

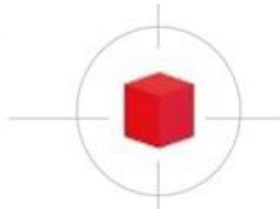
Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten – Auslaufmodell oder Zukunftsquartiere?

Dr. Bernd Hunger

**Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
Vorstandsvorsitzender**



**Vdw-Verbandstag
Braunschweig, 1.9.2026**



Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. : Wer sind wir? Mitgliederstruktur des Kompetenzzentrums



Neue Studie: ,Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten und im ländlichen Raum‘

30 Beispiele aus den neuen Ländern

Unterstützt von den GdW -
Regionalverbänden der neuen Länder

Sachsen – Anhalt: Hettstedt, Tangermünde,
Wolmirstedt, Aschersleben, Ilseburg, Hohenmölsen

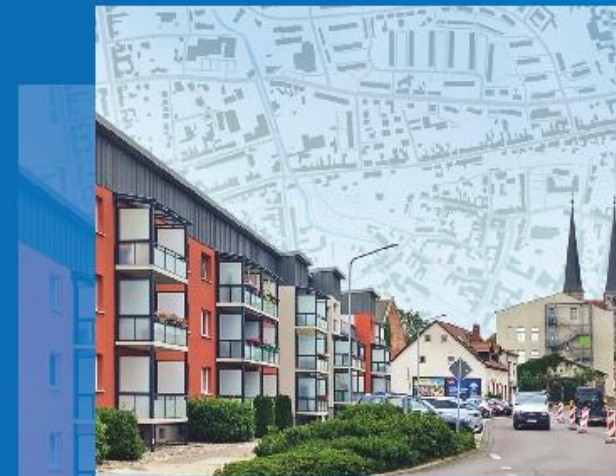
Sachsen: Nünchritz, Auerbach/Vogtland, Bad Düben,
Gröditz, Annaberg-Buchholz, Löbau

Brandenburg: Wittenberge, Templin, Wittstock,
Luckenwalde, Calau, Lübbenau – Vetschau

Mecklenburg-Vorpommern: Ueckermünde, Ribnitz-
Damgarten, Gadebusch, Malchin, Löcknitz, Torgelow

Thüringen: Schmalkalden, Zeulenroda, Bleicherode,
Hermsdorf, Kölleda, Sömmerda

Kleine Großsiedlungen
in kleinen Städten
und im ländlichen Raum



30 Beispiele im Überblick

Brandenburg



Vetschau



Calau



Wittstock/Dosse



Templin



Luckenwalde



Wittenberge

Mecklenburg- Vorpommern



Malchin



Ueckermünde



Löcknitz



Torgelow



Ribnitz-Damgarten



Gadebusch

Sachsen



Nünchritz



Gröditz



Löbau



Annaberg-Buchholz



Auerbach/Vogtland



Olbersdorf

Sachsen-Anhalt



Hettstedt



Tangermünde



Wolmirstedt



Aschersleben



Ilseburg



Hohenmölsen

Thüringen



Hermsdorf



Sömmerda



Bleicherode



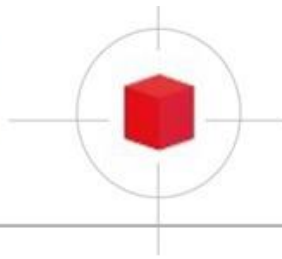
Schmalkalden



Zeulenroda-Triebes



Kölleda



Was sind „kleine Großsiedlungen“ in Kleinen Städten?

- mehrgeschossige Ensembles, in den 1950er bis 1980er errichtet. Bebaut nach gleichen Prinzipien wie in den Großstädten.
- Keine genaue Unter- und Obergrenze für die Zahl der Wohnungen: die Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung zählt.
- Stadttyp: Kleinstädte zwischen 5.000 und 20.000 EW, auch hier flexible Ober- und Untergrenze



Löbau/Sachsen: neues Wohnumfeld
auf Rückbaufläche

C: Wohnungsgenossenschaft Löbau



Sömmerda/Thür.: Umbau von zwei
Punkthäusern für betreutes Wohnen

Foto: Bernd Hunger

Warum Kleine Großsiedlungen als Thema, das mehr Beachtung verdient?

- Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung wird in der öffentlichen Wahrnehmung unterschätzt.
- preiswertes Marktsegment für das Wohnen zur Miete - nicht alle können oder wollen Eigentum bilden
- Nachfrage nach Wohnen zur Miete auch von einkommensstarken jungen Haushalten: flexibel bleiben und sich nicht durch Eigentum binden
- Teilweise Imageprobleme, Ortsbildprägende Wirkung gering bzw. eher negativ



Bleicherode:
Erneuerung einer
Bergarbeitersiedlung der
1950er Jahre



Vetschau: Tagespflege als
Anbau am sanierten
Wohngebäude

Besonderer Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung

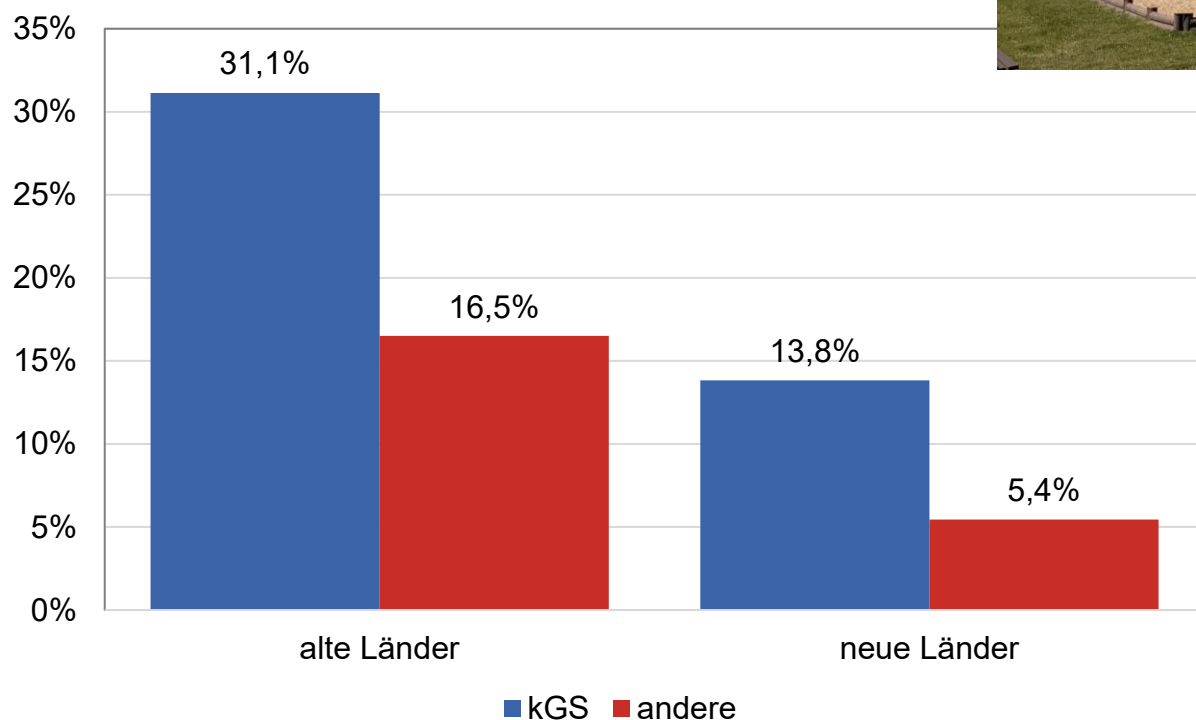
- Nachbarschaften entlasten andere Quartiere von Integrationsleistungen
- Bewohnerschaft mit niedrigeren Einkommen als im Ortsdurchschnitt
- höherer Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund



Templin:
Teiltrückbau

Foto: Bernd Hunger

Geburtsland Ausland



Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Ergebnisse

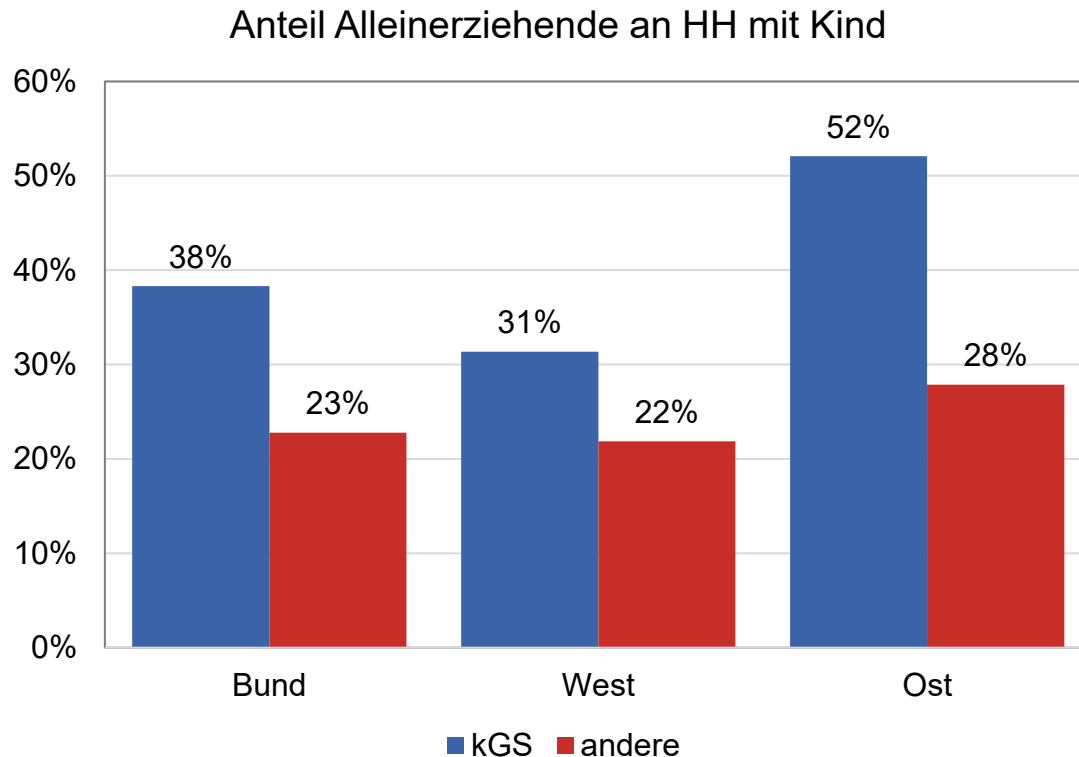
Foto: Maria Melnikowa

Hettstedt: Vom
Plattenbau zum
Reihenhaus



Anteil Alleinerziehender an allen Haushalten mit Kindern

- Im Durchschnitt aller deutschen Kleinstädte 38%, andere Gebietstypen 23%.
- In den westdeutschen Kleinstädten mit 31% bzw. 22% niedriger.



Ilseburg/Harz:
Sanierte Punkthäuser



Hohenmölsen:
Teilrückbau mit
Dachterrassen und
Mietergärten

Fokus auf kleine Großsiedlungen in den neuen Ländern – warum?

- Serieller Wohnungsbau wurde in der Fläche verteilt: In jeder Kleinstadt findet sich eine „kleine“ Großsiedlung.
- Politische Diskussion wird oft auf Rückbau reduziert.
- Wirtschaftliche Tragbarkeit der Erneuerung ungesichert.



Hohenmölsen
Wohngebiet Nord

Nächster Schritt: Ausweitung auf bundesweite Untersuchung?



Fotos: Bernd Hunger

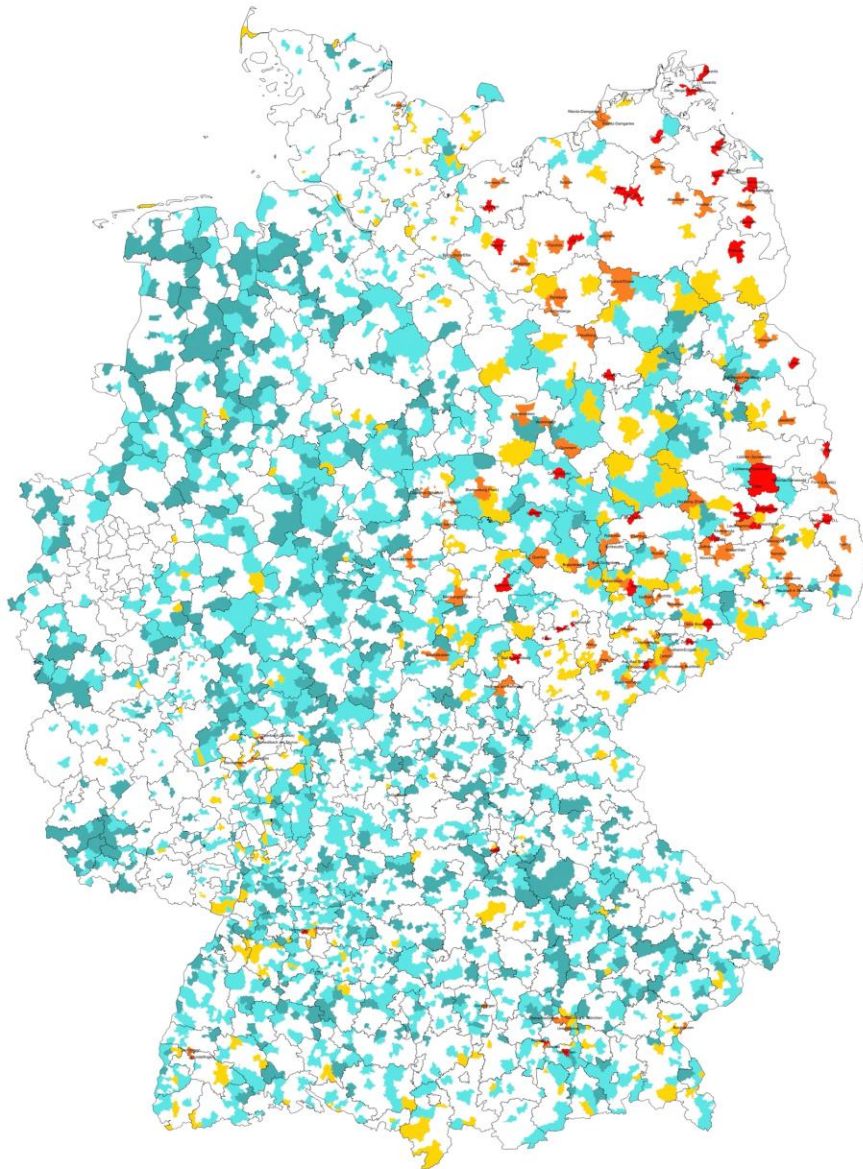
Städtebauliche Strukturtypen – was gehört zu den kleinen Großsiedlungen ?

Beispiel Hettstedt: hoher Anteil von Großsiedlungen



- Kleinstädtische Großsiedlungen: alle Quartiere mit Mehrfamilienhäusern mit mindestens 7 WE pro Aufgang, gebaut 1950 - 1989.
- Quelle: Zensus 2022, ermöglicht erstmals kleinteilige Auswertung nach städtebaulichen Strukturtypen

Deutsche Kleinstädte nach Anteil der Wohnungen in kleinen Großsiedlungen (kGS)



Anteil WE in kGS in Kleinstädten

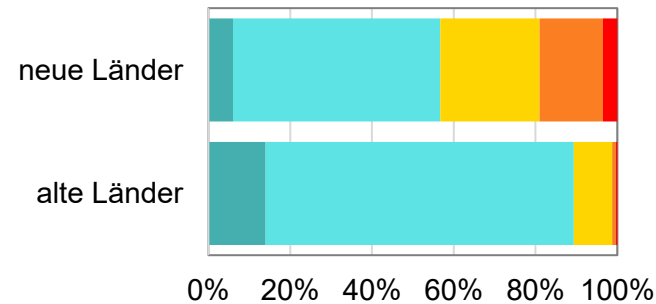


Wohnungen in kleinen
Großsiedlungen in Kleinstädten:

720.000 Wohnungen, 6,7 % aller WE
in Kleinstädten

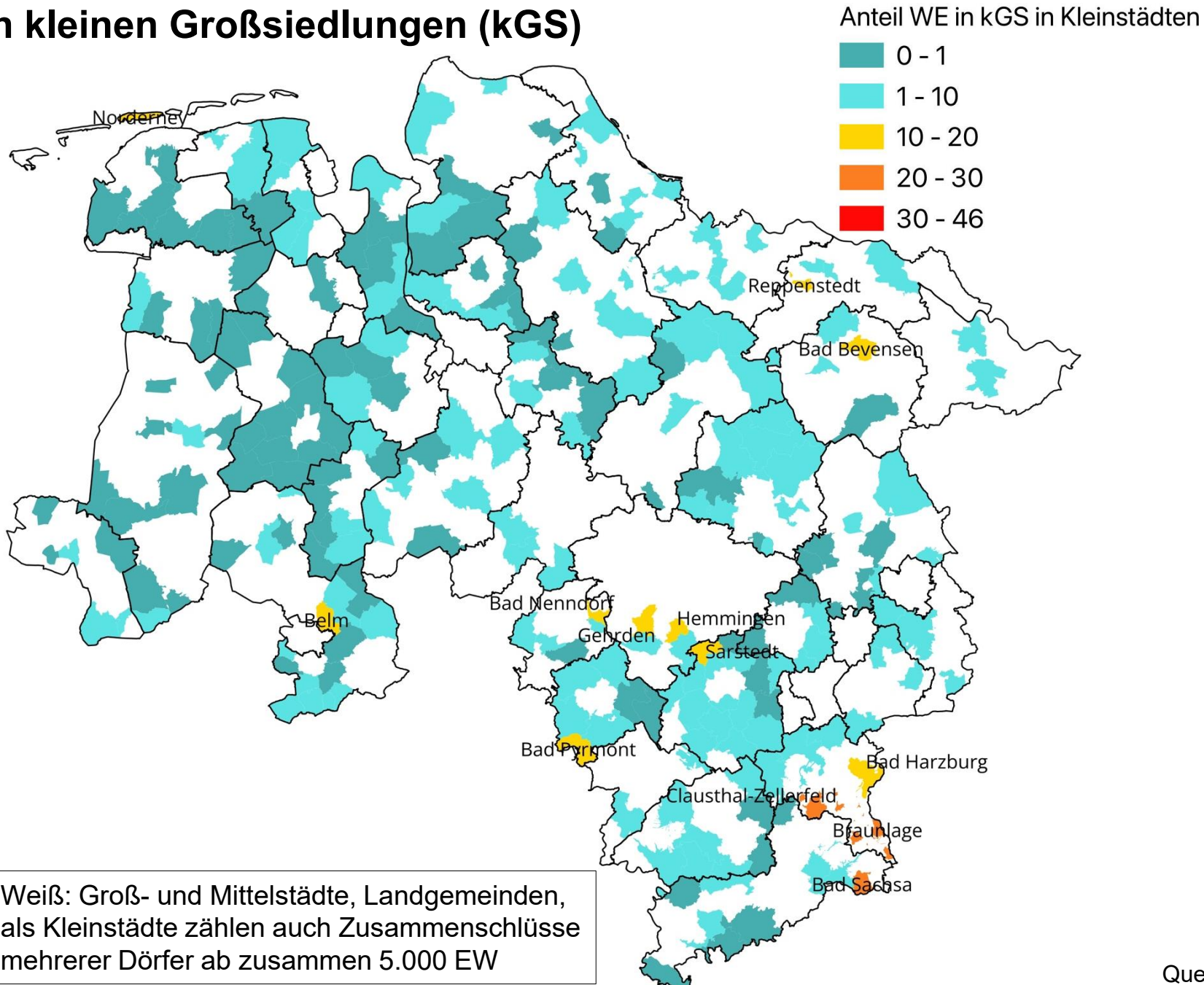
410.000 WE alte Länder, 4,8%

310.000 WE neue Länder, 14,4%



Weiß: Groß- und Mittelstädte,
Landgemeinden

Niedersächsische Kleinstädte nach Anteil der WE in kleinen Großsiedlungen (kGS)



244 Kleinstädte mit 5-20.000 EW

Insgesamt **43.400 Wohnungen** in kleinen Großsiedlungen

Davon haben:

- 36 Städte keine WE in kGS
- 195 Städte unter 10% der WE in kGS
- 10 Städte 10-20% der WE in kGS
- 3 Stadt 20-30 % der WE in kGS
- keine Städte mehr als 30%
- ab 10 % Anteil in: Braunlage, Clausthal-Zellerfeld, Bad Sachsa, Sarstedt, Bad Pyrmont, Bad Harzburg, Norderney, Belm, Bad Bevensen, Bad Nenndorf, Hemmingen, Reppenstedt, Gehrden

Vorteile des Großsiedlungstypus im ländlichen Raum

- Durch Umbau und ergänzenden Neubau können neue Qualitäten entstehen, die der Gemeinde als Ganzes zugute kommen
 - Angebot von Sonderwohnformen, die im Ort fehlen
 - Dienstleistungen/Services mit Funktionen für die Stadt als Ganzes
- Bessere Chancen für die Nutzung regenerativer Energien als in größeren Städten, da höhere Verfügbarkeit von Fläche und Nähe zur Landwirtschaft
- Handlungsfähige Wohnungsunternehmen ermöglichen komplexe Quartiersentwicklung besser als Einzeleigentümer

Abtrepplung eines 5 Geschossers in
Nünchritz, Sachsen
Barrierefrei durch Aufzug und Laubengang



Foto WGN Wohnungsgesellschaft Nünchritz

„Nicht alle wollen Stadt“:

- nur 21% der Deutschen wollen am liebsten in einer Großstadt wohnen (Umfrage der Bundesstiftung Baukultur).
- Problem der Wohnungsknappheit kann nicht allein in den Großstädten gelöst werden.



Calau – Wohnumfeldgestaltung im
Schusterjüngenviertel



Das Einfamilienhaus als Alternative? – nicht für alle...



Plau am See:
Blick über das
Einfamilienhausgebiet auf die
Altstadt



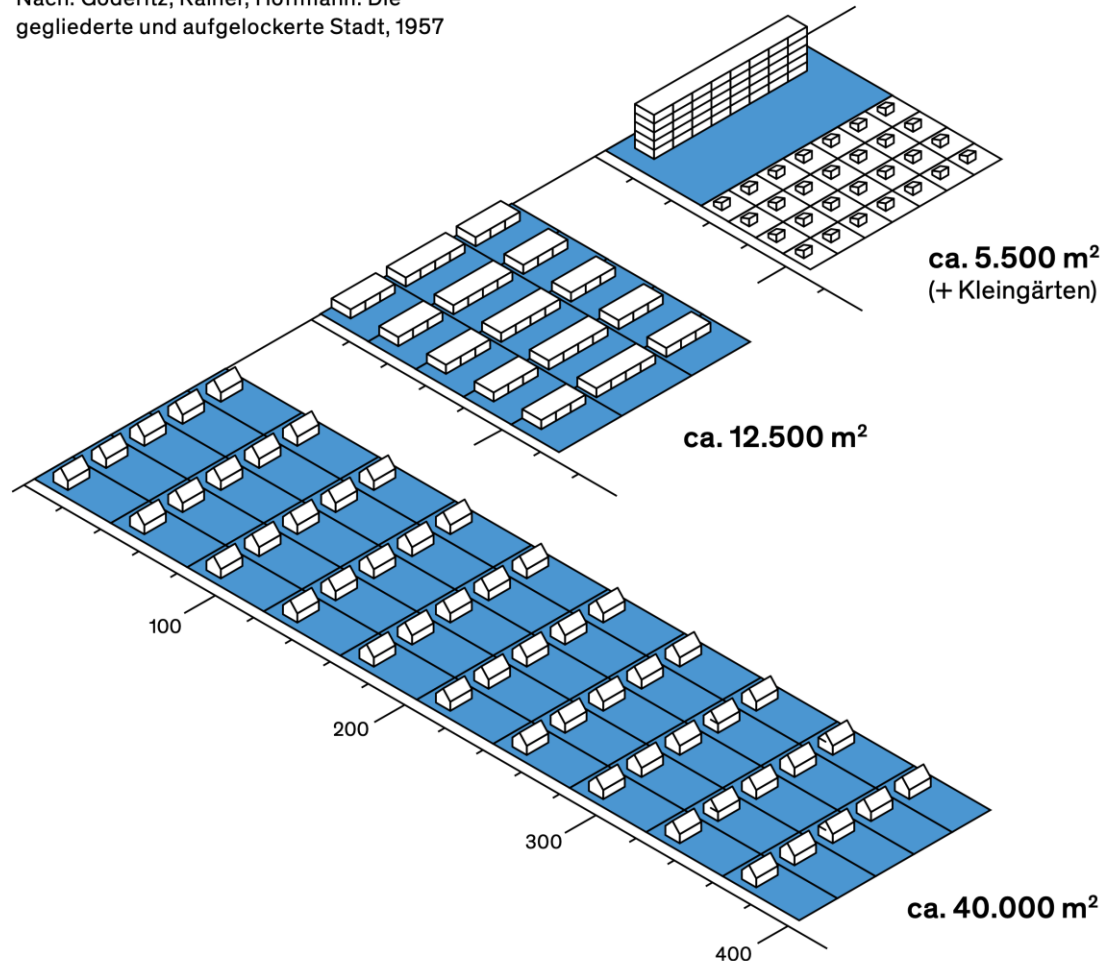
Ist das die einzige Alternative?

Geringere Flächeninanspruchnahme als beim Eigenheimbau

Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf nach Bebauungsart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



Quelle: Besser Bauen in der Mitte. Bundesstiftung Baukultur 2019



Fotos: Maria Melnikowa

Wittenberge:
Sanierung eines
Quartiers aus den
1950er Jahren



Wohnungsbau im ländlichen Raum – der infrastrukturelle Kontext muss stimmen

- Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher“ der ländlichen Entwicklung: Verkehr, Bildung, Versorgung, Betreuung
- Datenanbindung, lückenlos und leistungsfähig: Breitband als Voraussetzung für Home – Office und dezentrale Arbeitsplätze
- A und O: Verkehrsanschluss. Neue Formen der Mobilität als Zukunftschance?

Verantwortung des Landes und der Landkreise: Bedeutung der kleinen Großsiedlungen in der Regionalplanung?

Fahrradbox in Speyer



Foto: Bernd Hunger

Erfolgsfaktoren und wiederkehrende Ansätze in kleinen Großsiedlungen

Gemeinsamkeiten in fast allen Beispielen			
Kooperation Stadt + Wohnungsunternehmen · Rückbau/Teilrückbau · Abwartebestände · Bestandsaufwertung			
Steuerung & Ressourcen	Infrastruktur & Akteursrollen	Nachbarschaft & Identität	Wohnangebot & Baukultur
Ganzheitliche Quartierskonzepte	Stadt investiert in soziale und technische Infrastruktur	Besondere Qualitäten im Wohnumfeld	Baukultur mit hohem Gestaltungsanspruch
Fusion von Unternehmen zur Stärkung der Marktposition und der wohnungswirtschaftlichen Leistungskraft	Wohnungsunternehmen bauen / betreiben Infrastruktur	Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen und Nachbarschaftsarbeit durch die Wohnungsunternehmen	Quartiersumbau für viele Zielgruppen
Akquisition und Nutzung der Städtebauförderung	Wohnungsunternehmen als Stadtentwickler	Quartiersimage und Identität	

Die Beispiele zeigen keine Einzellösungen, sondern ein Bündel verschiedener Maßnahmen und Instrumente.

Tangermünde: Vom „Neubaugebiet“ zum Komponistenviertel



Bildnachweise: WÖGE Tangermünde

Eckdaten

Bevölkerung 31.12.2024

10.212

Entwicklung 2011–2024

–3,5 %

Entwicklung 2019–2024

–1,0 %



Ausgangslage und Ansatz

- Rund 1.000 WBS-70-Wohnungen entstanden 1980–1988 im Wohngebiet Heerener Straße
- Die Liegenschaften sind zu ca. jeweils 50 % im Besitz der Wohnungsgenossenschaft und der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft.
- Seit 2017 macht der gemeinsam mit der Bewohnerschaft entwickelte Name „Komponistenviertel“ den Imagewandel sichtbar

Aus dem „Neubaugebiet“ wird ein identitätsstarkes Komponistenviertel – getragen von Wohnungsunternehmen, Bewohnerschaft und Stadt.

Wohnungsgenossenschaft Tangermünde

Vom „Neubaugebiet“ zum Komponistenviertel



- 2017 Austausch mit Stadtrat über Wahrnehmung des sog. „Neubaugebietes“. Wir sind kein „Neubau“ mehr und wollen nicht mehr nur als „Platte“ oder „Assiviertel“ wahrgenommen werden
- Es gab bereits „Dichterviertel“, „Lorenzsches Feld“, „Grüne Kuhle“
- Durch uns: Initiierung Wettbewerb unter allen Einwohnern des Viertels um besten Namen
- Stadtratsbeschluss in 2018 zur Widmung
- Bereitschaft von uns zur gestalterischen Unterlegung der Thematik
- Verwendung des Namens ab sofort in allen städtebaulich relevanten Themen



Identifizierung der Bewohner mit dem Gebiet erheblich gestiegen !



1 Komponistenviertel

2 Der sanierte Supermarkt mit der Sozialstation



Tangermünde: Imagewandel und altersgerechter Umbau

- 1 Fassadenkunst macht den neuen Namen „Komponistenviertel“ im Stadtraum sichtbar
- 2 Mehrere Gebäude wurden altersgerecht umgebaut; im Viertel entstanden inzwischen 31 Aufzüge
- 3 Es gibt kaum Leerstand



Tangermünde: Supermarkt und Sozialstation als Quartiersmitte



Im Luftbild markiert der rote Kreis den Supermarkt – den Mittelpunkt an der Schnittstelle der Quartiere der 1960er- und 1980er-Jahre.

2012 kaufte die Genossenschaft den Markt und sanierte ihn in acht Wochen. 2021 wurde der Mietvertrag um weitere zwölf Jahre verlängert.

Im früher leerstehenden Anbau entstand ab 2014 eine Sozialstation der Volkssolidarität – Pflegedienst und Begegnungsstätte für Senioren



© WOGÉ Tangermünde



Unsere Großwohnsiedlung heute



Calau: Das Schusterjungenviertel – Stadtmarketing und Stadtumbau durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft



Die innerstädtischen Plattenbauten wurden bereits 1997 saniert. Später gestaltete die WBC auch die Wohnhöfe barrierefrei und thematisch neu – mit mehr Grün sowie Spiel- und Aufenthaltsbereichen. Das Foto zeigt den „Badenhof“.

Eckdaten

Bevölkerung 31.12.2024

7.626

Entwicklung 2011–2024

–8,3 %

Entwicklung 2019–2024

–1,2 %



Ausgangslage und Ansatz

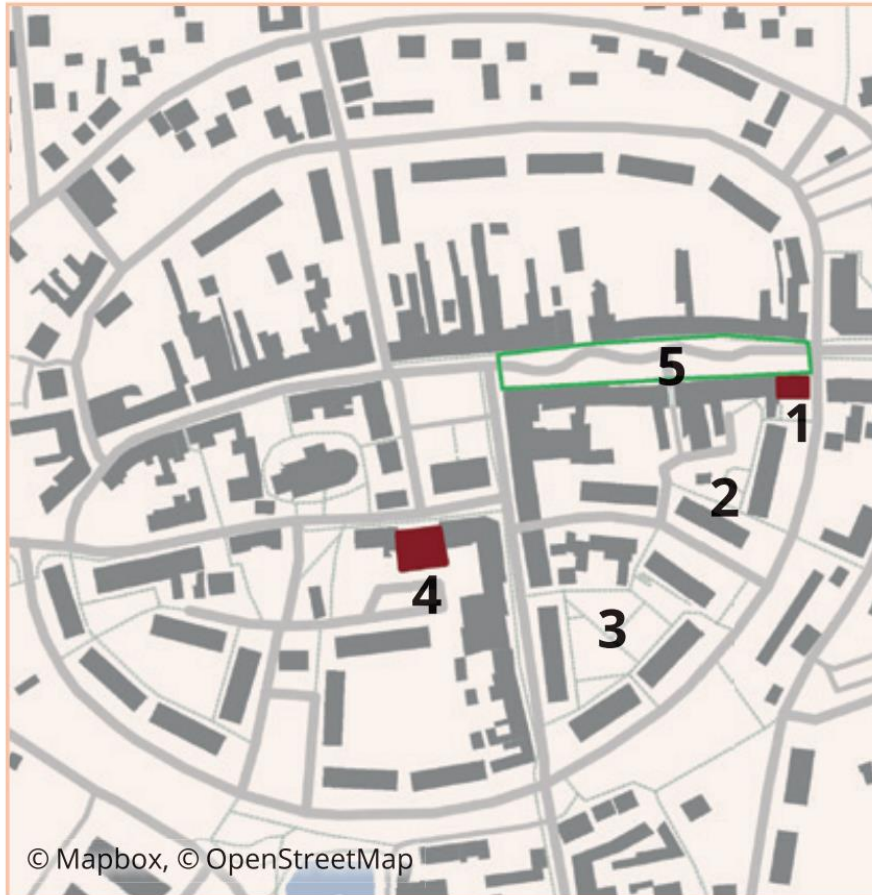
- Besondere Stadtstruktur: Innenstadt wird von Plattenbauten in sechs Wohnhöfen gerahmt.
- Modellvorhaben „Gemeinsam genutzter Raum“: Cottbuser Straße als barrierearmer, gemeinschaftlich genutzter Stadtraum.
- Die Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH (WBC) verbindet Sanierung, Wohnumfeldentwicklung und Stadtmarketing zum Schusterjungenviertel.

Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft wird zum Akteur der Innenstadtentwicklung und des Images der Gesamtstadt.

Calau: Schusterjungenviertel



Mit dem Modellvorhaben „Gemeinsam genutzter Raum“ wurde die Innenstadt zum „Schusterjungenviertel“ aufgewertet:
Die Hauptstraße wurde grundhaft umgebaut, der als öffentlicher Raum gemeinschaftlich von allen Verkehrsteilnehmern genutzt wird.



- 1 Der Info-Punkt:
WBC-Kundencenter und die
Touristeninformation
- 2 „Der Badehof“
- 3 „Gassenhof mit Witz“
- 4 Das WBC-Wohnhaus
„Charlotte“
- 5 Die umgebaute Cottbuser
Straße als „shared space“



Die WBC hat das Haus „Charlotte“ in der Calauer Innenstadt zu barrierefreien, seniorengerechten und rollstuhlgerechten Wohnungen umgebaut.

Calau: Wohnhöfe als Teil der Innenstadtidentität

Wohnhöfe werden schrittweise mit eigenen Themen erneuert: barrierefrei, grüner und mit Aufenthaltsqualität.



- Der „Gassenhof mit Witz“ wurde komplett umgestaltet und durch barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss ergänzt, die mittels Rampenanbau erschlossen wurden.
- Die Hofgestaltung lehnt sich an die Historie, den Gassencharakter und an die Geschichte des „Kalauer“ an. Umgesetzt wurde dies u.a. mit pflegeleichten Hecken in Gassenform und dem „Lachplatz“ mit den komischen Vögeln aus Keramik.

Calau: Wohnhöfe als Teil der Innenstadtidentität

Wohnhöfe werden schrittweise mit eigenen Themen erneuert: barrierefrei, grüner und mit Aufenthaltsqualität.



- „Der Badehof“ setzt sich mit der Historie, dem alten öffentlichen Badehaus, auseinander. Dabei konnten neue Spielplätze und Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Rollatoren und Kinderwagen geschaffen werden.
- Ein weiterer thematischer Wohnhof ist an der alten Stadtmauer in Vorbereitung.

Wittstock/Dosse: Röbeler Vorstadt – Energetisches Quartierskonzept stimuliert Umbau zur Gartenstadt



Die GWV richtete einen Quartierstreff ein, um das soziale Zusammenleben zu stärken.

Eckdaten

Bevölkerung 31.12.2024

13.804

Entwicklung 2011–2024

–6,7 %

Entwicklung 2019–2024

–2,3 %

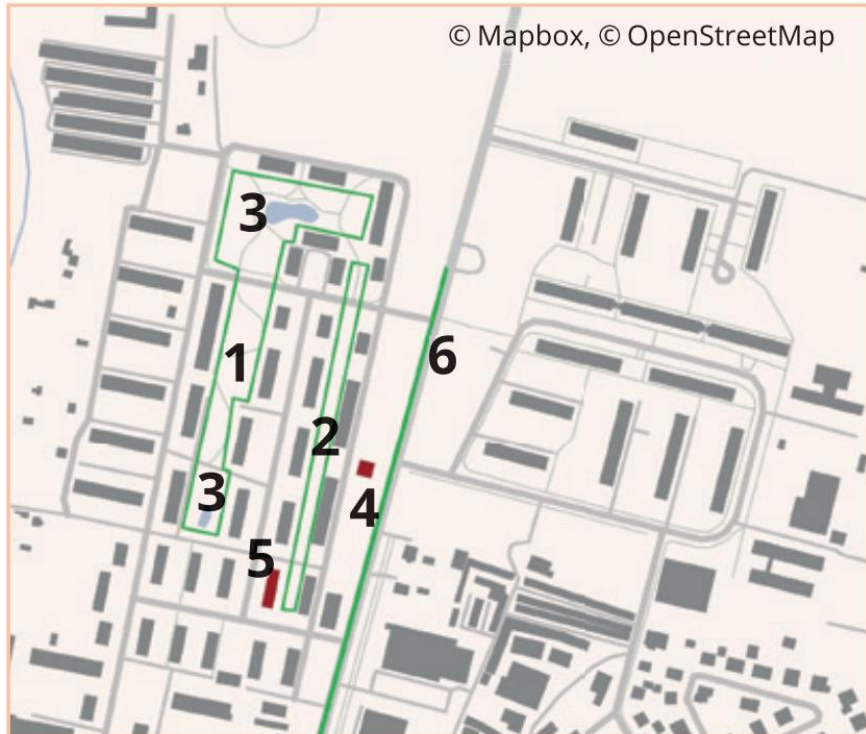


Ausgangslage und Ansatz

- Siedlung mit 570 Wohnungen
- Auslöser waren hohe Wärmekosten und auslaufende Wärmelieferverträge.
- Energetische Sanierung wurde mit Wohnumfeldaufwertung und sozialer Infrastruktur verbunden.

Die energetische Stadtsanierung wird zum Hebel für eine hohe Wohnumfeldqualität und schafft wirtschaftlichen Nutzen sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für das Wohnungsunternehmen.

Wittstock/Dosse: Röbeler Vorstadt – Karte und Legende



- 1,2 *barrierefreie neugestaltete Parkanlage*
- 3 *kleine Teichanlage und Regenwasserrückhaltebecken*
- 4 *Blockheizkraftwerk*
- 5 *Mietertreff*
- 6 *Geh- und Radweg, verbindet die Röbeler Vorstadt mit der historischen Innenstadt*

*Röbeler Vorstadt
kurz nach der Erneuerung*



Wittstock/Dosse: Strategie und Projekte

1

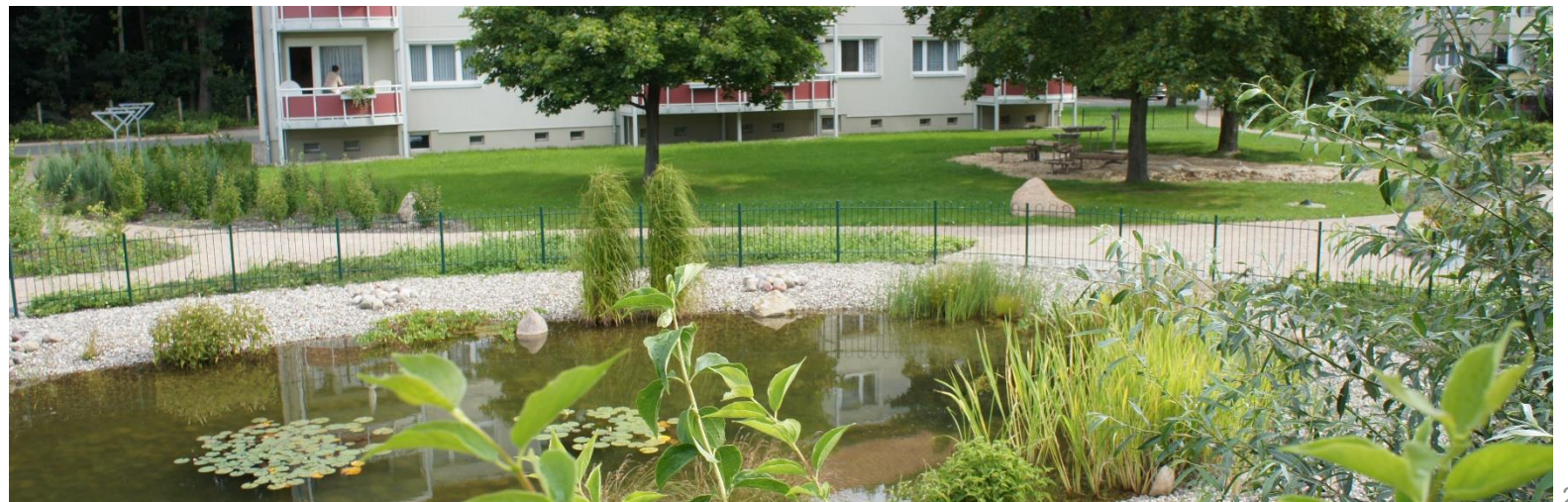
Rekommunalisierung und Umbau zu hocheffizientem Nahwärmenetz mit BHKW.

2

Straßen, Wege, Stellplätze, E-Ladesäulen und Bushaltestelle wurden in die Quartiersstrategie integriert.

3

Regenwassermanagement mit Versickerung vor Ort und Nutzung als Gestaltungselement.



- quartiersbezogener Umbau dort möglich, wo organisierte Wohnungswirtschaft Bestände hat.
- Voraussetzungen für Förderung
 - Kenntnis der Bedarfsentwicklung – regionale Wohnraumversorgungskonzepte
 - Integrierte Entwicklungskonzepte im Kontext von INSEKs und regionalen Entwicklungsplänen

Vorschlag: nicht passiv auf kommunale Planwerke warten, sondern vorangehen: Werkstattverfahren für Quartierskonzepte

Itzehoe



Foto: Sebastian Lopitz

Werkstattverfahren - Methodik

3 Ebenen der Quartiersbetrachtung:

- Städtebau:
Stärken – Schwächen – Handlungsbedarf
- Bewohner und Wohnverhältnisse
- Wohnungsbestand:
Stärken – Schwächen – Handlungsbedarf

Drei Treffen:

- Auftakt – Rundgang und Aufgabenstellung
- Zwischenergebnis – drei Arbeitsgruppen
- Abschluss – Vereinbarungen zum „wie weiter“?



Foto: Bernd Hunger

Werkstattverfahren - Vorteile

- Ganzheitliches Konzept – schnell, abgestimmt, einvernehmlich.
- Grundlage für Gespräche mit der Stadt und Fördermittelgebern.
- Einpassung der „normalen“ Routinen (Kundenbetreuung, Vermietungsgeschäft, Instandhaltungsplanung...) in quartiersbezogenes Denken
- Städtebauliche (Quartier) und hochbauliche Themen (Gebäude) werden behandelt im Zusammenhang mit Mieterbedürfnissen und Vermietung



Werkstattverfahren - Vorteile

- Kurzes und kostengünstiges Verfahren
- Gesamtüberblick – sowohl Bauliches als auch Soziales
- Anschauliches, gut vermittelbares Ergebnis
- Zwischen allen relevanten Akteuren ausgehandeltes Konzept
- Konflikte kommen auf einen gemeinsamen Tisch – schnelle Verfahren statt Behörden Ping-Pong
- Inhaltliche Grundlage für Beantragung von Fördermitteln



Foto: Bernd Hunger

Beispiel Torgelow – Wohngebiet „Physikerviertel“.

Entwurf des Zielplanes



- 1 Platz mit Brunnen
- 2 Teilrückbau an 2 Gebäuden am Quartiersauftakt
- 3 Abriss
- 4 Neugestaltung der "Langen Zeile", Herausnahme eines Segments
- 5 Besondere Wohnmilieus
- 6 Abwartebestand
- 7 Zentraler Grünraum mit öffentlichem Spielplatz
- 8 besondere Aufwertung des Wohnumfeldes
- 9 Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen

Fazit

„Kleine Großsiedlungen“ sind keine Fremdkörper, sondern - behutsam erneuert - nachgefragte und notwendige Bausteine im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnumlieus.

Unser Anliegen, gemeinsam mit den Regionalverbänden des GdW und den kommunalen Spitzenverbänden:

- Bundesweit politische Aufmerksamkeit erzeugen
- gute Beispiele verbreiten
- Planung beschleunigen: einfache Verfahren für Quartierskonzepte bekannt machen

Bargteheide



Fotos: Sebastian Lopitz

Bad Schwartau



KOMPETENZZENTRUM GROSSSIEDLUNGEN

25 JAHRE

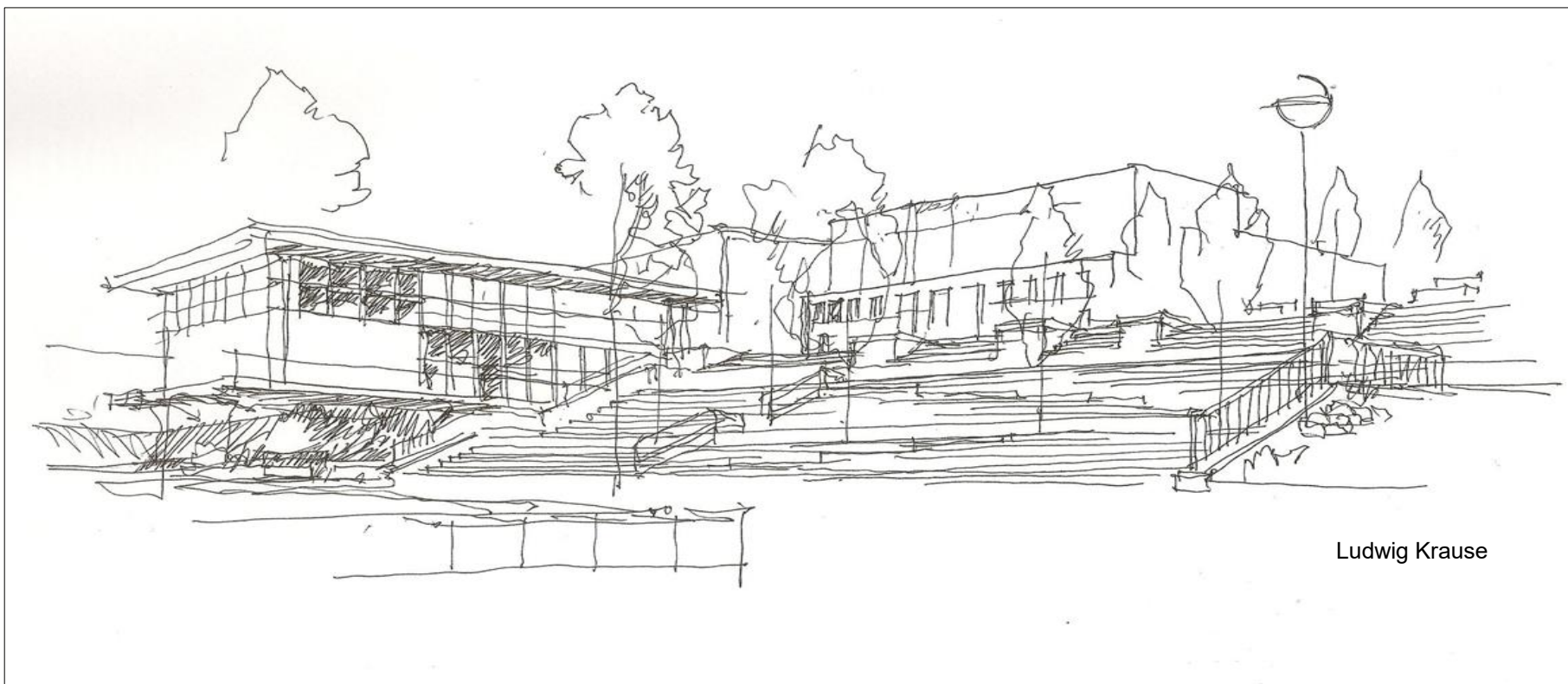
Kompetenz-
zentrum
Groß-
siedlungen e.V.



25 JAHRE 2001- 2026

Dagmar Weidemüller

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!
Werden Sie Mitglied!



Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger

Vorstandsvorsitzender Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Tel. 0177 – 551 2516

Handlungsempfehlungen - Teil I

1 Mehr Aufmerksamkeit und Empathie

Quartiere öffentlich würdigen und Initiativen für Image, Nachbarschaft und gesamtstädtisch wirksame Orte unterstützen.

2 Sich kümmern und beteiligen

Technische Pflege mit sozialer Betreuung verbinden, Nutzungskonflikte moderieren und aktive Mitwirkung ermöglichen.

3 Soziale Integration unterstützen – soziale Mischung anstreben

Bildung, Betreuung, interkulturelle Arbeit und Begegnungsräume stärken; Belegungspolitik so gestalten, dass soziale Mischung möglich bleibt.

4 Ganzheitliche Quartierskonzepte anregen – Werkstattverfahren als geeignetes Werkzeug

Stadt, Wohnungswirtschaft und Infrastrukturträger in schnellen Werkstattverfahren zu gemeinsamen Konzepten zusammenbringen

5 Programmlinien der KfW und Landesförderbanken überprüfen

Förderbedingungen an geringe Eigenkapitalbasis der Unternehmen in kleinen Städte, niedrige Mieten und hohe Baukosten anpassen; Zuschüsse ermöglichen, wo Darlehen nicht tragen.

Handlungsempfehlungen Teil II

6 Städtebau- und Wohnraumförderung problemgerecht mit Mitteln ausstatten

Städtebau- und Wohnraumförderung verlässlich ausstatten und Förderung für Rückbau bei dauerhaftem Leerstand sichern.

7 Kommunale Wärmeplanung und energetische Quartierskonzepte als Katalysator für ganzheitliche Quartiersentwicklung nutzen

Wärmeplanung als Treiber für die Zusammenarbeit von Wohnungsunternehmen und Infrastrukturbetreibern sowie für integrierte Quartierskonzepte nutzen.

8 Wohnraumversorgung regional koordinieren – lokale Planung unterstützen

Regionale Wohnraumversorgungskonzepte schaffen und kleine Kommunen bei Planung und Fördermittelmanagement fachlich unterstützen.

9 Grunderwerbsteuer – Hemmnis für leistungsfähigere Wohnungsunternehmen

Grunderwerbsteuer bei sozial begründeten Fusionen und interkommunalen Kooperationen verringern oder aussetzen.

10 Erfahrungsaustausch zwischen kleinen Städten und Wohnungsunternehmen fördern

Austauschformate ausbauen und das Thema in bestehende Netzwerke sowie die Kleinstadtakademie einbinden.

Handlungsempfehlungen - Teil I

1 Mehr Aufmerksamkeit und Empathie

Quartiere öffentlich würdigen und Initiativen zur Image- und Nachbarschaftsbildung, u. a. durch Projekte, die Orte und Räume für die Stadt als Ganzes mit Ausstrahlung über das Quartier unterstützen.

2 Sich kümmern und beteiligen

Gemeinschaftliche Nutzung des Wohnumfeldes durch kontinuierliches Sich-Kümmern und die Moderation von Nutzungskonflikten stärken. Technische Pflege mit sozialer Betreuung verbinden, um die Angebote an die Bedürfnisse anzupassen und aktive Mitwirkung anzuregen.

3 Soziale Integration unterstützen – soziale Mischung anstreben

Nachbarschaftlicher Zusammenhalt als zentrale Aufgabe: Bildung, Betreuung, interkulturelle Arbeit und Begegnungsräume stärken. Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ sollte in kleinen Großsiedlungen auch für Betreuungsleistungen und Nachbarschaftsinitiativen eingesetzt werden. Die von den Landkreisen vorgegebenen Einkommensgrenzen für die Vergabe geförderten Wohnraums sollten so gestaltet werden, dass sozial gemischte Nachbarschaften entstehen können.

4 Ganzheitliche Quartierskonzepte anregen – Werkstattverfahren als geeignetes Werkzeug

Stadt, Wohnungswirtschaft und Infrastrukturträger in schnellen, informellen Werkstattverfahren zusammenbringen, um gemeinsame Konzepte zu entwickeln. Deren Ergebnisse müssen mit übergeordneten Planungen korrespondieren. Diese sollten als Fördergrundlage die Belange der kleinen Großsiedlungen stärker berücksichtigen, als dies bisher üblich ist. Mehrere Förderprogramme aus dem Blickwinkel ganzer Quartiere miteinander abstimmen.

5 Programmlinien der KfW und Landesförderbanken überprüfen

Förderbedingungen an geringe Eigenkapitalbasis der Unternehmen in kleinen Städten, niedrige Mieten und hohe Baukosten anpassen; Zuschüsse ermöglichen, wenn Darlehen wirtschaftlich und sozial nicht tragbar sind. Den Informationsaustausch mit dem Bankensektor über Zukunft kleiner Großsiedlungen intensivieren, um Vertrauen in ihre Zukunftsfähigkeit zu schaffen.

Handlungsempfehlungen Teil II

6 Städtebau- und Wohnraumförderung problemgerecht mit Mitteln ausstatten

Städtebau- und Wohnraumförderung sind unverzichtbare Instrumente, um die wirtschaftliche Tragbarkeit von Entwicklungsmaßnahmen für die lokalen Akteure zu sichern bzw. überhaupt erst zu ermöglichen. Den Rückbau als besonderen Fördertatbestand verankern. In lokalen und regionalen politischen Debatten notwendige, auch unbequeme Entscheidungen zur Reduzierung des Leerstands treffen.

7 Kommunale Wärmeplanung und energetische Quartierskonzepte als Katalysator für ganzheitliche Quartiersentwicklung nutzen

Die für die Wärmeplanung zwingend erforderliche Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Infrastrukturbetreibern als Treiber für ganzheitliche Quartierskonzepte nutzen. Dabei müssen bestehende Interessenkonflikte gelöst werden.

8 Wohnraumversorgung regional koordinieren – lokale Planung unterstützen

Regionale Wohnraumversorgungskonzepte schaffen, die den lokalen Akteuren aus den kleinen Städten Planungssicherheit vermitteln. Kleine Kommunen bei Planung und Fördermittelmanagement fachlich unterstützen.

9 Grunderwerbsteuer – Hemmnis für leistungsfähigere Wohnungsunternehmen

Die Grunderwerbsteuer bei Fusionen und interkommunalen Kooperationen, die der sozialen Wohnraumversorgung dienen, verringern oder aussetzen.

10 Erfahrungsaustausch zwischen kleinen Städten und Wohnungsunternehmen fördern

Austauschformate für kleinere kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften sowie für kleine Stadtverwaltungen ausbauen. Das Thema in bestehende Netzwerke und in die Kleinstadtakademie einbinden.