

ARBEITSGEMEINSCHAFT GROSSER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Vortrag
zur
Frühjahrstagung in Chemnitz

29. April 2004

Stadtumbau – Reflektion und Ausblick



Jens Trautmann
Prof. Thomas Sieverts

Stadtumbau – Reflektion und Ausblick

Vortrag im Auftrag der
ARBEITSGEMEINSCHAFT GROSSER WOHNUNGSUNTERNEHMEN

c/o GAGFAH
Huysenallee 36- 38
45128 Essen
0201-1751-0

Textfassung
Jens Trautmann

S.K.A.T.
Architekten und Stadtplaner
Buschstrasse 20
53113 Bonn
0228-218 706
www.skat-architekten.de

30.06.2004

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich darf meinen Vortrag mit einem Zitat von Kurt Biedenkopf aus der Zeitung „Die Welt“ vom Sonnabend, den 24. April 2004 einleiten:

„Schon Anfang der achtziger Jahre haben Meinhard Miegel und ich auf die Folgen der demografischen Entwicklung hingewiesen. Das wurde verdrängt. Gegenwärtig fahren wir mit hoher Geschwindigkeit auf eine Wand zu, die wir nicht rechtzeitig weggeräumt haben. Es herrscht Panik. Da ist es wenig hilfreich, wenn Familienministerin Renate Schmidt von der „demografischen Katastrophe“ spricht. Was wir brauchen ist echte Aufklärung der Bevölkerung. Wir müssen den Menschen sagen, das wir vor Herausforderungen stehen, die von uns allen abverlangen, unser Leben zu verändern. Das Abschieben des Problems auf nachfolgende Generationen funktioniert nicht mehr.“ (Zitat Ende)

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 soll der Umgang mit diesem schwierigen Thema reflektiert und anschließend der Versuch einer Systematisierung dieser Problemstellung unternommen werden. 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 wachstumsorientierten 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. 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.

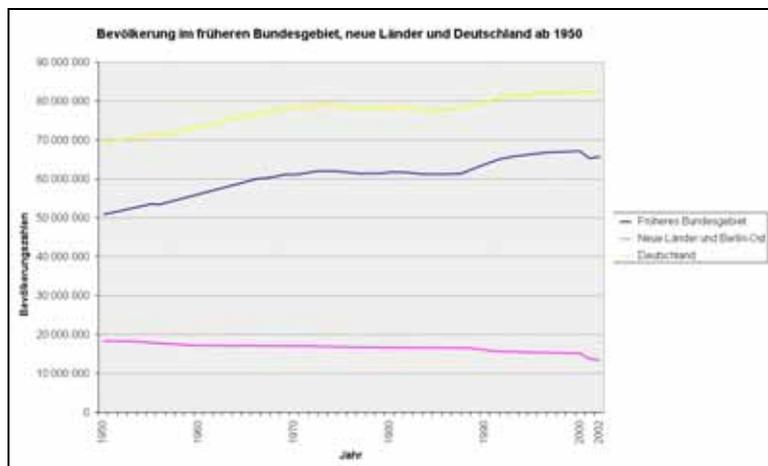


Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung 1950 bis 2000

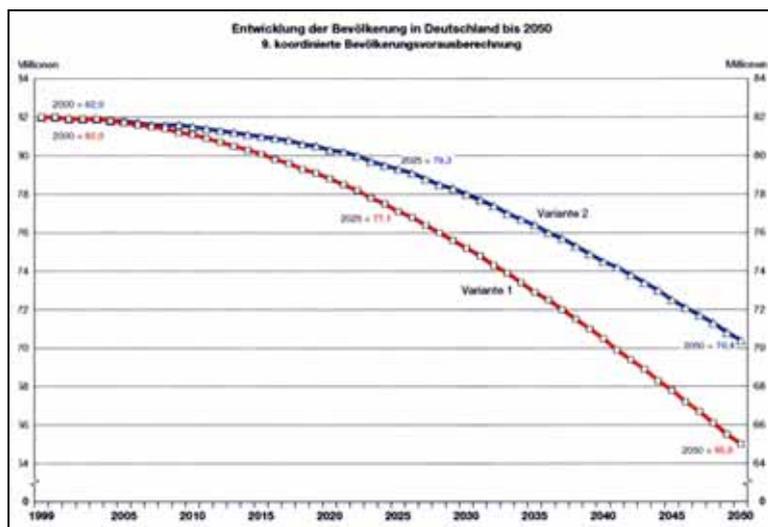


Abb.2 Bevölkerungsvorausberechnung 2000 bis 2050

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. Selbst außerordentlich optimistische Prognosen, die mit sehr hohen

Zuwanderungsanteilen (über 300.000 EW per anno) und sehr hohen Lebenserwartungsannahmen rechnen, nehmen bis 2050 nur annähernd eine Bevölkerungszahl auf heutigem Niveau an. Unterstellt man einen realistischen Zuwanderungsgewinn von ca. 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. Im Ergebnis wird diese Entwicklung zu einer weiteren Ausdifferenzierung der Bevölkerungsdichten in Gesamtdeutschland führen, von der mit zukünftig bevölkerungsschwachen Regionen nicht nur die Neuen Bundesländer betroffen sind.

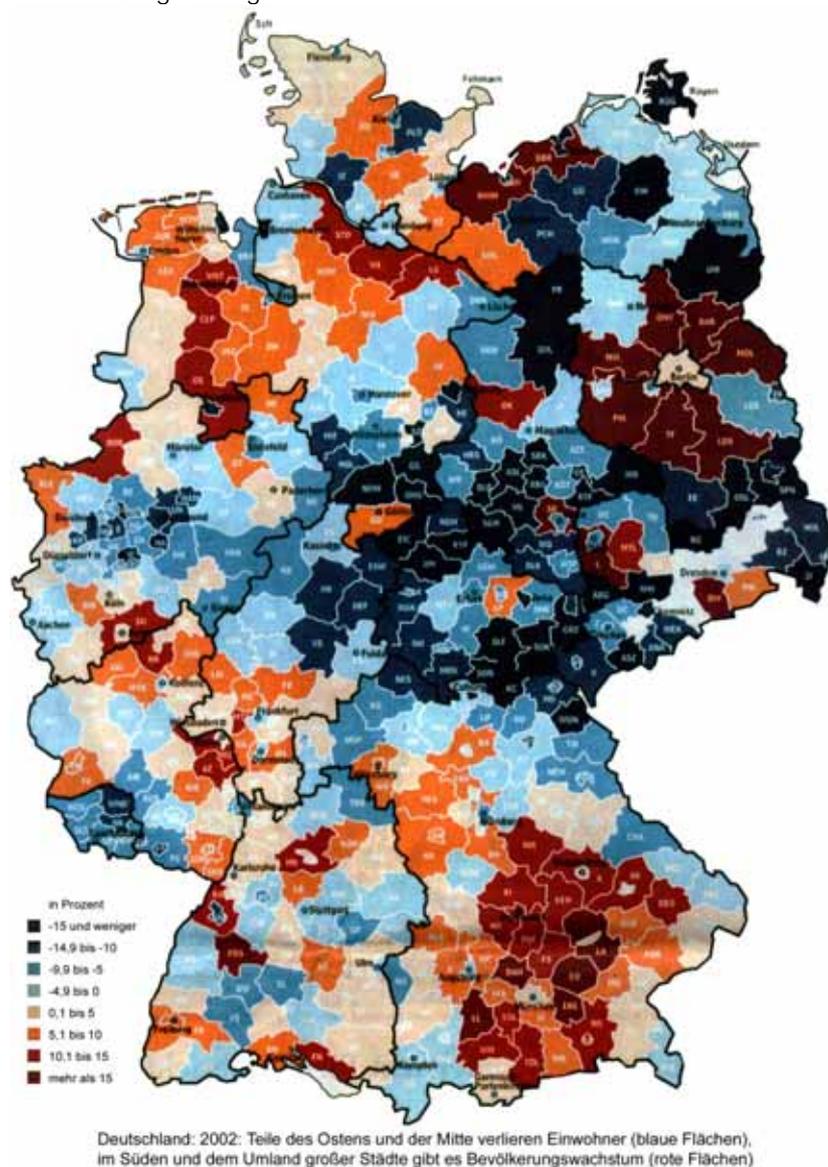


Abb. 3 Regionale Bevölkerungsentwicklung im gesamten Bundesgebiet

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten in kürzester Zeit haben sich Entscheidungshorizonte verändert und faktisch ins Gegenteil verkehrt. Angesichts dieses Sachverhaltes lohnt sich ein Blick zurück auf die städtebaulich-politische und wohnungswirtschaftliche Herangehensweise im Zuge von strukturverbessernden Maßnahmen in problematischen Wohnsiedlungen oder Stadtquartieren vor noch gut 10 bis 15 Jahren.

Bonn- Dransdorf

Als exemplarisches Beispiel ziehen wir die Umgestaltung und Modernisierung der Wohnsiedlung Bonn- Dransdorf im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes für Standorte mit besonderem Erneuerungsbedarf heran:

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 PKW wurden im sogenannten Luftgeschoss untergebracht, und die Anwohner erreichten so bei schlechtem Wetter trockenen Fußes ihre uniform gestapelten Wohnungen.



Abb. 4 Luftgeschoss Hölderlinstrasse



Abb. 5 Eingangsbereich Siedlungsbestand



Abb. 6 Laubengänge Hölderlinstrasse

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 Belegungs-

praxis. 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 auch in 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.



Abb. 7 Umgestaltung der Wohnsiedlung Bonn- Dransdorf

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 Lenaustraße 64 mit immerhin 55 Wohnungen, abzureißen.



Abb. 8 Abbruch der Lenaustraße 64

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.



Abb. 9 Neubebauung Mörikestrasse



Abb. 10 Quartiersplatz Lenaustrasse



Abb. 11 Fassadenausschnitt Hölderlinstrasse

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 verschiedener 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 und Grundlage allgemein übertragbarer wohnungswirtschaftlicher Entscheidungen 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 städtebauliche Problematik 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“. 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.

Ilmenau . „Pörlitzer Höhe“

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



Abb. 12 Luftbild Ilmenau mit der „Pörlitzer Höhe“

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.



Abb. 13 Bestand 1. Baukomplex



Abb. 14 Wohnhof im 2. Baukomplex- Bestand



Abb. 15 Südliche Höhenpromenade im Bestand

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.



Abb. 16 Städtebauliche Rahmenplanung „Pörlitzer Höhe“ 1995

Nur drei 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 das 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.

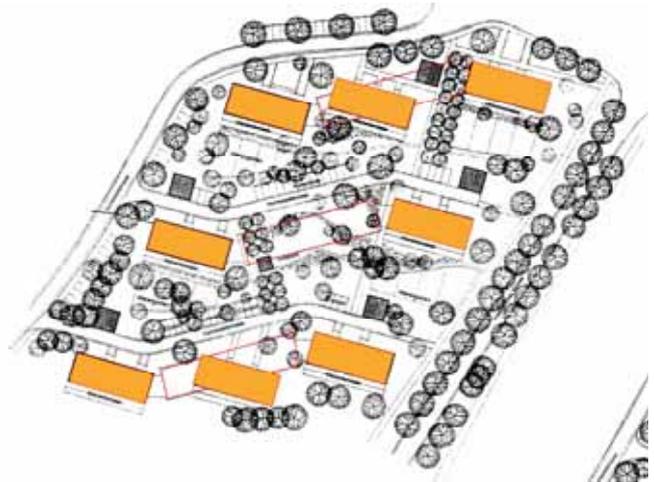


Abb. 17 Städtebauliche Rahmenplanung 1998

Vergleicht man die heute nach einer weiteren Überarbeitungsstufe 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.



Abb. 18 Vision 2015

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.





Abb. 19 01,02,03

II. BA nach Umgestaltung

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 die Abwanderung der Bevölkerung und die allgemeine 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 zurück, 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.

Dieser Entwicklung muss sich auch Eisenhüttenstadt stellen.

Eisenhüttenstadt

Im Rahmen eines Gutachtens zur „Qualifizierung des zukunftsfähigen Wohnungsbestandes in Brandenburger Städten mit hohem Wohnungsleerstand“ hat unser Büro in Zusammenarbeit mit Ernst Basler & Partner und dem IFFS im Auftrag des MSWV Brandenburg die perspektivische Entwicklung in Eisenhüttenstadt untersucht. Bereits die ersten Zwischenergebnisse des Stadtumbaukonzeptes hatten gezeigt, dass im Zeitraum bis 2015 zwischen 3000 und

3500 Wohnungen vom Markt zu nehmen sind – die Tendenz ist eher noch steigend. Ein besonderes Problem stellten dabei in der gesamtstädtischen Betrachtung die großen denkmalgeschützten Bereiche dar, in denen allenfalls ein eingeschränkter Handlungsspielraum zu verzeichnen ist. Die Untersuchungen konzentrierten sich so relativ schnell auf den jüngsten Wohnkomplex, den WK VII mit ca. 3400 Wohneinheiten.



Abb. 20 Wohnkomplex VII Bestand

Neben der Entscheidung den gesamtstädtisch notwendigen Abbruch quantitativ auf einen Wohnkomplex zu konzentrieren, läßt sich diese Vorgehensweise auch städtebaulich begründen. Der WK VII gehört neben dem WK VI zu den Stadtteilen in Eisenhüttenstadt, bei denen infolge der durchgreifenden Industrialisierung des Wohnungsbaus nach 1955 in der ehemaligen DDR ein stetiger gravierender Verlust an städtebaulicher Qualität zu verzeichnen war. Dieser Prozess, der mit dem IV. Wohnkomplex in der alten StalinStadt seinen Anfang nahm, führte zu sichtbaren Spuren in der heute vorhandenen Bebauungsstruktur. Die für das Wohnen angenehme Maßstäblichkeit in städtebaulicher Dimension und Distanz in den „alten“, heute denkmalgeschützten Stadtteilen, fiel einer durchgreifenden

Rationalisierung des Bauens mit „Kranbahntechnologie“ zum Opfer.

Mit dem Zusammenschluss von „Stalinstadt“ und Fürstenberg zum Stadtkreis Eisenhüttenstadt 1961 sollte die Entwicklung der „Ersten Sozialistischen Stadt“ gemäß den damaligen Bevölkerungsprognosen abgeschlossen werden. Die Zielstellungen der „Generellen Stadtplanung Eisenhüttenstadt“ von 1964 konnten jedoch nur teilweise umgesetzt werden – vielleicht heute ein glücklicher Umstand für die weitere städtebauliche Entwicklung, hätte doch die Zielstellung, die Einwohnerdichte auch in Alt-Fürstenberg auf 300 EW/ha zu erhöhen nur über einen flächigen Abbruch der alten Bausubstanz realisiert werden können. Heute bestehen zwischen dem historischen Stadtkern Fürstenberg und der kleinteilig strukturierten Bahnhofsvorstadt keinerlei städtebauliche Übergänge zum WK VII Nord. Die überwiegend niedriggeschossige Bebauung der alten Ortslage kontrastiert mit den verdichteten, meist sechsgeschossigen Plattenbauten.



Abb. 21 Blick auf die alte Ortslage Fürstenberg

Der betrachtete WK VII wies zum Gutachtenzeitpunkt einen Leerstand von ca. 25% auf, jedoch bei stark variierender Gewichtung. Die Verteilung des Leerstandes war sowohl

bezogen auf die jeweilige Wohnlage im Quartierszusammenhang, als auch bezogen auf den einzelnen Block unterschiedlich.

Vor diesem Hintergrund wurden drei unterschiedliche städtebauliche Szenarien entwickelt:

Szenario A Flächendeckende Reduktion der Geschosse

Ein erstes Szenario erhält und verwendet die im Grundriss interessante und durchaus zeitgemäße Block- und Hofstruktur und qualifiziert sie durch das Abtragen von zwei-drei ohnehin schwer vermietbaren Geschossen. Damit verbessert sich das Verhältnis der Innenhof- Dimensionen zur Höhe der Randbebauung, und ca. ein Drittel aller Wohnungen können unmittelbar mit Gärten versorgt werden.

Die Vorteile einer solchen Konzeption könnten in der Erhaltung der vertrauten Räume und der gesamten Infrastruktur liegen. Die Parkierungssituation wird entlastet, ein feingestuftes und flexibles Vorgehen ist möglich und die Stadtstruktur wird flächig verbessert.

Die Nachteile sind vor allem wohnungswirtschaftlicher Natur, da die Maßnahmen vergleichsweise teuer sind und mit der Beibehaltung eines monostrukturellen Wohnungsangebotes langfristig hohe Vermietungsrisiken entstehen. Die Entlastung des Wohnungsmarktes wird nicht im gewünschten Umfang erzielt, wobei insbesondere in Eisenhüttenstadt auf die Bedeutung des Denkmalschutzes hingewiesen werden muss. Ein Ausweichen auf andere Stadtteile mit Rückbaumaßnahmen ist kaum möglich.



Abb. 22 Szenario A

Szenario B Auflockerung der städtebaulichen Struktur durch flächig verteilten Totalabriss von Gebäuden und Aufbau parkartiger Grünverbindungen

Ein zweites Szenario setzt einen gezielten, aber zeitlich gestaffelten und räumlich fein verteilbaren Abriss von ca. der Hälfte aller Wohngebäude im WK VII voraus. Die verbleibenden Gebäude erhalten optimale Freiräume, die sich als bandartig miteinander verknüpfte Parkanlagen zu

einem vernetzten Grüngerüst für die Stadtteil Fürstenberg entwickeln können. es erfolgen existentielle Baumassenveringerungen in der Fläche und in der Höhe, Verbesserungen im Detail sowie die Schaffung von Freiräumen für marktgängige Wohnformen.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht liegen die Vorteile in einer besseren objektbezogenen Abstimmung der Kostensituation und im hier möglichen kleinräumlichen Umzugsmanagement. Aus

den verbleibenden Gebäuden werden Mieteinnahmen gezogen, die sich bei erfolgreichem Umzugsmanagement idealerweise noch erhöhen könnten.

Die Nachteile dieses Ansatzes jedoch liegen in einer schwer abwägbaren Gebietsflucht infolge vieler dezentraler Baustellen, die die Umgebung und die Nachbarschaften belasten. Ob die verbleibenden Wohnungen ohne durchgreifende Modernisierung und Aufwertung marktfähig bleiben, ist unsicher. Erfahrungsgemäß erhöht eine umfassende Modernisierung auch die Wegzugsquote.

Angesichts des Konkurrenzangebotes am Wohnungsmarkt, vor allem in durchsanierten und intakten Quartieren der älteren Stadtviertel, ist mit einem Rückzug bzw. einer Neubelegung kaum zu rechnen. Die technische Infrastruktur des Stadtteils wird in ihrer räumlichen Ausdehnung weitgehend erhalten, obwohl für eine ganz andere Zahl von Wohnungen ausgelegt. Mit einer Nachnutzung der freigesetzten Flächen durch eigentumsfähige Neubaumaßnahmen ist nicht zu rechnen.



Abb. 23 Szenario B

Nicht zuletzt die Unsicherheiten in bezug auf den dauerhaften wohnungswirtschaftlichen Erfolg als auch die Betrachtung der gesamtstädtischen Bevölkerungsentwicklung bei geänderter Nachfrage führten zur Entwicklung eines dritten Szenarios:

Szenario C: Anknüpfen an den historischen Status quo ante

Dieses letzte Szenario setzt eine vollständige Beseitigung des WK VII Süd und Nord voraus, um Spielraum für eine städtebauliche und landschaftsräumliche Struktur zu gewinnen, die an die feinparzellierte Straßenbebauung des „Bahnhofsstraßen- Viertels“ anknüpft und sich möglichst unmittelbar auf die historische Altstadt Fürstenberg und den Flusslauf der Spree bezieht. Die historisch bewährte Straßen- und Parzellenstruktur ist vielseitig beispielbar, die Straße würde neben ihrer technischen Erschließungsfunktion gerade im ländlichen Raum auch soziale Begegnungen ermöglichen. Die städtebauliche und landschaftsräumliche Struktur lässt sich verhältnismäßig einfach in die bestehende Struktur der Feldfluren, bestehender Nutzungen und Eigentumsformen rückgliedern. Der trotz Bevölkerungsrückgang stetig vorhandene Überhangbedarf an Baugrundstücken zur Eigentumsbildung ließe sich zur Arrondierung und Ergänzung der alten Ortslage nutzen.

Mit einem derart radikalen Schnitt wird die Besonderheit der Ortslage Fürstenberg im Gefüge der Gesamtstadt Eisenhüttenstadt als „Adresse“ wieder besser ablesbar, die vereinheitlichte Bandstadt wird in der Tendenz wieder rückgängig gemacht zugunsten sich strukturell stark

unterscheidender und voneinander abgesetzter Stadtteile.



Abb. 24 Arrondierung der alten Ortslage Fürstenberg

Die Nachteile dieser Strategie liegen in ihrer Eingriffstiefe und den fehlenden Möglichkeiten der Feinsteuerung. Das betrifft sowohl die objektbezogene Kostensituation der Wohnungsunternehmen, die Mitwirkungsbereitschaft der Banken bei „Totalverlust“ wie auch die Umsetzungsmaßnahmen. Die notwendig weiträumigen Umsetzungsmaßnahmen führen unter Umständen zu einer noch höheren Abwanderungsquote aus der Gesamtstadt und erzeugen möglicherweise kurzfristig noch einmal höhere wohnungs- und stadtwirtschaftliche Verluste.

Es besteht jedoch die gute Chance zu einer dauerhaften Stabilisierung auf einem gesunden, der Region entsprechenden Niveau. 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.



Abb. 25 Szenario C

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.

So konzentrieren sich ca. 50% des Wohnungsbestandes der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt in den großen Wohnsiedlungen industrieller Bausweise im Süden und Norden der Stadt. Der durch den Einwohnerrückgang bedingte Leerstand in diesen Gebieten, aber auch in großen Teilen der Gründerzeitviertel, ist nicht mehr übersehbar.

Erfurt . Landeshauptstadt Thüringen

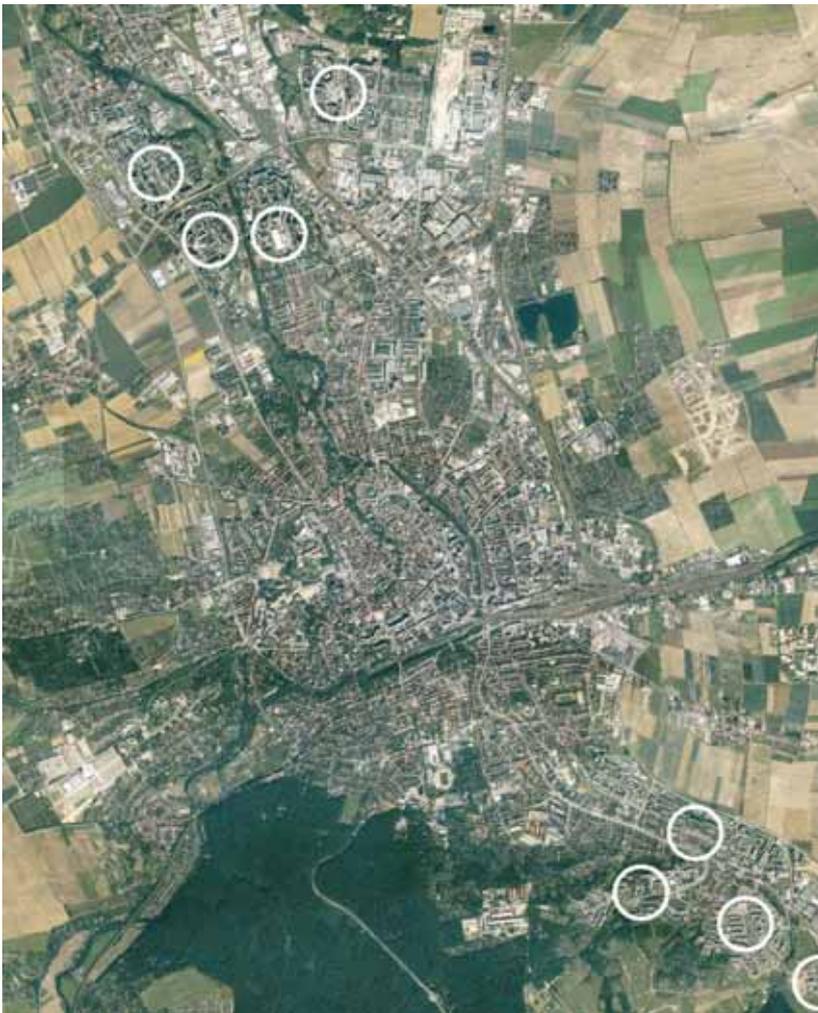


Abb. 26 Luftbild Erfurt mit Eintragung der Großwohnsiedlungen

Bei günstiger Prognose wird sich die Zahl der Einwohner von derzeit gut 200.000 bis 2020 auf ca. 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 ca. 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 gehören 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, standen mit steigender Tendenz zum Planungsabschluss ca. 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.

Einschätzung der Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020

Ausgangsdaten Gesamtstadt			
Wohnungsbestand 1999	111.000 WE		
davon Fremdnutzung ca.	2.000 WE		
realer Bestand 1999	109.000 WE		
Neubau bis 2020 Prognose			
Neubau ca. (550 WE/Jahr)	11.000 WE		
- davon Baulückenschließung	700 WE		
- davon Neubau innere Stadt	1.000 WE	bis	1.300 WE
- davon in rechtskräftigen B-Plänen	5.100 WE		
- davon kurz bis mittelfristige B-Pläne	400 WE	bis	2.200 WE
- verbleibender potentieller Neubau	1.700 WE	bis	3.800 WE
Summe verfügbare Wohneinheiten 2020	120.000 WE		
Bevölkerungsprognose bis 2020			
Einwohner	150.000 EW	bis	170.000 EW
Wohnungsbedarf bis 2020 auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose			
notwendige Wohneinheiten bei ca. 1,8 EW/WE	84.600 WE	bis	94.300 WE
Wohnungsüberhang bis 2020			
vermutlich leerstehende Wohnungen 2020	35.400 WE	bis	25.700 WE
Summe abzüglich Fluktuationsreserve von 9%	33.700 WE	bis	24.415 WE
Verteilung des Wohnungsüberhangs auf den Wohnungsmarkt (Zahlen gerundet)			
Großsiedlungen Gesamtstadt ca. 80 %	27.000 WE	bis	20.000 WE
- davon 80 % auf die 8 untersuchten Gebiete	21.600 WE	bis	16.000 WE

Abb. 27 Wohnungsmarkt bis 2020

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.



Abb. 28 Handlungsschwerpunkte Berliner Platz



Abb. 29 Rahmenplanung Berliner Platz



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

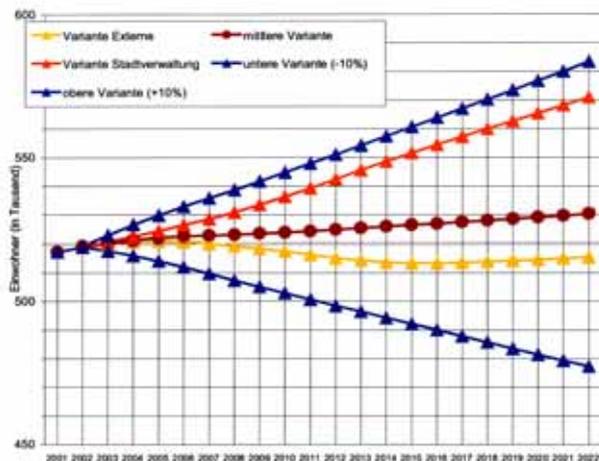
stadtteilbezogen zur entsprechenden Qualitätsverbesserung führen, die eine dauerhafte Etablierung der verbleibenden Wohnungsbestände in den Siedlungen am Wohnungsmarkt ermöglichen. Die übergeordnete technische und verkehrliche Infrastruktur bleibt weitgehend erhalten - für die durch Abbruch freigesetzten 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.

Leipzig

In der Dimension vergleichbar sind die notwendigen Neu- und Umstrukturierungsprozesse in Leipzig. Anders als in der Thüringer Landeshauptstadt Erfurt jedoch, wo langfristig von einem deutlichen Bevölkerungsrückgang ausgegangen wird, hat sich die Bevölkerungszahl in Leipzig in den letzten Jahren bei ca. 500 000 Einwohnern stabilisiert. Mittlere bis optimistische Varianten der Bevölkerungsvorausschätzung gehen sogar von einem leichten und stetigen Anwachsen der Bevölkerungszahl aus – eine Entwicklung, die sich durch die Bevölkerungsstatistik der letzten Jahre mit einem leichten Zuwachs auch zu bestätigen scheint.

Varianten der Bevölkerungsvorausschätzung von 2002 bis 2022



Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2002 der Stadt Leipzig

Abb. 30 Bevölkerungsvorausschätzung Leipzig

Auffällig ist jedoch bezogen auf die Gesamtstadt die ungleiche Verteilung der Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Bezirken und damit einhergehend die Verteilung des Wohnungsleerstandes. Besonders der westliche Stadtteil Grünau – ein Plattenbaukomplex für ehemals ca. 100.000 EW, aber auch die Arbeitervorstädte im Nordosten mit teilweise stark desolater Bausubstanz weisen erheblich Bevölkerungsverluste auf. Demgegenüber kann in nachgefragten Stadtteilen das Wohnungsangebot kaum befriedigt werden. Insgesamt ist somit eine Situation erreicht, in der trotz Leerstand von gut 50.000 Wohnungen ein Wohnungsmangel an guten bis hochwertigen Wohnungen zu verzeichnen ist. Der Leerstand ist nicht nur Ergebnis der Bevölkerungsentwicklung, sondern auch bei einem Großteil der Wohnungen ein Frage des baulichen Zustandes und des Umfeldes. Ein systematischer Rückbau und damit einhergehend ein Umzugsmanagement kann somit nur mit einer weiteren Aufwertung in nachgefragten Bezirken einhergehen.

Einwohnerentwicklung nach Ortsteilen
von 2000 bis 2003

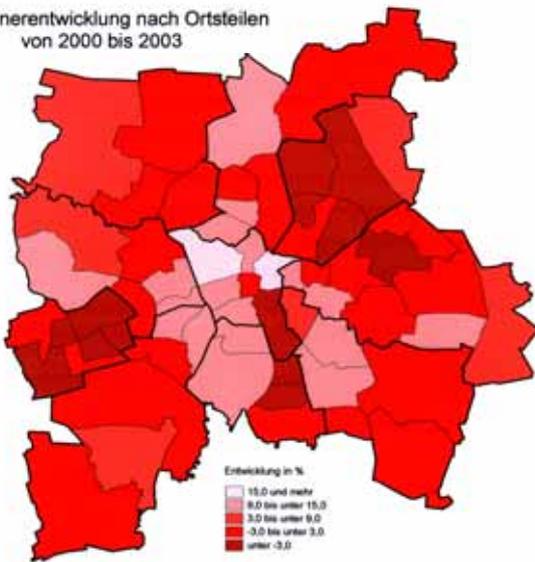


Abb. 31 Bevölkerung Stadtbezirke

Beispielhaft für diese notwendige und nicht nur auf die Bausubstanz bezogene Aufwertung steht hier das Projekt „Neue Ufer“ zur Freilegung und Revitalisierung von Pleisse- und Elstermühlgraben. Auf Grund zunehmender Wasserverschmutzung durch die Einleitung ungeklärter Abwässer des Benzinwerkes Böhlen, der Teerwerke Rositz, der Schwelerei Espenhain und anderer fiel in den fünfziger Jahren der Beschluss, den wichtigsten Leipziger Stadtfluss mit einer ca. 3 km langen Wölbleitung zu schließen. 1956 verschwand der Pleissemühlgraben aus dem Stadtbild; der Elstermühlgraben folgte 10 Jahre später.



Die Nonnenmühle am Pleissemühlgraben, um 1865



Der Pleissemühlgraben am Thomasing (heute Diltzring), um 1895



Der Pleissemühlgraben zwischen Fleischergplatz (heute Goerdeleiring) und Naundärfchen, um 1890

Abb. 32 Hist. Aufnahmen Pleissemühlgraben

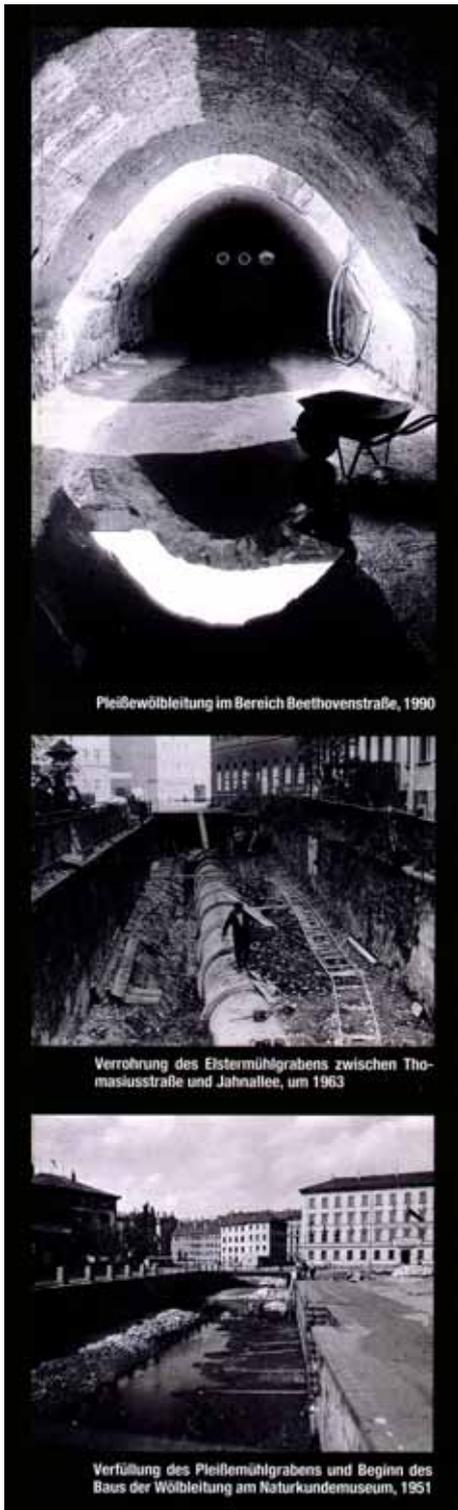


Abb. 33 Verrohrung des Flusslaufes

Ende der achtziger und Anfang der neunziger Jahre, nicht zuletzt befördert durch die Stilllegung der größten Verunreiniger, mehrten sich die Stimmen, die Flussläufe dem Stadtbild zurückzugeben. Es ist der Initiative von Künstlern und Architekten zusammen mit engagierten Bürgern im STADT- KULTUR- PROJEKT zu verdanken, das die ohnehin notwendigen Sanierungsarbeiten am Kanal nicht nur zu einer teuren Erneuerung der Verrohrung geführt haben.



Abb. 34 Lageplan Projekt „Neue Ufer“

Bis heute konnten in Synergie mit ohnehin anstehenden Bauvorhaben wesentliche Teile des Flusslaufes freigelegt und die Uferbereiche gestaltet werden. Die erzielten stadträumlichen Qualitäten sind immens und

stellen eine dauerhafte Bereicherung der Stadtquartiere dar. Leipzig verweist somit auf eine besonders gelungenes und optimistisches Beispiel, wie ohnehin anstehende infrastrukturelle Erneuerungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem entspannten Immobilien- und Grundstücksmarkt zu dauerhaft qualitativollen städtebaulichen Lösungen geführt werden können.



Abb. 35 zum Amthof im II. Bauabschnitt



Abb. 36 Dorotheenbrücke im III. Bauabschnitt

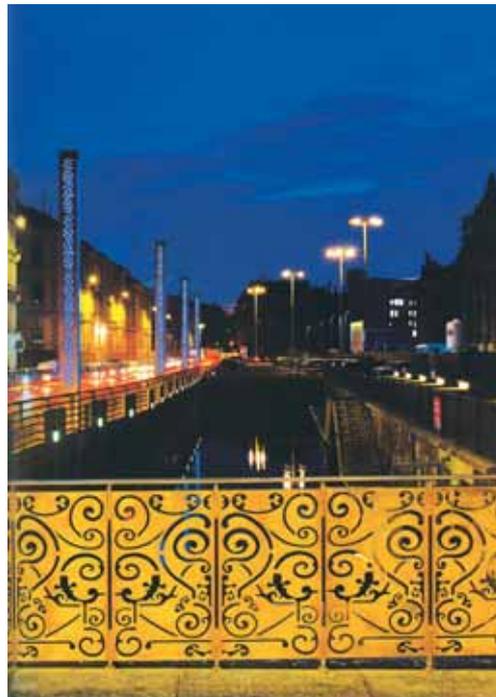


Abb. 37 Nachtaufnahme

Während das gesamtstädtische Konzept in Leipzig auf über das gesamte Stadtgebiet verteilten „Einzelmaßnahmen“ beruht, zielt das in Dessau im Rahmen der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt entwickelte Konzept auf eine grundsätzliche Neuordnung des Stadtgrundrisses ab.

Dessau

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.



Abb.38 IBA- Konzept Dessau Gesamtstadt

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, dass 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 den 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..“

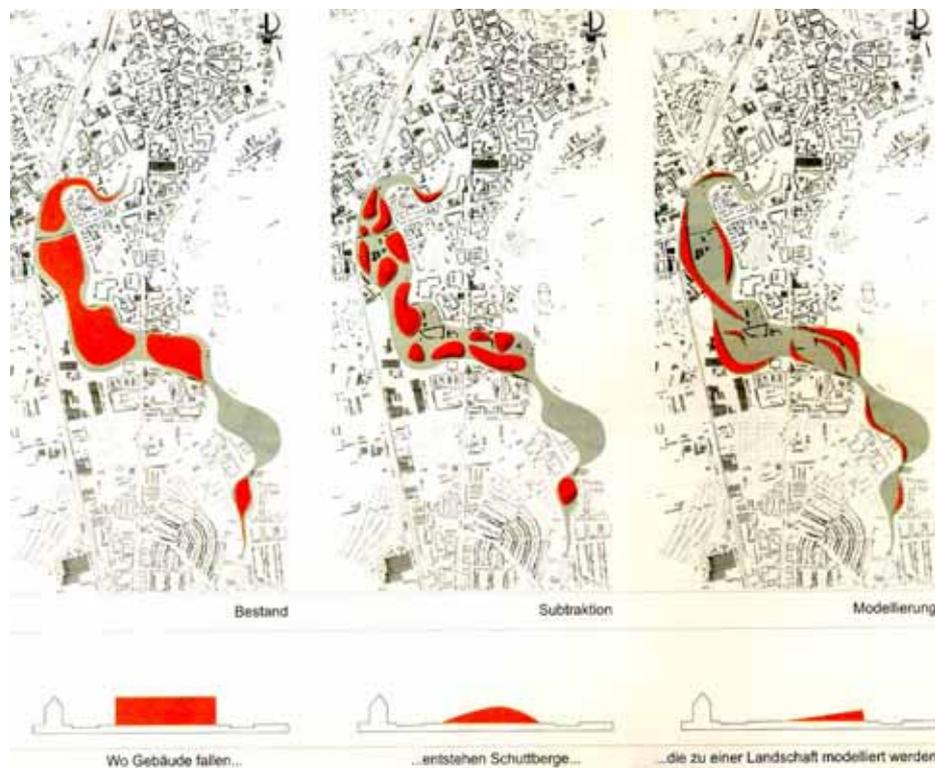


Abb.39 Transformation

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.



Abb.40 Rahmenplanung Heidestrasse

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 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 nutzungs-offener 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.



Abb.41 Neue Dessauer Parlandschaft

Verallgemeinerung

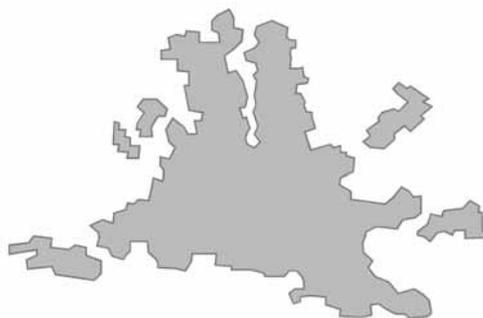


Abb.42 Schematischer Grundriss „Normalstadt“

Ausgehend vom Grundriss einer „Normalstadt“ lassen sich in einer überschläglichen Verallgemeinerung drei prinzipielle Modelle des Stadtumbaus mit jeweils eigenen Vor- bzw. Nachteilen skizzieren:

- die Perforation des Stadtgrundrisses,
- die Verinselung des Stadtgrundrisses,
- der flächige Rückbau des Stadtgrundrisses von außen nach innen

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

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, entgegengesteuert. Als prinzipielles Konzept scheint das Modell der Perforation des Stadtgrundrisses jedoch nur für dauerhaft stabile bzw. für Wachstumsregionen geeignet.

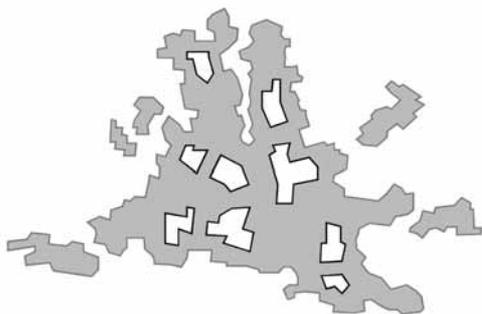


Abb.43 Perforation des Stadtgrundrisses

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.

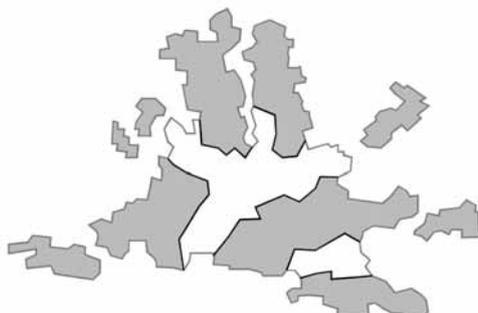


Abb.44 Verinselung des Stadtgrundrisses

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 zugrunde.

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.



Abb. 45 Abriss vom Rand

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.

Schlussfolgerungen und Ausblick

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 Rasanz 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 aufgebener 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.



Abb. 46 Abbruch und Verwaltung 01,02.jpg

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 werdende Bevölkerungszahl verteilt. Stadtumbauentscheidungen werden also in Zukunft sehr viel stärker von den Möglichkeiten zum Rückbau der Ver- und Versorgungsnetze begleitet werden, als von städtebaulich wünschenswerten Zielen. Diese Untersuchungsschicht fehlt in vielen Rahmenplanungen, wie auch die frühzeitige Impflinien 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 Wohnungszusammen-

legungen, 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 ‚Marktbereinigung‘ 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 und zu neuen Kleintopografien mit einer sich frei entfaltenden Ruderalvegetation arrangieren?

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?



Abb.47 Ruderalvegetation

Wir denken, wir werden manches „entfeinern“ müssen und dabei besteht die elementare Herausforderung nicht in der Vorstellung und Gestaltung des abschließenden Stadt- und Landschaftsbildes, sondern in der Bewältigung des Weges dorthin. Es hat in Zentraleuropa schon immer Regionen geringer Bevölkerungs- und Strukturichte gegeben – neu ist, das wir diese massive Entdichtung gerade in bezug auf die „DDR- Kunststädte“ gegenwärtig miterleben und die infrastrukturellen Systeme darauf ausrichten müssen. Im Ergebnis steht auch bezogen auf Gesamtdeutschland eine quantitative und qualitative Ausdifferenzierung, im Prozess der Umsetzung steht die Konzentration auf Qualitätsschwerpunkte.

Bonn, den 30.06.2004