

Eichstädt / Emge Rankestraße 23 10789 Berlin

per mail:

An alle Teilnehmerstädte der ersten Werkstattveranstaltung  
in Teterow

## Protokoll

### **Stadtumbau Infonetzwirk M-V**

#### **1. Werkstattgespräch zur Fortschreibung der ISEKs – Monitoring für mittlere und kleinere Städte**

**Termin: 04.11.2004, 10.00 bis 16.00 Uhr, Ort: Teterow, Rathaus**

Teilnehmer: 31 Vertreter aus den eingeladenen Städten, 15 Vertreter der Sanierungsträger und ISEK-Planungsbüros, 2 Vertreter des VNW, Min ABL, Referenten, Vorbereitungsgruppe.

Nicht vertreten waren die Kommunen Grabow, Dranske, Ludwigslust, Sagard, Sassnitz.

#### **Begrüßung durch Herrn Schlömann-Vagedes** (Referent Städtebauförderung im Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung)

Herr Schlömann-Vagedes begrüßt die Teilnehmer und Referenten im Namen des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung. Er dankt dem Leiter des Bauamtes Herrn Hohenegger für die umsichtige Organisation der Veranstaltung in Teterow selbst.

Zum Thema der Veranstaltung, der regelmäßigen Entwicklungsbeobachtung (Monitoring) erläutert er kurz die Auffassung seines Hauses. Das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung strebt ein möglichst schlankes Monitoring an, das keinen unnötigen Datenaufwand betreibt, das möglichst alle städtebaulichen Programme integriert, das sich selbst als Teil der kommunalen Planung und Entwicklungskontrolle versteht und das schließlich auch zu vergleichbaren Ergebnissen führt. Anschließend beschreibt er den geplanten Ablauf des Vormittags und stellt die vier Referenten vor, Frau Dr. Liebmann, Frau Genschow, Frau Milatz, die von Herrn Braun unterstützt wird, sowie Herrn Dr. Hölling.

#### **Referat 1: „Zur Arbeit der Bundestransferstelle Stadtumbau-Ost“ (Frau Dr. H. Liebmann, Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung bei Berlin).**

Frau Dr. Liebmann erläutert Funktion und Aufgaben der aus Bundesmitteln finanzierten Transferstelle, die Anfang 2004 aufgebaut worden ist und die u.a. am 3. November d.J. eine große Veranstaltung zur „Aufwertung im Stadtumbau“ durchgeführt hat. Für die Erarbeitung von Monitoringkonzepten ist aus ihrer Sicht wichtig, das mit klaren Definitionen die Vergleichbarkeit gesichert wird, das andererseits die Aussagekraft der einzelnen Indikatoren immer wieder überprüft wird, um unnötige Datenerhebungen zu vermeiden. Ferner: Dass eine Differenzierung zwischen den Indikatoren aus pragmatischen Gründen erforderlich ist und dass dabei die Schlüsselindikatoren festgelegt werden sollten. Bei allen Indikatoren geht es in der Regel um einen Kompromiss zwischen Verständlichkeit und Messgenauigkeit, um eine einfache Handhabung zu gewährleisten.

**Referat 2: „Notwendigkeit, Inhalt und Nutzung eines Monitorings zur Stadtbeobachtung“ (Frau B. Genschow, Wirtschaftsinstitut – Marktforschung – Evaluation – Strukturentwicklung, Rostock)**

Die Werkstattmappe enthält als Extrakt des Referats ein dreiseitiges Arbeitspapier „Mindestdatenkatalog für den Aufbau und die Fortschreibung eines Monitorings für kleinere Städte“ sowie ein zweites Arbeitspapier „Vorschlag für ein Indikatoren-Minimal-Set für ein Stadtmonitoring“ (Gliederung: Basisindikatoren, maßnahmen- und projektbezogenen Indikatoren und Zielindikatoren). Zusätzlich zu den drei Indikatorengruppen erläutert Frau Genschow eine vierte Indikatorengruppe, die sog. Wirkungsindikatoren, die langfristig erhoben werden, um die Maßnahmen- und Programmwirkungen zu erfassen.

Im Anschluss an das Referat von Frau Genschow stellt Herr Schlömann-Vagedes klar, dass es nicht Ziel der Werkstattveranstaltung in Teterow ist, alle Basisdaten und Indikatoren im Detail zu diskutieren, sondern dass diese Aufgabe in den folgenden drei Monaten von kleineren Städtearbeitsgruppen bearbeitet werden soll, die sich an der Arbeitsgruppengliederung der heutigen Veranstaltung orientieren. Dazu teilt er mit, dass Frau Manthei (Bauamtsleiterin Ückerümünde) und Frau Schäfer (Bauamtsleiterin Malchow) sich bereit erklärt haben, jeweils das erste Treffen in ihren Städten organisatorisch zu betreuen.

Die anschließende **Diskussion** wird beherrscht von der Frage, wie die Forderung nach einem leistungsfähigen Monitoring und einer Fortschreibung der ISEKs, in den einzelnen Städten umgesetzt werden kann und wie der Aufbau eines Monitorings finanziert und gefördert werden soll? Dazu erläutert Herr Schlömann-Vagedes, dass 50 Prozent des Monitoringsaufbaus förderfähig sind und dass die zweite Hälfte auf andere Weise finanziert werden muss. Herr Eichstädt berichtet dazu von Erfahrungen aus Sachsen-Anhalt und Thüringen, wo sich mehrere Städte zu einer gemeinsamen Finanzierung mit ihren Wohnungsunternehmen und ihren Stadtwerken entschlossen haben und so den Kommunalanteil im vertretbaren Rahmen halten. Frau Dr. Liebmann unterstreicht in diesem Zusammenhang noch einmal die Forderung, dass sich die Bürgermeister an die Spitze der Stadtumbauplanung, –abstimmung und –umsetzung stellen sollen, weil dann auch Finanzierungsfragen einfacher zu lösen sind.

**Referat 3: „Stadtmonitoring für kleinere Städte?“ (Frau Dipl.-Ing. S. Milatz, Büro Dr. Neuhaus und Partner, Neubrandenburg, unterstützt von Herrn Dipl.-Ing. L. Braun, Büro bsr freie Architekten und Ingenieure, Neubrandenburg)**

Das Referat beginnt mit einem Fragezeichen (s.o.) und endet mit einem Ausrufezeichen. Frau Milatz stellt ihre Arbeitsthese in dem Zusammenhang der Arbeit der beiden o.g. Büros vor und setzt sich in ihren Schlussfolgerungen besonders mit der Frage auseinander: „Wie kommt man mit geringstem Aufwand zu einem leistungsfähigen Monitoringsystem?“. Sie plädiert bei ihren anschließend erläuterten Arbeitsschritten ebenfalls für eine Organisationsform, die so dicht wie möglich beim Bürgermeister angesiedelt werden sollte.

Da die Zeit inzwischen fortgeschritten ist, bittet Herr Schlömann-Vagedes darum, dass die Diskussion über die dargestellten Thesen in die Arbeitsgruppen verlegt wird und bittet Herrn Dr. Hölling um seinen Vortrag.

**Referat 4: „Systematische Leerstandserfassungen im Rahmen eines Wohnungsmarktinformationssystems“ (Dr. U. Hölling, Büro Dr. Hölling und Partner, Berlin)**

Herr Dr. Hölling berichtet über ein Konzept, das sein Büro im Rahmen der Stadtumbauplanung entwickelt hat und das im Wesentlichen aus zwei Komponenten besteht: Der Ergänzung des Einwohnermeldesystems um einen Modul „Wohnungsbestand“ und aus einer Verknüpfung der Einwohnerdaten mit den Wohnungsdaten. Nach einem vertretbaren Einrichtungsaufwand sollen so jährlich automatisch die Haushalteentwicklung und die Leerstandsentwicklung durch Programmroutinen ermittelt und ausgeworfen werden. Das System, das intensiv mit den Wohnungsunternehmen abgestimmt werden soll, bietet Stadt und Unternehmen eine brauchbare Grundlage zur Beurteilung der Entwicklung des Wohnungsmarktes und sinnvoller Stabilisierungsmaßnahmen.

Herr Schlömann-Vagedes schließt die Vormittagsrunde und erläutert die Arbeit des Nachmittags, die mit der Diskussion in zwei Arbeitsgruppen fortgesetzt werden soll.

Herr Hohenegger als Gastgeber begrüßt in diesem Zusammenhang noch einmal die Werkstattteilnehmer im Namen der Stadt und im Namen von Bürgermeister Dettmann, der am gegenwärtigen Termin leider verhindert ist und erläutert die Raumverteilung für die Arbeitsgruppen. Während Gruppe A im Ratssaal bleibt, führt er die zweite Gruppe nach der Mittagspause, die damit eröffnet wird, zum Gebäude der Stadtwerke, in deren Sitzungssaal die Gruppe B zwischen 13.00 Uhr und 14.45 Uhr tagt.

Mittagspause

**Bildung und Arbeit der Arbeitsgruppen A und B:** Auf Vorschlag des Veranstalters werden die Arbeitsgruppen folgendermaßen aufgeteilt:

**Gruppe A** (Moderation: Herr Dr. W. Eichstädt): Pasewalk, Grimmen, Hagenow, Torgelow, Ueckermünde, Bad Doberan, Grevesmühlen, Boizenburg/Elbe, Teterow, Bützow.

**Gruppe B** (Moderation: Herr M. Bräuer): Malchin, Stavenhagen-Reuterstadt, Eggesin, Friedland, Malchow, Strasburg (Uckermark), Laage, Sternberg, Woldegk, Goldberg, Altentreptow, Gadebusch.

Städte mit zwei oder mehr Teilnehmern haben die Möglichkeit genutzt und waren mit mindestens einer Person in jeweils einer Arbeitsgruppe vertreten.

Nach einer Arbeitsgruppendifkussion von knapp zwei Stunden kommen die Mitglieder der Arbeitsgruppen noch einmal zu einem gemeinsamen Plenum im Ratssaal zusammen:

### **Bericht der Arbeitsgruppe A (Herr Dr. W. Eichstädt, Büro Eichstädt/Emge, Berlin)**

Die Arbeitsgruppe A hat sich nach den Referaten und Diskussionen des Vormittags nicht mehr mit der Frage „ob ein Monitoring erforderlich ist?“ auseinandergesetzt, sondern nur noch mit der Frage „wie die erforderlichen Arbeiten geleistet werden können?“.

Anhand der vorbereiteten Liste „Basisdaten“ (Frau Genschow) werden zunächst die Themen **Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbestand** behandelt. Eine kleinräumliche Erfassung der Bevölkerungsentwicklung kann in vielen Fällen durch ein einfaches Ergänzungsmodul zur EMA-Software erreicht werden, erfordert aber als Erstes eine einvernehmliche Abgrenzung der Teilräume. In Ueckermünde wird die Möglichkeit bestehen, ein entsprechendes System im Aufbau kennenzulernen.

Das System der Haushaltegenerierung (Dr. Hölling) setzt eine hausnummernscharfe Auswertung der GWZ '95 voraus. Es muss geprüft werden, ob diese Daten noch beim Statistischen Landesamt vorhanden sind. Bei den Haushalten wie beim Wohnungsleerstand ist der schwierigste Teil immer der private Mehrfamilienhausbesitz (i.d.R. 25 bis 35 Prozent des Wohnungsbestandes). Bei der Haushaltdefinition sind sich die Arbeitsgruppenmitglieder der Definitionsunterschiede zwischen offizieller und städtebaulicher Definition bewusst, sehen darin jedoch keine unüberwindbaren Schwierigkeiten. Bei der Leerstandserfassung wird es bis auf weiteres bei den unterschiedlichen Methoden bleiben (Vorort-Erfassung, Zählererfassung, Abrechnung der Abfallentsorger, Zusatzprogramme zur Einwohnermeldeamt-Statistik, Schätzungsmethoden), wichtig ist jedoch, dass die Städte sich um schrittweise Präzisierungen, vor allem im Altbaubestand bemühen. Torgelow arbeitet bereits seit mehreren Jahren an einer effektiven Nutzung der Stadtwerkedaten, ist aber immer noch nicht zu einem befriedigenden Datenabgleich gekommen. Bei der Auswertung der offiziellen Wohnungsbestandsstatistik zu Fragen der Wohnungsgrößenentwicklung macht die Wohnungsbau-genossenschaft Grimmen darauf aufmerksam, dass Raumzahländerungen im Zuge der Modernisierung von der offiziellen Statistik nicht erfasst werden.

Bei den **Sozialdaten** gibt es eine Reihe von Daten, bei denen sich der Zugriff nicht ändert (Arbeitslose, Langzeitarbeitslose, Wohngeldempfänger), dagegen treten mit der Hartz IV-Regelung organisatorische Änderungen bei der Sozialhilfe ein, die den Zugriff zu diesen Daten im Jahr 2005 noch erschweren können. Zu den Möglichkeiten, Daten der Agenturen für Arbeit auch kleinräumlich zu erhalten, hat Frau Genschow ausführlich referiert.

Bei den **städtebaulichen Daten** (hier Infrastrukturdaten) haben sich ebenfalls organisatorische Änderungen und erweiterte Kreiszuständigkeiten ergeben, die den Umgang mit diesen Aufgaben nicht einfacher machen.

In der Frage der **Kooperation mit den Ver- und Entsorgern** haben die Mehrzahl der Städte diese Kontakte erstmalig im Rahmen des Bundeswettbewerbs aufgenommen. Die Zusammenarbeit ist gegenwärtig ohne besondere Intensität, weil bisher in den Städten der AG keine gravierenden Netzbaumaßnahmen erforderlich geworden sind.

Zum Abschluss der Arbeitsgruppendifkussion werden noch einmal zwei Fragen für das Plenum bzw. an das Ministerium formuliert: a) Wie werden Monitoring und ISEKs gefördert? und b) Für welche Städte und welche Förderanträge wird das ISEK eine zwingende Voraussetzung?“

Hierzu antwortete Herr Schlömann-Vagedes unmittelbar nach dem Bericht. Zu a): Die ISEKs sind voll förderfähig, das Monitoring zu 50 Prozent (s.o.). Zu b): Das fortgeschriebene ISEK und das Monitoring werden

Voraussetzung für alle Förderanträge für 2006 zum Stadtumbau-Ost-Programm, die bis zum 15.10.2005 gestellt werden müssen. Für kleinere Maßnahmen im Rückbau reicht ein „Grobkonzept“.

### **Bericht der Arbeitsgruppe B (Herr M. Bräuer, Büro Bräuer, Rostock)**

Die Arbeitsgruppe umfasst die Städte mit den geringsten Einwohnerzahlen, d.h. kleiner als 10.000 EW. Es waren nicht alle der in dieser Gruppe benannten Städte mit Personen vertreten. Von den 16 Städten wurde lediglich in zwei Städten nach dem Bundeswettbewerb 2002 gezielt am ISEK weitergearbeitet.

Die **Reuterstadt Stavenhagen**, die im Bundeswettbewerb einen dritten Preis erzielt hatte, hat das Konzept der Verschmelzung der Plattenbausiedlung „Weststadt“ mit der Altstadt weitergeführt und es im Zusammenhang mit der bevorstehenden Umsetzung konkretisiert. Das ISEK 2002 war unter großem Zeitdruck entstanden. Seitdem sind die Rückgangszahlen der EW und der Leerstand in größerem Umfang gestiegen als seinerzeit angenommen. Dieser Trend wird sich auch auf Grund der Auslösung des Bundeswehrstandorts Basepohl weiter fortsetzen. Das Augenmerk und die Öffentlichkeitsarbeit werden aus praktischen Gründen auf einen Stadtumbaumaßnahmen-Standort konzentriert. Es wird nicht nur abgerissen, sondern es ist auch der Rückbau auf drei Geschosse vorgesehen.

In der **Stadt Malchow** ist mit Konsequenz und in enger Kooperation zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen an der Konkretisierung und Umsetzung des ISEK weitergearbeitet worden. Das war erforderlich, aufgrund eines nicht eindeutig erklärbaren EW-Rückgangs von 400 EW in 18 Monaten, eines in kurzer Zeit eingetretenen strukturellen Leerstands, starker Umzugsbewegungen und Mietrückstände. Daraus abgeleitet konzentrieren sich alle Aktivitäten auf die erkannten sozialen Brennpunkte. Im kommenden Jahr ist eine weitere Konkretisierung des ISEK geplant, in der verstärkt die Stadt-Umland-Beziehungen Beachtung finden sollen. Erfreulich ist eine wachsende Nachfrage von Zuzüglern aus dem Umland, unerfreulich ist die strikte Zurückhaltung der Banken. Die in Malchow gemachten Erfahrungen, die bevorstehende Verwaltungsreform und die Versorgungsfunktion des Zentralortes erfordern eine territoriale Strukturpolitik auch für die Wohnungsversorgung und die Infrastruktur.

Als interessante Informationen aus Malchow sind zu werten, dass leerstehende Wohnungen im Privatsektor in kurzer Zeit zu Ferienwohnungen werden und dass das Wohnungsunternehmen ein Kino übernommen hat und es mit geringem Verlust betreibt, weil es nachweislich Bewohner aus dem Umland in die Stadt zurückzieht und der Ertrag vermieteter Wohnungen den Verlust deutlich übersteigt.

In der Diskussion wurden Probleme mit der Umsetzung der ISEKs aufgeworfen, aber wegen des Charakters der Veranstaltung nicht weiter vertieft.

Differenzierte Erfahrungen wurden aus verschiedenen Städten vorgetragen. Dabei war der Hinweis auf die Leerstandsentwicklung in den Dörfern des Umlandes, vor allem benannt am Beispiel Woldegk, besonders dramatisch und verdeutlichte die Notwendigkeit einer stärkeren Beachtung der Stadt-Umland-Problematik.

In Eggesin, Teilstadt des Regionalkonzeptes U.T.E., ist das Erfordernis der Fortschreibung des ISEK durch die Entscheidung zum weiteren Abbau des Bundeswehrstandorts gegeben. Hier sind auch Aufwertungs- bzw. Neubaumaßnahmen erforderlich, um Voraussetzungen für das Umzugsmanagement zu schaffen.

Die Leerstandserfassung wurde von verschiedenen Städten problematisiert. Diese stellt sich insbesondere im privaten Sektor nur durch Begehung lösbar heraus, wenn der Weg über die Stromzähler wie in Malchow nicht möglich ist. Die Daten der Wohnraum- und Gebäudezählung von 1995 sind nicht mehr oder nur noch bedingt vorhanden.

Die angesprochene Notwendigkeit des Aufbaus neuer Verwaltungsstrukturen für die Bewältigung der ISEK-Fortschreibung und des begleitenden Monitorings wird seitens des Landes nicht gesehen. Es muss durch Konzentration und maximale Kooperation, durch Engagement der Stadtspitze für die Aufgabe, durch ämterübergreifendes Agieren unter Einbeziehung aller Fachabteilungen angegangen werden. Die zeitweilige Einbeziehung bzw. Beauftragung externer Fachleute ist unter dem Gesichtspunkt der Effizienz anzuraten. Möglichkeiten der Datenerfassung, z.B. zur Sozialstatistik wurden durch Frau Genschow benannt.

### **Abschluss der Veranstaltung**

Aufgrund der Verabredung, die begonnene Diskussion in den Städtearbeitsgruppen fortzusetzen, wurde auf das Auswertungstatement von Frau Genschow verzichtet.

Sein Schlusswort fasst Herr Schlömann-Vagedes in vier Bemerkungen zusammen. Das Engagement der Arbeitsgruppengespräche ist aus seiner Sicht eine „angenehme Überraschung“. Das Ministerium begrüßt

den offensichtlich bestehenden Grundkonsens in der Frage der ISEK-Fortschreibung und des Monitoring-Aufbaus sowie die Bereitschaft, die Aufgabenstellung in kleineren Städtearbeitsgruppen weiterzubehandeln. Seiner Auffassung nach sollte die Arbeit dieser Gruppen bis Ende März abgeschlossen und dokumentiert sein. Das Ministerium würde diese Arbeit gern den Städten selbst überlassen und selbst nur auf besonderen Wunsch teilnehmen. Die Förderanträge, die bis zum 15.10. zu stellen sind, sollten zumindestens einen Ergebnisbericht über die ISEK-Fortschreibung der jeweiligen Stadt und über den Stand des Monitorings enthalten.

Nach diesem Schlusswort bedankt sich Herr Schlömann-Vagedes noch einmal bei allen Teilnehmern und schließt die Veranstaltung um 15.50 Uhr.

**Hinweis:** Die Referatstexte sind in den Werkstattmappen enthalten. Die Texte und das Protokoll werden zudem auf der Internetseite des Ministeriums veröffentlicht.

Protokoll: W. Eichstädt (19.11.2004)