der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes ist daher zu analysieren, wie man die Wohnungsunternehmen wieder stärker in den Prozess des Stadtumbaus einbeziehen kann und wie die bislang kaum am „Stadtumbau Ost“ teilnehmenden privaten Wohnungseigentümer zu aktivieren sind. Hinsichtlich der zukünftig wahrscheinlich noch geringer ausfallenden Fördervolumina ist zu überlegen, wie man das zur Verfügung stehende Geld effizienter einsetzen und breiter verteilen kann. Eine Möglichkeit stellt m. E. die Reduzierung der Förderung je Quadratmeter Wohnfläche dar. Eine derartige Reduzierung sollte auf der Grundlage städtebaulicher Argumente erfolgen und würde die Eigenverantwortung der Wohnungsunternehmen stärken und gleichzeitig zu einer höheren Abrissquote führen. Diese und weitere Handlungsstrategien sind im Rahmen der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit und ihrer Wirkung zu prüfen.

Kritisch zu hinterfragen ist der allgemein zu beobachtende unkonzentrierte Abriss von Wohnungen. hier sollte zukünftig ein stärkeres Augenmerk auf die Bildung von Abrisschwerpunkten gelegt werden.

Das Ziel des Teilprogramms Aufwertung ist es in erster Linie, die Wirkung eines vorangegangenen Abrisses zu mindern. Hier kommen die Vermittlung und Schaffung einer neuen Identität der betroffenen Stadtquartieren aber auch die Ausarbeitung und Realisierung von

Konzepten der Zwischen- und Nachnutzung unter dem Motto: „Was will ich für wen erreichen“ in Betracht.

Dieser Ansatz kommt in der Landeshauptstadt Magdeburg bislang noch zu kurz. Vielmehr ist zu beobachten, dass Aufwertungsmittel in stärkerem Maße in Stadteile fließen, die nicht oder kaum durch Abriss gekennzeichnet sind. Hier sollte ein Umdenkungs- und teilweiser Umverteilungsprozess einsetzen.

Um den demografischen Veränderungen auch zukünftig Rechnung tragen zu können, sollten die Größe und die Funktion der Kernbereiche unter Beobachtung gehalten und gegebenenfalls neu ausgerichtet werden.

Ebenso ist die Notwendigkeit einer Neuausrichtung des Dynamischen Förderkonzeptes zu prüfen. So z. B. bedarf es im Fördergebiet „Neustadt“ noch enormer Anstrengungen, um die Lebensqualität in diesem Stadtteil spürbar zu erhöhen. Trotzdem ist die Neustadt in den letzten 3 Programmjahren des Dynamischen Förderkonzeptes nicht mehr benannt.

Ein Konzept zum Umgang mit den Herausforderungen des demographischen Wandels stellt die Internationale Bauausstellung (IBA) mit dem Thema „Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010“ dar.

Im Jahr 2002 schuf die Internationale Bauausstellung (IBA) mit dem Thema „Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010“ die Möglichkeit, für exemplarische Probleme des Stadtumbaus an besonderen Orten Lösungen auszuarbeiten.

Die Landeshauptstadt Magdeburg nahm diese Chance wahr, und beteiligte sich mit dem IBA Thema „Leben an und mit der Elbe“. Dabei orientieren sich die Schauplätze entlang des westlichen Ufers vom Handelshafen über die Altstadt bis nach Südost. Mit der Realisierung der ausgewählten Projekte strebt die Landeshauptstadt Magdeburg neben der Ausschöpfung der bestehenden Potenziale eine ausgewogene und nachhaltige „Realisierung einer neuen Urbanität“ an.

Die IBA ist jedoch kein Förderprogramm, sondern liefert Konzepte und Ideen, die im Rahmen anderer Programme bzw. Initiativen einer Realisierung zugeführt werden müssen. Bei der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes sind daher die im Rahmen der IBA gewonnenen Erkenntnisse zu übernehmen und konsequent weiter zu verfolgen.

Der allgemeine Prozess des Schrumpfens der Bevölkerung und die sich daraus ergebenden Notwendigkeiten der Anpassung und des Wandels wird alle Kräfte der Gesellschaft für einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen. Das Programm Stadtumbau Ost ist hierbei nur als ein geeignetes Mittel zu sehen, um diesen notwendigen Veränderungsprozess anzustoßen. Angesichts sinkender Fördermittelkontingente wird es zukünftig aber auch verstärkt notwendig sein, sich auf ureigene Stärken und Entwicklungschancen zu besinnen und diese ohne aufwendige Unterstützung von außen zu aktivieren.

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearb.: Jörg Rehbaum, 61.21
Tel.: 540-5326

Anlage: - Präsent-StBV-Stadtumbau