

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Naumburg (Saale)

- Konzepterarbeitung und Erfahrungen bei der Umsetzung -

WERKSTATTBERICHT

Die Ausgangslage der Stadt

Die Kreisstadt Naumburg als Verwaltungseinheit besteht aus der Kernstadt Naumburg und dreizehn Ortsteilen und hat heute 30.336 Einwohner und ist entsprechend des landesplanerischen Leitbildes ein „Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums“ in Sachsen-Anhalt. In der Stadt sind Behörden und Institutionen von landesweiter oder regionaler, kreisübergreifender Bedeutung angesiedelt.

Industriebetriebe fehlen gänzlich, produzierendes Gewerbe ist schwach vertreten, Baugewerbe dagegen sehr stark. Der Dienstleistungssektor des nichtöffentlichen Bereiches weist deutliche Schwächen auf.

Die Domstadt Naumburg, mit dem nördlichsten Weinanbaugebiet Deutschlands vor der Tür, ist auf Grund der herausragenden Baudenkmäler und der Reize einer der ältesten Kulturlandschaften Deutschlands touristischer Anziehungspunkt (Dom, Altstadt, Burgen, Weinstraße, Straße der Romanik, Naturpark „Saale-Unstrut-Trias-Land“).

Das Zusammenspiel von Natur-Raum und Stadt-Raum prägt den Charakter von Naumburg. Das Flächendenkmal Altstadt mit dem über allem ragenden Dom und der Wenzelskirche stehen im Kontrast zu den durchgrüneten Villenvierteln und den Siedlungen am Stadtrand. Gewerbe- und Gemengelagen und unmaßstäbliche Geschosswohnungsbauten stören die Stadtränder.

Die Stadt Naumburg hat als Wohnstandort im Vergleich der Städte untereinander Vorzüge, die es herauszustellen und zu verstärken gilt:

- differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnformen und Ausbaustandards
- historische Altstadt als Flächendenkmal
- gewachsene und stark durchgrünete Wohngebiete um die Altstadt
- Lage im Landschaftsraum der Saaleaue

Leitbilder der Stadt

Unter Berücksichtigung der Stadtgeschichte und Ausgangslage, im Kontext zu landes- und regionalplanerischen Leitzielen, kann für die Stadt Naumburg das generelle Leitbild so beschrieben werden:

- Entwicklung der Attraktivität des Wohnstandortes Naumburg im Einzugsbereich der Oberzentren Halle, Leipzig, Jena, Erfurt und Weimar unter besonderer Berücksichtigung der Familien- und Kinderfreundlichkeit.
- Stärkung und Ausbau des Handels-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Behördenstandortes Naumburg. Der Erlebnisstandort „historische Stadt“ im Gegensatz zum „Retortenstandort Grüne Wiese“.
- Ausbau zum Zentrum des Tourismus und der Kultur im Kernland der deutschen Geschichte mit unverwechselbarer Landschaft und Baudenkmälern von herausragender Bedeutung.
- Zentrum und größter Anziehungspunkt wird die historische Altstadt sein, eingebunden in das Konzept Sachsen-Anhalt: „Straße der Romanik“.

Diesem übergeordneten Leitbild versucht das erarbeitete Konzept sowohl in der planerischen Vorgehensweise, der Analyse der Ausgangslage und auch bei den erarbeiteten Maßnahmen gerecht zu werden.

1. Konzept für die Gesamtstadt im Kontext mit der Altstadtsanierung und der Landesinitiative URBAN 21

Auf der Grundlage des Kommissionsberichtes zum „Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ startete die Landesregierung Sachsen-Anhalt im Januar 2001 die Initiative zur Erarbeitung integrierter Stadtentwicklungskonzepte für über 40 Städte im Land.

Inhaltliche Vorgaben zur Bewilligung von Fördermitteln waren Anlass, sehr schnell zu überlegen:

- Welche Grundlagen sind da,
- welche Daten müssen erhoben oder beschafft werden,
- wer kann uns helfen?

Es war viel da: Das gute Stadtentwicklungskonzept von 1991 – nur war das aufgrund politischer Vorgaben auf erhebliches Bevölkerungswachstum ausgelegt. Vorbereitende Untersuchungen und städtebaulicher Rahmenplan für das Sanierungsgebiet ALTSTADT, die Erhaltungssatzung GESAMTALTSTADT, die Sanierungssatzung für das rund 44 ha umfassende Sanierungsgebiet, städtebauliche Rahmenpläne, Bebauungspläne für große Stadtgebiete in allen Verfahrensstadien, das Verkehrsentwicklungskonzept, der Landschaftsplan, der Flächennutzungsplan – sehr viel Arbeit, Geld und auch mancher Tropfen Schweiß und Herzblut steckte in diesen Papieren.

Es war schnell klar: Hier muss an Vielem „gehobelt“ werden, denn unsere Lage jetzt und die nun besser zu bestimmende künftige Entwicklung erfordern andere Schlüsse als vor 10, 11 Jahren!

Aber: In Sachsen-Anhalt gab und gibt es die 1999 ins Leben gerufene Landesinitiative URBAN 21.

Im Rahmen dieser Initiative konnten Städte für Stadtquartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf Konzepte entwickeln und mit Projekten und Maßnahmen umsetzen, die fünf Leitzielen zuzuordnen sind: Stärkung von Wirtschaft, Chancengleichheit, Umwelt, Kommunales Management und bürgerschaftliches Engagement und Städtebau.

Intention der Landesregierung war die Förderung von Projekten im Rahmen nationaler Programme aus Mitteln der Europäischen Fonds (Strukturfonds und Sozialfonds vorwiegend) aufzustocken.

Somit werden Projekte der in die Landesinitiative URBAN 21 aufgenommenen Städte, nach entsprechender Einzelprüfung, z. B. zu 50 % aus EFRE und zu 50 % aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Näheres wird im dritten Teil des Vortrages erläutert.

Das Naumburger Konzept enthält 43 Projekte, der Schwerpunkt liegt auf Maßnahmen infrastruktureller Aufwertung der Stadtachse: Hauptbahnhof – Dom – Markt - Vogelwiese (Fest- und Parkplatz direkt an die Altstadt angrenzend).

Bei der Konzepterarbeitung wurden für das Quartier Altstadt mit Bahnhofsvorstadt zwar Bevölkerungsentwicklungen und wohnungswirtschaftliche Aspekte betrachtet, fanden aber nur in geringer Projektzahl Berücksichtigung im Konzept.

Trotzdem war das vom Gemeinderat einstimmig beschlossene URBAN 21-Entwicklungskonzept eine wertvolle Grundlage für die konzentrierte und konzertierte Arbeit am integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Unverzichtbare Erfahrungen aus mehr als 10 Jahren Stadtsanierung wurden intensiv ausgewertet und in die strategischen Überlegungen einbezogen.

Nach Prüfung aller vorhandenen Materialien war klar: Verwertbare und sichere Daten für Gebäudezustand, Eigentümerschaft, Sanierungszustand, Nutzung, Wohnungszahl und Wohnungsleerstand mussten ermittelt werden.

Datenerhebung

Zur systematischen, detaillierten Datenerfassung wurde eine Unterteilung des Stadtgebietes – entsprechend der jeweils dominanten Bauform – erarbeitet. Daraus ergaben sich 40 Einzelquartiere. Diese wurden nach den charakteristischen Bauformen in neun Gebietstypen zusammengefasst.

Zur Erhebung der erforderlichen Daten wurden eigene gebäudegenaue Bestandsaufnahmen durch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des federführenden Amtes, Informationen der Wohnungsgesellschaften, verwaltungsinterne Daten sowie Zahlen des Landesamtes für Statistik verwendet.

Vor Ort wurden je Gebäude erfasst: Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der leeren Wohneinheiten, Sanierungsstand des Gebäudes, Nutzungen, Bauform.

Die Ergebnisse wurden für jedes Quartier in fünf Bestandskarten dargestellt mit den Aussagen zu Bauformen, Eigentumsformen, Nutzungen, Sanierungsstand und Leerstand. Sie wurden ergänzt durch Grafiken zur Bevölkerungsentwicklung. Zusammengefasst finden sich alle relevanten Daten in der Quartiersbeschreibung, die für jedes Quartier erstellt wurde.

Abstimmungen mit den Wohnungsgesellschaften, den Ver- und Entsorgern und dem Träger des ÖPNV haben gezeigt, dass die erarbeitete Einteilung weitgehend mit Versorgungsbereichen übereinstimmt und die notwendige Feinabstimmung erleichtert.

Analyse der Daten

Der Wohnungsbestand beträgt im Jahr 2000 15.191 Wohnungen und zeigt ein vielfältiges Angebot an unterschiedlichen Wohnstandorten und Bauformen.

Die Entwicklung zwischen 1995 und 2000 zeigt leicht sinkende Bevölkerungszahlen und steigende Wohnungszahlen durch die Neuschaffung von 1.408 WE.

Wohnungsbaupotenziale verschärfen das Problem, denn die Leerstandsquote beträgt 17,5 % (das sind 2.661 WE). Die anteilig höchsten Leerstände (33 %) sind in den Wohngebäuden der Gesamtaltstadt und der Mischgebiete 19./Anfang 20. Jahrhundert vorhanden. Hier wird die Überdeckung mit dem Sanierungsgebiet und auch mit dem URBAN 21-Gebiet augenfällig.

Die kommunale Wohnungsgesellschaft GWG Naumburg mit ihren 2.500 WE, vorrangig im Geschosswohnungsbau, ist vom Leerstand besonders betroffen.

Die Situation weist erhebliche Defizite auf, bedingt durch:

- hohen Modernisierungsbedarf, der trotz der intensiven Stadtsanierungsmaßnahmen noch besteht;
- hohen Wohnungsleerstand, bedingt durch seit 1990 verringerte Bevölkerungszahlen bei gleichzeitigen Neubau- und Sanierungsaktivitäten;
- Standortnachteile einzelner Quartiere sind:
 - Störungen durch Bahntrassen und hochbelastete Ausfallstraßen, Gewerbe in Wohnquartieren und Gewerbebrachen im Umfeld von Wohnquartieren
 - fehlende Wohnumfeldqualitäten, Grün-, Spiel- und Erholungsflächen
 - infrastrukturelle Defizite wie Anbindung an den ÖPNV, Kunden- und Tourismusorientierung von Einzelhandel und Gastronomie, unzureichendes Angebot von Kunst-, Kultur-, Sport- und Freizeitstätten
 - die Bewohnerstruktur, die in einzelnen Quartieren Haushalte mit geringem Einkommen, hoher Arbeitslosigkeit und Abhängigkeit von öffentlicher Unterstützung in überdurchschnittlicher Zahl aufweist

Prioritäten

Entsprechend der Vorgaben des Landes sollten die Analysedaten in die Prioritäten-Festsetzung für Stadtumbau-Maßnahmen münden:

Umzustrukturierende Quartiere mit vorrangiger Priorität, solche ohne vorrangige Priorität und konsolidierte Quartiere waren anhand der ermittelten Daten gut zu definieren. Selbstverständlich waren dafür nicht nur die wohnungswirtschaftlichen, sondern auch städtebaulich-verkehrliche, landschaftsökologische und soziale Aspekte für die Gebietseinteilung maßgebend.

Für Naumburg wurden schließlich Schwerpunktgebiete (= Fördergebiete) definiert, die in ihrer Größe und Zielausrichtung sehr unterschiedlich anzusehen und planerisch zu bearbeiten sind:

- **Altstadtquartiere**

Die Altstadt, die Domstadt und die Ratsvorstadt sind der unverzichtbare Stadtmittelpunkt Naumburgs und somit Gebiete mit vorrangiger Priorität. Ziel ist es, diese Quartiere zu stärken und das Wohnen attraktiv zu gestalten. Unter der Zielsetzung des Stadtumbaus gilt es, den Wohnungsbestand in der Altstadt zu verringern und zugleich wohnungsnaher Freiflächen für die Anwohner zu schaffen, ohne das geschlossene Stadtbild zu stören.

In den 3 Altstadtquartieren sind nur 4% der Gebäude und 11% der Wohnungen nach 1949 erbaut worden. Somit bleibt der Schwerpunkt der Maßnahmen die Stadtsanierung. Die Bestandsanalyse zeigt den hohen Leerstand in den nichtsanierten Gebäuden, der Leerstand in den bereits sanierten Bauten ist gering.

- **Mischgebiete am nordöstlichen Stadtrand**

Die Mischgebiete entstanden Ende des 19./ Anfang des 20. Jahrhunderts entlang der Bahntrasse und Ausfallstraßen. Im Vergleich zu anderen Quartieren weisen sie große Standortdefizite auf, die den hohen Wohnungsleerstand von 32,5% und die fehlende Investitionsbereitschaft in der Wohnungsmodernisierung bedingen.

Diese Gebiete weisen darüber hinaus fast 50% der Wohnbauflächenpotenziale in der Kernstadt aus. Von den 759 geplanten Wohneinheiten sind allein im Bahnhofsviertel fast 700 Wohneinheiten vorgesehen. Hier gilt es, restriktive Einschränkungen vorzunehmen.

Die Mischgebiete sollen prozentual den höchsten Anteil an der Wohnungsreduzierung beitragen. Ziel ist es, den Bestand um 27% durch Abrisse, Umnutzung und Wohnungszusammenlegungen zu mindern. Wohnumfeldmaßnahmen sollen vorhandene Wohnbereiche stabilisieren. Neubaumaßnahmen und Umwandlung von Gewerbebauten in Wohnungen sowie Nachverdichtungen sollen nicht gefördert und genehmigt werden.

- **Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise 1949 und 1990**

Die zwei Wohngebiete Am Holländer und Taborer Straße und die beiden Wohnblöcke an der F.-J.-Hoeltz-Straße weisen einen Wohnungsbestand von über 1330 Wohneinheiten auf, das sind 67% der Geschosswohnungen in Plattenbauweise in Naumburg. Der Leerstand beträgt über 10% mit steigender Tendenz und konzentriert sich auf die nichtsanieren Gebäude der GWG.

Durch soziale Segregation entwickeln sich diese Quartiere zu sozialen Brennpunkten. In diesen drei Quartieren wird von einem Abriss ausgegangen. Dies betrifft 392 Wohneinheiten in 5-geschossigen Zweispännertypen mit einer Wohnfläche von 21.527 m². Die Umgestaltung der freiwerdenden Flächen muss direkt nach dem Abriss erfolgen, um eine sofortige Verbesserung und keine zwischenzeitliche Verschlechterung des Wohnumfeldes zu bewirken.

Im Gebiet Am Holländer ermöglicht der Abbruch der Wohnblöcke eine Öffnung zum Teufelsgraben, eine Vernetzung der Grünräume und damit die Freihaltung für die Ventilationsbahn für Frischluft. Die Wohnumfeldqualität verbessert sich durch größere und besser nutzbare Grünflächen. Zum Teil ist perspektivisch eine Nachnutzung der bisherigen Gebäudestandorte durch eine Reihenhausbauung vorgesehen.

- **Gartenstadtsiedlung im Norden der Stadt**

Das Siedlungsquartier, erbaut in den 20er Jahren nach dem Leitbild der Gartenstadtidee, bildet eine Ausnahme unter den Gebieten mit oberster Priorität. Der Wohnungsleerstand beträgt nur 6,1 %, jedoch ist der Sanierungsbedarf erheblich. Der Anteil an teilsanierten und unsanierten Wohnungen beträgt 48%. 10% der Wohnungen sind im Besitz der GWG, die diesen Wohnungsbestand erhalten und sanieren will.

Ziel ist es, durch ein differenziertes Maßnahmenbündel den Wohnungsbestand durch Zusammenlegungen der Klein- und Kleinstwohnungen zu reduzieren und Geschosswohnungsbauten in Ein- und Zweifamilienhäuser umzubauen. Schwerpunkt sollen die Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserungen im Quartier sein. Die Verbindung zum Landschaftsraum soll durch eine stärkere Begrünung der Hanggrundstücke betont werden.

Aus den beschriebenen umzustrukturierenden Gebieten mit vorrangiger Priorität wurden für den Bundeswettbewerb „Stadtumbau – Ost“ zwei Stadtteilkonzepte entwickelt. Die Altstadt und das Neubauquartier „Am Holländer“ sind bewusst ausgewählt worden, weil hier sehr unterschiedliche Problemlagen verschiedenartige Lösungsansätze, Zielsetzungen und Umsetzungsstrategien erfordern:

- Stadtteilkonzept 1 „Altstadt“:

Stärken der Altstadtquartiere, Aufwertung des Baubestandes und des Wohnumfeldes sowie der Infrastruktur

- Stadtteilkonzept 2 „Am Holländer“:

Schrumpfen des Stadtrandes im Wohngebiet „Am Holländer“, Leerstandsreduzierung und Minderung des Wohnungsangebots, verbunden mit nachhaltiger ökologische Stadtentwicklung

Szenarien für den Wohnungsbedarf 2010

Die Szenarien des Wohnungsbedarfs 2010 unterscheiden sich durch die Annahmen einer stabilisierenden und einer sinkenden Bevölkerungsentwicklung.

Grundlage für diese Szenarien sind Erhebungen und Prognosen der Einwohnerzahlen, der Haushalte sowie des Wohnungsbestandes und der Wohnbauflächenpotenziale.

- Die optimistischere Annahme der Stabilisierung geht von einer stagnierenden Bevölkerungszahl aus. Hierauf basieren die Szenarien 1 und 2 mit 26.000 Einwohnern, das heißt: ein geringfügiger Rückgang der Bevölkerung um 2,9 % bis 2010.
- Das Negativszenario der Trendfortsetzung geht von der Annahme eines deutlichen Bevölkerungsrückganges auf 24.000 Einwohner aus und beruht auf den Prognosen des Statistischen Landesamtes für den Burgenlandkreis mit einem Bevölkerungsverlust von 8,9 % für die Kernstadt Naumburgs.

Die 4 Szenarien weisen für 2010 eine Wohnungsnachfrage zwischen 13.263 und 15.167 WE aus. Planungsziel ist das Szenario 1 für 2010 mit einem Wohnungsbedarf von 14.368 WE. Dagegen stehen die heute vorhandenen Wohnungen incl. der Leerstände von 15.191 WE und die Baupotenziale in einer Größenordnung von 2.321 WE. Eine Entwicklung ohne Gegensteuerung prognostiziert einen möglichen Wohnungsbestand von 17.512 WE.

Um zu einem ausgeglichenen Wohnungsangebot zu kommen, sieht das Stadtentwicklungskonzept Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsbestandes um 1.802 WE vor und eine Eingrenzung der Baupotenziale von 2.321 WE auf 641 WE.

Der angestrebte Wohnungsbestand für das Jahr 2010 beträgt 14.030 Wohnungen in der Kernstadt. Die Erfolgskontrolle der Reduzierung des Wohnungsbestandes und eine Steuerung der Inanspruchnahme der Baupotenziale lässt ein ausgewogenes Wohnungsangebot erreichbar erscheinen, indem schnell auf veränderte Entwicklungen reagiert werden kann.

Die Hauptnachfrage zeigt sowohl den Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Zwei- bis Dreizimmer-Mietwohnungen an Standorten mit einem intakten Wohnumfeld. Die Nachfrage betrifft vorrangig den sanierten Bestand und den Neubau seit 1990.

Die besondere Problematik in der Stadt liegt darin begründet, dass der Leerstand relativ breit vertret ist, keine überragenden sozialen Brennpunkte sichtbar wurden, die etwa über Nachbarschaftsstreitigkeiten oder auffällige Kriminalitätshäufung Schlagzeilen gemacht hätten.

2. Vernetzung der Akteure

Planungs-Werkstätten

Die Stadt Naumburg hat die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts und die fachliche Begleitung des Stadtumbaus an Planer-Werkstätten übertragen. Das Team der Planer-Werkstätten setzt sich zusammen aus:

- Vertreter/Innen der Verwaltung, des Amtes für Stadtplanung und Stadtsanierung,
- zu Einzelproblemen die Denkmalpflege, das Gartenbauamt, das Sozialamt und die Wirtschaftsförderung,
- Fachberater/Innen unterschiedlicher Disziplinen, der Stadtplanung, der Wohnungswirtschaft, Landschaftspflege und Siedlungsenergetik,
- Vertreter/Innen des Sanierungsträgers.

Die Planer-Werkstatt erarbeitete im Jahr 2001 das Stadtentwicklungskonzept. Der Zwischenbericht wurde im Juni, der Endbericht im Dezember 2001 abgegeben. Darauf aufbauend entstand im ersten Halbjahr 2002 der Wettbewerbsbeitrag „Stadtumbau – Naumburg“.

In der Zeit der Datenerhebung ergab sich bereits Anfang 2001 die Möglichkeit, mit den Wohnungsgesellschaften und privaten Großvermietern enge Arbeitskontakte zu knüpfen.

Es ist verständlich, dass eine Gesellschaft mit 30 % Leerstand, hohem Bestand an restitutionsbehafteten Grundstücken offener für die Problematik ist als ein Vermieter, der nur Neubauten und sanierte Wohnungen im Bestand hält.

Auch wird von Akteuren am Wohnungsmarkt, z. B. Bauträger, Wohnungsverwalter und Makler, die Problematik kleingeredet mit dem Argument, dass ja von den leerstehenden Wohneinheiten nur ca. 10 % „am Wohnungsmarkt teilnehmen“, denn 90 % befinden sich in unbewohnbaren Häusern oder in einem absolut unvermietbaren Zustand.

Durch das ständige Informations- und Gesprächsangebot seitens der Verwaltung an alle Akteure sind jedoch erfreuliche Auswirkungen erreicht:

- Aktive Beteiligung in der Lenkungsgruppe „Stadtumbau Naumburg“ seitens der Wohnungsgesellschaften, Mieterverein, Kreissparkasse.
- Deutlicher Trend weg von „so viel kleine WE wie möglich“ hin zu bestandsorientierter Sanierung von minderer Anzahl marktfähiger Wohnungen (vorwiegend durch Bauträger, Projektentwickler).
- Änderung von bereits genehmigten Bauvorhaben in Richtung der Verringerung der WE-Anzahl.

- Zurückstellung von Neubauten, für die Baurecht besteht, durch private Großvermieter.
- Stärkung der Verkaufsstrategie von Grundstücken in Zusammenarbeit zwischen Stadt, kommunaler Wohnungsgesellschaft, aber auch einigen privaten Projektentwicklern hin zu Wohnungszusammenlegung, Wohnungsumnutzung und geringere Ausnutzung zulässiger Grund- und Geschossflächenzahl (z. B. durch gestaffelte Grundstückspreise, frühzeitige Finanzierungs-Sicherheit – auch durch Fördermittel-Zusagen).
- Verbesserung der Marktbeobachtung und der Akquisitionstätigkeit bezüglich der Auslotung von Bedürfnissen für Büro- und Geschäftsunternehmen mit dem Ziel der Umnutzung von Wohnungen.

Stadtentwicklungs-Management

In Naumburg wurde die Lenkungsgruppe „Stadtumbau Naumburg“ unter Vorsitz des Oberbürgermeisters gebildet. Am 30.05.02 trat die Lenkungsgruppe zu ihrer konstituierenden Sitzung zusammen. Vertreten sind die am Stadtumbau beteiligten Gruppen.

Lenkungsgruppe

AUFGABEN

- Impulsgebung für neue Aufgaben/Problemlösungen
- Konzeption und Steuerung
- Koordination der versch. Stadtentwicklungsprogramme
- Begleitung der Durchführungsmaßnahmen
- Monitoring der Ergebnisse, Erfolgskontrolle

MITGLIEDER

Vertreter/innen aus:

- Stadt, Politik und Verwaltung
- Wohnungswirtschaft
- Eigentümer, Mieter, Verbände
- Finanzwirtschaft, Sanierungsträger

Die Mitglieder wurden vom Oberbürgermeister formell berufen und bekundeten alle verbindlich ihre Bereitschaft zur ehrenamtlichen Mitarbeit.

In vierteljährlichen Arbeitstagen werden Grundlagen der Prozesssteuerung der Stadtentwicklung behandelt und auf der Basis ausführlicher Informationen Empfehlungen erarbeitet.

Den Unterbau dieser Lenkungsgruppe bilden Arbeitsteams, die unter Leitung des Bürgermeisters für bestimmte Schwerpunktquartiere und Projekte gebildet wurden.

In diesen Arbeitsteams sind neben Vertretern der Verwaltung auch externe Fachleute vertreten (Wohnungswirtschaft, Kommunikation, Planer, Betroffene).

Das im Rahmen der Landesinitiative URBAN 21 zu installierende Quartiersmanagement kann sinnvollerweise nicht durch ein eigenes „Stadtumbau-Management“ erweitert werden, zumal im Rahmen der Stadtsanierung seit vielen Jahren ein „Sanierungsmanagement“ besteht.

Diese Überlegungen führten dazu, dass in Naumburg ein „Stadtentwicklungs-Management“ installiert wird, das wohnungswirtschaftliche, kommunikative und Projektmanagement-Kompetenzen besitzt und aus drei externen Fachleuten besteht.

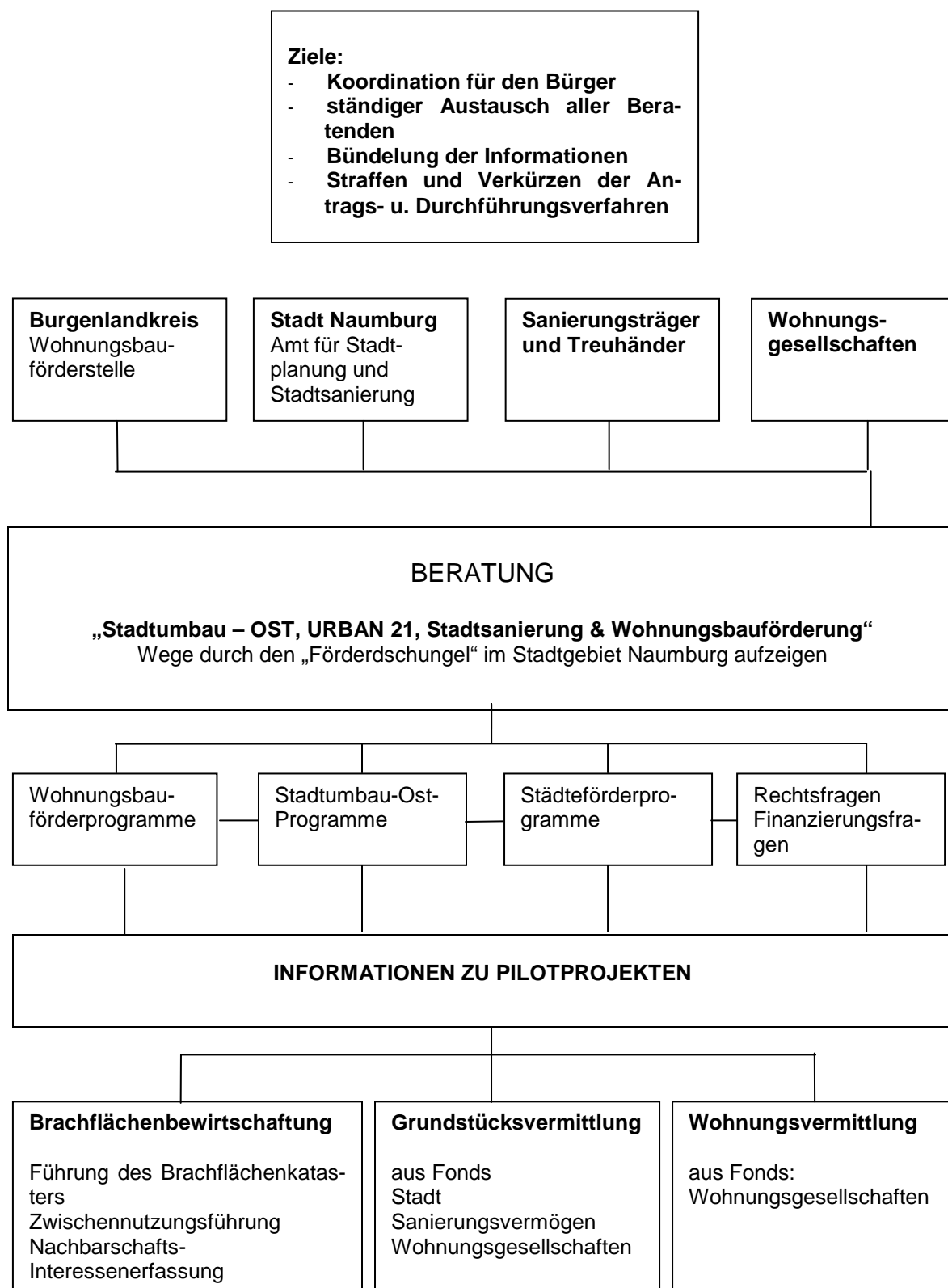
Die Arbeitsteams und das Management sind in den Planer-Werkstätten vertreten, die ihre Arbeit auch über das Jahr 2002 hinaus fortsetzen.

Die Arbeit wird verstärkt quartiersbezogen sein, fachliche Beratung für die Lenkungsgruppe liefern und als Schwerpunkt die Einbeziehung der Betroffenen zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements aufweisen.

Schließlich sei erwähnt, dass durch die beschriebene Strukturierung und jeweils in den Gremien vertretene Fachkompetenz auch die ständige Bürgerberatung konzentriert in neuer Qualität erfolgen kann.

Die Zuständigkeiten des gewählten Gemeinderates und seiner Gremien werden nicht unterlaufen, sondern die Entscheidungen dort durch vielfältige Mitarbeit und breite Information fundierter und transparenter für die Öffentlichkeit.

Konzentration Bürgerberatung



Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes

Im Einzelnen sind geplant:

- **Begleitende Erfolgskontrolle und Fortschreibung des Programms**
 - Beobachtung des Wohnungsmarkts, Ermitteln der Wohnwünsche,
 - Fort- und Zuzüge, Umzüge innerhalb der Stadt und deren Analyse,
 - Abschätzen der künftigen Wohnungsmarktentwicklung
in Verbindung mit der Entwicklung der Bevölkerung, der Haushalte und der Arbeitsplätze.

Daraus können Anpassungen und Veränderungen abgeleitet werden für

 - das Stadtentwicklungskonzept
 - Durchführungsstrategien
 - Maßnahmen und Projekte
- **Koordination aller Planungen und Maßnahmen, die die Stadtentwicklung betreffen sowie der Entwicklungen in der Stadt und der Region**
 - Verknüpfung, gegebenenfalls Anpassung der Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne zur Altstadtsanierung, zum Projekt Urban 21 und zum Stadtbau
 - Entwickeln einer Gesamtstrategie und eines Ablaufplans
 - Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden, gemeinsames Handlungskonzept
- **Begleitmaßnahmen**
 - Reduzierung der Dichten und Änderungen der Nutzungsart in Bebauungsplänen und Bebauungsplänen
 - Herunterzonung oder Abriss von Geschosswohnungsbauten
 - Umnutzungen von Wohnraum, Förderung und Organisationshilfen
 - Leerstände in mit Restitutionsansprüchen behafteten Bauten: Beschleunigung der Verfahren zur Abwicklung
 - Neue Wege der Förderung und der Eigentumsbildung in den Sanierungsgebieten
- **Steuerung des Wohnungsmarktes, Durchsetzung des Entwicklungskonzepts**
 - Steuerung der Investitionen vom Wohnungsmarkt in die Sektoren Freizeit, Tourismus, Aus- und Weiterbildung etc.
 - Neue Wege der Eigentumsbildung für die Naumburger: z. B. Genossenschaften, Erbpacht, Fondsmodelle für den Eigenheimbau
 - Konzepte für Zwischennutzungen von Baulücken und leerstehenden Wohnungen
 - Altstadtsanierung mit dem Ziel, den Bestand weiter zu sanieren, ohne die Anzahl der WE wesentlich zu erhöhen

- **Standortverbesserungen**

- Konzept für Wohnungsverteilung und Dichten in der Gesamtstadt
- Grünkonzept, Wohnumfeldverbesserungen
- Verkehrskonzept ÖPNV
- Konzept für die technische Infrastruktur unter ökologischen Prioritäten
- Konzept zum Erhalt der Quartierscharakteristiken
- Sanierungskonzept, Akzentuierung der Ziele des Entwicklungskonzepts
- Herausheben der Begleitmaßnahmen aus dem Urbanprojekt, z. B. zur Wirtschaftsstärkung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Herausstellen der Naumburger Potenziale und Vorzüge im Städteverbund der Region

Die stichwortartige Aufzählung an dieser Stelle soll zeigen, dass das Zusammenwirken aller Akteure für den Erfolg des Stadtumbaus auch weiter von entscheidender Bedeutung ist.

3. Finanzierung und Förderung

Wenn auch die Aussage nachvollziehbar ist, dass die Stadtumbau-Förderung hätte früher einsetzen müssen, ist es bemerkens- und anerkennenswert, mit welchem Tempo Politik und Regierungen vom Kommissionsbericht zum Förderbescheid gelangt sind.

Nach der „Stadtsanierung Ost“ (1990/91) ist „Stadtumbau Ost“ das Städtebauförderprogramm, welches in kurzer Zeit Eingang in die Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gefunden hat.

Fast gleichzeitig mit der Verwaltungsvereinbarung erließ das Land Sachsen-Anhalt im Februar 2002 die Förderrichtlinien Stadtumbau Ost.

Diese gliedern sich in 3 Schwerpunkte:

- Wohnungsrückbau
- Stadtquartiers-Aufwertung
- Wohnungs-Aufwertung

Die Palette der förderfähigen Maßnahmen ist erfreulich groß, wenngleich auch hier wieder teilweise zusätzliche neue Verfahrensvorschriften zu neuer Arbeit führen (z. B. das Vorantragsverfahren).

Problematisch sind vor allem folgende Punkte, bezogen auf Stadtumbau-Förderung, Stadtsanierung und Projekte der Landesinitiative URBAN 21, dargestellt aus der speziellen momentanen Sachlage in Naumburg:

- Der Verpflichtungsrahmen der klassischen Städtebauförderprogramme ist rückläufig und erzwingt schon deswegen eine Reduzierung der URBAN 21-Projekte.
- Das bedeutet gleichzeitig, dass die betroffenen Städte de facto auf Struktur-

fondsmittel (EFRE) der EU „verzicht“ [müssen] und es fraglich ist, ob die Erfolgskontrolle die gesteckten Ziele nachweisen kann.

- Gleichzeitig liegt der Bedarf zur Förderung privater Maßnahmen zur Instandsetzung eigengenutzter und auch besonders wertvoller, großer und nur mit hohem Aufwand zu erhaltender Bausubstanz im Sanierungs- und Erhaltungsgebiet sehr hoch. Die Stadt stellt ein Drittel der Städtebaufördermittel privaten Bauherren zur Verfügung und ist bei den Förderzusagen bereits bis einschließlich 2004 ausfinanziert.
- Angesichts der bereits erreichten Verschuldung und der sich weiter verschlechterten Einnahmesituation der Stadt ist das Aufbringen des Miteleistungsanteils zunehmend schwierig.
- Daraus ergibt sich speziell für das Stadtumbau Ost-Programm momentan die Unsicherheit, ob die notwendigen Aufwertungsmaßnahmen auch mit dem Eigenmittelanteil von einem Drittel in den Fördermitteln gegenfinanziert werden können.
- Bezüglich des Rückbauprogramms sind die auf 60 EUR je Quadratmeter Wohnfläche begrenzten Zuschüssen in vielen Fällen (v. a. des kleinteiligen Abrisses im Altstadtgebiet) nicht auskömmlich. Wohnungsunternehmen müssen hier zuschießen und können es, mindestens teilweise, nicht.

Aus diesen Beispielen ist zwingend der Schluss zu ziehen, dass eine Prioritätensetzung erfolgen muss und die Gemeinde ihre Investitionstätigkeit auf „fördermittelträchtige“ Maßnahmen beschränkt. Eine solche totale Beschränkung dürfte kommunalpolitisch in den wenigsten Fällen durchzusetzen sein.

Und die Prioritäten-Setzung ist mit dem Beschluss zu den „mit vorrangiger Priorität umzustrukturierenden Stadtquartieren“ für die Mittel des Stadtumbaus und eine reduzierte Projektliste für URBAN 21 schon erfolgt.

Soweit in ihrer Macht stehend, arbeiten die Städte an diesen Problemen, werden sie aber ohne weitergehende Hilfe nicht allein lösen können.

Ein Schritt zur Hilfe könnte die Öffnung der Quellen für den Miteleistungsanteil sein - also nicht nur aus kommunalen Haushaltsmitteln.

Für viele Wohnungsunternehmen ist die Entlastung aus den Altschulden von existentieller Bedeutung – hier müssen ausstehende Entscheidungen schnell fallen.

Die Stadt Naumburg hat im Zuge der Umsetzung des Unternehmens-Sanierungskonzeptes der kommunalen Wohnungsgesellschaft durch langjährige, zinslose Stundung der Rückzahlung von gewährten Sanierungsdarlehen bereits einen erheblichen Beitrag geleistet.

Unter den genannten Rahmenbedingungen ist es fast müßig, die Kosten des Stadtumbaus kalkulieren zu wollen. Wir haben anhand konkreter Projektkosten und pauschaler Kostenannahmen für Aufwertungs-, Wohnungsmodernisierungs- und Rückbaumaßnahmen in unserer Stadt bis 2010 einen mehrstelligen Millionenbetrag errechnet.

Die Antragstellung auf Stadtumbau-Fördermittel für das Programmjahr 2002 zum 15. Mai 2002 zwang uns schon zur sorgfältigen Auswahl: einmal wegen der ungewissen eigenen Leistungskraft und zum anderen wegen der Ungewissheit über die etwaige Höhe der tatsächlich zufließenden Fördermittel.

Als Reaktion auf die Anträge für Quartiersaufwertung und Wohnungsrückbau erhielt die Stadt im August d. J. eine Orientierungshilfe durch die Bewilligungsstelle. Diese wiederum war Grundlage für den „Antrag auf Bewilligung von Finanzhilfen“ – gegliedert nach Maßnahmen und Haushaltsjahren, der im September zu stellen war. Gleichzeitig war mitgeteilt worden, dass die Mittel insgesamt nur zu 60 % durch das Land freigegeben worden seien.

Am 17. Oktober schließlich erreichten uns die ersten Bewilligungsbescheide, die etwa die angekündigten 60 % der Orientierungssummen enthalten. Diese wiederum berücksichtigen den Finanzbedarf für Rückbau in voller Höhe (allerdings wurde für die Altstadt noch keine Programmaufnahme bewilligt).

Für Aufwertungsmaßnahmen wurden Orientierungen für drei der sechs angemeldeten Quartiere genannt, die Summe liegt bei knapp der Hälfte des angemeldeten Bedarfes, die Bewilligung erfolgte bisher ebenfalls in Höhe von 60 % der Orientierungssummen. Inzwischen ist bekannt geworden, dass die Landesregierung 90 % der Förderungsmittel für den Stadtumbau freigegeben habe.

Konkrete Zahlen mögen das verdeutlichen (nur Programmjahr 2002):

Anträge auf Fördermittel für Quartiersaufwertung

für 6 Quartiere (Mai 2002) ca. 5,4 Mio. EUR

Orientierungshilfe

für 3 Quartiere (Aug. 2002) ca. 2,6 Mio. EUR

Bewilligung

für 2 Quartiere (Okt. 2002) ca. 1,65 Mio. EUR

Die zu erwartende Bewilligung von 90 % lässt hoffen, dass der Förderbetrag auf ca. 2,5 Mio. EUR steigt.

Durch die erhebliche Abweichung zwischen Bedarf und Deckungsgrad wird eine nochmalige Prioritätensetzung zwingend.

Für den Rückbau ergibt sich folgendes Bild:

Anträge auf Basis 60 EUR je m² rückzubauender Wohnfläche in

4 Quartieren (Mai 2002) 1,45 Mio. EUR

Orientierungshilfe

für 3 Quartiere (Aug. 2002)

1,23 Mio. EUR

Bewilligung

für 3 Quartiere (Okt. 2002)

0,77 Mio. EUR

Auch hier besteht bei Freigabe von 90 % die Hoffnung, einen Großteil des dringend nötigen Rückbaues zu bewerkstelligen.

Allerdings zwingt die Aufteilung der nicht üppigen Summen in verschiedene Haushaltsjahre entweder zu sich lange hinschleppendem Abbruch an einem Standort, oder zu zusätzlichem Vorfinanzierungsaufwand.

Angesichts der oben geschilderten Problematik der Eigenmittel-Bereitstellung ist durch die geringere Bewilligungssumme für das Programmjahr 2002 ein wenig Brisanz genommen.

Die Fortführung des Programms kann durchaus noch eine befriedigende Finanzausstattung erreichen.

Dringend erwartet wird die Programmaufnahme der Altstadt-Quartiere in das Rückbau-Programm.

Abschließend ist festzustellen:

Der strukturell bedingte Wohnungsleerstand und die daraus erfolgten politischen Entscheidungen haben in den Städten eine völlig neue Dimension des Begriffes „Stadtentwicklung“ in den Vordergrund gerückt.

Das konzertierte und konzentrierte Wirken aller Akteure muss harmonisch auf das neu definierte Ziel ausgerichtet sein – die Städte und ihre Akteure haben das begriffen.

Es ist aber auch bewusster denn je, dass wir gemeinsam einen Weg beschreiten, einen Prozess steuern müssen, der weit über das Jahr 2009 hinausreicht.

Daher müssen wir wach bleiben, nicht nur aktionistisch handeln, sondern auch reflektieren, das Erreichte immer wieder auf den Prüfstand holen und den Mut haben, Ziele neu zu formulieren, Beschlossenes zu korrigieren.

Bei aller drückenden finanziellen Sorge dürfen die plebiszitären Elemente, die Entwicklung von Nachbarschaft, Kultur – und in unserem Zusammenhang die Baukultur – und die ökologische Nachhaltigkeit nicht nur nicht vergessen werden, sondern bedürfen energischer Beachtung und Pflege.

Naumburg, 28. 10. 2002

C. Hamel

Amtsleiter

Amt für Stadtplanung und Stadtsanierung Naumburg