

Förderung des Stadtbaus durch Kooperationen

Frank Menzel, Heike Wohltmann

30

SRL

BEITRÄGE · PLANERIN 3_06

Stadtumbau erweist sich auch in vielen Städten der alten Bundesländer als erforderlich und stellt die betroffenen Kommunen vor neue Herausforderungen. Der Bund unterstützt die Städte bei dieser „Stadtentwicklung ohne Wachstum“ u. a. durch das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ mit konkreten Investitionshilfen und der Verankerung des Themas im Baugesetzbuch.

MEHR KOOPERATIONEN!

In beiden Ansätzen wird die Bedeutung kooperativer Arbeitsformen für den Stadtumbau herausgestellt. Als potenzielle PartnerInnen sind dabei vor allem EigentümerInnen angesprochen, aber auch „alle Akteure des öffentlichen, des privaten und des zivilgesellschaftlichen Sektors“ sind aufgefordert, „die anstehenden Aufgaben des Stadtumbaus gemeinsam zu gestalten“. Mit dem Wandel von hoheitlichen zu kooperativen Planungsprozessen verbindet sich das Ziel höherer Effektivität und Nachhaltigkeit der neuen Bewältigungsstrategien durch Koordination, Kooperation und zielgerichtete Bündelung abnehmender Ressourcen.

GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN DER ZUSAMMENARBEIT

Kooperationen werden nach den bisherigen Erfahrungen im Stadtumbau vor allem zwischen Unternehmen der Wohnungswirtschaft und den Kommunen vereinbart, da beide ähnliche Ziele verfolgen. Für das Gelingen der Zusammenarbeit sind u. a. im Vorfeld Arbeits- und Zielformulierungen zu klären. Darüber hinaus kommt der Form der in der Regel temporär arbeitenden Kooperationen wichtige Bedeutung zu. Diese können sehr unterschiedlich ausgebildet sein:

Taktgeberin Kommune: Die Kommune erarbeitet gesamtstädtische oder Stadtteilkonzepte, ergreift Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und steuert die städtebauliche Entwicklung. Die Vorhaben werden mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt, um Strategien und Maßnahmen zu vereinbaren, die Letztere zur Aufwertung

ihrer Bestände und des Quartiers ergreifen sollen.

Taktgeberin Wohnungsunternehmen: Kooperation unterschiedlicher Wohnungsunternehmen, um aufgrund ähnlicher Problemlagen frühzeitig und gemeinsam ihre Interessen am Stadtumbau zu formulieren und auszuhandeln. Die Wohnungsunternehmen koordinieren in diesem Modell den Umbau-Prozess maßgeblich und stimmen ihrerseits die Planungen mit der Kommune ab; ggf. werden weitere PartnerInnen in die Kooperation integriert, wie z. B. Versorgungsunternehmen.

Kooperationen unter Gleichen: Dieses Modell lässt sich differenzieren in Finanzierungsbündnisse und Planungs- und Konzeptbündnisse. Bei Finanzierungsbündnissen teilen sich Kommunen und Wohnungsunternehmen die anfallenden Kosten für kooperativ erarbeitete (integrierte) Konzepte, in die gleichermaßen städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte für städtische Teilräume einfließen. Die Handlungsempfehlungen und Maßnahmen werden vielfach von den Wohnungsunternehmen umgesetzt, nicht selten mit Unterstützung der Kommune. Planungs- und Konzeptbündnisse bilden gemeinsame Arbeitsgruppen oder Runde Tische zwischen den Unternehmen der Wohnungswirtschaft und der Kommune, um gemeinsam nachhaltige Zukunftsperspektiven für die Quartiere zu entwickeln. Exemplarisch hierfür stehen in dem ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtumbau West“ die Städte Bremerhaven, Gelsenkirchen oder Oer-Erkenschwick (vgl. www.stadtumbauwest.de).

Auf der Basis integrierter Konzepte kooperieren Wohnungsunternehmen und Kommune allerdings intensiver und i. d. R. auch längerfristiger; beispielsweise werden gemeinsame Gesellschaften gegründet, um die Aufgaben des Stadtumbaus gemeinsam anzugehen und eine übergreifende Stadtentwicklung zu betreiben (vgl. OTG Osterholztenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG).

Wünschenswert wären sicherlich auch interkommunale Kooperationen. Da diese sich allerdings schon unter ho-

heitlichen Planungsträgern als aufwändig und problematisch erweisen, liegen uns noch keine konkreten Erfahrungen unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft vor. Dennoch wird das gängige Spektrum an Kooperationen in den nächsten Jahren sicherlich deutlich vielfältiger werden.

Einige der Kooperationen werden durch externe BeraterInnen unterstützt, die als neutrale ModeratorenInnen zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft vermitteln, fachliche Zuarbeit leisten, Ideen und Anregungen in den Prozess einspeisen und das Verfahren organisieren.

BEISPIEL WILHELMSHAVEN

Um den Wilhelmshavener Stadtteil Siebethsburg durch gemeinschaftliches Handeln zu stabilisieren, vereinbarten die Stadt und die Eigentümerin der Siedlung, der Bauverein Rüstringen eG (BVR), 2001 eine „Kooperation unter Gleichen“. In ihrem Auftrag erarbeiteten externe GutachterInnen eine städtebauliche Entwicklungsstudie (Vgl. Forum GmbH, planungsgruppe Vor Ort [Hg.]), um die denkmalgeschützte Siedlung mit ihrer hohen baukulturellen Bedeutung für die Gesamtstadt nachhaltig zu sichern. Für die Kommune erwies sich vor allem die Möglichkeit, ein identitätsstiftendes Wohnquartier mit begrenztem Aufwand zu wahren, als zentrales Argument für das Engagement. Der Wohnungsbaugenossenschaft eröffnete die Zusammenarbeit u. a. die Möglichkeit, ihre Planung in den Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung zu stellen und diese frühzeitig mit der Stadt abstimmen zu können.

In der trilateralen Kooperation aus Wohnungsunternehmen, Stadt und privaten Planungsbüros wurde ein Konzept – je zur Hälfte finanziert durch die Stadt und die Genossenschaft – mit unterschiedlichen Bausteinen erarbeitet, das die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte zu einem integrierten Entwicklungskonzept „verschmolz“. Es diente neben der Ziel- und Maßnahmenentwicklung auch der Fördermittelakquisition und bildete die Grundlage der erfolgreichen

Aufnahme Wilhelmshavens und Siebethsburgs in das ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtumbau West“. Das Konzept überzeugte neben seiner abgestimmten Inhalte durch die zukunftsweisende Kooperation zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen. Dank der guten Vorarbeiten konnten die investiven Fördermittel des Bundes, des Landes Niedersachsen sowie der Stadt Wilhelmshaven unverzüglich für die Umsetzung genutzt werden. Ein weiterer nicht zu unterschätzender „Nebeneffekt“ der Kooperation: Das Wohnungsunternehmen speiste in erheblichem Umfang Eigenmittel in den Prozess ein, so dass sich das Gesamtvolumen deutlich erhöhte.

Auch während des laufenden Umsetzungsprozesses wird weiterhin auf die bewährte Kooperation zurückgegriffen, so dass eine unproblematische Realisierung und ein „planmäßiger Verlauf“ der Maßnahmen beobachtet werden kann.

Parallel zu der Umsetzung wird die Kooperation zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft und der Stadt fortgesetzt, da das Unternehmen in dem Pilotprozess zum „Stadtumbau Wilhelmshaven“ – gemeinsam mit weiteren Akteuren des lokalen Wohnungsmarktes – an der Erarbeitung des gesamtstädtischen Stadtumbau-Konzeptes mitwirkt.

ERGEBNISSE UND ERFAHRUNGEN

Die Ergebnisse des langjährigen kooperativen Planungsprozesses zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft und der Kommune in Wilhelmshaven zeigen die hohen Synergieeffekte, konnten doch die spezifischen Sichtweisen zu überzeugenden Ergebnissen zusammengeführt und eine nachhaltige Profilierung Siebethsburgs unterstützt werden. Besondere Qualitäten der Kooperation sind das bessere Verständnis für die wechselseitigen Problemlagen sowie die Vertrauensbildung durch den regelmäßigen und intensiven Informationsaustausch. Aber auch gemeinsam erarbeitete Inhalte und Prioritätensetzungen konnten durch die spezifischen Kompetenzen des Wohnungsunternehmens weiter qualifiziert und „passgenauer“ entwickelt werden.

Durch die Kooperation konnten die Wege in die Politik „verkürzt“, eine

zeitnahe Unterstützung erreicht, Missverständnisse frühzeitig angesprochen und geklärt werden, so dass es einen breiten Konsens für das Vorgehen in der Jadestadt gibt.

Die Bündelung der Finanzmittel sowie das gemeinsame Einwerben weiterer Fördermittel aus dem ExWoSt-Forschungsvorhaben „Stadtumbau West“ setzten den Erfahrungen das „Sahnehäubchen“ auf, ermöglichte es doch die zeitnahe und auf unterschiedlichen Ebenen eingeleitete Neupositionierung des Stadtteils.

Die Interessen und Perspektiven der Beteiligten müssen aber nicht zwangsläufig gleichgerichtet sein. So ist der



Wilhelmshaven Siebethsburg
(Foto: Heike Wohltmann)

Blick der Kommune zwangsläufig auf die Gesamtstadt und ihre städtebauliche Entwicklung gerichtet, während Wohnungsunternehmen vor allem die Vermarktbarkeit des eigenen Bestandes vor Augen haben. Durch eine Zusammenarbeit können die unterschiedlichen Perspektiven jedoch durchaus in Einklang gebracht und gemeinsame Zielvorstellungen entwickelt werden.

Mit dem hoheitlichen Planungsblick der Kommune verbunden ist auch ihr aktives Eingreifen in Umbruch-Quartiere, in denen sich keine KooperationspartnerInnen finden. Dabei darf allerdings nicht der Blick auf jene Viertel verloren gehen, die mit Unterstützung Privater weiter entwickelt werden können. Statt dessen ist vielmehr eine „Doppelstrategie“ zu verfolgen.

SCHLUSSFOLGERUNGEN FÜR EINEN KOOPERATIVEN STADTUMBAU

Insbesondere in Zeiten geringer werdender Ressourcen müssen Kommunen und Wohnungsunternehmen ihr Handeln stärker miteinander vernetzen und aufeinander abstimmen, um jene Akteure „mit ins Boot zu holen“, die die Umsetzung gewährleisten müssen. Eine

hoheitliche Planung ohne das Mitwirken der GrundstückseigentümerInnen ist kaum möglich! Zudem können angesichts knapper werdender Ressourcen diese effektiver genutzt werden, wenn sie gebündelt sind. Und auch die Ziel- und Passgenauigkeit von Maßnahmen erhöht sich durch Kooperationen.

Den Einstieg in die teils noch ungewohnte Zusammenarbeit sollten Konzepte darstellen, in denen aus den spezifischen Kompetenzen gemeinsame Wegweiserprojekte entwickelt werden, die in einer ersten „Praxisphase“ als „imagebildende Starterprojekte“ realisiert werden sollten.

In Abhängigkeit von den lokalen Gegebenheiten sind eine kontinuierliche, externe Prozessbegleitung und -beratung hilfreich und förderlich, da sie zwischen den unterschiedlichen Akteuren vermitteln, über die ersten Hemmschwellen hinweg helfen, den Prozessbeteiligten zuarbeiten, den Arbeitsprozess moderieren und ihn im Weiteren „pflegen“ kann. Damit kann der Kooperationsprozess durch Externe beschleunigt, effektiver und zielgerichteter gestaltet werden.

Den Erkenntnissen einer wachsenden Bedeutung von Kooperationen kommt der Bund mit dem neuen Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ und den gesetzlichen Bestimmungen des BauGB nach. Ebenso unterstützen einige Länder diesen Weg, in dem sie vorrangig Projekte fördern, die kooperativ erarbeitet werden. Die Wohnungswirtschaft und die Kommunen sind gleichermaßen aufgefordert, diese Chancen zu nutzen.

Frank Menzel, Vorstandsvorsitzender Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstringen eG, Wilhelmshaven

Heike Wohltmann, plan-werkStadt, büro für stadtplanung und -beratung, Bremen

LITERATUR

BMVBW (Hg.) (2005): Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“. Bonn, Berlin

FORUM GmbH, planungsgruppe Vor Ort (seit 2005: plan-werkStadt) (Hg.) (2002): Siebethsburgs Wege in die Zukunft – Bausteine für eine erweiterte Vorbereitende Untersuchung. Wilhelmshaven, Oldenburg, Bremen

Stadt Wilhelmshaven; plan-werkStadt (Hg.) (2005): Zukunftsdiallog Stadtumbau Wilhelmshaven. Wilhelmshaven, Bremen