

# w o h n b u n d i n f o r m a t i o n e n

3 / 2001

<b>Editorial</b>	2
<b>Impressum</b>	2
<b>Info Spezial</b>	
<b>Schrumpfende Städte im Osten</b>	2
<b>Grundsätzliches</b>	
Integrierte Stadtentwicklung im Freistaat Sachsen	4
Schrumpfung planen?	7
<b>Beispiele</b>	
Wohnungsl Leerstand und Zukunft des städtischen Wohnens in Halle	10
Vorgehen und Erfahrungen der Stadt Leinefelde beim Stadtumbau seit 1990	12
Schrumpfung ist Stadtentwicklung – das Beispiel Wolfen-Nord	14
Neue Ansätze in der Leipziger Stadterneuerung	17
<b>Wohnungswirtschaft</b>	
Sächsische Wohnungsbaugenossenschaften im Spagat zwischen Zukunftssicherung und Existenzgefährdung	18
Der Leerstand von Wohnungen bleibt der Dauerbrenner Nummer 1	19
<b>Forschung</b>	
Kleinstädte in Ostdeutschland – ein besonderer Stadttyp	21
<b>Wohn(ungs)politik</b>	
Wohnungspolitik findet nicht mehr statt Interview mit Christine Ostrowski	25
<b>Projekte</b>	
Da sind wir aber immer noch	27
<b>Veröffentlichungen</b>	28
<b>Veranstaltungen</b>	31

***Info Spezial:  
Ost – schrumpfende Stadt***

# Info Spezial:

## Schrumpfende Städte im Osten



Ein Wohnbund-Heft zum Osten kommt um das Thema Schrumpfender Städte nicht herum. Im Wohnbund ist dieses Thema noch nicht präsent. Die ostdeutschen Akteure sind in ihrer täglichen Arbeit jedoch schon intensiv mit diesem Thema beschäftigt. Wir möchten deshalb die fachliche Diskussion und den Erfahrungsaustausch im Wohnbund mit diesem Heft anstoßen. Dazu haben wir zu Beginn des Jahres Planer, Städte, Wohnungsunternehmen und Ministerien der neuen Bundesländer gebeten, ihre Erfahrungen, Sichtweisen und Handlungsansätze im Umgang mit der Tatsache, daß die Städte Einwohner verlieren, Wohnungen und Büros leerstehen und Wohnungsunternehmen ihre Existenz gefährdet sehen, zu beschreiben. Je nach Aufgabe sind die Positionen und Problembeschreibungen unterschiedlich, jedoch machen sie auch die Vielfalt und Komplexität des Themas sichtbar. Ergänzt werden die Beiträge durch den Forschungsbericht von C. Hanneemann, die Kleinstädte als „worst case“ der schrumpfenden Städte untersucht und das Interview mit C. Ostrowski, die sich als wohnungspolitische Sprecherin der PDS seit längerem für die Probleme der ostdeutschen Wohnungsunternehmen und Städte engagiert.

Birgit Schmidt

### Impressum

#### wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.  
Herausgeber und Redaktionsadresse:

wohnbund e.v.  
Aberlestraße 16/Rgb  
81371 München  
Telefon 089-74 68 96 11  
Fax 089-725 50 74  
e-mail: info@wohnbund.de

Redaktion: Birgit Schmidt, Peter Schmidt  
Layout und technische Bearbeitung:  
Bernd Hüller, bhueller@offset-service.de  
Erscheinungsweise: viermal jährlich

#### Preis:

Für wohnbund-Mitglieder kostenlos  
Abonnement: DM 5,- pro Ausgabe zzgl.  
Versand  
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):  
DM 3,- pro Exemplar zzgl. Versandkosten  
Abo-Bestellung: per e-mail, Telefon oder  
Fax an die Redaktionsadresse

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

■ Im Urlaub hörte ich auf Radio 3, dem Kultursender von NDR und ORB, eine Reportage von Beatrice Novy zum Thema Wohnungsleerstand und Städtebau im Osten.

Das Thema beginnt anzukommen.

Spätestens seit Herbst 2000, nachdem die vom damaligen Bundesbauminister Klimmt eingerichtete Kommission zum wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel ihren Bericht vorgelegt hat, ist der massenhafte Wohnungsleerstand in Ostdeutschland in der öffentlichen Diskussion.

Das Phänomen eines massiven Wohnungsleerstandes wurde zunächst in Städten wie Schwedt, Hoyerswerda, Stendal oder Wolfen sichtbar, die parallel zum Aufbau von Industrieschwerpunkten der DDR große neue Wohngebiete gebaut hatten, die oft die Entwicklung der bis dahin eher kleineren Städte dominierten. Seit 1997 wurde der Leerstand auch in vielen anderen Städten ein Thema.

Der Wohnungsleerstand im Osten ist ein Ergebnis von drei eng miteinander verwobenen Entwicklungen:

1. Im Ergebnis der deutschen Vereinigung ist es zu einem Einbruch der Geburtenzahlen auf 30% im Vergleich zu den letzten DDR-Jahren gekommen. Mittlerweile nehmen die Geburtenzahlen wieder leicht zu, sie sind jedoch immer noch deutlich geringer als in den alten Bundesländern.
2. Die wirtschaftliche Umstrukturierung der DDR-Planwirtschaft in marktwirtschaftliche Verhältnisse hat neben hohen Arbeitslosenzahlen zu einer anhaltenden Abwanderung in die alten Bundesländer geführt. Dies sind vor allem junge und qualifizierte Bewohner.
3. Der Wohnungsbestand hat in vielen Städten infolge der steuerlichen Anreize und der Eigenheimförderung deutlich zugenommen. Neuge-

baute und sanierte Mietwohnungen und viele neue Eigenheime in der Peripherie der Städte haben zu einem Überangebot an Mietwohnungen geführt.

Demografen und Statistiker haben die Entwicklung schon frühzeitig erkannt, nur wollten die Kommunen und die Politik viele Jahre davon noch nichts hören. Welche Stadt gibt schon gern zu, Bewohner zu verlieren. Dies gilt als sichtbares Zeichen für eine wirtschaftliche Abwärtsentwicklung und nicht als Weg zu blühenden Landschaften.

Derzeit überschlagen sich Tagungen, Berichte, Artikel und Veranstaltungen zum Thema Leerstand und Stadtumbau. Einig ist man sich über die Aufgabe des Stadtumbaus, wenn gleich immer noch um den richtigen Begriff gefeilscht wird.

Wir haben uns bewußt für den Begriff „Schrumpfende Stadt“ entschieden, weil wir den Eindruck haben, daß viele Kommunalpolitiker und Fachleute sich vor der Tatsache „drücken“, daß auf absehbare Zeit (30–50 Jahre) Deutschland Bevölkerungsverluste zu erwarten hat, egal wie hoch die Einwanderungsrate ist oder wann sozialpolitische Maßnahmen zur Hebung der Geburtenrate greifen. Die demografische Falle ist zu – für die gesamte Bundesrepublik. Die Bevölkerungsverluste in Sachsen-Anhalt z.B. resultieren zu 87% aus dem negativen Geburtensaldo und nur zu 13% aus den Wanderungsverlusten (9. Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes).

Mit Stadtumbau wird die Aufgabe positiv beschrieben. Das Leitbild der „Schrumpfstadt“ soll deutlich machen, worauf wir uns einzustellen haben. Es geht nicht nur um „Bevölkerungsrückgang – Leerstand – Abriß – Platte“ (so lautet eine oft gehörte pauschale und falsche Verallgemeinerung), sondern um Stadtentwicklung ohne Wirt-

schaftswachstum und um einen „sozio-kulturellen Wandlungsprozeß“ (C. Hanemann). Dabei ist der Begriff der „Schrumpfenden Stadt“ erst seit dem Kommissionsbericht im letzten Herbst in der Diskussion. Vorher war er kein Thema in der Politik, auch nicht in der Wissenschaft.

Noch wird in den meisten Diskussionen die Beseitigung des Wohnungsleerstandes in den Mittelpunkt des Problems gerückt. Die Dimensionen der schrumpfenden Städte sind jedoch größer und komplexer. Deshalb kann der allseits geforderte und scheinbar schon Konsens gewordene Abriß von Wohnungen nicht das alleinige und Allheilmittel sein. Wer soll ihn auch bezahlen?

Der Wohnungsleerstand als Krise des Wohnungsbestandes ist auch eine Krise der Wohnungswirtschaft. Noch traut sich keiner so recht, die notwendigen Strukturänderungen in der Wohnungswirtschaft als Aufgabe zu benennen. Die Wohnungsunternehmen fordern eine Abrißförderung und ein solidarisches Verhalten aller Wohnungsmarktakteure. Doch ebenso wie sich die Struktur der Städte ändern wird, wird sich auch die Struktur der Wohnungswirtschaft ändern müssen.

Das Thema „Schrumpfende Stadt“ scheint bislang nur ein ostdeutsches zu sein. Dabei ist Ostdeutschland ein Vorreiter und hat die Chance, Experimentierfeld und Versuchskaninchen im positiven Sinn eines großflächigen Modellversuchs zu sein. Der Rückgang der Bevölkerung und der Leerstand von Wohnungen wird bald auch viele Städte in den alten Bundesländern beschäftigen – auch wenn wir gleichzeitig in vielen altbundesdeutschen Großstädten mit dem Gegenteil, nämlich fehlendem bezahlbarem Wohnraum kämpfen und der Wohnungsneubau ungebrochen und die öffentliche Förderung dafür zu knapp ist. Das Thema regionalisierte Wohnungsbauförderung sei hier nur genannt, aber nicht ausgeführt.

Die ersten Städte kennen das Problem schon aus der Zeit vor der deutschen Einheit, z.B. Bremerhaven, im Saarland oder Ruhrgebiet. Bei der IBA Emscherpark hieß das „Wandel ohne Wachstum“.

Noch hat niemand eine Patentlösung gefunden. Die ersten Städte haben zei-

tig angefangen, sich mit dem Stadtbau zu beschäftigen, Beispiele sind das thüringische Leinefelde oder Leipzig. Ausgewählte Modellstädte haben ihre Stadtbaukonzepte bereits erarbeitet. Die praktische Umsetzung der Abriss- und Rückbauplanungen stockt noch an vielen ungeklärten Details und praktischen Fragen (Recht, Steuerrecht, Finanzen, Kredite und Belastungen...). Auch ist noch nicht klar, wer welche Lasten tragen soll, so daß derzeit in vielen Städten und Wohngebieten eine latente Stimmung des „Aussetzens“ herrscht, nach dem Motto „Wer wird zuerst schwach...“. Gleichzeitig sind zahlreiche Wohnungsunternehmen bereits in Insolvenz oder kurz davor.

Die ostdeutschen Länder haben die Erarbeitung der notwendigen Konzepte angestoßen und fördern dies. Die sächsische Strategie umreißt der Beitrag von Dr. Buttolo. Das Land Sachsen-Anhalt hat in diesem Jahr die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten in 42 Städten durch Fördermittel angeregt. Die Ergebnisse sollen zum Jahresende vorliegen. Brandenburg arbeitet mit einem System aus Stadtbaukonzept (Kommune), Teilkonzept Wohnen (Kommune und Wohnungsunternehmen) sowie wohnungswirtschaftlichen Strategien der Wohnungsunternehmen, die jeweils aufeinander aufbauend in Abstimmung und gegenseitiger Berücksichtigung erarbeitet werden sollen.

Dabei muß jede Stadt ihren eigenen Weg definieren. Die Ausgangslagen und Entwicklungsperspektiven der Städte sind wesentlich differenzierter als vorher zu vermuten war. Großstädte haben Probleme in ganz anderen Dimensionen zu meistern als die Klein- und Mittelstädte, und auch die unterscheiden sich deutlich in ihrer Ausgangssituation, im Verständnis und im Agieren ihrer Protagonisten.

Nach ersten eigenen Erfahrungen ist die Erarbeitung der Konzepte mit den Städten ein Lernprogramm für alle Beteiligten aus Verwaltungen, Politik und Wohnungsunternehmen, die Planer eingeschlossen, hinsichtlich Problemwahrnehmung, -akzeptanz und -lösungserarbeitung.

Schrumpfende Stadt bedeutet auch einen Paradigmenwechsel in der Stadtplanung. Planung war bisher immer – solange es die Disziplin gibt – Wachstum gestalten, ordnen und steu-

ern. Jetzt stehen wir vor vollkommen neuen Fragen: Was sind die Motoren der Planung in einer Stadt, die schrumpft? Welche städtischen Funktionen sind mit wieviel Aufwand zu erhalten, um das Leben in einer Stadt für die dort lebenden Menschen lebenswert zu gestalten. Die Gestaltung der „livable city“ (Prof. Keim) unter umgekehrten Vorzeichen wird wohl auch neue Instrumente, Verfahren und Leitbilder der Planung benötigen.

Wie die schrumpfende Stadt tatsächlich aussieht, ist für viele noch schwer vorstellbar. Allgemein grassiert die Angst vor leerstehenden Häusern und heruntergekommenen Geisterquartieren. Auch deshalb der Ruf nach dem schnellen Abriß des strukturellen Leerstands. Aber es wird auf Jahre und Jahrzehnte leere Wohnungen und Häuser in den Städten geben. Als „gelernte DDR-Bürger“ kennen wir diesen Anblick, er ist uns vertraut und an sich kein Grund zur Panik. Wie aber mit den leeren Flächen und Gebäuden umgehen? Die Stadt Leipzig versucht es mit einer Mischung aus vielen kleinen Maßnahmen, wie Entdichtung und stärkerer Mischung der Bauformen und Nutzungsformen, mehr Grün und Freiflächen, auch neuen Nutzungsformen und Aneignungsmöglichkeiten für leere Wohnungen. Die Beiträge von Iris Reuther und Winfried Haas beschreiben Beispiele dafür. Eine Arbeitsgruppe am Bauhaus Dessau hat sich ebenfalls mit dem Thema „Schrumpfstadt“ beschäftigt. Die Ergebnisse sind im Internet einzusehen.

In diesem Heft haben wir eine Sammlung von Positionen, Erfahrungen und Handlungsansätzen aus der Sicht unterschiedlicher, mit dem Thema Schrumpfende Städte im Osten beschäftigter Akteure zusammengestellt. Sie widerspiegeln eine große Breite an Diskussionen, Positionen und Handlungsansätzen. Da das Thema Schrumpfende Städte uns in den nächsten Jahren sicher intensiver beschäftigen wird, hoffe ich auf eine angeregte Diskussion im Wohnbund.

**Birgit Schmidt**

*Birgit Schmidt, Stadtplanerin  
Wohnbund-Beratung Dessau  
Humperdinckstr. 16, 06844 Dessau  
Tel. 03 40-2 21 53 46; Fax 03 40-21 22 37  
E-Mail: WBB\_Dessau@t-online.de*

# „Integrierte Stadtentwicklung im Freistaat Sachsen“

## Integrierte Stadtentwicklungskonzepte – was ist das?

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte sind keine Patentrezepte für eine geordnete Entwicklung unserer Städte. Aber sie sind die Grundlage für ein erfolgreiches, für ein gesamtstädtisches Handeln i. S. der Zukunftsfähigkeit unserer Städte. Sie sind Ausdruck und Ergebnis der gleichberechtigten Interessenvertretung aller am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten, z. B. Wohnungswesen, Wirtschaft, Verkehr, Umwelt, Soziales, Kultur, Bildung, Finanzen (Bild 1). Zugleich sind sie aber auch Ausdruck der Konsensbereitschaft aller Beteiligten bezüglich der Festlegung von Entwicklungsschwerpunkten und deren Realisierungsprioritäten. Einige Städte praktizieren dies bereits seit Jahren, leider aber nur viel zu wenige. Unsere Bemühungen gehen mit der Aufforderung zur Erstellung „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte“ deshalb dahin,

dass die kommunale Planungshoheit künftig die Bedeutung bekommt, die ihr immer zugeordnet war. Sie darf nicht nur, wie in der Vergangenheit praktiziert, als Regelung der Bodennutzung, sondern sie muss endlich als kommunalpolitische Gesamtstrategie verstanden werden. Diese kann nur von den Fachämtern der Stadtverwaltungen unter Leitung Ihres Bürgermeisters selbst entwickelt werden. Externenbeauftragung sollte sich möglichst nur auf die Moderation und Organisation des Entscheidungsfindungsprozesses beschränken.

### Warum bemühen wir uns gerade jetzt verstärkt um die Erarbeitung „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte“?

1. Wir haben die vergangenen Jahre im Wesentlichen dazu genutzt, die gravierendsten Strukturdefizite abzubauen. Umfangreiche Maßnahmen sind dafür mit hohem Förder-

mitteleinsatz unter vorwiegend ressortspezifischen Aspekten durchgeführt worden. Ohne diese Defizite bereits vollständig abgebaut zu haben, muss nunmehr konsequent auf eine nachhaltige Entwicklung orientiert werden. Und diese wiederum erfordert neben der Sicherung einer städtebaulich/stadtgestalterischen Ordnung gleichzeitig insbesondere auch die Sicherung einer ausgewogenen Sozialstruktur und die Stärkung der kommunalen Wirtschaftskraft.

2. Der Freistaat Sachsen hat sich im Rahmen seiner **Städte- und Wohnungsbaupolitik Schwerpunkte** gesetzt, die voll auf die Stärkung unserer Städte orientieren und deren Erfüllung nur über eine integrierte Herangehensweise in der Stadtentwicklung zu erreichen ist. Zu diesen Schwerpunktaufgaben gehören:

- Stärkung der Innenstädte
- Umbau der DDR – Großwohnsiedlungen
- Erhöhung des Wohneigentums, möglichst auf integrierten Standorten und unter Nutzung der bestehenden Bausubstanz.

3. Wir haben in nahezu allen sächsischen Städten mit den Auswirkungen des anhaltenden immensen **Bevölkerungsrückganges** zu kämpfen. Am spürbarsten zeigt sich das am Wohnungsmarkt mit seinen **Wohnungsleerständen**. Daran wird sich in absehbarer Zeit nichts Wesentliches ändern, wenn nicht durch eine fachübergreifende Bündelung stadtentwicklungsrelevanter Maßnahmen auf die Vielfalt der damit verbundenen Probleme reagiert wird. Das mit den „Integrierten Stadtentwicklungskonzepten“ angestrebte Ziel ist deshalb u. a. auch, die Lösung der Probleme des Wohnungsmarktes nicht weiter mit kleinteiligen Einzelmaßnahmen anzugehen und sie allein den Woh-

Bild 1

## Stadtentwicklung – System



nungsanbietern zu überlassen, sondern sie strukturiert und koordiniert im Rahmen von gesamtstädtischen Konzepten voranzutreiben. Zwei wesentlichen Gefahren kann damit beispielsweise begegnet werden:

- Entstehung neuer Leerstände durch Wiederbelebung ehemals leerstehender Wohnungen (Verschiebehof)
- Investitionen in Quartiere, die künftig nicht mehr benötigt werden (Fehlinvestitionen).

**Beispiele der Vergangenheit** sind ausreichende Bestätigung, dass eine geordnete und effiziente Stadtentwicklung nur durch Überwindung von Ressortegoismen und über eine integrative Herangehensweise zu erreichen ist. Ich denke dabei insbesondere an gelaufene Maßnahmen wie

- die des EU-Programms URBAN, was zur wirtschaftlichen und sozialen Wiederbelebung von Stadtgebieten in Chemnitz und Zwickau wirksam wurde, aber auch an
- die Vorhaben, die im Rahmen von Stadtmarketing, Citylogistik, lokale Agenda u. ä. durchgeführt werden.

Durch die ebenfalls unter diesem integrativen Ansatz aufgestellten Programme des Bundes „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ und der Europäischen Union bezüglich Stadtentwicklung und Branchenverwertung werden wesentliche Synergieeffekte, insbesondere durch die ressortübergreifende Bündelung des Finanzmitteleinsatzes erwartet. Gerade die durch Bündelung zu erreichende Fördermitteleffektivität bestätigt die Dringlichkeit „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte“.

Die **Stadtentwicklung** muss **berechenbarer** werden. Optimale Berechenbarkeit ist aber nur gegeben, wenn das Mittragen stadtentwicklungsrelevanter Schwerpunktsetzungen aller Fachbereiche nachweislich dokumentiert ist. Gerade für die **Einbeziehung Privater**, wie z. B. Investoren, Banken, Immobilienwirtschaft, Wohnungsunternehmen und nicht zuletzt auch betroffene Bürger in den Stadtentwicklungsprozess, ist die Dokumentation der **Berechenbarkeit** von

kommunalen Entscheidungen in Form eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ von erheblicher Bedeutung. Denn ohne die verstärkte Kooperation der Städte und privater Akteure wird Stadtentwicklung in Zukunft nicht zu betreiben sein.

Berechenbarkeit ist aber auch die Grundvoraussetzung für die Unterstützung der Kommunen durch die Staatsregierung. Deshalb kann künftig das Vorliegen eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ wesentlich zur zügigen Bewilligungsentscheidung von Fördermitteln der Wohnungs- und Städtebauförderung (EU, Bund, Land) beitragen.

#### **Zur Verfahrensweise bei der Erarbeitung „Integrierter Stadtentwicklungskonzepte“**

57 Städte wurden unter dem Aspekt ihrer Bedeutung für die Landes- und Regionalentwicklung und des bereits geleisteten und künftig noch erforderlichen Umfangs der Städtebauförderung aufgefordert, ein „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ zu erarbeiten. Die Städten erhielten dazu ein Schema einer „Grundlagenermittlung“ als Orientierungshilfe an die Hand gegeben. Danach waren die wesentlichen Entwicklungsziele der Stadt über eine vorangestellte Stärken- und Schwächenanalyse, also über das Aufzeigen von Entwicklungspotentialen und –defiziten abzuleiten und zu begründen. Wesentlich war dabei beispielsweise die Darstellung erkennbarer Zusammenhänge zwischen

- regionalisierter Bevölkerungsprognose
- Wohnungsmarkt
- Einkommen/Kaufkraft
- Arbeitsmarkt
- Verkehr
- Wirtschaft

und der angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Und aus diesen Grundüberlegungen ergaben sich Fragestellungen, die für die Prioritätenfestsetzung von entscheidender Bedeutung sind, z. B.:

- Welche Funktionen aufgrund der zentralörtlichen Einordnung im regionalen Gefüge sind gegeben

bzw. sind noch zwingend zu realisieren (z. B. Handel, Gemeinbedarf, Bildung, Kultur etc.)?

- Welche Wohnungsbedarfsentwicklung könnte sich abzeichnen? / Welche regionalen und örtlich vorhandenen Ansätze sind dafür verwertbar?
- Welche Rahmenbedingungen bestehen auf dem regionalen und örtlichen Arbeitsmarkt?
- Welche Bedingungen liegen hinsichtlich der verkehrstechnischen Infrastruktur vor?
- Welche Angebote gibt es an öffentlichem und privatem Bauland?

#### **Die Bearbeitung erfolgt in zwei Schritten:**

**1. Schritt** (Grobkonzept) bis 31.08.00  
57 Städte haben das Grobkonzept eingereicht. Es sollte enthalten

- die Festlegung einer Rangfolge der städtischen Problemgebiete, die durch eine inhaltliche Überprüfung vorhandener Stadtteil-Entwicklungskonzepte unter dem Aspekt der gesamtstädtischen Dringlichkeit zu ermitteln war, und die entsprechende Ableitung von Sofortmaßnahmen
- die Dokumentation der Gesprächsführung des Dezernates für Stadtentwicklung mit den primär betroffenen Fachbereichen der öffentlichen Verwaltung (z. B. Wirtschaft, Verkehr, Kultur, Finanzen usw.) und Privaten (z. B. Wohnungsunternehmen, Banken, Verbände usw.). Gefordert war vorerst auf Grund der kurzen Terminstellung nur die Kenntnisnahme des Stadtrates.

**2. Schritt** (Feinkonzept) bis 31.12.01  
Ziel:

Unter gesamtstädtischer und stadtgebietsbezogener Betrachtung sind

- die inhaltlich gesetzten Prioritäten der Stadtentwicklung präzise zu definieren und gleichzeitig
- die räumliche Zuordnung und die Umsetzung der dazu erforderlichen Maßnahme stadtplanerisch vorzubereiten.

Eine **Legitimation** der mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ getroffenen Festlegungen durch den Stadtrat wird angeraten, da dadurch

eine für die weitere Kooperation der am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten – insbesondere auch mit den privaten Akteuren – verlässliche Grundlage geschaffen wird. Dabei steht außer Frage, dass die dort enthaltenen inhaltlichen Prioritätensetzungen einer permanenten Beobachtung, Änderung und Fortschreibung bedürfen.

Die Vorlage dieser Unterlagen und deren Prüfung auf Plausibilität erfolgt bei der Mittelbehörde, den Regierungspräsidien Chemnitz, Dresden und Leipzig. Die Federführung liegt dort bei der Abteilung Raumordnung, Bau- und Wohnungswesen.

Erste Auswertungsergebnisse vorliegender Grobkonzepte zeigen in unterschiedlicher Qualität, dass das Anliegen des integrativen Herangehens in der Stadtentwicklung verstanden und als richtig und erstrebenswert aner-

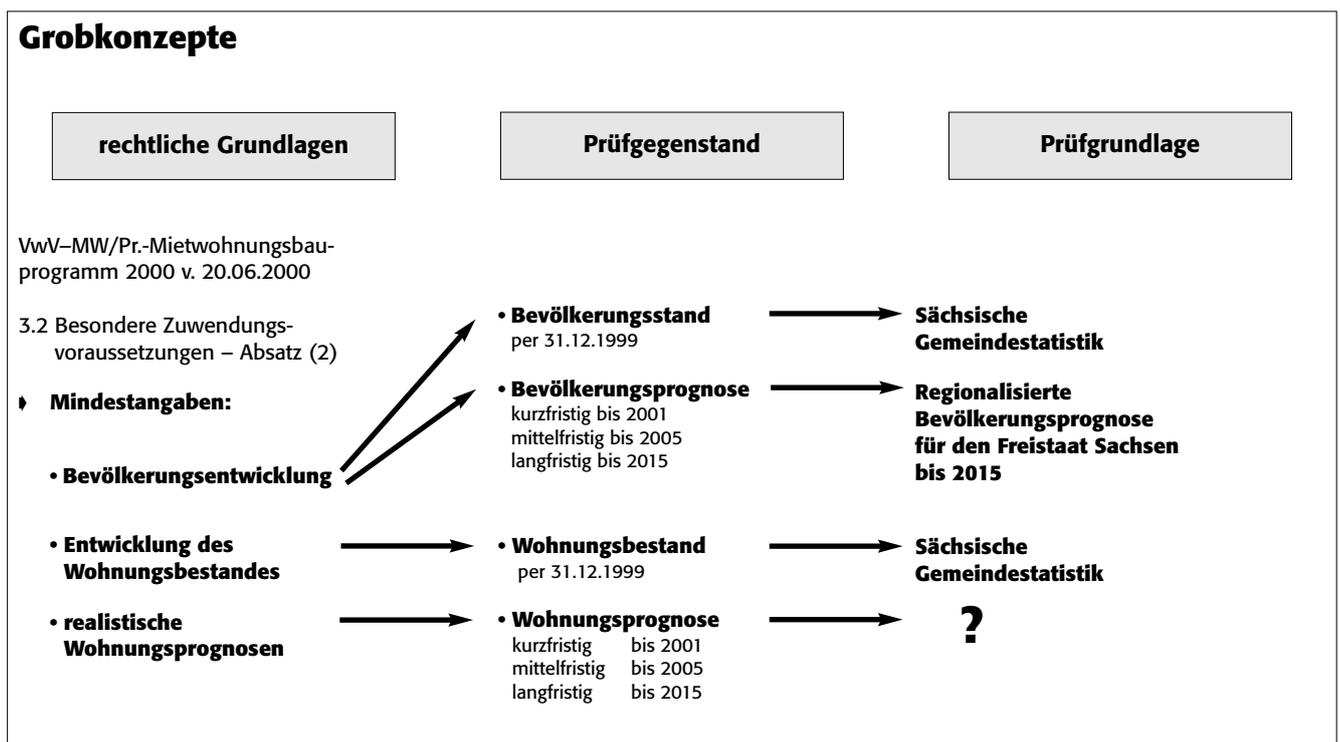
kannt wird, seine praktische Umsetzung jedoch noch intensiver Bemühungen in den Kommunen bedarf.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in dem Prozess der Stadtentwicklung/ des Stadumbaues immer wieder Abweichungen von den Idealvorstellungen des umfassenden integrierten Handlungsansatzes, d. h. unterschiedliches Planungsniveau innerhalb der stadtentwicklungsrelevanten Fachbereiche, zugelassen werden müssen. Beispielsweise macht in unserer gegenwärtigen Situation des gravierenden Wohnungsbestandes der Wohnungsmarkt die vorrangige intensive Bearbeitung des Teilentwicklungskonzeptes „Wohnen“ erforderlich. Wenn grundsätzliche Eckwerte der zu erwartenden Entwicklung (Bild 2) annähernd zuverlässig ermittelt werden und gleichzeitig ein Höchstmaß an

Kooperationsbereitschaft und Vertrauen zwischen den Kommunen und den ansässigen Wohnungsunternehmen vorausgesetzt werden kann, dann bedeutet ein solches Teilkonzept keine Fehlentwicklung nach sich ziehende Inkonsequenz gegenüber dem mit dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept“ verfolgten Handlungsansatz. Die kontinuierliche Bearbeitung eines weitestgehend kompletten „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Dr. A. Buttolo, Staatssekretär  
Landesentwicklung, Städtebau und  
Wohnungswesen im Sächsischen  
Staatsministerium des Innern  
01095 Dresden

Bild 2



## Schrumpfung planen?

■ Sie können an dieser Stelle die Positionsbestimmungen freier Architektinnen für Stadtplanung mit praktischer Tuchfühlung zu einem vergleichsweise neuen Phänomen des öffentlich geplanten Städtebaus und der deutschen Stadtentwicklung erwarten.

Am Anfang steht ein Fragezeichen. Es deutet an, dass für eine angemessene planerische Begleitung von Nutzungsschwund – Nutzungsverlust – Schrumpfung – Abriss und schließlich Stadtumbau niemand die Rezepte aus der Tasche ziehen kann. Weder Stadtplaner, noch Architekten oder Kommunalpolitiker, Verwaltungsmitarbeiter bis hin zu den Wohnungswirtschaftlern können auf langjährige Erfahrungen oder umfangreiche praktische Referenzen verweisen.

Alle betreten in einem sehr kurzen Zeitraum gemeinsam Neuland. Der mathematische Jahrtausendwechsel hat einen Umbruch in der Wahrnehmung eines Problems bewirkt und vielen Beteiligten die Augen geöffnet.

Ein Wort von oben: „In den ostdeutschen Städten und Gemeinden müssen in den nächsten 10 Jahren 300.000 bis 400.000 leer stehende Wohnungen abgerissen werden, mit dem Ziel der Wiederherstellung eines Marktgleichgewichtes sowie unter Gesichtspunkten des notwendigen Stadtumbaus.“ (Bericht der Kommission ‚Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern‘, Kurzfassung S. 5)

Spätestens mit der Vorlage dieses Papiers und den öffentlichen Verlautbarungen exponierter Landes- und Kommunalpolitiker um den Jahreswechsel 2000/01 hat das brisante Thema die Öffentlichkeit erreicht. Bei genauerer Betrachtung der Einschätzungen und Maßgaben der hochkarätig besetzten Kommission könnte man den Eindruck gewinnen, dass die Städte die Wohnungsunternehmen retten sollen. Das ist zunächst nicht die Aufgabe einer Stadt, die ja vor allem

für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Gleichbehandlung aller Teile verantwortlich ist. Das betrifft die Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit, den Erhalt der öffentlichen Infrastrukturen und die Wahrung des sozialen Friedens in einer Kommune.

Allmählich bilden sich in den Städten die guten und die schlechten Adressen heraus. Das geschieht vor dem Hintergrund eines reinen „Mietermarktes“ und ist mit einer erstaunlich mobilen Wohnbevölkerung verbunden. Wohnungsmangel in herkömmlichem Sinne gibt es faktisch nicht mehr. Dennoch kann ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für eine wachsende Schicht wirklich bedürftiger Bürger mit sehr geringem Haushaltseinkommen konstatiert werden.

In dieser Situation verändert sich das Verhältnis der Kommunen zu den am Wohnungsmarkt beteiligten Akteuren. Sicher treten vor allem windige Developer in den Hintergrund und die Sorge wächst um die kleinen privaten Hauseigentümer oder die traditionellen Genossenschaften als wichtige Kulturträger und unverzichtbare Wirtschaftsakteure einer Stadt. Bei den städtischen Wohnungsunternehmen stehen die Kommunen unmittelbar in der Pflicht.

An dieser Stelle ergibt sich die spannende Frage, wie die im bereits erwähnten Bericht der Kommission ebenfalls formulierte Aufforderung zu interpretieren ist: „... Die emotionale und politische Bewältigung kann nur in den einzelnen Städten selbst in der politischen Diskussion in Auseinandersetzung mit den Erneuerungschancen und den nicht mehr verwertbaren Verfallsbauten geschehen. ...“

Die Wohnungsleerstände in den Kernstädten der Neuen Bundesländer sind Teil eines weit umfassenderen Leerstandes (siehe Industrie, Gewerbe, Bürosektor). Leerstände und Stadtbrachen sind Folgen von Einwohnerrückgang infolge demographischer Prozesse, aber auch von Funktions-

wandel und Nutzungsschwund der Stadt am Ende des Industriezeitalters.

Erste Anmerkung: Bei genauerem Hinsehen sind es vor allem die ehemaligen Arbeiterwohngebiete, die im Zusammenhang mit großen Industriestandorten errichteten Wohnsiedlungen und die späten Neubaugebiete der DDR-Epoche, die besonders betroffen sind. Andere Stadtteile, wie Gartenstädte, traditionelle Beamtenquartiere oder Eigenheimsiedlungen erleben dagegen kaum Leerstände. Wir können deshalb von einer Krise des massenhaften Miets- und Geschoßwohnbaus sprechen. Das meint weit aus mehr als den ‚Plattenbau‘ einer bestimmten Laststufe oder Bauart.

Zweite Anmerkung: Das Phänomen schrumpfender Städte lässt sich nicht auf die fünf neuen Bundesländer im Osten Deutschlands beschränken. Insbesondere für das nördliche Ruhrgebiet weisen aktuelle Prognosen auf dramatische Einwohnerverluste hin. Und wenn man sich in Europa umsieht, dann sind die altindustriellen Bereiche in England, die französische Küstenregion um Marseille oder die Regionen Mailand und Neapel in Italien von vergleichbaren Problemen betroffen. Und auch die City of New York mit der nach Asien abgewanderten traditionellen Textilindustrie oder den brachliegenden Piers am Hudson River hat erhebliche Einwohnerverluste und massive soziale Umbrüche mit dramatischen Folgen für den öffentlichen Frieden in der Stadt erlebt. Die ‚Bronx‘ steht ja geradezu für dieses Thema.

Der heutige Einwohnerrückgang datiert nirgendwo in den betroffenen Städten und Stadtteilen von 1990 und er wird auch nicht im Jahre 2010 beendet sein. Die wohnungswirtschaftliche Situation ist nicht durch den „Schweinezyklus“ zu beschreiben, sondern eine Herausforderung auf lange Zeit.

Aus der wirtschaftlichen Existenzbedrohung ertönt der Ruf nach Stadtplanungskonzepten. Das ist sicher prinzipiell verständlich. Was aber tatsächlich gebraucht wird, ist nicht einfach die technokratische Umkehrung von früheren Wachstumsplanungen mit negativem Vorzeichen, für die nur die richtig ermittelten Vorgaben und eine gute Moderation der unterschiedlichen Eigentümerinteressen erforderlich sind. So einfach wird es nicht zu haben sein. Die Stadterneuerungskonzepte müssen in ökonomischer und sozialer Hinsicht bewusster und realitätsnäher erarbeitet werden. Das bedeutet, nicht nur wohnungswirtschaftlich, sondern kommunalwirtschaftlich zu denken und schließlich auch zu handeln.

Bei der Beobachtung der aktuellen Debatte und der Suche nach den richtigen Konzepten kann eine differenzierte Problemsicht konstatiert werden:

- Den Politikern schwebt ein vermittelbares und positives Bild sowie ein vorzeigbares Ergebnis der Stadtentwicklung vor.
- Die Wohnungswirtschaftler und Eigentümer wollen für ihren Bestand das Beste und eben „Ordnung“ im Hause und auch nebenan.
- Baubehörden haben bisher in der Regel einen Wachstumsprozess verwaltet und geregelt.
- Banken und Fördermittelgeber haben natürlich mit Zuwachs und Wertsteigerung gerechnet.
- Planer haben Erweiterungen, Ergänzungen, Verdichtungen und mindestens Bestandserneuerungen geplant.
- Architekten und Ingenieure haben in der Regel gebaut und nicht abgerissen.

Insgesamt zeigt sich, dass es nicht um die Verlängerung hergebrachter Leitbilder, sondern um eine sehr schonungslose Bestandsaufnahme der Situation, eine sehr enge Begleitung eines rasant ablaufenden Prozesses und um das genaue Hinsehen an den konkreten Ort geht.

Die Stadt ist nicht mehr **Die Stadt** und wir können sie eher als eine mehr oder minder gut funktionierende Nachbarschaft verschiedener Teile und Bereiche (man könnte auch sagen: patchwork) beschreiben: Die konsolidierten Inseln in der sanierten Innen-

stadt und die schöneren Gründerzeitquartiere, die nicht mehr so ganz gefüllten großen Wohngebiete mit unterschiedlichen Entleerungstendenzen, die schon ganz schön heruntergerutschten Wohnquartiere in der Nähe der alten Industrie- und Infrastrukturstandorte, die Industriebrachen als große Löcher in der Stadt, die neuen Gewerbebezonen an den Ausfallstraßen und Autobahnabfahrten und die neuen Einfamilienhausgebiete am Stadtrand oder im Umland.

In dieser nicht mehr so sehr konzentrisch funktionierenden Stadt gibt es neben der äußeren inzwischen auch innere Peripherien, wenn man sich einmal bereits überwucherte ehemalige Trassenkorridore oder Schienenwege, aber z.B. auch die von ehemaligen Industrie- und Gewerbebetrieben geradezu eingekeilten Flussufer oder Kanäle anschaut, die im öffentlichen Bewusstsein kaum oder nur als ‚Rückseite‘ präsent sind.

Auf der Ebene eines **Stadtteils** erlebt man in der Regel ähnliche Einsichten. Die Grundstücke mit einem Blick oder Bezug ins Grüne und an der Nebenstraße sind besser zu vermieten, als die Eckgebäude oder Zeilen an einer Hauptstraße. Leerstandskonzentrationen und fehlendes Interesse an Sanierungen zeichnen sich entlang der Durchfahrtsstraßen oder in der Nähe von Stadtautobahnen ab. Dennoch gibt es nach zehn Jahren eines intensiven Sanierungs- und Baugeschehens kein gründerzeitliches Stadtquartier oder keine Gebäudezeile in einem großen Wohngebiet, die wirklich ganz leer oder ganz voll sind. Wo soll man hier nun ansetzen oder eingreifen?

Die theoretische Vorstellung, man könne auf der Grundlage aktueller Leerstandsdaten und der insgesamt geringer werdenden Verteilmasse innerhalb eines bestimmten Stadtteiles oder Wohngebietes den Umbau lösen, erweckt eher den Eindruck vom Hin- und Herziehen eines zu kleinen Tisch-tuches. Irgendwo reicht die Decke eben nicht mehr hin. Bei den Altstadtkernen oder Gründerzeitvierteln würden wahrscheinlich die Hauptstraßen übrig bleiben, obwohl sie traditionell die identitätsstiftenden Elemente des Stadtbildes sind. Bei den großen Wohngebieten sind es vielleicht die Dichteinseln mittendrin, die aber von

allen drumherum wahrgenommen werden. Es ist nur schwer vorstellbar, dass gerade hier regelrechte „Löcher“ in der Stadt entstehen, die auf das Umfeld ausstrahlen würden.

Schließlich kann man sich auch die einzelnen **Häuser** genauer anschauen. Die ausgebauten Dachgeschosse mit schönem Blick oder die oberen Etagen eines Gebäudes mit Fahrstuhl sind am begehrtesten. Das Erdgeschoß oder eine Eckwohnung, die von verschiedenen Seiten gut einsehbar ist oder gar die Wohnung über einem Lokal sind viel weniger beliebt.

Zugleich ist die Beurteilung von Wohnwünschen nicht mit einem allgemein zutreffenden Meinungsbild gleichzusetzen. In einem noch nicht wieder vollständig bebauten gründerzeitlichen Wohnquartier sind die Bewohner vielleicht ganz froh über das freie Grundstück, weil sie dort ihre Autos abstellen können. Und die Kinder haben womöglich den zugewucherten Garten einer leer stehenden Kita oder einer restitutionsbehafteten Parzelle schon lange als Spielraum entdeckt. Ein ganz weitsichtiger Häuslebauer hat sich vielleicht an einem alten Kanal ein Grundstück gesucht und wohnt nun in einer bisher unbekanntem Idylle.

Es hängt eben vieles von der ganz konkreten Situation eines Grundstücks und den Gewohnheiten einer Nachbarschaft ab, die es zu ergründen und zu entwickeln gilt. Das kann sich als mühevoller Geschichte erweisen und ist zu Beginn ein Prozess mit offenem Ausgang.

Mit dem Blick auf die **Stadt**, den **Stadtteil** und den konkreten **Standort** sind wir bei der Frage angelangt, welchen Inhalt ein derzeit nachgefragtes städtebauliches Gesamtkonzept haben kann. Es lässt sich vielleicht am anschaulichsten im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungsstrategie beschreiben. Sie hat drei Ebenen:

### 1 Stadtentwicklung

*auf der Ebene der Gesamtstadt, einschließlich ihres Umlandes sowie unter Berücksichtigung der einzelnen Stadtteile*

Dies betrifft das Verhältnis von Altstadt – Gründerzeitquartieren – Dorflagen –

Einfamilienhausgebieten – Wohngebieten in Plattenbauweise und ist vor allem eine stadtentwicklungspolitische Aussage. Sie muss innerhalb des kommunalen Entwicklungsrahmen (EW, HH, WE, Kaufkraft, AP) die Stärken und Schwächen aller Bereiche akzeptieren und jedem Stadtteil (und damit seinen Bewohnern) eine durchaus eigenständige Chance lassen. Erforderlich sind vor allem:

- Eine schonungslose Bestandsaufnahme;
- Ein permanentes Monitoring (Raumbeobachtung, Umzugsgeschehen, Meinungsforschung);
- Eine Erarbeitung von Prognosen und verschiedenen Szenarien.

Das schließt vor allem zu Beginn der Auseinandersetzung die Brechung von Tabus und den bewussten Umgang mit etwas radikaleren/prinzipiellen Ansätzen ein, um das Problembewusstsein bei allen Beteiligten zu schärfen.

## 2 Stadtplanung

*auf der Ebene der verschiedenen Stadtteile, einschließlich der Zentren als Wohnstandorte*

Hier müssen die Bausteine für die anstehenden Erhaltungs-, Rückbau- und Umbaustrategien lokalisiert werden. Dabei kann man vielleicht von folgenden zwei etwas ungewöhnlich erscheinenden Überlegungen ausgehen:

- Das eine tun und das andere nicht lassen.
- Nicht alles paßt überall ...

Die zentrale Aufgabe der Planung durch die öffentliche Hand ist die Aufrechterhaltung der öffentlichen Infrastrukturen. Daraus ergeben sich „klassische“ Planungsfragen (Ausdehnung der bebauten Flächen, Dichte der Bebauung und Nutzung, soziale und technische Infrastrukturen, Stärkung von sozialen Adressen, Ausprägung von verschiedenen Milieus).

Die Planungskonzepte für konkrete Gebiete brauchen aber vor allem eines: eine neue tragfähige Idee, ein einleuchtendes und konsensfähiges Konzept und ein verständliches zukunftsfähiges Leitbild.

Abbruch kann nur ein Mittel zur Qualitätsverbesserung der „Quartiere“ sein und nicht Abbruch, um Über-

schuss loszuwerden. Dies wäre im Sinne einer kommunalwirtschaftlichen Strategie auch nicht vertretbar. Alle Beteiligten müssen dabei lernen, nicht nur in baulichen Kategorien und Strukturen zu denken. Ein Konzept erklärt sich dann eher über besondere Qualitäten des öffentlichen Raumes, der Freiflächen, Grünbereiche und speziellen Angebote für die Bewohner und Nutzer eines Stadtteiles.

## 3 Umsetzung

*auf der Ebene des Quartiers und der einzelnen Objekte*

Hier geht es derzeit darum, für die neuen Strategien und städtebaulichen Gesamtkonzepte die Probe auf's Exempel zu statuieren. Zukunftsfähige Planungs- und Stadtumbaukonzepte dürfen nicht in der unverbindlichen Rahmenplanungsebene steckenbleiben, sondern müssen den Einstieg in die Umsetzbarkeit leisten.

Für die Umsetzung sind flexible Konzepte und variable Schritte für die ‚Eingriffsintensität‘ notwendig. Hier wird die Belastbarkeit des Planungskonzeptes durch wichtige Fragen nach der instrumentellen Innovation (Planungsrecht, Denkmalschutz, Kosten, Kooperationsfähigkeit der Partner, Umgang mit sozialen Härten usw.) auf den Prüfstand gestellt. Hierfür muss jede Stadt ihren eigenen Weg finden. Die ersten praktischen Schritte und Erfahrungen bei Pilotvorhaben und Modellprojekten werden dabei auf die Fortschreibung des Gesamtkonzeptes zurückwirken.

Derzeit geht es vor allem darum, sehr genau zu bestimmen, wo ein erster Abbruch ggf. erfolgen wird und welche Bestände aber in jedem Falle bestehen bleiben sollen. Hier handelt es sich um die sehr aufmerksame Behandlung eines sensiblen Punktes.

An dieser Stelle kann das Spektrum der möglichen Projekte und Strategien nur angerissen werden:

- Neue Wohnadressen in gründerzeitlichen Quartieren, in der Altstadt oder in den Großsiedlungen schaffen und/oder profilieren;
- Große Häuser umbauen und damit auf sehr differenzierte, veränderte Mieterwünsche eingehen;
- Geeignete Wohnungsangebote für Leute mit wenig und sehr wenig

Einkommen als eine wohnungspolitische Aufgabe akzeptieren und in das Gesamtkonzept einbeziehen;

- An manchen Stellen anstelle der abgebrochenen Häuser gar nicht mehr bauen oder sehr langfristig neue Strukturen schaffen;
- Lernen, in der großen Stadt auch kleine Häuser zu bauen. Das schließt eine längerfristige Optimierung und geschickte Profilierung der Abbruch- und Umbaustandorte ein und könnte mit der Entwicklung marktfähiger Projekte verknüpft werden.

Die hier nur sehr grob skizzierten städtebaulichen Gesamtkonzepte/Strategien setzen eine prozesshafte, integrierte und kooperative Arbeitsweise der beteiligten Partner voraus. Dazu bedarf es zunächst der Überwindung einiger psychologischer Barrieren, die man vielleicht so nennen könnte:

- Über den Schatten springen müssen alle;
- Es schüttelt keiner etwas aus dem Ärmel;
- Was nützt ein Sieg über den Mitbewerber, wenn es zugleich auch der unmittelbare Nachbar ist (dies insbesondere in den Großsiedlungen)?

Es geht im wesentlichen um die Installation eines permanenten Arbeitsprozesses auf der Ebene der Gesamtstadt und ggf. der einzelnen Stadtteile. Hier können alle Kommunen und ihre Partner auf existierende Gremien zurückgreifen, die aber in ihrer Zielstellung präzisiert und ggf. verändert werden müssen.

Es muss möglich sein, in Ruhe arbeiten zu können, in geeigneter Besetzung und ohne Presse. Schließlich braucht man aber auch die Herstellung von Öffentlichkeit und eine geeignete Vermittlung aller Bestandteile des Konzeptes. Bewährt haben sich zeitlich begrenzte Werkstatt- oder Gutachterverfahren, besondere Bürgeraktionen und die Verknüpfung der Prozesse mit eigenständigen Marketingideen und Erscheinungsbildern. Das betrifft die Objekt-, Stadtteil- und Gesamtstadtebene.

Dr. Marta Doehler, Dr. Iris Reuther  
Büro für urbane Projekte  
Erich-Zeigner-Allee 13, 04229 Leipzig  
Tel. 03 41 - 4 80 30 91, Fax 03 41 - 4 80 30 92

# Wohnungsleerstand und Zukunft des städtischen Wohnens in Halle

## Grundpositionen und Handlungsvorschläge

### I. Grundpositionen

**(1)** Halle bildet einen Brennpunkt des strukturellen Wohnungsleerstands in den neuen Ländern. Der wachsende Wohnungsleerstand in der Stadt ist damit ein unternehmensübergreifendes, nur langfristig lösbares Problem, das alle Vermieter betrifft.

Der wachsende Wohnungsleerstand in Halle ist überwiegend strukturell bedingt. Hatte zunächst der wirtschaftliche Strukturwandel im Nachgang der Wende zu starken Abwanderungserscheinungen aus Halle geführt, bedingen seit 1994 Suburbanisationserscheinungen und der natürliche Bevölkerungsrückgang einen auch langfristig nicht ausgleichbaren Nachfrageeinbruch auf dem Wohnungsmarkt. Obwohl sich die Bautätigkeit nach der Wende in Halle – im Gegensatz zu vielen anderen ostdeutschen Großstädten – auf die Sanierung von Altbausubstanz konzentriert hat, stehen in der Stadt derzeit mehr als 20.000 Wohnungen leer. Das entspricht einem Durchschnittswert von rd. 15 Prozent. Perspektivisch wird allgemein von einer weiteren Verschärfung der Situation ausgegangen. Nach Prognosen im Auftrag der Stadt Halle wird der Wohnungsleerstand bis 2010 auf bis zu 50.000 Wohnungen ansteigen. Dann wird bereits für jede vierte Wohnung im Stadtgebiet von Halle kein Bedarf mehr bestehen.

**(2)** Aufgrund seiner Dimensionen stellt der Wohnungsleerstand nicht nur ein wohnungswirtschaftliches, sondern ein gesamtwirtschaftliches Problem ersten Grades dar.

Das Leerstandsproblem ist bereits gegenwärtig mit zunehmenden Vermietungsschwierigkeiten und einer schwierigen Investitionslage für Wohnungsunternehmen gekoppelt. Angesichts der prognostizierten Entwicklung sind für die Zukunft Wohnungsleerstände in Größenordnungen absehbar, die nicht nur kommunale

und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, sondern auch private Wohnungseigentümer an den Rand der Wirtschaftlichkeit bzw. in die Insolvenz treiben. Die überzähligen Wohnungen werden nicht mit den Unternehmen vom Markt verschwinden. Die Folgen sind nicht nur ein weiterer verheerender Mietpreisverfall und ein Meer blinder Fenster in der Stadt, sondern auch negative Rückwirkungen auf die komplizierten Gefüge der übrigen Immobilienmärkte und den Bodenmarkt sowie die allgemeinen Standortqualitäten der betroffenen Stadtteile.

**(3)** Das Leerstandsproblem entwickelt zunehmend eine negative Sogwirkung für bestimmte Stadtteile und macht deshalb die Erstellung von einschlägigen städtebaulichen Konzepten ohne Zeitverzug erforderlich.

Nach der vorliegenden Bevölkerungsprognose für die Stadt Halle wird sich der Einwohnerrückgang von rd. 14 Prozent bis zum Jahr 2010 innerörtlich sehr ungleich verteilen. Der Stadtteil Silberhöhe verliert bis dahin z. B. über 40 Prozent, der Stadtteil Neustadt über 30 Prozent seiner heutigen Einwohner. Die bereits derzeit feststellbare räumliche Konzentration von Leerstandsproblemen in Bereichen der Innenstadt und einigen Teilen der Großwohngebiete macht den Wohnungsleerstand im Zusammenspiel mit der stetigen Vermehrung von Nutzungslücken, zunehmenden Verwahrlosungstendenzen und der Entvölkerung ganzer Häuser(-blocks) zu einem der drängendsten städtebaulichen Probleme.

**(4)** Die Reduzierung von überzähligen Wohnungsbeständen und die gleichzeitige Aufwertung der betroffenen Wohngebiete stellen ein wirtschaftliches und soziales Gebot dar.

Überlässt man den Wohnungsmarkt unter den negativen demographischen Rahmenbedingungen allein dem freien

Spiel der Kräfte, sind Insolvenzen und die damit einhergehende weitere Verunsicherung der Mieter in den betroffenen Wohnungsbeständen vorprogrammiert. Die Leerstandsentwicklung in den Großwohngebieten geht zudem eng mit dem Problem der sozialen Segregation einher. Ohne Gegenmaßnahmen wird der wachsende Wohnungsleerstand zu einem wirtschaftlichen und sozialen Problem mit äußerst komplexen Folgen.

**(5)** Die Anpassung des Wohnungsangebotes an die schrumpfende Nachfrage sowie der damit einhergehende zukunftsorientierte Umbau ganzer Stadtteile ist als wichtige politische Gestaltungsaufgabe vor allem in Ostdeutschland zu betrachten. Die Umsetzung entsprechender Lösungskonzepte ist deshalb durch staatliche Förderprogramme zu flankieren.

In den meisten Bereichen der ostdeutschen Industrie und Landwirtschaft sind seit 1990 ineffiziente Strukturen mit staatlicher Unterstützung abgebaut und neu geordnet worden. Nicht so in der Wohnungswirtschaft, die trotz des allgemeinen Strukturwandels noch größtenteils über die Bestandskapazitäten zu DDR-Zeiten verfügt, obwohl angesichts von Abwanderung und Bevölkerungsrückgang ein deutlicher Bedarfsrückgang eingetreten ist. Die Folge ist struktureller Wohnungsleerstand. Die Politik muss sich deshalb zeitnah der Wohnungswirtschaft zuwenden und den notwendigen Strukturwandel unterstützen.

### **(6)** Zwischenfazit

Der aktuelle und zukünftig weiter wachsende Wohnungsleerstand ist nicht nur ein wohnungswirtschaftliches, sondern auch ein sozialpolitisches und städtebauliches Problem. Die Suche nach Lösungswegen muss deshalb in gemeinsamer Verantwortung von Wohnungswirtschaft, Stadt, Land und Bund erfolgen. Die wesentlichen Eckpunkte einer tragfähigen

Strategie zur mittelfristigen Bewältigung der vielfältigen Problemlagen im Zusammenhang mit Wohnungsleerständen sind insbesondere

- die Erstellung eines Umstrukturierungsprogrammes „Zukunft des städtischen Wohnens in Halle“, (Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“)
- die Ermittlung des Rückbauvolumens für die Gesamtstadt und die einzelnen Stadtteile (inkl. der Entkernung innerstädtischer Altbauquartiere),
- die Entwicklung einer entsprechenden Zeit- und Finanzplanung sowie
- die Herausbildung einer umsetzungsorientierten Kooperationsstruktur und
- die Ausprägung von Steuerungssystematiken und –instrumenten im Interesse der erfolgreichen Umsetzung notwendiger Prozesse

## II. Handlungsvorschläge

### A. Programmatistische Zielsetzungen (Auswahl)

**(7)** Die Nachfrageorientierung des „Bürgers bzw. Mieters der Zukunft“ wird einerseits durch die weitere Individualisierung bestimmt und andererseits durch die Herausbildung gruppenspezifischer Lebensstile, die weniger durch die soziale Schichtzugehörigkeit als durch einheitliche Einstellungs- und Werthaltungsmuster charakterisiert sind. Beiden Aspekten ist auch bei der Wohnungs- und Wohnstandortwahl zukünftig eine wachsende Bedeutung beizumessen.

Deshalb halten wir eine individuellere Prägung der Stadtteile bzw. Wohnquartiere (Unterschiedlichkeit statt Homogenität) für wichtig. Auf wohnungswirtschaftlicher Seite wird dabei ein besonderes Augenmerk auf die Anpassung an absehbare zukünftige Nutzungsmuster zu richten sein.

Maßgebliche Ziele eines Umstrukturierungsprogrammes „Zukunft des städtischen Wohnens in Halle“ (Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“) sind in diesem Zusammenhang

- Die Festlegung von räumlichen Schwerpunkten der mittelfristigen Stadtentwicklung unter besonderer

Berücksichtigung des Wohnens (inkl. Aussagen zum Rückbauvolumen);

- Entwicklung von Leitbildern im Hinblick auf spezifische tragfähige Wohnmilieus für verschiedene Stadtteile;
- Sicherung/ Stärkung der sozialen Mischung in den Vorranggebieten durch Vorhaltung eines diversifizierten Wohnungsangebotes;<sup>1</sup>
- Abbau von grundlegenden infrastrukturellen Ausstattungsdefiziten und Auf- bzw. Ausbau milieuspezifischer Infrastruktur;
- Verbesserung der (individuellen) Nutzbarkeit von Grün- und Freiflächen;
- Verbesserung der Anbindung an das Stadtzentrum und der Erreichbarkeit, um Vorteile städtischer Wohngebiete gegenüber Wohnstandorten im Umland stärker zum Tragen zu bringen;
- Förderung der Bewohnerbindung durch identifikationsstiftende und/ oder milieustärkende Maßnahmen, durch Initiierung und Unterstützung von Selbsthilfeaktivitäten und stadtteilbezogenem Mieterengagement (auch von Vereinen, Verbänden, Initiativen u.ä.).

**(8)** Bezüglich des Wohnungsrückbaus sind möglichst kurzfristig verschiedene Szenario-Varianten im Hinblick auf mögliche Rückbauvolumina inkl. einer groben Zeit- und Finanzplanung aufzustellen. Die vorzunehmende standörtliche Bestimmung von Reduktionsgebieten ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft insbesondere an drei Kriterienbündeln festzumachen:

- Nachfragegesichtspunkte (Mieter/Bewohner)
- Angebotsstruktur (Wohnungsbestand) und
- „Strategieaspekte“ (Unternehmen)<sup>2</sup>

Das Hauptgewicht liegt auf dem Nachfrageaspekt, dessen zukünftige Ausformung aus unserer Sicht in erster Linie bestimmt wird, durch

- die demographische Entwicklung und den gesellschaftlichen Wandel sowie
- lebensstilbezogene Wohnbedürfnisse und relevante Megatrends.

Diesen Gesichtspunkten ist bei der Festlegung von Vor- und Nachranggebieten deshalb besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

**(9)** Die Umsetzung von Umstrukturierungsprogrammen (Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“) sollte generell von einer Informations- und Marketingkampagne zu den Vorzügen des Lebens in der Stadt begleitet werden, um die spezifischen Standortvorteile gegenüber dem Umland herauszustellen.

### B. Arbeitsorganisation

**(10)** Die Erarbeitung von Umstrukturierungsprogrammen sowie damit einhergehende Überlegungen zur Festlegung und räumlichen Verteilung des Rückbauvolumens muss in enger Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und weiteren am Prozess beteiligten Partnern unter Federführung der Stadt erfolgen. Wir schlagen in diesem Kontext die Einrichtung gebietsbezogener Arbeitsgruppen für Großwohnsiedlungen sowie für die Innenstadt vor. Parallel dazu sollte die Bildung einer Lenkungsgruppe auf gesamtstädtischer Ebene erfolgen, die sich vor allem folgender Aufgaben annimmt:

- Rahmenseetzungen für die Erstellung eines zwischen Wohnungswirtschaft und Stadt abgestimmten Umstrukturierungsprogrammes;
- Bestimmung von Eckwerten für die Gesamtstadt (z.B. notwendiges Abrissvolumen, Zeitplanung, Finanzplanung);
- Zusammenführung und Abstimmung der Ergebnisse der gebietsbezogenen Arbeitsgruppen;
- Koordinierung der Planungen verschiedener beteiligter Ressorts (z.B. Städtebau, Kultur, Soziales, Bauordnung, Wirtschaftsförderung);
- Verbindung zum Stadtrat;
- Diskussion von Umlegung, Ausgleichsmaßnahmen u.ä. zwischen den Wohnungsunternehmen und die
- kontinuierliche und sachgerechte Information der Bürger.

<sup>1</sup> In Bezug auf Größe, Miethöhe, Möglichkeiten des Selbstausbaus, Miet-/ Eigentumswohnungen, Eigenheimbau u.ä.

<sup>2</sup> Sanierungsgrad, bisheriges Investitionsvolumen, Leerstand, Portfolio-Aspekte

(11) Die Öffentlichkeitsarbeit sollte zwischen den beteiligten Wohnungsunternehmen sowie der Stadt und sonstigen Kooperationspartnern abgestimmt werden. Wir schlagen die konsensuale Benennung von Sprechern für die verschiedenen Arbeitsgremien vor. Die

Unterrichtung der interessierten Öffentlichkeit kann bspw. mittels periodischer Veröffentlichungen oder durch die Nutzung der modernen Medien – z. B. Internetforen – erfolgen.

Dr. Michael Schädlich, Anita Steinhart  
Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle-Leipzig e.V. (ISW)  
PF 110 522, 06019 Halle  
Tel. 03 45-52 13 60  
Fax 03 45-5 17 07 06

Gerd Reinhardt

## Vorgehen und Erfahrungen der Stadt Leinefelde beim Stadtumbau seit 1990

■ Zwischen 1960 und 1989 war Leinefelde auf der Grundlage des Eichsfeldplanes vom Dorf mit etwa 2 500 Einwohnern zur Industriestadt mit 16 000 Einwohnern entwickelt worden: Standort u. a. des Textilkombinats „Spinne“ mit über 4 000 Arbeitsplätzen und Wohnstandort für die dort Beschäftigten sowie für die Industriearbeiter in der Region (Zementproduktion und Kalibergbau).

Diese monofunktionale Ausrichtung erwies sich im Zuge der Wende als besonders risikoreich: Der Zusammenbruch nur weniger Betriebe hat der Stadt und ihren Bewohnern die Existenzgrundlage genommen.

Der Verlust von mehreren Tausend Arbeitsplätzen war auch durch die Verbesserung der regionalen Infrastruktur und eine offensive Politik der Gewerbeansiedlung nicht – zumindest nicht kurzfristig – zu kompensieren. Die Folge waren hohe Arbeitslosigkeit und die massive Abwanderung der überdurchschnittlich jungen Bevölkerung, die aus der ganzen DDR an diesen ehemals privilegierten Standort zugezogen war.

Damit war klar, dass Leinefelde sich auf einen Schrumpfungsprozeß einstellen muss, um zu einem neuen und stabilen Gleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und lokalem bzw. regionalem Arbeitsplatzpotenzial zu kommen. Damit waren die drei Kernthemen der „ZukunftsWerkStadt“ Leinefelde definiert:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze in einer vielfältigeren und stabileren Wirtschaftsstruktur;
- Qualitative und quantitative Anpassung der Südstadt an die veränderte Nachfragesituation;



Neue Dimensionen der Benutzungsqualität: Größere Wohnungen, größere Balkone und geschützte Freibereiche vor den Wohnungen im Erdgeschoss

- Strukturwandel auf hohem ökologischen Niveau zur Sicherung der Nachhaltigkeit.

Erste grobe Prognosen der künftigen Bevölkerungsentwicklung ergaben 1993, dass in Überlagerung von generell rückläufiger demographischer Entwicklung mit der anhaltenden Abwanderung innerhalb einer Generation mit einer Schrumpfung der Stadt auf etwa

10 000 Einwohner zu rechnen ist. Die Auswirkungen auf die in Plattenbau errichtete Südstadt, die ca. 90% des Wohnungsbestandes in Leinefelde darstellt, zeichnete sich noch weit dramatischer ab: Angesichts der Spezifik des Wohnungsmarktes einer Kleinstadt im ländlichen Raum musste davon ausgegangen werden, dass der Nachholbedarf nach individuelleren Wohnformen, nach Eigentum und -heim, der

in der DDR nur begrenzt realisierbar war, zu erheblichen zusätzlichen Einwohnerverlusten führen würde. Trotz Berücksichtigung einer Zunahme des individuellen Wohnraumverbrauchs konnte immer noch angenommen werden, dass 50% des ursprünglichen Bestandes an Plattenwohnungen langfristig keine Nachfrage mehr finden werden. Es war klar, dass diese Zahlen erhebliche Unsicherheiten beinhalten, auf die mit einem sehr flexiblen städtebaulichen Konzept reagiert werden musste.

Immerhin war damit die Dimension des Stadtumbaus absehbar:

- Schrittweiser Rückbau von bis zu 50% der Gebäude;
- hochwertige Modernisierung des verbleibenden Bestandes;
- neue Wohnungsangebote schaffen entsprechend der sich verändernden Nachfrageprioritäten, in den Marktsegmenten Eigentumswohnungen und Eigenheimen, aber auch von hochwertigen Geschoss-Mietwohnungen.

Die Stadt Leinefelde hat diese Aufgabe als Chance begriffen, die in der Struktur der Südstadt gegebenen städtebaulichen Defizite zu beseitigen und durch den Umbau einen neuen Qualitätsstandard zu setzen. Er beeinflusst letztendlich das Image der Südstadt positiv und macht sie damit auch für neue Bewohnergruppen attraktiv. In Leinefelde stand immer die Aufwertungsdiskussion im Vordergrund, nie die Abrissdiskussion.

Stadtumbau in großem Umfang bedeutet immer auch erhebliche Belastungen und Unsicherheiten für die Bewohner. „Wird mein Haus abgerissen? Wie lange kann ich hier noch wohnen? Wie lange werden wir hier auf einer Baustelle sitzen? Kann ich mir den Preis für eine modernisierte Wohnung leisten? Wer hilft mit beim Umzug? Wie wird es in Zukunft hier aussehen?“... Viele Fragen, zu deren Beantwortung die Stadt mit ihren Wohnungseigentümern gefordert ist. Sie müssen die Bürger in den Entwicklungsprozeß einbinden, ihnen Perspektiven durch Information und auch durch konkrete Hilfe aufzeigen.

Die Stadt Leinefelde hat mit der „ZukunftsWerkStadt“ vielfältige Wege beschritten, um die Kommunikation

mit den Bürgern intensiv zu gestalten, wie öffentliche Planungs-workshops, Arbeitskreise, regelmäßige Informationen im amtlichen Mitteilungsblatt, Aufbau eines Stadtteilbüros und einer Stadtteilzeitung zur Bürgerinformation, partizipative Wohnumfeldgestaltung, Agenda 21 Prozess, Einbeziehung der Medien zur breiteren Streuung von Informationen und Aufbau eines Quartiersmanagements. Auch die Teilnahme als weltweites Projekt an der EXPO 2000 hatte vor allem das Ziel, eine positive Zukunftsvision nach innen und nach außen zu vermitteln. Mit der Konkretisierung des Umbaus



*Neu gestaltete Eingangsbereiche*

sind die Eigentümer zunehmend gefordert: Leerstandsmanagement als Voraussetzung für Abriss und tiefgreifende Modernisierung, intensive und persönliche Mieterberatung und Betreuung bis hin zur organisatorischen Abwicklung der Umzüge und die Abstimmung der Modernisierung auf die Wünsche der Bewohner, d. h. Modernisierung à la carte. All das ist aufwendig, aber zwingend erforderlich, wenn der Umbau nicht zur weiteren und beschleunigten Abwanderung führen soll.

Hier hat es sich bewährt, dass unter Leitung der Stadt alle baulichen Maßnahmen der verschiedenen Eigentümer inhaltlich und in ihrer zeitlichen Abfolge in regelmäßigen Arbeitsrunden abgestimmt werden. Nur so ist sichergestellt, dass der Stadtumbau sozial verträglich umgesetzt wird und zu einem hochwertigen Ergebnis führt.

Die entscheidende Botschaft, die auch den skeptischen Bürger über-

zeugt, liegt in der Qualität der Ergebnisse. Funktionale und gestalterische Qualität und nicht zuletzt auch die ökologische Qualität müssen sich zu einem neuen Bild zusammenfügen, das keinen Vergleich zu scheuen braucht.

Dieses Bild nimmt in Leinefelde zunehmend Konturen an. Hochwertige Infrastrukturen wie das umfassende Angebot an modernisierten Schulen, die Lunaparkhalle, das neue Sport- und Familienbad, das neue integrative Jugendzentrum, die umgebaute und erweiterte Obereichsfieldhalle sowie die Einkaufszentren schaffen im Zusammenspiel mit dem neustrukturierten, übersichtlicheren Erschließungsnetz und den vorbildlichen Grünanlagen für Sport und Freizeit einen einmaligen Standort in der Region. Hochwertig modernisierte, individuelle Wohnungen mit attraktiven Angeboten an privaten bzw. wohnungsnahen Grünflächen bilden einen stabilen Kernbereich, der die Verbindungslinie zwischen den einzelnen Bauabschnitten und der historischen Ortsmitte darstellt. Durch einzelne Abrisse, durch geschossweisen Rückbau aber auch durch ergänzenden Neubau sind hier Stadträume und eine Maßstäblichkeit geschaffen worden, die ihre Abstammung von der Großsiedlung nicht verleugnen, aber das Thema neu, individueller und menschlicher interpretieren. Dieser Kernbereich wird auch langfristig Bestand haben und aufgrund seiner hohen Qualität Nachfrage finden. Die peripheren Siedlungsteile wurden bewusst von der Aufwertung zurückgestellt, um hier langfristig Spielräume für Abriss und Umstrukturierung offen zu halten.

Die Umbaustrategie in Leinefelde hat sehr bewusst den Schwerpunkt auf die Aufwertung dieses Kernbereichs gesetzt, um frühzeitig die Vision der „Neuen Südstadt“ sichtbar zu machen. Mit den hier gesammelten Erfahrungen zum Thema Rückbau entstehen neue Ideen, die nunmehr beim flächigen Abriss bzw. beim tiefgreifenden Umbau der Blöcke in Randlagen umgesetzt werden können. Aus langen Plattenbauzeilen werden durch Teilrückbau von Etagen und Segmenten freistehende Stadtvillen, Reihenhäuser mit Maisonetten, und mit demontierten Platten können Einfamilienhäuser gebaut werden. Damit wird zumindest punktuell die vorhandene Infrastruktur

weitergenutzt und eine Zersiedlung eingegrenzt. So gesehen hat der große Stadtumbau in Leinefelde gerade erst begonnen, aber mit der bisherigen Strategie und ihrer baulichen Umsetzung konnten richtungsweisende Zeichen und Rahmenbedingungen gesetzt werden. Der Umbauprozess wird für den Bürger auch ein Stück Kontinuität sichern.

Als Resümee der bisherigen Erfahrungen sind aus Sicht der Stadt Leinefelde folgende Punkte besonders hervorzuheben:

- Stadtumbau kann nur gelingen, wenn die Stadt selbst die Initiative ergreift und den Prozeß der Planung und der Umsetzung unter Einbeziehung aller Akteure verantwortlich steuert;
- Stadtumbau ist in Leinefelde Chefsache;
- Dabei braucht die Stadt starke und unabhängige Berater und Partner, wie Prozeßsteuerer, Moderatoren, Planer und Architekten u. a.
- Durch Architektenwettbewerbe kann hohe Qualität und letztendlich auch eine Qualifizierung der örtlichen Büros und Handwerksbetriebe gesichert werden.

Grundlage aller Maßnahmen, ihrer Gestaltung, Koordination und Förderung ist der zwischen den Akteuren ausgehandelte Rahmenplan. Ein flexibles Konzept ist dabei wichtiger als aufwendige Prognosen. Noch wichtiger aber ist eine permanente und professionelle Prozeßsteuerung, Prozeßbegleitung und Qualitätskontrolle, um schnelle Anpassungen an veränderte Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Die Städtebauförderung hat sich als sehr effizientes und unerläßliches Instrument sowohl für die Realisierung von innovativen Konzepten als auch für die Durchsetzung eines hohen Qualitätsmaßstabs bewährt. Die enge Koordination zwischen Wohnungs- und Städtebauförderung ist im Interesse von Kommune, Wohnungseigentümern und Mietern unerläßlich. Die aktuell geforderten integrierten Konzepte zur Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung sind überfällig.

Die direkte, offene und ehrliche Information der Bürger und reale Angebote zur Mitwirkung im Prozeß

sind eine zwingende Voraussetzung für den erfolgreichen Stadtumbau. Nur so kann Akzeptanz und damit Nachhaltigkeit der Maßnahmen erreicht werden. Stadt und Wohnungseigentümer müssen ihre Rolle als Dienstleister für den Bürger erkennen und wahrnehmen.

Das entscheidende Argument für die Bürger aber ist die neue und hohe Qualität der Maßnahmen, die sich nicht nur in konkreten Vorteilen insbesondere in Bezug auf den Nutzwert von Wohnung und Wohnumfeld darstellen, sondern auch einen zeitgemäß zukunftsweisenden Gestaltausdruck finden muss.

**Gerd Reinhardt**  
 Bürgermeister der Stadt Leinefelde  
 PF 159, 37321 Leinefelde  
 Tel. 03605 - 505-0

*Die „Grünen Zimmer“ erweitern die Wohnfläche um einen vielfältig nutzbaren Freibereich, der zugleich Filter zwischen dem Erschließungsweg und der Wohnung ist*



**Uwe Lummitsch**

## **Schrumpfung ist Stadtentwicklung – das Beispiel Wolfen-Nord**

■ Wolfen-Nord liegt zwischen Bitterfeld und Dessau und ist eine der typischen DDR-Plattenbaugroßsiedlungen. Der Baubeginn lag in der Zeit der so genannten sozialistischen Industrialisierung ab 1960. (Flugaufnahme 4. WK, S. 16) „Neben ein Mega-Kombinat wurde eine Mega-Siedlung in den Acker gerammt“, wie das Magazin Stern, in einem etwas drastisch gezeichneten Bild, feststellte. Doch Fakt ist, der Wohnungsbau in Wolfen-Nord wurde nur deshalb forciert, weil der Arbeitskräftebedarf der Chemie- und Braunkohle-Kombinate extrem hoch war. Ein Grund für viele Fachleute in das Chemiedreieck zu ziehen, stellte das, für damalige Verhältnisse, gute Wohnraumangebot dar. Warmes Wasser, Heizung, Balkon, Kinder- und Bildungseinrichtungen vor Ort und ein geregeltes Arbeitsleben standen für sozialistischen Wohlstand. So lebten Anfang

1989 etwa 34 000 Einwohner in mehr als 13 500 Wohnungen.

Zwölf Jahre später bietet sich ein völlig anderes Bild. Im Dezember 2000 hatte der Stadtteil Wolfen-Nord noch etwa 18 900 Einwohner. Mit der Folge, dass derzeit etwa jede dritte Wohnung leer steht. (1)

Dieser dramatische Bevölkerungsrückgang und der damit verbundene Wohnungsleerstand hat nach Einschätzung der Experten mehrere Ursachen. Zum Einen stand und steht dem Zusammenbruch der regionalen arbeitskräfteintensiven Industrie ein zu langsamer Aufbau von zukunftsfähigen Wirtschaftszweigen gegenüber, die oftmals nur einigen Dutzend Menschen Arbeit bieten. Außerdem gewährt der Wohnungsmarkt eine Vielzahl von Angeboten und Möglichkeiten. Die Anforderungen der Mieter an den Wohnsitz werden zunehmend von dem

Preis-Leistungs-Gedanken bestimmt. Als weiterer Grund des Bevölkerungsrückgangs ist die demografische Veränderung der Gesellschaft zu sehen: hier steht dem Geburtenrückgang eine erhebliche Erhöhung der Lebenserwartung gegenüber.

Entsprechend hat sich die Bevölkerungsstruktur in Wolfen-Nord gewandelt. Beispielsweise weist der in den sechziger Jahren errichtete Wohnkomplex einen Leerstand von ungefähr neun Prozent auf. Allerdings beträgt der Altersdurchschnitt der hier lebenden Menschen etwa 55 Jahre. Dagegen findet man in dem zuletzt entstandenen Wohnkomplex einen Leerstand von annähernd 40 Prozent, aber einen Altersdurchschnitt von etwa 32 Jahren.

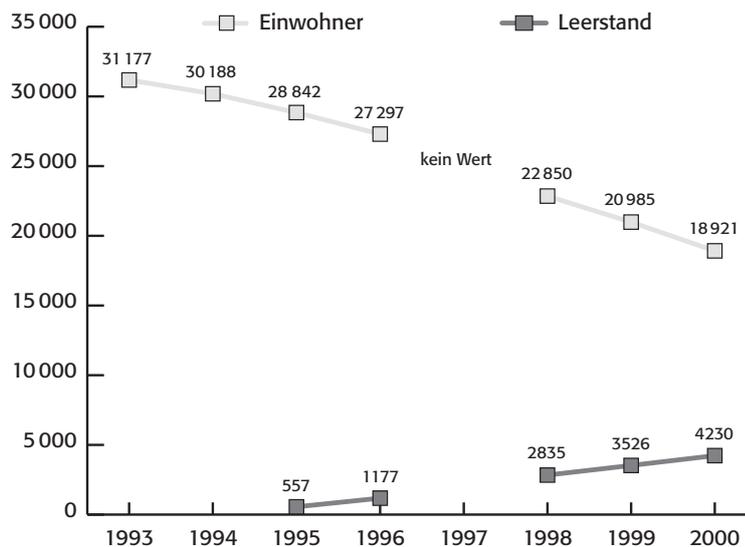
### EXPO-Projekte

Im Rahmen der EXPO-2000 Korrespondenzregion Sachsen-Anhalt wurden in Wolfen-Nord mehrere Modellprojekte der städtebaulichen Erneuerung realisiert. Öffentliche Foren sowie städtebauliche Wettbewerbe bildeten die Voraussetzung und Diskussionsbasis für konkrete Vorhaben. Neben dem Umbau einer Kindertagesstätte zu einem Familien- und Gemeindezentrum, der beispielhaften Sanierung von Plattenbauten durch Glasverkleidung der Balkone, der Gestaltung eines Quartiersplatzes als Markt und Treffpunkt für Bürger wurde der so genannte Nordpark mit seinem Filmband entwickelt. Über eine Länge von 1,4 Kilometer entsteht bis Mitte 2001 eine Parkanlage in der sich, in „einzelnen Bildern“ angeordnet, landschaftsgestaltende Elemente und attraktive Freizeitangebote für jede Altersklasse abwechseln. Außerdem wurden mit der Skateranlage und dem Kletterfelsen wesentliche Wünsche der Jugendlichen, die im Kinderstadtplan erarbeitet und dokumentiert waren, umgesetzt.



Nordpark

### 1 Bevölkerungsstatistik



### Städtebauliches Leitbild als Richtschnur für Entwicklung

„Dass derartige Wohngebiete Veränderungen unterliegen war vorhersehbar, allerdings nicht die Geschwindigkeit und die Radikalität in der dieser Wandlungsprozess verlaufen würde“, stellt Uwe Lummitsch klar. Er ist Mitarbeiter der 1996 gegründeten Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord mbH (EWN). Als Unternehmen der Wohnungswirtschaft und der Stadt Wolfen hat die EWN die Aufgaben, für die Stadtteilentwicklung Handlungsszenarien zu entwickeln, Lösungsvorschläge zu erarbeiten und Umsetzungsprozesse zu begleiten sowie Finanzierungsmöglichkeiten zu erschließen. Sie übernahm auch die Koordination der Projekte der EXPO 2000 – Korrespondenzregion Sachsen-Anhalt in Wolfen-Nord. Unterstützt wurde und wird diese Gesellschaft unter anderem durch den Bürgerverein Wolfen-Nord e.V., die EXPO Sachsen-Anhalt, Experten der Stadtwerke, Architekten und Sozialforscher.

In Zusammenarbeit mit diesem Gremium entstand ab 1996 das städtebauliche Leitbild mit dem Titel: „Von der Schlafsiedlung zum lebendigen Stadtteil“. Damals erwarteten die Prozessbeteiligten, dass in Wolfen-Nord mehr als 20 000 Menschen leben wollen. Das im Jahr 2000 überarbeitete Leitbild geht davon aus, dass künftig etwa 15 000 Menschen in dem Stadtteil leben werden. „Der daraus resultierend notwendige Abriss von circa

5 200 Wohnungen lässt die Erhaltung des Stadtteils in seiner Gesamtheit nicht mehr zu,“ fasst Lummitsch zusammen. Daher spreche man im neuen Leitbild nur noch „von dem Stadtteil mit lebendigen Wohnquartieren“. (2 „Vilfontainer Platz“)



2 Vilfontainer Platz

### Nachbarschaftskonzepte als Bestandteil des Leitbildes

Zum Einen beinhaltet das durch den Stadtrat verabschiedete Leitbild städtebauliche Entwürfe, beginnend von der Wohnraumsanierung über die Umfeldgestaltung bis hin zu den Abrissmaßnahmen. Zum Anderen enthält es ein so genanntes Nachbarschaftskonzept. Dieses besteht aus Empfehlungen und



**Wolfen-Nord, Flugaufnahme des 4. WK, des jüngsten Wohnkomplexes**

Maßnahmen, die zur sozialen Stabilisierung der Wohngebiete dienen. Die meisten dieser Projekte werden durch das Förderprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt oder sind Bestandteil des

bote für handwerkliches Arbeiten finden sich im „Kreativzentrum“ Wolfen e.V. Eine ehemalige Kindereinrichtung beheimatet jetzt eine Metall-, eine Holz-, eine Töpfer- und eine Floristik-



werkstatt, die durch die Anwohner Wolfens genutzt werden sollen. Unterstützt wird dieses Projekt durch die anstiftung gGmbH München. Hauptsächlich frauenorientierte Projekte und Maßnahmen realisiert der Verein „Frauen helfen Frauen“, der bereits seit mehr als zehn Jahren existiert. Natürlich unterbreiten auch die Sportvereine und überregionale Träger, wie das DRK, die Volkssolidarität oder die AWO, vielseitige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Der Erfolg solcher Projekte hängt nicht nur von finanziellen Bedingungen ab, sondern vor allem vom Know-How und Engagement der Akteure. (3, 4)

„Eine Stabilisierung der Wohnquartiere in Wolfen-Nord wird nur dann erreicht, wenn es gelingt, neben den Sanierungs- und Abrissmaßnahmen, auch die vielen sozialen Einzelprojekte dauerhaft zu etablieren“, so Lummitsch. Außerdem müsse verstärkt darauf hingearbeitet werden, einzelne Aktivitäten und Akteure im Sinne einer effizienteren Verfahrensweise zu vernetzen. Gute Möglichkeiten hierfür bieten die Arbeitsgruppen der Lokalen Agenda '21 und gemeinsame Veranstaltungen, wie beispielsweise das alljährliche Vereinsfest.

**Uwe Lummitsch, Erneuerungsgesellschaft Wolfen-Nord GmbH (EWN)**  
 Grünstr. 19-21, 06766 Wolfen  
 Tel. 034 94-2 26 90, Fax 034 94-2 26 91  
 E-Mail: ewn-gmbh@t-online.de

**3 Abriss**

**4 Sanierung**

„URBAN 21 Antrages“. Wie notwendig derartige Initiativen sind, zeigen die Erfahrungen der letzten Jahre.

Beispielsweise bietet das „Schülerland / Jugendgemeinschaftswerk“ für junge Aussiedler einen Raum zur Freizeitgestaltung. Getragen wird diese Maßnahme durch die Diakonie. In dem zum Familien- und Gemeindezentrum „Christophorushaus“ umgestalteten Kindergarten wurden dafür entsprechende bauliche Voraussetzungen geschaffen. Auf einem „Bauspielplatz“, der im Ergebnis eines Kinderstadtplans entstand, können Kinder und Jugendliche ihr Können unter Beweis stellen. Dieser wird durch ABM-Kräfte des Jugendclub '84 betreut. Weitere Ange-



## Neue Ansätze in der Leipziger Stadterneuerung

### Kooperationsbörse unterstützt Mieter und Eigentümer bei der Altbausanierung

#### Neue Wohnungsmarktsituation erfordert neue Instrumente

Leipzig ist die Gründerzeithauptstadt Deutschlands. In keiner anderen Stadt ist der Anteil der Bausubstanz aus der Gründerzeit größer. 12 500 Häuser, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen, mit 103 000 Wohnungen, prägen die Wohnkultur, das Stadtbild und das Image der Stadt.

Einer Erhebung aus dem Jahr 2000 zufolge waren etwa drei Viertel der gründerzeitlichen Gebäude komplett oder teilweise modernisiert. Eine der Herausforderungen der Stadterneuerung stellt der Umgang mit dem sogenannten „Letzten Viertel“ dar. Nach der Devise „weiter so wie bisher“ kann das Sanierungsgeschehen angesichts eines Leerstandes von insgesamt 60 000 Wohnungen im Stadtgebiet nicht fortgeführt werden.

Das Amt für Stadtansanierung und Wohnungsbauförderung (ASW) hatte deshalb bereits 1998 ein Pilotprojekt ins Leben gerufen, dessen Aufgabe es war, Ansätze und Instrumente für die Weiterentwicklung des Systems der *Behutsamen Stadterneuerung* unter völlig neuen Rahmenbedingungen zu erarbeiten. Im Kern ging es darum, die Wettbewerbsfähigkeit der Altbauquartiere so zu verbessern, daß die Chancen des Überangebots an Wohnungen bedarfs- und nachfragegerecht sowie volkswirtschaftlich sinnvoll genutzt werden.

In den Vordergrund rückte die Mobilisierung lokaler Kräfte für innovative Ansätze und neue Qualitäten in der Stadterneuerung. Im Zusammenhang mit der veränderten Wohnungsmarktsituation nimmt die Anzahl der unsanierten Objekte zu, deren Sanierung erfolgreich nur durch neue Kooperationen von Eigentümern und Mietern auf den Weg gebracht werden kann. Einer der von diesem EU-geförderten Pilotprojekt „Behutsame Stadterneuerung“ entwickelten Ansätze ist der:

#### Marktplatz für Großwohnungen

Die Erfahrungen aus der Beratungstätigkeit zeigten folgendes Phänomen:

Es gibt in Leipzig nicht wenige Eigentümer, die wegen der hohen Kapitalbindung nicht in der Lage sind, ihre Häuser aufwendig zu sanieren, sich aber den Leerstand ihrer Immobilie nicht leisten können. Andererseits gibt es viele Interessenten, die eine unsanierte große Wohnung suchen und ihre individuellen Vorstellungen mit baulicher Selbsthilfe und finanzieller Eigenleistung verwirklichen möchten. Es war eher zufällig, dass diese beiden Parteien zueinander fanden. Deshalb startete das ASW in Leipzig gemeinsam mit dem Eigentümerverein Haus&Grund 1999 das Vorhaben „Marktplatz für Großwohnungen“ als Kontaktbörse für sanierungswillige Mieter und Eigentümer.

Diese Kooperationsbörse führt Interessenten auf der Eigentümer- und Mieterseite zusammen, bietet Information, Beratung und vermittelt bei Bedarf Fachleute zur Unterstützung der Vorhaben. Als ein wichtiges Instrument der Beratungs- und Vermittlungstätigkeit haben sich Wohnprojekttage erwiesen. Von Eigentümern und in der Altbausanierung erfahrenen Beraterarchitekten werden Mieterinteressenten für jeweils ausgewählte Objekte das Sanierungskonzept, mögliche Wohn- und Nutzungsformen sowie Möglichkeiten für Eigenleistungen vorgestellt und diskutiert. Oft werden bereits bei diesen Veranstaltungen Kooperationen zwischen Eigentümern und Mietern angebahnt. Es kommt zu Absprachen über die weiteren Arbeitsschritte, Termine für Objektbegehungen werden vereinbart. Vor allem auf diesem Wege konnten noch im Jahr 1999 Mieterselbsthelfer für die Instandsetzung und Modernisierung von etwa 30 Wohnungen vermittelt werden.

Wie die Praxis zeigt, erhalten Eigentümer damit die Option, Leerstände zu vermeiden und neue Nutzungsideen zu verwirklichen. Die Verwirklichung eigener Gestaltungsideen, günstige Mieten und der Schutz vor modernisierungsbedingten Mieterhöhungen sind gute Gründe für die Beteiligung von Mietern. Beispiele aus Mieterselbst-

hilfe-Vorhaben zeigen, dass je nach Eigenleistungsanteil Kaltmieten zwischen 5 und 7,50 DM ermöglicht und für Zeiträume von 5 bis 10 Jahren vertraglich vereinbart werden können. Gute Chancen bieten sich auch für Gewerbetreibende und Einzelhändler. Schließlich bieten leerstehende Geschäfts- und Gewerberäume viel Raum für neue Geschäftsideen.

Mit der Entscheidung, den „Leipziger Osten“ als Modellgebiet des Programms „Soziale Stadt“ zu entwickeln, wurde das Vorhaben zur Eigentümer-Nutzer-Kooperation als eines der Kernprojekte übernommen.

#### Unterstützung zur Bildung von Wohneigentum

Im Vergleich zu den 90er Jahren – den Hochzeiten von externen Investoren und Anlegermodellen im Sanierungsgeschehen – wird generell dem Selbstnutzer-Ansatz ein höherer Stellenwert eingeräumt. Auch für Personen und Familien, die Wohneigentum erwerben möchten bieten sich interessante Möglichkeiten. So können in Leipzig auch Wohnungen und unsanierte Gebäude zu günstigeren Bedingungen erworben werden als noch vor Jahren. Einen Wegweiser für Leute, die Wohnungen in unsanierten Gründerzeithäusern kaufen möchten, bietet die Stadt im Internet an ([www.leipziger-eigentums-wegweiser.de](http://www.leipziger-eigentums-wegweiser.de)). Des Weiteren wurde ein Stammtisch für Wohnprojekte aus der Taufe gehoben. Seit Anfang Februar können sich jeden Freitagabend Leute, die gemeinsam ein gründerzeitliches unsaniertes Haus kaufen, sanieren und die Wohnungen selbst nutzen wollen, mit Gleichgesinnten, Beratern und verkaufswilligen Hauseigentümern treffen.

Dr. Winfried Haas, Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.; Meisenweg 39, 04451 Panitzsch, Tel. 03 42 91-2 01 69, Fax 03 42 91-2 34 70 e-mail: [akiw.leipzig@t-online.de](mailto:akiw.leipzig@t-online.de)

## Sächsische Wohnungsbaugenossenschaften im Spagat zwischen Zukunftssicherung und Existenzgefährdung

■ Sachsen war und ist ein Land mit starken genossenschaftlichen Traditionen; ganz besonders im Bereich des genossenschaftlichen Wohnens. Die Wohnungsbaugenossenschaften stellen heute für ca. eine Million Menschen in Sachsen bedarfsgerechten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung; 17% aller Wohnungen sind genossenschaftliche. Sachsen ist auch ein Land genossenschaftlicher Neugründungen im Wohnungsbereich. Über 40 neue Genossenschaften wurden allein nach 1990 gegründet.

Im Zuge rasch wachsender gesellschaftlicher- und Strukturbrüche ist Sachsen in den unmittelbar letzten Jahren ein Land mit beständig zunehmendem Leerstand. Derzeit stehen in Sachsen 450 000 Wohnungen leer, darunter allein in Leipzig, der deutschen Gründerzeithauptstadt, 40 000 nur im Altbau. Insbesondere private Kleineigentümer und auch Genossenschaften treibt diese Entwicklung an den Rand der Insolvenz mit Ursachen, die sie selbst fast ausschließlich nicht zu verantworten haben. Auffällig ist, dass der Genossenschaftsspezifika – der besonderen kollektiven Gesellschafterstruktur – in Politik und Öffentlichkeit wenig Verständnis entgegengebracht wird.

Beim Blättern in der Jahresstatistik (Stand 31.12.2000) des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. fällt eine Graphik besonders auf, die steil nach oben zeigt. Das ist die Entwicklung des Leerstandes: von 2% 1996 auf knapp 12% im Jahr 2000. Allerdings durchschnittlich. Zahlen, die uns so den Blick zur Realität auf die differenzierte Entwicklung in den Städten und einzelnen Regionen stark verstellen.

Mit dem Durchschnitt der Leerstände und den damit verbundenen wirtschaftlichen Nöten, Notwendigkeiten und Schlussfolgerungen ist es ähnlich wie bei der Geschichte mit der Kuh und dem Teich: während über den Durchschnitt lange Debatten geführt werden, ist die Kuh im konkreten Fall bereits ertrunken.

So gibt es in Sachsen bereits einige Genossenschaften mit Leerständen von über 20% bis nahe 30%.

In den strukturschwachen Regionen sind die ab Mitte 90iger Jahre neugegründeten Genossenschaften besonders gefährdet, sie sind später als die Konkurrenz und unter schwierigen Bedingungen am Markt gestartet, die Mitglieder haben vergleichsweise hohe Genossenschaftsanteile eingezahlt; die Unterstützung bezüglich der hohen „Neuschulden“ wird – von wenigen Ausnahmen abgesehen – politisch nicht thematisiert. Dazu kommt, dass neugegründete Genossenschaften als statistische Minderheiten ohnehin in der Öffentlichkeit nur schwer Gehör finden.

Zu dieser Gruppe gehören z.B. alle zehn von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) aus dem Werkwohnungsbestand der TLG gegründeten Genossenschaften. Zum steigenden Leerstand kommen hier äußerst geringe Eigenkapitalquoten, der noch nicht abgeschlossene Sanierungsprozeß in entwicklungsfähigen Beständen, die starke wohnungswirtschaftliche Konkurrenz in der Nachbarschaft.

Für Leipzig und den Leipziger Südraum kann eingeschätzt werden, dass das am 1. April diesen Jahres eröffnete Insolvenzverfahren der Wohnungsgenossenschaft Löbnitz eG mit hoher Aufmerksamkeit vor allem der Presse begleitet wird und dem Genossenschaftsgedanken und den Wohnungsbaugenossenschaften vor Ort bereits erheblichen Schaden zugefügt hat.

Nach der Einordnung der Genossenschaften in die Altschuldenhilferegelung setzt sich nun ein weiterer Vertrauensverlust in den Genossenschaftsgedanken mit den beginnenden Insolvenzen fort.

Frustriert waren Mitte der 90er Jahre vor allem ältere Mitglieder, die sich als Verlierer der großen wohnungspolitischen Lösungen sahen und verzweifelt reagierten, weil sie die Sicherheit und die Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens nach der deutschen Einheit nun verlassen sollten.

Denn seit 1995 war zur Erfüllung der Altschuldenhilferegelung auch der Verkauf an sog. Zwischenerwerber möglich geworden. Viele Mitglieder von Bestandsgenossenschaften (die in Sachsen 45 bis 100 Jahre alt sind) saßen voller Unverständnis über derartige Lösungen in der Geschäftsstelle des Vereins: „Wir verstehen das nicht, waren immer Genossenschafter... Wir haben unsere Baugrube selbst mit ausgehoben, alles nach und nach aufgebaut, die Nachbarn kennen sich seit Jahrzehnten, warum müssen wir denn verkauft werden? Wir kennen und wollen diese neuen Eigentümer doch gar nicht...“

Jetzt stehen neugegründete und auch Bestandsgenossenschaften in Sachsen vor der nächsten großen Bewährungsprobe: Arbeitslosigkeit und Bevölkerungsrückgang führen zu einem massiven Überangebot an Wohnungen, zu Existenzgefährdung und Insolvenz.

Unter den Genossenschaftsmitgliedern in den ehemaligen Industrie-Regionen der DDR, die Arbeitslosigkeit, Abwanderung, Leerstand und Verfall miterleben müssen und im Fall genossenschaftlicher Neugründungen auch verhältnismäßig hohe Genossenschaftsanteile eingezahlt haben, macht sich Resignation und Unverständnis breit.

Wohnleitbildorientierte Gruppenprojekte in genossenschaftlicher Rechtsform in den sächsischen Großstädten sind Antworten auf differenzierte gesellschaftliche Bedürfnisse und Verhältnisse. Diese kleine Gruppe wird in Sachsen öffentlich fast überhaupt nicht wahrgenommen. Sie stellen einen Organisationsrahmen für Selbstnutzer dar, gemeinsam und sicher in der Gruppe zu bauen und zu wohnen und Mitbestimmung ganz bewusst zu nutzen. Sie verwirklichen ganz verschiedene Formen kollektiver Selbsthilfe, retten gründerzeitliche Gebäude vor dem Verfall, leisten einen aktiven Beitrag zur behutsamen Stadterneuerung, binden aktive Bevölkerungsgruppen in der Stadt und schaffen dauerhaft preiswerten Wohnraum. Und haben

somit auch kein Leerstandsproblem. Richtet man den Blick auf mögliche Bewältigungsstrategien der Leerstandsprobleme und ihrer Folgen besonders in strukturschwachen Städten und Regionen, wird schnell eine lange Strecke an wohnungspolitischen, gesetzlichen und finanziellen Hürden vor den genossenschaftlichen Unternehmen sichtbar, die von den Unternehmen selbst, den Verbänden und Vereinen einzeln oder verschieden gruppiert hinreichend beschrieben und thematisiert werden. In der Reaktion seitens des Bundes werden aber diejenigen Unternehmen als unterstützungs- und förderwürdig eingestuft, die heute besonders existenzgefährdet sind. Dabei sagt bereits der gesunde Menschenverstand, dass wirtschaftlich noch stabile Unternehmen eher in der Lage sind, sich an solchen Mammutaufgaben von Abriß, Rückbau und Neugestaltung bzw. bedarfsgerechter Sanierung zu beteiligen. Man sollte auch diejenigen in die Förderung einbeziehen, die morgen und übermorgen existenzgefährdet sind.

Eine bereits stark ausdifferenzierte und sich in hohem Tempo weiter polarisierende Situation erfordert – das scheint zunächst logisch – auch differenzierte Instrumente und Lösungsstrategien. Statt dessen wird eher mit dem Rasenmäher verfahren. Mit gleicher Förderung und Instrumentarien für alle Regionen und Strukturen führt – wie das ostdeutsche Beispiel der letzten 10 Jahre inzwischen mehr als deutlich macht – die bereits fördermittelgelenkte Wohnungswirtschaft in größerem Ausmaß als derzeit vielfach angenommen zur beschleunigten Fahrt in Richtung Abgrund. Wohnungsbau-genossenschaften gehören dabei zu den Verlierern dieser Politik.

Einige Politiker raten deshalb den Ostdeutschen, das Leerstandsproblem wesentlich stärker zu skandalisieren. Sonst ziehe die Wohnungswirtschaft angesichts schwerwiegender anderer Probleme wie BSE den Kürzeren.

Einerseits ist diese Forderung – was das gemeinsame Vorgehen von Wohnungswirtschaft, Verbänden und Städten angeht, verständlich und auch berechtigt. Andererseits ist es derzeit schwer vorstellbar, dass 600 Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft mit politischen Forderungen auf ihren Bettlaken eine Demonstration rund

ums Rathaus ihrer Kleinstadt anstrengen. Vor der in politische Forderungen umgesetzten Wut machen sich Angst und Resignation breit, häufen sich die Austritte aus den Genossenschaften, erfolgt doch der Wegzug schneller – in ein anderes, auf den ersten Blick sicherer erscheinendes Unternehmen ...

Wohnungswirtschaftliche Strukturbrüche, Arbeitslosigkeit und Segregation und die Notwendigkeit solidarischer, ausgewogener Stadtentwicklung sind Themen, die für west- und ostdeutsche Bundesländer gleichermaßen von elementarer Bedeutung sind – mit einem Unterschied: in Ostdeutschland tickt die Uhr wesentlich schneller, vollziehen sich wohnungswirtschaftliche Brüche in einem Zeitraffertempo, mit qualitativer Wucht und in Ausmaßen, die auch seitens des Bundes neue Sichtweisen und Reaktionen erfordern.

Für die betroffenen Genossenschaften, die nicht fusionieren können, weil sie z. B. die Grunderwerbssteuer nicht bezahlen können, ist es letztlich egal, ob diese wegen des ellenlangen gesetzgeberischen Verfahrens seitens des Bundes oder wegen eines fehlenden Erlasses der Länder (schließlich ist sie eine Landessteuer) nicht erlassen werden kann.

Verbleibende Altschulden auf abgerissenen oder dauerhaft leerstehen-

dem Wohnraum sind und bleiben sachlich und wirtschaftlich widersinnig. Die Reihe ließe sich hier noch einige Seiten lang fortsetzen ...

Der Sächsische Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V. und seine Mitglieder setzen sich deshalb u. a. für eine partnerschaftliche Entwicklung und gemeinsame schrittweise Umsetzung tragfähiger Stadtentwicklungskonzepte<sup>1</sup> aller beteiligten Partner besonders ein. Auffällig ist, dass in diesem Prozeß in Sachsen viele Wohnungsbaugenossenschaften eine konstruktive Rolle spielen. Das zeigte z. B. der sehr gut besuchte Workshop des Vereins in Dresden am 8. März des Jahres mit dem Thema: „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel und Herausforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung.“

Dr. Sonja Menzel, Sächsischer Verein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.  
Hedwigstr. 6, 04315 Leipzig  
Tel. 03 41-6 99 30 10 oder 11  
Fax 03 41-6 99 30 12

<sup>1</sup> Wobei empfindliche Defizite vor allem auch im derzeit wenig wirksamen Instrumentarium der Regionalplanung angesprochen werden müssen.

Bernd Wipper

## **Der Leerstand von Wohnungen bleibt der Dauerbrenner Nummer 1**

■ *Dessen Dimensionen nehmen oft erschreckende Ausmaße an. Hochhäuser, bei denen sich der Vermieter glücklich schätzt, wenn nur jede fünfte Wohnung keine Einnahmen bringt, sind schon fast ein positives Beispiel.*

Ein großer Teil des Bestandes der Geschäftsstelle Nord der Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (Wobau) stammt aus DDR-Zeiten. Ihr Negativimage, gerade in den ersten Jahren nach der Wende allenthalben beschworen, haben die vielgeschmähten „Platten“ an vielen Stellen bereits abgelegt. Mit einer nachhaltigen Sanierung durch die Wobau sind vorzeigbare Fortschritte entstanden. Und

ganz wichtig, Mieter entscheiden sich ganz bewusst für eine Wohnung im 10- oder 16-Geschosser.

Der Ansatz für die grundlegende Umgestaltung solcher Häuser orientiert sich an mehreren Aspekten. Nur nach einem willkürlichen Plan wären kaum attraktive Wohnungen zu schaffen. Deshalb steht im Vordergrund die Überlegung, welche Wohnlagen bei potentiellen Mietern auf Zuspruch stoßen. Gute Verkehrsanbindungen, Grünanlagen, Erholungsmöglichkeiten und anderes spielen eine Rolle. Es gilt zu entscheiden, wie die Sanierung letztlich aussehen soll, welche Mitsprachemöglichkeiten die Bewohner erhalten.



**Seeufer 1-2 in Magdeburg, durch Rückbau entstand ein attraktives Wohnhaus**

Grundrissveränderungen werden angeboten, wo es machbar ist. Bäder erhalten ihr neues Gesicht ganz individuell. Längst gehört es zur Selbstverständlichkeit, dass der Mieter selbst über die Art der Fliesen, über eine Badewanne oder eine Dusche entscheidet. Dort wo so vorgegangen wurde, sank der Leerstand auf ein fast unbedeutendes Maß.

In einer schönen Wohnlage Magdeburgs direkt am Stadtrand und dem Neustädter See wurde im vergangenen Jahr ein 16-Geschosser regelrecht „umgekrempelt“. 1.600 Mark kostete die Modernisierung eines Quadratmeters Wohnfläche.

Das Konzept war radikal. Es entstand ein großzügiges Foyer über zwei Ebenen mit Blick zum See. Sitzcken bieten die Möglichkeit, Besucher zu empfangen oder mit dem Nachbarn zu plauschen. Frisiersalon, Kosmetikstudio und andere Gewerbemietler zogen ins Erdgeschoss. Tagsüber sorgt ein Concierge für Ordnung und Sicherheit. Ein intelligentes Schließsystem lässt Mieter nur in ihren Wohnbereich. Die unübersichtlichen Flure sind geteilt worden. Mit ihnen verschwand die Anonymität in der Nachbarschaft. Alle Wohnungen erhielten zudem neue Grundrisse, wurden den heutigen Anforderungen angepasst.

Vermietungsprobleme sind hier unbekannt, wie auch in einem benachbarten Zehngeschosser. Er war

ebenfalls 2000 nach dem Leerzug komplett umgestaltet worden. Ein Rückbau in den obersten drei Etagen brachte Platz für opulente Terrassen.

Schon Wochen vor der Fertigstellung waren alle Wohnungen vermietet. In diesem Jahr steht der Beginn eines neuen Konzepts für den sanften Rückbau von P2-Wohnungen im Wohngebiet Kannenstieg zur Realisierung an. Zwei komplette von insgesamt sechs Etagen verschwinden dabei, machen Dachgärten und Hobbyräumen Platz, die die Hausbewohner mieten können. Gleichzeitig erhalten alle Wohnungen eine umfassende „Schönheitskur“. In diesem Projekt wird der eingeschlagene Weg der Nachhaltigkeit weiter beschritten.

**Bernd Wipper, Geschäftsstellenleiter Nord**  
 Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH  
 Moritzstr. 1-2, 39124 Magdeburg  
 Tel. 03 91-6104-130  
 Fax 03 91-6104-215

**Seeufer 8 in Magdeburg, ein 16-Geschosser in völlig neuem Gewand**



## Kleinstädte in Ostdeutschland – ein besonderer Stadttyp

■ Der gesellschaftliche Transformationsprozess in Ostdeutschland wird auf vielen Ebenen wissenschaftlich erforscht. Im räumlichen Kontext stehen dabei im allgemeinen Probleme der Großstadtentwicklung im Vordergrund. Aber Ostdeutschland ist von seiner Siedlungsstruktur her betrachtet ein Land der (kleinen) Mittel- und Kleinstädte! In den neuen Bundesländern, in denen 20% der Bevölkerung Deutschlands leben, gibt es lediglich 13 Großstädte mit mindestens 100 000 Einwohnern (Ostberlin ist in der nachfolgenden Tabelle nicht ausgewiesen).

fungen sind auch rund um die Ballungsräume von Berlin und Leipzig vorhanden. In den ländlich geprägten Gebieten Nordostdeutschlands sind die Kleinstädte relativ gleichmäßig gestreut und stellen eine bedeutende Größe der Siedlungsstruktur dar. Durch das weitgehende Fehlen von Groß- und Mittelstädten prägen sie diesen Raum in ganz besonderer Weise. Im Gegensatz zu fast allen Groß- und Mittelstädten blieben sie auch vom industriellen Wohnungsbau verschont. Suburbanes Wachstum gab es nur in geringem Umfang. Dies macht heute

tät Orte hoher Lebensqualität sein. Ihre derzeitige und zukünftige Rolle ist jedoch angesichts zahlreicher historischer und aktueller Entwicklungsprobleme noch zu definieren. Geschieht dies nicht, droht der unwiederbringliche Verlust eines außergewöhnlichen Kulturguts.

Heute stellt dieser Stadttyp einen besonderen Problemfall im Siedlungssystem dar. Die Klein- und Landstädte wurden nie überzeugend in das raumordnerische Konzept der DDR eingeordnet. Wurden sie keine Kreisstädte oder Industriestandorte, erfolgte eine

Tab. 1: Gemeinden in den Ländern am 31.12.1999 nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklassen	Alte Bundesländer			Neue Bundesländer		
	Anzahl der Gemeinden	Anteil der Gemeinden	Anteil der Bevölkerung	Anzahl der Gemeinden	Anteil der Gemeinden	Anteil der Bevölkerung
unter 500	1 513	17,77%	0,60%	2 185	40,90%	4,26%
500 – 999	1 291	15,17%	1,42%	1 238	23,18%	5,76%
1 000 – 1 999	1 549	18,20%	3,31%	758	14,19%	6,94%
2 000 – 4 999	1 789	21,02%	8,49%	708	13,26%	14,58%
5 000 – 9 999	1 057	12,42%	11,08%	231	4,33%	10,37%
10 000 – 19 999	740	8,69%	15,34%	113	2,12%	10,20%
20 000 – 49 999	408	4,79%	18,36%	85	1,59%	16,79%
50 000 – 99 999	95	1,12%	9,50%	11	0,21%	5,11%
100 000 – 199 999	39	0,46%	7,79%	5	0,09%	3,69%
200 000 – 499 999	20	0,23%	8,36%	7	0,13%	13,95%
500 000 und mehr	12	0,14%	15,74%	–	–	8,34%
	<b>8 513</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>5 341</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland 2000

Im Bundesland Brandenburg z. B. gibt es insgesamt 116 Städte, lediglich zwei davon sind Großstädte. 89 dieser Städte aber haben weniger als 15 000 Einwohner.

Viele der ostdeutschen Kleinstädte haben eine lange Geschichte und zeichnen sich durch ein geschlossenes historisches Stadtbild im Kernbereich aus. Da sie während der DDR-Zeit im Windschatten der staatlich geplanten Entwicklung lagen, konnten sie vielfach in weitem Umfang ihre historische Altstadt erhalten. Eine Konzentration von Kleinstädten tritt in der Region Chemnitz auf, Kleinstadthäu-

ihren besonderen historischen und kulturellen Wert aus. Es gibt in Deutschland nur noch wenige Städte, die eine solche historische Kontinuität von wirklicher und nicht disneyfizzierter Geschichte zeigen. In den kleinen Städten in Westdeutschland wurde im Verlauf des starken wirtschaftlichen Wachstums während der 60er Jahre die bauliche und funktionale Situation gesichert bzw. erneuert, aber in fast allen Fällen um den Preis einer Zerstörung des historischen Stadtbildes und der historischen Struktur.

Die ostdeutschen Kleinstädte könnten deshalb angesichts ihrer städtebaulichen und landschaftlichen Quali-

weitgehende Vernachlässigung dieses Siedlungstyps. Kleine Landstädte, die vor 1945 Mittelpunkt für das bäuerliche Umland gewesen waren, hatten einen starken Funktionsverlust durch die „Aufrüstung“ des Landes und die Konzentration auf die Kreisebene zu beklagen. In peripheren Gebieten kam es zu deutlichen Bevölkerungsrückgängen. Da in der DDR für das Wohnen und Arbeiten in den historischen Kernen der Kleinstädte keine Investitionen vorgenommen wurden, war ihr Start in die bundesrepublikanische Gesellschaft besonders schwierig: verfallene Bausubstanz, leerstehende Gebäude und hoher Investitionsbedarf

waren Kennzeichen dieser Ausgangssituation. Lokalpolitiker und Denkmalschützer hatten daher große Hoffnungen auf die Wende gesetzt. Während sich für die Großstädte inzwischen wieder positive Entwicklungsperspektiven abzeichnen, setzte sich nach 1990 die negative Entwicklung in den kleinen Städten fort. Denn Restitutionsprobleme und ungeklärte Eigentumsverhältnisse, fehlendes Eigenkapital der privaten Hausbesitzer und höhere Wertschätzung des Wohnens in Neubauten außerhalb der Innenstadt bewirkten die weitere Vernachlässigung der historischen Bausubstanz. Nur in Teilen der Städte findet mit Hilfe öffentlicher Subventionen im Rahmen der Stadterneuerungspolitik eine Restaurierung und Modernisierung statt.

Die „Kleinen Städte“ befinden sich zudem häufig in einer geographischen Lage, die hinsichtlich wirtschaftlicher Wachstumsbedingungen ungünstige „natürliche“ Standortbedingungen bieten. Mit der gesellschaftlichen Umstrukturierung, die einherging mit dem Abbau von Industrie, Militär und Landwirtschaft in den Regionen und Kleinstädten kam es zudem nach der Wende zu hoher Arbeitslosigkeit und zu starken Abwanderungen der jüngeren und mobilen Bevölkerungsgruppen insbesondere in die alten Bundesländer.

Heute ist, wie schon in der DDR, eine verstärkte Tendenz des „Überspringens“ der Kleinstädte als Versorgungszentrum und damit einhergehende Funktionsverluste zu beobachten. Ihre einstmalige Bedeutung als Einzelhandelsstandort haben sie weitgehend verloren, für Industrie- und Dienstleistungsansiedlungen sind sie kaum interessant. Zudem verlieren die Kleinstädte zunehmend den Anschluss an das System des Öffentlichen Personenverkehrs. Nur kleine Städte in der Nähe von Ballungsräumen oder Orte, die herausragende touristische Qualitäten besitzen, können sich diesem Trend entziehen, der die Städte in peripheren, ländlichen und strukturschwachen Räumen in seiner vollen Stärke trifft.

Da Kleinstädte Ostdeutschland so nachhaltig prägen, können sie, trotz aller Probleme wichtige Potenziale für die Weiterentwicklung benachteiligter Regionen darstellen. Diese Hypothese

bildet den Hintergrund für ein Forschungsprojekt, das zurzeit an der Humboldt-Universität bearbeitet wird: Kleinstädte in Ostdeutschland – welche Zukunft hat dieser Stadttypus? Es wird von der Fritz Thyssen Stiftung finanziert und hat sich zum Ziel gesetzt, Entwicklungspotenziale dieses Siedlungstyps, trotz ökonomisch prekärer Situation, zu untersuchen. Das Projekt läuft seit dem 1.1.2000 und soll zum 31.12.2001 abgeschlossen sein.

Auf theoretischer Ebene wird mit dem Forschungsprojekt eine Weiterentwicklung des in der Forschung erst in Ansätzen vorhandenen Konzepts der „schrumpfenden Stadt“ angestrebt, d. h. Handlungsorientierungen für Städte mit dauerhaft abnehmender Bevölkerungszahl und wirtschaftlich stagnierender Entwicklung sollen analysiert werden. Mit diesem Ansatz werden Alternativen zu einer Entwicklungsstrategie zur Diskussion gestellt, die auf die Abstrahierung externer Wachstumspotenziale setzt – denn diese wird von fast allen ExpertInnen als illusorisch bezeichnet. Dem Problem der „schrumpfenden“ Stadt sehen sich heute viele Städte in den neuen Bundesländern konfrontiert, ohne bisher strategische Konsequenzen aus dieser grundlegend anderen Entwicklungsperspektive ziehen zu können. Der zu untersuchende Stadttyp der Klein- und Landstädte in der Peripherie ist ein Extremfall dieser Entwicklung. Explizit liegt diesem Ansatz die Annahme zu Grunde, daß diese Prozesse in den ostdeutschen Klein- und Landstädten besonders deutlich in Erscheinung treten und somit für alle vom „Schrumpfen“ betroffenen Stadttypen Relevanz haben.

Das skizzierte Forschungsfeld zu den Chancen der Schrumpfung wird inhaltlich vervollständigt durch Überlegungen, die im Zuge der Diskussion um eine Regionalentwicklung durch 'endogene Potenziale' aufkam. Im Forschungsprojekt wird davon ausgegangen, dass es regional bzw. lokal spezifische Kulturen gibt, die sowohl als endogenes Potenzial, aber auch als Entwicklungshemmnis wirken können. Forschungsleitend ist die These, dass lokal spezifische soziokulturelle Potenziale existieren, die besondere Stadtentwicklungspotenziale sein können: Ausgangspunkt ist die Annahme, dass ein soziokulturelles endogenes Poten-

zial auf spezifische kleinstädtische Lebensweise und -bedingungen, Wertvorstellungen und Überzeugungen zurückgeht, dazu gehören insbesondere Traditionen, die sich aus dem historischen Kontext der jeweiligen zu untersuchenden kleinen Stadt ergeben. Als entscheidende Randbedingung ist dabei die vorwiegend historisch begründete regionale Bedeutung der Klein- und Landstadt anzusehen. Soziokulturelle endogene Entwicklungsfaktoren sind nach diesen Überlegungen z. B. Resonanzen auf historische Entwicklungen, spezifische kleinstädtische Lebensweisen/stile und starke informelle Netzwerke.

Als Untersuchungsgebiet des Forschungsprojektes wurde der Nordostdeutsche Raum innerhalb der Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg gewählt. Dabei wurde die Untersuchung auf die Teile des Mecklenburg-Vorpommerschen Binnenlandes und Nordbrandenburgs beschränkt, die sich außerhalb der Entwicklungsräume Berlins und der großen Städte und Tourismusorte der Ostseeküste befinden. Dieser Raum wurde zum Untersuchungsgegenstand bestimmt, weil sich hier die Problemlagen der Entwicklung von Kleinstädten im ländlichen Raum besonders deutlich zeigen. Die Region ist charakterisiert durch eine sehr geringe Besiedlungsdichte, große Strukturdefizite und das weitgehende Fehlen von Groß- und Mittelstädten. Gleichwohl besitzt dieses Gebiet ein dichtes Netz von Kleinstädten und Landschaftsräume von hoher Qualität.

Diese Gebietsauswahl basiert auf Erkenntnissen einer deutschlandweiten Regionalanalyse der (ehemaligen) Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR – heute BBR) über „Typen ländlicher Entwicklung in Deutschland und Europa“. Über die bloße Abgrenzung nach Besiedlungsdichte hinaus wurden verschiedene sozio-ökonomische Indikatoren miteinbezogen, um verschiedene Kategorien ländlicher Räume identifizieren und abgrenzen zu können. Durch die BfLR wurden anhand siedlungsstruktureller und wirtschaftlicher Gesichtspunkte vier Typen ländlicher Entwicklung unterschieden. Unter den nach siedlungsstrukturellen und wirtschaftlichen Defiziten und Entwicklungschancen ungünstigsten Typus „strukturschwa-

che ländliche Räume ohne nennenswerte (aus Bundessicht messbare) Entwicklungspotenziale“ fallen auch Teile des Mecklenburg-Vorpommerschen Binnenlandes und Nordbrandenburgs.

Die Kleinstädte bilden in der Region eine heterogene Siedlungsgruppe, determiniert von ihrer jeweiligen regionalen, wirtschaftlichen und funktionellen Situation und historischen Tradition. Trotz dieser Heterogenität lassen sich einige verallgemeinernde Aussagen über diesen Stadttyp machen:

- Fast alle Städte dieser Region entstanden im Rahmen der Ostsiedlung des 13. Jahrhunderts, bei Burgen, Kaufmannssiedlungen oder aus wilder Wurzel und wurden auf planmäßigem Grundriss errichtet. Spätere Stadterhebungen sind selten.
- Die Stadtgeschichte verlief in den Städten der Untersuchungsregion zwar unterschiedlich, aber eine große politische Bedeutung erlangte keine Kleinstadt.
- Die gesamte Region, besonders der brandenburgische Raum, ist durch Ackerbürgerstädte mit geringen gewerblichen und administrativen Funktionen geprägt. Im pommerischen und mecklenburgischen Raum finden sich auch verstärkt Handelsstädte, wenn auch in sehr bescheidenem Umfang im Vergleich zu den Seestädten im Norden. Weitere historische Prägungen ergeben sich durch Garnisonen und kleinere Residenzen.
- Die wirtschaftliche Grundlage der Städte bildeten neben der Landwirtschaft, unspezifischem Handwerk und dem Nahhandel seit dem 19. Jahrhundert vor allem ländliche Industrien (Stärkefabriken, Zuckerfabriken, Ziegeleien, Brauereien, Holzverarbeitung).
- In der DDR-Zeit gab es kaum industrielle Neuansiedlungen, Vorkriegsbetriebe wurden aber in der Regel weiterbetrieben.
- Viele der betrachteten Kleinstädte hatten in der DDR-Zeit Kreisstadtstatus (etwa 30%) und konnten deshalb ihre administrative Stellung stärken. Fast alle haben diese Funktion nach der Wende jedoch verloren.

In die konkrete Städteauswahl für das Forschungsprojekt wurden solche Orte mit einbezogen,

- die zwischen 2.000 und 15.000 Einwohner zählen,
- die hinsichtlich Stadtgrundriss und Bebauungsstruktur städtisch geprägt sind,
- die zentralörtliche Funktionen mindestens der unteren Stufe wahrnehmen,
- und die in aller Regel eine lange Tradition des Stadtrechts besitzen.

Durch diese Vorauswahl konzentriert sich die Grundaufnahme auf 55 Städte. Von diesen wurden in einem ausführlichen Auswahlverfahren 4 Städte für eine vertiefende Untersuchung ausgewählt. Die Methodik der Untersuchung der vier Städte gliedert sich in drei Hauptschritte: Die Erstellung von eingehenden Städteprofilen, Schlüsselinterviews und repräsentative, telefonische Haushaltsbefragung.

Von den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen kann an dieser Stelle nur ein kleiner Ausschnitt dargestellt werden. Mit den Schlüsselpersoneninterviews haben wir untersucht, wer in den Untersuchungsstädten die Stadtaktiven sind, d.h. die Bürger, die sich in der Stadtpolitik engagieren. Wir haben nicht nur, wie sonst in der Stadtforschung üblich, die Funktionseelite interviewt, sondern auch BürgerInnen, die aufgrund ihrer persönlichen Einstellung aktiv an der Stadtentwicklung beteiligt sind.

Schon die soziologische Analyse der Personengruppe, die die Stadtaktiven bilden, gibt Hinweise auf Sozialkapital in Kleinstädten. Offensichtlich sind es die 45–60 Jährigen in einer Stadt, die sich für die Stadtentwicklung engagieren. Die Tatsache, dass es sich überwiegend um männliche Personen handelt, verweist auf gut funktionierende Partnerschaften. Fast alle Schlüsselpersonen sind verheiratet und die Frauen halten, ganz klassisch, den Männern „den Rücken“ frei. Fast alle Interviewten waren zur DDR-Zeit nicht in der Stadtpolitik aktiv. Nur wenige waren vor der Wende in der SED oder in einer der Blockparteien. Erst die Ereignisse der Wende motivierten zum Einstieg in die Kommunalpolitik: Weil man endlich selber etwas tun wollte; weil es sonst die Falschen machen; weil man sich verantwortlich für die Stadt fühlt. Viele der Stadtaktiven waren zwar nicht in der DDR-Bürger-

bewegung aktiv, jedoch gehören sie zu den Menschen, die ich hier als Wendeaktivisten bezeichnen möchte, die den gesellschaftlichen Wandlungsprozess in ihrer Stadt durch ihr Engagement vorangetrieben haben. Der Berufsstatus weist die Stadtaktiven überwiegend als selbständige Gewerbetreibende, Angestellte der Stadtverwaltung und Führungskräfte aus Betrieben aus. In drei der untersuchten Städte hatte auch der jeweilige Vertreter der Kirche eine wichtige Rolle.

Alle Stadtexperten haben eine ostdeutsche Biographie. Über die Hälfte hat eine lange bis sehr lange Wohndauer in der Stadt. Zum Teil leben die Familien der Befragten schon seit mehreren Generationen in der Stadt. „Westimporte“ gibt es in den untersuchten Kleinstädten fast gar nicht, wenn dann sind sie in der Verwaltung beschäftigt. Einige sind zwischen den 60er und 80er Jahren aus beruflichen Gründen in den untersuchten Kleinstädten ansässig geworden. Fünf der Stadtaktiven wohnen heute nicht mehr unmittelbar in den Untersuchungsstädten. Sie sind mit ihren Firmen nach der Wende ins Umland gewandert.

Aus dieser Struktur ergibt sich eine phänomenale Heimatverbundenheit, wie fast alle ExpertInnen betonten, deren räumliche Bezugspunkte zwei Koordinaten hat: Stadt und Landschaft. Sehr stolz ist man in den kleinen Städten auf deren Geschichte. Viele Vereinsaktivitäten beziehen sich folgerichtig darauf. Sei es als Heimatverein oder als Verein zur Vorbereitung der traditionellen jährlichen Stadtfeste wie Hechtfest oder Strandfest. Überhaupt die Vereine. Sie bilden das öffentliche Leben der Stadt. Kein Stadtexperte der nicht Mitglied in einem stadtrelevantem Verein ist. Viele ExpertInnen sind mehrfach aktiv z.B. als Mitglied von Vereinsführungen, Stadtverordnete und Gewerbetreibende.

Da die Stadtakteure einen ausschließlich lokalen Orientierungsradius haben, sind die Kontaktnetze relativ fest geknüpft. Ihre Beziehungen sind vom gegenseitigen Vertrauen geprägt, man weiß auch um die Schwächen und Defizite des Anderen. Man weiß wie sich jeder und jede verhält, was seine Ansichten sind.

Aus den bisherigen Untersuchungsergebnissen kristallisieren sich jenseits

eines rein ökonomischen Wachstums folgende Indikatoren heraus, die das Leben in den Kleinstädten prägen und einen Bestimmungsfaktor für die strategisch endogene Entwicklung darstellen können:

**1. Vereine:** Diese Art, sich in der Freizeit zu organisieren und zu engagieren, findet in den Kleinstädten großen Zuspruch. Gibt es ein Engagement außerhalb des Erwerbslebens und des Privatlebens, beschränkt sich dieses, bis auf wenige Ausnahmen, auf das Vereinsleben. Die Vereine sind Ausdruck der Interessen der BürgerInnen in den Kleinstädten. Dies äußert sich in der Dominanz der Sport-, Garten-, Kleintierzucht-, und Schützenvereine. Stadtpolitische und kulturelle Belange werden in Vereinen kanonisiert, die sich mit der Heimatgeschichte, dem Tourismus und/oder der Organisation von Heimatfesten beschäftigen.

Die Vereine in den Kleinstädten bedienen nicht nur die Nachfrage nach Aktivitäten, sondern schaffen darüber hinaus ein Wir-Gefühl. Sie sind das nach außen wenig sichtbare „öffentliche Leben“ der Stadt. Das Vereinsleben erhöht den Bekanntheitsgrad und stärkt die Netzwerkstrukturen unter den Kleinstädtern. Durch eine relativ gute Vernetzung von Stadtverwaltung und Vereinen können trotz der beschränkten finanziellen Möglichkeiten der Stadt vielfältige Freizeitmöglichkeiten geschaffen werden, indem die Stadt den Vereinen Räumlichkeiten und Mittel zur Unterstützung zur Verfügung stellt, oder auch ergänzend immaterielle Unterstützung gibt, z. B. Hilfe bei der Beantragung von Fördermitteln und das Wissen bei der Organisation bestimmter Aktivitäten/Veranstaltungen. Durch diese Art der Zusammenarbeit von Stadt und Vereinen ist es möglich die Beiträge niedrig zu halten und somit auch Arbeitslose, Sozialhilfeempfänger usw. ins Vereins- und Stadtleben zu integrieren und damit den Grad der Isoliertheit gering zu halten.

**2. Informelle Netzwerke:** Aus der Größe und Überschaubarkeit der Kleinstädte und der fehlenden Anonymität entwickeln sich eigene Formen und Strukturen im Umgang der Menschen miteinander. Auf der Basis einander zu kennen (häufig über Generationen)

und oft zu begegnen findet ein unmittelbarer Austausch über Geschehnisse und Neuigkeiten statt. Die politisch Verantwortlichen und die Bevölkerung treffen im Alltag aufeinander und können auf informellem Wege ihre Interessen und Kritik austauschen. Darüber hinaus fördern kleinstadtspezifische Kulturen, wie die Überschaubarkeit und die fehlende Anonymität, die Hilfsbereitschaft untereinander, die in der unmittelbaren Nachbarschaft, im Freundeskreis, beim Hausbau, Umzügen und gegenüber älteren Menschen zum Ausdruck kommen. Es gibt einen ausgeprägten informellen Leistungsaustausch.

**3.** Einen dritten Schwerpunkt bildet die **Identifikation mit der Stadt**, den (historischen) Gebäuden und dem eigenen Flair. Dies geht einher mit einem ausgeprägtem Verantwortungsbewusstsein, das das Handeln der engagierten Bürger prägt. In den untersuchten Städten ist die Grundlage für eine endogene Entwicklungsstrategie durch dieses hohe Identitätspotenzial angelegt. Durch das Bewusstsein über Stärken und Defizite versucht man Lösungen zu finden, die die Entwicklung der Stadt fördert. In Bezug darauf wurden Leitlinien und Ziele erarbeitet, denen man sich langsam zu nähern versucht. Wichtigste Komponenten sind dabei die Ansiedlung von Arbeitsplätzen und die Landschafts- und Stadtästhetik.

**Fazit:** Das bisherige Ergebnis unserer Studie ist die Erkenntnis, dass es in den untersuchten Kleinstädten lokalregionale Kulturen gibt, die jenseits der rein sozio-ökonomischen Betrachtungsweise Entwicklungspotenziale darstellen. Das ist zum einen die Gesamtheit der kleinstadtspezifischen Kulturen, die die Lebensqualität bestimmen (Überschaubarkeit, fehlende Anonymität, Freizeitangebot, fehlende soziale Brennpunkte) und zum anderen das Sozialkapital, das sich in dem Vereinsleben, in den informellen Netzwerken und der lokalen Identität widerspiegelt. Diese Indikatoren sind nutzbare endogene Potenziale, die die Entwicklung der Kleinstädte und ihrer Umgebung trotz geringem wirtschaftlichen Potenzial, geringer Bevölkerungsdichte und peripherer Lage positiv beeinflussen (können). Die bloße Exis-

tenz der kleinstadtspezifischen Kulturen und des Sozialkapitals sind keine Erfolgsgaranten, und sie sind sicher nicht die einzigen Bestimmungsfaktoren für die Entwicklung der Kleinstädte, dennoch tragen sie zur sozialen Existenzsicherung, Erhöhung der Lebensqualität und zum Schutz natürlicher Lebensgrundlagen bei. Sie begründen, warum viele Menschen in den Kleinstädten ausharren und eben nicht abwandern.

*Dr. Christine Hannemann, Soziologin  
Humboldt-Universität Berlin  
Institut für Sozialwissenschaften  
Stadt- und Regionalsoziologie  
Unter den Linden 6, 10099 Berlin  
Tel. 030-20 93-42 05  
Fax 030-20 93-42 13  
E-Mail:  
christine.hannemann@sowi.hu-berlin.de*

## Wohnungspolitik findet nicht mehr statt

Interview mit Christine Ostrowski, wohnungspolitische Sprecherin der PDS-Bundestagsfraktion

? Das Wohnbündheft 2/99 beginnt mit der Überschrift „Wohnungspolitik findet nicht mehr statt“. Können Sie diese Einschätzung nachvollziehen oder anders gefragt, was tut sich noch in der Wohnungspolitik?

**Christine Ostrowski:** Jein. Zunächst muss man wissen, dass durch die Bundesregierung bzw. die Koalition akkurat drei Dinge realisiert wurden: 1. die Wohngeldnovelle, 2. die Novelle des Altschuldenhilfegesetzes und 3. schließlich die Reform der sozialen Wohnungsbauförderung. Rechnet man die Mietrechtsreform dazu, für die das Justizministerium federführend ist, sind es vier Aktivitäten. Mehr fand nicht statt. Damit gibt es im öffentlichen Bild keine Wohnungspolitik. BSE, MKS, Kampfhunde, Trittin und Fischer bewegten den Bundestag sehr viel heftiger als das Wohnen. Auch qualitativ gelang nirgendwo der große Wurf. So entspricht 80 Mark mehr Wohngeld für westdeutsche Haushalte der Mietsteigerung der letzten 10 Jahre nicht. Die Sozialhilfeempfänger sind tendenziell die Verlierer der Wohngeldreform, weil ihr Zuschuss nicht mehr mitwächst. Und ein Großteil der ostdeutschen Haushalte muss gar mit weniger Wohngeld rechnen. Die Änderung des Altschuldenhilfegesetzes kam über den Privatisierungs-Schlussstrich nicht hinaus; die Altschulden, besonders jene auf leerstehenden Wohnungen, bleiben bestehen. Die Reform der Wohnungsbauförderung läuft auf das Abschaffen des sozialen Wohnungsbaus hinaus. Beim Mietrecht wurden wirkliche Reformschritte, wie zum Beispiel die Abschaffung der Modernisierungumlage, umgangen. Ganz abgesehen davon, dass es eine Fülle drängender Probleme gibt, bei denen politisches Handeln unterlassen wurde; ich sage nur Wohnungsleerstand Ost.

### Wohnungsleerstand und „Schrumpfende Stadt“ in den neuen Bundesländern

? Während in München preiswerter Mietwohnraum Mangelware ist, stehen in den neuen Bundesländern

eine Million Wohnungen leer. Derzeit häufen sich die Veranstaltungen zu diesem Thema, viele Städte erarbeiten Stadtentwicklungskonzepte und die Wohnungswirtschaftsverbände fordern Abrißfördermittel. Was ist aus Ihrer Sicht zu tun und welche Konsequenzen sind für die Wohnungspolitik zu ziehen?

**Ostrowski:** Umgehend muss den ostdeutschen Wohnungsunternehmen geholfen werden. Das Wichtigste ist die Streichung der Altschulden auf leerstehende Wohnungen, aber auch angemessene Abrisshilfen, Stundung von Krediten, Zinssenkungen gehören dazu; die Banken müssen mit ins Boot. Doch das sind nur kurzfristige Maßnahmen, die lediglich dem Überleben der Wohnungsunternehmen dienen. Mittel- und langfristig muss der Markt tatsächlich wieder ins Gleichgewicht kommen. Abriss auf Grundlage eines Stadtentwicklungskonzeptes – und nur dann – lässt sich nicht vermeiden, so widersinnig das ist. Neubau darf nicht mehr stattfinden. Entsprechend sind die Instrumente und Förderprogramme zu gestalten. Dazu gehört die Erhöhung der Eigenheimzulage bei Bestandserwerb und die Erhöhung der Investitionszulage bei Modernisierung/Sanierung. Man darf jedoch nicht verkennen, dass leerstehende Wohnungen Signal einer schrumpfenden Bevölkerung sind. Nicht nur wegen der Abwanderung, sondern vor allem wegen einer Sterberate, die die Geburtenrate deutlich übersteigt. Deshalb muss dem Osten in neuer Qualität nachhaltige Hilfe zuteil werden: Wirtschaft, Industrie, Arbeitsplätze, Beschäftigung. So und nur so kann das Schrumpfen der Bevölkerung – und das erst nach Jahrzehnten – aufgehalten werden. Ich habe jedoch den Eindruck, dass die Politiker das überhaupt nicht begriffen haben.

### Zukunft des sozialen Wohnungsbaus

? Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist von knapp 4 Milliarden im Jahr 1993 auf 600 Mio. DM im Jahr 2000 heruntergefahren worden. Für 2001 ist von 450 Mio. DM die Rede. Hier kann man wohl kaum noch

von einer Kürzung, sondern muß eher von einer fast Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus reden. Wird damit auch das Ziel des Baugesetzbuches, für breite Bevölkerungsschichten preiswerten Wohnraum zu schaffen, aufgegeben und damit der Bereich den Marktgesetzen weitgehend überlassen?

**Ostrowski:** Der Bund hat in der mittelfristigen Finanzplanung bereits festgeschrieben: mehr als das gesetzliche Minimum – 450 Mio. – gibt es nicht. Das Ziel der Förderung breiter Schichten wird explizit aufgegeben. Gefördert werden nur noch einkommensschwache Haushalte innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen und sozial anderswie auffällige Mieter. Dabei bleiben die Einkommensgrenzen auf dem alten Stand von 1994; obwohl ein Jahreseinkommen damals „mehr wert war“ als es heute ist. Die Länder können diese Grenzen zwar eigenständig erhöhen, allerdings ist mir kein Bundesland bekannt, das dem Sparzwang nicht unterliegt. Zusammen mit der Orientierung auf die Unterbringung der Betroffenen im Wohnungsbestand führt das zum Erliegen des sozialen Wohnungsbaus. Die Reform ist der Rückzug des Staates aus der Förderung. Und das, obwohl die Zahl der Menschen mit niedrigem Einkommen meines Erachtens nach nicht ab-, sondern zunimmt. Diese werden dem freien Markt ausgeliefert.

### Programm „Soziale Stadt“

? In vernachlässigten Stadtteilen der Großstädte rücken die Politikfelder angesichts vielschichtiger Problemlagen enger zusammen. Integrierte Handlungsansätze bestehend aus Arbeitsmarkt-, Sozial-, Gesundheits-, Bildungs- und Kulturpolitik werden im Rahmen einer neuen Stadtentwicklungspolitik in den Städten entwickelt. Welche Rolle spielt Ihrer Meinung nach hierbei die Wohnungspolitik und wie soll dieser Ansatz in Zukunft unterstützt werden?

**Ostrowski:** Die Finanzen des Programms Soziale Stadt sind so spärlich, dass der gute Grundgedanke nicht oder nur sehr punktuell realisiert wer-

den wird. Die schönste Idee nützt nichts, wenn die Mittel zu ihrer Realisierung fehlen. Das Programm muss finanziell deutlich aufgestockt werden, inhaltlich ist es in Ordnung.

### Neue Genossenschaften

? Im Wohnbündheft 2/2000 wird unter dem Stichwort „Neue Genossenschaften“ ein Handlungsfeld aufgezeigt, in dem Wohnungspolitik aktiv werden könnte. Hintergrund dieser Überlegung ist eine inzwischen über 10-jährige Erfahrung mit neuen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Unter den Stichworten Quartiersentwicklung und soziale Nachbarschaften, mieternahe Privatisierungsmodelle, Sicherung preiswerten Wohnraums, Selbsthilfe und Solidarität sind in den letzten Jahren sehr viele positive Projekte entwickelt worden, die mit einer politischen Unterstützung wesentlich größere gesellschaftspolitische Wirkung entfalten könnten. Sehen Sie in diesen Projekten eine „Keimzelle einer neuen integrierten Wohnungspolitik“ und will die PDS dies in Zukunft unterstützen?

**Ostrowski:** Bei den neuen Genossenschaften muss man, glaub ich, unterscheiden. Da gibt es einmal die sogenannten § 17-Genossenschaften, deren Gründung wohl eher aus steuerlichen Motiven erfolgte als des genossenschaftlichen Wohnens wegen. Dann die Genossenschaften, die sich nach Altschuldenhilfegesetz ausgründet haben bzw. die TLG-Genossenschaften, denen es aufgrund des Leerstandes sehr schlecht geht. Wir haben erst kürzlich einen Antrag in den Bundestag eingebracht, der die Genossenschaftsförderung reformieren soll. Unter anderem mit einer höheren Förderung auf den Genossenschaftsanteil und zwar unabhängig von seiner Höhe. Damit könnten bestehende Genossenschaften bessere Chancen erhalten, neue Mitglieder zu finden und weitere finanzielle Mittel zu aktivieren. Das genossenschaftliche Wohnen wurde durch die Politik sehr vernachlässigt, obwohl es gerade Menschen mit geringerem Einkommen eigentumsähnliches und sicheres Wohnen in gegenseitiger Solidarität

ermöglicht. Die Benachteiligung der Genossenschaften gegenüber der Wohneigentumsförderung sollte nicht länger Praxis sein.

### Leitbild

? In Teilen der sozialdemokratischen Wohnungspolitik ist vor drei Jahren ein Papier mit der Überschrift „Leitbild soziale Wohnungswirtschaft“ entwickelt worden. Dort sind eine Reihe von inhaltlichen Anforderungen an zukünftige Wohnungsbauförderung formuliert, die vom Fördermittelempfänger eingehalten werden sollen. Die traditionelle Wohnungswirtschaft, insbesondere die Genossenschaften haben scharf darauf reagiert und das Leitbild abgelehnt. Spielt dieses Leitbild bei den zukünftigen Überlegungen zur Wohnungspolitik noch eine Rolle und welches Leitbild verfolgen Sie für eine Bundes-Wohnungspolitik?

**Ostrowski:** Tut mir leid, ich kenne dieses Leitbild nicht.

### Umlandwanderungen

? Für viele Städte, und die größeren Städte der neuen Bundesländer haben in den letzten 10 Jahren dabei stark „aufgeholt“, stellt die Umlandwanderung nicht nur ein steuer- und wirtschaftspolitisches, sondern auch ein ökologisches und verkehrspolitisches Problem dar. In einem Gutachten der TU Harburg machen die Wissenschaftler u.a. den Vorschlag, qualifizierte Innenentwicklung zu betreiben und nicht immer nur dem Ruf nach Baulandbereitstellung für Einfamilien- und Reihenhäuser zu folgen. Wie stehen Sie zu diesen Vorschlägen und wie wollen Sie diese in Zukunft fördern?

Was kann die Stadt tun und wie müssen Wohnquartiere in der Stadt entwickelt werden, um die Menschen hier zu halten?

Um es positiv zu beschreiben: In der Stadt müssen Wohnquartiere mit hoher Lebensqualität entwickelt werden. Dabei spielen Begriffe wie neue Wohnformen oder selbstbestimmte Nachbarschaften, nutzerorientierte Planung und Selbstverwaltung eine wichtige Rolle. Da geht der Woh-

nungsmarkt oder auch die Wohnungswirtschaft u.E. noch zu wenig darauf ein. Sehen Sie hier Handlungsbedarf?

**Ostrowski:** Ich vermute, die externen und Folgekosten einer Siedlungspolitik im Umland sind – ganz abgesehen von der Verkehrs- und Umweltbelastung – langfristig gesehen sehr viel höher als bspw. ein konsequentes, auch ordnungspolitisches und förderungspolitisches Umsteuern auf Innenstadtentwicklung, wozu eben auch die Erhöhung der Eigenheimzulage bei Bestandserwerb zählt. Ich glaube nämlich nicht, dass man den starken Wunsch der meisten Menschen nach dem eigenen Dach überm Kopf durch die Politik negieren sollte und kann. Aber man kann steuern, dass dieser Wunsch nicht vorrangig im Umland, sondern im Inneren der Städte realisiert wird. Wie will der Mensch wohnen? Sicher natürlich, möglichst unabhängig, mit einem Stück persönlichem Freiraum, mit Grün, mit Sonne, bezahlbar. Ich kenne Wohnprojekte, Geschosswohnungen – allerdings nicht in Deutschland – bei denen man dies alles hingekriegt hat. Den Lebensmittelpunkt mit dem persönlichen „Refugium“ einerseits, das soziale Miteinander andererseits. Es müssen nicht immer die langweiligen Reihenhäuser sein, bei denen einem der Nachbar auf den Teller guckt. Oder die üblichen Mietwohnungen. Dass es doch immer wieder ins Übliche abgleitet, mag daran liegen, dass vermutlich die Gelder überall knapp sind. Stadtplaner und Wohnungswirtschaft erkennen meiner Meinung nach schon neue Wohnbedarfe, aber sie schlagen solche Projekte vielfach gar nicht erst vor, weil sie vor den schmalen Kassen von vornherein kapitulieren.

Vielen Dank.

Das Interview führte B. Schmidt

Sabine Müller

## Da sind wir aber immer noch

■ Die Geschichte der Wohnprojekte in der Dresdner Äußeren Neustadt begann schon in „Vorwendezeiten“, als einige Mieter versuchten, die Häuser zu kaufen, in denen sie wohnten. Damit wollten sie die Gebäude vor dem baulichen Verfall retten und sich selbst den Verbleib im Wohngebiet ermöglichen. Ab 1989 setzte ein regelrechter Wohnprojekte-Boom ein. Es gab zeitweise etwa 40 Initiativen, die versuchten ihre individuellen Vorstellungen vom gemeinsamen Wohnen in die Realität umzusetzen. Unterstützung fanden diese Ideen zunächst vor allem durch das Hamburger Architekturbüro „Planerkollektiv“, welches zeitweise – begründet durch die Städtepartnerschaft Hamburg – Dresden und durch das Engagement der Bürgerinitiative Interessengemeinschaft Äußere Neustadt e.V. – in Dresden tätig war. So war durch die erwähnte ideelle und finanzielle Hilfe die „Genossenschaft Pulsnitzer Straße 10“ das Pilotobjekt, in

das nach der Sanierung 1992 die Bewohner einziehen konnten.

Noch unter DDR-Recht wurde die Äußere Neustadt durch das große Engagement der Interessengemeinschaft (IG) Äußere Neustadt e.V. zum Sanierungsgebiet erklärt. Dies eröffnete insbesondere durch die Bereitstellung von Fördermitteln die Finanzierung der dringend notwendigen Sanierungsmaßnahmen.

1990 gründeten die Vertreter von etwa 30 weiteren Gruppen einen Dachverband – die IG Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Damit wurde versucht, die gemeinsamen Interessen zu bündeln, gegenüber der Stadtverwaltung zu vertreten und entsprechende Entscheidungen der Stadtverordnetenversammlung herbeizuführen.

Grundsätzlich muß zwar gesagt werden, daß schon allein das Wort „Wohnprojekt“ bei so manchem Mitarbeiter der Stadtverwaltung Sorgenfalten auf der Stirn entstehen ließ, weil damit besetzte Häuser und randalierende Punks assoziiert wurden. Dennoch wurde 1992 durch die Verabschiedung des Dresdner Wohnkonzeptes die Stadtverwaltung mit der Erarbeitung von Verfahrensweisen zum Verkauf kommunaler Wohngebäude an Mietergemeinschaften beauftragt. Dies war möglich, weil der damalige Dresdner Dezernent für Stadtentwicklung den Wohnprojekte-Gedanken unterstützte.

Durch die Tätigkeit des Forums Äußere Neustadt, in welchem Vertreter des Stadtteils Äußere Neustadt, der Stadtverwaltung und des Sächsischen Innenmi-



Wohnprojekt Amselhof GbR, Böhmisches Straße 29/31, Hof während der Sanierung, die „Eigenleister“

nisteriums arbeiteten, drang die Idee kleiner Wohnungsgenossenschaften bis zum Innenminister mit der Konsequenz vor, daß 1996 ein Förderprogramm zum Erwerb von Anteilen aufgelegt wurde.

Bis heute schafften etwa 10 Wohnprojekte die Realisierung ihres Traumes vom gemeinsamen Wohnen. Daß es nicht mehr sind, hat unterschiedliche Gründe: Ein wesentlicher liegt in der Notwendigkeit der persönlichen, kontinuierlichen Auseinandersetzung der Mitglieder im Prozess des Wachstums und Entwickelns eines Wohnprojektes über mehrere Jahre, des gemeinsamen Bauens sowie darüber hinaus. Die Erfahrung hat gezeigt, daß die Bauphase oft die Zeit der intensiven persönlichen Begegnungen ist und die größten Schwierigkeiten erst im Gestalten des alltäglichen Lebens im fertigen Haus beginnen.



Wohnprojekt Sebnitzer Straße 28 nach der Sanierung

Weiterhin zu nennen ist trotz oben erwähntem Beschluss die ungenügende Unterstützung und Beratung durch die Stadtverwaltung und den Sanierungsträger im Hinblick auf die Bereitstellung geeigneter Grundstücke und Rechtsformen sowie die erforderliche intensive beratende Betreuung. Die Forderung, einen sogenannten Alternativen Sanierungsträger zu installieren, wurde leider nicht erfüllt. Heute finden unter Federführung der IG ÄN einmal monatlich Wohnprojekt-Beratungen statt, wo die gemachten Erfahrungen weitergegeben werden.

Der in der Äußeren Neustadt agierende städtische Sanierungsträger wurde den Erwartungen nicht gerecht und arbeitete teilweise gegen die Interessen der Wohnprojekte. So wurde beispielsweise versucht, einen Teil des Grundstückes, welches ein Wohnprojekt erwerben wollte, für eine andere Nutzung abzutrennen. Erst die öffentliche Diskussion in der Sanierungskommission Äußere Neustadt (Gremium zur Betroffenenbeteiligung) konnte diesen Konflikt lösen.

*Wohnprojekt Amselhof, 1. großes Maifest, Mai 1998  
im fertig sanierten Haus Böhmisches Straße 29/31*

Die Äußere Neustadt ist ein lebendiger Stadtteil, in dem Menschen mit den unterschiedlichsten Lebenskonzepten wohnen. Ähnlich bunt ist die Palette der Wohnprojekte: Vom Genossenschaftsmodell bis zur GbR, vom nachbarschaftlichen Miteinander bis zu intensiven persönlichen Kontakten ist alles vertreten. Daß es sich lohnt zeigt auch die Tatsache, daß es weiterhin

Interessenten gibt, die neue Projekte ins Leben rufen.

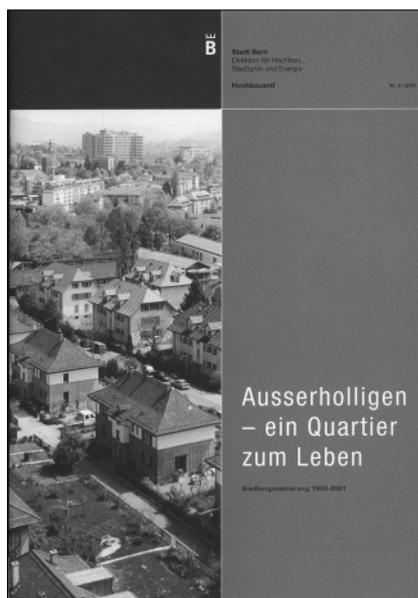
*Sabine Müller ist Mitglied in der IG Äußere Neustadt e.V.; war von 1993-94 Geschäftsführerin der Sanierungskommission. Sie ist Gesellschafterin im Wohnprojekt Amselhof GbR Böhmisches Str. 29, 01099 Dresden  
Tel. 03 51-8 01 36 60*



## Veröffentlichungen

### Ausserholligen – ein Quartier zum Leben

2001 erschien die Broschüre zur Sanierung der Arbeitersiedlung Ausserholligen in Bern. Es handelt sich dabei um ein Projekt der Stadt Bern (Kommunalwohnungen). Das im Zusammenhang mit der Sanierung entwickelte neue Verwaltungsmodell, das einen beträchtlichen Anteil an Selbstbestimmung der Mieterschaft garantiert, ist seit Mai dieses Jahres in Kraft und scheint sich positiv zu entwickeln.



Interessierte können die Broschüre bestellen bei:

Martin Burkhardt  
Hochbauamt der Stadt Bern  
Zieglerstrasse 62  
CH-3000 Bern

oder

E-Mail: martin.burkhardt@bern.ch

Detailauskünfte zum Projekt können auch bei Anne Burri eingeholt werden:

Anne Burri  
Leonhardstrasse 51  
CH-4051 Basel

oder

E-Mail: anneburri@dplanet.ch

Rezensionen

Markus Bandur

**Aesthetics of Total Serialism**

*Contemporary Research from Music to Architecture*

2001; 96 Seiten, 70 Farb- und 40 sw-Abbildungen; DM 23,- / ÖS 168,- / Fr. 16,80  
ISBN 3-7643-6449-1  
Birkhäuser Verlag, Basel

Das ist gewiss kein Buch für den Alltag des Planens und Bauens, sondern für die nachdenklichen Stunden, die sich ab und zu gönnen sollte, wer damit befasst ist.

Der Autor – er hat Musikwissenschaft, Philosophie und Geschichte studiert und ist Dozent an den Universitäten Freiburg, Bern und Kassel – sucht Zusammenhänge zwischen der seriellen Musik und der Architektur der Zeit, in der diese entwickelt worden ist, und führt diese weiter bis zu einigen gegenwärtigen Gebäuden u.a. Von Eisenman und Liebeskind. Auch die historischen Verbindungen zur Bildenden Kunst – Paul Klee, Max Bill, Burgoyne Diller, Piet Mondrian – werden gezogen. Das hier verwendete Konzept des integralen Serialismus ist, in Weiterführung der Zwölftontechnik Schönbergs und Weberns, seit den 50er Jahren kontinuierlich weiterentwickelt worden, wie an den neuen Beispielen zu sehen ist. Hervorzuheben ist dabei, dass mit Hilfe dieser Methode eine Ästhetik entstehen kann, die sich wohltuend von der der kurzlebigen Architekturmoden abhebt.

Der Regierende Bürgermeister von Berlin – Senatskanzlei (Hrsg.)

**Die Berlin-Studie**

*Strategien für die Stadt*

2001; 206 Seiten, zahlreiche Farbabbildungen; ISBN 3-929273-28-4; DM ?;  
Regio Verlag, Berlin

Die Berlin-Studie entwirft Strategien für Berlin bzw. die Region Berlin-Brandenburg im 21. Jahrhundert. Sie nennt die auf die Stadt generell, also nicht nur auf Berlin, zukommenden Herausforderungen und versucht, Lösungswe-

ge aufzuzeigen. Als Herausforderungen werden genannt: Wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit, Arbeit, Wissen, junge Menschen, Informationstechnologien, Zuwanderung, soziale Kohäsion, Ökologie, Transformation der Sozialsysteme, Zivilgesellschaft, regionale Kooperation, Kontext Europa. Dieses Bündel der Herausforderungen wird in einzelne Handlungsfelder gegliedert, um überhaupt noch bearbeitbar zu sein. Diese werden detailliert aufgeschlüsselt, bis ein komplexes, aber übersichtliches Kompendium der Probleme der Metropolen vorliegt. Diese Zusammenschau ermöglicht es, die Interdependenzen der städtischen Handlungsfelder zu erkennen.

Dieser Berlin-Band ist nicht nur für diese Stadt zu gebrauchen, sondern er bietet ein Gerüst zur Analyse und er zeigt Strategien des Handelns auf, die auch für andere Städte von Bedeutung sind, wenn die örtlichen Gegebenheiten entsprechend berücksichtigt werden.

Ronald Clark

**Gärten**

*Ein Reiseführer zu privaten und öffentlichen Parks in Deutschland*

2001/2002 – aktualisierte und erweiterte Auflage; 512 Seiten, 40 farbige und 122 sw-Abbildungen  
DM 29,80 / S 219,- / Fr 29,95  
ISBN 3-7667-1358-2  
Callwey Verlag, München

Auf über 500 Seiten werden geographisch nach Bundesländern geordnet über 1100 Gärten und Parks in Deutschland vorgestellt. Wer spezielle Gärten sucht – Rosengärten, botanische Gärten – findet ein Register. Der Band enthält auch die wichtige Informationen für den Reisenden: Öffnungszeiten der Gärten, Anfahrtswege. Jeder Garten wird kurz und sachlich beschrieben: Planungszeit, Idee, Realisierung, Umbau usw.

Der Band ist von der Deutschen Gesellschaft für Gartenkunst und Landschaftskultur herausgegeben, was aber nicht heisst, dass er nur für Landschaftsarchitekten brauchbar ist. Auch für Architekten und Stadtplaner sind Gärten und Parks wichtige Themen.

Joan Clifton

**Faszination Garten**

*300 neue Ideen zum Dekorieren und Selbermachen*

2001; 160 Seiten, 423 farbige Abbildungen; DM 29,95 / S 219,- / Fr 29,95  
ISBN 3-7667-1467-6;  
Callwey Verlag, München

Der Garten beim Haus hat schon immer als ein Ort der Privatheit und der Ruhe eine große Bedeutung gehabt. Er war das eigene kleine Paradies. Der Band „Faszination Garten“ bietet eine Fülle von Anregungen, wie Struktur und Form in den Garten gebracht werden können. Es sind oft gerade die einfachen Mittel, die eine große Wirkung hervorrufen. Bei der Auswahl der Objekte für den Garten fehlt es leider an Selektionskriterien, aber die ästhetisch wohlgeformten und die praktischen Anregungen zum Selbermachen und Inszenieren überwiegen, zumal der Band sehr preiswert ist.

Maia Engeli (Hrsg.)

**Bits and Spaces**

*Architecture and Computing for Physical, Virtual Hybrid Realms;*

33 Projects by Architecture and CAAD, ETH Zürich; 2001; 208 Seiten, 194 farbige und 12 sw-Abbildungen sowie einer CD-Rom (PC und Mac); DM 78,- / S 570,- / Fr 68,-  
ISBN 3-7643-6416-5; Birkhäuser Verlag, Basel

Es ist nicht gesagt, dass alles, was möglich ist, auch auf uns zukommt. Aber es ist gut zu wissen, was möglich ist.

Die neuen Informationstechnologien revolutionieren die Arbeitswelt, und auch Computer Aided Architectural Design – CAAD – verändert die Planungsmethoden, ja mehr noch: die Denkweisen des Planens. Dabei mag die virtuelle Vorausschau künftiger Materialisierung nur ein geringer Teil sein, ein Modellersatz vielleicht bloß. Weitaus wichtiger ist die strukturell zu erzeugende Vielfalt an Raumgestalt, sind die möglichen Experimente. Gegenüber dem, was in dem Band an Möglichkeiten aufgezeigt wird, erscheint die Wirklichkeit des Planens

und Bauens wie ein Blick in Vergangenheit. Die Vielfalt fordert indessen die Präzisierung der Kriterien heraus. Das ist ein Gewinn, ebenso die damit einhergehenden Kommunikationsformen.

Der – in englisch geschriebene – Band hat fünf Kapitel: Design in Space and Time, Learning and Creative Collaboration, Virtual Environments, IT and Praxis, Blurring Boundaries. Hier wird gezeigt, wie der Computer kreativ bei der physischen, virtuellen und hybriden Architektur kreativ verwendet werden kann. Auf der mitgelieferten CD-Rom wird Aufschluss über die dynamischen Aspekte der Projekte gegeben.

Auch Architekten, die selbst noch nicht in der Lage sind, mit diesen Methoden umzugehen, sollten sich diesen faszinierenden Band ansehen und Schlüsse daraus ziehen auf die Methoden, die sie selbst anwenden.

---

Michael Grüning

### **Der Wachsmann-Report**

*Auskünfte eines Architekten*

mit einem Nachwort von Manfred Sack

2001; 610 Seiten, 160 sw-Abbildungen

DM 49,80 / S 364,- / Fr 42,-

ISBN 3-7643-6422-X

Birkhäuser Verlag, Basel

Konrad Wachsmann wurde vor hundert Jahren in Frankfurt (Oder) geboren. Er studierte Architektur bei Heinrich Tessenow und bei Hans Poelzig. Bertold Brecht zählte zu seinen engeren Bekannten. Zum Bauhaus hatte er Kontakte. Für Albert Einstein entwarf er nahe Potsdam ein Fertighaus aus Holz. 1932 veröffentlichte Wachsmann das Buch „Holzhausbau“. Als Jude und Intellektueller war er gezwungen, in die USA zu emigrieren. Hier bekam er die Gelegenheit mit Stahlkonstruktionen zu experimentieren. Gemeinsam mit Walter Gropius baute er eine Fabrik zu vollautomatischen Fertigung von Wohnhäusern. Ende der 70er Jahre besuchte er seine Heimat, jetzt die DDR. Wachsmann starb 1980 in Los Angeles und wurde nach bürokratischen Verwicklungen in Frankfurt (Oder) bestattet. In den 60er Jahren

wurden seine Schriften von einigen Architekturstudenten gelesen.

Der Autor des Bandes „Der Wachsmann-Report“ hatte Wachsmann auf seiner Reise durch die DDR begleitet und die Gesprächsprotokolle aufgezeichnet. Der Band erschien 1986 in der DDR und in Wien. In seinen Ausführungen kritisierte Wachsmann, der Verfechter industrieller Systembauweisen, die Plattenbausiedlungen der DDR als ein grosses Missverständnis. So hatten sich die Protagonisten des industriellen Bauens das nicht vorgestellt.

Was interessiert uns heute an Wachsmann? Wachsmann war in erster Linie Konstrukteur. Stahl und vor allem Holz sind Materialien, die – anders als Beton – ein differenziertes und exaktes Konstruieren verlangen, und hierdurch entsteht eine artifizielle Ästhetik des Baus. Das steht ganz im Gegensatz zu der postmodernen Beliebig- und Oberflächlichkeit des Gros des heutigen Bauens. Man kann bei Wachsmann wieder Struktur und Regeln als ästhetische Prinzipien kennenlernen.

Der Band ist bestens geeignet als Ferienlektüre.

---

Holger Reiners

### **Bauen mit Holz – Die besten Einfamilienhäuser**

*Deutschland, Österreich, Schweiz*

2001; 192 Seiten, 283 farbige und 42 sw-Abbildungen; 166 Grundrisse

DM 138,- / S 998,- / Fr 123,-

Callwey Verlag, München

(Edition Reiners Stiftung. Architekturpreis)

Schon zum zweiten Mal hat die „Reiners-Stiftung zur Förderung von Architektur und Baukunst“ in Kooperation mit dem Callwey-Verlag und der Zeitschrift „Häuser“ den Architekturpreis Einfamilienhäuser vergeben, wobei Bauen mit Holz im Mittelpunkt stand.

Einfamilienhäuser sind aus ökologischen Gesichtspunkten durchaus fragwürdig, zumindest freistehende. Sie verbrauchen zu viel Fläche und produzieren Mobilität. Darüber hinaus sind die meisten Produkte soziale nicht gerade nachhaltig. Auch ästhetisch hat das Gros ein miserables Niveau. Aber

in Deutschland wurden 1999 über 250 000 Einfamilienhäuser gebaut, und jede Umfrage nach der optimalen Wohnform nennt überwiegend mit etwa 80%: das Einfamilienhaus. Es wäre hier ein umfassender und ideologieunbelasteter Diskurs darüber erforderlich, inwieweit die neuen Technologien die Mobilitätsprobleme lösen, inwieweit überhaupt von Natur gesprochen werden kann, die zerstört wird, was soziale Dichte bedeutet usw. Jedenfalls ist eine pauschale Ablehnung dieser Wohnform nicht hilfreich, sondern es geht um neue Konzeptionen für diesen alten Wohnwunsch.

In dem Band wird dazu nur die eine Seite angesprochen: die ästhetische, die, weil es sich oft um eine Ästhetik des Einfachen handelt, durchaus ihre positiven ökologischen Folgen zeitigt. In dem Band werden die ausgezeichneten und weitere 33 Projekte vorgestellt, bei denen einzelne Planungs- und Gestaltungselemente zu finden sind, die nicht nur für Luxusobjekte, sondern auch für einfachere Gebäude anregend sind. Das betrifft auch die Einbindung von Natur und Garten.

Rezensionen Dr. Joachim Brech

## Stadtumbau und Wohnungsmarktstabilisierung in Thüringen mehr stadt für weniger bürger!

Fachtagung, 20. September 2001

Leinefelde/Thüringen, Obereichsfeldhalle

Vor dem Hintergrund sinkender Einwohnerzahlen und wachsender Wohnungsleerstände arbeiten gegenwärtig in Thüringen zahlreiche Städte und Gemeinden an integrierten städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Konzepten zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes.

Die Fachtagung präsentiert die Ergebnisse eines Expertenworkshops und stellt diese zur Diskussion, an der u.a. der Innenminister des Freistaates Thüringen, **Christian Köckert** sowie der parlamentarische Staatssekretär des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Wohnen, **Achim Großmann**, teilnehmen.

**Veranstalter:** Freistaat Thüringen, Innenministerium  
**In Zusammenarbeit mit:** Gemeinde- und Städtebund Thüringen, Architektenkammer Thüringen, Verband Thüringer Wohnungswirtschaft e.V.

### Organisation und weitere Information:

GRAS Gruppe Architektur & Stadtplanung, Frankfurter Str. 42, 64293 Darmstadt  
Tel.: 0 61 51 - 99 76 76, Fax: 0 61 51 - 29 46 93, E-Mail: GRASDA@aol.com

**Vernetzen Sie Ihr Büro, Ihre Institution, sich selbst ... (www.wohnbund.de/service.htm)**

Netscape: Service

Adresse: <http://www.wohnbund.de/service.htm>

wohnbund e.v. Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen

Kontakt Ziele Termine Büroprofile Projektbörse Publikationen Mitgliedschaft Forum Service downloads Links

**Zwei Angebote**

Mitglieder des wohnbund, die keine eigene Homepage haben\*, können

1 auf der Homepage des wohnbund ein "Büroprofil" veröffentlichen, indem sie "webspacer" mieten - sie haben dann auch eine Adresse im Internet: <http://wohnbund.de/profile/BueroName.htm>

Was dazu erforderlich und was möglich ist, erfahren Sie vom [webmaster](#).

1 sich eine eMail-Adresse (z. B. [vorname.name@wohnbund.de](mailto:vorname.name@wohnbund.de) oder [bueroName@wohnbund.de](mailto:bueroName@wohnbund.de)) zulegen.  
Wer bereits eine eMail-Adresse hat, kann seine auf der wohnbund-Adresse hereinkommenden eMails auf diese weiterleiten lassen.

\*): selbstverständlich auch Mitglieder mit eigener Homepage!

**und eine Bitte**

1 Wenn Sie eine eigene Homepage haben, würden wir uns freuen, wenn mit einem Link die Homepage des wohnbund bekannter gemacht wird:  
<http://wohnbund.de>

Kosten	Einrichten 1 Seite / 2000 Zeichen Foto / Grafik / 0,5 MB Änderungen ( <a href="#">email an webmaster</a> )	kostenlos 10 Euro / Jahr 5 Euro / Jahr 5 Euro / Aktualisierung
Kosten	Einrichten 1 eMail-Adresse @wohnbund.de	kostenlos 10 Euro / Jahr

Bezahlung nur durch Bankeinzug >>>> [Einzugsermächtigung](#)

**wohnbund e.v.**  
Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen  
2148 Byte

Stand: 12.01.2000

wohnbund e.v.  
Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen  
Appeltsgasse 12  
Telefon +69 776025  
D - 60487 Frankfurt/Main  
Telefax +69 773037  
eMail [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)

(C) . Realisation und Redaktion: [webmaster@wohnbund.de](mailto:webmaster@wohnbund.de) [WebSite@Architekten\\_Dresden](mailto:WebSite@Architekten_Dresden)

## Wohnbund Kongress

# Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik

14. und 15. Februar 2002 in Hamburg

Donnerstag 11.00 Uhr – 18.00 Uhr

Freitag 9.00 Uhr – 16.00 Uhr

■ Wohnraumförderungsgesetz und Eigentumszulage – das sind derzeitige Eckpunkte bundesdeutscher Wohnungspolitik. Aber reicht das?

In der Bundesrepublik sind Regionen mit deutlich unterschiedlicher Entwicklungsdynamik entstanden. Können die herkömmlichen Konzepte Antworten auf die Probleme vor Ort geben? Oder müssen nicht neue Ansätze in der Wohnungspolitik verfolgt werden?

Der Problemdruck bei der sozialen Entwicklung in den Siedlungen steigt. Stadtflucht, regionale und überregionale Wanderungen erzwingen auch künftig die umfangreiche qualitative Förderung eines sozialen Wohnungsbaus und der Modernisierung des Bestandes.

Die gegenwärtige Wohnungsbauförderung ist unausgeglichen und regional undifferenziert. Auf Bundesebene fließen 11 Mrd. Euro in die Eigentumsförderung; für den sozialen Wohnungsbau sind hingegen nur 230 Mio. Euro vorgesehen.

Das Problem Wohnungsleerstand in den westlichen Bundesländern ist mehr eine Folge fehlender Wohnungsbestandspolitik und weniger Ausdruck sinkender Wohnungsnachfrage. Neue zeitgemäße Wohnqualitäten im Bestand müssen geschaffen werden, um die Städte wieder zu attraktiven und beliebten Wohnstandorten zu entwickeln.

Das kontraproduktive Nebeneinander wohnpolitischer Instrumente (Sozialer Wohnungsbau, Eigentumsförderung, Soziale Stadt, Städtebau etc.) muss durch ein *Grundgesetz des Wohnens* ersetzt werden, das den Rahmen für flexible soziale und stadtentwicklungspolitische Lösungen vorgibt.

Eine Analyse und daraus resultierende Konsequenzen und Forderungen für eine langfristige Wohnungspolitik hat wohnbund e.V. in einem Positionspapier zusammengefasst, das unter [www.wohnbund.de/kongress](http://www.wohnbund.de/kongress) im Internet abzurufen ist.

Wohnbund e.V. will auf dem Kongress mit Fachleuten aus Wohnungs-

wirtschaft, Politikern aus Bund und Land, Vertretern aus der Praxis traditioneller Wohnungsunternehmen und innovativer Projekte, aus Wohlfahrtsverbänden und Mieterverbänden sowie mit Gewerkschaftern und Wissenschaftlern über die Zukunft der Wohnungspolitik diskutieren.

### Anmeldung über

Kongress-Organisation wohnbund e.V.  
Bartelsstraße 30, 22765 Hamburg  
E-Mail: [karin.assmus@mhmhamburg.de](mailto:karin.assmus@mhmhamburg.de)  
Telefon: 040-43 13 94 30  
Fax: 040-43 13 94 44

Programme sind ab 01.10.2001 erhältlich

### weitere Informationen

[www.wohnbund.de/kongress](http://www.wohnbund.de/kongress)

### Teilnahmegebühr

für den Kongress  
inkl. Bewirtung  
€ 105,- (inkl. MwSt)  
€ 70,- (inkl. MwSt) – Ermäßigung für  
wohnbund-Mitglieder und StudentInnen

### Kongress – Konto

wohnbund e.V.  
Bank für Sozialwirtschaft  
BLZ: 700 505 00, Kontonr: 88 79 004  
Stichwort: Kongress

### Veranstaltungsort

Architekturzentrum – Sortierhalle  
Stephansplatz 6, Eingang Gorch-Fock-Wall  
(Nähe Dammtorbahn), 20354 Hamburg

### Veranstalter

wohnbund e.V.  
Aberlestraße 16/Rgb.  
81371 München

## Mitgliedschaft im wohnbund

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

### Jahresbeitrag

- Regelbeitrag DM 180
- Studenten und Arbeitslose DM 60
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

### Themenschwerpunkte der nächsten wohnbund-informationen in 2001:

- 4/2001 Ästhetik