DSK STADT ENTWICKLUNG

JULI/2020

DSK DEPESCHE

Fachzeitung für Stadtentwicklung

SCHWERPUNKTTHEMA

DIE ZUKUNFT DER STADTENTWICKLUNG

© PidcoArt – stock.adobe.com

Die Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung und des Städtebaus
Noch nie waren die Anforderungen so komplex.

/ Seite 4

© Jürgen Fälchle – stock.adobe.com

Neue Städtebauförderung
Einfacher, flexibler, grüner: die neu aufgestellte Städtebauförderung seit Januar 2020.

/ Seite 7

Städte im Wandel
Die Stadt als Gesellschaftsentwurf und Geschichtsspeicher. Ein Blick zurück hilft, um aktuelle Probleme der Stadtentwicklung zu verstehen.

/ Seite 12

Editorial

von links: Eckhard Horwedel, Dr. Frank Burlein, Rolf Schütte

Liebe Leserinnen und Leser,

als wir uns Ende 2019 entschieden, die erste Ausgabe unserer DEPESCHE im Jahr 2020 unter das Thema „Die Zukunft der Stadtentwicklung“ zu stellen, lag der Fokus der Betrachtung auf Themen wie der aktuellen Modifizierung der Städtebauförderung, dessen Auswirkung auf Stadt und Land, dem Zusammenhang von Städtebauförderung, Klimaschutz und Nachhaltigkeit oder die Bedeutung von qualifizierten Stadtentwicklungsunternehmen als Dienstleister für die öffentliche Hand und die private Wirtschaft.

Es freut uns sehr, dass wir zur Behandlung dieser Themen in der vorliegenden Ausgabe erneut eine Reihe von Experten als Autorinnen und Autoren gewinnen konnten, die aus Sicht der Bundespolitik, der Verbandsarbeit, der kommunalen Praxis und der projektbezogenen Betrachtung die Zukunft der Stadtentwicklung aus verschiedensten Blickwinkeln fachkompetent analysieren.

So war eine stimmige und inhaltlich geschlossene Ausgabe der DEPESCHE quasi fertiggestellt – da traf uns die Corona-Pandemie mit Wucht. Wir haben vor diesem Hintergrund die Themenauswahl und Inhalte nochmals kritisch analysiert.

Das Ergebnis war, dass sich die Herausforderungen an die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden nicht grundlegend gewandelt haben, vielmehr wichtige Leitlinien vor und während der Pandemie gelten und auch in Post-Corona-Zeiten Bestand haben werden. So haben wir letztlich nur noch eine Ergänzung der Beiträge als Ausblick in die Post-Corona-Zeit vorgenommen.

Stadtentwicklung bleibt ein täglich spannendes Thema, in Zeiten von Corona erst Recht. Viel Spaß bei der Lektüre!

Dr. Frank Burlein
Mitglied der Geschäftsführung

In eigener Sache

Seit dem 1. Juli 2020 ist die DSK wieder ein reiner Stadtentwicklungsdienstleister. Die bisherigen Sparten der Flächen- und Projektentwicklung wurden ausgegründet und werden zukünftig in einer neuen Gesellschaft, der DSK-BIG-Entwicklung, fortgeführt.

89,9 Prozent der Anteile an der DSK haben Eckhard Horwedel, langjähriger Geschäftsführer der DSK und Rolf Schütte, Geschäftsführer der BauBeCon Sanierungsträger GmbH übernommen. Beide werden zukünftig als geschäftsführende Gesellschafter zusammen mit dem weiter im Amt bleibenden langjährigen Geschäftsführer Dr. Frank Burlein die DSK in ihrer breiten Aufstellung als städtebaulicher Dienstleister führen. 10,1 Prozent der Anteile an der DSK hält als Minderheitsgesellschafter Prof. Dr. Kay Poggensee.

Wir freuen uns auf die gemeinsame Arbeit und sind fest davon überzeugt, dass wir mit der neuen DSK ein in allen Themen der Stadtentwicklung hervorragend aufgestelltes Unternehmen haben, welches die Zukunft der Stadtentwicklung in unserem Lande weiterhin mitprägen kann und wird.

Wir freuen uns auf die gemeinsamen Aufgaben.

Ihre neue DSK Geschäftsführung
Eckhard Horwedel, Rolf Schütte,
Dr. Frank Burlein

DSK STADT ENTWICKLUNG

Inhalt

Die Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung und des Städtebaus 04
von Dr. Frank Burlein

Neue Städtebauförderung / Weiterentwicklung ab 2020 –
einfacher, flexibler, grüner 07
von Michael Groschek

Weiterentwicklung der Städtebauförderung
Rückblick, Status Quo und Ausblick 09
von Dr.-Ing. Timo Munzinger

Städte im Wandel – Die Stadt als Gesellschaftsentwurf und Geschichtsspeicher 12
von Prof. Dr. Monika Rüthers

Echter Mehrwert durch sinnvolle Städtebauförderung /
Ein Blick der Immobilienwirtschaft auf die aktuelle Reform 16
von Dr. Andreas Mattner

Transformative Kraft der Städte aktivieren /
Städtebauförderung für Klimaschutz nutzen 17
von Daniela Wagner MdB

Städtebauförderung für Stadt und Land 18
von Kai Wegener MdB

Bezahlbar, klimaneutral und zukunftsfähig /
Stadtentwicklung am Beispiel des Schumacher Quartiers in Berlin (Tegel) 20
von Andreas Kniewel

COVID-19 und nachhaltige Stadtentwicklung /
Was wir aus der Corona-Pandemie lernen können 22
von Dr. Frank Burlein

Der Markt für Stadtentwicklungsdienstleistungen / Ergebnisse einer Studie 24
von Prof. Dr. Guido Spars

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V. / Profil und Aktivitäten 26
von Anna Stratmann

Impressum

Erscheinungstermin:
Juli 2020

Herausgeber:
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
www.dsk-gmbh.de

Verantwortlich i. S. d. P.:
Dr. Frank Burlein
Layout und Satz:
Claudia Steiner

Die DSK DEPESCHE ist auf zertifiziertem Papier aus nachhaltigem Anbau gedruckt.

Für die Richtigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Änderungen vorbehalten.

Die mit Namen versehenen Beiträge geben nicht immer die Meinung der Redaktion wieder.

Die DSK DEPESCHE einschließlich aller ihrer Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der Redaktion unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für den Nachdruck, Vervielfältigungen – auch auszugsweise –, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Für unaufgefordert eingesandtes Redaktionsmaterial übernimmt die Redaktion keine Haftung.

Bildquellen
Soweit nicht anders angegeben: stock.adobe.com; pixabay; DSK

Hinweis zu Gender Formulierung:
Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit die männliche Form steht.

Möchten Sie die DSK DEPESCHE auch künftig erhalten?
Die DSK DEPESCHE können Sie kostenlos postalisch oder per E-Mail beziehen.

Bitte senden Sie uns eine Nachricht an depesche@dsk-gmbh.de und teilen Sie uns Ihre gewünschte Form der Zusendung mit.

Wenn Sie die DSK DEPESCHE nicht mehr erhalten möchten, wenden Sie sich bitte an depesche@dsk-gmbh.de oder per Telefon an 0611 3411-3161.

Kontakt:
Unternehmenskommunikation der DSK GmbH
Frankfurter Straße 39
65189 Wiesbaden
Telefon 0611 3411-0
depesche@dsk-gmbh.de

Die Zukunftsaufgaben der Stadtentwicklung und des Städtebaus

/ von Dr. Frank Burlein

Stadtentwicklung und Städtebau sind schon immer Aufgaben, die sich mit der Entwicklung von Zukunft befassen. Noch nie waren die Anforderungen allerdings so komplex, wie sie sich aktuell im 21. Jahrhundert darstellen.

DIE STADT ALS ZUKUNFTSLABOR

Städte sind die Innovationsräume der Zukunft. Hier sind die Ressourcen versammelt, mit denen die sozialen und technischen Zukunftsaufgaben gelöst werden können. Die Nutzung dieses Entwicklungspotenzials wird immer bedeutender, denn bereits heute lebt mehr als die Hälfte der Menschen weltweit in Städten, in Deutschland sind es sogar über 70 Prozent. Private und öffentliche Akteure müssen als gleichwertige Partner zusammenarbeiten, um die zukünftigen Herausforderungen zu bewältigen. Zahlreiche interne und externe Faktoren sind aufeinander abzustimmen, um zukunftsfähige Städte zu entwickeln. Durch innovativen Städtebau muss es gelingen, solche Siedlungen zu gestalten, die lebenswert, belastbar, nachhaltig und integrativ sind.

Was bedeutet dies konkret, was ist daran neu und welche Lösungen gibt es, um diese Zukunftsaufgaben zu bewältigen? Kennzeichnend ist eine neue Komplexität – eine Vielfalt an Aufgaben, die sich von früheren Phasen der Stadtentwicklung unterscheidet. So wird die Stadtentwicklung heute deutlich stärker als in der Vergangenheit von globalen Trends beeinflusst.

LOKALE REAKTIONEN AUF GLOBALE TRENDS

Der weltweite Klimawandel zeigt sich zunehmend erlebbar auf lokaler Ebene, in unseren Städten. Hitzephasen mit großer Trockenheit auf der einen und Starkregen mit Überschwemmungen auf der anderen Seite stellen besonders unsere Städte vor Herausforderungen, denen sich die Planung und der Städtebau stellen müssen.

Eine Zukunftsaufgabe der Stadtentwicklung besteht insofern darin, unsere Städte mittels innovativem Städtebau so weiterzuentwickeln, dass sie resilienter werden. Resilienz wird dabei als die Eigenschaft interpretiert, die eine Stadt befähigt, mit Krisen umzugehen. Die Stadt soll trotz negativer Einwirkungen von außen eine hohe innere Stabilität gewährleisten. In Reaktion auf die Auswirkungen des Klimawandels können dies Maßnahmen sein, die wir im Gebäude- und Quartiersbereich unter dem Begriff der „energetischen und nachhaltigen Stadterneuerung“ subsummieren. Dies reicht von der umfassenden Gebäudemodernisierung über

Kennzeichnend ist eine neue Komplexität – eine Vielfalt an Aufgaben, die sich von früheren Phasen der Stadtentwicklung unterscheidet.

© Feodora - stock.adobe.com

die an klimatische Herausforderungen angepasste Freiflächengestaltung bis hin zu funktionalen Veränderunen in der Stadtstruktur.

Bei all diesen Maßnahmen geht es zugleich darum, das Erbe der europäischen Stadt im Blick zu halten. Energetische Stadt- und Quartiersentwicklung muss auch in Einklang mit den Aspekten des Denkmalschutzes und der siedlungsstrukturellen Ortstypik erfolgen. Nur so können Identität und Heimat als Garant einer nachhaltigen Stadtentwicklung bewahrt werden – ein „Wohlfühlklima“ im doppelten Sinn.

Eng verbunden mit dem globalen Klimawandel und seinen lokalen Auswirkungen ist auch das Themenfeld der Migration. Die weltweite Veränderung des Klimas wird dazu führen, dass bislang dicht besiedelte Gebiete zukünftig nur noch schwer oder gar nicht mehr bewohnbar werden. Konsequenz ist eine Migrationswelle, deren Ausmaß die von vielen schon als bedenklich für unsere Städte empfundene Zuwanderungssituation in den Jahren 2015 und 2016 bei weitem übertreffen wird. Insofern ist das Thema der Integration eine der großen zukünftigen Herausforderungen der Stadtentwicklung und des Städtebaus.

Auch der demografische Wandel als globales Phänomen greift unmittelbar in die lokalen Entwicklungsprozesse unserer Städte ein. Seniorisierung, Diversifizierung, Barrierefreiheit – schon diese wenigen Begriffe verdeutlichen, dass Stadtentwicklung und Städtebau den Auswirkungen des demografischen Wandels gerecht werden müssen.

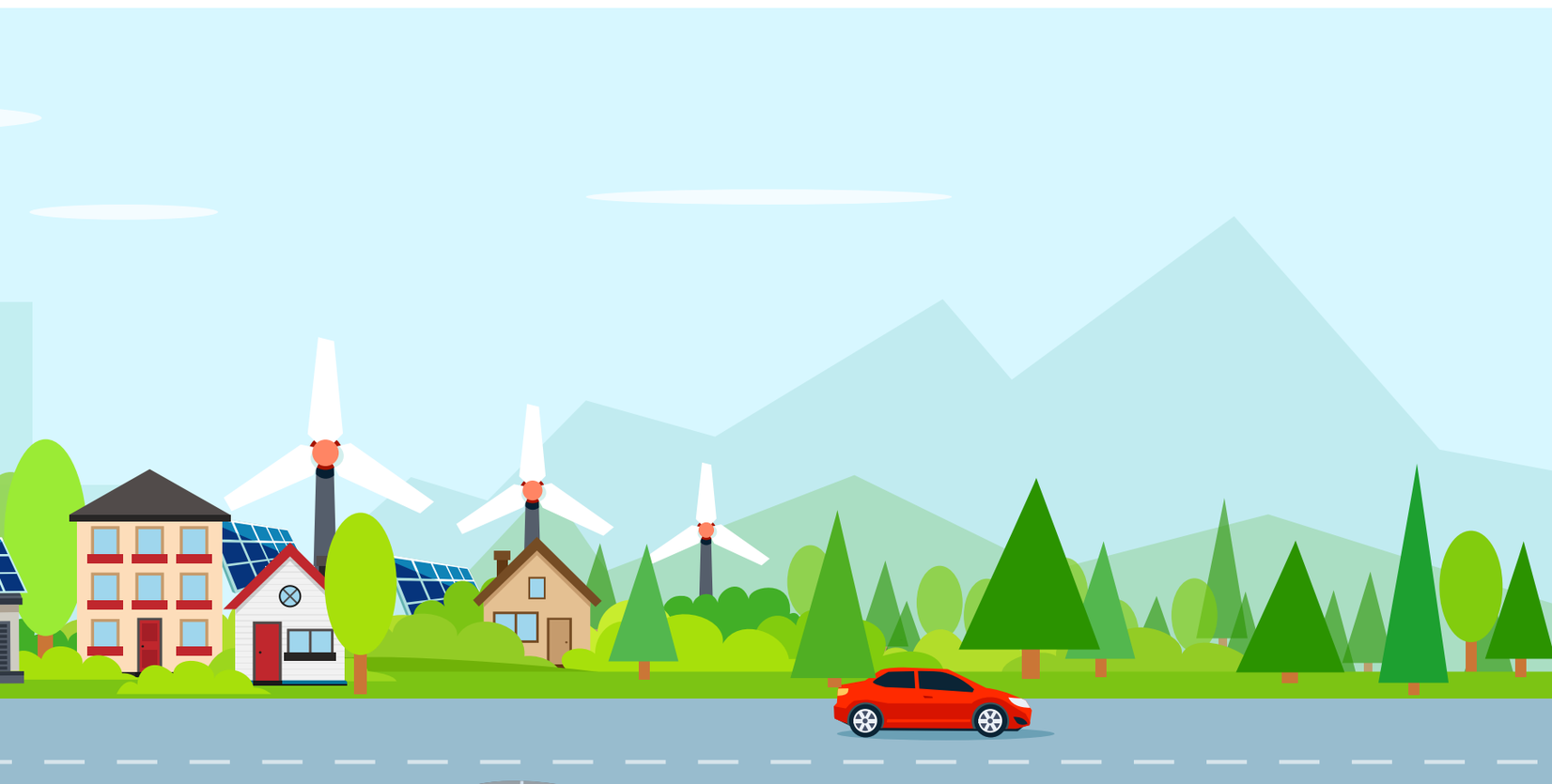
Das Streben nach einem hohen Innovationstempo kollidiert häufig mit den traditionellen Zyklen von Stadtentwicklung und öffentlicher Beschaffung.

Dies gilt auch für die Entwicklungsprozesse im ländlichen Raum, doch stehen Städte vor spezifischen Konstellationen: Hohe Einwohnerdichte, infrastrukturelle Herausforderungen und zunehmende Anonymität durch aufbrechende soziale Netze erfordern zusätzliche Innovation in der Planung und Steuerung von Stadtentwicklungsprozessen.

DIGITALE TRANSFORMATION UND TECHNOLOGISCHE INNOVATION

Die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche bildet enge Schnittstellen zur Stadtentwicklung, technologische Innovationen beeinflussen maßgeblich räumliche Strukturen. Um die vier wichtigsten Säulen der „Stadt der Zukunft“ – nämlich Lebensqualität, Resilienz, Umweltgerechtigkeit und Innovation – gestalten zu können, müssen Städte eine aktive Rolle einnehmen. Klassisches Beispiel eines solchen Herangehens ist eine „Smart City“-Strategie. Ein solches Handlungsleitbild, über das zunehmend mehr Städte verfügen, variiert derzeit häufig noch in der inhaltlichen Ausprägung und insbesondere im erreichten Stand der Umsetzung. Dabei werden vielfältige Intensionen und Handlungsfelder dem Begriff „Smart“ angegliedert: Smart Home, Smart Living, Smart Lighting, Smart Energy Grids, Smart Parking, usw.

Oft geht es um raumbezogene Auswirkungen der Digitalisierung, die unsere Städte vor neue Herausforderungen stellen. Mobility-on-demand führt zu neuen Mobilitätskonzepten, die sich mit völlig veränderten Konstellationen und Nutzeranforderungen auseinandersetzen müssen. Es geht um emissionsfreie



© PidcoArt – stock.adobe.com

Quartierslogistik und gemeinschaftliche E-Mobilität, um intermodale Mobilitätshubs und damit im erweiterten Sinn um einen intelligenteren Stadtraum, als wir ihn heute oft noch vorfinden.

Als wären diese ganzen Prozesse der digitalen Transformation unserer Städte noch nicht Herausforderung genug, so kommt ein weiterer, die technologische Innovation hemmender Faktor hinzu: Das Streben nach intelligenten Stadtsystemen wird begleitet von einem hohen Innovationstempo, schnelllebigen Prozessen und der Erfordernis kurzer Entscheidungswege. Dies kollidiert, ist manchmal sogar unvereinbar mit den traditionellen Zyklen von Stadtentwicklung und öffentlicher Beschaffung. Langdauernde Planungsprozesse von der Idee bis zur Umsetzung, komplexes Vergaberecht als Grundlage öffentlicher Beschaffung und zunehmend auch Mangel an in den Zukunftsthemen der Stadtentwicklung hinreichend qualifiziertem Fachpersonal erschweren die aktive Gestaltung unserer Städte. Dieser Zukunftsaufgabe muss mit einer „Division of Knowledge“ entsprochen werden.

Diese Wissensteilung zwischen allen Akteuren zukunftsfähiger Stadtentwicklung – mindestens zwischen Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Forschung und Bürgern in geeigneten Beteiligungsformaten – ist zentraler Bestandteil einer solchen Strategie, die auf einen innovativen Weg der konkreten Problemlösung bei der Planung und Entwicklung in unseren Städten setzt.

RÜCKBLICK UND AUSBLICK

So klar aus planerischer Sicht die zukünftigen Herausforderungen an die Stadtentwicklung und den Städtebau beschrieben werden können, so ungewiss ist es, ob es gelingt, zukunftsfähige Lösungen zu erreichen. Der Blick zurück stimmt dabei nicht wirklich optimistisch. Schon fast 50 Jahre ist es her, als der Club of Rome 1972 in seinem Bericht „Grenzen des Wachstums“ nachdrückliche Empfehlungen als Handlungsanleitung – auch für die Zukunft unserer Städte in den wichtigen Teilbereichen Bevölkerungsentwicklung und Lebensraum – gegeben hat. Interessant ist, dass die Analyse damals von den Auswirkungen des individuellen und lokalen Handelns auf das globale Geschehen ausging. Heute denken wir eher umgekehrt – globale Trends erzeugen lokale Effekte und Handlungserfordernisse.

Eine in der aktuellen Diskussion über die Zukunftsfähigkeit unserer Städte noch nicht hinreichend berücksichtigte These ist, dass unser demokratischer Grundkonsens – auch im Handlungsfeld der Stadtentwicklung und des Städtebaus – auf kollektiven Zugewinn ausgerichtet ist. Zumindest in Teilbereichen werden Sharing, Verzicht und Selbstbeschränkung unvermeidbar sein, wenn die soziale Spaltung der Gesellschaft nicht weiter vertieft und zukunftsfähige Stadtentwicklung gestaltet werden soll. Insofern müssen Stadtentwicklung und Städtebau hier einen Spagat leisten, der von allen Beteiligten ein hohes Maß an Kooperationsfähigkeit abverlangen wird.

Die Zukunftsaufgaben für die Stadtentwicklung und den Städtebau stehen fest. Wir müssen jetzt handeln, um die „Future City“ erfolgreich zu gestalten.

Dr. Frank Burlein / Geschäftsführer DSK GmbH

Neue Städtebauförderung

Weiterentwicklung ab 2020 – einfacher, flexibler, grüner

/ von Michael Groschek

Seit Januar 2020 ist die Städtebauförderung neu aufgestellt. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (DV) begrüßt die Neuerungen. Allerdings muss das Programm mittelfristig auf eine solide finanzielle Basis gestellt werden.

Seit fast 50 Jahren hilft die Städtebauförderung Städten und Gemeinden aller Größenordnungen dabei, ihre strukturellen und städtebaulichen Probleme zu lösen und attraktive und lebenswerte Innenstädte und Wohnquartiere zu gestalten. Seit seiner Entstehung 1971 wurde das Programm kontinuierlich weiterentwickelt und angepasst. Zu Beginn des Jahres 2020 wurde die Städtebauförderung nun – nach langen Verhandlungen zwischen Bund und Ländern – umfassend reformiert. Die Programme sind jetzt konzentrierter und flexibler. Sie reagieren auf die neuen Herausforderungen der Stadt- und Regionalentwicklung. Dazu zählen die Bewältigung des Klimawandels, das Streben nach gleichwertigen Lebensverhältnissen in allen Regionen Deutschlands und die Gestaltung des Strukturwandels in den Kohleregionen in Ost und West.

Anlass der Reform war die Neugestaltung der Finanzbeziehungen zwischen Bund und Ländern, die unter anderem durch das Auslaufen des Solidarpaktes notwendig wurde. Ein weiterer Grund lag in den sich rasch wandelnden städtebaulichen Problemlagen und kommunalen Anforderungen. Schließlich hat die Städtebauförderung mit ihrer programmatischen Ausdifferenzierung der vergangenen Jahre mehr und mehr ihren ursprünglichen ganzheitlichen Charakter verloren. So bestand sie zuletzt aus sechs eher eigenständigen, sektoralen Teilprogrammen mit jeweils unterschiedlichen Kriterien und Anforderungen, Fördergegenständen und Teilbudgets.

Im Zuge der Neugestaltung organisierte der DV 2019 im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat einen Kommunikations- und Beteiligungsprozess zwischen allen Akteuren. Kurz vor Jahresende wurde eine neue Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern verabschiedet.

LANGFRISTIGE FINANZAUSSTATTUNG SICHERN

Für 2020 werden die Bundesmittel in Höhe von 790 Millionen Euro pro Jahr verstetigt. Das ist gut so! Dazu kommen 75 Millionen Euro für die „Nationalen Projekte des Städtebaus“ sowie 200 Millionen Euro aus dem Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“. Diese sind allerdings derzeit bis 2020 beziehungsweise 2021 begrenzt. Und auch der Haushaltsansatz für die Städtebauförderung an sich droht ab 2021 leicht zu sinken. Um den anhaltenden Infrastrukturdefiziten und den wachsenden Anforderungen von Klimawandel, sozialer Integration und Digitalisierung in den Kommunen wirkungsvoll begegnen zu können, muss allerdings mittelfristig ein Gesamtvolumen von einer Milliarde Euro jährlich gesichert werden.

Die drei Programme der Städtebauförderung ab 2020*

* Budgets für 2020

Die Mittelaufteilung auf die Länder wird sich absehbar kaum verändern. In der Tendenz sind aber leicht geringere Beträge für die ostdeutschen Länder geplant: Ihre jährlichen Zuteilungen sinken mit Ausnahme von Berlin um jeweils zwei Prozent. Die Mittelausstattung der westdeutschen Länder hingegen geht ganz leicht nach oben, am stärksten in Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Erst Mitte dieses Jahres wollen sich Bund und Länder auf ein neues Indikatoren-gestütztes Verteilermodell für die Jahre 2021 bis 2024 einigen.

KONZENTRATION AUF KERNTHEMEN ERHÖHT DIE FLEXIBILITÄT UND VERRINGERT DEN VERWALTUNGSAUFWAND

Die zuletzt zunehmende programmatische und inhaltliche Aufsplittung wird durch drei neue Kernprogramme beendet. Diesen werden künftig alle Maßnahmen zugeordnet: Das Programm „Lebendige Zentren“ dient der Attraktivitätssteigerung und Erneuerung von Orts- und Stadtkernen. Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ setzt das Programm „Soziale Stadt“ zur Stabilisierung sozialer Brennpunkte fort. Unter dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ schließlich können Maßnahmen für die städtebauliche und infrastrukturelle Umstrukturierung von Gebieten mit Wachstums- oder Schrumpfungsprozessen gefördert werden. Diese Straffung der Förderstruktur sorgt für mehr Klarheit und bietet den Kommunen zudem die notwendige Flexibilität für die Ausrichtung an örtlichen städtebaulichen Handlungsbedarfen.

Für die drei Kernprogramme gelten die gleichen Grundsätze und ein einheitlicher, flexibel und breit gefächerter Katalog an förderfähigen Maßnahmen – bislang hatten alle Teilprogramme unterschiedliche Anforderungen. Gleichzeitig bleiben die spezifischen städtebaulichen Maßnahmen aus allen Teilprogrammen wichtiger Bestandteil der Förderung, allen voran der Denkmalschutz, interkommunale Zusammenarbeit oder Stadtgrün. Insbesondere sind zahlreiche Querschnittsthemen künftig in allen drei Kernprogrammen zu berücksichtigen.

Dies gilt gerade für den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die Verbesserung von Grün- und Freiflächen. Ab 2020 gelten Maßnahmen in diesen Bereichen als Fördervoraussetzungen jeder städtebaulichen Investition, können aber im Rahmen der Mittelbündelung auch auf andere Weise, das heißt durch andere Fördermittel, finanziert werden.

Die interkommunale Kooperation wird besonders aufgewertet, indem der kommunale Eigenanteil dafür auf bis zu zehn Prozent abgesenkt werden kann. Gleichzeitig ist das Kooperationsmanagement förderfähig.

NEUE FINANZIERUNGSKONDITIONEN

Für haushaltsschwache Kommunen ist nach wie vor eine Absenkung des Fördersatzes auf bis zu zehn Prozent möglich. Der Anteil der Bundeszuwendungen an die Länder, der hierfür sowie für interkommunale Maßnahmen eingesetzt werden darf, wurde von 12,5 auf 50 Prozent wesentlich erhöht. In den neuen Ländern werden die Finanzierungszuschüsse für den Rückbau von Leerständen pro Quadratmeter um 60 Prozent erhöht, was allerdings noch immer nicht den durchschnittlichen Kosten entspricht.

Vor diesem Hintergrund wäre es auch insgesamt wünschenswert gewesen, bessere Voraussetzungen für die Einbindung privater und immobilienwirtschaftlicher Akteure zu schaffen, damit deren Mittel auch für die Erbringung des kommunalen Eigenanteils eingesetzt werden können.

Michael Groschek / Staatsminister a. D.
Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung begleitet die kommunale Stadtentwicklung seit Jahrzehnten und setzt sich in seiner Vermittlerrolle für den fachlichen Austausch zwischen Vertretern der Praxis, Wirtschaft, Politik und Wissenschaft ein. In dieser Funktion organisierte der Verband nicht nur den Kommunikations- und Beteiligungsprozess zur Vorbereitung der Neuausrichtung der Städtebauförderung ab 2020. Vielmehr reicht seine Expertise von der Quartiersentwicklung bis hin zur europäischen Stadtentwicklungspolitik. Im Zuge dessen unterstützt er aktuell das Bundesinnenministerium bei der Erneuerung der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, die zur deutschen EU-Ratspräsidentschaft in der zweiten Jahreshälfte 2020 verabschiedet wird.

Damit setzt der Verband Impulse für mehr Lebensqualität in unseren Städten und Regionen, ermöglicht Wohlfühlen und Wohlergehen im eigenen Stadtteil oder Dorf und stärkt das europäische Bewusstsein.

Weiterentwicklung der Städtebauförderung

Rückblick, Status Quo und Ausblick

/ von Timo Munzinger

Seit 49 Jahren ist die Städtebauförderung eines der wichtigsten Instrumente zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Funktionalität, Wirtschafts- und Siedlungsstruktur. Die Flexibilität und Wirtschaftlichkeit der Städtebauförderung sind und waren bisher die Erfolgsgaranten für erfolgreiche Stadt- und Quartiersentwicklung. Geänderte Rahmenbedingungen, wie die Auswirkungen des demografischen Wandels, des Klimawandels, des Strukturwandels oder der Digitalisierung stellen die Städte allerdings vor neue Herausforderungen. Hinzu kommen geopolitische Ereignisse wie die Globalisierung oder nationale und internationale Wanderungsbewegungen, die direkte Auswirkungen auf die Menschen vor Ort und das Handeln der Städte entfalten. Allen Herausforderungen ist hierbei gemein, dass diese nur durch einen ressortübergreifenden Ansatz sowie vernetztes Denken und Handeln angegangen werden können.

Fotos: Timo Munzinger

Die geänderten Herausforderungen waren auch der Anlass, über die Weiterentwicklung der Städtebauförderung mit Bund und Ländern zu diskutieren. Als Diskussionsgrundlage haben der Deutsche Städtetag sowie der Deutsche Städte- und Gemeindebund Anfang 2019 gemeinsam ein Positionspapier zur „Weiterentwicklung der Städtebauförderung“ erarbeitet.

WELCHE VERÄNDERUNGEN STEHEN IM JAHR 2020 AN?

Das Jahr 2020 bringt viele Veränderungen in Sachen Städtebauförderung mit sich. Die aktuelle Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern für 2020 sieht im Wesentlichen die nachstehenden fünf Änderungen vor:

- Neue Präambel mit neuer inhaltlicher Schwerpunktsetzung
- Neue Fördervoraussetzungen
- Programmübergreifende Fördertatbestände
- Zusammenführung der Programmstrukturen und Schwerpunkte
- Endabrechnung der derzeit laufenden Förderprogramme

Die Verwaltungsvereinbarung sieht vor, dass zukünftig Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel Voraussetzung für die Förderung sind. Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen, mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung erfolgen. Die stärkere Fokussierung auf den kommunalen Transformationsprozess spiegelt sich auch in der Formulierung der Präambel wider.

Die größte Änderung ist sicherlich die Zusammenführung der bisher sechs unterschiedlichen Programmkulissen auf zukünftig drei. Die neuen Programmstrukturen machen eine Überleitung der bestehenden Förderprogramme in den kommenden Jahren notwendig.

Erfahrungen aus bisher beendeten Förderprogrammen zeigen, dass dies mit erheblichem Mehraufwand auf allen Ebenen einhergehen wird.

Die Regelungen der Verwaltungsvereinbarung sehen derzeit (aus haushalterischen Gründen) dennoch eine Zwischen- bzw. Endabrechnung der laufenden Programme bis zum 31. Dezember 2027 vor. Entsprechend sollte eine möglichst frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Ansprechpartnern der Länder über die weiteren Laufzeiten bzw. den Zeitpunkt der Abrechnung erfolgen.

Aus Sicht des Deutschen Städtetages sind viele der Änderungen in der Verwaltungsvereinbarung ausdrücklich zu begrüßen und kommen den Forderungen im Positionspapier nach. Allerdings machen insbesondere die weiterhin aufwendigen Prozesse zur Beantragung, Projektierung und Abrechnung (Überleitung bis 2027) deutlich, dass es weiterer Fortentwicklungen bedarf. Die Zielsetzungen aus dem Positionspapier, wie beispielsweise Flexibilität, Kontinuität und Bürokratieabbau, sind noch nicht vollständig umgesetzt.

WAS IST NOCH ZU TUN?

Synchronisierung der Prozesse (Mehrjährige Verwaltungsvereinbarung)

Nicht selten treten die Verwaltungsvereinbarung und somit auch die Förderrichtlinien erst im Frühjahr/Sommer des eigentlichen Förderjahres in Kraft. Für die eigentliche Antragstellung und Verausgabung der Mittel verbleibt somit nur etwas mehr als ein halbes Jahr. Es ist daher dringend angeraten, die Abstimmungen zur Verwaltungsvereinbarung deutlich vorzuziehen und die Möglichkeit mehrjähriger Vereinbarungen ernsthaft zu prüfen.

Mittelverwendung vereinfachen und flexibilisieren

Aufgrund der Systematik der jährlichen Bereitstellung und Bewilligung von Fördermitteln kommt es in einzelnen Bundesländern immer wieder zu Mehraufwand in der kommunalen Verwaltung durch die Neubeantragung oder im ungünstigsten Fall auch zum Verfall von Fördermitteln. Die jährliche Systematik ist entsprechend anzupassen und die Übertragbarkeit der Fördermittel in die kommenden Jahre deutlich zu verbessern. Ziel muss die eigenverantwortliche Handhabung von Maßnahmen durch die Kommunen auf Basis des Entwicklungskonzepts sein.

Integriertes Entwicklungskonzept als Grundlage für mehrere Förderprogramme zulassen

Der Aufwand für die Erarbeitung von integrierten Entwicklungskonzepten ist erheblich, aber der Aufwand lohnt sich. Durch die Einbindung der Akteure und die Abstimmung unterschiedlicher

Bedarfe entsteht ein gegenseitiges Verständnis für die Handlungsnotwendigkeiten im Quartier. Entsprechend sollten diese Konzepte als Grundlage für eine Vielzahl an Förderanträgen und Förderprogrammen herangezogen werden können. Beispielsweise könnten die Entwicklungskonzepte auch für die Beantragung von KfW-Fördermitteln dienen.

Integriertes Fördermittelmanagement einführen

Nicht selten werden öffentliche (Bau-) Maßnahmen aus zwei oder mehreren Fördertöpfen gefördert, was mit erheblichem Zeit- und Personalaufwand verbunden ist. Um den Koordinationsaufwand bei den Kommunen zu reduzieren und die Förderpolitik besser abzustimmen, sollte ein integriertes Fördermittelmanagement bei Bund und Ländern eingeführt werden.

Die im Rahmen eines integrierten Entwicklungskonzepts ausgearbeiteten Maßnahmen sollten nicht mehr nach Ministerien, Ressorts und Förderprogrammen aufgeschlüsselt, sondern thematisch zur Förderung beantragt werden. Das Ziel muss sein: ein Förderantrag für ein integriertes Projekt mit einem Bewilligungsbescheid.

Entsprechend müssen Förderprogramme inhaltlich abgestimmt und interministeriell ausgearbeitet werden. Zwischen den Städten und den übergeordneten Ebenen muss eine Schnittstelle geschaffen werden, die eine Verteilung der Städtebauförderungsmittel vereinfacht und den Verwaltungsaufwand für die ohnehin personell schwach ausgestatteten Kommunen verringert.

Es ist ausdrücklich nicht gewünscht, die unterschiedlichen Fördertöpfe der Ressorts und Ministerien zusammenzuführen; vielmehr geht es um eine Verbesserung der internen Koordination der Ressorts und der Ministerien untereinander sowie einer abgestimmten externen Kommunikation mit den Kommunen.

Dr.-Ing. Timo Munzinger / MBA
Referat Stadtentwicklung und Städtebau
Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen, Verkehr
Deutscher Städtetag / Köln

Städte im Wandel –

Die Stadt als Gesellschaftsentwurf und Geschichtsspeicher

/ Eine Zusammenfassung des Artikels von Prof. Dr. Monika Rüthers

Ein Blick zurück hilft, um aktuelle Probleme der Stadtentwicklung zu verstehen. Monika Rüthers beschreibt wichtige Stationen der Stadtgeschichte in West- und Osteuropa.

Fotos: Meike Fischer

Städte sind soziale Organismen, die sich laufend verändern. Dabei häufen sie gebaute Zeitschichten aufeinander und werden zu Speichern, in denen sich Überreste ihrer eigenen Geschichte ablagern. Man muss nicht graben, um Stadtarchäologie zu betreiben. Ältere Bauten stehen neben neueren, höhere neben niederen, Baulinien springen vor und zurück. Manche Städte sind zerklüftet, tragen Narben früherer Zerstörungen, sind gezeichnet durch Eingriffe wechselnder Leitbilder oder Modernisierungsschübe; andere präsentieren sich einheitlicher. Flächenbrände oder Bombardierungen lösten in der Regel Homogenisierungen aus, und auch Stadterweiterungen folgten jeweils zeittypischen Leitbildern.

Den tatsächlichen visuellen Oberflächen der Städte stehen die Bilder von Stadt gegenüber, die Identität stiften. Die Stadtansicht war Symbol des Lokalstolzes – Macht und Einfluss ehrgeiziger Städte sollten sich in ihrer Erscheinung zeigen. Das führte zu einer häufig idealisierenden Darstellungsweise, die sich als Kommunikationsmedium und Propaganda-Instrument etablierte. Auch heute werben Städte mit ikonischen Skylines oder Panoramen.

DIE PLANUNGSEUPHORIE DER 1960ER JAHRE

In den 1960er Jahren waren die schlimmsten Kriegsschäden repariert, Vertriebene und Kriegsgefangene im Alltag angekommen und die Wirtschaft hatte sich erholt. Nun begann ein Prozess, der später von Kritikern als „zweite Zerstörung“ der deutschen Städte bezeichnet wurde. Die neuen Zentrumsplanungen sollten den rapide wachsenden Städten einen zeitgemäßen Ausdruck verleihen. Das galt auch in der DDR: Zum neuen sozialistischen Zentrum gehörten markante Bauten für Kultur, Freizeit und Konsum, Cafés, Kinos, Hotels und Warenhäuser. Beispiele dafür sind die Prager Straße in Dresden und der Alexanderplatz in Berlin.

VON DER UNWIRTLICHEN ZUR LEBENSWERTEN STADT

Zwischen den 1950er und den 1970er Jahren war die „autogerechte Stadt“ Leitbild in West und Ost. Obwohl in der DDR nur wenige ein Auto besaßen, waren auch hier ungehinderte Mobilität und Verkehrsflüsse Signale von Modernität. Gleichzeitig mit dem konsumgerechten Ausbau der Zentren förderten typisierte Großsiedlungen an den Rändern der Städte in West und Ost eine gewollte Dezentralisierung, bekämpften die Wohnungsnot und schufen Nachfrage nach Konsumgütern. In der DDR stand die Baustelle für den Fortschritt und das Experiment der sozialistischen Zukunft.

Im Alltag bedeutete die Großtafelbauweise einen Komfortsprung aus notdürftig sanierten Altbauten in die ferngeheizte Moderne mit eigenem Badezimmer und Einbauküche. Die neuen Siedlungen waren mit großzügigen begrünten Freiräumen zur Erholung und einer gestuften Infrastruktur versehen, die neben Spielplätzen, Kindergärten und Schulen auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wie Konsum, Apotheke und Arzt umfasste. Davon profitierten vor allem junge Familien mit Kindern, während in den vernachlässigten Altbauvierteln schlecht Ausgebildete, Randständige und Rentner zurückblieben. In der Bundesrepublik zogen die Mittelschichten lieber in ein Eigenheim im Grünen und überließen die Großsiedlungen den unteren Einkommensschichten. Gleichzeitig setzte die Verdichtung und Kommerzialisierung der Innenstädte in den 1960er Jahren die Altbauviertel unter Druck. In den durch „Flächensanierungen“ bedrohten Altbauten lebten Wenigverdienende, Gastarbeiter und Studierende.

Die Mondlandung 1969, der 1972 erschienene Bericht des Club of Rome über die Endlichkeit der Ressourcen sowie die erste Ölkrise 1973 förderten ein neues ökologisches Bewusstsein und eine Hinwendung zu traditionellen Werten. Diese äußerte sich in der Bundesrepublik unter anderem in scharfer Kritik an den Großsiedlungen der 1960er Jahre und auch darin, dass junge Leute Altbauwohnungen wieder schätzten. Es formierte sich Widerstand gegen die Förderung des Autoverkehrs, die damit verbundenen Abriss-Orgien und die Stadtautobahnen der 1970er Jahre. Die westdeutsche Stadtentwicklungspolitik wandelte sich grundlegend. Straßenprojekte wurden auf Eis gelegt und Innenstädte vom Autoverkehr befreit.

Es war die Geburtsstunde der Fußgängerzone, später kamen Fahrradwege und modernisierte öffentliche Verkehrsmittel hinzu. Die verkehrsberuhigten Innenstädte wurden seit dem Ende der 1980er Jahre zu Bühnen für eine neue Eventkultur. Spektakuläre Kulturbauten internationaler Stararchitekten läuteten den Städtetourismus und die „Wiederbelebung" der Zentren ein. Arbeit, Wohnen und Freizeit sollten nicht mehr in getrennten Zonen stattfinden, sondern in Stadtvierteln integriert werden. Die Verlagerung der Industrie in Schwellenländer, der wachsende Dienstleistungssektor und die Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien förderten diesen Prozess. Kehrseite der Verkehrsberuhigung war der Bau von Einkaufscentern an den liefertechnisch besser erreichbaren Stadträndern. Dafür wurde Wohnen im Zentrum wieder attraktiv. Dies führte zu Verdrängungsprozessen, der sogenannten Gentrifizierung von Altbauvierteln, in denen die Mieten durch den Zuzug gutverdienender urban professionals steigen.

URBANISIERUNGSPFADE IN WEST UND OST

Auch in der DDR entstanden Fußgängerzonen und in den 1980er Jahren kleinteilige Rekonstruktionen von Altbauvierteln wie etwa dem Nikolaiviertel in Berlin oder in der Altstadt von Rostock. Trotz solcher Ähnlichkeiten wiesen die urbanistischen Entwicklungspfade der BRD und der DDR tiefgreifende systembedingte Unterschiede auf.

Die De-Industrialisierung setzte in Westdeutschland in den 1970er Jahren ein und führte zur Wahrnehmung einer „Krise der Stadt". Paradigmatisch war der Niedergang der Montanindustrie im Ruhrgebiet, dem mit der Ansiedlung neuer Industrien sowie mit gestalterischen und kulturpolitischen Maßnahmen begegnet wurde. Die sozialistischen Länder dagegen hielten am Primat der Produktion und an den Großsiedlungen fest. Stadträumlich blieben die Lebensbereiche Arbeit und Wohnen stärker verflochten als in der BRD. In der DDR galt der Betrieb als Lebensmittelpunkt. Die volkseigenen Betriebe übernahmen weitgehende Aufgaben der sozialen Fürsorge für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie waren daher auch im städtischen Leben zentral, stellten und verwalteten einen Teil des Wohnraums, boten Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung an und unterhielten Ferienheime und Ladengeschäfte.

SCHRUMPFENDE STÄDTE UND SCHWARMSTÄDTE IN DER MOBILEN GESELLSCHAFT DES 21. JAHRHUNDERTS

Nach der Wiedervereinigung trafen die Abwanderung junger, gut ausgebildeter Menschen und die nachholende De-Industrialisierung die Städte der DDR hart. Schließlich standen rund eine Million Wohnungen leer. In vielen Städten wurde im Rahmen des vom Bund geförderten Programms „Stadtumbau Ost" zwischen 2002 und 2009 saniert und dabei ganze Großsiedlungsblöcke abgerissen. Eine nachholende Suburbanisierung, die wegen der Wohnungspolitik und aufgrund des geringen Motorisierungsgrades in der DDR ausgeblieben war, wurde durch den Trend zum Wohnen in der Stadt abgefedert, auch die sanierten Altbauten gewannen an Attraktivität. Inzwischen fehlen jedoch mancherorts Wohnungen, denn einige Städte in den neuen Bundesländern sind zu beliebten Wohnorten geworden.

Städte wie Leipzig oder Jena haben sich zu sogenannten Schwarmstädten entwickelt, ähnlich wie Freiburg und Münster. Ausschlag für das „Schwarmverhalten" bei der Wahl des Wohnortes geben demografische Faktoren wie der Pillenknick, der die um 1975 Geborenen nach Orten suchen lässt, an denen Gleichaltrige mit ähnlichen Interessen leben. Die Attraktivität der Städte messen sie an Freizeitangeboten, Lage, Lebensstil und der Konzentration Gleichgesinnter. Wenn Arbeitsplätze hinzukommen, steigt die Nachfrage nach Wohnraum und damit auch die Miete rasch an. In Mittelstädten bemisst sich die Lebensqualität auch an der Infrastruktur von Kitas, Fahrradwegen und günstigen Wohnungen. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen deutschen Städten gewinnt seit einigen Jahren an politischer Brisanz.

Die vergleichsweise starke mietrechtliche Regulierung und ein breites Spektrum kommunaler Maßnahmen sollten soziale Gerechtigkeit und Durchmischung fördern sowie die Entwicklung von Stadtteilen ankurbeln. Kritiker weisen darauf hin, dass die Regulierung aber auch Entwicklungsdynamiken in Städten mit Potenzial behindert, weil Überregulierung und niedrige Renditen Investoren abschrecken und Neubauten verhindern.

GLOBALISIERUNG, WACHSTUM UND SEGREGATION

Deutsche Städte sind in europäische und globale Städtesysteme eingebunden. Sie stehen in politischen, wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Beziehungen, es fließen Ströme von Kapital und Waren, Daten und

Menschen. Das deutsche Städtesystem gilt als dezentral, leistungsfähig und wenig hierarchisch. Seine Erhaltung ist ein politisches Ziel.

Die Raumordnungspolitik des Bundes hat infolge der Umbrüche und des Globalisierungsschubs der 1990er Jahre die Metropolregionen als Handlungsfeld erkannt und 2006 das Leitbild „Wachstum und Innovation“ definiert, das die regionale Entwicklung von Agglomerationen (Ballungsgebieten) und ihren Zentren fördern soll.

Metropolen organisieren sich um Dienstleistungen für global agierende Unternehmen: Firmen wie Google sind beispielsweise auf Informatikdienstleistungen, Anwaltskanzleien und Werbeagenturen angewiesen. Sie suchen sich attraktive Städte mit hoher Lebensqualität und guten Angeboten in den Bereichen Bildung und Kultur aus, weil sie hier ein Reservoir an gut ausgebildeten und kreativen Arbeitskräften finden.

Die wirtschaftlichen Sektoren der Städte verschieben sich entsprechend. Der auf die Konzerne ausgerichtete Sektor mit gut bezahlten Angestellten, Luxusrestaurants und Hotels wächst. Er existiert parallel und in Konkurrenz zu den lokalen Ökonomien kleiner und mittlerer Unternehmen. Ein Verdrängungsprozess setzt ein. Bestimmte Dienstleistungen wie der Spätkauf oder Reinigungen werden von Migranten übernommen, die zu extrem niedrigen Löhnen arbeiten und informell, das heißt in Familien oder Gruppen von Landsleuten, organisiert sind. Dieser sogenannte informelle Sektor wird zum festen Bestandteil der wirtschaftlichen Struktur von Weltstädten.

Die scheinbare „Spaltung“ in formelle und informelle Wirtschaftsbereiche spiegelt lediglich die zwei Seiten eines zusammenhängenden ökonomischen Systems. Es ist also gewissermaßen die Regel, dass Wachstum die soziale Segregation zunächst verstärkt, weil neben gut ausgebildeten Arbeitskräften auch wenig gebildete Armutsmigranten zuwandern, die, wenn nicht für sich, so für ihre Kinder eine bessere Zukunft erhoffen. In großen Städten konzentrieren sich daher wirtschaftliche und politische Steuerungsfunktionen, aber auch soziale Brennpunkte.

Die Frage, was Städte lebenswert macht, wurde im Laufe der Geschichte unterschiedlich beantwortet. Debatten der Gegenwart weisen auf aktuelle Probleme und Faktoren wie günstigen Wohnraum und ausreichend Arbeitsplätze, sie fordern aber auch Integration, um soziale Segregation und die Bildung von Parallelgesellschaften zu verhindern. Heute erhalten Freizeitangebote und die Qualität öffentlicher Räume viel Aufmerksamkeit.

LEBENSWERTE STÄDTE ALS ORTE DER OFFENEN GESELLSCHAFT

Gezielte städtebauliche und architektonische Eingriffe können soziale Prozesse auslösen und Integration fördern. Was Menschen in Stadtzentren frei und kostenlos tun können, macht eine Stadt lebenswert. Deshalb haben öffentliche Plätze, Parks und Freizeitgelände eine Umverteilungsfunktion, sie korrigieren soziale Ungleichheiten. Teilhabe verbessert die Lebensqualität: Städte brauchen niedrigschwellige Orte der Begegnung, die allen zugänglich und leicht erreichbar sind.

Gerade diese Orte der Begegnung in der „offenen Gesellschaft“ sind in den vergangenen Jahren zu Zielen des Terrors geworden. Wenn aber dauerhaft hohe Sicherheitsvorkehrungen das städtische Leben behindern, gerät der freie Fluss von Personen, Waren und Ideen ins Stocken und „die Stadt droht sich selbst abzuschaffen“. Die Rückkehr zur Festungsstadt ist keine Option.

Die ungekürzte Fassung des Artikels von Prof. Dr. Monika Rüthers finden Sie unter www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft

Echter Mehrwert durch sinnvolle Städtebauförderung

Ein Blick der Immobilienwirtschaft auf die aktuelle Reform

/ von Andreas Mattner

Beim Thema „Stadtentwicklung“ ergibt sich für die Bundesrepublik Deutschland kein einheitliches Bild. Wachsenden Regionen stehen schrumpfende gegenüber. Wirtschaftlich starke Städte treffen auf strukturschwache. Gleichzeitig besteht der Anspruch, in allen Regionen des Landes gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen – erst Recht in Zeiten von Corona. Der ZIA setzt sich daher für eine Erhöhung der Mittel für die Städtebauförderung ein. Corona wird gerade in unseren Innenstädten tiefe Narben hinterlassen, die wir nur mit konsequenter Stadtreparatur wieder heilen können. Das Programm „Aktive Zentren“ ist ein effektives Werkzeug, um unsere Innenstädte lebendig und lebenswert zu erhalten.

Für die Weiterentwicklung der europäischen Stadt ist die Städtebauförderung ein geeignetes Instrument und daher von anderen europäischen Staaten in ähnlicher Ausrichtung eingeführt worden. Im Sinne eines integrierten Ansatzes versucht diese, Lösungen für die Herausforderungen des demografischen Wandels, des Klimawandels, der Digitalisierung und des ökonomischen Strukturwandels zu finden. Aufwertungen von Stadtplätzen dienen nicht nur der Schaffung sozialer Treffpunkte, sondern verbessern auch die klimatischen Bedingungen. Durch die vielen Einzelmaßnahmen lässt sich in der Summe die polyzentrische Struktur in Deutschland stärken.

Als Spitzenverband der Immobilienwirtschaft setzen wir uns dabei für eine effiziente, unbürokratische und problemorientierte Ausrichtung der Städtebauförderung ein. Integrierte Ansätze im Sinne einer „Säulenstruktur“, wie sie bereits aus den europäischen Programmen bekannt ist, ermöglichen den Kommunen auf der Grundlage eigener Handlungskonzepte maßgeschneidert die Gesamt- und Einzelmaßnahmen umzusetzen. Der im Sommer 2019 vorgestellte Entwurf der Reform der Städtebauförderung wählt genau diesen Ansatz. Eingeführt wird eine vereinfachte Programmstruktur, die von der Organisation entlang thematischer Schwerpunkte Abstand nimmt und stattdessen mittelbar eine sozialraumorientierte Bedarfsstruktur implementiert. Die weiterhin enthaltene Inanspruchnahme von Leistungen auf Zeit durch Dritte – hier von Sanierungsträgern und Sanierungsbeauftragten gemäß § 157 BauGB – dient dabei der Beschleunigung und Qualitätssicherung.

VERBESSERUNGSPOTENZIAL VORHANDEN

Der ZIA sieht indes bei der Einbindung der Immobilienwirtschaft noch „Luft nach oben“. Die Aktivierung und Netzwerkbildung von privaten Akteuren erfolgen auf unterschiedlichen Wegen und Intensitäten. Erkennbar ist aber, dass diejenigen Kommunen bzw. Kooperationen stärker vom Programm profitieren, die intensiver als andere private Akteure in ihre Netzwerkprozesse einbinden. Der Großteil des Immobilienbestands ist in privater Hand. Projektentwickler wirken im Rahmen städtebaulicher Verträge mit an der Stadtentwicklung. Die Städtebauförderung ist ein geeignetes Instrument, um mit privaten Eigentümern kooperativ zusammenzuarbeiten.

Für eine Reihe von städtebaulichen Maßnahmen sind verpflichtende Beteiligungen, vergleichbar mit den Regelungen beim Instrument des Business Improvement Districts (BID), sehr gut geeignet. Bereits jetzt leistet die Immobilienwirtschaft einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden.

Wir stehen für ein größeres Engagement ein, wenn dies unbürokratisch möglich ist. Wir verpflichten uns, bei größeren Projektentwicklungen aber auch in Bestandsquartieren, bei denen ein Quartiersmanagement eingerichtet wird, uns an den Kosten etwa durch höhere Gebühren zu beteiligen. Eine zeitgemäße Quartiersentwicklung ist eine Herausforderung, die nur gemeinsam gemeistert werden kann: Sie braucht ein Zusammenspiel der unterschiedlichen Akteure der öffentlichen Hand (untereinander als vernetztes, integriertes Verwaltungshandeln), der Unternehmen, Intermediärer sowie der Bürgerinnen und Bürger in den Quartieren. Es gilt, langfristige verpflichtende Strukturen des Austauschs und der Kooperation zu etablieren.

Dr. Andreas Mattner / Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA
Foto: Anna-Lena Ehlers

Transformative Kraft der Städte aktivieren – Städtebauförderung für Klimaschutz nutzen

/ von Daniela Wagner

In Deutschland lebt die Mehrzahl der Bürgerschaft in Städten. Allein in den Großstädten wohnen mehr als 27 Millionen Menschen. Dies macht deutlich, dass wir ohne die transformative Kraft der Städte die Klimaziele von Paris nicht erreichen werden. Die in Zukunft aufgrund der Klimakrise vermehrt auftretenden Extremwetterereignisse, wie Hitzewellen, Trockenperioden und Starkregen, werden unsere Städte vor besondere Herausforderungen stellen.

Studien gehen davon aus, dass es in Zukunft in Städten um acht Grad heißer sein wird als im Umland[1]. Dies zeigt, dass wir unsere Städte neu denken und im Sinne des Klimaschutzes gestalten müssen. Warum nicht mehr Grün und Natur in unseren Städten statt Hitzeinseln in Asphalt- und Betonwüsten? Warum nicht mehr klimafreundliche und leise Mobilität? Warum produzieren wir nicht den Strom mit erneuerbaren Energien vor Ort auf den Dächern unserer Städte und Gemeinden?

Für die urbane Transformation ist der nachhaltige Stadtumbau von zentraler Bedeutung. Wir haben daher konkrete Vorschläge für die Neuausrichtung der Städtebauförderung und für die Novelle des Baugesetzbuches vorgelegt. Die Städtebauförderung sollte sich ab 2020 an den Zielen für eine nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (SDG) ausrichten. Insbesondere an dem Ziel 11, das darauf abzielt, Städte und Dörfer inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu machen.

GUTES KLIMA IM QUARTIER

Heute erhöhen die Kosten für Heizung und Warmwasser den Druck auf Mieterinnen und Mieter auf einem sich rasant entwickelnden Wohnungsmarkt. Um dies zu ändern, haben wir ein Programm „Gutes Klima im Quartier“ vorgeschlagen, mit dem die Kosten für Energie verlässlich gesenkt werden – fair und klimagerecht. Aufgabe des Programms ist es, die energetische Quartierssanierung voranzubringen, Klimafahrpläne für die Sanierung ganzer Stadtviertel und Dörfer zu fördern und die erneuerbare Wärme-Planung in den Kommunen zu stärken.

STADTGRÜN UND SCHWAMMSTADT

Stadtgrün wirkt zusammen mit Wasserflächen und Frischluftschneisen wie große kühlende Klimaanlagen und verbessert die Biodiversität in unseren Städten. Das Wasser von Starkregenereignissen sollte daher durch geeignete Pufferung in Grünflächen und Gründächern zwischengespeichert werden, sodass es für die Kühlung genutzt werden kann. Am besten in Kombination mit klimafreundlicher Mobilität. Unsere Intention für die Novelle der Städtebauförderung war es, ein Programm „Grüne und blaue Infrastrukturen für widerstandsfähige und lebenswerte Städte“ in Höhe von 80 Millionen Euro jährlich aufzulegen.

Es wäre zu begrüßen, wenn die ausreichende Grünflächenversorgung bei der Aufstellung von Bauleitplänen und die multicodierte Planung eine stärkere Berücksichtigung erfahren würden und eine mangelnde Grünausstattung bzw. Erreichbarkeit von öffentlichem Grün als Kriterien für einen städtebaulichen Missstand aufgenommen würden.

VON SMART CITIES ZU SMART CITIZENS

Die riesige Herausforderung der Digitalisierung und die Umsetzung von Smart-City-Konzepten waren bisher noch nicht in der Städtebauförderung berücksichtigt, obwohl diese für nachhaltige und klimagerechte Städte grundlegend sind. Ab 2020 werden in der Städtebauförderung jährlich 290 Millionen Euro zusätzlich für solche Projekte bereitgestellt.

Ziel des Förderansatzes ist es, einen Anreiz für die Bewältigung dieser großen Herausforderung zu bieten und den Ausbau digitaler Infrastrukturen, von Online-Bürgerdiensten und den Datenschutz vor Ort zu fördern. Für smarte Bürger in lebenswerten Städten und Dörfern und für die Digitalisierung von Regionen und Kommunen im Sinne des Gemeinwohls.

Daniela Wagner MdB /
Bündnis 90/Die Grünen
Sprecherin für Stadtentwicklung

1) Jean-Francois Bastin, et al.: Understanding climate change from a global analysis of city analogues, https://journals.plos.org/plosone/article?id=10.1371/journal.pone.0217592, abgerufen am 01.11.2019

Städtebauförderung für Stadt und Land

/ von Kai Wegner

Die Städtebauförderung von Bund und Ländern ist seit 1971 ein bewährtes und erfolgreiches Instrument zur Unterstützung der Kommunen bei städtebaulichen Anpassungsmaßnahmen. Zahlreiche Stadtkerne, Quartiere und Einzelgebäude wurden im Rahmen der Städtebauförderung erhalten, modernisiert oder gar neu geschaffen. Seit Beginn der Förderung profitierten in allen Bundesländern über 3.700 Kommunen mit rund 8.800 Gesamtmaßnahmen. Die Gemeinden wären ohne die Städtebauförderung oft nicht in der Lage, die damit verbundenen Investitionen zu finanzieren.

Ziel der Städtebauförderung ist der Erhalt und die Stärkung der Attraktivität von Siedlungsräumen, auch um sie als Wohn- und Arbeitsstandort zu festigen. Dabei hat sich die Städtebauförderung – trotz ihres Namens – nie allein auf die Städte fokussiert. Immer wurden und werden auch viele Vorhaben in kleineren und größeren Dörfern finanziert. Die Städtebauförderung kommt flächendeckend dort zum Einsatz, wo die Finanzhilfe dazu beiträgt, dass Menschen ihre Heimat gestalten und für die Zukunft rüsten können.

Ein Euro aus Städtebaufördermitteln bewirkt rund sieben Euro an weiteren Investitionen.

Insbesondere strukturschwache Regionen erhalten durch die Städtebauförderung wichtige Investitionsimpulse. Hierzu trägt auch die Hebelwirkung der eingesetzten Gelder bei. Ein Euro aus Städtebaufördermitteln bewirkt rund sieben Euro an weiteren Investitionen. Es sind vor allem das örtliche Baugewerbe und das standorttreue Handwerk, die von diesen Aufträgen profitieren. So eröffnet die Städtebauförderung gerade jungen Menschen aus strukturschwachen Regionen wirtschaftliche Perspektiven und trägt dazu bei, dass sie in ihrer Heimat verbleiben können. Auch mit Blick auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse ist die Städtebauförderung somit von unschätzbarem Wert.

Die Bundesmittel für die Programme der Städtebauförderung liegen mit gegenwärtig 790 Millionen Euro jährlich auf einem Rekordniveau. Diesen Förderungshochlauf gilt es auch in Zukunft

© Jürgen Fälchle – stock.adobe.com

fortzusetzen, denn aktuelle Herausforderungen gibt es in den Dörfern und Städten genug: Brachflächennutzung, Entwicklung neuer Quartiere, Digitalisierung, Anpassungen an den Klimawandel, Strukturwandel von Industrie und Handel, die Erneuerung der kommunalen Infrastruktur, die Durchgrünung bestehender Siedlungsgebiete oder auch der Umgang mit Leerständen von Gebäuden sind einige davon.

Künftig sollen drei Programme genügen, die flexibler und einfacher gehandhabt werden können, um den aktuellen städtebaulichen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Bei allen Erfolgen haben die bisherige Programmvielfalt und die zahlreichen Anforderungen zu einem hohen bürokratischen Aufwand für die Kommunalverwaltungen geführt. Die Kreativität der Planer vor Ort drohte beeinträchtigt zu werden. Deshalb haben Bund und Länder in einem umfangreichen Diskussionsprozess die Weiterentwicklung des Förderinstruments betrieben. Künftig sollen drei Programme genügen, die flexibler und einfacher gehandhabt werden können, um den aktuellen städtebaulichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Unter den drei Überschriften „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ finden sich zahlreiche förderfähige Maßnahmen, die dazu beitragen sollen, das Dorf, das Stadtviertel oder die Stadt lebens- und liebenswert zu gestalten.

STADTGRÜN

Besonders hervorheben möchte ich dabei den städtebaulichen Wert des Stadtgrüns. Es ist in allen Programmen förderbar und ist besonderer Teil der Fördervoraussetzungen als Maßnahme zum Klimaschutz beziehungsweise zur Anpassung an den Klimawandel. Stadtarchitektur ohne hochwertige Grünzonen schafft nicht die Aufenthaltsqualität, die wir uns wünschen. Hier kann zukünftig noch mehr gelingen als bisher. Von Parks über begrünte Uferzonen bis hin zur Fassaden- und Dachbegrünung steht den Stadtplanern ein Katalog der Möglichkeiten offen. Die Menschen wollen, dass er genutzt wird.

WACHSTUM

Ein zweiter Schwerpunkt, den ich hervorheben möchte, ist die Nutzung der Städtebauförderung für die Wachstumsherausforderungen in unseren Städten und Gemeinden. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt in vielen Zentren und Ballungsregionen erfordert die Entwicklung neuer Baugebiete beziehungsweise ganzer neuer Stadtteile. Auch in diesen Gebieten haben die Kommunen einen Auftrag zur Schaffung der erforderlichen Infrastrukturen. Wenn diese Kosten planungsrechtlich allein dem Projektentwickler aufgebürdet werden, hat das Folgen für Mieten und Kaufpreise in den Gebieten. Letztendlich wirken hohe Mieten aus den Neubaugebieten sogar preistreibend auf den gesamten Mietwohnungsbestand einer Kommune.

Daher bin ich sehr dafür, die Städtebauförderung wieder intensiver auch zur Schaffung neuer Wohngebiete zu nutzen, um so dämpfend auf die Kosten des Wohnens in den neuen Stadtteilen einzuwirken. Dann ist auch eine gute soziale Balance in den Quartieren leichter herzustellen. Auch deshalb gilt für mich der Grundsatz, dass öffentliche Aufgaben zunächst auch öffentlich finanziert werden müssen. Kommunen mit Wachstumsdruck dürfen nicht nur die wachsenden Steuereinnahmen einnehmen. Sie sind auch gut beraten, wenn sie diejenigen, die zum Wachstum beitragen, bei der Verteilung ihrer Einnahmen berücksichtigen.

Die Städtebauförderung ist als ein lernendes Instrument konzipiert, das stetig an sich ändernde Bedingungen und Bedarfe anzupassen ist. Ich gehe davon aus, dass der neuen Städtebauförderung ein guter Start gelingen wird und sie durch viele neue Ideen und Projekte ihren gesamten Wirkmechanismus entfalten kann.

Wenn es dann noch gelingt, in diesem Prozess die Bürgerbeteiligung und das Engagement der privaten Grundstückseigentümer bei der Stadtentwicklung zu stärken, sichern wir die Städtebauförderung als unverzichtbares Instrument für eine nachhaltige und integrierte Entwicklung in lebenswerte Städte und Gemeinden.

Kai Wegner MdB / Bundestagsabgeordneter und Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen

Landesvorsitzender der Berliner CDU und Mitglied im CDU-Bundesvorstand

Bezahlbar, klimaneutral und zukunftsfähig:

Stadtentwicklung am Beispiel des Schumacher Quartiers in Berlin (Tegel)

/ von Andreas Kniewel

Abb: rendertaxi GmbH

Mit Schließung des Flughafen Tegel wird aus einem ursprünglich aus der Stadt herausgeschnittenen, isolierten Teil des Flugfelds ein innovatives und nachhaltiges Quartier mit preisgünstigem Wohnraum, sozialer Durchmischung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten werden. Ab April 2021 entsteht auf dem 495 Hektar großen Gelände neben einem ca. 220 Hektar großen Forschungs- und Industriepark das 50 Hektar große Schumacher Quartier als städtisches Wohnquartier. Dieses wird mit über 5.000 Wohnungen für 10.000 Menschen einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsbau- und Stadtentwicklungsstrategie des Landes Berlin leisten.

Leitmotiv Schwammstadt

Ausgehend von Gründächern mit Wasserspeichern über Fassadenbegrünung bis hin zu Rückhaltebecken und Wetlands (abgedichtete Retentionsflächen) auf Straßenebene, greifen verschiedene Module ineinander um öffentliche und private Räume miteinander zu verzahnen. Ziel ist es, die Oberfläche des Quartiers so zu gestalten, dass Überflutungen stattfinden dürfen, ohne gleich Zerstörungen in größerem Ausmaß auszulösen. Das Wasser soll ausschließlich vor Ort verwertet werden und nur sehr begrenzt versickern anstatt abgeleitet zu werden. So dient es in den Hitzeperioden zum Verdunsten und Kühlen.

Der Straßenraum ordnet sich konsequent dieser Strategie unter. Ein Drittel des Straßenraums dient der Regenwasserbereitstellung, ein weiteres Viertel als Aneignungsgrün. Zwischen diesen Grünräumen entstehen auf ein Minimum beschränkte Bewegungsflächen, die vorwiegend dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen.

Leitmotiv autoarmes Quartier

Die Ausgestaltung der Straßenräume als Aufenthaltsträume ist nur deshalb möglich, weil der motorisierte Individualverkehr konsequent in multifunktionalen Quartiersgaragen, sogenannten Mobility-Hubs, am Rande des Quartiers abgefangen wird. So werden Tiefgaragen unter den Wohngebäuden überflüssig, Stellplätze im Quartier wird es nur für mobilitätseingeschränkte Personen geben. In den Mobility Hubs wird es neben den notwendigen Stellplätzen für die Bewohner (Stellplatzschlüssel 0,3) umfangreiche Sharing- und Service Angebote (Fahrrad, Bollerwagen, Lastenrad, PKW, Quartierslogistik) geben. Paketstationen, Fahrradwerkstätten sowie das Büro der Quartiersgesellschaft runden das Angebot ab. Der Großteil der Stellplätze wird mit Anschlüssen für Stromtankstellen ausgerüstet.

Leitmotiv Klimaneutralität

Rückgrat der Wärmeversorgung ist ein Low-Exergie-Niedrigtemperaturnetz, welches in dieser Größenordnung weltweit einzigartig ist. Das LowEx-Netz kann je nach Bedarf durch eine Anpassung der Netztemperaturen Wärme oder Kälte bereitstellen. So wird den Gebäuden an heißen Sommertagen Wärme entzogen und über das Netz abgeführt. Durch die niedrigen Temperaturen können nachhaltige Energiequellen wie Solar- und Geothermie sowie Abwasserwärme leichter eingespeist werden. Solarthermie auf Dächern und Fassaden wird Vorgabe für die Umsetzung der Hochbauvorhaben.

Leitmotiv soziale Durchmischung

Die Umsetzung der Hochbauvorhaben erfolgt zu 50 Prozent durch drei große städtische Wohnungsbaugesellschaften. Diese wiederum bieten die Hälfte der Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden an. Die Realisierung der verbleibenden 50 Prozent erfolgt durch Baugruppen, Wohnungsbaugenossenschaften und spezielle Wohnformen wie studentisches oder seniorengerechtes Wohnen. So wird eine kleinteilige, funktionale und bautypologische Mischung mit einem breit gefächerten Wohnungsangebot realisiert.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Sicherung belebter Erdgeschosse. Durch multifunktionale Erdgeschosszonen sollen Umnutzungen zu Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen oder zu öffentlich nutzbaren Räumen erleichtert werden. Hierfür wird es Vorgaben zu Geschosshöhen von ca. 6,30 Metern geben, die auf drei Viertel der Fläche auch mit Zwischengeschossen genutzt werden können.

Die Realisierung des Quartiers beginnt mit Aufgabe der Flughafennutzung zum 30. April 2021. Der Einzug der ersten Bewohner ist ab 2025 vorgesehen. Die DSK begleitet dieses Vorhaben im Rahmen des Projektmanagements seit 2015 im Auftrag der Tegel Projekt GmbH, einer 100%-igen Tochter des Landes Berlin.

Andreas Kniewel / Gebietsleiter DSK GmbH

COVID-19 und nachhaltige Stadtentwicklung

Was wir aus der Corona-Pandemie lernen können

/ von Dr. Frank Burlein

Krisen wirken oft wie ein Brennglas. Sie führen bestehende Missstände und Probleme nochmals deutlich vor Augen, beschleunigen insofern auch zielgerichtet schon länger geführte Diskussionen. Natürlich ist derzeit die Corona-Pandemie die beherrschende Krise, aber sie ist eben nicht die Einzige. Klimawandel und Migrationsbewegungen sind ebenso große Herausforderungen, die derzeit etwas aus dem Fokus der Betrachtung gerückt sind, aber unvermindert fortbestehen und die Zukunft unserer Städte prägen.

DICHTE ALS TEIL DES PROBLEMS?

Schnell wurden Statements abgegeben, welche Urbanität, Dichte und Zentralität als „Beförderer“ der Pandemie identifizierten. So wurde ein Gegenbild zum in der Tat in jüngerer Vergangenheit oft propagierten „Mainstream“ aufgebaut, der mit Schlagworten wie Nachverdichtung, Brachflächenreaktivierung oder Gebäudeaufstockung „Dichte“ meist als Teil der Lösung, selten aber als Teil des Problems sah. Skeptiker, welche die hohe Bautätigkeit in unseren Innenstädten und die damit oft verbundene Reduzierung des Stadtgrüns kritisierten, gab es schon lange vor der Corona-Pandemie. Die vielfach aus ganz anderen Gründen propagierte neue „Landlust“ als Gegenpart zum „Stadtfrust“ schien insofern auch aus pandemischer Sicht besonders zukunftsfähig.

Erste aktuelle Studien – etwa des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund im April 2020 – zeigen, dass Bevölkerungs- und Siedlungsdichte natürlich unstrittig eine grundsätzliche Relevanz für die Ausbreitung des Corona-Virus haben. Andere Fakten wie ökonomische Prozesse, gesundheitliche Verfassung der Bevölkerung, Alterszusammensetzung und infrastrukturelle Ausstattung – insbesondere im Gesundheitswesen – sind aber ebenso bedeutende Faktoren. Es gilt also gerade in Krisenphasen bei allen drängenden Herausforderungen auch sprichwörtlich einen „kühlen Kopf“ zu bewahren und umfassend zu analysieren. Die Konsequenzen für die „Zeit danach“ sind genau abzuwägen.

RESILIENZ ALS LEITFADEN

Wenn man diese Vorgehensweise der kritischen Reflexion der COVID-19 Pandemie auf die Stadtentwicklung überträgt ist davon auszugehen, dass die in Verbindung mit dem Thema Klimawandel und Nachhaltigkeit geführte Diskussion über eine verbesserte Resilienz in der „Post-Corona-Zeit“ nochmals Fahrt

© petovarga – stock.adobe.com

aufnimmt. Ein Bedeutungsgewinn des öffentlichen Grüns in unseren Städten dürfte ebenso unstrittig sein wie das erneute Bekenntnis zur eigentlich schon alten Erkenntnis, dass bei der Stadtplanung die Wirtschaftlichkeit allein nicht im Vordergrund stehen darf.

Während des Lockdowns waren unsere Städte vieler Orten wie leergefegt. Die Wohnräume waren dagegen oft umso voller. Diese Zustandsbeschreibung unseres durch die Krise real veränderten Alltags liefert klare Handlungsanweisungen für die Zukunft, beispielsweise durch die Weiterentwicklung von Stadtkonzepten hin zu passgenauen und bedarfsgerechten Infrastrukturen. Maßgeschneiderte Konzepte, auch zur Identitätsbildung in den Quartieren, planerische Lösungen für vielfältig nutzbare Freiflächen – vom Balkon über den privaten Hausgarten bis hin zum öffentlichen Stadtgrün, quasi als wohnungsergänzender Freiraum mit Abstandsoption – gewinnen an Bedeutung. Wir brauchen mehr gemischte Nutzungskonzepte im Quartier und im Objekt, um Wohnen und Arbeiten an einem Ort leichter zu ermöglichen. Moderne Arbeitsformen wie Home Office befördern die gebaute multifunktionale Stadt, ein Siedlungsgefüge mit kurzen Wegen und deutlich weniger Verkehr.

Die Krise hat vielen Unternehmen – gerade auch in der Immobilien- und Stadtentwicklungsbranche – gezeigt, dass Arbeit von zuhause aus sogar effizienter und fokussierter als vor der Corona Krise bewältigt wird. Diese Effekte müssen dauerhaft in Stadtentwicklungsprozesse transformiert werden, z. B. durch eine multifunktionale, energieeffiziente und variabel umnutzbare innovative Architektur. Auch als Beitrag zur Baukultur, durch die Vermeidung von Verkehr und Flächeninanspruchnahme des öffentlichen Raumes für nicht nachhaltige Nutzung. Wir benötigen verbesserte, flexiblere Beteiligungsprozesse, eine prozessorientierte Stadtentwicklung, welche die Gesellschaft mit neuen Inhalten, Methoden und Instrumenten an der Stadt der Zukunft aktiv mitarbeiten lässt. Nicht zuletzt bedarf es eines Digitalisierungsschubs, der zukünftige Krisen besser bewältigen lässt, denn die virus- und keimfreie Stadt wird es auch in Zukunft nicht geben.

COVID-19 ALS FELDVERSUCH FÜR DIE STADT DER ZUKUNFT

Die Diskussionen über die Folgen der Corona-Pandemie und unsere Gesellschaft stehen erst am Anfang. Erste Studien liegen bereits vor. Das Bundesumweltministerium kam Anfang Juni 2020 zu der Einschätzung, dass diese ersten (Zwischen-)Ergebnisse uns einen Ausblick auf die Lebens- und Arbeitswelt von morgen geben.

Nun sind unstrittige Effekte wie ein Boom bei Videokonferenzen, mehr Online-Shopping oder reduziertes Verkehrsaufkommen sicher zutreffend. Gleichwohl bedarf es weiterer fundierter Forschungsarbeiten, die sich mit den Auswirkungen von COVID-19 – gerade im Hinblick auf die Effekte für eine nachhaltige Stadtentwicklung – beschäftigen.

Schon jetzt darf als erstes Fazit gezogen werden, dass Urbanität und Dichte, mithin wesentliche Kernmerkmale eines Leitbildes der europäischen Stadt, nicht generell in Frage gestellt werden müssen. Vielmehr ist eine Flankierung mit einem funktionsfähigen Gesundheitssystem, dem Ausbau digitaler Strukturen, guter Freiraumplanung, nutzungsgemischter Architektur für verbesserte Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeit, innovativer Mobilitätskonzepte und verbesserter Chancengleichheit durch Abbau sozialer Disparitäten von großer Bedeutung.

INNOVATION VOR UND NACH DER PANDEMIE

Nachhaltige Stadtentwicklung vor der Pandemie muss sich nicht wesentlich von Post-Corona-Konzepten unterscheiden. Was vor Covid-19 gut und zukunftsgerichtet war, ist es aus Sicht der Stadtentwicklung auch weiterhin. Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. kommt so zusammenfassend zu der Einschätzung, dass eine integrierte und partizipative Stadt- und Regionalentwicklung, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Zielkonflikte verknüpft und versucht auszugleichen, uns auch in Post-Corona-Zeiten eine gute Grundlage bietet, um unsere Städte in Zukunft krisenfest zu gestalten.

Die Krise hat den Blick auf die Probleme geschärft, hoffentlich zu einem stärkeren Problembewusstsein beigetragen und so Prozesse der Innovation und Digitalisierung beschleunigt. Das Konjunkturpaket der Bundesregierung vom Juni 2020 bildet in vielfacher Weise gute Ansätze ab, um durch gezielte und nachhaltige Investitionen die Zukunftsfähigkeit unserer Städte zu verbessern. Wir sollten die Chance ergreifen.

Dr. Frank Burlein / Geschäftsführer DSK GmbH

Der Markt für Stadtentwicklungsdienstleistungen

Ergebnisse einer Studie

/ von Prof. Dr. Guido Spars

Das Aufgabenfeld der Stadtentwicklung ist vielfältig und – ähnlich wie die Städte selbst – einem steten Wandel unterworfen. Der Bundesverband „DIE STADTENTWICKLER“ hat eine Studie in Auftrag gegeben. Diese hat den Markt für Stadtentwicklungsdienstleistungen in Deutschland analysiert und dabei die Entwicklung der wirtschaftlichen Kennzahlen der Mitgliedsunternehmen des Bundesverbandes dargestellt (Spars 2018). An der Erhebung, die von September bis Dezember 2017 stattgefunden hat, haben sich insgesamt 23 Unternehmen beteiligt. Die hier referierten Ergebnisse gehen auf diese Befragung zurück.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Anbieterseite im Markt für Stadtentwicklungsdienstleistungen in den vergangenen Jahren Entwicklungen durchlaufen hat, die sich auch in der Veränderung der Struktur und der Arbeitsfelder der Dienstleister niederschlagen. Zum einen kommt es zu einer zunehmenden Konzentration im Markt, bei jedoch nach wie vor starken regionalen Teilmarktstrukturen. Parallel dazu diversifizieren sich die größeren Unternehmen einerseits, was mit einem Bedeutungszuwachs des Aufgabenfelds der Baulandentwicklung, aber auch mit neuen Aufgaben im Bereich der Kommunikation und Bürgerbeteiligung belegt werden kann. Es wird deutlich, dass sich insbesondere die Dienstleistungen, die aus der Städtebauförderung finanziert werden, in den letzten Jahren rückläufig entwickelt haben.

Eine gewisse Abwendung von der Städtebauförderung – bei gleichzeitig wachsendem Bundesbudget hierfür – und die Zuwendung hin zu neuen Finanzierungsquellen kann zwar einerseits als Anpassungsstrategie an komplexere Aufgaben im Bereich Stadtentwicklung und an eine sich verändernde Förderlandschaft grundsätzlich positiv gewertet werden. Sie wirft jedoch aus Sicht des Bundes, der Länder und Gemeinden auch die Frage auf, ob diese Abwendung im Zusammenhang mit einer „gedeckelten“ Entlohnung der Dienstleister steht, die häufig als nicht mehr „auskömmlich“ charakterisiert und beschrieben wird.[1]

Es gibt – und dies wurde in der Studie intensiv reflektiert – bestimmte Besonderheiten der Dienstleistungen im Bereich Stadtentwicklung, wie z. B. das sogenannte „Kapazitätsproblem“ bei der Dienstleistungsproduktion. Dieses besteht, weil die Unternehmen auf Auftragsschwankungen bei Dienstleistungen nicht unmittelbar mit Personalaufbau und -abbau reagieren können, sondern in gewissem Umfang „teures“ Fachpersonal „vorhalten“ müssen. Wenn dieses jedoch nicht angemessen abgerechnet werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens gefährdet.

Es wird deutlich, dass sich insbesondere die Dienstleistungen, die aus der Städtebauförderung finanziert werden, in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt haben.

2017 waren in den 23 teilnehmenden Unternehmen 2.273 fest angestellte Mitarbeiter beschäftigt, von denen 924 (40,6 Prozent) direkt oder indirekt mit Stadtentwicklungsaufgaben befasst sind. Diese Mitarbeiter verteilen sich auf 104 dauerhafte Niederlassungen und 15 temporäre Projektbüros.[2]

Vergleicht man dieses Ergebnis mit der Befragung des BVLEG aus dem Jahr 2014, so waren damals bei den befragten zehn Unternehmen 1.576 Mitarbeiter beschäftigt und davon 700 (44,4 Prozent) direkt oder indirekt in der Stadtentwicklung. Es gab damals noch 133 Niederlassungen und sieben temporäre Projektbüros.

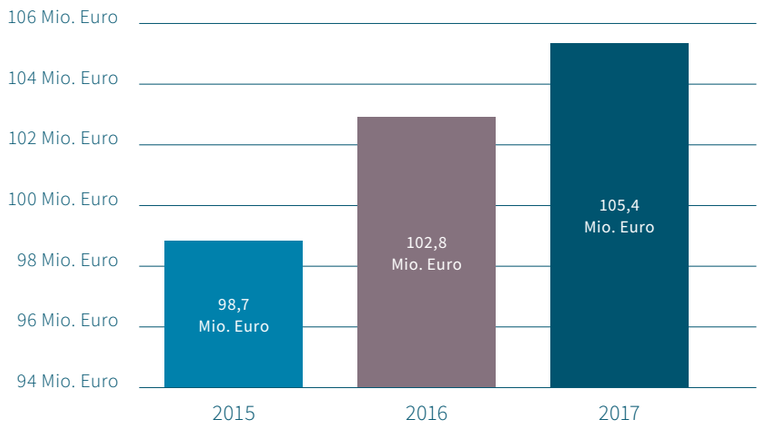
Da der Bundesverband heute jedoch größer ist als die zehn Mitglieder des BVLEG aus 2014, lohnt sich auch ein Vergleich dieser konkreten Gruppe der zehn[3] Mitgliedsunternehmen in 2014 und 2017. Zieht man diesen Vergleich, so ergibt sich einerseits eine leichte Steigerung aller von den zehn Unternehmen

1) Die Bundesländer machen hierzu recht unterschiedliche Vorgaben. Z. T. wird das Trägerhonorar bei fünf Prozent der Gesamtkosten „gekappt“, in Niedersachsen sind es sechs Prozent und in Sachsen zehn Prozent. In Baden-Württemberg und in Hamburg gibt es keine solche „Kappung“.

2) Hierbei wurde eine Laufzeit von bis zu zwei Jahren als temporär definiert.

3) Für diese Betrachtung wurden die Angaben der BauBeCon und der DSK zusammenaddiert.

ENTWICKLUNG DES GESAMTUMSATZES DER BEFRAGTEN UNTERNEHMEN DES BUNDESVERBANDES „DIE STADTENTWICKLER“



eigene Auswertungen

beschäftigten Mitarbeiter von 1.576 auf 1.673 in 2017. Und es sind mit 698 fast genauso viele Beschäftigte in diesen Unternehmen direkt oder indirekt in der Stadtentwicklung beschäftigt. Während die Anzahl der temporären Bürostandorte dieser zehn Unternehmen seit 2014 mit sieben stabil geblieben ist, hat sich die Anzahl der dauerhaften Niederlassungen auf 83 und damit um 38 Prozent verringert. Neben die bereits oben beschriebene Konzentration der Unternehmen tritt also auch eine Konzentration der verbliebenen Standorte mit dem Ergebnis, die Mitarbeiterzahl pro Standort zu erhöhen.

Von allen befragten 23 Unternehmen werden derzeit 1.883 Städte und Gemeinden betreut, die zehn Unternehmen aus der (ehemaligen) BVLEG betreuten 2014 bereits 1.674 Städte und Gemeinden. Vergleicht man dies mit ihrem heutigen Wert, so gab es allein bei diesen zehn einen Rückgang um rund zwölf Prozent auf 1.480 Städte und Gemeinden.

Die Zahl der Städte und Gemeinden mit abgeschlossenen Gesamtmaßnahmen hat sich hingegen bei den zehn Unternehmen von 1.048 in 2014 auf 1.531 in 2017 um 46 Prozent gesteigert. Sie liegt bei allen 23 befragten in 2017 bei einem Wert von 1.977.

Der Gesamtumsatz aller befragten Unternehmen im Bereich der Stadtentwicklung hat sich kontinuierlich gesteigert (s. Abb.). Er ist von 98,7 Mio. Euro in 2015 über 102,8 Mio. Euro in 2016 auf 105,4 Mio. Euro angewachsen. Dies entspricht Steigerungsraten von 2015 auf 2016 von 4,1 Prozent und von 2016 auf 2017 von 2,5 Prozent.

Die kommunalen Bauinvestitionen stiegen im Vergleich von 2015 auf 2016 etwas stärker, um annähernd fünf Prozent und sie sind auch von 2016 auf 2017 ähnlich stark gestiegen. Dies bedeutet, dass die Umsätze der Stadtentwicklungsdienstleister etwas unterhalb den Wachstumsraten der kommunalen Bauinvestitionen verbleiben. Vor diesem Hintergrund stellt sich jedoch auch die Frage, ob die Mitgliedsunternehmen des Bundesverbands bereits die richtigen Aufgabenfelder einer zukünftigen Stadtentwicklung identifiziert haben und welche Schritte unternommen werden können, um auch zukünftig erfolgreich am Markt tätig zu sein.

Univ.-Prof. Dr. habil. Guido Spars
Bergische Universität Wuppertal
Fakultät für Architektur und Bauwesen
Ökonomie des Planens und Bauens

4) Die Angabe für 2017 ist allerdings ein Schätzwert der befragten Unternehmen.

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

Profil und Aktivitäten

/ von Anna Stratmann

DIE STADTENTWICKLER – DER BRANCHENVERBAND FÜR STADTENTWICKLUNGSUNTERNEHMEN

Ende 2017 gründete sich der Branchenverband DIE STADTENTWICKLER. Kernaufgabe ist es, die ökonomische und gesellschaftspolitische Relevanz der Mitgliedsunternehmen zu vermitteln. Der Verband bündelt die Anliegen und Interessen seiner 29 Mitgliedsunternehmen, steht im Diskurs mit der Bundespolitik und engagiert sich in den aktuellen fachpolitischen Diskussionen. Der Bundesverband bringt sich bei der Weiterentwicklung von stadtentwicklungspolitisch relevanten Förderprogrammen und Gesetzesvorhaben mit ein und setzt sich auf dieser Basis auch für die unternehmerischen Anliegen der Stadtentwicklungsunternehmen ein.

DIE UNTERNEHMEN

Im Bundesverband DIE STADTENTWICKLER haben sich Stadtentwicklungsdienstleister organisiert, die seit Jahrzehnten erfolgreich Kommunen unterschiedlicher Größenordnungen von Groß- über Mittel- bis zu Kleinstädten dabei unterstützen, Stadtentwicklung aktiv und zielgerichtet zu gestalten. Sie stehen für die Schaffung lebenswerter und attraktiver Städte und Gemeinden und sind in allen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung tätig: zum einen in den klassischen Feldern der Städtebaulichen Erneuerung und Stadtsanierung, der Baulandentwicklung für die Schaffung preisgünstigen Wohnraums, zum anderen in den Zukunftsfeldern der aktiven Gestaltung der Folgen des demografischen Wandels und des Klimawandels und der Digitalisierung und Smart City.

DIE STADTENTWICKLER sind dabei stets Partner der Kommunen und Vermittler zwischen den Kommunen, Investoren und Bürgern. Sie stehen für höchste Qualität in einem zunehmend komplexer werdenden Handlungsfeld.

„DIE STADTENTWICKLER erbringen eine Stadtrendite und schaffen einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft“, hält Prof. Dr. Guido Spars in seiner Marktstudie zu Stadtentwicklungsdienstleistungen fest (vgl. Seite 24). DIE STADTENTWICKLER sind zentrale Umsetzer der Städtebauförderung – dies gilt auch für die energetische Stadtsanierung durch das KfW-Programm 432. Hier stehen die STADTENTICKLER für ca. 50 Prozent aller geförderten Konzepte.

DIE AKTIVITÄTEN DES VERBANDES

Der Bundesverband bündelt die Interessen und Kompetenzen seiner Mitgliedsunternehmen und bringt diese aktiv im Bund ein. DIE STADTENTWICKLER positionieren sich zu den Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung – zuletzt z. B. zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung – sowie zu aktuellen stadtentwicklungspolitischen Fragen wie der Baurechtsnovelle. In jüngster Zeit standen insbesondere die Themen Baulandmobilisierung, Digitalisierung in der Stadtentwicklung sowie Strategien für den ländlichen Raum und die Metropolen gleichermaßen im Fokus.

Qualität hat Ihren Preis: Faire Honorare sind das A und O guter Dienstleistung

DIE STADTENTWICKLER stehen für höchste Kompetenz und erfahrene interdisziplinäre Teams, die passgenau für die Bedarfe der kommunalen Aufträge zusammengestellt werden können. Sie sind nicht nur Dienstleister auf Zeit für immer komplexere Aufgabenstellungen in allen Zukunftsfeldern der Stadtentwicklung, sie können jeweils aus einem reichhaltigen Erfahrungsschatz schöpfen.

Für die Dienstleistung Stadtentwicklung wird teures Fachpersonal vorgehalten, das die Unternehmen zunehmend vor ein doppeltes Dilemma stellt: Auch sie sind von einem zunehmenden Fachkräftemangel betroffen und fischen im gleichen Reservoir wie ihre Auftraggeber, die Kommunen. Gleichzeitig stellt bereits Spars in seiner Studie (vgl. S 24) fest: „Ein begrenztes und sinkendes Trägerhonorar steht wachsenden fachlichen Anforderungen aufgrund der steigenden Komplexität der Stadtentwicklungsaufgaben gegenüber.“ So hat Spars bereits einen partiellen Rückzug der Unternehmen aus diesem Aufgabenfeld festgestellt und fragt: „Was bedeutet aber der Rückzug erfahrener Dienstleister aus dem Aufgabenfeld der Städtebauförderung für die Qualität und Zukunftsfähigkeit der mit ihr verbundenen Aufgaben? Wer übernimmt stattdessen diese Aufgaben? Diese Fragen sollten sich die Fördermittelgeber stärker als bislang stellen.“

Dieser Diskussion wollen wir uns verstärkt widmen und nach der erfolgreichen Weiterentwicklung der Förderkulisse der Städtebauförderung, der Weiterentwicklung der Städtebauförder-Richtlinien in den Ländern und der dort geregelten Honorarfragen. Die hohe Qualität unserer Dienstleistungen hat ihren Preis: Faire Honorare sind das A und O guter Dienstleistung für nachhaltige und lebenswerte Quartiere und Städte.

/ von Eckhard Horwedel

IM GESPRÄCH MIT DER POLITIK

Der Vorstand der STADTENTWICKLER ist regelmäßig mit der Politik im Gespräch und erläutert die Rolle der STADTENTWICKLER als Berater und Dienstleister der Kommunen, die seit Jahrzehnten die stadtentwicklungspolitischen Ziele des Bundes vor Ort auf die Straße bringen.

Als junger Verband konnten die STADTENTWICKLER bereits in mehreren Gremien des Bundesbauministeriums mitwirken:

- Expertenkommission Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik
- Mitarbeit beim Nationalen Dialogprozess Leipzig-Charta 2.0
- Mitglied in der Dialog-Plattform Smart Cities

Gründungsmitglieder des Verbandes DIE STADTENTWICKLER am 8. Dezember 2017

Parlamentarisches Frühstück am 27. Juni 2019

Eckhard Horwedel, Sprecher des Vorstands im Gespräch mit Kai Wegner, MDB, baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Fraktion

Der Vorstand: Dr. Matthias Rasch, Eckhard Horwedel, Monika Fontaine-Kretschmer, Artur Maier

DIE STADTENTWICKLER FORDERN EINE MILLIARDE JÄHRLICH FÜR DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Darüber hinaus konnte der Verband eine Expertin in der Anhörung zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung im Bauausschuss des Deutschen Bundestags stellen und die erreichte Konzentration auf drei Programme als wichtigen Beitrag zur Entbürokratisierung hervorheben. Hier ist schon viel erreicht. Dennoch bedarf es einer finanziellen Absicherung der Städtebauförderung in der mittelfristigen Finanzplanung, um Planungssicherheit für die Kommunen auch in den Folgejahren sicherzustellen. Gemeinsam mit anderen Verbänden fordern DIE STADTENTWICKLER eine Milliarde Euro jährlich für die Städtebauförderung. Auch sollte sichergestellt werden, mit „Klima im Quartier“ eines der Zukunftsthemen in der Stadtentwicklung gezielter zu adressieren: die Förderung von Klimaschutzmaßnahmen und Klimaanpassungsmaßnahmen im Quartier. In diesem Kontext ist auch das KfW-Programm für die energetische Stadtsanierung deutlich zu stärken.

Darüber hinaus ist erneut auf die zentrale Rolle der Sanierungsbeauftragten hingewiesen worden. Sie sichern Qualität in der Stadtentwicklung, zielgerichtete Investitionen und einen effizienten Mitteleinsatz der Fördermittel. Auch die Einführung einer Experimentierklausel ist aus Sicht der STADTENTWICKLER eine dringend notwendige Erweiterung der Handlungsoptionen für die umsetzenden Akteure vor Ort und sollte grundsätzlich für alle Programme eingeführt werden.

DIE STADTENTWICKLER IN KOOPERATION MIT ANDEREN VERBÄNDEN

DIE STADTENTWICKLER arbeiten eng und kooperativ mit anderen Verbänden zusammen, um ihre Anliegen auch dort zu adressieren. Hier werden Kräfte gebündelt, Kooperationen mit anderen Verbänden gelebt und die Interessen der Mitgliedsunternehmen zielgerichtet gegenüber der Politik im Bund und in den Ländern vertreten. Die wichtigsten Kooperationspartner sind der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V., der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., der ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. sowie der Förderverein der Bundestiftung Baukultur.

DIE STADTENTWICKLER IN ZAHLEN

29 Mitgliedsunternehmen. 2.500 Beschäftigte. 1.000 qualifizierte Stadtentwickler. 2.000 Kommunen. 2.000 abgeschlossenen Maßnahmen. 110 Mio. Euro Umsatz. An die 20 % Anteil an Städtebauförderung.

Anna Stratmann / Geschäftsführerin
DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND
www.die-stadtentwickler.info

RESSOURCEN SPAREN UND DIGITAL LESEN

Eine kurze E-Mail an depesche@dsk-gmbh.de genügt, und Sie erhalten die DSK DEPESCHE zukünftig per E-Mail anstatt per Post – selbstverständlich kostenfrei.

Ihr DSK DEPESCHE-Redaktionsteam

Die DSK ist u. a. Mitglied in den folgenden Verbänden:

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist der einzige bundesweit tätige Stadtentwickler. Mit der Erfahrung von über 60 Unternehmensjahren und Experten in ganz Deutschland verbinden wir langjährige Stadtentwicklungskompetenz mit wohnungswirtschaftlichem Fachwissen. Wir unterstützen als Treuhänder, Entwicklungsträger und Dienstleister öffentliche sowie private Auftraggeber bei allen Herausforderungen in Stadt und Land.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Frankfurter Straße 39 / 65189 Wiesbaden / www.dsk-gmbh.de

DSK STADT ENTWICKLUNG