

Schrumpfende Stadt Wittenberge

Klaus Petry

I. Demografische Situation

Die ehemalige Industriestadt Wittenberge gehört zu den Städten im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg, die am stärksten von der Deindustrialisierung der frühen 90er Jahre betroffen waren. Rund 90% der Industrie wurde bis 1993 abgewickelt und dabei sind etwa 8.800 Arbeitsplätze verloren gegangen. Die Arbeitslosenquote lag kurz nach 2000 bei 20%. In der Folge verließen gut 8.000 Menschen die Stadt. Ab 2005 konnte der Zuzug und Wegzug das erste Mal ausgeglichen werden. Zu dieser Zeit standen etwa 3.200 Wohnungen leer, was im Durchschnitt 22% des Wohnungsbestandes entsprach. Der Schwerpunkt lag dabei im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Städten im Innen- und Altstadtbereich und nicht in den teilweise bereits sanierten Neubaugebieten. Diesem sowie dem auf der Basis des für 2015 prognostizierten Bevölkerungsrückgangs auf 17.950 Einwohner zu erwartenden Leerstand ist mittel- und langfristig nur durch Maßnahmen auf der Grundlage eines allseitig abgestimmten Stadtumbaukonzeptes zu begegnen. Unter Förderung durch das MSWV wurde ein kommunales Handlungsprogramm als gesamtstädtisches Konzept unter Integration einer Sozialstudie sowie Erstellung von drei Stadtteilkonzepten, flankiert durch ein wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept durch die Stadt Wittenberge, erarbeitet und soll den oben gezeigten Rahmen ausfüllen. Es dient u.a. dazu, die Größenordnung der Rückbauaufgabe zu ermitteln und räumlich zu konkretisieren. Die Erarbeitung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der eigens dafür gegründeten „Arbeitsgemeinschaft zum Zwecke der Erarbeitung eines wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Konzeptes für die Stadt Wittenberge“, bestehend aus WGE, WGW, HGW und der Stadt Wittenberge.

Dem Leerstand von 3.032 WE begegnend, sollen in der Stadt Wittenberge 2.400 Wohnungen vom Markt genommen werden. Das entspricht einer Wohnfläche von 144.000 m² und bedingt einen Finanzaufwand von 8,64 Mio. €. Allein die WGW wird 1.100 WE bis 2008 mit einem Finanzaufwand von 3,96 Mio. € rückbauen. Begonnen wurde bereits 2002 mit 70 WE, was einem finanziellen Aufwand von 216 T € entspricht. Gleichzeitig galt es, für Wittenberge eine neue Identität zu suchen. Der ehemalige Status

als Industriestadt existierte nicht mehr. Eine Reihe von Untersuchungen beschäftigte sich mit möglichen Entwicklungsoptionen:

- ▶ 1990 Kaufkraftuntersuchung
- ▶ 1992 Einzelhandelsgutachten (WIR)
- ▶ 1993 Gutachten Industrie- und Gewerbeentwicklung
- ▶ 1995 Einzelhandelsgutachten

Auf dieser Grundlage war ein neues Leitbild zu entwickeln. Es begann ein Diskussionsprozess 1999 bis 2000 mit dem „Stadtmarketing-Projekt“ und setzte sich fort 2000 bis 2001 mit dem „Kommunalen Handlungsprogramm“. Das entwickelte Leitbild für „Wittenberge 2010“ wollte vermitteln zwischen Befürwortern und Kritikern einer allmählich schrumpfenden Stadt. Die Thematik Leerstands-beseitigung und Stadtumbau ist insofern ein Aufgabenfeld, an dem seit mehreren Jahren in ständigem Dialog gearbeitet wird.

Seit etwa 1999 existiert der Begriff „Stadtumbau“ förmlich. Seit etwa 1994 arbeitete Wittenberge bereits nach diesem Prinzip, so dass seit etwa 1996 der Negativentwicklung bewusst begegnet wurde. Durch diesen Vorlauf gut vorbereitet, wurde Wittenberge Pilotstadt im Land Brandenburg und Preisträger im Bundeswettbewerb. Somit war die Voraussetzung für einen planmäßigen Rückbau überschüssigen Wohnraumes – ein zentrales Thema im Stadtumbau – gegeben. Bis zum 30.04.2006 wurden 957 WE rückgebaut. Bis 2010 sollen es 2.000 WE und bis 2015 2.400 WE sein. Das entspricht einem kommerziellen Aufwand von 8,640 Mio. €. Mittelfristig (ca. 10 Jahre) liegt das Rückbauziel im innerstädtischen Bereich bei 1.023 WE und langfristig (10 bis 15 Jahre) in den Plattenbaugebieten bei 1.377 WE. Durch die neue Regelung, dass lediglich AHG-berechtigte Objekte gefördert werden (Stadtumbau Ost, Teilprogramm Rückbau) kann eine Umsetzung der im STUK beschlossenen Ziele nicht erreicht werden. Die Hauptlast der Rückbauaufgabe sollen die beiden großen Wohnungsunternehmen der Stadt – WGW und WGE – tragen. Der Anteil der sonstigen privaten Eigentümer wird bei 10-15 v.H. des gesamten Rückbauvolumens angenommen. Die Belastung zwischen den beiden großen Unternehmen soll gleichmäßig verteilt sein. Der größere Rückbauanteil (ca. 1.400 WE) liegt in den nördlichen Stadtgebieten und ist überwiegend durch Plattenbauten gekennzeichnet. Positiv zu werten ist der komplette Rückbau des peripher gelegenen Neubaugebietes „Wittenberge Nord“ (358 WE). Der kleinere Anteil (ca. 1.000 WE) konzentriert sich auf den Kernstadtbereich, in dem gleichzeitig verstärkte Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen – hier liegen die drei Sanierungsgebiete der Stadt – vorzufinden sind. Die Stärkung und Entwicklung der so genannten Kernstadt ist erklärtes Ziel der aus WGW, WGE, Haus- und Grund-Eigentümerverein (vertritt auch kleinere Gesellschaften und Private) sowie der Stadt Wittenberge gebildeten Arbeitsgemeinschaft.

Stadtumbau bedeutet jedoch nicht allein Rückbau. Die Stadtumbaustategie verdeutlicht auch die Chancen der Stadt Wittenberge. Dabei – und das darf nicht verschwiegen werden – bedurfte es bei den Akteuren des zu konzipierenden Stadtumbaus durchaus eines längeren Erkenntnisprozesses. Die Chance zu erkennen, hängt auch vom Grad der jeweiligen Betroffenheit ab. Zu einer innenstadtbezogenen Stadtumbaustategie, wie sie auch im Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost festgeschrieben ist, zählen

- ▶ **Qualifizierung innerer und äußerer Wohnstandorte** durch eine Auflockerung der Dichten innerstädtischer Bebauung und durch die Stabilisierung der erforderlichen Infrastruktur bei gleichzeitigem Erhalt städtebaulicher Grundrisse von Quartieren (z.B. Modellprojekt Rathausstraße).
- ▶ **Konzentration des Wohnungsrückbaus** auf Standorte und Maßnahmen, die die Wohnqualität des umgebenden Gebäudebestandes verbessern bzw. Raum für den Neubau von Eigenheimen schaffen könnten.
- ▶ **Aufwertung der Wohnqualität** durch umfassende Erneuerung derzeit leer stehender, aber erhaltungswürdiger Gebäude sowie durch **geeignete Umfeldverbesserungen und Erschließungsmaßnahmen**.

Mit einem Anteil von Altbauwohnungen von ca. 57% hat Wittenberge einen vergleichsweise hohen Altbaubestand und damit eine umfassende Erneuerungsaufgabe. Zu Beginn der 90er Jahre stellt sich das Problemfeld Stadterneuerung folgendermaßen dar:

Erster und schwierigster Erneuerungsfall ist unstrittig die Altstadt (10,3 ha, 321 erhaltene Altbauwohneinheiten, davon 65% mit dringendem Erneuerungsbedarf), die mit dem Bau des neuen Rathauses (1914) ihre Zentrumsfunktion verloren hatte und bereits in den 20er Jahren, ins Abseits gestellt, verwahrloste. Da die Altstadtgrundstücke Privatbesitz geblieben sind, können die in einfacher Fachwerkkonstruktion auf schlechtem Baugrund errichteten Gebäude nicht ausreichend instand gehalten werden und verfallen soweit, dass Anfang 1990 bereits ca. 40% der Grundstücke vollständig beräumt sind. Die Altstadt ist also – von ihrem faszinierenden Grundriss abgesehen – vor allem durch Baulücken geprägt. Der DDR-Wohnungsbau hat bereits in den 80er Jahren damit begonnen, einzelne Lücken mit einfachen Reihenhauserformen zu füllen, die aber in ihrer Mehrzahl wie Fremdkörper in der noch erhaltenen Altstadtumgebung wirken. Die Altstadt wird also erstes Sanierungsgebiet der Stadt. Der neu eingerichtete Sanierungsträger bemüht sich von Anfang an darum, die hochgefährdete Altbebauung zu erhalten, was auch beispielhaft gelungen ist. Die entstandenen Lücken zu schließen

stellt sich jedoch als schwierig dar, da die einfacheren Bedingungen beim Bau auf der „grünen Wiese“ nach wie vor überwiegen.

Bereits seit 1990 steht fest, dass das zweite Sanierungsgebiet das Packhofviertel werden muss (18,3 ha, ca. 880 Wohnungen mit umfassenden Instandhaltungsmängeln). Der Leerstand im Packhofviertel ist Anfang der 90er Jahre noch gering, es zeichnet sich jedoch bereits ab, dass sich zunehmend einkommensschwache und sozial auffällige Gruppen in dem bescheidenen und mangelbehafteten Wohnungsbestand des Gebietes konzentrieren. Das Sanierungskonzept von 1993 sieht darum auch hier eine erhaltende Erneuerung für das gesamte Gebiet vor.

Die folgende kritische Zuspitzung der Stadterneuerungsprobleme ist nur auf der Grundlage der dramatischen Bevölkerungsverluste zwischen 1990 und dem Jahr 2000 zu verstehen, die sich abgeschwächt weiter fortsetzen. Bereits Ende der 90er Jahre zeichnet sich darum folgende veränderte Problemlandschaft ab:

- ▶ Die Altstadt hat zwischen 1994 und 1999 nur noch wenige Einwohner verloren (-10,9%) und stabilisiert sich zusehends, vor allem durch eine umfassende Erneuerung des öffentlichen Raumes, die die private Erneuerungstätigkeit wirksam unterstützt (deutlicher Zuwachs an Einwohnern seit 1999).
- ▶ Das Packhofviertel hat im gleichen Zeitabschnitt beinahe 40% (38,9%) seiner Bevölkerung verloren, wodurch ein Leerstand von 65,7% entsteht. Eine unvorstellbare Größenordnung, die das Ziel der erhaltenden Erneuerung des Gesamtgebietes in Frage stellt, und das Nachdenken über einen planmäßigen Rückbau auch in dieser Altbaukulisse erforderlich macht. In diesem Gebiet differenzieren sich die Probleme auf drei unterschiedliche Situationen. 1. Umstrukturierung bereits abgeschlossen (Rathausstraße/Karlstraße), 2. zwei Quartiere mit großflächigem Abriss (wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse und fehlender finanzieller Mittel) noch nicht abgeschlossen, 3. Altstadterweiterungsareal mit behutsamer Umgestaltung und Schaffung von Grünflächen

Als dritter Sanierungsfall kommt das Jahnschulviertel, das ehemalige bürgerliche Wohngebiet, auch Gründerzeitgebiet genannt, dazu. Über 2.000 Einwohner hatten zwischen 1994 und 1999 das Gebiet verlassen, in Prozenten ausgedrückt 38,3%. Man legt das Jahnschulviertel als drittes Sanierungsgebiet fest, im vereinfachten Verfahren (später Umstellung auf das umfassende Verfahren) verbunden mit dem Programm Soziale Stadt, um auf diese Weise kurzfristig private Investitionen zu unterstützen und im Umfeldbereich aktiv werden zu können. Derzeitig läuft eine umfassende Bestandssi-

cherung städtebaulich wichtiger Ecken (Eckennotprogramm) im Denkmalebereich. Durch die im Jahre 2005 begonnene grundlegende Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes erfährt dieses Sanierungsgebiet eine erhebliche Aufwertung. Jedem in der Stadt ist klar, dass dieser Berg von Stadterneuerungsproblemen, drei Sanierungsgebiete mit insgesamt 3.457 Wohneinheiten und einem Leerstand von 1.726 Einheiten, also jeder zweiten Wohnung, nicht in einer kurzen Etappe, sondern nur in einem langen Prozess – mit vielen Abstrichen – gelöst werden kann.

II. Stadterneuerung und Stadtumbau

Spätestens Ende der 90er Jahre wird klar, dass die Stadt in der zukünftigen Stadterneuerung Prioritäten setzen muss und dass der Altbaubestand nicht in vollem Umfang zu erhalten sein wird, denn – und das ist die Kehrseite der Leerstandsentwicklung – in beiden Plattenbaugebieten liegt der Leerstand auch im Jahr 2000 erst bei 4% am Külzberg (Schwerpunktgebiet der Genossenschaft) bzw. bei etwa 12% im Allende-Viertel (eine jüngere Plattenbausiedlung, in der Genossenschaft und städtische Wohnungsbaugesellschaft über gleiche Anteile am Wohnungsbestand verfügen). Die städtebauliche Chance schrumpfender Städte besteht auch unter Berücksichtigung des damit einhergehenden Wertverlustes in einer wesentlichen Verbesserung der Wohnqualität und in einer entsprechenden Freiraumgestaltung für die Bürger der Stadt. Schrumpfende Städte können durchaus eine städtebauliche Chance sein. Es müssen aber die inneren und äußeren Rahmenbedingungen stimmen. Das heißt, die Finanzausstattung muss langfristig gesichert sein.

III. Bewertung der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung

Die Stadt Wittenberge ist regionales Entwicklungszentrum im äußeren Verflechtungsraum Brandenburgs. Trotz vielfältiger Bemühungen konnte jedoch der angestrebte wirtschaftliche Durchbruch durch die Ansiedlung von Großindustrie auf der Basis des Rohstoffes Holz nicht erreicht werden. Für die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben stehen im erschlossenen Gewerbegebiet Nord und dem Industriegebiet Süd für den mittelfristigen Zeitraum jedoch ausreichend parzellierte und preisgünstige Grundstücke in der untersten Größenordnung zur Verfügung. Mit der jetzigen Entwicklung auch in diesem Bereich kann die Stadt Wittenberge nicht zufrieden sein.

Anders stellt sich die Situation in der Stadtentwicklung von Bildung, Technologie, Tourismus, Kultur, Freizeit und Regionalverkehr dar. Der Umbau

des Wittenberger Kulturhauses mit einer Platzkapazität von 650 Sitzplätzen steht an vorderster Stelle im Kulturangebot im Land Brandenburg. Darüber hinaus konnte durch den Neubau eines multifunktionalen Freizeitzentrums auf Privatbasis, der Rekonstruktion des Ernst-Thälmann-Stadions und den Umbau der Wittenberger Schwimmhalle zum Spaßbad ein hervorragendes Angebot für Freizeit und Sport ermöglicht werden.

Für ein gutes Tourismusangebot sorgen der Neubau eines Sportboothafens und eine sehr gute Bettenkapazität bei Beherbergungsstätten mit 137 Bettenplätzen. Hierzu trägt auch maßgeblich der einstündige Haltepunkt im Regionalverkehr von Hamburg nach Berlin sowie der IC-Halt in Wittenberge bei. Eine neue Chance bietet die Befreiung des Bahnhofes aus der Insellage für städtebauliche Angebote, die derzeit durch Gestaltung des Bahnhofsvorfeldes umgesetzt werden.

Weitere Entwicklungen, auch wiederum in wirtschaftlicher und kultureller Sicht, verspricht sich die Stadt bei der Entwicklung des Projektes „Elblandfestspiele“ am Standort der ehemaligen Olmühle. Die Entwicklung in der Innenstadt mit hohem Wohnungsleerstand wurde durch das Projekt „ZIS“ und durch das Stadtumbaukonzept mit seinen Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen wesentlich verbessert.

Auch im Bereich von Bildung und Technologie besteht ein hervorragendes Angebot durch den Neubau des Oberstufenzentrums im ehemaligen Nähmaschinenwerk sowie durch das Berufsbildungszentrum. Hier stehen ca. 2.000-3.000 Ausbildungsplätze zur Verfügung. Zur Innovationsförderung ist ein Technologie- und Gewerbezentrum im Industriegebiet Süd völlig neu rekonstruiert worden, von dem inzwischen durch verschiedenste Projekte weit reichende Impulse für Stadt und Umland ausgehen.

IV. Perspektive

Am 22.II.2005 hat das Kabinett die „Regionalen Wachstumskerne“ (RWK) und am 10.01.2006 das 10-Punkte-Programm zum Masterplan „Starke Städte – Stadtumbau“ beschlossen. Damit wird eine stärkere Verzahnung von Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik und eine grundsätzliche landespolitische Priorität der RWK bzw. der Stadtumbaustädte festgelegt. Gemeinsam mit Karstädt und Perleberg ist Wittenberge RWK im Land Brandenburg. Das Standortentwicklungskonzept wird im September 2006 dem Land Brandenburg übergeben. Damit sich diese prinzipielle Prioritätensetzung auch in konkreten fachpolitischen Entscheidungen niederschlagen kann, muss als Voraussetzung ein so genanntes „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ (INSEK) vorgelegt werden. Das INSEK soll insbesondere bei der

Spitzenförderung eine in zeitlicher und volumenmäßiger Hinsicht, besonders auf die Strukturen in der jeweiligen Stadt ausgerichtete, qualifizierte Begründung für einen effektiven Mitteleinsatz liefern. Stärker als die RWK-Konzepte verfolgen, bietet INSEK einen integrierten Ansatz, der neben wirtschaftsrelevanten Aussagen auch städtebauliche, wohnungspolitische, soziale, infrastrukturelle u.a. Aspekte umfasst (Anlage 3 zeigt erste Hinweise zu Arbeitsschritten und inhaltlichen Anforderungen an ein INSEK). Die Stadt Wittenberge beauftragte im August 2005 die BIG Städtebau mit der Erarbeitung eines INSEK und bildete Arbeitsgruppen unter Einbeziehung diverser hausinterner als auch externer Akteure.

Der Autor *Klaus Petry* ist Bürgermeister der Stadt Wittenberge.

