

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		Datum 28.11.2018
Dezernat VI	Amt Amt 61	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich

**I N F O R M A T I O N**

**I0301/18**

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	11.12.2018	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	17.01.2019	öffentlich
Stadtrat	24.01.2019	öffentlich

**Thema: Aufnahme des Stadtteils Alt-Olvenstedt in ein stadtteilbezogenes Förderprogramm (A105/18)**

*Der Oberbürgermeister wird gebeten zu prüfen, ob der Stadtteil Alt-Olvenstedt in eines der Förderprogramme – Stadtumbau Ost, Soziale Stadt oder Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - für das Programmjahr 2020 aufgenommen werden und die Stadtverwaltung, sofern sie als Baulastträger (Straßen/Radwege) antragsberechtigt ist, auch entsprechende Anträge stellen kann.*

Die Förderprogramme „Stadtumbau Ost“, „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sind Teil der Städtebauförderung, bei der Bund und Länder Finanzhilfen für die Erneuerung und Entwicklung der Städte und Gemeinden bereitstellen. In der Städtebauförderung existieren zudem die Förderprogramme „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ und „Zukunft Stadtgrün“. Damit sollen Städte durch Investitionen in die Infrastruktur als Wirtschafts- und Wohnstandorte gestärkt werden.

Grundlagen und Regelungen für die Durchführung der Städtebauförderung finden sich im Grundgesetz, dem Baugesetzbuch und entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern.

Zudem existieren in jedem Bundesland spezifische Förderrichtlinien, die das gesamte Verfahren sowie die zuwendungsfähigen Ausgaben regeln.

In Sachsen-Anhalt sind dies die „Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen-Anhalt (Städtebauförderungsrichtlinien – StäBauFRL)“ [RdErl. des MLV vom 25. 11. 2014]

Inhaltliche Grundlage sowie Förderbedingung nach der StäBauFRL ist die Erstellung „Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK)“, die wegen ihres konkreten Gebietsbezugs und hohen lokalen Abstimmungsgrades - einschließlich Bürgerbeteiligung - als langfristig wirksame Planungsgrundlagen der Stadtentwicklung dienen.

In Magdeburg wurde dieses ISEK in zwei Teilen erstellt und vom Stadtrat beschlossen:

- ISEK Magdeburg 2025 – Gesamtstadt (10.10.2013, Beschluss-Nr. 1984-68(V)13)
- ISEK Magdeburg 2025 – Stadtteile (08.06.2017, Beschluss-Nr. 1459-042(VI)17; 17.08.2017, Beschluss-Nr. 1511-043(VI)17)

Gegenwärtig wird unter dem Titel „ISEK Magdeburg 2030+“ an der Fortschreibung des gesamtstädtischen Teils des ISEK gearbeitet.

Entsprechend der Vorgaben der Verwaltungsvereinbarung des Bundes mit den 16 Bundesländern und der StäBauFRL des Landes Sachsen-Anhalt hat jedes Städtebauförderprogramm bestimmte inhaltliche Schwerpunkte sowie Anwendungsvoraussetzungen.

### Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

In vielen Kommunen sind Funktionsverluste und Gebäudeleerstände in den "zentralen Versorgungsbereichen" zu beobachten. Vor diesem Hintergrund haben Bund und Länder 2008 mit dem Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" einen Förderschwerpunkt gesetzt, um die zentralen Versorgungsbereiche durch eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen zu unterstützen. Als zentrale Versorgungsbereiche werden insbesondere Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Stadtteilzentren sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen - aber auch von kleinen Gemeinden - bezeichnet. Das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen.

Die im Antrag dargelegten Gründe des Prüfauftrages („Vielzahl defekter Fuß- und Radwege“) lassen erkennen, dass diese Intention nicht mit den Zielsetzungen des Förderprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" übereinstimmt.

Das Land Sachsen-Anhalt hat der Landeshauptstadt Magdeburg darüber hinaus aufgegeben, dass maximal drei Fördergebiete in der Stadt unter dieser Zielstellung gefördert werden können. Mit den existierenden drei Fördergebieten, die auf Stadtteilzentren fokussieren,

- Neustadt,
- Stadtfeld und
- Sudenburg

hat Magdeburg diesen Rahmen ausgeschöpft.

### Soziale Stadt

Mit dem Förderprogramm "Soziale Stadt" unterstützt der Bund seit 1999 die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts in benachteiligten Stadt- und Ortsteilen. Das Programm widmet sich einer komplexen Aufgabe. Es verknüpft bauliche Investitionen der Stadterneuerung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil.

Das Förderprogramm "Soziale Stadt" wird als Leitprogramm der sozialen Integration geführt und bildet die Grundlage für eine ressortübergreifende Strategie "Soziale Stadt". Im Vordergrund stehen städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Infrastruktur und die Qualität des Wohnens. Es ist vorrangiges Ziel, in den betreffenden Quartieren den sozialen Zusammenhalt und die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu verbessern. Kommunen werden deshalb unterstützt, auf mehr Generationengerechtigkeit sowie familienfreundliche, altersgerechte und die Willkommenskultur stärkende Infrastrukturen hinzuwirken. Die Investitionen sind für viele ergänzende sozial-integrative Maßnahmen eine wesentliche Voraussetzung. So bieten Stadtteilzentren, Bürgerhäuser, Plätze usw. erst den notwendigen Raum, an dem sich das Zusammenleben im Stadtteil entfalten und Nachbarschaften gestärkt werden können.

Die im Antrag dargelegten Gründe des Prüfauftrages („Vielzahl defekter Fuß- und Radwege“) lassen erkennen, dass diese Intention nicht mit den Zielsetzungen des Förderprogramms "Soziale Stadt" übereinstimmt. Weiterhin ist Alt Olvenstedt ausweislich des „Stadtteilreports 2017“ [I0366/17] auch kein benachteiligter Stadtteil mit auffälligen sozialen Schieflagen.

Das Land Sachsen-Anhalt hat der Landeshauptstadt Magdeburg darüber hinaus aufgegeben, dass maximal drei Fördergebiete in der Stadt unter dieser Zielstellung gefördert werden können. Mit den existierenden drei Fördergebieten, die auf Stadtteile mit spezifischen sozialen Problemlagen fokussieren,

- Kannenstieg / Neustädter See,
- Neustadt und
- Südost

hat Magdeburg diesen Rahmen ausgeschöpft.

### Stadtumbau Ost

Das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" wurde 2002 in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet. Mit ihm sollte die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität in ostdeutschen Städten und Gemeinden nachhaltig gesichert und erhöht werden. Ansatzpunkte waren die Stärkung der Innenstädte und der Erhalt von Altbauten, der Abbau von Wohnungsleerstand sowie die Aufwertung der von Schrumpfungsprozessen betroffenen Städte.

Seit dem Programmstart war es das Anliegen des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau Ost", Innenstädte und erhaltenswerte Stadtquartiere durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen zu stärken sowie Städte durch den Abriss leer stehender, dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohnungen zu stabilisieren. Das Programm reagierte damit auf den anhaltenden Bevölkerungsrückgang in vielen Städten der neuen Bundesländer, der in der Vergangenheit zu stadtstrukturellen Problemen, hohen Wohnungsleerständen und einer Existenzgefährdung der Wohnungswirtschaft geführt hatte.

Der Bund hat 2017 die Programme Stadtumbau Ost und West zu einem gemeinsamen Stadtumbauprogramm zusammengeführt. Eine 2016 zum Abschluss gekommene Evaluierung der Programme Stadtumbau Ost und West hatte zum Ergebnis, dass sich beide Programme bewährt haben und ihre Zusammenführung zu befürworten ist. So tragen die Stadtumbauprogramme zu der Aufwertung von Innenstädten und Ortskernen, der Revitalisierung von Brachen, der Qualifizierung von Wohnquartieren und zur Anpassung städtischer Infrastrukturen bei. Durch die Stärkung der Innen- und Bestandsentwicklung kann auch der Flächenverbrauch reduziert werden.

Grundsätzlich ließen sich im Stadtumbau Ost vier Handlungsfelder benennen:

- übergeordnete Handlungsfelder, die sich auf den Umgang mit städtischer Infrastruktur und Verkehrssituationen beziehen
- bestandsbezogene Handlungsfelder, die von der Gebäudebestandsentwicklung (Sanierung, Zwischennutzung und Sicherung) bis zum Rückbau reichen
- umfeldorientierte Handlungsfelder, die insbesondere auf den Umgang mit Brachen und vorhandenen bzw. durch Rückbau entstehenden Freiflächen ausgerichtet sind
- sozialplanerische Begleitung des Stadtumbaus und Akteursmobilisierung

Die Schwerpunkte und der Stellenwert der einzelnen Handlungsfelder sind abhängig von den Gebieten, in denen der Stadtumbau stattfindet. Grundsätzliche Unterschiede bestehen zwischen (Groß-)Wohnsiedlungen und innerstädtischen (Altbau-)Quartieren insbesondere in Bezug auf Stadtstrukturen und Eigentümerkonstellationen. Letztere verdienen besondere Aufmerksamkeit, denn Stadtumbau gelingt nur mit der Beteiligung von Gebäude- und Flächeneigentümern. Immer erfordert ein erfolgreicher Stadtumbau die Bündelung von Strategien und die Einbettung einzelner Interventionen in gesamtstädtische Konzepte und Prioritätensetzungen.

### *Handlungsbedarf in innerstädtischen Gebieten*

Innerstädtische Altstadtkerne sowie hochwertige ("bürgerliche") Gründerzeitquartiere und Straßenzüge waren in den vergangenen Jahren in Ostdeutschland Gegenstand umfangreicher Aufwertungsmaßnahmen. Sie sind heute meist funktional stabil und weisen einen Rückgang von Einwohnerverlusten, teilweise sogar steigende Bevölkerungszahlen auf. Die Nebenlagen der Altstädte sowie einfache Gründerzeitquartiere, ggf. an Hauptverkehrsstraßen gelegen,

bergen demgegenüber meist noch erheblichen Handlungsbedarf. Sie sind vielfach durch überdurchschnittliche Leerstände, Funktionsverluste sowie durch einen hohen Sanierungsbedarf gekennzeichnet. Ihre Ausstattung mit kommunalen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ist häufig defizitär und eine positive Entwicklung wird darüber hinaus durch oftmals hohe Ladenleerstände und hohe Verkehrsbelastungen beeinträchtigt. Insgesamt wird der Handlungsbedarf im innerstädtischen Stadtumbau zusehends kleinteiliger. Aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur in Innenstädten ist die Einbeziehung der Bestände privater Einzeleigentümer eine besondere Herausforderung in dieser Gebietskulisse.

#### *Handlungsbedarf in (Groß-)Wohnsiedlungen*

In nahezu jeder ostdeutschen Stadtumbaukommune, unabhängig von der Stadtgröße, gibt es mehr oder weniger umfangreiche Wohnungsbestände aus den 1950er bis 1980er Jahren (in Mauerwerks-, Block- oder Plattenbauweise), die das Stadtbild und die Stadtstruktur mit prägen. Sie wurden als separate, funktional eigenständige Siedlungsgebiete geplant und realisiert und bestehen in der Regel aus Geschossbauten mit mindestens vier, häufig aber auch (deutlich) mehr Etagen. In den ersten Jahren nach der Wende waren viele der Wohnsiedlungen zunächst Gegenstand umfangreicher Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen. Nachdem jedoch der Leerstand Ende der 1990er Jahre stark anstieg, bilden sie seit 2002 im Wesentlichen die Gebietskulisse für den Rückbau im Bund-Länder-Programm "Stadtumbau Ost". Aber auch die Aufwertung spielt in diesen Siedlungen eine wichtige Rolle, insbesondere in Bezug auf die Gestaltung von Freiflächen (und Flächen die durch Abriss frei geworden sind) sowie in Form einer sozialplanerischen Begleitung der Umbauprozesse.

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen hinsichtlich des Sanierungsstandes, des Baualters, der stadträumlichen Lage der Wohnsiedlungen und ihrer Teilgebiete, ihres Images und der Bewohnerstruktur differenzieren sich Zukunftschancen einzelner Siedlungen zunehmend aus. So gibt es neben langfristig zukunftsfähigen Quartieren auch Wohnsiedlungen, deren Zukunftsperspektive unsicher ist, obwohl sie im Zuge des Stadtumbaus zunächst wohnungswirtschaftlich stabilisiert werden können. Daneben gibt es auch Quartiere, die voraussichtlich nicht mehr dauerhaft entwicklungsfähig sind und deren Erhalt mittel- oder langfristig zur Disposition steht.

Besondere Herausforderungen des Stadtumbaus in den Wohnsiedlungen liegen in der sozialen Stabilisierung (Vermeidung einseitiger Belegungspolitik und Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen), im Vollzug eines "Generationswechsels" in Siedlungen mit überdurchschnittlich hohem Durchschnittsalter der Bevölkerung sowie in der sozial, stadträumlich und wirtschaftlich tragfähigen Fortsetzung des Abbaus von Wohnungsüberhängen. Damit zusammenhängend bleibt es eine Herausforderung, die Wohnungsunternehmen für ein kontinuierliches, gesamtstädtisch ausgerichtetes Stadtumbau-Engagement zu gewinnen.

Alt Olvenstedt stellt einen von dörflichen Strukturen geprägten Siedlungskörper dar und fällt weder in die Gebietskategorie „innerstädtische Gebiete“ noch „(Groß-) Wohnsiedlungen“. Eine Förderung im Rahmen des Stadtumbaus scheidet somit ebenfalls aus.

Dr. Scheidemann  
Beigeordneter für Stadtentwicklung,  
Bau und Verkehr