



Gebäudeübergreifende, integrierte Energielösungen gefragt

Neue AG soll Umsetzung Energiekonzept begleiten

Dr. Jürgen Heyer, Präsident des Deutschen Verbandes

Die Energiewende nur auf grünen Strom und das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) zu verkürzen greift trotz des notwendigen Ersatzes von Atomstrom bei Weitem zu kurz. Im Energiekonzept der Bundesregierung spielt deshalb der Gebäudebestand eine wesentliche Rolle. Denn alleine Wohngebäude verursachen 23 Prozent des CO₂-Ausstoßes in Deutschland. Die Regierung strebt bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand an. Maßnahmen im Gebäudebestand, die Energie einsparen, die Energieeffizienz steigern, erneuerbare Energien einbinden und gleichzeitig die bezahlbare Energieversorgung sicherstellen, sind somit entscheidend, um die Klimaschutzziele zu erreichen.

Wie kann der Gebäudebestand seinen Beitrag zur Energiewende leisten und welche

Konsequenzen hat dies für Stadtentwicklung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft? Was sind erfolgversprechende Lösungsansätze? Die Antworten darauf sind komplex und werden kontrovers diskutiert, etwa in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Sozialverträglichkeit energetischer Maßnahmen, aber auch hinsichtlich deren negativer Folgen für das äußere Erscheinungsbild unserer Städte.

Vom Einzelgebäude ...

Die energetische Modernisierung der einzelnen Gebäude alleine stößt immer häufiger an Grenzen: Die Außendämmung beeinträchtigt Denkmalschutz und Baukultur und verursacht gebäudetechnische Folgeprobleme. Komplettisierungen mit hohen Einspareffekten lassen sich oft kaum wirtschaftlich und sozialverträglich umsetzen: Die Investitionskosten sind im Vergleich zur erreichten Einsparung überproportio-

Termine
29. Juli 2014 Berlin Dezentrale Energieversorgung in der Wohnungswirtschaft Fachtagung der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
3. September 2014 Berlin Gemeinsam im altersgerechten Quartier - Zusammenarbeit für sozialraumorientierte Ansätze für Wohnen und Leben im Alter Nationale Tagung des EU-Projektes HELPS
24. September 2014 Dresden Positionierung von Stadtregionen in europäischen Strategien. Die Stadt-Land und die makro-regionale Dimension Abschlusskonferenz des EU-Projektes City Regions
1./2. Oktober 2014 Köln Bündelung - Beteiligung - Balance. Anspruch und Wirklichkeit integrierter Quartiersentwicklung Jahrestagung des Deutschen Verbandes

Ansprechpartner
Christian Huttenloher c.huttenloher@deutscher-verband.org

Um Herausforderungen und Aufgabenstellungen der Energiewende für Wohnen, Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung strukturiert zu bearbeiten, gründet der Deutsche Verband eine Arbeitsgruppe „Energie“.

Dies erfolgt als gemeinsames Projekt mit dem „Institute for Advanced Sustainability Studies“ (IASS) Potsdam und dessen Exekutivdirektor Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer. In einem ersten Workshop am 18. März 2014 in Potsdam identifizierten hochrangige Vertreter der Wohnungswirtschaft sowie Mieter, Energieversorger, Kommunen, Planer und Architekten in einer offenen Diskussion künftige Schwerpunkte und Vorgehensweisen zur Bearbeitung des Themas.

nal hoch, so dass entweder die Warmmieten bei voller Modernisierungsumlage deutlich steigen oder die Investitionen sich nicht amortisieren. Langfristige Instandhaltungs- und Sanierungszyklen ermöglichen zudem für bestimmte Bestände erst in vielen Jahren die wirtschaftliche Realisierung umfassender Maßnahmen.

In den Debatten zur Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen gehen schon die Auffassungen über Kriterien und Größenordnungen auseinander: Sind extra Gesamtinvestitionskosten anzusetzen oder nur die energiebedingten Mehrkosten? Wie ist die Erhöhung des Wohnwerts und der Bestandserhalt gegenzurechnen? Sind Bedarfswerte oder Verbrauchswerte relevant? Wie ist eine faire Kostenteilung zu erreichen und was kann man angesichts der Tatsache tun, dass durch die Modernisierungsumlagen die Mieten steigen? Wie kann Wohnraum in Ballungsräumen bei steigenden Neubaukosten durch energetische Standards bezahlbar gehalten werden?

Bei all diesen Fragen gilt es zu berücksichtigen, dass verschiedene Eigentümergruppen unterschiedliche Motivationslagen und Interessen haben. Genauso verschieden sind deren Kapazitäten für energetische Investitionen, und zwar sowohl im Hinblick auf Fachwissen als auch auf Finanzen. Bei Selbstnutzern und Privatvermietern wird dies auch entscheidend von deren Alter beeinflusst.

... zu integrierten gebäudeübergreifenden Lösungsansätzen

Anstelle einer reinen einzelgebäudebezogenen Vorgehensweise lässt sich über ein Bündel passgenauer Maßnahmen, das mehrere Gebäude im räumlichen Zusammenhang umfasst, weit mehr erreichen. Hierfür sind integrierte, räumlich-planerische Lösungsansätze entscheidend, die auf immobilien-, energie- und stadtentwicklungspolitischen Strategien in Quartieren basieren. Neben energetischen und baulichen Aspekten sollten auch Wohnungspolitik, Demographie, soziale Aspekte oder Bildung berücksichtigt und das Ressortdenken innerhalb der Verwaltungen überwunden werden.

Immer wichtiger wird dabei die Modernisierung und Anpassung der Energieversorgung. Das umfasst auch dezentrale Lösungen für mehrere Gebäude, z. B. über Nahwärmeinseln. Denn diese ermöglichen bei teils geringeren Kosten

ähnlich hohe CO₂-Einsparungen und bringen geringere Beeinträchtigungen für das äußere Erscheinungsbild der Gebäude mit sich. Neben dem Ausbau erneuerbarer Energien ist vor allem die Kraft-Wärme-Kopplung zur kostengünstigen Erzeugung und Nutzung von Wärme und Strom im Verbund eine wichtige Voraussetzung für eine bezahlbare und CO₂-arme Energieversorgung.

Doch die zunehmende dezentrale, teils kleinteilige Stromerzeugung und Eigenproduktion in Quartierslösungen muss mit den weiterhin notwendigen großen, zentralen Energie-Erzeugungsstrukturen in integrierten Systemansätzen verbunden werden. Insofern darf bei Planungen auf Quartiersebene die Verbindung zur Gesamtstadt und -region sowie zu deren Energienetzen nicht vernachlässigt werden. Die intelligente Steuerung von volatilen, erneuerbarem Strom und von Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung ist eine komplexe Aufgabe. Denn wohin mit dem Überschuss an Strom (z. B. aus der Windkraft, wenn der Wind stark weht) bzw. was tun, wenn eine Flaute herrscht? Hierfür sind virtuelle Kraftwerke, intelligente Stromnetze („Smart grids“) und innovative Speichertechnologien gefragt.

Momentan wird der Quartiersansatz noch durch eine Reihe von Hürden behindert: Die relevanten Fachpolitiken sind noch nicht ausreichend vernetzt; durch häufige Änderungen der gesetzlichen Grundlagen und Förderbedingungen entsteht Planungsunsicherheit. Problematisch ist auch, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV) nur auf Einzelgebäude ausgerichtet ist. Nicht zuletzt fehlt es vielen Kommunen an (qualifiziertem) Personal und Geld, um die Energiewende voranzutreiben.

Zusammenwirken aller relevanten Akteure gefragt: AG Energie

Der energetische Umbau unserer Gebäude- und Stadtstrukturen ist eine gewaltige Aufgabe, für die vielfältige Akteure zusammenwirken müssen: Wohnungswirtschaft und private Immobilieneigentümer, Mieter, Energieversorger, Planer, Architekten, Finanzierer, Kommunen, Bund und Länder. Dieser Aufgabe widmet sich der Deutsche Verband künftig in einer eigenen Arbeitsgruppe „Energie“. Diese soll zukunftsweisende Handlungsansätze aufzeigen und darauf aufbauend die technischen, finanziellen und akteursbezogenen Herausforderungen erörtern, ebenso wie den Abbau bestehender Hürden.

Energetische Konzepte in die Umsetzung bringen!

Stakeholder-Tagung trägt Handlungsempfehlungen in die Fachöffentlichkeit

Ergebnisse zu integrierter energetischer Stadtentwicklung weiterentwickeln – das ist das Ziel des Projekts *Joint.Urban.Energies*, das der Deutsche Verband zusammen mit der Stadt Ludwigsburg durchführt. Es baut auf den EU-Projekten *Urb.Energy* und *EnSURE* auf, die sich mit der Verknüpfung von Stadtentwicklung und Energieeffizienz beschäftigt haben. Beide arbeiten an integrierten Konzepten zur Aufwertung von Quartieren, die zudem Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden und in der Energieversorgung umfassten. Daran knüpft *Joint.Urban.Energies* nun an und konzentriert sich auf nationale Erfahrungen in Deutschland. Die große Herausforderung liegt in der Umsetzung der integrierten Konzepte und in der Finanzierung energetischer Maßnahmen. Zu diesem Schluss kamen die Teilnehmer eines Expertenworkshops im April 2014 in Ludwigsburg. Die daraus abgeleiteten Handlungsempfehlungen wurden bei einem vom Deutschen Verband organisierten Stakeholder-Gespräch am 23. Juni 2014 in Berlin der Fachöffentlichkeit vorgestellt.

Es zeigte sich, dass beim Ausarbeiten eines Konzeptes insbesondere die Ausrichtung auf die Umsetzung wichtig ist. Vor-Ort-Bedingungen und Akteurs-Strukturen müssen analysiert und der Blick auf realisierbare Maßnahmen gerichtet werden. Daraus sollten dann technologieoffene, wirtschaftlich realisierbare und sozialverträgliche energetische Maßnahmen für das Quartier entwickelt werden, die baukulturelle Aspekte berücksichtigen. Es empfiehlt sich zudem, Akteure bereits in der Phase der Konzepterstellung einzubinden, z. B. über ein dafür eingerichtetes Gremium.

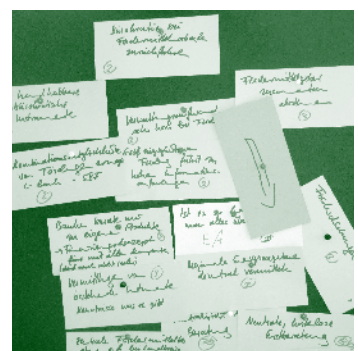
Um die unterschiedlichen Eigentümer in den Quartieren zu aktivieren, müssen spezifische Strategien entwickelt werden. Informationsangebote, kostenlose Beratung und detaillierte Auskunft zu Sanierungsoptionen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind erforderlich. Eine verlässliche Begleitung während des gesamten Sanierungs- und Modernisierungsprozesses kann Impulse setzen. Auch Multiplikatoren wie Handwerker, Energieagenturen oder Hausverwaltungen sollten eingebunden und bei Bedarf weitergebildet werden.

Insgesamt müssen die Nutzer besser über Finanzierungsmöglichkeiten unterrichtet werden. Neutrale „Förderlotsen“ können dabei individuell passende Alternativen aus dem vielfältigen Angebot herausuchen. Umfassende Beratungen zur Gesamtfinanzierung sollten die Akteure während des gesamten Sanierungsprozesses begleiten. Zudem muss die Förderung auch für niedrigschwellige, kleininvestive Einzelmaßnahmen offen sein und längerfristige Modernisierungsprozesse in „kleinen Schritten“ unterstützen. Dies umfasst auch Maßnahmen mit weniger hohen Energiezielen. Dadurch würde mehr Unterstützung in der Breite angeboten und die Sanierungsfälle könnten erhöht werden. Zudem sollten die Kombinationsmöglichkeiten von Förderinstrumenten deutlich verbessert werden, z. B. um die Städtebauförderung und die Wohnraumförderung besser mit der KfW-Förderung abzustimmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Unterstützungsangebote für die integrierte energetische Stadtentwicklung gebraucht werden, die auch auf die europäische Ebene übertragbar sind. Sie sollten sowohl das Umsetzungs- und Prozessmanagement als auch angepasste Finanzierungsbedingungen beinhalten. Künftige EU-Projekte könnten sich mit der Entwicklung eines ganzheitlichen Umsetzungsmanagements für energetische Konzepte auseinandersetzen. Dafür muss geklärt werden, welche Rechts- und Organisationsform das Umsetzungsmanagement haben kann und wie es sich finanziert. Zudem sollten Aufgabenbereiche und Leistungsbausteine definiert werden. Gleichzeitig sollten für Wohneigentümergeinschaften Strategien und Instrumente entwickelt werden, mit denen sie ihre energetischen Potentiale erschließen können. Oft kämpfen sie mit spezifischen Hürden des Gemeinschaftseigentums im Sanierungsprozess und können deshalb nicht alle Möglichkeiten zur energetischen Sanierung nutzen. Die Situation der Wohneigentümergeinschaften findet vielfältige Parallelen zu Wohnungsbeständen in Europa, besonders in Ost- und Südosteuropa.

Finanzierungskonzepte,
© DV

← Ansprechpartner
Michael Färber
m.farber@deutscher-verband.org



Möglichkeiten und Grenzen für kostengünstigen Wohnungsneubau

Die Immobilienwirtschaft beklagt seit Langem, dass die Kosten für den Wohnungsneubau vor allem in den städtischen Wachstumsräumen deutlich gestiegen sind. Wie kann dort der notwendige bezahlbare Wohnraum geschaffen werden? Mit dieser Frage hat sich die Arbeitsgruppe Wohnungswesen in ihrer Sitzung am 3. Juni 2014 befasst. Die teilnehmenden Experten loteten Möglichkeiten eines kostengünstigen Wohnungsneubaus aus und diskutierten die Faktoren, die für die Kostensteigerung verantwortlich sind. Dies geschah auch mit Blick auf die Gründung der von der Bundesregierung für den Sommer 2014 angekündigten Kommission zur Baukostensenkung. Sie soll Bestandteil des Bündnisses für nachhaltiges und bezahlbares Bauen und Wohnen sein, das von Nicola Müller vom Bundesumwelt- und bauministerium vorgestellt wurde.

Martin Dornieden, Geschäftsführer der Dornieden Generalbau GmbH, erläuterte anhand einer Modellrechnung, dass der Endkunde für eine Eigentumswohnung eines Bauträgers in städtischen Ballungsräumen – Baukosten, Grunderwerbssteuer und Notar eingerechnet – über 3.390 Euro pro Quadratmeter bezahlen muss. Für den freifinanzierten Mietwohnungssektor würde dies einer Miete von ca. 13 Euro entsprechen. Die steigenden Baukosten führen damit dazu, dass sich in städtischen Wachstumsgebieten bald nur noch Besserverdienende die hohen Neubaupreise und -mieten leisten können.

Günstiger Wohnraum lässt sich demnach entweder nur im Bestand erreichen oder die soziale Wohnraumförderung schafft Anreize für den Neubau, um Mieten und Preise für geringer verdienende Haushalte zu dämpfen. Dies ist allerdings beim derzeit niedrigen Zinssatz für Wohnungsunternehmen wenig attraktiv. Zudem stehen die dafür notwendigen hohen Fördersummen den angespannten öffentlichen Haushalten entgegen und das Segment ist nur für Berechtigte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen zugänglich.

Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe sahen in den gestiegenen energetischen Standards einen wesentlichen Grund für die Baukostenentwicklung. So verursachte die Novelle der Energieeinspar-

verordnung (EnEV) im Jahr 2009 bereits etwa um sechs Prozent höhere Baukosten. Ab 2016 sind durch verschärfte Anforderungen weitere sechs Prozent zu erwarten. Aber auch überzogene Qualitäts-, Umwelt- und Sicherheitsstandards, vor allem im Bereich Lärm- und Brandschutz, Barrierefreiheit und Entsorgung, erhöhen die Baukosten. Darüber hinaus verteuert sich der Endpreis durch steigende Notargebühren und Grundbuchkosten sowie durch die Erhöhung der Grunderwerbssteuer. Schließlich sind die hohen Grundstückspreise wesentliche Mitverursacher für die enormen Wohnungsbaukosten in wachsenden Ballungsräumen. Das dort immer knapper werdende Bauland macht teilweise mehr als 20 Prozent der Wohnungsneubaukosten aus. Viele Städte, aber auch Bund und Länder verkaufen öffentliche Grundstücke zu Höchstpreisen, was im Gegensatz zum kostengünstigen Wohnungsneubau für die breite Masse steht.

Die Teilnehmer der Arbeitsgruppe plädierten dafür, dass die geplante Baukostensenkungskommission des Bundes alle Faktoren, die die Baukosten beeinflussen, offen und vorbehaltlos analysieren und Vorschläge für Gegenmaßnahmen erarbeiten solle. Vor allem muss der scheinbare Gegensatz zwischen bezahlbarem Wohnraum und gestiegenen energetischen, ökologischen und sicherheitstechnischen Ansprüchen wieder in die richtige Balance gebracht werden. An den notwendigen Mindestqualitäten für den Wohnungsbau und am Lebenszyklusansatz ist dabei festzuhalten.

Die geplante Kommission wird sich auf die Baukosten konzentrieren und deshalb die Mobilisierung von günstigem Wohnbauland nicht behandeln. Da letzteres für bezahlbaren Wohnungsneubau in Ballungsräumen jedoch noch weit wichtiger ist, als die Senkung der Baukosten, will sich der Deutsche Verband dafür einsetzen, dass das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Akteuren aus Immobilienwirtschaft und Stadtentwicklung das Thema in einer gesonderten Kommission fundiert bearbeitet. Hierfür bietet sich der Deutsche Verband als Plattform an und hat dazu ein gesondertes Thesenpapier veröffentlicht, das von Herrn Dr. Runkel, Ministerialrat a. D., erarbeitet wurde.



Wohnungsneubau,
© Kurt Michel, pixelio.de

AG Städtebau erörtert ressortübergreifende Bündelungswirkung der Städtebauförderung

← Ansprechpartner

Christian Huttenloher
c.huttenloher@deutscher-verband.org

Inwieweit kann die Städtebauförderung einen effizienten Einsatz öffentlicher Mittel erreichen, indem Bundes- und Landesprogramme verzahnt und private Ressourcen aktiviert werden? Dies war Thema der Sitzung der Arbeitsgruppe Städtebau/Raumordnung am 13. Mai 2014.

Die Aufstockung der Bundesmittel von 455 auf 700 Millionen Euro jährlich sowie die Verankerung in der mittelfristigen Finanzplanung bis 2017 wurden in der AG nachdrücklich begrüßt. Dies ist notwendig, um Städten und Gemeinden dabei zu helfen, die Transformation zu meistern, die der demografische, soziale und ökonomischen Wandel, der energetische Stadtbau und die Anpassung an den Klimawandel erfordern. Von den Ländern wird nun erwartet, dass sie ihre Kofinanzierung entsprechend erhöhen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Städtebauförderung nur punktuelle, befristete und maßnahmenbezogene Interventionen ermöglicht und kein Instrument des Finanzausgleichs ist. Für die Stadtentwicklung als Daueraufgabe ist eine ausreichende finanzielle Grundausstattung von Städten und Gemeinden unverzichtbar. Elementar ist dies auch für den Eigenanteil der Kommunen, der diese oft vor große Hürden stellt – selbst wenn die Bundesländer hierfür bereits große Unterstützung leisten.

Die Sitzung machte deutlich, dass die ressortübergreifende Kombination verschiedener Programme bislang nur bedingt erfolgreich ist, da die Einbindung anderer Töpfe schwierig ist und es Schnittstellen-Probleme gibt. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind hier eine wichtige konzeptionelle Grundlage. Die Städtebauförderung müsste aber noch mehr als bisher andere Ressortmittel einbinden. In Gebieten mit erhöhten Integrationsanforderungen soll diese Leitfunktion das Programm *Soziale Stadt* übernehmen. Dazu muss die erarbeitete ressortübergreifende Strategie nun in die Tat umgesetzt und die Städtebauförderung um Mittel anderer Ressorts ergänzt werden. Wichtig ist hierfür auch die Harmonisierung mit der Wohnraumförderung und den KfW-Programmen. Gleichzeitig sollte der Mitteleinsatz gerade bei nicht-investiven Maßnahmen wie Quartiersmanagement, Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit noch flexibler werden.

Wie Herr Dr. Land, zuständiger Referatsleiter im BMUB, erläuterte, plant der Bund, die Stadtumbauprogramme Ost und West in Zukunft zusammenzuführen. Sonstige Neustrukturierungen sind nicht vorgesehen. Prof. Dr. Kurth von der Hochschule für Technik in Stuttgart stellte weitergehende Überlegungen zur Änderung der Programmstrukturen an. So könnten die derzeit sieben Programme zu zwei Grundprogrammen für städtebaulich-funktionale Erneuerung (*Stadtumbau, Städtebaulicher Denkmalschutz und Entwicklungsmaßnahmen*) sowie für sozio-ökonomische Erneuerung und Daseinsvorsorge (*Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren* sowie *Kleinere Städte und Gemeinden*) zusammengefasst werden. Außerdem sind die Themen Energie und Klimaschutz noch stärker in die Städtebauförderung zu integrieren. Auch Experimentierfelder, z. B. für Stadtentwicklungsfonds, sollten ausgebaut werden.

Entscheidend ist die Beteiligung von Bürgern, Zivilgesellschaft und Wirtschaft. Die Städtebauförderung eignet sich gut für die Kooperation mit Privaten und vor allem mit Immobilieneigentümern, Wohnungsbaugesellschaften sowie Gewerbetreibenden. Die Zusammenarbeit muss allerdings intensiviert werden. Ein attraktives Instrument dafür sind Verfügungsfonds. Auch die gemeinsame Modellinitiative *KIQ – Kooperationen im Quartier* stellt einen erfolgversprechenden Ansatz dar. Herr Weidemann, Geschäftsführer von Haus und Grund Deutschland, plädierte dafür, die guten Erfahrungen mit den modellhaften Kooperationen zwischen Kommune und privaten Hausbesitzern auf die Stadterneuerung und die Städtebauförderung sowie die energetische Stadtsanierung auszuweiten. Überprüft werden sollte zudem, wie das Engagement von Stiftungen und Vereinen noch stärker in die Städtebauförderung einbezogen werden kann.

Um die Städtebauförderung künftig noch effizienter umzusetzen, gilt es, den Dialog mit Ländern, Kommunen, Verbänden und Wissenschaft auszubauen. Dies ist laut Dr. Lang vordringliches Ziel der Bundesregierung. Insbesondere soll die Kommunikation über den Mehrwert der Städtebauförderung in Politik und Öffentlichkeit verbessert und die Sichtbarkeit der vielfältigen Maßnahmen erhöht werden. Dazu wird jedes Jahr am 9. Mai der Tag der Städtebauförderung stattfinden.

Ansprechpartner

Jonas Scholze
j.scholze@deutscher-verband.org



Gewerbeflächenentwicklung – Kooperation auf kommunaler, regionaler und europäischer Ebene

Projekt City Regions stärkt Wettbewerbsfähigkeit der Regionen / DV mit Studie zu europäischen Fördermöglichkeiten beteiligt

Für die Ansiedlung und Erweiterung von Büro-, Handels-, Logistik- und Industrieimmobilien ist ein differenziertes und hochwertiges Gewerbeflächenangebot notwendig, das die unterschiedliche Flächen-, Infrastruktur- und Standortanforderungen der einzelnen Branchen bedient. Dies lässt sich nur im regionalen Verbund mit einem strategischen Gewerbeflächenmanagement in Zusammenarbeit zwischen Städten und Umlandkommunen erreichen. Zu häufig noch erfolgt allerdings in den einzelnen Kommunen eine un-differenzierte Ausweisung und Vermarktung von Gewerbeflächen in gegenseitiger Konkurrenz. Gemeinden wollen möglichst viele ihrer Flächen um „jeden Preis“ an den Mann bringen, um Arbeitsplätze und Steuereinnahmen zu generieren. Obwohl in der Summe noch genug Flächen zur Verfügung stehen, entsprechen diese in Lage und Qualität nicht mehr der Nachfrage. Die unkoordinierte Vermarktung kann jedoch die Profilierung und Wettbewerbsfähigkeit ganzer Regionen beeinträchtigen. Um hochwertige Flächen zu sichern und ungewollte Nutzungen zu vermeiden, setzen manche Regionen deshalb auf die gemeinsame Entwicklung ihrer Gewerbe- und Industrieflächen. Denn nur mit abgestimmten Handlungsplänen, Verantwortlichkeiten und Finanzierungen können sie ihre Wettbewerbsfähigkeit langfristig sichern.

Wie dies funktionieren kann, zeigt sich in der Region Halle/Leipzig. Trotz massiver Struktur-einbrüche nach der Wende konnte die mitteldeutsche Region bereits seit den frühen 1990er Jahren große Ansiedlungserfolge erzielen. Insbesondere flächenintensive Branchen wie die Automobil- und Zulieferindustrie, Logistik und Chemie haben sich dort niedergelassen. Allerdings stehen mittlerweile immer weniger attraktive Gewerbeflächen zur Verfügung. Gleichzeitig belasten Flächen, die seit Jahren nicht vermarktet werden können, die kommunalen Haushalte.

Um ein nachfragegerechtes Angebot zu schaffen, haben 2009 zwanzig Städte und Gemeinden unter der Leitung des Stadtplanungsamts Leipzigs und des Fachbereichs Planen der Stadt Halle auf freiwilliger Basis eine interkommunale Kooperation angestoßen. Bemerkenswert ist

dies auch, da damit die Landesgrenze überwunden wird. Politisch legitimiert wurde der Prozess durch eine gemeinsame Erklärung der Landräte und Bürgermeister im Jahr 2010. Darin verpflichten sich die Partner zu einer gleichberechtigten und verbindlichen Zusammenarbeit. Aus der Kooperation entstand eine regional abgestimmte Strategie zur gemeinsamen Planung, Entwicklung und Vermarktung, durch die vorhandene Flächen weiterentwickelt und nicht vermarktungsfähige Flächen langfristig zurückgeführt oder umgewidmet werden.

Arbeitsgrundlage bildet eine Erfassung und Bewertung der Industrie- und Gewerbegebiete der Region sowie eine Auswertung im Hinblick auf fünf regionale Branchenschwerpunkte. Seit 2013 beschäftigen sich drei Facharbeitsgruppen mit den Themen Planung und Entwicklung, mit der Fortschreibung der entstandenen Datenbank sowie mit einer einheitlichen stadt-regionalen Vermarktung.

Wichtige Impulse brachte der Austausch mit anderen europäischen Regionen. Das EU-Projekt „Via Regia Plus“, das sich unter anderem mit Stadtregionen als „Motoren der Entwicklung“ beschäftigte, bildete den Startpunkt für die interkommunale Zusammenarbeit. Das Nachfolgeprojekt „City Regions“, an dem neben der Stadt Leipzig die Regionen Wrocław, Prag, Graz und Turin teilnehmen, führt diese Arbeit aktuell fort: Im Zentrum steht das Erproben von stadt-regionalen Kooperationsmodellen zur Steigerung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit. Die Förderung für beide transnationale Kooperationsprojekte kommt aus dem INTERREG-Programm „Central Europe“.

Der Deutsche Verband führt im Rahmen von „City Regions“ eine Studie durch, in der untersucht wird, welche Fördermöglichkeiten die EU-Strukturfonds für die Stadt-Land-Zusammenarbeit bieten. Dafür wird eine vergleichende Analyse des zukünftigen EU-Förderrahmens in den fünf europäischen Partnerregionen gemacht. Die Ergebnisse werden am 24. September 2014 auf der „City Regions“-Abschlusskonferenz in Dresden vorgestellt.



Gewerbeflächen in der Region Halle/Leipzig, © Stadt Leipzig, Henry Pfeifer, Prof Luftbild

Transnationale Zusammenarbeit in Europa – so geht es weiter!

Nationale Auftaktkonferenz der neuen INTERREG B Programme in Berlin

Seit Jahren wird die öffentliche Wahrnehmung Europas von Schlagzeilen zur Verschuldung, Jugendarbeitslosigkeit oder Bankenrettung beherrscht. Besonders scharfe Kritiker stellen gar die gemeinsame Währung oder gleich die gesamte EU in Frage. Dabei wird oft vergessen, dass Europa mehr ist als die Summe dieser Probleme: Es steht genauso für Zusammenarbeit, für das Lösen gemeinsamer Probleme und für die Überwindung administrativer, politischer und mentaler Grenzen. Dies rief die Konferenz „Transnationale Zusammenarbeit in Europa – so geht es weiter!“ in Erinnerung, die am 6. und 7. Mai 2014 im Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) in Berlin stattfand. Sie bildete den nationalen Auftakt für die neuen Programme der transnationalen Zusammenarbeit (INTERREG B) der EU-Strukturfondsperiode 2014-2020. An der zweitägigen Konferenz, die der Deutsche Verband im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung organisierte, nahmen 400 Personen teil.

„Auch im neuen Themenzuschnitt des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur findet die transnationale Kooperation weiterhin viel Beachtung“, erklärte Staatssekretär Rainer Bomba bei der Begrüßung. Dies trifft auch auf die europäische Ebene zu, denn die Bedeutung der territorialen Zusammenarbeit wurde in der neuen Förderperiode durch eine eigene Verordnung unterstrichen. Beim anschließenden politischen Podium äußerte Dr. Walter Deffaa, Generaldirektor für Regionalpolitik und Stadtentwicklung der Europäischen Kommission: „Die Gießkanne soll jetzt durch eine Konzentration ersetzt werden.“ Damit spielte er auf die stärkere thematische Fokussierung an, die ab 2014 auch von den transnationalen Programmen gefordert ist. Innovation, Reduzierung von CO₂-Emissionen, Umwelt, Verkehr, Klimawandel und Governance werden künftig im Vordergrund stehen. Der erste Tag klang mit einem ‚Project Slam‘ und einem anschließenden Abendempfang aus.

Der 7. Mai war den Projektakteuren gewidmet, die sich in acht Workshops zu Themen der transnationalen Zusammenarbeit informieren konnten, so etwa zur Verstärkung von Projektergebnissen oder zum Einbezug privater Unternehmen. Der am besten besuchte Workshop be-

schäftigte sich mit der Frage, wie man ein gutes Projekt entwickelt. „Suchen Sie sich Verbündete in Ihrer Region, beziehen Sie Botschafter ein und seien Sie mutig, auch neue und INTERREG-unerfahrene Akteure einzubeziehen“, resümierte die Moderatorin Monika von Haaren von der Niedersächsischen Staatskanzlei. Zudem wurde dazu geraten, die Hilfsangebote der Kontaktstellen und Gemeinsamen Sekretariate bei der Projektentwicklung zu nutzen.

Künftig wird Deutschland an sechs Programmräumen beteiligt sein: Die Kooperationsregionen Alpen, Ostsee, Mitteleuropa, Nordsee und Nordwesteuropa bleiben bestehen, hinzu kommt der neue Donaauraum. Mittlerweile ist der Programmierungsprozess in fast allen Räumen abgeschlossen: Die OPs liegen nun der Europäischen Kommission zur Genehmigung vor. In Informationsrunden standen die Kontaktstellen der Länder den Projektakteuren Frage und Antwort zu den Neuerungen und künftigen Kernthemen in den einzelnen Programmräumen. Für den Ostsee-, den Alpen oder den Donaauraum ist künftig ein stärkerer Bezug zu makroregionalen Strategien kennzeichnend. Zudem wird von den Projekten eine stärkere Ergebnisorientierung gefordert und es gibt in allen Programmen Maßnahmen zur Verwaltungsvereinfachung.

Staatssekretärin Kathrin Schneider verwies in ihrer Rede darauf, wie wichtig die räumliche Perspektive für eine konkrete Verankerung der Fachpolitiken sei. Zudem sei es der Verdienst von INTERREG, die „Bunkermentalität der Fachpolitik“ auf verschiedenen Ebenen aufbrechen zu können. Und Harald Herrmann, Direktor des BBSR, ergänzte in seiner Rede: „Von der transnationalen Zusammenarbeit profitieren die Kommunen im kleinen und Europa im Großen.“

Info

Für die Konferenz hat der Deutsche Verband im Auftrag des BBSR eine Informationsbroschüre zur Europäischen Transnationalen Zusammenarbeit 2014-2020 erstellt. Sie gibt einen Überblick über die sechs neuen INTERREG B-Programme mit deutscher Beteiligung. Sie finden die Broschüre unter [www.deutscher-verband.org / Projekte / nationale Projekte / Stakeholder-Dialog](http://www.deutscher-verband.org/Projekte/nationaleProjekte/StakeholderDialog) zur Erstellung neuer INTERREG-Programme.

Ansprechpartnerin

Heike Mages
h.mages@deutscher-verband.org



Podiumsdiskussion auf der Konferenz,
© Michael Kirsten

IMPRESSUM

Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.

Littenstraße 10 | 10179 Berlin
Tel. +49 (0)30 20613250
Fax+49 (0)30 20613251
info@deutscher-verband.org
www.deutscher-verband.org

Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.

In eigener Sache

Jahrestagung am 1./2. Oktober 2014 in Köln

Integrierte, nachhaltige Ansätze und Sozialverträglichkeit spielen für die Stadtentwicklung eine immer wichtigere Rolle. Allerdings sind die Rahmenbedingungen je nach Region und Interessen sehr unterschiedlich: Wie können wichtige Entwicklungsvorhaben mit und nicht gegen den Willen der Bürger umgesetzt werden? Und ist die integrierte, partizipative Stadtplanung gelebte Wirklichkeit oder lediglich ein Anspruch?

Die öffentliche Veranstaltung unserer Jahrestagung „Bündelung – Beteiligung – Balance. Anspruch und Wirklichkeit integrierter Quartiersentwicklung“ setzt sich am 2. Oktober 2014 in Köln mit diesem Thema auseinander. Für den Vortag, den 1. Oktober 2014, ist wie jedes Jahr die interne Vorstands- und Verbandsratsitzung sowie die Mitgliederversammlung inklusive Fachexkursion und Abendessen vorgesehen. Bitte buchen Sie Ihre Hotels frühzeitig, aufgrund mehrerer paralleler Messen gibt es eine große Nachfrage.

In eigener Sache

Lutz Basse löst Ingrid Matthäus-Maier als Vorsitzender der AG Wohnungswesen ab



Ingrid
Matthäus-Maier,
© privat

Lutz Basse,
© privat

Mit der letzten Sitzung der AG Wohnungswesen am 3. Juni 2014 hat Lutz Basse, Vorstandsvorsitzender der SAGA/GWG Hamburg, die Leitung der Arbeitsgruppe Wohnungswesen von Ingrid Matthäus-Maier übernommen, die dieses Amt während der letzten vier Jahre ausführte. Die ehemalige Vorstandssprecherin der KfW Bankengruppe erklärte, dass sie mittlerweile nicht mehr so aktiv und unmittelbar an den relevanten Themen und Akteuren der Wohnungspolitik dran sei. Zudem werde sie durch ihre vielfältigen weiteren ehrenamtlichen Tätigkeiten zeitlich so stark beansprucht, dass sie sich entschlossen habe, den AG-Vorsitz abzugeben. Frau Matthäus-Maier engagiert sich jedoch weiterhin gerne im Verbandsrat des Deutschen Verbandes.

Lutz Basse ist seit 1989 in der Geschäftsleitung der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg/GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH tätig, die mit über 130.000 Wohnungen das größte kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands ist. Mit seiner langjährigen Erfahrung steht er für eine nachhaltige, integrierte Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik – ganz im Sinne des Deutschen Verbandes. Damit ist er die ideale Besetzung für die Leitung der AG, die sich differenziert mit den vielfältigen Herausforderungen und Aufgabenstellungen einer nachhaltigen Wohnungspolitik befasst. Wir möchten uns bei Frau Matthäus-Maier für Ihren großen Einsatz und ihre lebendige Moderation als AG-Vorsitzende ganz herzlich bedanken und freuen uns sehr auf die künftige Zusammenarbeit mit Herrn Basse!

Neue Mitglieder

- Georgi Georgiev
- SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg/GWG Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH, vertreten durch Lutz Basse (Vorstand/Geschäftsleitung)

Wir heißen unsere neuen Mitglieder
Herzlich Willkommen und
wünschen eine gute Zusammenarbeit!