

---

# Stadtumbau – starke Partnerschaft für die Zukunft der Städte

Gemeinsames Positionspapier

---

Deutscher Städtetag (DST)



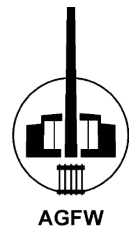
---

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen e.V.



---

Arbeitsgemeinschaft für Wärme und  
Heizkraftwirtschaft e.V. - AGFW -  
bei dem Verband der Elektrizitätswirtschaft e.V.  
(VDEW)



---

Bundesverband der deutschen Gas- und  
Wasserwirtschaft e.V. (BGW)



---

Verband kommunaler Unternehmen e.V.  
(VKU)



---

Februar 2006

## **Präambel**

Seit Beginn der 90er Jahre haben sich dank massiver Investitionen der Wohnungsunternehmen und der Ver- und Entsorger sowie der Förderung von Bund und Ländern die Wohnverhältnisse, die Ver- und Entsorgungssicherheit und die Umweltqualität in den neuen Ländern deutlich verbessert. Der wirtschaftliche Strukturwandel und der damit einhergehende Bevölkerungsrückgang sowie die Abwanderung in das Umland der Städte führten jedoch spätestens Ende der 90er Jahre in den Städten und Regionen der neuen Länder zu massiven Wohnungsleerständen und Überkapazitäten der technischen Infrastruktur. Falsche steuerliche Anreize haben diese Entwicklung noch befördert. In den kommenden Jahren werden – trotz erster Erfolge beim Stadtumbau – weiter erhebliche Leerstände von Wohnungen und Gewerbeflächen zu erwarten sein.

Aber nicht nur Ostdeutschland, sondern auch immer mehr Regionen in den alten Ländern sind mit dem strukturellen und demografischen Wandel in unserer Gesellschaft konfrontiert. Letztlich stehen alle Städte in Deutschland vor erheblichen stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Herausforderungen im Zusammenhang mit der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung, den Wanderungsbewegungen, den Änderungen im Altersaufbau und der Gefahr der sozialen Segregation in den Wohnquartieren.

Die Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Städte ist nicht nur eine Aufgabe der Kommunen, der Wohnungs- und Versorgungswirtschaft, sondern eine Gesamtherausforderung für Staat, Wirtschaft und Zivilgesellschaft. Nur durch eine strategische Allianz zwischen Bund, Ländern und Gemeinden, den beteiligten Unternehmen vor Ort und den Bürgerinnen und Bürgern kann diese Aufgabe in gemeinsamer Verantwortung gemeistert werden. Alle Verantwortlichen in Politik und Wirtschaft werden daher zur Kooperation und einer partnerschaftlichen Beteiligung am Stadtumbau aufgerufen.

Mit Fortschreiten des Stadtumbaus wird zunehmend deutlich, dass nicht nur die Beseitigung des Wohnungsleerstandes, sondern insbesondere auch die Struktur Anpassung der Anlagen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur an den sinkenden Bedarf eine Aufgabe von erheblicher wirtschaftlicher Dimension ist. Die Betreiber der Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung fordern daher eine stärkere Einbeziehung in die Planung des Stadtumbaus und eine angemessene Förderung der von ihnen zu bewältigenden technischen Anpassungsmaßnahmen.

Der Deutsche Städtetag, der GdW und die Verbände der Ver- und Entsorgungswirtschaft begrüßen die programmatischen Aussagen der Bundesregierung zum Stadtumbau im Koalitionsvertrag vom 11. November 2005. Um den Städten und der Wohnungs- und Versorgungswirtschaft in den neuen Ländern bei der Verminderung des Wohnungsleerstandes und der Anpassung der technischen und sozialen Infrastruktur zu helfen, soll das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ auf höherem Niveau durch Zusammenlegung bisheriger Programme über 2009 hinaus fortgesetzt werden. Um in ganz Deutschland die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels weiter zu unterstützen, soll darüber hinaus eine Zusammenarbeit mit dem Stadtumbauprogramm West geprüft werden.

Die Rahmenbedingungen für den Stadtumbau und die gemeinsamen Anstrengungen der am Stadtumbau beteiligten Partner müssen – und darüber sind sich der DST, der GdW, die AGFW, der BGW und der VKU einig - darauf abzielen:

- die Attraktivität der Städte für die Menschen zu steigern;
- die anhaltenden Zersiedelungsprozesse und die damit einhergehende Stadtflucht zu stoppen;
- die weiter in den Stadtumbaugebieten dringend erforderlichen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen zu beschleunigen;
- die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung als Kernaufgabe öffentlicher Daseinsvorsorge flächendeckend auf einem qualitativ hohen Niveau zu erhalten;
- die zentrale Fern- und Nahwärmeversorgung auf Basis der umweltfreundlichen Kraft-Wärme-Kopplung in den vom Rückbau betroffenen Wohngebieten möglichst zu erhalten;
- die Belastungen aus dem erforderlichen Rückbau auf ein für die Wohnungsunternehmen und die Ver- und Entsorgungswirtschaft wirtschaftlich vertretbares Niveau zu begrenzen;
- die notwendigen Anpassungsmaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaues nicht zu einem zusätzlichen Wettbewerbsnachteil für die betroffenen Städte und Regionen werden zu lassen.

## **I. Stadtumbau – eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe**

Die Probleme, die mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel verbunden sind, können weder die Städte und Gemeinden noch die Wohnungsunternehmen oder die Ver- und Entsorgungsunternehmen allein bewältigen. Der Stadtumbau ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Er stellt die zentrale städtebauliche, wohnungspolitische und infrastrukturelle Herausforderung der nächsten Jahre mit weitreichender Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit und den sozialen Zusammenhalt der Städte insgesamt dar.

Für die Lösung der mit dem Stadtumbau verbundenen Aufgaben müssen Bund, Länder und Kommunen weiter gemeinsam Verantwortung übernehmen in enger Zusammenarbeit mit den Wohnungs- sowie den Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Die bisherigen Erfahrungen belegen, dass allein aus den Programmen zum Stadtumbau dieser als Daueraufgabe eines grundlegenden städtebaulichen Strukturwandels der Städte nicht finanziert werden kann. Finanziell tragbare Lösungen sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Wirtschaft sind daher nicht in erster Linie in einer Verbreiterung der Aufgaben der Stadtumbauprogramme, sondern in der ressortübergreifenden Verantwortung für den Strukturwandel der Städte und seine entsprechende Förderung zu suchen.

Notwendig ist, stadtkonkret auf der Basis von ganzheitlichen, ressortübergreifend erstellten Stadtentwicklungskonzepten den Handlungsbedarf für alle städtebaulichen Handlungsfelder der Stadtentwicklung abzuleiten.

Die Bewältigung des Strukturwandels in den Städten ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die gemeinschaftliches Handeln und eine ressortübergreifende Zusammenarbeit und Förderung erfordert.

Um die anstehenden Aufgaben zu erfüllen, unterbreiten DST, GdW, AGFW, BGW und VKU folgende Vorschläge:

*1. Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte unter Mitwirkung aller wesentlichen Akteure*

Die bisher beim Stadtumbau gesammelten Erfahrungen belegen, wie wichtig es ist, alle relevanten Akteure von Wirtschaft und öffentlicher Hand zusammenzubringen. Wo das noch nicht der Fall ist, muss eingefordert werden, dass der Stadtumbau von kontinuierlich tagenden Lenkungsgruppen gesteuert wird, in denen unter Leitung der Städte und Gemeinden die Wohnungsunternehmen ebenso wie die Ver- und Entsorger und die Träger der sozialen Infrastruktur ihre Interessen einbringen können – vertraulich und in einer Atmosphäre der partnerschaftlichen Verlässlichkeit und konsensorientierten Diskussion.

Eine wichtige Aufgabe dieser Lenkungsgruppen ist neben der Abstimmung und Vereinbarung konkreter Maßnahmen die laufende Beobachtung der Nachfrageentwicklung. Am Beispiel des Stadtumbaus in Ostdeutschland – der zwischenzeitlich eine hohe Dynamik erlangt hat – zeigt sich, dass viele Annahmen der 2002 für alle größeren Städte erstellten Stadtentwicklungskonzepte heute bereits überholt sind.

Eine Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte unter Mitwirkung aller wichtigen Akteure ist daher zwingend erforderlich. Sie muss auf breiter, ressortübergreifender Basis erfolgen. Dabei ist die Verantwortung der verschiedenen Ressorts für die vereinbarten Maßnahmen ihres Zuständigkeitsbereiches einschließlich der Fördermöglichkeiten verbindlich zu regeln.

*2. Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und Betreibern der technischen Infrastruktur*

Es hat sich als zweckmäßig erwiesen, für die einzelnen Quartiere einer Stadt städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und stadtechnische Konzepte von vornherein parallel und in ihren Wechselwirkungen zu erarbeiten und mit dem gesamtstädtischen Konzept abzustimmen. Ein solches Vorgehen wird den Interdependenzen zwischen den Stadtentwicklungsvorstellungen der Städte und Gemeinden, den Unternehmenskonzepten der Wohnungseigentümer und den Strategien der Träger der technischen Infrastruktur am ehesten gerecht. Die Verbände befürworten daher die Fortsetzung der Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Betreibern der technischen Infrastruktur – wie das in vielen Städten bereits der Fall ist.

Ein Problem in den Stadtumbau-Städten sind neben den technischen Lösungen für die Anpassung der Infrastruktur die zum Teil unterschiedlichen rechtlichen Auffassungen zwischen den Wohnungsunternehmen und den Ver- und Entsorgern über die Beendigung der Versorgungsverträge, das Eigentum an den der Versorgung dienenden Anlagen und Einrichtungen sowie die Kostentragung der ver- und entsorgungstechnischen Anpassungsmaßnahmen. Im Interesse einer langfristigen, fairen und konstruktiven Zusammenarbeit sollten jedoch Rechtsstreitigkeiten möglichst vermieden und einvernehmliche Lösungen angestrebt werden.

Für einen schnellen Rückbau zur Entlastung des Wohnungsmarktes und zur Optimierung der Kosten für die Anpassung der technischen Infrastruktur ist es darüber hinaus erforderlich, dass im Zuge der weiteren Umsetzung der Stadtentwicklungskonzepte stärker als bisher auch flächenhafte Abrisse vorgenommen werden. Insgesamt müssen sowohl beim Rückbau bzw. der Anpassung der technischen Infrastruktur als auch beim Rückbau der dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen städtebaulich verträgliche sowie kostengünstige Lösungen gefunden und Rationalisierungseffekte genutzt werden.

### *3. Gewährleistung der Sicherheit der Ver- und Entsorgung durch wirtschaftlich tragbare und gesellschaftlich akzeptierte Lösungen*

Die Sicherheit der Ver- und Entsorgung mit Wasser/Abwasser, Nah- und Fernwärme, Gas und Strom muss auch bei schrumpfenden Bevölkerungszahlen unter Einhaltung der technischen und hygienischen Anforderungen gewährleistet werden.

In Abstimmung zwischen den Verbänden sollen gemeinsame Empfehlungen zur intrakommunalen Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden mit den Wohnungs- und Ver- und Entsorgungsunternehmen erarbeitet werden. Hierzu gehören auch Informationen über regelwerks- und ordnungsgerechte Arbeiten, Durchführungen und Kontrollen sowie die Fortentwicklung des technischen Normenwerkes.

Ausnahmeregelungen, die durch Gesetze oder Verordnungen gewährt werden, wie zum Beispiel bei der Energieeinsparverordnung aus wirtschaftlichen Gründen, sind im Rahmen des Stadtumbaus konsequent zu nutzen.

Gleichzeitig müssen aber staatliche Verpflichtungen und der rechtliche Ordnungsrahmen, wie z. B. die Kyoto-Verpflichtungen zur Emissionsminderung, und die preiswerte, umweltschonende und versorgungssichere Bereitstellung von Energie berücksichtigt werden.

## **II. Verbände bekennen sich zu einem verantwortlichen Stadtumbau – gemeinsame Forderungen**

Die Städte, die Wohnungsunternehmen sowie die Ver- und Entsorgungswirtschaft wollen den Stadtumbau, der nicht nur in Ostdeutschland, sondern auch in vielen Regionen Westdeutschlands eine große Herausforderung darstellt, auch künftig verantwortlich mitgestalten.

Der Abriss der dauerhaft nicht mehr benötigten Wohnungen und die Anpassung der Anlagen und Einrichtungen insbesondere der technischen Infrastruktur sind jedoch ohne die Mithilfe der öffentlichen Hand nicht zu realisieren.

Der Rückbau bzw. die Anpassung der technischen Infrastruktur, die auch die Anlagenbetriebe umfasst, ist aus den Mitteln, die im Rahmen der derzeitigen Stadtumbauprogramme zur Verfügung gestellt werden, nicht finanzierbar. Deshalb ist ein gesonderter Fördertatbestand für den Rückbau bzw. die Anpassung der technischen Infrastruktur in Bezug auf eine eigenständige und ausreichende Förderung der Ver- und Entsorgungswirtschaft unbedingt notwendig. Andernfalls wären erhebliche Preisanhebungen der Ver- und Entsorger, die zu

einer nicht vertretbaren Sozialisierung der Kosten für die verbleibenden Einwohner und Kunden führen würden, unvermeidlich. Bestehende Standortnachteile für Einwohner und Wirtschaft würden sich weiter verschärfen.

Die Förderung des Stadtumbaus – als Gemeinschaftsaufgabe - kann nicht nur aus den Mitteln des Städtebaus und der Wohnungsbauförderung betrieben werden, sondern muss auf alle infrastrukturfördernden Ressorts ausgeweitet werden. Hierzu ist eine stärkere ressortübergreifende Zusammenarbeit aller im Prozess beteiligten politischen und fachlichen Akteure auf Bundes- und Landesebene erforderlich. Die EU-Strukturförderungsprogramme zur wirtschaftlichen Entwicklung müssen ebenso herangezogen werden wie die Förderprogramme der sozialen Infrastruktur und Gesundheitsfürsorge, des Verkehrs und der Stadttechnik.

In Bezug auf mögliche EU-Strukturfördermittel ist es zwingend erforderlich, dass die städtische Dimension in den nationalen strategischen Rahmenplan entsprechend den strategischen Leitlinien der EU-Kommission aufgenommen und die Anpassung der technischen Infrastruktur im Rahmen integrierter Projekte in den von den Kommunen und Kreisen zu erstellenden operationellen Programmen auch genehmigt und umgesetzt wird.

Der Deutsche Städtetag, der GdW und die Verbände der Ver- und Entsorgungswirtschaft werden die strategischen Fragen des Stadtumbaus weiter diskutieren, um gemeinsam mit der Politik nach konkreten Lösungsansätzen zu suchen, die den Belangen der Mitglieder der Verbände gerecht werden. Hierzu gehören:

- die gezielte, zeitnahe und unbürokratische Umsetzung der Stadtumbauprogramme von Bund und Ländern und langfristige Sicherstellung der erforderlichen Mittel für die Anpassung der technischen Infrastruktur,
- eine höhere Flexibilität beim Einsatz der Mittel aus den verschiedenen Förderprogrammen, eine ressortübergreifende Verknüpfung der Förderprogramme sowie die wechselseitige Deckungsfähigkeit zwischen den Förderprogrammen innerhalb der einzelnen Ressorts,
- ein stärkerer Einsatz von EU-Strukturfondsmitteln für die im Zusammenhang mit dem Stadtumbau insgesamt erforderlichen Maßnahmen,
- die Schaffung von Möglichkeiten für die Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen, die Rückbau- und Anpassungsmaßnahmen - insbesondere bei wirtschaftlich erheblichen Problemen - steuerlich weitgehend als sofort abzugsfähige Betriebsausgaben zu behandeln und notwendige Rückstellungen zu bilden,
- die verstärkte Nutzung der vorhandenen gesetzlichen Instrumente, insbesondere der im Baugesetzbuch verankerten neuen Regelungen zum Stadtumbau - wie z. B. die städtebaulichen Verträge, die einen klaren ordnungspolitischen Rahmen zur Umsetzung der konkreten Stadtumbauprojekte sicherstellen.

Insgesamt müssen die Förderung und die Rahmenbedingungen so ausgerichtet werden, dass die Länder, Städte und Gemeinden mehr Spielraum haben, um auf die von Region zu Region, von Stadt zu Stadt immer unterschiedlicher werdenden Probleme flexibel reagieren zu können.

**Ausblick:** Die Herausforderungen, die wirtschaftlicher Strukturwandel und rückläufige Bevölkerungsentwicklung an die Städte und ihre Kooperationspartner stellen, werden nicht bis 2009 abschließend zu bewältigen sein. Zur Gewährleistung der nötigen langfristigen Planungssicherheit für die am Stadtumbau beteiligten Akteure muss daher möglichst frühzeitig Klarheit darüber geschaffen werden, in welchem Umfang und unter welchen Rahmenbedingungen der Stadtumbau auch nach 2009 weiter gefördert wird. Inwieweit eine Zusammenführung der beiden Stadtumbauprogramme zu einem bundeseinheitlichen Programm sinnvoll erscheint oder ob die Stadtumbauprogramme Ost und West getrennt fortgeführt werden, sollte unter Berücksichtigung der qualitativ und quantitativ unterschiedlichen Problemlagen entschieden werden.

**Deutscher Städtetag**

Hauptgeschäftsstelle Köln  
Lindenallee 13-17  
50968 Köln

Tel.: 02 21/37 71-0  
Fax: 02 21/37 71-12  
E-Mail: [post@staedtetag.de](mailto:post@staedtetag.de)

Hauptgeschäftsstelle Berlin  
Straße des 17. Juni 112  
10623 Berlin

Tel.: 0 30/3 77 11-0  
Fax: 0 30/3 77 11-9 99  
E-Mail: [post@staedtetag.de](mailto:post@staedtetag.de)

**GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.**

Mecklenburgische Str. 57  
14197 Berlin

Tel.: 0 30/8 24 03-0  
Fax: 0 30/8 24 03-199  
E-Mail: [mail@gdw.de](mailto:mail@gdw.de)

**Arbeitsgemeinschaft für Wärme und Heizkraftwirtschaft – AGFW – e. V.**

bei dem Verband der Elektrizitätswirtschaft – DEW – e. V.  
Stresemannallee 28  
60596 Frankfurt/Main

Tel.: 0 69/63 04-1  
Fax: 0 69/63 04-391 oder -455  
E-Mail: [info@agfw.de](mailto:info@agfw.de)

**Bundesverband der deutschen Gas- und Wasserwirtschaft e. V.**

Reinhardtstr. 14  
10117 Berlin

Tel.: 0 30/2 80 41-0  
Fax: 0 30/2 80 41-5 20  
E-Mail: [info@bgw.de](mailto:info@bgw.de)

**Verband kommunaler Unternehmen e. V.**

Brohler Str. 13  
50968 Köln

Tel.: 02 21/37 70-0  
Fax: 02 21/37 70-255  
E-Mail: [info@vku.de](mailto:info@vku.de)