

# Stadtentwicklung Sachsen 2020

Tagung „Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen“ am 11. August 2010

Dokumentation



# Inhalt

## Auf einen Blick

Vorwort

Medieninformation

Grußwort des Rektors a.D. der Universität Leipzig  
Prof. Dr. Franz Häuser

Eröffnungsrede des Leiters der Abteilung Stadtentwicklung, Bau- und  
Wohnungswesen im Sächsischen Staatsministerium des Innern  
Percy Rooks

Rede des Sächsischen Staatsministers des Innern  
Markus Ulbig

Podiumsdiskussion



Schwarzenberg  
Sanierung  
Schulkomplex Sonnenleithe



Reichenbach im Vogtland  
Sanierung Grundschule



Schwarzenberg  
Sanierung  
Obere Schloßstraße 1990 und 2011

Foto oben: Harald Wunderlich



Städtebauliche Erneuerung  
Schöneck



Städtebauliche Erneuerung  
Oppach



Oelsnitz/ Erzgebirge  
Modernisierung und Instandsetzung  
Bergbaumuseum



## Vorwort

Was in den letzten 20 Jahren in unseren sächsischen Städten und Gemeinden erreicht wurde, ist enorm: Aus verfallenen und verlassenen Innenstädten wurden wieder vielfältige Orte, in denen man gerne wohnt und arbeitet. Die historische Bausubstanz erstrahlt nach den Sanierungsmaßnahmen in alter neuer Schönheit. Die technische Infrastruktur wurde neu geschaffen oder ausgebaut. Auf diese gewaltige Aufbauleistung können wir stolz sein!

Die zentrale Herausforderung für die Zukunft ist die Anpassung an die demografische Entwicklung. Wir müssen die Funktionalität unserer Städte auf weniger Einwohner einrichten. Gleichzeitig sind insbesondere die Belange von Familien mit Kindern, Senioren und Menschen mit Behinderung ausreichend zu berücksichtigen. Wir brauchen lebendige Städte mit kurzen Wegen und einem gesunden Stadtklima, in denen sich Jung und Alt wohlfühlen.

Der Prozess der Stadtentwicklung in Sachsen wird auch in Zukunft aktiv durch die Staatsregierung begleitet.

Markus Ulbig  
Staatsminister des Innern  
Freistaat Sachsen

## Innenminister Ulbig: Stärkung der Innenstädte ist Schwerpunkt der Stadtentwicklung in Sachsen bis 2020

Demographischer Wandel und eingeschränkte finanzielle Mittel erfordern eine klare Schwerpunktsetzung

Auf der Tagung zum Thema „Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen“ hat Innenminister Markus Ulbig heute in Leipzig seine Gedanken und Ziele für die Sächsische Stadtentwicklung bis 2020 vorgestellt. Hauptaufgabe sei, die Lebensqualität in Sachsen trotz der demographischen Entwicklung mit sinkenden Einwohnerzahlen und einer alternden Bevölkerung zu erhalten und zu verbessern. Dies werde auch wegen des eingeschränkten finanziellen Rahmens nicht einfach und erfordere klare Schwerpunktsetzungen, so der Minister.

„In der Stadtentwicklung der nächsten Jahre müssen wir vor allem die Innenstädte stärken“, sagt der Minister. „Wir brauchen die Innenstädte als attraktive Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Gewerbe, und mit einer entsprechenden Infrastruktur ausgestattet. Auch mit Blick auf die Funktion der Stadt für den ländlichen Raum ist dies von größter Bedeutung! Nur wenn wir die Innenstädte stärken, verhindern wir, dass die sinkenden Einwohnerzahlen zu einem Auseinanderdriften unserer Städte führen und der Erhalt der Infrastruktur unbezahlbar wird.“

Konkret forderte der Minister dazu auf, in den Innenstädten brachliegende Grundstücke für die Wohnnutzung zu entwickeln, Baulücken zu schließen, bedarfsgerechte Altbauten unter Berücksichtigung neuer Anforderungen wie Energieeffizienz, Lärmschutz und Barrierefreiheit zu sanieren, Grün- und Spielflächen zu schaffen und die soziale Infrastruktur zu verbessern.

Bezüglich des eingeschränkten finanziellen Rahmens sagte Innenminister Ulbig: „Eine flächendeckende Förderung können wir nicht mehr gewährleisten. Deshalb muss der alte Grundsatz Fachförderung geht vor Städtebauförderung künftig wieder konsequent angewendet werden. Für die Vergabe der Städtebaufördermittel müssen zum Teil andere und strengere Kriterien gelten als bisher. Vor allem die Qualität der Antragsvorbereitung und die Qualität der Stadtentwicklungskonzepte werden ganz entscheidend sein. An die Verantwortlichen in den Städten, die Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, Privateigentümer und Sanierungsträger appelliere ich eindringlich, an der gezielten Stadtentwicklung mitzuwirken und sich einzubringen.“

Zu den geplanten Kürzungen des Bundes sagte er: „Wir als Freistaat Sachsen stehen zu der Bereitstellung der Mittel für die Kofinanzierung! Diese Position habe ich gegenüber Herrn Bundesminister Dr. Ramsauer auch in einem Brief erklärt und ich habe ihn dazu aufgefordert, auf diese drastischen Kürzungen zu verzichten. Die Städtebauförderung ist eine klassische Gemeinschaftsaufgabe des Bundes, des Landes und der Gemeinden.“

Zum Abschluss wies der Minister darauf hin, dass es für die Stadtentwicklung in Sachsen in den nächsten Jahren keine Universallösung gäbe. Jede Stadt müsse ihren individuellen Weg finden. „Das ist so, weil jede Stadt ihre eigene Baukultur und ihre besondere demographische Entwicklung hat. So unterschiedlich wie die Städte sind, so unterschiedlich werden die Lösungsansätze sein.“

Auf die Unterstützung des Freistaates können Sie sich dabei verlassen!



## Grußwort Prof. Dr. Franz Häuser

Rektor a.D. der Universität Leipzig

Sehr geehrter Herr Staatsminister Ulbig,  
meine sehr verehrten Damen und Herren,

ich begrüße Sie alle sehr herzlich im Namen der Universität Leipzig zu Ihrer Tagung über das Thema „Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen“. Sie haben gut daran getan, unsere Universität als Veranstaltungsort auszuwählen, denn sie ist in den Semesterferien nicht nur ein ungemein geeigneter Standort, sondern das vor Jahren für unsere Universität gewählte Motto „Aus Tradition Grenzen überschreiten“ kann auch einen Fingerzeig für den Verlauf Ihrer Diskussion geben.

Ihre Tagung befasst sich mit der Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen. Lassen Sie mich mit einem vor allem auf Leipzig bezogenen Blick in die Vergangenheit, soweit unsere Universität betroffen ist, beginnen, mit einigen Hinweisen zur urbanen, insbesondere europäischen Herausforderung, anschließen und enden mit werbenden Worten für den Beitrag, den insbesondere unsere Universität für die entsprechende akademische Ausbildung leistet.

Meine Damen und Herren, die Entwicklung der europäischen Stadt ist geprägt von Veränderungsprozessen. Diese These klingt für Sachkundige sicherlich trivial, trifft aber einfach zu. So haben wir im letzten Jahr an die Gründung unserer Universität vor 600 Jahren erinnert, als im Jahre 1409 mehrere hundert Magister und Scholaren, die damals die Karls Universität in Prag im Protest verlassen hatten, sich auch hier

in Leipzig nieder ließen, in einer Stadt von damals kaum mehr als 4.000 Einwohnern.

Ich habe mir immer wieder einmal versucht vorzustellen, was dies für eine Stadt dieser Größe im Ausgang des Mittelalters bedeutet haben muss, plötzlich zusätzlich für eine so große Zahl von Zuwanderern eintreten zu müssen, infrastrukturell, also wohnungs- und ernährungsmäßig und zwar für eine erhebliche Zahl von Zuwanderern, für deren Treiben der gemeine, damals vor allem handwerklich und auf Effizienz ausgerichtete, in Leipzig auch schon mit überregionalen Handel befasste Bürger nicht notwendig Verständnis aufbrachte. Wer beispielsweise nicht lesen kann, wer also zum Verständnis der biblischen Geschichte auf bildliche Darstellungen angewiesen ist, bei dem macht sich doch der verdächtig, der über die Lesefertigkeit verfügt. Auch für später ist der Streit zwischen Handwerksgesellen und Studierenden legendär. Die Moritz'sche Schenkung des im Zuge der Reformation aufgelösten Dominikanerklosters an die Universität mehr als einhundert Jahre später im Jahre 1545, die dieses Areal betraf, stieß auf Widerspruch der Stadt und blieb sicherlich nicht ohne Einfluss auf die weitere Stadtentwicklung.

Und mir fehlt es auch an Vorstellungskraft, dass Leipzig in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts eine der größten Städte Deutschlands mit mehr als 700.000 Einwohnern war, wahrscheinlich doch auf einem viel kleineren Territorium als heute und nach einem rasanten Bevölkerungswachstum im 19. Jahrhundert. Welch hohe Anforderungen an die kommunale Infrastruktur.

Meine Damen und Herren, wir Europäer sind insgesamt unseren Städten als Zentren der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung, also des Fortschritts und der Modernisierung, sehr eng verbunden und dies meistens schon über Jahrhunderte hinweg. So ist beispielsweise kaum ein anderer Satz so tief im Bewusstsein der Deutschen verwurzelt, wie dieser: Stadtluft macht frei. Ein Satz, der einen interessanten Bedeutungswandel durchlaufen hat. Hervorgegangen ist er aus einem mittelalterlichen Rechtsgrundsatz, nach dem unfreie, leibeigene Bauern nach einem Jahr des Lebens in der Stadt den Rechtsstatus eines freien Bürgers erlangten. Heute vermittelt diese Sentenz die verbreitete Vorstellung, städtisches Leben verlaufe freier und ungebundener als dasjenige auf dem Lande. Die Stadt, gleichsam also als ein wesentlicher Focus europäischer Freiheitsgeschichte: von der körperlichen Freiheit im Mittelalter bis hin zur heutigen Freiheit des Geistes.

Meine Damen und Herren, das klingt alles sicherlich gut, fordert freilich sofort das Aber

heraus. Denn weltweit sind urbanistische Fehlentwicklungen infolge Städtewachstums zu beklagen, eines Wachstums, das sich aus dem unkontrollierten Zustrom von Landbevölkerung in sogenannten Mega-Cities ergibt und zu dramatischen sozialen Gegensätzen führt, was ich beispielsweise in Brasilien und in China beobachten konnte. Welche Perspektive: in Sao Paulo bewegt sich die Upper Class vorwiegend im Hubschrauber, weil der Straßenverkehr für sie unzumutbar erscheint, und er ist es auch, aber nicht nur für die Upper Class. Allein wegen solcher Entwicklungen ist es auch fraglich, ob sozialpolitisch allein die erwähnte europäische Freiheitsperspektive für ein städtisches Zusammenleben, das sich auch am Gemeinwohl orientiert, ausreicht. Dies ist zu verneinen, aber von mir nicht zu vertiefen.

Mein Ausgangspunkt war der kaum bestrittene historische Befund, dass die Entwicklung der europäischen Stadt von Veränderungsprozessen geprägt ist, die sich deutlich sichtbar im Bild des urbanen Raumes niederschlagen. Hier nach Ursachen und Anlässen für solche Wandlungen zu suchen, ermöglicht im Idealfall auch eine Antwort auf die Frage, wie mit diesen Wandlungen umzugehen ist.

Diese Suche muss auch beantworten, wie zukünftig die Berufsbilder derjenigen aussehen, die sich als Gestalter diesen neuen Herausforderungen stellen.

Was nun die Zukunft angeht, entwickelt die Stadt sich heutzutage in einem historisch betrachtet, nie da gewesenen Kontext: nämlich in einer Welt, die sich mehr und mehr ihrer Grenzen entledigt.

Die Stadtmauer ist also nur noch ein historisch besetzter Begriff. Es wirken neue, zunehmend globale Einflüsse – indirekt wie auch ganz direkt – auf die Entwicklung unserer Städte. Die ökonomischen Rahmenbedingungen haben nicht selten weltumspannende Bezüge, Veränderungen von Umwelt und Klima sind deutlich und nicht mehr aufzuhalten.

Diesen Bedingungen Rechnung zu tragen, ist Aufgabe derjenigen, die sich mit der Zukunft von Stadt und Region beschäftigen, also der Politik und der ingenieurwissenschaftlichen Berufe.

Stadtentwicklung in akademischer Lehre und wissenschaftlicher Forschung umzusetzen und zu reflektieren – das ist auch Aufgabe der Universität Leipzig.



## Eröffnungsrede Percy Rooks

Leiter der Abteilung Stadtentwicklung,  
Bau- und Wohnungswesen im Sächsischen  
Staatsministerium des Innern

Herr Staatsminister,  
Magnifizienz,  
meine Damen und Herren Abgeordneten des  
Deutschen Bundestages und des Sächsischen  
Landtages,  
meine Damen und Herren Bürgermeisterinnen  
und Bürgermeister,  
meine Damen und Herren,

zu unserer heutigen Tagung mit dem Thema  
„Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen“  
möchte ich Sie für das Staatsministerium des  
Innern herzlich begrüßen und willkommen  
heißen. Wir haben uns heute hier in Leipzig  
versammelt, um uns mit den städtebaulichen  
Veränderungen in unserem Land zu beschäfti-  
gen. Da trifft es sich gut, dass wir an einem Ort  
zusammengekommen sind, wo wir uns mitten  
in einem solchen nicht nur städtebaulich be-  
deutsamen Veränderungsgeschehen befinden.  
Ich meine damit den Neubau des  
Universitätscampus mit Augusteum und  
Paulinum. Er setzt ein neues Wahrzeichen in  
Leipzigs Innenstadt.

Magnifizienz, ich darf mich sehr für die  
Gastfreundschaft der Universität bedanken  
und auch dafür, dass Sie uns persönlich so  
freundlich begrüßt haben.

Ich denke, das Ambiente der neugestalteten  
Umgebung, auch dieses Hörsaalgebäudes, in  
dessen größtem modernen Hörsaal wir uns be-

finden, wird sich günstig auf Inhalt und Ablauf  
der Tagung auswirken und dies nicht nur we-  
gen des hier wehenden Geistes der akademi-  
schen Gedankenfreiheit.

Der Freistaat Sachsen begeht in diesem  
Jahr sein 20-jähriges Bestehen nach der  
Wiedererrichtung in der Wendezeit. Das  
gibt Anlass zur Standortbestimmung, zur  
Behandlung der Frage nämlich: Wo stehen wir,  
was haben wir in den vergangenen Jahren er-  
reicht, was steht uns bevor, was wollen wir er-  
reichen und auf welche Weise? Und dass in die-  
sem Zusammenhang auch Stadtentwicklung  
und Städtebauförderung gefragt sind, liegt  
auf der Hand. Deshalb war die Idee zur heu-  
tigen Veranstaltung rasch gefasst und umge-  
setzt. Es galt, die Akteure der städtebaulichen  
Entwicklung im Lande einzuladen, um mit ih-  
nen vor dem Hintergrund der zurückgelegten  
Strecke die Wege zu behandeln, die vor uns lie-  
gen. Zu diesen Akteuren gehören die Vertreter  
der 240 Programmgemeinden im Lande, die  
Sanierungsträger, die die Gemeinden unter-  
stützen, die Vertreter der Wohnungswirtschaft  
von den Unternehmen bis zu den privaten  
Einzeleigentümern, die Vertreter der poli-  
tischen Entscheidungsträger in Bund und  
Land, um nur die wichtigsten zu nennen. Sie  
sind hier zusammengekommen, um mit dem  
Staatsminister des Innern über die Zukunft der  
Stadtentwicklung in Sachsen zu sprechen. Ich  
danke Ihnen allen für Ihr Interesse, das Sie mit  
Ihrem Hiersein bekunden und vor allem für Ihr  
Engagement vor Ort, das sich in den kommen-  
den Jahren noch vor viele Herausforderungen  
gestellt sehen wird.

Zur Standortbestimmung gehört auch ein kur-  
zer Blick zurück: 1990 beherrschte die Farbe  
Grau das Bild unserer Städte, vor allem der  
Innenstädte. Verwahrloste Quartiere, die dem  
Verfall preisgegeben waren, überwogen. Heute,  
20 Jahre später, hat sich das Bild grundlegend  
gewandelt. Überall in den Städten sprechen  
uns freundlich sanierte Quartiere in hellen  
Farben an. Die Innenstädte sind, von wenigen  
Ausnahmen abgesehen, lebendig geworden. Es  
ist ein Freude, dies auf sich wirken zu lassen.  
In einer gewaltigen Anstrengung von priva-  
ten Eigentümern, der Wirtschaft, insbesonde-  
re der Wohnungswirtschaft, des Bundes, des  
Freistaates und der Gemeinden ist es mit Hilfe  
wirkungsvoller Förderprogramme gelungen,  
die Städte in unserem Lande zu erneuern. 4,5  
Milliarden Euro Bund-Land-Fördermittel haben  
die sächsischen Stadtlandschaften in diesem  
Sinne durchaus zum Blühen gebracht.

Bei der Verinnerlichung des Erreichten, so  
verdientvoll es ist, können wir aber nicht  
stehen bleiben. Zu deutlich zeichnen sich die

Herausforderungen ab, die uns teils heute schon  
und in den kommenden Jahren entgegen treten.  
Ich nenne nur die Bevölkerungsveränderungen,  
den Klimawandel und die begrenzten finan-  
ziellen Ressourcen. Deshalb legt die Tagung  
den Schwerpunkt auf die vor uns liegende  
Zeit, auf die Zukunft der Stadtentwicklung  
in Sachsen. Was uns hier erwartet und wie  
wir damit in den nächsten zehn Jahren um-  
gehen, wird uns Herr Staatsminister Ulbig in  
seinem Grundsatzreferat: „Handlungskonzept  
für die Städtebau- und Wohnraumförderung“  
darlegen. Seinen Ausführungen liegt die  
Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020 zu-  
grunde. Sie wurde kürzlich im Staatsministerium  
des Innern erarbeitet und wird Ihnen in der  
Pause als Kurzbroschüre zur Verfügung ste-  
hen. Im Anschluss an das Grundsatzreferat von  
Herrn Staatsminister werden wir von Herrn  
Prof. Dr. Koziol hören, wie Stadtentwicklung  
und demografische Veränderung aus wissen-  
schaftlicher Sicht aufeinander einwirken. Herr  
Prof. Koziol, herzlichen Dank für Ihre spontane  
Bereitschaft, zu uns zu diesem Thema zu spre-  
chen.

Nach der Pause wollen wir über die  
Stadtentwicklungsstrategie der näch-  
sten zehn Jahre ins Gespräch kommen. Die  
Podiumsdiskussion mit den Hauptakteuren der  
städtebaulichen Entwicklung in Sachsen soll  
dabei auf die Zuhörer im Raum ausgedehnt  
werden, sodass wir insgesamt zu einem breiten  
Meinungsaustausch kommen. Ich möchte auch  
den Podiumsteilnehmern für ihre Mitwirkung  
danken.

Und nun noch einmal zurück zum Film, den wir  
uns gleich ansehen werden. Erlauben Sie, dass  
ich Sie darauf kurz einstimme. Im Programm ist  
sein Titel noch mit „20 Jahre Stadtentwicklung  
in Sachsen“ angegeben. Dieser Titel hat sich  
geändert. Er lautet nun „Stadtgesichter“. Das  
Anliegen des Filmes ist es, nicht einen Abriss  
der Stadtentwicklung im Lande zu geben,  
sondern am Beispiel der vier Städte Plauen,  
Freiberg, Bautzen und Hoyerswerda, sozusagen  
exemplarisch zu zeigen, wie sich die Stadtbilder  
in Sachsen zum Positiven gewandelt haben und  
wie das auf die dort lebenden Menschen ge-  
wirkt hat, wie die Menschen die Veränderungen  
empfinden. Dieser mehr emotionale Ansatz  
berücksichtigt, dass Stadtentwicklung den  
Menschen dienen und deren Lebensqualität  
verbessern soll. Außerdem ist der Film so gut  
geeignet, nicht nur Fachleute, sondern ein brei-  
tes Publikum zu beeindrucken.

Lassen auch Sie sich beeindrucken. Ich wün-  
sche uns allen eine aufschlussreiche Tagung  
mit interessanten Gesprächen und Impulsen  
für die vor uns liegende Zeit.

# Rede des Sächsischen Staatsministers des Innern Markus Ulbig

## zur Tagung „Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen“

Magnifizenz,  
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete  
des Deutschen Bundestages  
und des Sächsischen Landtages,  
meine Damen und Herren,

im Film eben haben wir gesehen, wie viel wir in den letzten 20 Jahren gemeinsam erreicht haben. Die verfallenen Innenstädte sind wieder schön und lebenswert geworden. Diese Bilder und das Engagement der Menschen machen mich glücklich und stolz. Doch wenn ich jetzt an unsere sächsischen Städte und Gemeinden denke, dann weiß ich, dass es in manchen Gegenden gerade ganz anders aussieht.

Die Flutkatastrophe hat vielerorts in Sachsen einen immensen Schaden angerichtet, Menschen haben ihr Hab und Gut verloren, im allerschlimmsten Fall sogar ihr Leben. Das macht mich sehr traurig und betroffen. Ich war selbst im Katastrophengebiet unterwegs und der Anblick der Zerstörung, zum Beispiel des Klosters Marienthal, hat mir das Herz abgeschnürt. Die Bilder im Film und die aktuellen Bilder aus den Hochwassergebieten, sie zeigen uns Freud und tiefstes Leid von Städten und ihren Bewohnern. Die Stadtentwicklung wird immer wieder mit solchen Rückschlägen konfrontiert sein. Umso wichtiger ist es, dass wir uns mit der Thematik auseinandersetzen. Deshalb habe ich mich auch entschlossen, diese Konferenz nicht abzusagen – obwohl ich es durchaus in Betracht gezogen hatte.

Doch nun sind wir hier und ich bin froh, dass so viele kommen konnten. Das Leben im Freistaat muss weitergehen! An diejenigen, die es nicht geschafft haben zu kommen, denken wir.

Ich möchte nun heute mit Ihnen ins Gespräch kommen über die Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen. Wir stehen am Anfang der dritten Dekade sächsischer Stadtentwicklung. In der ersten Dekade standen vor allem Sanierungen und Neubauten im Vordergrund, um ausreichend Wohnraum bereitzustellen. In den zehn darauffolgenden Jahren geriet der Wohnungsmarkt dann in Schieflage und Rückbaumaßnahmen wurden ein ganz wichtiges Thema.

Worin bestehen nun die Aufgaben der dritten Dekade? Was müssen wir tun, damit die nächsten zehn Jahre Stadtentwicklung in Sachsen gelingen? Dazu möchte ich Ihnen nun meine Gedanken formulieren. Während der Podiums-

diskussion können wir dann gemeinsam ins Gespräch kommen. Mit der heutigen Veranstaltung möchte ich den Prozess hin zur Stadtentwicklungsstrategie bis 2020 anstoßen. Diesen Prozess mit zu gestalten, dazu möchte ich Sie ganz eindringlich einladen.

Wenn wir heute über Stadtentwicklung sprechen, so kommen wir an zwei Themen nicht vorbei: Demographie und finanzielle Ressourcen! In allen sächsischen Städten – außer in Dresden und Leipzig – sinkt die Einwohnerzahl. Überall steigt das Durchschnittsalter. Darauf müssen wir uns einstellen. Und wir müssen Maßnahmen ergreifen, um die Lebensqualität in Sachsen trotzdem langfristig zu erhalten und zu verbessern. Schon heute arbeiten wir daran. Diesen Weg müssen wir weitergehen. Ich denke, Sie alle wissen, dass das nicht einfach wird – zumal wir nur über begrenzte Mittel verfügen. Absolut notwendig ist daher, dass wir Schwerpunkte setzen. Priorität hat die Stärkung der Innenstädte! Nur wenn wir die Innenstädte stärken, verhindern wir, dass die sinkenden Einwohnerzahlen zu einem Auseinanderdriften unserer Städte führen und der Erhalt der Infrastruktur unbezahlbar wird. Im Moment haben wir gut sanierte Kernstädte und auch die Plattenbausiedlungen an den Stadträndern sind modernisiert und instandgesetzt. Die Gründerzeitviertel und teilweise die Zwischen- und Nachkriegsbauten sind hingegen vielerorts in keinem guten Zustand und entwickeln sich zusehends zu Problemgebieten. Hier müssen wir zukünftig verstärkt ansetzen.

Wir brauchen die Innenstädte als attraktive Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Gewerbe, und mit einer entsprechenden Infrastruktur ausgestattet. Auch mit Blick auf die Funktion der Stadt für den ländlichen Raum ist dies von größter Bedeutung!

Der Trend zurück in die Stadt hat bereits begonnen. Menschen aller Bevölkerungsgruppen schätzen die kurzen Wege, das lebendige Treiben und die schöne Kulisse.

Wo besteht noch Handlungsbedarf? Um das herauszufinden, muss eine sorgfältige Bedarfsanalyse erfolgen, in der alle Aspekte der jeweiligen Stadt berücksichtigt und koordiniert werden. Auf deren Basis sollten brachliegende Grundstücke entwickelt und Baulücken geschlossen werden. Wo es noch nicht geschehen ist, müssen bedarfsgerechte Altbauten vollständig saniert werden. Ansonsten braucht man sich nicht zu wundern, wenn dort keiner wohnen will. Wert legen müssen wir auch auf

neue Anforderungen: Energieeffizienz, Lärmschutz und Barrierefreiheit – es gibt viel, was wir tun können, um das Wohnen in der Stadt attraktiver zu machen! Auch die privaten Eigentümer müssen hier mitwirken.

Rückbauten darf es in den Zentren nur in Einzelfällen geben. Der demographische Wandel erfordert ganz klar eine Konzentration von außen nach innen. Wenn Sachsen in den nächsten Jahren noch einmal 300.000 Einwohner verliert, so werden rund 150.000 Wohnungen nicht mehr benötigt werden. Diese müssen wir in den außenliegenden Stadtteilen zurückbauen. Dazu müssen wir uns bekennen!

Die Innenstädte stärken wir auch, wenn wir sie attraktiver machen für Familien mit Kindern. Denn gerade sie wollen wir in unseren Städten haben.

Wir müssen begreifen, dass eine schön sanierte Altbauwohnung ein hoher Wert ist.

Wenn wir um Fachkräfte werben wollen, sind schöne Wohnungen und intakte Quartiere ein echtes Argument! Dazu gehören natürlich auch eine gute soziale Infrastruktur, Spielplätze und Grünflächen!

Viele sächsische Städte und Gemeinden haben ihre Stadtentwicklungsstrategie bereits auf die Stärkung der Innenstädte ausgerichtet. Dieser Weg muss konsequent weitergegangen werden! Freistaat und Bund unterstützen die Gemeinden dabei. Doch eines will ich ganz offen aussprechen: So wie in der Vergangenheit wird es nicht weitergehen können.

4,5 Milliarden Euro, diese Summe haben Freistaat und Bund in den letzten 20 Jahren für Stadtentwicklung zur Verfügung gestellt. Ich denke, jeder von Ihnen weiß, dass wir in den nächsten Jahren unmöglich einen vergleichbaren Betrag stemmen können. Die Zeiten, in denen die Fördermitteltöpfe voll waren und nur ausgekippt werden mussten, sind vorbei.

Eine flächendeckende Förderung können wir nicht mehr gewährleisten. Deshalb muss der alte Grundsatz „Fachförderung vor Städtebauförderung“ künftig wieder konsequent angewendet werden. Für die Vergabe der Städtebaufördermittel müssen zum Teil andere und strengere Kriterien gelten als bisher. Vor allem die Qualität der Antragsvorbereitung und die Qualität der Stadtentwicklungskonzepte werden ganz entscheidend sein.

Ich habe Ihnen eben viele Punkte genannt, bei denen noch Handlungsbedarf besteht zur Stärkung der Innenstädte.

Maßnahmen, die hier ansetzen, haben künftig die beste Aussicht auf die Bewilligung von Fördermitteln. Weil das für Sie so wichtig ist, möchte ich die Eckpunkte für die Förderung noch einmal zusammenfassen:

1. Vorrang der Innenstadt
2. Förderungen nur auf Grundlage qualifizierter, überörtlich abgestimmter städtebaulicher Entwicklungskonzepte
3. Nutzung von Kumulierungsmöglichkeiten
4. Berücksichtigung der zentralörtlichen Funktion und Aufgabe der Gemeinde
5. Besondere Förderkonditionen für Altbauten zur Erhaltung stadtbildprägender und kompakter Stadtstrukturen
6. Private Maßnahmen haben Vorrang
7. Gezielte Förderimpulse für Familien mit Kindern
8. Eingrenzung der Fördergebietsentwicklungen auf einen finanziell abgesicherten Förderrahmen.

Auf diese Eckpunkte hin, sollten Sie auch alle bestehenden Fördergebiete überprüfen. Gegebenenfalls müssen die Gebietsziele, die Einzelmaßnahmen, die Fördergebietsgrößen und der Zeithorizont für die Umsetzung angepasst werden. Für Fördergebiete, die geschlossen werden, muss ein Abschlusszenario gefunden werden. Ich weiß, dass Sie, sehr geehrte Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, vielfach gute gesamtstädtische Planungen aufgestellt haben, diese müssen aber noch konsequenter auf die Quartiere herunter gebrochen werden. Dann werden sie transparent für die Bürger und für die Akteure und sind eine gute Grundlage für alle Entscheidungen.

Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass die Planungen auch umgesetzt werden! Deshalb müssen die Stadtentwicklungskonzepte, die jetzt in ihren Städten vorliegen, unbedingt durch Umsetzungsszenarien ergänzt werden. Diese Szenarien sollten einen Zeithorizont von fünf bis zehn Jahren haben. Diese Perspektive benötigen die Akteure insbesondere auch aus kalkulatorischen Gründen, um sich auf Investitionen oder auch auf Rückbaumaßnahmen einzurichten. Ohne das Thema jetzt zu vertiefen: Ich möchte noch einmal erinnern an die rechtzeitige Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Für die Schließung der Sanierungsgebiete kann das wesentlich zur Aufstockung des noch zur Verfügung stehenden Finanzvolumens für die betreffende Gesamtmaßnahme beitragen. Gemeinden, die das aus dem Blick verlieren oder nicht sehen wollen, müssen sich vorhalten lassen, diese Chance vertan zu haben. Ich bitte Sie deshalb, diesen Punkt in die Abschlusszenarien einzubeziehen.

Es ist unser Ziel, den Gemeinden unter den gesetzten Prämissen, eine optimale Förderung

anzubieten. Dabei können und werden wir nicht nach dem Gießkannenprinzip vorgehen, sondern Schwerpunkte bilden. An die Verantwortlichen in den Städten, die Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, Privateigentümer und Sanierungsträger appelliere ich eindringlich, an der gezielten Stadtentwicklung mitzuwirken und sich einzubringen. Wir brauchen Sie!

Der Stadtumbau wird in den nächsten Jahren zunehmend in Gebieten stattfinden, in denen er schwieriger umzusetzen ist. Bitte nutzen Sie deshalb auch die neue Möglichkeit des geförderten Erwerbs von Immobilien zur Sanierung! Bis zu 30 Prozent des jährlichen Bewilligungsvolumens für Sachsen im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ kann nun zur Sanierung oder Sicherung oder auch für den Ankauf von Altbauten durch die Kommune eingesetzt werden. Dies bietet gerade privaten Einzeleigentümern und Wohnungsunternehmen große Chancen. Die Wohnungsunternehmen könnten ihr Portfolio verändern und attraktiver gestalten. Privaten Einzeleigentümern, deren finanzielle Möglichkeiten für notwendige Sanierungsmaßnahmen oft nicht ausreichen, könnte mit einem Ankauf durch die Stadt ebenfalls geholfen werden. Außerdem können die sogenannten Schrottimmobilien angegangen werden. Dies ist ein erster wichtiger Schritt, der Impulse setzt.

Die Pläne des Bundes zur grundlegenden Veränderung der Städtebauförderung machen die Bewältigung der aktuellen Aufgaben nicht leichter. Traditionelle Förderprogramme sollen abgeschlossen werden, fortlaufende Programme neu ausgerichtet. Das betrifft ganz besonders das Programm Stadtumbau Ost. Vorrangige Zielstellung war bis 2009 die Reduzierung des Wohnungsleerstandes. In den nächsten Jahren wird es die Stärkung der Innenstadt sein.

Das „neue Programm für kleine Städte“ steuert in dieselbe Richtung. Der Schwerpunkt liegt hier aber auf dem ländlichen Raum und den Kleinstädten. Besonders unterstützt werden Städte und Regionen, die durch sinkende Einwohnerzahlen und wegbrechende Infrastruktur Probleme mit der Daseinsvorsorge für ihre Bewohner haben. Auf diese Neuerungen in den Förderprogrammen stellen wir uns ein.

Ein enormes Problem hingegen, sind die Pläne des Bundes, die beabsichtigte Halbierung des Finanzvolumens für die Städtebauförderung. Sollte es soweit kommen, so würde das den Ausstieg aus dem klassischen Sanierungsprogramm erheblich erschweren.

Auch für die geplanten Investitionen der Gemeinden in den anderen Programmgebieten

wäre das ein Einschnitt mit erheblichen Folgen. Die Städtebauförderung ist die wichtigste Anschubfinanzierung für Bauinvestitionen der Städte und Gemeinden. Wir wissen alle, dass 1 Euro Bundesmittel im Ergebnis 8 Euro Investitionen bedeutet! Hier darf nicht gespart werden! Ich weiß, dass Einsparungen prinzipiell notwendig sind. Doch an dieser Stelle wäre es absolut kontraproduktiv! Wir als Freistaat Sachsen stehen zu der Bereitstellung der Mittel für die Kofinanzierung! Diese Position habe ich gegenüber Herrn Bundesminister Dr. Ramsauer auch in einem Brief erklärt und ich habe ihn dazu aufgefordert, von diesen extremen Kürzungsplänen Abstand zu nehmen. Die Städtebauförderung ist eine klassische Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden.

Mit mir haben auch meine Kollegen aus den anderen Ländern entschieden gegen die beabsichtigten Kürzungen im Bereich der Städtebauförderung protestiert. Inzwischen ist für Anfang September eine Bauministerkonferenz verabredet. Herr Bundesminister Dr. Ramsauer wird daran teilnehmen. Wir werden ihn eindringlich auffordern, auf diese drastischen Kürzungen zu verzichten. Ich bin mir sicher, dass ich Ihre Zustimmung für diesen Appell habe.

Es gibt noch ein weiteres wichtiges Anliegen, das ich an den Bund habe: Und zwar geht es um die Altschuldenregelung, die 2013 auslaufen soll. Aus meiner Sicht ist es für den Stadtumbau unverzichtbar, dass diese Regelung fortgeführt wird! Der Bund erstellt derzeit ein Gutachten zu der Thematik. Ich werde mich dafür einsetzen, dass auch über 2013 hinaus eine gute Lösung gefunden wird.

Allerdings wird sich nicht vermeiden lassen, dass künftig weniger Geld zur Verfügung stehen wird. Ich bin trotzdem überzeugt, dass die Stadtentwicklung hier in Sachsen auch in den nächsten zehn Jahren erfolgreich sein wird. Unser Hauptaugenmerk liegt ganz klar auf der Stärkung der Innenstädte. Ich habe Ihnen das vorhin erläutert und ich habe auch beschrieben, wo wir konkret ansetzen können. Eine Universallösung kann ich nicht anbieten. Aber ich möchte Sie, sehr geehrte Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, ermutigen, dass Sie das individuelle Konzept für Ihre Stadt gemeinsam mit den anderen Akteuren erarbeiten, mit den Wohnungsgesellschaften, den Genossenschaften, den Privateigentümern und den Sanierungsträgern. Jede Stadt muss ihren eigenen Weg finden. Das ist so, weil jede Stadt ihre eigene Baukultur und ihre besondere demographische Entwicklung hat. So unterschiedlich wie die Städte sind, so unterschiedlich werden die Lösungsansätze sein! Auf die Unterstützung des Freistaats Sachsen können Sie sich dabei verlassen!

# Podiumsdiskussion zur Tagung „Zukunft der Stadtentwicklung in Sachsen“

## Teilnehmer:

**Markus Ulbig**, Sächsischer Staatsminister des Innern

**Dr. Axel Viehweger**, vswg Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

**Siegfried Schneider**, vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

**Tillmann Schneider**, Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen e.V.

**Dr. Thomas Ungethüm**, Haus & Grund Sachsen e.V.

**Ralf Leimkühler**, Sächsischer Städte- und Gemeindetag e.V.

**Thomas Bleier**, STEG Stadtentwicklung GmbH, Sprecher der Sanierungsträger

## Moderation:

**Carola Wiesner**, my:unique GmbH

Am 11. August 2010 fand der erste „Stadtentwicklungskongress“ mit dem neuen sächsischen Innenminister Herrn Staatsminister Markus Ulbig statt.

Dort hat er die Ziele und Eckpunkte der Stadtentwicklung in Sachsen für die nächsten zehn Jahre in einer halbstündigen Impulsrede vorgestellt.

Die anschließende Podiumsdiskussion stand ebenfalls unter dem Tenor „Stadtentwicklungsstrategie Sachsen 2020“.

Wichtige Akteure im Stadtentwicklungsprozess wurden eingeladen, um das Thema aus Sicht der unmittelbar Betroffenen anzudiskutieren.

Die Veranstaltung sollte nicht nur richtungweisend für die sächsischen Gemeinden sein, sondern den Diskussionsprozess zwischen Staatsregierung und Gemeinden beginnen.

Im Ergebnis wurde vereinbart, dass die Diskussion zur Stadtentwicklung in Sachsen auf Landesebene fortgesetzt wird.

Markus Ulbig erklärt:

Es soll regelmäßige Treffen zwischen Staatsregierung und Akteuren geben.

Das heißt, die Verbände der organisierten Wohnungswirtschaft und der Einzeleigentümer, der SSG und die Sanierungsträger, die Versorgungsträger und auch der Mieterbund werden enger zusammenrücken und mit dem Innenministerium gemeinsam die Stadtentwicklungspolitik in Sachsen steuern.

Die Podiumsdiskussion hat gezeigt, dass die Ausrichtung der Stadtentwicklungsstrategie auf die Stärkung der Innenstädte und der Grundsatz „Innenstadt hat Vorrang vor Außen“ einigen Zündstoff in sich birgt, obwohl diese Li-

nie seit dem Beginn des Stadumbauprozesses im Jahr 2000 klar war.

Einen Zerfall der Innenstädte sollte es nie geben und der Rückbauprozess sollte schon immer von Außen nach Innen erfolgen.

Dennoch wurde deutlich, dass die nächsten zehn Jahre eine große Herausforderung sein werden und auch die Unternehmensphilosophie der organisierten Wohnungswirtschaft auf dem Prüfstand steht.

Moderation und Fragestellung in der Podiumsdiskussion lagen in der Hand von Carola Wiesner, der wir hiermit noch einmal ausdrücklich für die gelungene Veranstaltung danken.

Auszüge und ausgewählte Kernsätze aus der Podiumsdiskussion zum Stadtentwicklungskongress am 11. August 2010 in Leipzig werden auf den folgenden Seiten festgehalten.

# Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Siegfried Schneider

## *Zur Frage: In welcher Phase befindet sich der Rückbau bei den Sächsischen Wohnungsgesellschaften?*

Was den Rückbau im Rahmen der kommunalen Gesellschaften betrifft, ist das ein kontinuierlicher Prozess, aber er wird beim Auslaufen der Rahmenbedingungen zum Stillstand kommen. Die Abrissphase läuft 2013 aus.

Wir haben bisher insgesamt 56.000 Wohnungen abgerissen. Die Situation ist so, dass der großflächige Abriss keine Option mehr ist, sondern dass bei einem Leerstand von 16 %, den wir zur Zeit haben, den Menschen zugemutet werden muss, dass sie in einem erheblichen Umfang umziehen müssen, wenn die Landesregierung weiterhin dabei bleibt, dass die Gebäude komplett abgerissen werden müssen.

Außerdem sind die Leerstandsobjekte nicht überall dort, wo aus stadtplanerischer Sicht abgerissen werden soll. Leerstände sind auch nicht nur in den Fördergebieten der Städtebauförderung. Für Objekte außerhalb dieser Gebiete gab es bis 2003 Möglichkeiten zur Förderung im Landesrückbauprogramm, das gibt es heute nicht mehr.

Zweitens möchte ich sagen, es ist eine falsche Stadtentwicklungspolitik, wenn Abriss in innenstadtnahen Quartieren oder in der Innenstadt tabu ist. Man muss darüber reden, dass es auch andere Wege der Stadtentwicklung gibt, als den Häuserinzelkampf; in jedem Fall bei den unwirtschaftlichen schlechten Objekten.

Wir sind kommunale Wohnungsunternehmen, wir müssen wirtschaftlich arbeiten.

Man muss auch sehen, dass den bisher in Sachsen investierten 4,5 Mrd. EURO Städtebaufördermitteln, mindestens 12,5 Mrd. Investitionsvolumen unserer Unternehmen gegenübersteht, dieselbe Summe nochmals bei den Wohnungsgenossenschaften. Diese Summen haben wir nicht allein aus Liquidität finanzieren können, sondern das sind auch Belastungen, die wir mit uns tragen und von daher, sage ich, steht für uns nicht nur die Frage der Abrisse im Vordergrund, sondern auch die Frage einer kontinuierlichen Aufwertung unserer Bestände.

## *Zur Stadtentwicklungspolitik:*

Wenn die Kommunen sich entschieden haben, im Hinblick auf ihre schwierige Finanzsituation die Förderung vorrangig für den öffentlichen Raum und für Gemeinbedarfseinrichtungen einzusetzen und nicht für Private, dann hat das negative Auswirkungen für alle, auch für die Wohnungsgesellschaften und die Woh-

nungsgenossenschaften, nicht nur für private Einzeleigentümer.

Die finanziellen Anforderungen an die Kommunen sind jetzt auch viel höher, weil man sich in der Landespolitik in der Vergangenheit von der europäischen Stadt verabschiedet hat.

Wir haben bis zum Jahre 2004 eine Investitionszulage gehabt, die insbesondere Maßnahmen im Innenstadtbereich unterstützt hat.

Es hat die Eigenheimzulage gegeben für den Bestandserwerb in innerstädtischen Bereichen. Diese Unterstützung haben die Länder auch abgeschafft.

Diese Förderungen waren Instrumente, um die Innenstadtentwicklung voranzubringen. Die Länder haben im Jahr 2007 dafür gekämpft, die Zuständigkeit für die Wohnraumförderung zu bekommen, mit dem Ergebnis, dass seit diesem Zeitpunkt keine eigenen Landesmittel mehr für die Wohnraumförderung eingesetzt werden. Dieses Geld hat man gespart, man lebt nur von Bundesmitteln. Deshalb greift man jetzt zurück auf das Stadtumbauprogramm. Es kommt mir so vor, als wenn man die Innenstadt jetzt atmen will, mit einer geliehenen Herz-Lungen-Maschine und den Strom noch vom Nachbarn nehmen will. Das ist ungefähr die Tendenz, die ich zur Zeit wahrnehme.

Jetzt fokussiert man den Stadtumbau nur noch auf die Innenstadt und vergisst, dass es auch andere Stadtteilzentren gibt, wo wir durch Abriss Vieles getan haben und die man deshalb weiter stabilisieren muss.

Und ich finde es auch in der Argumentation nicht richtig zu sagen, wir haben am Rand der Städte eine niedrige Leerstandsquote, deshalb müssen jetzt alle Fördermittel in die Innenstadt, dort ist Leerstand. – Ja warum?

Weil die kommunalen Unternehmen in Abstimmung mit den genossenschaftlichen Unternehmen beim Abriss ihrer leer stehenden Wohnungen von Außen nach Innen vorgegangen sind und nur in sehr geringer Anzahl in innerstädtischen Quartieren abgerissen haben, deshalb ist der Leerstand in den Randlagen geringer als in der Innenstadt. Darum sind wir erfolgreich gewesen und die Randlagen sind stabil geworden. Jetzt sollen wir zusehen, wenn es heißt, eure stabilisierten Randlagen gehören rückgebaut, ihr müsst dafür in der Innenstadt investieren. Das ist – denke ich – eine falsche Philosophie.

## *Zur Frage: Wie sieht es bei den Wohnungsgesellschaften mit Bankkrediten aus?*

Die Unternehmen haben sich in den letzten

Jahren stabil entwickelt. Wir bekommen für zukunftsfähige Investitionen gutes Fremdkapital. Ich muss aber sagen, zukunftsfähige Investitionen aus Sicht eines Wohnungsunternehmens, unterscheiden sich zum Teil von dem, was sich Denkmalschützer oder Stadtentwickler darunter vorstellen.

Zukunftsfähige Investitionen sind nicht immer diejenigen, die in den Stadtentwicklungskonzepten geplant sind.

## *Abschlussstatement:*

Eine lebendige Stadt ohne eine funktionsfähige Innenstadt ist nicht denkbar. Eine funktionsfähige Innenstadt allein macht noch keine lebendige Stadt.

Wir teilen sicherlich die Auffassung, dass die Weiterentwicklung der Innenstädte und der innenstadtnahen Bereiche richtig ist – dazu bekennen wir uns auch – das haben wir in der Vergangenheit auch getan.

Aber wir warnen davor, die übrigen Stadtteilzentren aus dem Auge zu verlieren.

Es muss ein ganzheitlicher Ansatz verfolgt werden. Er muss problemorientiert sein und er muss kommunal entschieden werden und er muss letztlich in seiner Handhabbarkeit flexibel sein.

Insofern wollen wir davor warnen, einseitige Stadtentwicklungsrichtlinien dogmatisch von Landesseite vorzugeben.

Zweitens bitten wir die Gemeinden sehr herzlich darum, dass in den Stadtentwicklungskonzepten eine Stabilität und Verlässlichkeit einzieht. Investitionen bedürfen einer Perspektive.

Drittens: Verlieren Sie nicht aus dem Auge, dass es auch andere Einflussgrößen gibt, die wir mit berücksichtigen müssen. Wenn wir heute eine soziale Stabilität haben wollen, bedingt das auch, dass man die Kosten der Unterkunft entsprechend bemisst, sodass auch eine adäquate Unterbringung in Mietwohnungen erfolgen kann.

Letztlich, und ich tu das jetzt einfach, dürfen wir dem SMI danken, dass es diese – ich sag jetzt mal – Auftaktdiskussion gegeben hat.

Wir würden uns herzlich wünschen, als Beteiligte am Stadtumbau, dass es einen regelmäßigen Erfahrungsaustausch auf Landesebene geben kann. Ähnlich der Netzwerke, die es in einzelnen Städten gibt, um gemeinschaftlich, trotz unterschiedlicher Interessen, den Prozess zu steuern und zu aktivieren.

# Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Dr. Axel Viehweger

**Zur Zielstellung des Herrn Staatsministers Ulbig, dass die Innenentwicklung der Städte Vorrang haben soll vor der Außenentwicklung und dass damit ein Rückzug der Städtebauförderung aus den Randbereichen einhergehen soll:**

Außen vor innen wird immer gesagt, ist das wirklich so gemeint? Ich bin froh, dass Herr Minister das Wort „Plattenbaugebiete“ in den Mund genommen hat, denn die Frage ist, wie weit geht Innen, 2 km vom Marktplatz, 10 km vom Marktplatz oder wie viel Prozent der Stadt ist Innen. Sind die Stadtteilzentren innen oder sind sie schon außen, das würde mich interessieren, und wo geht denn Außen los, bei den dörflichen Eingemeindungen, die man gerade bekommen hat, oder bei den Eigenheimsiedlungen, die man gerade genehmigt hat, wo eben die Stadträte wohnen oder doch bei den gut sanierten Plattenbaugebieten mit Fernwärmeanschluss, die die Bundesregierung extra fördert. Erneuerbare Energie, Fernwärmeanschluss, dort ist doch da, was die deutsche Politik will. Also dass, was klimatechnisch, infrastrukturell und vor allen Dingen in der Sozialinfrastruktur gut ist, das soll man abreißen, und das Kleinteilige in der Innenstadt, für das sich keiner interessiert, soll bleiben? Das ist das, was ich hier mitnehme, etwas überspitzt gesagt. Warum wohnen denn die Leute gern in der sanierten Platte am Stadtrand?

Weil sie es sich finanziell leisten können, weil sie zwei Parkplätze vor der Tür haben, die sie in der Innenstadt nicht haben, weil die soziale Infrastruktur stimmt, weil der Handel und die

Versorgung da sind, Schulen da sind, Kindergärten da sind, teilweise von den Wohnungsunternehmen gebaut und weil wir bezahlbare Mieten haben, mit einer 3 vor dem Komma und wenn es hoch kommt, haben gut sanierte Wohnungen eine 4 vor dem Komma. Und was bezahle ich bei einer gut sanierten Altbauwohnung in der Görlitzer oder Bautzener Innenstadt. Das Klientel, was in der Platte wohnt, kann es sich einfach nicht leisten in der Innenstadt zu wohnen. Das müssen wir uns doch ehrlicherweise eingestehen, dass sich nicht alle eine gut energetisch und denkmalgerecht sanierte Altbauwohnung mit 120 qm in der Innenstadt und mit Tiefgarageplatz leisten können, in diesem Land. Also lassen wir doch bitte den bezahlbaren Wohnraum, jedenfalls für den nächsten Zeitraum, stehen.

**Zur Frage: Wie lange werden wir die Platte noch brauchen?**

Bis die Bürger entscheiden, wo anders zu wohnen. Warum überlassen wir Ihnen das nicht, warum wollen wir sie staatlicherseits zwingen. Ich glaube, dass das einfach nicht funktioniert. Dort wohnen Wähler und mancher Bürgermeister hat dies ja schon gemerkt, was passiert, wenn man es mit Zwang versucht.

Also überlassen wir es den Bürgern und fragen sie, wo sie wohnen wollen. Nichts gegen Innenstadt. Jeder Bürger einer Stadt will eine gut funktionierende Innenstadt haben und jeder ist stolz auf seine Innenstadt.

Und Herr Minister, ich bin auch froh, dass sie eine Förderung auflegen wollen für Branchen in

der Innenstadt und für ungenutzte Altbauten in der Innenstadt und ich kann ihnen sagen, die sächsischen Wohnungsgenossenschaften sind gern bereit, günstiges Bauland in der Innenstadt zu erwerben und dort zu bauen oder zu sanieren.

**Zur Förderung:**

Revolvierende Fonds haben wir begrüßt. Begrüße ich nach wie vor. Es ist eine gute Idee, klappt auch - nicht nur bei der Wohnraumförderung. Was wir uns gewünscht hätten, wäre, dass neben der Bundesförderung auch noch Landesgelder dort einfließen.

Zweitens: Wenn wir beim Geld sind. Was passiert, wenn es mit der Städtebauförderung nicht weiter geht? Dann gibt es nur noch betriebswirtschaftliche Entscheidungen, das ist ganz klar. Keine stadtplanerischen Entscheidungen - nur noch rein betriebswirtschaftliche Entscheidungen darüber, was mit den Häusern wird.

**Abschlussstatement:**

Wir haben gehört, wir werden leider weniger - das ist schade - wir werden älter, das ist schön, leider werden auch einige der Älteren ärmer. Also lassen Sie uns doch gemeinsam dafür Sorge tragen, dass für einen großen Teil unserer Bürger bezahlbarer Wohnraum erhalten bleibt - am besten da, wo eine funktionierende, soziale, energetisch und technisch gute Infrastruktur schon vorhanden ist und lassen Sie die Kommunen entscheiden, wo das ist.

# Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.

Tillmann Schneider

**Zur Frage: Wie sind die Chancen für eine erfolgreiche und rentable Investitionstätigkeit in den sächsischen Innenstädten?**

Schauen wir doch einmal zurück: Wer hat eigentlich in den letzten 10 Jahren die vielen tausend Wohnungen mit wessen Geld in Leipzig, Dresden und anderen Städten finanziert?

Es waren weit überwiegend die privaten Akteure mit privaten Kapitalanlegern, die auf Grund bestimmter Rahmenbedingungen, die günstig waren - ich spreche speziell von der Denkmalabschreibung - investiert haben.

Ohne das Instrument der Denkmalabschreibung hätten wir in den letzten Jahren vielleicht 10 oder 20 % des realisierten Bauvolumens erreicht.

Was die Umsetzung der Denkmalabschreibung in den Gemeinden betrifft, haben wir im Moment ein Problem zu lösen, was wir mit dem SMI bereits angegangen haben, nämlich die Veränderung der Bescheinigungspraxis im Freistaat Sachsen.

Da es keine vorgezogene Steuerbescheinigung mehr gibt, müssen unsere Anleger zum Teil zwei, drei, vier Jahre auf ihre Steuervorteile warten, weil für die herrschende Antragsstausituation von 2.000, 3.000 oder 4.000 Anträgen in Dresden und Leipzig keine Kapazitäten zur Bearbeitung vorhanden sind.

Dazu kommen Umsetzungsprobleme, denn diese Aufgabe ist weisungsfrei auf die Kommunen übertragen worden.

Das ist das Problem, an dem wir gerade arbeiten, weil wir wissen, dieser Lebensnerv ist für

die Umsetzung der meisten Wohnungsbauprojekte existenziell wichtig. Die begleitenden Fördermittel, z.B. für die Quartiersentwicklung, reichen allein nicht aus, um die notwendigen Investitionen zu induzieren.

**Zur Finanzierung von Investitionen durch die Banken:**

Wir haben heute eine Situation, wo wir uns am Scheideweg befinden mit unserer gesamten Branche - geht es weiter, oder geht es nicht weiter - denn wir haben kaum noch Banken, die überhaupt bereit sind, Wohnungsprojekte im größerem Umfang zu finanzieren.

Speziell die deutschen Großbanken ziehen sich zurück. Deswegen bleiben uns noch - Gott

sei Dank muss man sagen – die Sparkassen und lokale Genossenschaftsbanken; die aber größere Volumina nicht ohne weiteres packen. Das ist vielleicht auch der Punkt, auf den ich als privater Unternehmer hinweisen möchte. Da muss die staatliche Seite mit helfen, dass wir wieder ein funktionierendes Finanzsystem haben. Das was wir im Moment haben, funktioniert nicht.

#### **Abschlussstatement:**

Also ich darf für die gewerbliche Wohnungswirtschaft sagen, wir unterstützen das Ziel von Außen nach Innen, weil das auch der Markt fordert.

Die Demographie – wobei das natürlich von

Stadt zu Stadt sehr unterschiedlich ist – spielt eine große Rolle bei der Entscheidung, was Innen ist. Man kann Hoyerswerda nicht mit Dresden und Leipzig vergleichen.

Es gibt in den Städten, die funktionieren durchaus auch Randbereiche, die genauso schützenswert sind, wie die zentralen Innenstadtbereiche. Aber es ist unterschiedlich von Stadt zu Stadt und insofern muss auch lokal entschieden werden, welche Bereiche zur Innenstadtentwicklung gehören.

Die integrierten Stadtentwicklungskonzepte unterstützen wir auch, weil dort die Bürger mitarbeiten können und auch mutige Entscheidungen getroffen werden – wo soll etwas wei-

tergehen und wo soll etwas nicht weitergehen. Daran kann sich die Wirtschaft dann auch halten, das ist kein Problem.

Wir nehmen das zur Kenntnis, wenn entschieden wird, hier soll nichts passieren und wir nehmen zur Kenntnis, wenn entschieden wird, hier darf man sich betätigen.

## **Haus u. Grund Sachsen e.V.**

Dr. Thomas Ungethüm

### ***Zur Feststellung, dass die privaten Einzeleigentümer bislang nur wenig am Stadtumbau beteiligt waren :***

Der Bund hat in seinen Erhebungen festgestellt, dass Stadtumbaugebiete überwiegend Plattenbaugebiete sind und nur zu 50 % in Innenstädten liegen. Das ist die Wahrheit und ich kann in diesem Zusammenhang nur darum bitten, dass dieser Schwerpunkt Innenstadt von allen angenommen wird. Dort gibt es auch bezahlbaren Wohnraum und ich sage 70 % unserer Mieter zahlen Mieten zu 3,85 €. Das sind auch Harz IV Leute. Das soviel zu bezahlbarem Wohnraum. Wenn wir was für die Stadtentwicklung tun wollen, dann müssen wir den Fokus auf die Innenstädte richten. Unter den Rahmenbedingungen, unter denen wir künftig zu arbeiten haben, weniger Geld, die fatale demographische Entwicklung und der Leerstand, den wir schon vor uns herschieben ist das die richtige Entscheidung um die Probleme zu lösen.

Bislang waren die Förderungen nicht auf die Einzeleigentümer zugeschnitten. Es gab zwar Aufwertungsfördermittel, aber die Städtebauförderung ist so zugeschnitten, dass ein Drittel der Bund, ein Drittel das Land und ein Drittel die Kommune zahlen. Und ich kenne eigentlich keine Kommune, die gesagt hat, dafür gebe ich mein Geld aus.

Wovon, wo wir am meisten profitiert haben, das war der Denkmalschutz. Im Denkmalschutz sind Mittel auch an die Einzeleigentümer geflossen und insofern hoffe ich, dass das so weitergeht.

### ***Zur Frage: Vermissen die privaten Einzeleigentümer tragfähige und zukunftsweisende, innerstädtische Entwicklungskonzepte?***

Wir würden als Haus u. Grund gern in den Kommunen stärker an den SEKO's oder INSEK's mitarbeiten. Ich bin auch froh, dass die Aussage kam, dass die Qualität der SEKO's und INSEK's besser werden soll.

Die privaten Einzeleigentümer haben aber nur einen kleinen Teil der Immobilien in diesen Gründerzeitquartieren, die leer stehen. Den größten Teil haben die kommunalen Wohnungsunternehmen. Das ist in jeder Stadt so. Unsere Mitglieder haben vielleicht ein Haus oder zwei, wenn es mal hoch kommt, hat auch einer drei Häuser. Das Innenstadtpromblem ist also nicht nur ein Problem der Einzeleigentümer. An den Konzepten müssen alle Akteure mitarbeiten.

### ***Zur finanziellen Situation der privaten Einzeleigentümer:***

Und was das Geld betrifft, so sind die Einzeleigentümer in einer misslichen Lage. Die Leute, die diese Häuser früher hatten oder sie nach der Wende gekauft haben, die mussten erst einmal erhebliche Kredite aufnehmen. Da musste ein Bad eingebaut werden und das sollte besser sein, als in der Neubauwohnung. Die Neubauwohnung, die Plattenbauwohnung war damals das Beste, da hat der Professor neben dem Gärtner oder dem Schichtarbeiter gewohnt und so ein Standard musste in den alten Häusern auch her. Dort war noch der Stand nach dem Krieg oder vor 1945. Viele haben diese ersten Kredite heute noch nicht abgelöst und haben natürlich einen Horror davor, wieder neue Kredite aufzunehmen, um wieder zu investieren.

### ***Zur Frage: Was müsste in der Förderpolitik***

### ***geändert werden?***

Die Investitionszulage ist unbedingt notwendig. Die wirtschaftliche Situation der privaten Einzeleigentümer ist schwierig und wenn dort kein Geld ankommt, wird nichts passieren. Das muss man einfach so sagen. Eine Sanierung für ein 6-Familien-Haus kostet zwischen 500 und 700.000 EUR und das muss wieder erwirtschaftet werden. Das muss sich darstellen lassen. Und wenn ich keine Mieter habe oder keine Mieter in Aussicht habe und nehme dann so eine Investitionssumme in Angriff – das funktioniert nicht. Also brauche ich Fördermittel. Das zweite ist, wenn wir uns zukünftig auf die Innenstädte focusieren, weil wir nicht wollen, dass die Städte in Segmente zerfallen, dann muss auch wieder eine Umzugsprämie gezahlt werden. Es gibt heute, bereits eine Förderung für den Umzug in die Innenstadt, die müsste aber deutlich erhöht werden. Die Kommunen müssen außerdem ihren Eigenanteil an der Förderung auch wirklich zahlen. Es ist das Interesse der Kommunen, wo die Leute wohnen, und deshalb muss sie auch die Anreize dafür schaffen.

### **Abschlussstatement:**

Die Konzentration auf die Innenstädte – das ist richtig – ohne Fördermittel geht es nicht und dann müssen alle – sowohl die Kommune als auch die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Privaten mit ins Boot – in dem Moment, in dem der Wohnungsbestand an einem bestimmten Standort die Aussicht hat, dass dort alle mit rein gehen, dass eine Verbesserung eintritt, in dem Moment sind auch Investoren da und wird Geld in die Hand genommen.

# Sächsischer Städte und Gemeindetag e.V.

Ralf Leimkühler

**Zur Frage: Sind die Einzeleigentümer von den Gemeinden bisher zu wenig mitgenommen worden auf dem Weg der Stadtentwicklung?**

Ich halte es nicht für sinnvoll, dass man den Kommunen aufgibt, Vorrang hat privat vor kommunal. Man kann solche Ziele von Landesseite entwickeln, aber vor Ort weiß man immer noch am besten, wie mit begrenzten Mitteln der größtmögliche Vorteil für die Stadt erreicht werden kann.

Und das ist mir wichtig, dass man letztlich den Kommunen überlässt, ihre Stadtentwicklungs-

konzeptionen zu gestalten, unter Berücksichtigung natürlich des Leitbildes, das die Staatsregierung entwickelt hat.

Im Übrigen glaube ich, dass die Kommunen sehr wohl bereit sind, die Fördermittel auch an Private durchzureichen und das auch in der Vergangenheit getan haben.

## **Abschlussstatement:**

Wir müssen uns alle gemeinsam dafür einsetzen, dass der Bund seine Mittel nicht zurückfährt, dass der Freistaat – auch, wenn er das

heute nicht so sagen kann – natürlich seinen Anteil stabil hält – mindestens stabil hält.

Ich möchte noch auf ein Problem aufmerksam machen, was heute noch gar nicht zur Sprache gekommen ist und das betrifft die Bürokratie und die Verwaltungsverfahren, die wir mit dem Stadtumbau haben. Wenn die Fördermittel zurückgehen, dann kann man den heutigen Bürokratieaufwand nicht mehr halten. Ich erinnere nur an die Jahresscheiben, die eingehalten werden müssen, bei der Zuteilung der Städtebaufördermittel. Solche Dinge müssen überdacht und vereinfacht werden.

# STEG Stadtentwicklung GmbH, Sprecher der Sanierungsträger

Thomas Bleier

**Zur Frage: Sehen Sie die Chancen für eine geordnete Stadtentwicklung vor dem Hintergrund der schrumpfenden Bevölkerung optimistisch?**

Die sächsischen Gemeinden haben in den letzten 20 Jahren eine hervorragende Arbeit geleistet. Wir sind jetzt in der dritten Dekade der städtebaulichen Erneuerung in Sachsen.

Wir sehen diese Probleme schon seit weit über zehn Jahren. Wir waren in Sachsen Spitzenreiter bei der strategischen Herangehensweise, mit dem Einführen der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte.

Im Moment haben wir jedoch die Situation, dass die Problemlagen in den Innenstädten sehr individuell sind, sehr unterschiedlich ausgeprägt sind.

Außerdem haben wir unterschiedliche Anforderungen an Wohnen, Infrastruktur und Handel aufgrund unterschiedlicher Gemeindegrößen.

Dem gegenüber steht ein sehr starres Förderinstrumentarium und unstetiges Förderinstrumentarium.

Wenn wir uns diese Schere ansehen, die da aufklafft zwischen der Realität vor Ort und der Förderprogrammatisierung, müssten wir tatsächlich ein düsteres Bild von den Chancen einer geordneten Stadtentwicklungspolitik malen.

Wenn wir es nicht zielgerecht und zeitnah schaffen, den Gemeinden eine klare strategische Vorgabe zu machen, wo der Freistaat insgesamt hin möchte, mit der städtebaulichen Erneuerung, wenn mit dem gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln, nicht die individuellen Probleme vor Ort komplex angegangen

werden können, da haben wir keine Chance. Dann können 50 % der sächsischen Kommunen ihre Türen von außen abschließen.

Dann haben wir Identitätsverlust, dann haben wir alle Aufbaumühnungen, die in den letzten 20 Jahren gelaufen sind, um die Kompaktheit der Stadt, um die Kulissen der Stadt, um die Vitalität und die Eigenart der Stadt, kontaktiert.

## **Zur Chance der Gemeinden, die Sanierungsgebiete kurzfristig geordnet zu Ende zu führen:**

Ich denke, jede Gemeinde hat ein eigenes Szenario entwickelt, wie sie mit den Sanierungsgebieten umgehen will. Das ist natürlich auch abhängig von Fördermitteln.

Es ist für alle Kommunen ein großes Problem, zu einem bestimmten Stichtag – dem 31.12.2013 – die Sanierungsgebiete abzuschließen und wir müssen uns darüber im Klaren sein, das sind fast 70 % aller Fördergebiete in Sachsen.

Wenn wir als Sanierungsträger die Gemeinden auf diese Abschlusszenarien einstimmen, dann hören wir immer wieder von Problemen mit den Gutachterausschüssen. Sie können die Anfangs- und Endwerte nicht zeitnah feststellen. Die Kommunen haben den Wunsch, Ausgleichsbeträge zu erheben und ich denke, das ist in allen Gemeinden der Fall, diese Ausgleichsbeträge auch in den Gebieten zur Sanierung wieder einzusetzen, als Ergänzung der kommunalen Eigenanteile – das macht alles Sinn. Aber es macht keinen Sinn unter Zeitdruck.

Die Aufgaben in den Sanierungsgebieten sind noch nicht abgeschlossen – wir haben – ich sage mal – 50 % der Aufgaben erfüllt, die bau-

lichen mehr als die Sonstigen. Wir brauchen dringend Zusatzinstrumente oder neue Gebietskulissen, die sicherlich kleiner sind als die alten. Wir können die sächsischen Gemeinden nicht 2013 aus den Gebietskulissen entlassen und sie dann im Grunde genommen vor die Tatsache stellen, „Ihr seid im Modell der zentralen Orte keine besondere Wichtigkeit mehr“, deshalb gibt es nichts mehr für euch. Bei der jetzigen Zersplitterung der Förderprogramme wird es extrem schwierig sein, den Gemeinden ein neues Instrument als Fortsetzung des Sanierungsprogramms an die Hand zu geben.

## **Abschlussstatement:**

Wir brauchen die integrierten Stadtentwicklungskonzepte als zentrales Steuerungsinstrument, sie müssen individuell sein und auf die Bedürfnisse der Gemeinde zugeschnitten sein. Das ist, so meine ich, das Allerwichtigste.

Wir brauchen Kontinuität und Verlässlichkeit in der Förderpolitik.

Wir brauchen Programme, die Mehrdimensionalität in der Stadterneuerung bewirken und wir brauchen vor allen Dingen wieder mehr operativen Bereich.

Wir brauchen keine Programmlogistik, die uns im administrativen Bereich Ressourcen bindet, das ist unnötig, das haben wir in der Tat schon mal besser gehabt und da können wir sicher auch mal wieder hinkommen.

Die Sächsischen Kommunen stehen zur Stadterneuerung und können kofinanzieren, das muss man auch mal ganz deutlich sagen, wenn eine Verlässlichkeit da ist.

Stadtumbau Ost in Stollberg



Bautzen, Sanierung Rathaus



Freiberg, Kornhaus



Chemnitz, Rückbau Plattensiedlungen



Chemnitz, Innenstadtrevitalisierung





Herausgeber:  
Sächsisches Staatsministerium des Innern

Redaktion:  
Sächsisches Staatsministerium des Innern  
Abteilung 5 - Stadtentwicklung,  
Bau- und Wohnungswesen  
Wilhelm-Buck-Straße 4  
01097 Dresden

Gestaltung und Satz:  
Sächsisches Staatsministerium des Innern  
Refrat 54

Druck:  
Sächsisches Staatsministerium des Innern  
Auflage: 300

Redaktionsschluss:  
31. Mai 2011

Fotonachweis:  
Die abgebildeten Fotos wurden von den jeweiligen Gemeinden zur Verfügung gestellt.  
Titelbild Sächsisches Staatsministerium des Innern

Das Sächsische Staatsministerium des Innern im Internet:  
[www.smi.sachsen.de](http://www.smi.sachsen.de)

Verteilerhinweis:  
Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zu Gunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

Copyright  
Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.