

Arbeitskreis „Neue Bundesländer“

Vortrag in Leipzig am 05.03.2004

Textfassung

Stand: 24.03.004

Autoren: Jens Trautmann

Prof. Thomas Sieverts

### **„Nach dem Abbruch – Was tun?“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bis in das Jahr 2013 müssen allein im Freistaat Sachsen zirka 400.000 Wohnungen abgerissen werden. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von ca. 3.25 Mill. Einheiten wird ein knappes Sechstel der Wohnbausubstanz des Freistaates in den nächsten 10 Jahren überflüssig oder anders in Zahlen ausgedrückt: der derzeitige Wohnungsbestand in Zwickau umfasst ca. 64.000 WE, der in Plauen ca. 45.000 WE, in Chemnitz sind es rund 162.000 und in Görlitz 40.000 WE. Zusammengenommen verfügen diese vier sächsischen Städte über einen Wohnungsbestand von zirka 311.000 Wohnungen. Bezogen auf die notwendige Zahl der Abbrüche wären das immer noch ca. 90.000 Wohneinheiten zu wenig - ein knappes Drittel der Wohnungen über die die Stadt Dresden verfügt. Diesen dramatischen Zahlen stehen im Zeitraum bis 2013 öffentliche Gelder für den Abriss von 150.000 Wohneinheiten gegenüber.

An Hand ausgewählter Beispiele in den Städten Bonn, Illmenau, Guben, Erfurt und Dessau wollen wir Beispiele für den Umgang mit diesem schwierigen Thema reflektieren und anschließend den Versuch einer Systematisierung dieser Problem- und Aufgabenstellung unternehmen. Wir verzichten dabei bewusst auf die Highlights und Pilotprojekte der Bundes- und Landesförderung, diese sind zweifelsohne beispielgebend notwendig,

allein jedoch die schiere Massenhaftigkeit des Problems verhindert eine flächendeckende Übertragung dieser Beispiele.

Noch vor wenigen Jahren galt es hierzulande als wenig opportun, über den massenhaften Abbruch von Wohnbausubstanz und die damit verbundene Vermögensvernichtung zu sprechen – Schrumpfung gilt in einer wachstums-orientierten Gesellschaft noch immer als Krankheitsphänomen.

Die praktische Erfahrung der vergangenen Jahre hat uns jedoch eindrucksvoll gezeigt, dass das industrielle Wachstumsverständnis der Nachkriegsjahrzehnte nicht mehr Maßstab der Entscheidung sein kann. Die demografische Entwicklung der deutschen Bevölkerung steht im krassen Gegensatz zum alten Selbstverständnis der Industriegesellschaft. Die Zahlen sind seit langen Jahren bekannt, treten jedoch in ihren Auswirkungen erst durch die Entwicklung in den neuen Bundesländern in ihrer ganzen Dramatik zu Tage. Hier wird die Schrumpfung der Städte durch die Überlagerung mehrerer gesellschaftlicher Transformationsprozesse sozusagen im Zeitraffer vollzogen: Deindustrialisierung, Abwanderung und demografische Alterung überlagern sich und führen in kürzester Zeit zum Niedergang ganzer Regionen. Die nachgeholte Suburbanisierung führte unter diesen Bedingungen zur tiefgreifenden Schwächung der alten Stadtkerne.

Nach der demokratischen Wende konnte in den Neuen Bundesländern noch ein immenser Wohnungsbedarf festgestellt werden – gut 420.000 Wohnungen standen verfallen und unbewohnbar leer. Neu gebaute Wohnungen oder Eigenheime waren kaum verfügbar und der im zentralistischen Plansystem der DDR geschaffene Wohnraumbestand in großen Plattenbausiedlungen entsprach faktisch über Nacht nicht mehr den Qualitätsvorstellungen der Bevölkerung. Immense Förderanstrengungen des Bundes, der Länder und Kommunen sollten den Anschluss an westdeutsche Wohnstandards sichern, Steueranreize bewegten in einem nicht erwarteten Ausmaß Investoren zu schnellen Entscheidungen. Bis 2000 wurden in den Neuen Bundesländern ca.

800.000 Wohnungen neu gebaut. Die Wohnungsnachfrage stieg jedoch bei weitem nicht im avisierten Ausmaß, auch wenn in den 90er Jahren die Zahl der Haushalte kontinuierlich und deutlich gewachsen ist. Das Ergebnis dieser Entwicklung ist bekannt – heute stehen weit über eine Millionen Wohnungen leer und dieser Prozess ist noch lange nicht zum Stillstand gekommen. So dürfte die starke überregionale Abwanderung im vergangenen Jahrzehnt in den nächsten Jahren weniger eine Rolle spielen, als vielmehr die Stadt- Umland Wanderung. Das Angebot an verfügbaren und bezahlbaren Wohnbauland in den Neuen Bundesländern ist immens und das eigene Heim stellt gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gute Anlage dar. Während die geburtenstarken Jahrgänge der 70er Jahre sich Einfamilienhäuser bauen, führen die geburtenschwachen Jahrgänge der 90er Jahre zu einer dramatischen Abnahme der Haushalte nach 2010.

Ein Blick auf die demografische Entwicklung in Deutschland insgesamt zeigt: Von gegenwärtig 82 Millionen Einwohnern schrumpft die deutsche Bevölkerung ohne Zuwanderung bis 2050 auf unter 60 Millionen Einwohner. Unterstellt man einen Zuwanderungsgewinn von zirka 100.000 Einwohnern per Anno, also ca. fünf Millionen Einwohner bis 2050, so bleibt auch diese Entwicklung, verteilt auf alle Bundesländer, ohne nennenswerte Relevanz für die Stadtentwicklung. Wenige Wachstumsregionen werden diese Zuwanderung akkumulieren.

Anhand der eingangs erwähnten fünf Beispielstädte sollen situativ unterschiedliche Herangehensweisen im Umgang mit städtebaulich problematischen oder leerstehenden Wohnungsbestand aufzeigen. Dabei wird besonders deutlich, in unter städtebaulichen Gesichtspunkten wie kurzer Zeit sich Entscheidungshorizonte verändert und faktisch ins Gegenteil verkehrt haben.

Ende der sechziger, Anfang der siebziger Jahre wurde im eher ländlich geprägten Westen der Stadt Bonn, in Bonn Dransdorf, durch die Vereinigte Bonner Wohnungsbaugesellschaft (VEBOWAG) eine moderne Wohnanlage mit knapp über 300 Wohneinheiten errichtet. Die

ambitionierte Architektur der bis zu achtgeschossigen Bebauung entsprach dem Geist der Zeit – das Erdgeschoss wurde aufgeständert, die PKWs wurden im sogenannten Luftgeschoss untergebracht und die Anwohner erreichten so bei schlechtem Wetter trockenen Fußes ihre uniform gestapelten Wohnungen. In der durchaus üblichen Praxis und ganz im Glauben an die menschenverbessernde Wirkung moderner Wohnanlagen am Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsgruppen mit zahlreichen sozialen und wirtschaftlichen Problemen in eng begrenzten Siedlungsteilen am Stadtrand unterzubringen, erfolgte die Belegungspraxis. Das Obdachlosenproblem der Stadt Bonn schien gelöst.

Es war jedoch nur eine Frage der Zeit, bis die Konzentration wenig integrativer Bewohnergruppen und wirtschaftlich notleidender Familien zu einer Abwanderung der sozial und wirtschaftlich stabilen Bevölkerung führte. Die Siedlung stellte sich alsbald nicht nur als baulicher Fremdkörper in einer überwiegend von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägten Wohnlage dar, sondern wurde zunehmend auch zum sozialen Brennpunkt. Der Imagewandel des Stadtteils vollzog sich nicht nur in der öffentlichen Meinung, sondern fand seinen Niederschlag bis hin zu Immobilienpreisen und erzielbaren Mieten.

Mit ersten Untersuchungen sollte bereits Anfang der neunziger Jahre der Situation entgegen gesteuert werden – der Stadtteil Bonn- Dransdorf insgesamt war als Wohnlage in der Stadt Bonn maßgeblich in Misskredit gezogen worden. Ausgehend von einem optimistischen Blick auf die Stadtentwicklung war relativ frühzeitig klar, dass notwendige bauliche Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand mit ergänzenden Maßnahmen im städtebaulichen Umfeld einhergehen mussten. So hatte man Anfang der siebziger Jahre aus unterschiedlichen Gründen auf die arrondierende und im Maßstab vermittelnde Bebauung im Umfeld der achtgeschossigen Wohnscheiben verzichtet. Mitte der neunziger Jahre fiel nun die Entscheidung die Siedlung sozusagen fertig zu bauen.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bonn, dem Land Nordrhein- Westfalen, der Eigentümergesellschaft VEBOWAG und dem Wohnbund NRW wurde durch unser Büro im Rahmen des „Integrierten Handlungskonzeptes für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ eine komplexe Erneuerungsstrategie aus baulich- räumlichen Projekten und begleitenden sozialen Maßnahmen entwickelt.

Die detaillierte hochbauliche Untersuchung führte dabei zur Entscheidung, ein großes achtgeschossiges Gebäude, die Lenastraße 64 mit immerhin 55 Wohnungen, abzureißen. Aufgrund gravierender baulich- struktureller Mängel, z.B. erfolgte die Erschließung der Wohnungen über nur ein Treppenhaus mit dunklen Mittelfluren, hätte eine sinnvolle Inwertsetzung des Gebäudes durch Einbau von zwei zusätzlichen Treppenhäusern mit entsprechenden Fahrstuhlanlagen und einer Entflechtung der ineinander geschachtelten Maisonette-Wohnungen mit großen Schallschutzproblemen die Kosten für Abbruch und den Neubau der gleichen Zahl von Wohnungen in niedriggeschossiger Bauweise deutlich überstiegen. Die städtebauliche Situation in diesem Teilbereich der Siedlung konnte durch den Abbruch darüber hinaus wesentlich verbessert werden. Heute befindet sich hier ein Stadtteilplatz, umgeben von einer lichten drei- bis viergeschossigen Bebauung, die im städtebaulichen Maßstab zwischen den achtgeschossigen Wohnscheiben und der umliegenden Reihenhausbebauung vermittelt.

Nach nunmehr insgesamt fast 15 Jahren steht das Gesamtprojekt kurz vor dem baulichen Abschluss. Die bestehende Wohnanlage wurde durchgreifend umgebaut und modernisiert, im Stadtteil sind 100 neue Wohnungen im bodennahen niedriggeschossigen Wohnungsbau entstanden und die Straßenräume und Freiflächen wurden umfassend neu gestaltet.

Aus heutiger Sicht kann dem Projekt nicht zuletzt aufgrund der gemeinsamen Anstrengung aller Projektbeteiligten ein guter Erfolg beschieden werden. Es dürfte jedoch noch einige Zeit dauern, bis sich das

Image des Stadtteils Bonn- Dransdorf auch im öffentlichen Meinungsbild gewandelt und verbessert hat.

Bei der baulichen Erneuerung der Wohnanlage Bonn- Dransdorf hat somit die Kombination verschiedenster Strategien zum Erfolg geführt: Teilabriss nicht umbaufähiger Wohnsubstanz, Einbau von neuen Wohnungen und Gemeinschaftsräumen in die Luftgeschosse der aufgestellten Gebäude, Umnutzung der ehemaligen Stellplätze, Neugestaltung der Eingangsbereiche und des Straßenraumes, Teilumbau und Erneuerung von Wohnungen sowie ergänzender drei- bis viergeschossiger Wohnungsneubau in Form von bodennahen Mietwohnungen, und das alles im Zusammenhang mit begleitenden sozialen Aktivitäten im Rahmen einer umfassenden Revitalisierungsstrategie. Für all diese Maßnahmen zusammen genommen sind in den letzten Jahren ca. 30 Mio. Euro in den Stadtteil investiert worden. Allein diese Tatsache macht deutlich, dass das Projekt Bonn- Dransdorf kein übertragbares Beispiel für den Umgang mit dem massenhaften Leerstand in den neuen Bundesländern sein kann. Das Projekt steht aus seiner Entwicklungszeit heraus für einen optimistisch geprägten Städtebau einer beständig wachsenden und wirtschaftlich starken Gesellschaft. Heute jedoch sind derart durchgreifende städtebauliche und hochbauliche Sanierungskonzepte allenfalls für Standorte höchster Qualität in Wachstumsregionen vorstellbar und spiegeln keine Lösungsansätze die allgemeine Problematik in den Neuen Bundesländern wieder.

Nach dem Zusammenbruch des zentralistischen Systems der DDR und der europäischen Wende Anfang der neunziger Jahre rückten die großen Wohnsiedlungen industrieller Bauweise in den Neuen Bundesländern sehr schnell in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses. Die massenhaft gebaute Moderne, Leistungsschau des sozialistischen Fürsorgesystems, verfiel in kürzester Zeit in der Gunst der Bevölkerung. Aus ehemals geschätzten und in größter volkswirtschaftlicher Anstrengung errichteten Wohnsiedlungen mit begehrten, weil hellen, trockenen und sicheren Wohnungen angesichts einer zunehmend verfallenen Altbausubstanz, wurden umgangssprachlich „Ghettos“. Es war nicht mehr „schick“ und

erstrebenswert, in der „Platte“ zu wohnen. Zu augenscheinlich waren die gravierenden städtebaulichen Mängel, das oftmals unfertige Wohnumfeld und zu uniform die eintönig gestapelten Wohnungen in vielgeschossigen Wohnscheiben.

Angesichts des Anfang der neunziger Jahren noch herrschenden Wohnungsmangels in den Neuen Bundesländern und im Glauben an die städtebauliche, hochbauliche aber auch „mentale“ Sanierbarkeit des Bestandes flossen Millionenbeträge an Fördergeldern in die großen Wohnsiedlungen.

In diesem noch von der Aufbruchstimmung der ersten „Nachwendejahre“ und von reichlich fließenden Fördergeldern geprägten Kontext wurde 1994 unser Büro in Zusammenarbeit mit Sybille Ebe mit der Entwicklung einer städtebaulichen Rahmenplanung zur Erneuerung der Wohnsiedlung „Pörlitzer Höhe“ in Ilmenau/ Thüringen beauftragt.

Im Zusammenhang mit der wachsenden Glasindustrie waren seit den sechziger/ siebziger Jahren in drei Bauabschnitten am Rande der Ortslage Ilmenau große sechsgeschossige Wohnscheiben an einem stark nach Süden abfallenden Hang errichtet worden. Wie vielerorts befand sich die Gestaltung des Wohnumfeldes der knapp 2.600 Wohneinheiten Anfang der 90er Jahre in einem rudimentären und stark erneuerungsbedürftigen Zustand. Eine Durchgrünung fehlte fast völlig, notwendige Wegebeziehungen in die umliegenden Freiräume waren nicht angelegt bzw. befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand und die überlangen Stichstraßen parallel zur Hanglage waren durch den stark gewachsenen PKW-Anteil zugeparkt und z.B. auch für Rettungsfahrzeuge kaum passierbar.

Erste städtebauliche Überlegungen, durch Abbruch oder Teilrückbau zumindest die größten städtebauliche Missstände zu beseitigen und die sich uniform hangparallel erstreckende Bebauung aufzulockern, wurden von der Stadtverwaltung noch zurückgewiesen. Das entsprach der politisch- gesellschaftlichen Stimmungslage, auch wenn sich mit dem

nahezu vollständigen Niedergang der Glasindustrie in Ilmenau, für deren Mitarbeiter die „Pörlitzer Höhe“ einst bebaut worden war, bereits ein Konflikt abzeichnete.

Die städtebauliche Rahmenplanung „Pörlitzer Höhe“ zielte daher ganz im klassischen Sinne auf eine durchgreifende Erneuerung des baulichen Bestandes und eine Qualifizierung des Wohnumfeldes bis hinein in die landschaftlichen Freiräume ab. Nur vier Jahre später 1998 hatte sich die Situation grundlegend geändert. Der Wohnungsleerstand war deutlich angestiegen, auch weitgehend sanierte Wohnungen im Bereich der „Pörlitzer Höhe“ wurden nicht mehr nachgefragt.

In der nunmehr notwendigen Überarbeitung und Anpassung der Rahmenplanung durch Stadtplanungsbüro Wilke aus Erfurt werden konkrete Vorschläge zu Rückbau und Entdichtung gemacht. Die überlangen Gebäuderiegel werden durch Herausnahme einzelner Teilbaukörper aufgelockert. Gleichzeitig sollen Grundrissveränderungen wie das Zusammenlegen von Wohnungen, Maisonette- und Penthouselösungen sowie die Beseitigung bzw. Minimierung baulicher Mängel zu einer zusätzlichen Attraktivitätssteigerung führen. Im Zusammenhang mit dem Neubau niedriggeschossiger Wohngebäude in den freigesetzten Flächen sollte die städtebauliche Konfiguration und technische Infrastruktur der „Pörlitzer Höhe“ insgesamt erhalten bleiben.

Vergleicht man die heute nach einer weiteren Überarbeitungstufe der Umgestaltung der „Pörlitzer Höhe“ zugrundeliegende Planungsvision 2015 mit den Rahmenplanungen aus der Mitte der neunziger Jahre, so ist von den dichten Bebauungsstrukturen nur noch wenig erkennbar. Ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet erstreckt sich entlang des in Richtung Innenstadt abfallenden Hanges mit Blick auf den Thüringer Wald. Es kann im Rückblick aber auch festgestellt werden, dass sich jede Investition in den übergeordneten wohnungsnahen Grünraum als lohnend erwiesen hätte und die Attraktivität der Wohnlage heute bereits deutlich steigern könnte.

Die Umsetzung dieser Vision 2015 hat im zweiten Bauabschnitt bereits begonnen. Mit großem Aufwand und viel Engagement wurden nach Abbruch mehrerer Gebäude und Teilrückbau von Geschossen die verbliebenen Plattenbauten umgestaltet und stellen heute architektonisch hochwertige und voll vermietete Objekte dar. Angesichts der Gesamtsituation der Bevölkerungsentwicklung in Ilmenau scheint dieser Aufwand auch langfristig gerechtfertigt. Anders als in vergleichbaren Städten sind die Einwohnerzahlen nach einem Rückgang der Einwohner mit Hauptwohnung in Ilmenau von über 29.000 auf gut 27.000 im Jahr 2000 nahezu konstant geblieben. Interessant ist in diesem Zusammenhang die Entwicklung der Einwohnerzahlen mit Nebenwohnung: Hier ist ein überproportionaler Anstieg von ca. 2.500 Mitte der neunziger Jahre auf ca. 6.500 im Jahre 2003 zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist in erster Linie der Technischen Universität Ilmenau zuzuschreiben – die Zahl der Studenten ist von ehemals 3.000 auf gut 8.000 gestiegen und kompensiert somit Abwanderung der Bevölkerung und die demografische Entwicklung.

Ganz anders, als im Vergleich zur insgesamt optimistischen Situation in Ilmenau, stellt sich die Lage in den „Kunststädten“ der ehemaligen DDR dar. Ganz im Sinne der damaligen politischen Zielsetzung eines Ausgleichs zwischen Stadt- und Landbevölkerung und möglichst weit weg von der Grenze zum politischen Gegner wurden z.B. entlang von Oder und Neiße mit immensen volkswirtschaftlichen Anstrengungen neue Industrieregionen mit den dazugehörigen Wohnstätten geschaffen. Diese monostrukturellen Implantate in einem ehemals ländlich geprägten Raum ohne jedwede industrielle Tradition stellen heute ein besonders gravierendes Problem dar. Städte wie Schwedt, Hoyerswerda, Eisenhüttenstadt oder Guben, deren Einwohnerzahlen sich im Zusammenhang mit der Industrialisierung innerhalb weniger Jahrzehnte vervielfacht hatten, sind heute in dieser Größenordnung nicht überlebensfähig. Die Abwanderung vollzieht sich in einer Größenordnung und Dynamik bis auf ein Maß, welches man bei einer normalen stetigen Entwicklung von Mittelstädten im ländlich geprägten Raum ohne künstliche Industrialisierung hätte erwarten können.

So hat z.B. eine Stadt wie Guben seit 1990 mehr als ein Drittel ihrer Bevölkerung verloren und diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren noch fortsetzen. Von ehemals fast 35.000 Einwohnern werden 2015 noch gut 21.000 Einwohner in Guben leben. Wie vielerorts wird entsprechend der demografischen Entwicklung der Anteil der älteren Bevölkerung überproportional zunehmen, ein Prozess der durch die zunehmende Abwanderung der jungen und qualifizierten Bevölkerung weiter verstärkt wird. Damit verringern sich die städtischen Entwicklungsaussichten und potentielle Investoren in zukunftsfähigen Branchen können nicht oder nur begrenzt auf notwendige Kompetenzen am Arbeitsmarkt zurückgreifen. Einen etablierten Mittelstand hat es in diesen Städten kaum gegeben und die Anreize sich mit wirtschaftlichem Engagement heute hier niederzulassen sind gering.

Durch das Büro Erst Basler und Partner GmbH wurde im Auftrag der Stadt Guben ein umfassendes Konzept zum Stadtumbau erarbeitet, das als Grundlage der weiteren Entwicklung im Juli 2002 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Der Wohnungsleerstand von 25% des gesamten Wohnungsbestandes konzentriert sich dabei auf zwei Teilbereiche, die Altstadt Ost mit einem vergleichsweise geringen Anteil an Wohngebäuden jedoch dominiert durch leere Fabrikgebäude, eine schlechte Bausubstanz und weiter fortschreitende Verfallserscheinungen und den WK 4 „Reichenbacher Berg“. Der hohe Wohnungsleerstand und der geringe Sanierungsanteil haben das öffentliche Image des WK 4 als Wohnstandort schwer beschädigt. Im Zuge des Stadtumbaus werden hier gut 1.000 Wohnungen abgebrochen, die Arbeiten haben Anfang 2003 begonnen. Nach dem Rückbau entsteht inmitten des WK 4 eine große Freifläche, das Projekt „Grüne Mitte“. Neue Angebote an Erholungs-, Spiel- und Sportgelegenheiten sollen die Wohnqualität wieder steigern und die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollen weitgehend erhalten bleiben, da sie auch den angrenzenden Wohngebieten Reichenbach, WK 2 und Altsprocke dienen. Die Konzentration der Abbruchmaßnahmen im Gebiet ermöglicht den Rückbau einzelner Erschließungsstraßen und

Wohnwege, deren Flächen somit in den Freiraumverbund überführt werden können. Gleichzeitig reduzieren sich bezogen auf den Stadtteil Instandhaltungs- und Unterhaltungskosten für die technische Infrastruktur. Eine Wiederverwertung der Flächen z.B. für einen andersstrukturierten neuen Wohnungsbau ist nicht vorgesehen. Das Konzept setzt über die Qualifizierung des wohnungsnahen Freiraumes und eine adäquate Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten auf eine dauerhafte Stabilisierung der Vermietungssituation in den verbliebenen Wohngebäuden.

Der schrittweise, ersatzlose Rückbau führt so faktisch zu einer Annäherung an den historischen Status Quo Ante und könnte einen Weg beschreiben, die Städte bei verkleinertem Umfang in ein neues Gleichgewicht zu bringen, das einem Zustand gleicht, der vor dem durch die DDR-Industrialisierung verursachten Wachstum geherrscht hat. Ein solches Konzept verlangt jedoch die gesamtstädtische Betrachtung und Analyse und kann sich nicht nur auf einzelne Wohnkomplexe beziehen. Die Vorteile eines solchen Weges könnten in der Stärkung der historisch bewährten alten Stadtstrukturen liegen, verbunden mit einer Konzentration der sozialen Infrastruktur im historischen Zentrum.

Der Leerstand konzentriert sich jedoch nicht nur in den „Kunststädten“ und den als Erblast aus DDR- Zeiten überkommenden Strukturentscheidungen, sondern auch in den Mittel- und Großstädten gewachsener und traditionell fundierter Wirtschaftsregionen. Ca. 50% des Wohnungsbestandes der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt konzentrieren sich in den großen Wohnsiedlungen industrieller Bausweise im Süden und Norden der Stadt. Der durch den Einwohnerrückgang bedingte Leerstand in diesen Gebieten, aber auch in Teilen der Gründerzeitviertel, ist nicht mehr übersehbar.

Bei günstiger Prognose wird sich die Zahl der Einwohner von derzeit gut 200.000 bis 2020 auf zirka 170.000 EW verringern, bei ungünstiger Prognose sogar auf 150.000 Einwohner. Bei einem angenommenen Schlüssel von 1,8 Einwohnern pro Wohneinheit ist somit ein Wohnungsbestand von 84.600 bis 94.300 WE notwendig. Unter Berücksichtigung des realen

Wohnungsbestandes 1999 von 109.000 WE und eines Neubaus von zirka 550 WE pro Jahr bis 2020 ergibt sich eine Zahl von 120.000 verfügbaren Wohneinheiten. Die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten dürfte abzüglich Fluktuationsreserve ohne Gegensteuern zwischen 24.000 und 34.000 WE liegen, wobei sich ein großer Teil dieses Leerstandes mit 16.000 bis 21.000 rückzubauenden Wohneinheiten auf die acht großen Wohnstandorte in industrieller Bauweise konzentriert. Ausgehend von dieser Datenlage wurde ein Masterplan für die Erfurter Großsiedlungen erarbeitet, der dezidierte Empfehlungen zur Entwicklung der einzelnen Stadtteile beinhaltet.

Die Strategie der Umsetzung besteht dabei aus einzelnen Bausteinen, die nacheinander oder in Überlagerung von unterschiedlichen Handlungsträgern umgesetzt werden sollen. Dazu gehört neben Verbesserungsmaßnahmen in Wohngebieten, für die ein langfristiger Bestand prognostiziert wird, dem Rückbau leergezogener Gebäude, der Etablierungen von Freiraumnutzungen auf Flächen die später gegebenenfalls wieder bebaut werden können und der baulichen Ergänzung - sofern am Immobilienmarkt überhaupt eine Nachfrage besteht- auch die Konzentration des Leerstandes an Standorten, die aus städtebaulichen Gründen eine zwischenzeitliche Stilllegung vertragen können sowie die Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur.

Am Beispiel der Rahmenplanung für den Stadtteil Erfurt – Nord, Berliner Platz wird die geplante Umsetzung dieser Strategien deutlich. Von einem Wohnungsbestand von 3995 WE, der von der KoWo mbH Erfurt mit ca. 58% und von der WBG „Erfurt“ mit ca. 41% getragen wird, stehen zirka 12% leer. Der überwiegende Teil der Bestände ist vollständig oder teilsaniert, unsaniert sind nur noch 7% des Bestandes . Über die Rahmenplanung werden entlang der innerstädtischen Entwicklungsachse Stabilisierungsbereiche und insbesondere zu den stark belasteten Verkehrsräumen Dispositions- und Anpassungsbereiche definiert. Darüber hinaus werden Bereiche mit geringer Investitionssicherheit als Entwicklungsbereiche erfasst.

Der potentielle Rückbau konzentriert sich insbesondere auf die städtebaulich problematischen Bereiche an den Verkehrswegen, der Stadtteil soll langfristig zu einem attraktiven Quartier im Grünen entwickelt werden.

Ähnliche Konzeptionen liegen für die anderen Großwohnsiedlungen im Norden und im Süden der Landeshauptstadt vor. Auf dieser Grundlage kann pragmatisch über das weitere Vorgehen entschieden werden, das heißt es wird dort abgerissen, wo sich der geringste Sanierungsstand abzeichnet, gravierende städtebauliche Misstände behoben werden können und die Eigentumsverhältnisse eine zügige Abwicklung erlauben.

Die Rückbaumaßnahmen verteilen sich so auf das gesamte Stadtgebiet und sollen stadtteilbezogen zur entsprechenden Qualitätsverbesserung führen, die eine dauerhafte Etablierung der verbleibenden Wohnungsbestände in den Siedlungen am Wohnungsmarkt ermöglichen. Die übergeordnete technische und verkehrliche Infrastruktur bleibt weitgehend erhalten - für die durch Abbruch freigesetzten Flächen ist überwiegend eine ausgedünnte bauliche Nachnutzung vorgesehen.

Der Stadtgrundriss wird so in seiner gesamten Ausdehnung weitgehend erhalten, gestärkt werden in erster Linie die Binnenqualitäten einzelner Stadtteile sowie die stadträumlichen Zusammenhänge über Grünverbindungen. Gesamtstädtisch gesehen wird die technische und verkehrliche Infrastruktur nur wenig entlastet.

Gegenüber diesem eher auf einzelnen Eingriffen und über das gesamte Stadtgebiet in seinen Maßnahmen verteilten Rückbaukonzept zielt das in Dessau im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt entwickelte Konzept auf eine grundsätzliche Neuordnung des Stadtgrundrisses ab.

Der eher flächig angelegte Stadtgrundriss Dessaus ohne ein stark ausgeprägtes und städtebaulich markantes Stadtzentrum ist der Ansatzpunkt für eine Studie des Teams der freien Mitarbeiter der Stiftung Bauhaus Dessau um Sonja Beeck zum konkreten Stadtumbau in Dessau.

Bereits heute weist der heute scheinbar kompakte Stadtkörper Dessaus deutlich ausgedünnte Bereiche auf, während sich insbesondere um alte Ortskerne herum städtebauliche Strukturen verdichten und dauerhaft stabilisieren. Auf dieser Basis wird ein die gesamte Stadt überziehendes netzartiges Gerüst unterschiedlich ausgeprägter Freiräume angelegt – der Stadtgrundriss wird sozusagen als Gegenmodell zu zentrumsorientierten Ortslagen verinselt. Die durch die gesamte Stadt gezogenen Freiräume werden ideell mit der gleichen Qualität belegt, wie die bebauten Areale. Die in vielen Städten und Gemeinden als Wohnstandort bevorzugte Stadtrandlage im Grünen wird gleichsam innerstädtisch potenziert. Sonja Beeck beschreibt Entwerfen durch Subtraktion als Handlungsanweisung in diesem Modell. Der Ansatz ist insofern bemerkenswert, da er in der Zielsetzung die Definition eines weitgehend neuen Stadtgrundrisses einfordert.

Zitat aus einer Projektbeschreibung von Dr. Sonja Beeck: „Neue Wege müssen beschriftet werden, und deshalb war es uns wichtig, ein Projekt zu formulieren, das mit bescheidenen Mitteln agiert; klein und groß sein kann, dicht und leer, langsam und schnell. Was dieses Projekt braucht und wozu es anregen will, ist zu allererst der Mut aller Beteiligten, der schleichenden Depression die durch den Leerstand erzeugt wird auch mit radikalen Strategien zu begegnen. Das kann Abriss bedeuten und einen erhöhten Moderationsaufwand im laufenden Verfahren, am Anfang steht aber die realistische Einschätzung einer kommunalen Ausgangslage die nicht mehr einem Wachstumsmodell unterliegt...“

Die Umsetzung der Gesamtstrategie soll mit dem Projekt Heidestraße Nord, einem ca. 75 Hektar großen Areal mit stark heterogener Nutzungsstruktur in Gang gesetzt werden. Die zirka 6.000 Wohneinheiten, überwiegend in Plattenbauten, einigen Gründerzeithäusern und Gebäuden aus den 30er Jahren haben in der Zeit von 1994- 2000 ein Viertel ihrer Bewohner verloren. Auch unter dem Gesichtspunkt der gesamtstädtischen Entwicklung ist eine Trendwende nicht erkennbar.

In mehreren Schritten der Subtraktion, beginnend über eine Initialbrache im Bereich zwischen Ackerstraße und Ackerbergstraße entsteht über die Einbeziehung leerstehender Industrieanlagen, minder genutzter Gebäude und sonstiger Brachen ein städtebaulich relevanter Freiraum mit der Chance zur Formulierung neuer Wegebeziehungen, Erholungs- und Erlebnisräume entlang der städtischen Ankerpunkte: Stadtpark, Sportzentren an der Mulde und Südpark. Der Schutt der abgebrochenen Gebäude soll vor Ort verbleiben und dient der Modellierung einer zukünftigen Landschaft im Stadtraum. In der Studie der zur Umsetzung der ersten Phase von Martin Stein und Barbara Willecke im Auftrag der IBA Stadtumbau werden vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung, Aneignung und Nutzung des neuen Freiraumbandes angeboten. Ein wichtiger Aspekt ist dabei die Unterstützung der Eigeninitiative von Bewohnern, Unternehmen, Institutionen und Verbänden bei der Aneignung nutzungsöffener Räume und der „Besetzung“ neuer und ungewöhnlicher Freiräume. Ausgewählte Gebiete, die im Zuge der Verinselung und damit der Lage nach an einem sozusagen innerstädtischen Stadtrand eine neue Wohnqualität erhalten, werden als dauerhaft zu stabilisierende Areale definiert. Die Bewohner aus den freizusetzenden Bereichen werden gezielt ermutigt, in diese Wohnquartiere umzuziehen.

In einer überschläglichen Verallgemeinerung lassen sich drei prinzipielle Modelle des Stadtumbaus mit jeweils eigenen Vor- bzw. Nachteilen skizzieren:

- Perforation des Stadtgrundrisses
- Verinselung des Stadtgrundrisses
- Flächiger Rückbau des Stadtgrundrisses von außen nach innen

Die Modelle stehen nicht isoliert von einander und werden je nach Stadttyp, - Größe und Problemstellung ineinander übergehen. Prinzipiell lässt sich jedoch folgendes feststellen:

Die Perforation des Stadtgrundrisses

Die Perforation des Stadtgrundrisses ist für den Stadtumbau vor allem geeignet für kompakte Stadtgefüge hoher Dichte, bei denen die Herausnahme einzelner Quartiere, Blöcke oder Straßenzüge zu einer erheblichen Steigerung der städtebaulichen Qualität des verbleibenden Bestands und der Freiräume führt. Der demografischen Entwicklung wird durch punktuelle, über das gesamte Stadtbild strategisch verteilte Eingriffe, entgegen gesteuert. Als prinzipielles Konzept scheint das Modell der Perforation des Stadtgrundrisses jedoch nur für dauerhaft stabile bzw. für Wachstumsregionen geeignet.

Allein durch die Verteilung der Maßnahmen auf die Gesamtstadt sind die Aufwendungen zu einer spürbaren Entlastung des Wohnungsmarktes sehr hoch und die Gestaltung bzw. Aufwertung der freigesetzten Flächen in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohnquartieren ist zwingend notwendig.

Ein Rückbau der ober- / unterirdischen technischen Infrastruktur ist nicht bzw. nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Die Netze bleiben bei geringerer Auslastung in vollem Umfang bestehen und müssen dauerhaft unterhalten werden.

#### Verinselung des Stadtgrundrisses

In eher ländlich geprägten Regionen, bei einer flächig verteilten Stadtstruktur mit geringem Zentrumsbezug und gegebenenfalls mehreren kleineren Ortszentren kann die Verinselung einzelner Stadtteile oder Ortslagen zu einem erfolgreichen Stadtumbaukonzept führen.

Idealtypisch werden streifenförmig entlang bereits vorhandener Grünräume Grundstücke freigesetzt, die sich im Ergebnis zu einem stabilen, stadtbildprägendem Grün- und Freiraumgerüst ergänzen.

Die Abbruchmaßnahmen lassen sich stärker konzentrieren, während die definierten Insellagen durch qualitätsverbessernde Maßnahmen

dauerhaft stabilisiert werden. Ein gesamtstädtisch ausgelegtes Umzugsmanagement in Richtung der qualifizierten Insellagen ist angezeigt. Bevorzugt werden hier identitätsstiftende alte Ortslagen und Bereiche mit herausragenden Wohnqualitäten.

Die technische Infrastruktur kann stadtteilbezogen zurückgebaut werden. Bezogen auf ihre stadträumliche Gesamtausdehnung müssen die Netze jedoch weiter unterhalten werden. So lange hier keine Entkoppelung der Heizwärmesysteme, der Versorgung mit Wasser und Elektrizität, der Abwasserentsorgung etc. auf die einzelnen Siedlungsinseln hin erfolgt, liegt auch diesem Modell ein überdimensioniertes Netz der technischen Infrastruktur zu Grunde.

Die Gliederung des Stadtkörpers durch Grünzüge ist insgesamt wünschenswertes Ziel des Konzeptes, solange diese jedoch nicht ein bestimmtes Maß an landschaftlicher Dimension und Eigenständigkeit erreichen, unterliegen sie dem Gestaltungsanspruch an innerstädtische Grün- und Parkanlagen. Gestaltungs- und Unterhaltungsaufwand dürften dementsprechend groß sein, die Wege durch die Stadt werden nicht entscheidend verkürzt.

Flächenhafter Rückbau ganzer Stadtteile, vorzugsweise von Außen nach Innen

Allein das schiere Problem der Masse des notwendigen Abbruchs macht einen flächenhaften Rückbau ganzer Stadtteile – wie in Schwedt, Eisenhüttenstadt und Halberstadt schon Bestandteil der rahmenplanerischen Zielsetzung und in Umsetzung begriffen, notwendig. Eine Vorhaltung der technischen Infrastruktur ist angesichts des Konkurrenzangebotes am Wohnungs- und Gewerbeimmobilienmarkt nicht notwendig. Die Finanzierung einer zumindest rudimentären Unterhaltung dieser technischen Infrastruktur ist deshalb nicht gerechtfertigt, ein Bedarf oder eventuelle Nachfrage sind nicht in Sicht. Zudem würde die Unterhaltung und Vorhaltung nur noch teurer, weil ständig einer Überalterung der Netze entgegengewirkt werden müsste.

Die freigesetzten Teilflächen könnten idealerweise aus dem gesamtstädtischen Netz technischer Infrastruktur entkoppelt werden. In aller Konsequenz müssten diese Flächen in landwirtschaftliche Nutzflächen, Stadtwald, Streuobstwiesen oder schlicht in sich ruderal entwickelnde Brachen am Stadtrand überführt werden – das auf dem Papier noch existierende Vermögen wäre also dauerhaft vernichtet.

Wo liegen also die Schlussfolgerungen aus diesen konkreten Projekten und abstrakten Modellen?

Der Einsatz der zur Verfügung stehenden Fördermittel ist bisher von einer Verteilung von 50% auf Abbruch und 50% auf Stabilisierung und Inwertsetzung ausgegangen. Selbst wenn heute 80% auf Abbruch nur 20% für eine städtebauliche Qualifizierung und Revitalisierung ausgegeben werden sollen, lassen sich die notwendigen Rückbaumaßnahmen nicht bis 2010, 2020 oder 2030 realisieren. Es werden notwendig „Städte auf Zeit“ entstehen, die in Erwartung des absehbaren Rückbaus schneller leer laufen als sie abgebrochen werden können.

Diese Entwicklung dürfte die Regionen der, „DDR- Neustädte“ mit der Mitgift der künstlichen Industrialisierung noch stärker betreffen, als die gewachsenen und in ihrer Entwicklung traditionell verankerten Ballungsräume.

Wohnungsunternehmen in traditionell gewachsenen und strukturell gut angebundenen Räumen verfügen in der Regel über einen nach Qualität und Lage ausdifferenzierten Wohnungsbestand. Unter Umständen können über nachgefragte Wohnlagen Umzugsmanagement gesteuert und ein systematischer Rückbau querfinanziert werden. Wird jedoch wie in der Neustadt von Hoyerswerda zum Beispiel ein Rückgang der Einwohnerzahlen von 54.000 auf 15.000 bis 2020 und darunter erwartet, d.h. auf ca. 28% der einmal konzipierten Größenordnung mit der zugehörigen ober- und unterirdischen Infrastruktur, der Ausstattung an Schulen, Kindergärten und Versorgung, dann ist mit einem geordneten

Rückbau kaum zu rechnen. Die Rasanze der Entwicklung führt in eine sehr viel stärkere qualitative Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes, als wir uns sie gegenwärtig vorstellen wollen. Es stellt sich schon jetzt die Frage, ob bestimmte ausgewählte Gebiete, lange bevor sie aus vorgenannten Gründen unter Kostengesichtspunkten abgebrochen werden können, leergezogen werden müssen, um sie zur Gesamtkostenreduzierung aus den Versorgungskreisläufen herausnehmen zu können.

An den Anblick aufgegebener Militärstandorte und brachgefallener Industrieareale haben wir uns gewöhnt, an den Anblick leerstehender Wohngebiete werden wir uns vielleicht noch gewöhnen müssen. Es scheint jedoch augenscheinlich sinnvoller, diese Entwicklung gezielt zu steuern, als sie durch die demografische Entwicklung ohnehin vorgegeben standortwillkürlich abzuwarten.

Neben dem Abbruch der oberirdischen Wohnungsbausubstanz stellt die Anpassung der ober- und unterirdischen Infrastruktur ein immer ernstzunehmenderes Problem dar und das sowohl aus städtebaulicher, wirtschaftlicher, ökonomischer und rechtlicher Sicht. Genauso, wie die massenhafte Flächenvorhaltung als wenig sinnvoll erscheint, wird die Unterhaltung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur in gesamtstädtischer Sicht immer problematischer. Ob es sich nun um Straßenbahn- und Busverbindungen, um Fernwärme oder Abwasser handelt: Die Lasten der übergroßen Netze werden auf einer immer kleiner werdenden Bevölkerungszahl verteilt. Stadtumbauentscheidungen werden also in Zukunft sehr viel stärker von den Möglichkeiten zum Rückbau der Ver- und Entsorgungsnetze begleitet werden, als von städtebaulich wünschenswerten Zielen. Diese Untersuchungsschicht fehlt in vielen Rahmenplanungen, wie auch die frühzeitige Impflichtungnahme der Stadtwerke und Versorgungsträger durch die örtliche Politik zu wünschen übrig lässt.

Die Dimension des erforderlichen Rückbaus führt auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Situation zu neuen Problemen in der stadtnahen

Kulturlandschaft, denn so viele öffentliche Grünflächen und Parkanlagen, ausgedünnte und durchgrünte Wohngebiete mit freistehenden Stadtvillen wie in den Stadtumbaukonzepten zu finden sind, können wir weder gestalten noch dauerhaft unterhalten.

In der Auseinandersetzung mit den ‚Plattensiedlungen‘ nach der Wende lassen sich dabei typische Phasen unterscheiden:

In der ersten Phase ging es fast ausschließlich um Qualitätsverbesserungen und um langfristigen Werterhalt: Es ging um eine Verbesserung der architektonischen Erscheinung, um Wohnungszusammenlegungen, um neue Balkone und Dachaufbauten etc. Abriss wurde allenfalls zur Verbesserung des Wohnumfeldes diskutiert, es wurde mit der erhaltenden, behutsamen Demontage mit Rückbau auf drei bis vier Geschosse experimentiert und sogar – nach schwedischem Vorbild – mit der Wiederverwendung der demontierten Platten für den Einfamilienhausbau. Aus dieser Phase gibt es einige sehr gelungene, komplett erneuerte und vorbildlich realisierte Beispiele, die sich aber alle als so teuer und aufwendig darstellen, dass sie heute nur noch in Ausnahmefällen realisiert werden können.

In der zweiten Phase wurde schon vorsichtig über Abriss zur ‚Marktberreinigung‘ gesprochen, aber immer nur in Verbindung mit der Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Herausnahme einzelner Baublocks bzw. Stockwerksrückbau. Damit wurde eine Diskussion über die Reduzierung der Wohndichten in den Quartieren begonnen und auch über den Umgang mit den freiwerdenden Flächen innerhalb der Quartiere. Gleichzeitig wurde die Erneuerung von Einzelblöcken innerhalb der Quartiere noch fortgesetzt, häufig mit der Perspektive, aus den durch Abriss freiwerdenden Flächen am Markt nachgefragtere Wohnformen, meist Reihenhäuser, zu errichten, um innerhalb der Wohnquartiere die Vielfalt des Wohnungsangebots zu erhöhen. Auch aus dieser Phase gibt es einige sehr gelungene, vorbildliche Beispiele.

In der dritten, gegenwärtigen Phase schiebt sich das Problem der Quantitäten des Leerstands in den Vordergrund und droht, subtilere Überlegungen zu Qualitätsverbesserungen fast ganz in den Hintergrund zu verdrängen. Die Probleme haben sich radikalisiert und betreffen nun die zukünftige Struktur, ja zum Teil das ‚Wesen‘ der ganzen Stadt. Es geht zumindest in internen Diskussionen und Symposien ganz vordergründig um das Beseitigen ganzer Stadtteile, einschließlich aller kostenverursachenden Infrastrukturen und in diesem Zusammenhang geht es auch um eine radikale Kostensenkung des Abrisses und der Deponierungen. Dabei müssen neue und ganz pragmatische Fragen gestellt und beantwortet werden, z.B.:

Welche Folgen haben billige Abrissmethoden: Lassen sich die entstehenden Bauschuttmengen einfach zusammenschieben zu neuen Kleintopografien mit einer sich frei entfaltenden Ruderalvegetation arrangieren ? Oder würden die toxischen Zuschläge zu Grundwasserverseuchungen führen und müssten deshalb vorher beseitigt werden?

Wenn dies so wäre, dann wären preiswerte Abrissmethoden kaum anwendbar.

Welche Formen von Freiraumnutzungen sollten auf den Abrissflächen gefördert werden?

Könnten dort einfach Wildnisse entstehen, die keiner weiteren Pflege bedürfen, oder würden diese das Bild der Zerstörung nur noch verstärken?

Wenn dies der Fall ist, müssten zumindest Flächen mit geringer Pflegeintensität entstehen, wie z.B. Schafweiden, Streuobstwiesen oder langsam aufwachsender Stadtwald.

Welches Gewicht werden überhaupt laufende Unterhaltungs- und Pflegekosten haben?

Bei weiter sinkendem Kommunaleinkommen wird deren Gewicht wachsen und die ohnehin schwierige interkommunale Konkurrenz weiter erschweren. Werden wir uns unter dieser Perspektive aufwendige Materialtrennungen und Spezialdeponien noch leisten können?

Wir fürchten, wir werden manches ‚entfeinern‘ müssen! (auch Aufmaß und Dokumentation der abzubrechenden Gebäude)

Bonn, den 24.03.2004