



Bundesministerium
für Verkehr, Bau-
und Wohnungswesen



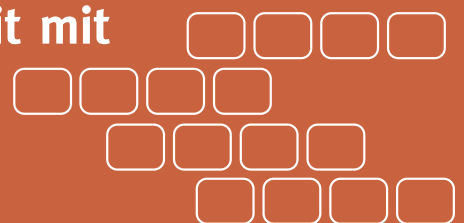
Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

STADTUMBAU WEST



21./22. September 2006 · Kassel

Die Zusammenarbeit mit
Eigentümern im Stadtumbau



Fachöffentliches Forum

Die Zusammenarbeit mit Eigentümern im Stadtumbau

Stadtumbau zielt auf die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten. „Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor“, so formuliert es der Gesetzgeber im § 171a BauGB, „wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist“. In den 16 Pilotstädten des ExWoSt-Forschungsfeldes Stadtumbau West sind dauerhafte Überangebote an Wohngebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden und Flächen zu beobachten bzw. zu erwarten. Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht erweist sich als problematisch, dass diese Gebäude und Flächen in der Regel nicht im Eigentum der Kommune sind und angesichts der Menge und Größe der Flächen und Gebäude sowie der kommunalen Haushaltslage auch nicht von ihr erworben werden können. Daher kann Stadtumbau nur in enger Zusammenarbeit mit Immobilien- und Grundstückseigentümern gelingen.

Die Eigentumsverhältnisse in den vom Stadtumbau betroffenen Quartieren bzw. Stadträumen unterscheiden sich erheblich. In Innenstädten und innenstadtnahen Altbauquartieren dominieren Einzeleigentümer, die ganz unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien bei ihren Immobilien verfolgen können: An kurzfristiger Rentabilität orientierte Eigentümer finden sich hier ebenso wie solche, denen das Gebäude langfristig der Altersvorsorge dienen soll oder die es aktuell selbst nutzen. Zahlreiche Besitzer sind zudem auch nicht ortsansässig, weil sie durch Erbschaft Eigentümer geworden sind oder weil sie aus steuerlichen Gründen ein Objekt in einem Sanierungsgebiet erworben haben. Anders stellt sich die Eigentumsstrukturen in vielen Wohnquartieren der 1950er, 60er und 70er Jahre dar: Hier gehören die Bestände häufig einem oder mehreren Wohnungsunternehmen, die allerdings in variierender Rechtsform als private Wohnungsunternehmen, Unternehmen im kommunalen Besitz oder Genossenschaften ebenfalls unterschiedlichen Bewirtschaftungs-

logiken folgen können. Die Herausforderung für die Kommune liegt daher darin, in Zusammenarbeit mit Eigentümern Stadtumbau-Strategien zu entwickeln, die den standortspezifischen Eigentumsverhältnissen Rechnung tragen und die Immobilien- und Grundstücksbesitzer zur Mitarbeit im Stadtumbau bewegen.

Die 16 Pilotstädte im ExWoSt-Forschungsfeld leisten seit 2002 bzw. 2003 Pionierarbeit bei der Zusammenarbeit mit Eigentümern im Stadtumbau. Diese Pionierarbeit steht im Mittelpunkt der Veranstaltungskonzeption: Nach einer Bewertung des Themenschwerpunktes aus dem Blick der Bundes- und Landespolitik folgt ein Überblick über die Erfahrungen, die die Pilotstädte bei der Kooperation mit Eigentümern bisher machen konnten. Es schließen sich Berichte über konkrete Verfahrensweisen im Umgang mit Kleineigentümern in unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen an, die um einen Praxisbericht der Zusammenarbeit einer Kommune mit Wohnungsunternehmen in Siedlungen der 1950er bis 70er Jahre ergänzt werden. Fördermittel und öffentliche Darlehen können sich positiv auf die Initiative von Eigentümern auswirken, weshalb deren Rolle beim Stadtumbau im Rahmen von zwei Beiträgen vertieft wird. Ein abschließendes Podiumsgespräch resümiert Verfahrensweisen, wie Eigentümer künftig stärker zur Mitwirkung im Stadtumbau mobilisiert werden können.

Der Erfolg des Stadtumbaus in west- und ostdeutschen Kommunen hängt wesentlich davon ab, dass es der öffentlichen Hand gelingt, Eigentümer zur Mitwirkung zu mobilisieren. Hierzu soll die praxisnah konzipierte Veranstaltung, die sich an Fachleute aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung, Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Wirtschaftsförderung richtet, einen Beitrag leisten.



Bremen-Osterholz-Tenever



Bremerhaven-Lehe



Pirmasens-Winzler-Viertel



Völklingen-City

ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West: 16 Pilotstädte bauen um

Mit dem Forschungsprogramm Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) fördert der Bund seit über 15 Jahren in Form von wissenschaftlich begleiteten Modellvorhaben innovative Planungen und Maßnahmen in wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Forschungsfeldern. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) betreut dieses Programm und veröffentlicht regelmäßig die Ergebnisse aus den Forschungsfeldern und Modellvorhaben.

Im Forschungsfeld Stadtumbau West werden seit Herbst 2002 insgesamt 16 Pilotstädte in Westdeutschland vom Bund und von den Ländern gefördert, mit

dem Ziel, Stadtumbau-Prozesse systematisch auszuwerten, die städtebaulichen Instrumente zu überprüfen und ggf. Ansätze zu deren Weiterentwicklung zu gewinnen. Neben der Eignung bestehender Instrumente, ihres Flexibilisierungsbedarfs oder Fragen der Finanzierung werden auch Kooperations- und Akzeptanzaspekte beim Stadtumbau untersucht.

Die Konzeptionen und Impulsprojekte, die im Mittelpunkt der Arbeit der Pilotstädte stehen, sowie erste Auswertungen der Begleitforschung finden Sie auf der Internetseite: www.stadtumbauwest.de.

Busexkursionen

Busexkursion „Stadtumbau West“ in Kassel-Oberzwehren

Die Busexkursion führt in das Stadtumbau West-Fördergebiet „Kassel-Oberzwehren“. Charakteristisch für Oberzwehren ist seine Zweiteilung in die Siedlung Mattenberg mit Geschosswohnungsbau der 1930 Jahre und die Großsiedlung Brückenhof als Hochhausiedlung, die Ende der 1960er/Anfang der 70er Jahre erbaut wurde. Im Rahmen der Exkursion werden in beiden Siedlungen Stadtumbau-Planungen und anschauliche Beispiele vorgestellt.

Busexkursion „URBAN II“ in Kassel-Nordstadt

Ziel des Stadterneuerungsprogramms der Europäischen Union „URBAN II“ ist die wirtschaftliche und soziale Wiederbelebung von strukturschwachen Stadtteilen. Die Busexkursion in das Fördergebiet in der Stadt Kassel (vgl. <http://www.urban-kassel.de>) führt facettenreiche Projekte der Stadterneuerung vor wie z.B. die Anlage einer Parkanlage in einer gründerzeitlichen Baustruktur, Verbesserungen im Wohnumfeld einer Siedlung, die Umnutzung

eines aufgelassenen Industriegebäudes als Bildungs- und Freizeittreffpunkt für junge Menschen sowie weitere Bildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen.

Busexkursion „Stadtumbau West“ in Schwalm-Eder-West

Die Busexkursion führt in die Pilotkommunen des interkommunalen Verbundes Schwalm-Eder-West des ExWoSt-Forschungsfeldes Stadtumbau West. Die Kommunen des Zweckverbandes Schwalm-Eder-West liegen ca. 40 km südlich von Kassel. In diesem ländlich geprägtem Raum sind die Folgen des demographischen Wandels u.a. durch Gebäudeleerstand schon heute sichtbar (vgl. http://www.stadtumbauwest.de/pilotstaedte/schwalm_herausforderungen.html).

Am Beispiel des Ortskerns von Bad Zwesten und des alten Ortskerns Jesberg sollen die Handlungsfelder und Lösungsansätze des Stadtumbaus abseits der großen Städte gezeigt werden.

Fachöffentliches Forum 2006

Ort: Kassel
 Anthroposophisches Zentrum,
 Wilhelmshöher Allee 261, 34131 Kassel,
 www.kulturinitiative-kassel.de

Termin: Donnerstag, 21.09.06, 13.00 Uhr
 bis Freitag, 22.09.06, 13.30 Uhr

Veranstaltungsablauf:

Donnerstag, 21. September 2006

13.00 Uhr Begrüßung
 Dr. Wolfgang Preibisch,
 Bundesministerium für Verkehr,
 Bau und Stadtentwicklung
 Norbert Witte, Stadtbaurat
 der Stadt Kassel

**13.15 Uhr Stadtbau – ein Kooperationsprozess
 öffentlicher und privater Akteure**
 Achim Großmann, Parl. Staatssekretär
 beim Bundesminister für Verkehr,
 Bau und Stadtentwicklung

**13.45 Uhr Integration privater Akteure
 im Stadtbau:**
Erfahrungen aus Hessen
 Rudolf Raabe, Referatsleiter Städtebau
 und Städtebauförderung im Hessischen
 Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und
 Landesentwicklung/Vorsitzender Fach-
 kommission Städtebau der ARGEBAU

**14.15 Uhr Zusammenarbeit mit Eigentümern im
 Stadtbau der Pilotstädte des
 ExWoSt-Forschungsfeldes
 Stadtbau West – ein Überblick**
 Martin Karsten, Forschungsagentur
 Stadtbau West, FORUM GmbH,
 Oldenburg

15.00 Uhr Kaffeepause

**15.30 Uhr Zusammenarbeit mit privaten
 Kleineigentümern im Stadtbau:**

- **Mobilisierung von Kleineigentümern in der Gelsenkirchener Innenstadt**
 Stephan Kemper, Projektleiter
 Stadtbaubüro Gelsenkirchen-City
- **Zusammenarbeit mit Kleineigentümern im Gründerzeitquartier Wilhelmshaven-Südstadt/Bant**
 Joachim Kuhnert, Geschäftsführer
 der Entwicklungsgesellschaft
 Wilhelmshaven-Südstadt
- **Private Eigentümer beim Stadtbau-Prozess in einer ländlichen Region – Erfahrungen aus dem interkommunalen Verbund Schwalm-Eder-West**
 Bernd Heßler, Bürgermeister der
 Stadt Borken (Hessen)
- **Schlussfolgerungen aus langjähriger Stadterneuerungspraxis für die Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern**
 Achim Holstein, Bereichsleiter
 Stadterneuerung, NILEG, Hannover

Anschließend: Diskussion im Plenum

18.00 Uhr Ende des Programms des ersten Tages

Anschließend:
 • Busexkursion „Stadtbau West“
 in Kassel-Oberwehren
 • Busexkursion „URBAN II“
 in Kassel-Nordstadt
 (Dauer: jeweils ca. 1,5 Std.)

Übersicht über die Pilotprojekte im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtbau West



□ Pilotkommunen, Aufnahme 2002
 ○ Pilotkommunen, Aufnahme 2003
 ■ Themenschwerpunkt Stadt/Ortsteil im Strukturwandel
 ■ Themenschwerpunkt Wohngebiet im Wandel
 ■ Verdichtungsgebiete

Freitag, 22. September 2006

9.00 Uhr Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen

- **Kooperation mit der Wohnungswirtschaft aus Sicht der Kommune**
 Volker Holm, Stadtrat der Stadt Bremerhaven
- **Kooperation mit der Kommune aus Sicht eines privaten Wohnungsunternehmens**
 Klaus Stadler, Mitglied des Vorstandes der
 GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, Bremen

Anschließend: Diskussion im Plenum

**10.20 Uhr Kommune, Eigentümer, Finanzwirtschaft:
 Wie rechnet sich der Stadtbau?**

- **Kommunale Erfahrungen mit der Inanspruchnahme öffentlicher Förderung durch Eigentümer in Stadtbau-Gebieten**
 Michael Schieler, Finanz- und Baudezernent
 der Stadt Pirmasens
- **Bedeutung und Rolle lokaler Kreditinstitute und öffentlicher Darlehen für die Eigentümer in Stadtbau-Gebieten**
 Ingo Buchholz, Mitglied des Vorstandes der
 Kasseler Sparkasse, Kassel

Anschließend: Diskussion im Plenum

11.40 Uhr Pause

**12.15 Uhr Wege zur Mobilisierung von Eigentümern für
 die Mitwirkung im Stadtbau**
 Podiumsgespräch mit:
 Evi Goderbauer,
 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
 Klaus Lorig, Oberbürgermeister der
 Stadt Völklingen
 Nicola Müller, Geschäftsführerin
 Zentralverband Haus & Grund e.V.
 Dr. Bernd Hunger, Städtebaureferent, GdW,
 Bundesverband deutscher Wohnungs- und
 Immobilienunternehmen e.V.
 Anja Bukowski, stv. Abteilungsleiterin Volkswirtschaft bei der
 Kreditanstalt für Wiederaufbau, Frankfurt

13.30 Uhr Ende des Programms des zweiten Tages

Anschließend:
 • Busexkursion „Stadtbau West“
 in Schwalm-Eder-West
 (Dauer: ca. 3 Std.)
 • Busexkursion „Stadtbau West“ in
 Kassel-Oberwehren
 (Dauer: ca. 1,5 Std.)



Anmeldung

für die Veranstaltung „Die Zusammenarbeit mit Eigentümern im Stadtumbau“
am 21./22. September 2006 im Anthroposophischen Zentrum, Kassel

per Fax (0441 / 9 80 59 18) oder per Post an Forschungsagentur Stadtumbau West
FORUM GmbH
Donnerschweer Str. 4
26123 Oldenburg

Anmeldeschluss: 8. September 2006

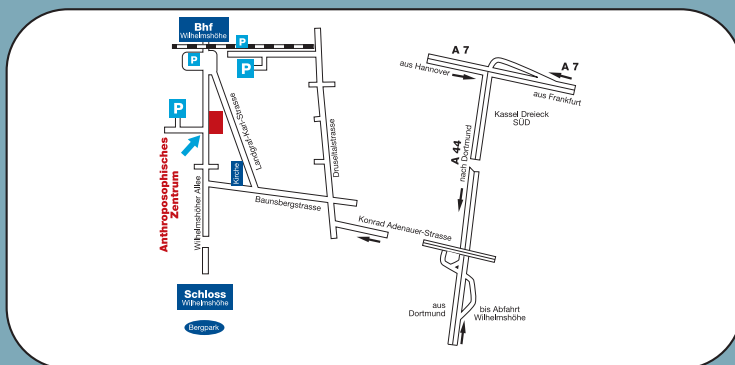
Anmeldung

Hiermit melde ich mich verbindlich für die Veranstaltung „Die Zusammenarbeit mit Eigentümern im Stadtumbau“ am 21./22. September 2006 im Anthroposophischen Zentrum in Kassel an.

Name:	PLZ/Ort:
Vorname:	Telefon:
Funktion:	Fax:
Organisation/Institution/Firma:	Email:
	Datum:
Straße:	Unterschrift:

- Hiermit melde ich mich für die Busexkursion: „Stadtumbau West“ in Kassel-Oberzwehren am Do, 21.09.2006 um 18.15 Uhr an
- Hiermit melde ich mich für die Busexkursion: „URBAN II“ in Kassel-Nordstadt am Do, 21.09.2006 um 18.15 Uhr an
- Hiermit melde ich mich für die Busexkursion: „Stadtumbau West“ in Kassel-Oberzwehren am Fr, 22.09.2006 um 13.45 Uhr an
- Hiermit melde ich mich für die Busexkursion: „Stadtumbau West“ in Schwalm-Eder-West am Fr, 22.09.2006 um 13.45 Uhr an

Anmeldehinweise und Anfahrt



Organisation und Auskünfte: Forschungsagentur Stadtumbau West
FORUM GmbH Donnerschweer Str. 4 · 26123 Oldenburg · Tel.: 0441 / 9 80 59 22
Fax: 0441 / 9 80 59 18 · Email: info@forum-oldenburg.de
Termin: Donnerstag, 21.09.06, 13.00 Uhr bis Freitag, 22.09.06, 13.30 Uhr
Tagungsort: Anthroposophisches Zentrum (www.kulturinitiative-kassel.de)
Wilhelmshöher Allee 261 · 34131 Kassel
Anreise mit dem PKW: Mit dem Auto erreichen Sie das Anthroposophische Zentrum über die A7. Am „Kasseler Dreieck Süd“ (ehemals „Kasseler Kreuz“) fahren Sie auf die A44 Richtung Dortmund bis Abfahrt „Kassel-Wilhelmshöhe“ und folgen dann den Hinweisschildern DB-IC-Bahnhof Wilhelmshöhe.

Kostenpflichtige Parkhäuser finden Sie in unmittelbarer Nähe des Anthroposophischen Zentrums (s. Anfahrtsskizze).

Anreise mit der Bahn: Das Anthroposophische Zentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe.

Anmeldung: Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eingangs bis zum Ablauf der Anmeldefrist am 08.09.06 berücksichtigt. Eine schriftliche Anmeldung ist erforderlich und kann mit dem beiliegenden Antwortvordruck per Fax oder Brief erfolgen. Eine Bestätigung der Anmeldung erfolgt nicht. Die Tagung ist kostenfrei.

Hotelreservierung: Mit den unten aufgeführten Hotels in Kassel ist ein Abrufkontingent vereinbart (Stichwort: Stadtumbau West). Die Hotels befinden sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Kassel-Wilhelmshöhe. Wegen begrenzter Kapazitäten empfehlen wir eine frühzeitige Buchung.

City-Hotel: Wilhelmshöher Allee 38-42 · 34119 Kassel · Tel.: 0561 / 72810
Email: kontakt@city-hotel-kassel.de · Einzelzimmer inkl. Frühstück: 59,- Euro
Courtyard By Marriott: Bertha-von-Suttner-Str. 15 · 34131 Kassel
Tel.: 0561 / 93390 · Email: courtyard.kassel@courtyard.com
Einzelzimmer exkl. Frühstück: 65,- Euro
Schweizer Hof: Wilhelmshöher Allee 288 · 34131 Kassel · Tel.: 0561 / 93690
Email: sh-kassel@t-online.de · Einzelzimmer inkl. Frühstück: 71,- Euro
Intercity-Hotel: Wilhelmshöher Allee 241 · 34131 Kassel · Tel.: 0561 / 93880
Email: kassel@intercityhotel.de · Einzelzimmer inkl. Frühstück: 77,- Euro