

**ExWoSt-Projekte und Regelprogramm Stadtumbau West:  
Erfahrungen aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen  
Staatssekretär Günter Kozlowski  
Ministerium für Bauen und Verkehr NRW**

Fachöffentliches Forum : Bilanz des ExWoSt-Forschungsfeldes Stadtumbau West  
am 21.Juni 2007  
in Essen

Es gilt das gesprochene Wort.

Als vor fünf Jahren in Nordrhein-Westfalen für das Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau- Stadtumbau West“ Pilotprojekte angemeldet wurden, waren die meisten Städte noch der Meinung, „Stadtumbau“ – das ist ein Thema der neuen Bundesländer, ein Abriss-Programm, ein Thema des Ruhrgebiets, aber mit uns in den meisten nordrhein-westfälischen Städten hat dieses Programm nichts zu tun.

Heute sind nicht nur erste Ergebnisse dieser ExWoSt-Projekte sichtbar, sondern das Programm Stadtumbau West ist auch ein wesentlicher Bestandteil unserer Stadterneuerungsförderung geworden. Und wir stellen fest, dass die anfängliche Skepsis der Erkenntnis gewichen ist, dass

- die Bewältigung von Strukturwandel und Schrumpfung,
- die Bewältigung des demografischen Wandels und
- die Bewältigung der Integrationsaufgaben

von fundamentaler Bedeutung für unser ganzes Land und unsere Gesellschaft sind.

Zwar gibt es Städte, ja ganze Regionen in NRW, in denen der Zuwachs noch ungebrochen scheint, gleichzeitig stehen aber immer mehr Städte vor oder schon mitten in einem Umstrukturierungsprozess, dem sich über kurz oder lang praktisch alle Städte und Gemeinden nicht nur hier in Nordrhein-Westfalen stellen müssen.

Die Schrumpfungstendenzen sind in einigen Landesteilen, wie dem Ruhrgebiet oder dem bergischen Städtedreieck, so evident, dass sich die gesamte Stadtentwicklungsplanung in diesen Regionen neu aufstellt.

Inzwischen ist aber auch offensichtlich geworden, dass auch Klein- und Mittelstädte in altindustrialisierten Regionen, beispielsweise des märkischen Sauerlandes oder des Siegerlandes erhebliche Strukturprobleme zu bewältigen haben.

Inzwischen ist deutlich geworden, dass die Städte und Gemeinden der Ballungsrandzone, die in den letzten Jahrzehnten stets Wanderungsüberschüsse aufwiesen wie z.B. im Kreis Unna oder im Kreis Mettmann, nun mit einem Rückgang der Einwohnerzahlen rechnen müssen.

Inzwischen ist unübersehbar, dass Quartiere mit schwierigen baulichen, einseitigen sozialen und unattraktiven städtebaulichen Bedingungen auch Städte mit ansonsten intakten Strukturen - zum Beispiel in Ostwestfalen Herford - vor bisher unbekannte Aufgaben stehen.

Dazu kommen brach fallende Flächen in einer Dimension, die diese Städte bisher gar nicht kannten: Gummersbach z.B. will und muss eine Brachfläche entwickeln, die so groß ist, wie die gesamte Innenstadt. Oder Hemer: dort wird bis Ende dieses Jahres eine Kaserne geschlossen und es musste eine städtebaulich sinnvolle Perspektive für ein 30 Hektar großes Gelände gefunden werden.

Und schließlich das Stichwort „Demografischer Wandel“: inzwischen ist unübersehbar, dass alle Städte und Regionen diesen Wandel und seine Begleiterscheinungen bewältigen müssen.

Auch in Zuwachsregionen - wie in der Rheinschiene - stellt man sich auf den demografischen Wandel ein: wir haben zum Beispiel in unserem diesjährigen „Ab in die Mitte“- Wettbewerb die Stadt Bonn ausgezeichnet. Dort werden in diesem Sommer in einem Zeitraum von mehreren Wochen alle denkbaren Facetten des demografischen Wandels - vom „Wohnen im Alter“ über die Barrierefreiheit des öffentlichen Raums bis zu neuen Formen bürgerschaftlichen Engagements - intensiv bearbeitet.

Wir können in NRW feststellen, dass die Modellvorhaben Stadtumbau West Impulse für einen landesweiten Bewusstseins-Prozess über demografischen Wandel und Schrumpfung geliefert haben. Der Stadtumbau-Prozess entwickelt sich zu einer Ideenwerkstatt für eine innovative Stadterneuerungspolitik. Die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungspolitik der vergangenen Jahrzehnte hatte die Aufgabe, Wachstum zu flankieren, zu lenken oder einen Ausgleich für benachteiligte Quartiere zu schaffen.

Heute stehen wir vor der Notwendigkeit, ohne Wachstum Stadterneuerungsprozesse initiieren und begleiten zu müssen. Während wir in der Vergangenheit also darauf konzentriert waren, die Kräfte des Marktes in einem vertretbaren Handlungsrahmen zu kanalisieren, müssen wir heute vielmehr Neues möglich machen, Spielräume eröffnen, neue Freiheiten für experimentelles Tun einräumen. Wir müssen informieren, motivieren, anregen, bewegen. Der Stadtumbau macht deutlich, dass wir nicht die bewährten Wege des Planungsrechtes und der Stadtentwicklungspolitik weiter beschreiten können, sondern auch Neuland betreten, uns neuen Fragen stellen und sowohl als Immobilieneigentümer als auch als öffentliche Hand neue Aufgaben bewältigen müssen.

Unsere bisherigen Erkenntnisse aus dem Stadtumbauprozess in Nordrhein-Westfalen möchte ich an den wesentlichen Handlungsfeldern erläutern:

Zuerst müssen wir die Frage beantworten, welche Stadtentwicklungsstrategien vor dem Hintergrund von Schrumpfung überhaupt noch tragfähig sind.

Die Erfahrungen aus den Stadtumbauprojekten zeigen, dass die Städte nicht nur die Probleme, sondern auch die Chancen der einzelnen Quartiere herausarbeiten und dann über Handlungs- und Finanzierungsprioritäten entscheiden müssen.

Strategische Entscheidungen über die Ziele der Stadtentwicklung müssen dabei zunehmend berücksichtigen, welche Partner für die angestrebte Entwicklung bereit stehen. Dabei können durchaus Kompromisse erforderlich sein: zum Beispiel dass eine Stadt in erheblichem Umfang in die Erneuerung des Wohnumfeldes eines Quartiers investiert, obwohl dieses nicht ganz oben auf der Problemliste steht – weil in diesem Quartier die Wohnungseigentümer im Gegensatz zu denen in einem anderen Quartier bereit sind, jetzt in die Bestände zu investieren.

Wir werden auch unangenehme Entscheidungen treffen müssen: nicht alle Nebenzentren, nicht alle Wohnquartiere, nicht alle Siedlungsansätze in den Außenbereichen werden auf dem jetzigen Niveau gehalten werden können. Hier ist ein zusätzliches Maß an Ehrlichkeit erforderlich: nach dem Gießkannenprinzip alle Stadtbezirke mit öffentlichen Investitionen zu beglücken – das ist nicht mehr möglich.

Ein wichtiges Handlungsfeld des Stadtumbaus besteht darin, die Anpassung der Wohnungsbestände an zukünftige Wohnbedürfnisse zu befördern und familienfreundliche Wohnangebote in den Städten zu schaffen.

Wir stellen fest, dass in Regionen mit entspannten Wohnungsmärkten eine zunehmend sichtbar werdende Auslese stattfindet: Wohnungsbestände mit beeinträchtigenden Standortfaktoren wie Straßenlärm und fehlenden wohnungsnahen Freiflächen, Wohnungen mit hohen Nebenkosten wegen schlechter energetischer Standards, Wohnungen mit Ausstattungsdefiziten oder schwierigem sozialen Umfeld können immer häufiger nur mit deutlichen Mietreduzierungen oder gar nicht vermietet werden.

Aus Sicht der Mieter erscheint dies zunächst gut, denn hierdurch findet eine echte Qualitätsauslese statt. Fatal wird diese Entwicklung allerdings, wenn dadurch die Investitionsbereitschaft, bzw. Investitionsfähigkeit in den Wohnungsbau gegen Null sinkt oder gar Insolvenz der Mietwohnungseigentümer droht.

Zwar sind diese Probleme im Vergleich zu den ostdeutsche Bundesländern hier in Nordrhein-Westfalen von untergeordneter Bedeutung, allerdings müssen auch wir die einseitigen Strukturen gefährdeter Quartiere mit dem Ziel aufbrechen, eine neue, vitale Mischung hinzukriegen.

Erforderlich sind Mietwohnungen und Wohnungseigentum, große familienfreundliche Wohnungen aber auch für kleine Haushalte passende Angebote sowie differenzierte altengerechte Wohn- und Pflegeangebote. Dazu gehören auch Verbesserungen der wohnungsnahen Freiflächen und Immissionsschutz, wo immer es möglich ist - wenn nötig auch durch Auflösung von Gemengelagen zwischen Wohnen und Gewerbe oder Wohnen und Verkehr.

Dazu Beteiligung und Aktivierung der Bewohner, Umnutzung leer stehender Wohnungen für Angebote, die im Quartier fehlen – das erfordert einen Maßnahmen-Mix aus Wohnungsmodernisierung, punktuellm Abriss und Ersatzneubau, Wohnumfeldverbesserung und Quartiersmanagement.

Grundlage für ein solches Maßnahmenpaket sollten immer kommunale wohnungspolitische Handlungskonzepte sein. Diese, diese in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft und den kommunalen Dienststellen erarbeiteten Konzepte bieten die Grundlage für langfristig wirksame Investitionsentscheidungen sowohl der öffentlichen Hand als auch der Wohnungswirtschaft. In diesem wichtigen Aufgabenbereich des Stadtumbaus sind wir auf eine gute Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren angewiesen! Wir müssen feststellen, dass vor allem die Aktivierung von Einzel- und Kleineigentümern eine besondere Aufgabe darstellt: hier ist tatsächlich „Klinkenputzen“ erforderlich. Wir bereiten deshalb in einigen Stadtumbaugebieten entsprechende Mobilisierungskampagnen vor und erhoffen uns neue Impulse, wie eine solche Aktivierung erreicht werden kann.

Wir haben in Nordrhein-Westfalen unsere Wohnungsbauförderung auf die anstehenden Aufgaben umgestellt und ein Förderangebot speziell für Umstrukturierungsprojekte im Hinblick auf den demografischen Wandel zugeschnitten: Neubaufördermittel werden grundsätzlich nur noch für barrierefreie Wohnungen bereitgestellt, Wohnungsbestände können mit unseren Darlehen barrierearm umgebaut werden, neue Wohnmodelle wie Wohngemeinschaften und eingestreute Pflegeinseln können finanziert werden. Außerdem unterstützen wir die Finanzierung geförderter Eigentumsmaßnahmen auf brach gefallenem innerstädtischen Standorten mit Zusatzdarlehen.

Flankierend können unsere Stadterneuerungsmittel für gestalterische und funktionale Verbesserungen der Erschließung und der Freiräume, für die Umnutzung leer stehender Gebäude, die Aufbereitung von Brachen und auch für Abrissmaßnahmen eingesetzt werden. Zunehmend werden Brachflächen für wohnungsnaher Grün- und Freiflächen genutzt: hier liegt eine echte Chance, die Wohnqualität der Städte für Familien zu verbessern.

Die entspannten Wohnungsmärkte bieten die Chance, städtebauliche, wohnungspolitische, architektonische Fehlentwicklungen der Vergangenheit

korrigieren zu können. Besonders die Hochhaussiedlungen der 70er und die Wohnungsbestände der 50er Jahre werden in Frage gestellt. Allerdings muss auch beim Abriss differenziert je nach Standort- und Wohnqualität entschieden werden. Nicht nur die Leerstandsquote und wohnungswirtschaftliche Kalkulationen sollten in den Abwägungsprozess über Erhalt und/oder Erneuerung oder Abriss einfließen. Mindestens ebenso wichtig ist die Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur. Auch die Chancen und Grenzen der städtebaulichen Verbesserungen und die sozialpolitische Belange der Bewohner müssen berücksichtigt werden.

Im Gegensatz zum Stadtumbau Ost steht bei uns der Abriss von Wohnungen nicht im Mittelpunkt. Im Stadtumbau Ost handelt es sich um die umfassende Bereinigung des Wohnimmobilienmarktes, hier in NRW geht es um punktuellen Abriss einzelner Gebäude – entweder als Teilmaßnahme einer komplexen Strategie zur Aufwertung einer ganzen Siedlung oder als Beseitigung eines städtebaulichen Misstandes, der an einem einzelnen, Stadtbekanntem Gebäude („Geisterhaus“) sichtbar wird. Häufig ist der Abriss dieser Gebäude ein erstes, wichtiges Startsymbol für weitere Erneuerungsmaßnahmen in den Stadtumbau-Gebieten.

Ein Abriss-Programm ist der Stadtumbau in Nordrhein-Westfalen aber keineswegs: ob und mit welcher öffentlichen Unterstützung der Abriss solcher Großwohnformen finanziert werden kann, ist nicht zuletzt vom jeweiligen Standort und der aktuellen Wohnungsnachfrage vor Ort abhängig. So gibt es in NRW bereits Beispiele, an denen deutlich wird, dass sich die Umstrukturierung wohnungswirtschaftlich ohne den ergänzenden Einsatz öffentlicher Mittel rechnet. Die Finanzierung läuft dann über eine städtebaulich verträglichere Ersatzneubebauung und/oder Bauträgermaßnahmen, über die die frei geräumten Grundstücke vermarktet werden.

Wesentlich für Möglichkeiten der Veränderung ist die Eigentumsfrage. Befindet sich das Wohngebäude im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft, besteht in der Regel eine größere Chance der Einigung und einvernehmlichen Entwicklung einer Abriss- oder Umbauperspektive – jedenfalls bei Unternehmen, die ein dauerhaftes Interesse am jeweiligen Standort haben.

Handelt es sich dagegen um eine Wohnungseigentümergeinschaft, ist die erforderliche Einigung mit z.T. über Hundert Einzeleigentümern praktisch unmöglich.

Im Programm Stadtumbau NRW sind alle problematischen Hochhäuser, für die bisher noch keine Perspektive entwickelt werden konnte, Wohnungseigentümergeinschaften! Hier sehe ich derzeit das Ergebnis, dass diese Probleme nicht mit Hilfe der öffentlichen Hand gelöst werden können.

Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld des Stadtumbaus hier in Nordrhein-Westfalen sind die Innenstädte, die wir als attraktive Handelsstandorte stabilisieren wollen. Leerstehende Ladenlokale, Warenangebote auf niedrigem Preis- und Qualitätsniveau, Geschäftshäuser mit offensichtlichen Instandhaltungsdefiziten und gleichzeitig ein Boom an Einkaufszentren und ungebremster Zuwachs an Einzelhandelsflächen, die Aufgabe Inhabergeführter Geschäfte zugunsten von Diskountern und Ladenketten – dies sind die Anzeichen eines seit vielen Jahren anhaltenden Strukturwandels im Einzelhandel, den wir allerdings auch nur begrenzt beeinflussen und gestalten können.

Wir haben ein Gesetz mit neuen landesplanerischen Zielvorgaben für den Einzelhandel auf den Weg gebracht: die Änderung des LEPro wurde letzte Woche vom Landtag beschlossen. Im Anschluss daran überarbeiten wir den Einzelhandelserlass und berücksichtigen damit die aktuelle Rechtsprechung sowie neue gesetzliche Regelungen wie z.B. die nun möglichen B-Pläne für 34 er Gebiete. Wir werden diese neuen rechtlichen Vorgaben konsequent umsetzen und anwenden und damit die Innenstädte stärken.

Wir unterstützen außerdem die Kommunen mit Stadterneuerungsmitteln um den öffentlichen Raum in den Innenstädten aufzuwerten – aber die Aktivierung der privaten Eigentümer bleibt die zentrale Aufgabe.

Im Stadtumbau gibt es zahlreiche gute Handlungsansätze, die ortsansässigen Einzelhändler zu beraten und zu aktivieren, um somit Trading-Down-Ansätzen zu begegnen. Mit der Förderung von Immobilien- und Standortgemeinschaften oder der Organisation von neuen Ansätzen zum Leerstandsmanagement können wir allerdings immer nur die „Gutwilligen“, die mitwirkungsbereiten Eigentümer erreichen. Das nordrhein-westfälische Kabinett hat deshalb am Dienstag einen Gesetzentwurf und die Einbringung in den Landtag beschlossen, mit dessen Hilfe

alle, die Vorteile von Aufwertungsaktionen haben, zu deren Finanzierung herangezogen werden können. Wir sind gespannt, wie viel private Initiativen von diesem ISG-Gesetz Gebrauch machen werden.

Wir müssen zudem feststellen, dass zunehmend das Problem auftaucht, wie in Nebenzentren oder in Wohnquartieren überhaupt noch eine Nahversorgung gesichert werden kann, wenn Einzelhändler sich von diesen Standorten ganz zurückziehen. Dieses Thema beschäftigt auch immer mehr Städte und Gemeinden im ländlichen Raum. Wir haben im Stadtumbau erste Ansätze für Quartiersläden, mobile Läden und kleine Marktinitiativen. Diese Ansätze werden wir mit den Städten weiterentwickeln und auf ihre Tragfähigkeit überprüfen.

Eine weitere wesentliche öffentliche Aufgabe im Stadtumbau ist die Anpassung der Infrastruktur an rückläufige Einwohnerzahlen.

Es ist offensichtlich: bei zurückgehenden Einwohnerzahlen kann die öffentliche Hand das bisherige Niveau und die Dichte an öffentlichen Einrichtungen nicht mehr aufrechterhalten. Die Diskussion über die Schließung von Hallenbädern, Kindergärten und Schulen ist an vielen Orten entbrannt. Grundlage für solche Entscheidungen muss immer ein stadtentwicklungspolitisches Konzept sein, das sowohl die Probleme als auch die Potenziale der bestehenden Quartiere herausarbeitet. Solche Konzepte können erheblich zur Versachlichung beitragen und die Komplexität der zu treffenden Entscheidungen „beherrschbar“ machen. Eins ist klar: es nützt nichts, wenn die Kommunalpolitik als Reaktion auf demografische Prognosen mit der Ausweisung von Neubaugebieten reagiert und glaubt, damit sei die Auslastung der Infrastruktur gesichert. Auch hier gilt es, auf der Grundlage ehrlicher Analysen den Bestand zu bewerten und nur in noch dauerhaft tragfähige Einrichtungen zu investieren.

In vielen Projekten des Stadtumbaus und der sozialen Stadt ist deutlich geworden, dass die Integrationsaufgabe unserer Gesellschaft in nicht unerheblichem Umfang in unseren Wohnquartieren geleistet werden muss. Diese Aufgabe muss von öffentlicher Hand und Wohnungswirtschaft gemeinschaftlich angegangen werden. In zahlreichen Wohnquartieren beteiligen sich deshalb Wohnungsunternehmen an der Finanzierung von Quartiersmanagement, Kinder- und Jugendprogrammen oder

Bewohnerbeteiligungen jeglicher Art. Dies wird in Zukunft noch stärker notwendig sein.

Stadtentwicklungsplanung ist daher aufgerufen, auch und gerade vor dem Hintergrund neuer Partner in der Wohnungswirtschaft, die Chancen der Quartiersentwicklung herauszuarbeiten und somit die Investitionsbereitschaft zu fördern. Stadtentwicklung und Stadterneuerung können und müssen die Wohnungseigentümer stützen, die ihr langfristiges Interesse am Standort durch Erneuerungsinvestitionen in die Bestände und Mitwirkung an Beteiligungsprojekten der Bewohner verdeutlichen.

Vor dem Hintergrund angespannter öffentlicher Haushalte müssen wir nicht zuletzt die Frage beantworten, wie wir diese Aufgaben finanzieren können.

Stadtumbau ist eine Gemeinschaftsaufgabe von privaten Investoren und öffentlicher Hand.

Die Aufwertung unserer Innenstädte, die Umstrukturierung und Stabilisierung der Wohnquartiere, die Entwicklung brach gefallener Flächen ist nur mit privatem Kapital möglich. Öffentliche Investitionen in die Infrastruktur oder in die Verbesserung des öffentlichen Raumes sind nur sinnvoll im Zusammenhang mit Investitionen privater Akteure und können diese nicht ersetzen.

Unsere Förderprogramme sind daher darauf ausgerichtet, die Voraussetzungen für private Investitionen zu verbessern, diese anzuregen oder sie flankierend zu unterstützen. Wenn wir beispielsweise die öffentlichen Wege und Plätze, die Spielplätze und Grünflächen in einer Wohnsiedlung funktional und gestalterisch aufwerten, knüpfen wir daran die Bedingung, dass die Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen modernisieren oder umbauen.

In der Städtebauförderung haben wir seit 2003 (incl. STEP 2007) aus dem Stadtumbau-Programm insgesamt rund 193 Mio Euro als Zuschüsse für kommunale Stadterneuerungsmaßnahmen bereitgestellt (Darin sind die Mittel für die ExWest-Projekte enthalten). In der mittelfristigen Planung werden wir voraussichtlich jährlich bis zu 40 Mio. Euro in unserem Städtebauinvestitionsprogramm für den Stadtumbau einplanen und hierfür die entsprechenden Bundes- und Landesmittel bereitstellen. Ergänzend können zukünftig Fördermittel des EU-Strukturfonds in städtischen Problemgebieten eingesetzt werden.

Mit dem Wohnungsbauprogramm 2007 stellen wir rund 900 Mio. € für die Wohnraumförderung bereit. Mit diesen Mitteln vergeben wir Darlehen für barrierefreien Neubau, für altengerechtes Wohnen mit Service oder Gruppenwohnungen mit und ohne ambulante Betreuung. Außerdem stehen für den Umbau und die altengerechte Modernisierung von Bestandsgebäuden ebenso wie für die Modernisierung von Altenwohn- und Pflegeheimen Fördermittel zur Verfügung. Die Wohnraumförderung des Landes unterstützt schwerpunktmäßig die Fördergebiete der Stadterneuerung und hier insbesondere der sozialen Stadt und des Stadtumbaus West durch vorrangige Bereitstellung von Wohnraumfördermitteln und trägt so dazu bei, dass eine Verbesserung der Wohnsituation durch zeitgemäße und bedarfsgerechte Wohnangebote entsteht. Diese Qualitäten tragen zur Stabilisierung und Umstrukturierung der Quartiere bei.

Darüber hinaus können Wohnraumfördermaßnahmen seit diesem Jahr in sogenannte kommunale Handlungskonzepte eingebettet werden, um die lokalen wohnungspolitischen Herausforderungen zu bewältigen. Wir wollen die Kommunen damit unterstützen, ihre örtlichen und regionalen Wohnungsmarktprobleme in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft zu lösen. Konkret heißt das: Solche Konzepte werden durch zusätzliche projektbezogene Mittelkontingente unterstützt, die eine mittelfristige Finanzierungssicherheit für wohnungswirtschaftliche Investitionen sicherstellen.

Außerdem erhalten die Kommunen die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem MBV von Vorgaben der Förderrichtlinien abzuweichen und die Gegenleistungen für die Zielgruppen der sozialen Wohnraumförderung im Rahmen von integrierten Konzepten festzulegen.

Diese Handlungskonzepte werden sich in vielen Fällen gut aus den Stadtumbaustrategien der Kommunen ableiten und in diese einfügen lassen.

Wir haben damit ein Investitionsprogramm der öffentlichen Hand aufgelegt, das die große Bedeutung des Programms Stadtumbau West als Baustein des Strukturwandels in Nordrhein-Westfalen deutlich macht. Nun muss es gelingen, in erheblichem Umfang private Investitionen für diesen Wandel zu mobilisieren!

Wenn wir uns die Aufgabenfelder des Stadtumbaus in NRW genauer ansehen, wird der eklatante Unterschied zum Stadtumbau Ost deutlich. Während in den ostdeutschen Bundesländern der Abriss nicht mehr marktgängiger Wohnungen in Kooperation mit einer in der Existenz gefährdeten Wohnungswirtschaft im Mittelpunkt steht, stehen im Stadtumbau West vorrangig die Reaktivierung von Brachflächen, die Aufwertung von Innenstadtkernen und die umfassende Umstrukturierung von städtebaulich und sozial problematischen Wohnquartieren im Vordergrund.

Wir haben bisher insgesamt 47 Kommunen mit 71 Projekten in das Programm Stadtumbau West aufgenommen. Die Auswahl der Projekte im Stadtumbau-West erfolgt unter Berücksichtigung der Arbeitslosenquote, zu erwartender Bevölkerungsverluste und besonders schwieriger Stadtumbauaufgaben, wie z.B. die Militärkonversion oder die städtebauliche Integration sehr großer brach gefallener Flächen.

Das Ruhrgebiet stellt durchaus einen räumlichen Schwerpunkt des Programms Stadtumbau West dar. Im Programm 2007 haben wir 24 Projekte mit einem Fördervolumen von rd. 17 Mio Euro im Ruhrgebiet gefördert.

Aber: immerhin 29 Projekte mit einem Fördervolumen von 24 Mio Euro liegen in anderen Regionen des Landes - vor allem in anderen Altindustriegebieten wie zum Beispiel im Bergischen Städtedreieck, im Siegerland und im Sauerland. Dies sind Regionen, für die in besonderem Maße ein Rückgang der Einwohnerzahlen prognostiziert wird.

Aus den laufenden Projekten des Stadtumbau wird eines deutlich: mit den „üblichen“ Instrumenten der Stadterneuerung kommen wir im Stadtumbau häufig nicht weiter.

Wir müssen andere Wege gehen, die veränderte Aufgaben für unsere Kommunalverwaltungen mit sich bringen:

1. Wir brauchen differenzierte Strategien. Für eine kleinere Stadt ist in der Regel ein zentrales Stadtumbau-Projekt, ein Schlüsselprojekt die Hauptaufgabe des Stadtumbaus. Zumeist handelt es sich um eine große innerstädtische Brachfläche, deren Entwicklung von entscheidender Bedeutung für die

Zukunftsperspektiven der Stadt ist. Oder es handelt sich um ein solitäres Wohngebiet, meist der 70er Jahre, das aus heutiger Sicht als Fehlentwicklung beurteilt wird.

Eine Großstadt aber muss deutlich umfassender alle Handlungsfelder der Stadtentwicklung unter dem Gesichtspunkt der Schrumpfung unter die Lupe nehmen und Anpassungsstrategien für alle Stadtgebiete herausarbeiten.

Eine Stadt, die zunächst noch einen quantitativ relevanten Neubaubedarf, der in den nächsten Jahren durch Verkleinerung und daher Anstieg der Zahl der Haushalte und ungebrochene Steigerung der Wohnflächen bedingt ist, decken muss, sollte sich rechtzeitig auf den danach absehbaren Rückgang einstellen und möglichst robuste, flexible Strukturen schaffen. Eine Stadt, die bereits auf dem Schrumpfungspfad ist, wird trotz aller Probleme auch die Chancen der Schrumpfung für die Stadtentwicklung herausarbeiten müssen.

2. Mehr Marktorientierung: Baugebietserschließungen, Quartiersentwicklungen, Brachenaufbereitungen müssen die örtliche und regionale Nachfragesituation stärker als bisher berücksichtigen. Wir haben zum Beispiel zahlreiche Gewerbegebiete als „Angebotsplanungen“ teuer finanziert und müssen nun feststellen, dass wir keine entsprechende Nachfrage haben. Wir haben uns zum Beispiel darauf verlassen, dass unsere städtischen Wohnungsgesellschaften unsere Wohnungsnotfälle unterbringen und sind nun überrascht, dass sich soziale Problemhaushalte in einzelnen Quartieren konzentrieren und neue Eigentümerstrukturen in der Wohnungswirtschaft die Möglichkeiten der Quartiersentwicklung ökonomisch in Frage stellen. Öffentliche Verwaltung auf allen Ebenen muss sich daher stärker mit den ökonomischen Rahmenbedingungen auseinandersetzen und diese mit berücksichtigen.

Ein gutes Beispiel ist in Nordrhein-Westfalen unsere Bahnflächenentwicklungsgesellschaft - einem Kooperationsprojekt zwischen Land und Deutscher Bahn AG: dort gelingt es mit viel Kreativität, Kenntnis von Verwaltungsstrukturen einerseits und Konzerninteressen andererseits, Bewegung in das schwierige Geschäft der Bahnflächenentwicklung zu bringen. Voraussetzung für die erfolgreiche Arbeit ist die Bereitschaft, Unternehmensinteressen und kommunale Interessen als gleichrangig zu akzeptieren.

3. Stichwort Kreativität: wir müssen im Stadtumbau neue, kreative, auch experimentelle Wege gehen. Nicht jedes Experiment wird glücken, nicht jede Einzelfalllösung wird übertragbar sein, aber wir unterstützen ausdrücklich neue Lösungsansätze. Wir haben im Stadtumbau das Motto ausgegeben: wir prüfen, ob ein Projekt sinnvoll erscheint und schauen dann, wie wir es fördertechnisch hinkriegen. Oder anders gesagt: nicht die Förderrichtlinien entscheiden, was gemacht wird, sondern die Notwendigkeiten vor Ort. Wir werden alle haushalts- und förderrechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen, sinnvolle Projekte zu unterstützen.
4. Wir brauchen mehr Moderation, mehr Motivation, mehr Kommunikation. Wir haben es im Stadtumbau häufig mit einer Vielzahl von privaten Klein- und Einzeleigentümern zu tun. Etwa 60% der Wohnungsbestände sind nicht in der Verwaltung von Wohnungsunternehmen, sondern im Eigentum kleinerer Einzeleigentümer, die weder die Übersicht über das zukünftige Marktgeschehen noch über bautechnischen Anpassungsmaßnahmen und die Finanzierungsmöglichkeiten solcher Maßnahmen haben. Auch nehmen insolvente Wohnungseigentümergeinschaften zu, die bei ausbleibenden Mieten keine Erneuerungsinvestition, ja oft schon nicht mehr die laufenden Unterhaltungskosten finanzieren können. In den meisten Fällen sind solche Entwicklungen dem Marktgeschehen zu überlassen; es kommt aber auch vor, dass solche „Geisterhäuser“ oder Straßenweise heruntergekommene Bestände ein ganzes Quartier „herunterziehen“ mit negativen Auswirkungen auf benachbarte intakte Wohnungsbestände. Gleiches gilt für kleine Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe, die gerade noch über die Runden kommen oder schon in die Pleite gerutscht sind.  
Eine bloße Bereitstellung von Förderprogrammen reicht hier nicht aus. Vielmehr müssen die Städte und Gemeinden diese Eigentümer für Investitionen oder auch zum Verkauf ihrer Immobilien mobilisieren. Es bedarf neuer Wege zur Information, Qualifizierung, Beratung und damit letztlich Mobilisierung der Privateigentümer.
5. Stadtumbau braucht Zeit. Stadtumbau ist eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen. Dieser Prozess kann schmerzhaft sein und daher neigen wir alle manchmal etwas zur Ungeduld und würden diese Prozesse

gern beschleunigen. Allerdings bedürfen solche Prozesse auch der Zeit. Wenn wir von Immobilieneigentümern erwarten, dass sie akzeptieren, dass ihr Grundstück, ihre Wohnung eigentlich nichts mehr wert ist, dann bedarf es eines Prozesses der Marktberreinigung, den wir manchmal einfach nur abwarten müssen und können. Es gibt Brachflächen, es gibt marode Wohnanlagen: da ist „Nichtstun“ die einzige Option, denn nur so werden Eigentümer an die Realitäten der Wertentwicklung auf dem Grundstückmarkt herangeführt.

Kommunalpolitiker möchten gerne aktiv die Stadtentwicklung beeinflussen, wir müssen aber auch erkennen, dass großes öffentliches Interesse häufig zu unrealistischen Subventionserwartungen führen, die wir einfach nicht erfüllen können. Nach dem Motto: wenn die Stadt das Hochhaus abreißen will, soll sie es doch zu einem „ordentlichen“ Preis kaufen. In solchen Situationen kommen wir an die Grenzen unserer Interventionsmöglichkeiten, da können wir nur noch unsere ordnungsrechtlichen Möglichkeiten ausschöpfen und abwarten.

6. Stadtumbau braucht regionale Abstimmung. Bei großen

Investitionsentscheidungen und Infrastrukturprojekten enden die Grenzen der relevanten Einzugsgebiete dieser Projekte nicht an den Stadtgrenzen. Um Fehlinvestitionen zu vermeiden und bestehende Angebote optimal ausnützen zu können, ist eine regionale Abstimmung mehr denn je erforderlich. Nicht Konkurrenz, sondern Kooperation ist ziel führend. Diese betrifft besonders auch die kleineren Städte des ländlichen Raumes: regionale Kooperation fördert den Erfahrungsaustausch und stärkt die Verwaltungen, die bisher keine oder wenig Erfahrungen mit Aufgaben wie zum Beispiel der Reaktivierung von Brachflächen haben.

Stadtumbau – was zunächst als Sonderaufgabe in den neuen Bundesländern begonnen hat, wird hier in Nordrhein-Westfalen als eine umfassende, auch prophylaktische Anpassungsstrategie zur Stabilisierung unserer Städte und Wohnquartiere begriffen.

Wir stellen uns rechtzeitig auf neue Anforderungen ein und ich bin zufrieden, dass wir uns im bundespolitischen Vergleich nicht verstecken müssen. Im Gegenteil: ich bin überzeugt, wir haben in Nordrhein-Westfalen einen Standard im Wohnungsbau und in der Stadterneuerung, der Maßstäbe setzt. Ich wünsche Ihnen, dass Sie mit dieser Tagung einen Eindruck von den Aufgaben, aber auch von den Chancen in unserem Bundesland mitnehmen können.