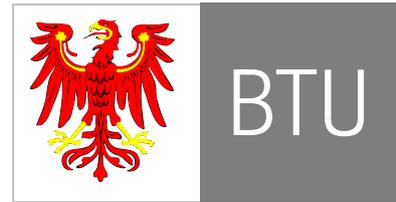


Fakultät für Umweltwissenschaften und Verfahrenstechnik  
Lehrstuhl Altlasten  
Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Spyra

Fachgruppe Bauliches Recycling  
Dr.-Ing. Angelika Mettke



Brandenburgische Technische Universität

---

## **Schlussbericht zum Forschungsvorhaben „Rückbau industrieller Bausubstanz – Großformatige Betonelemente im ökologischen Kreislauf“**

gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung  
(FKZ 0339972)

Projekträger: Forschungszentrum Jülich GmbH, Außenstelle Berlin

### **Teil 3: Sozialwissenschaftliche Begleitforschung im Stadtumbau**

Projektleitung: Dr.-Ing. Angelika Mettke

Autor: Hardy Schleinitz M.A.

Cottbus, 31.01.2008

Im Verbund mit

Prof. Dr. Wolf Schluchter, Lehrstuhlinhaber des Lehrstuhls Sozialwissenschaftliche  
Umweltfragen, BTU Cottbus

Dr. phil. Dr.-Ing. Bernd Hunger, StadtBüro Hunger – Stadtforschung und –planung, Berlin

PD Dr. Sigrun Kabisch, Helmholtz - Zentrum für Umweltforschung – UFZ, Leipzig

Weitere Bearbeiter/Innen im Projekt:

Dr.-Ing. Angelika Mettke

Dipl.-Ing. Cynthia Thomas

Cand.-Ing. Stephan Marks

Cand. Arch. Ubbo Busboom

In Kooperation mit

mehreren Architekten, Stadt- und Regionalplanern sowie Vertretern von

Wohnungsunternehmen und Kommunen

BTU Cottbus  
Fakultät für Umweltwissenschaften und Verfahrenstechnik  
Lehrstuhl Altlasten  
Fachgruppe Bauliches Recycling  
Dr.-Ing. Angelika Mettke

Siemens-Halske-Ring 8  
03046 Cottbus  
Telefon: 0355 / 69 22 70  
Telefax: 0355 / 69 31 71  
Email: mettk@tu-cottbus.de  
URL: [www.tu-cottbus.de/altlasten](http://www.tu-cottbus.de/altlasten)

## Inhaltsverzeichnis

Das Gesamtforschungsvorhaben.....	1
Auftrag der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung .....	2
Methodik der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung .....	4
Das Forschungsprojekt des StadtBüro Hunger .....	6
Begleitforschung durch das UFZ Leipzig-Halle.....	10
Sozialwissenschaftliche Begleitung durch die BTU Cottbus.....	14
Fazit.....	18

## Das Gesamtforschungsvorhaben

Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung finanzierte Vorhaben „Rückbau industrieller Bausubstanz – großformatige Betonelemente im ökologischen Kreislauf“ verfolgt in seiner Gesamtkonzeption den Anspruch, die wissenschaftliche Begleitung erster Rückbaumaßnahmen ganzheitlich anzulegen. Die Einbindung aller relevanten Fachdisziplinen ermöglicht interdisziplinäre Lösungen zum Komplex *Umbau & Wiederverwendung der industriellen Bausubstanz*.

Probleme des Rückbaus, aber vor allem die durch Wiederverwendung von Bauteilen erzielbaren Vorteile, wurden unter technologischen, ökologischen, wirtschaftlichen und stadtplanerischen Gesichtspunkten untersucht. Da es beim Stadtumbau nicht zuletzt um Nutzerbedürfnisse (der künftigen Bewohner) geht, untersuchten die Sozialwissenschaften v. a. die Implikationen und Hemmnisse und nahmen die handelnden Akteure in den Blick.

In Hinsicht auf die künftige Marktfähigkeit industriell errichteter Wohnungsbestände in den Neuen Ländern lauteten die Fragen etwa: Wie handeln kommunale Verwaltungen, Wohnungsunternehmen und nicht zuletzt die Einwohnerschaft und warum? Wie ist dieses Handeln zu beeinflussen? Welche Kriterien gibt es für einen „nachhaltig erfolgreichen“ Umbau? Wie kann in Zukunft mit Unsicherheiten der Entwicklung im Wohnungsmarkt umgegangen werden?

Der Beantwortung dieser und ähnlicher Fragen widmeten sich in den zurückliegenden Jahren drei sozialwissenschaftliche Teilprojekte, die sich das Problemfeld „Stadtumbau und Rückbau industrieller Bausubstanz“ mit ähnlichem Instrumentarium, aber jeweils unterschiedlicher Schwerpunktsetzung, erschlossen. Die Forscher nahmen dabei vor Ort eine aktive und aktivierende Rolle ein und versuchten, Impulse zu geben und innovative Lösungswege aufzuzeigen.

Die wesentlichsten Ergebnisse sollen - mit dem Verweis auf die jeweils erarbeiteten Endberichte der Teilprojekte - im Folgenden dargestellt werden.

Stadtumbauforschung ist interdisziplinär



Rückbau großformatiger Bauelemente im Wohnungsbau - nicht nur eine technische Herausforderung



Entwurf für ein Umbauvorhaben in Dresden

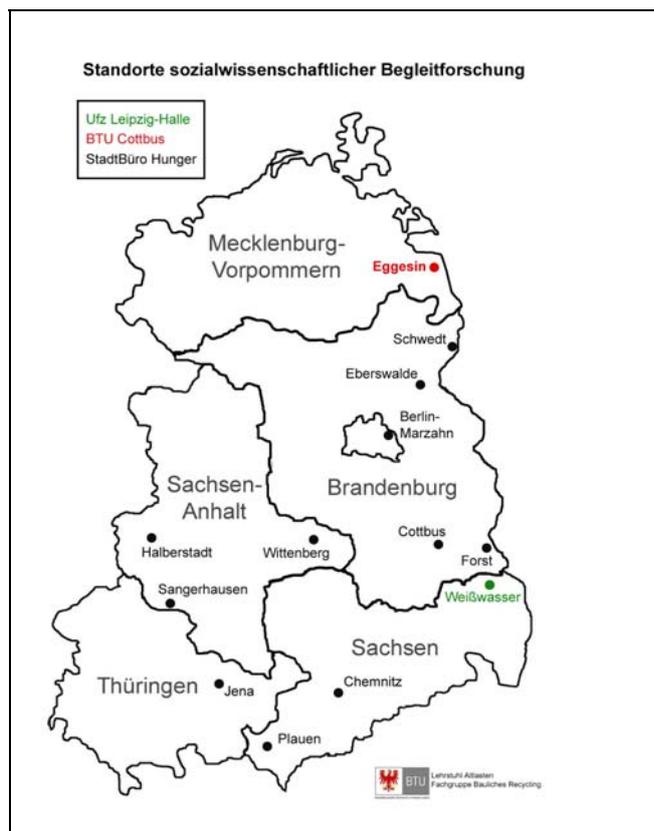
## Auftrag der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung

Ziel der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung war es, den Stadtumbauprozess künftig effizienter und einvernehmlicher organisieren zu helfen. Es sollten Handreichungen erarbeitet werden für Wohnungsunternehmen, die ihre Bestände zurückbauen und anschließend eine Wieder- und Weiterverwendung der dabei anfallenden Betonelemente anstreben. Kommunen und Wohnungsunternehmen sollen Orientierungshilfen erhalten, wie der schonende, elementweise Rückbau und vor allem wie eine Wiederverwendung gebrauchter Bauteile wirtschaftlich realisierbar ist. Hierzu waren erste praxisnahe Lösungen vorzustellen und zu diskutieren, die beispielgebend sein können für den nachhaltigkeitsorientierten Umgang mit industriell errichteten Wohnungen – nicht nur in den Neuen Bundesländern.

Die insgesamt in die Untersuchungen einbezogenen Standorte sind: Berlin-Marzahn, Chemnitz, Cottbus, Eberswalde, Eggesin, Forst, Halberstadt, Jena, Plauen, Sangerhausen, Schwedt, Weißwasser und Wittenberg (siehe Abb.1).

Auftrag der sozialwissenschaftlichen Begleitung:  
Orientierungshilfen für Kommunen und Wohnungswirtschaft schaffen

Begleitforschung im Sinne von Best Practice



[Abb. 1: KARTE sozialwissenschaftlich untersuchte Standorte]

Insgesamt untersuchten seit Sommer 2000 zwei sozialwissenschaftliche Institute und ein Planungsbüro laufende (oder zumindest angeplante) Bauvorhaben mit dem *Schwerpunkt Umbau von Plattenbauten* bei jeweils spezifischen Ausgangsbedingungen, Problemlagen und Zielsetzungen. Alle Auftragnehmer verfügen über ausgewiesene Kompetenz im Bereich der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung: neben dem *Lehrstuhl Sozialwissenschaftliche Umweltfragen der BTU Cottbus* und dem *Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle (UFZ)* wurde das in Berlin ansässige privatwirtschaftlich arbeitende *StadtBüro Hunger* beauftragt.

Die Begleitforschung bezog sich auf die Planungs- und Konzeptionsphase sowie auf die eigentliche bauliche und wohnungswirtschaftliche Umsetzung der Umbauvorhaben. Während der Stadtumbauprozess im sächsischen Weißwasser und in Eggesin (Vorpommern) umfassend und ganzheitlich analysiert werden konnte, sind zu den anderen o. g. Standorten dossierartige Berichte entstanden. Auf diese Weise konnten möglichst viele Rückbauvorhaben in die Betrachtungen einbezogen und die Vielfalt der Lösungsansätze aufgezeigt werden.

## Methodik der sozialwissenschaftlichen Begleitforschung

Da zunächst sehr wenige einschlägige sozialwissenschaftliche Vorarbeiten zum Themenbereich Stadtschrumpfung, Rückbau und Plattenbau-Umbauten vorlagen, wählten die Begleitprojekte ein sogenanntes *exploratives Vorgehen*. „Explorativ“ bedeutet in diesem Sinne, sich dem Untersuchungsgegenstand schrittweise, im Verlauf der Forschungsarbeit, anzunähern, indem zunächst erste Arbeitshypothesen gebildet werden und alle folgenden Arbeitsschritte sich aus der konkreten Situation und der vor Ort vorliegenden Schwerpunktproblematik ergeben.

In Bezug auf die noch junge Stadtumbauproblematik war zunächst eine Strukturierung des Forschungsfeldes vorzunehmen. Hierzu mussten Teil- und Unterprobleme identifiziert werden, die im Zusammenhang mit dem Rückbau von Plattenbauteilen und mit deren anschließender Wiederverwendung auftreten. Auch ein geeignetes Set von Untersuchungsmethoden war zu entwickeln.

Die Erarbeitung dieser Grundlagen war unverzichtbar, um sich dem übergeordneten Ziel des Gesamtprojektes anzunähern, künftig den Umbau der Plattenbausubstanz mit hohem Wiederverwendungsanteil zu realisieren.<sup>1</sup>

Alle Forschungsteams haben zunächst Sekundäranalysen vorliegender Daten und örtlicher Statistiken vorgenommen. Vorangegangene Planungen und erste Erfahrungen mit dem Stadtumbau wurden - wo vorhanden – selbstverständlich mit ausgewertet.

Zum sozialwissenschaftlichen Arbeitsprogramm gehört vor allem die empirische Erhebung. In der schriftlichen Befragung standen die Bewohner der vom Umbau betroffenen Quartiere im Mittelpunkt. Mithilfe von Experteninterviews, Gesprächen und teilnehmender Beobachtung wurden zudem die Sichtweisen der Akteure in Kommune und Wohnungsunternehmen untersucht.

Empirisches Erhebungsinstrument:  
Fragebogen, Interview, Beobachtung

Obschon eine vollständige und flächendeckende Erhebung ganzer Wohngebiete kostengünstig nicht realisierbar ist, konnten an den Standorten Eggesin und Weißwasser umfangreiche Haushaltsdirektbefragungen mit hohen Grundgesamtheiten durchgeführt werden.<sup>2</sup> Ergänzend wurden mit ausgewählten Bewohnern vertiefende Interviews geführt und ausgewertet. Auf diese Weise konnten vielschichtige gebietsbezogene Informationen gewonnen wer-

---

<sup>1</sup> Für den Standort Eggesin bedeutete dies beispielsweise, dass im Verlauf der wissenschaftlichen Begleitung als ein Hauptgrund für die Verzögerung des dringend notwendigen Um- und Rückbaus überzähligen Wohnraums das Nicht-Vorhandensein umsetzbarer Planungsentscheidungen identifiziert wurde. Es wurde bald deutlich, dass die hierfür benötigten partizipatorischen Entscheidungsfindungsverfahren fehlten. Das sozialwissenschaftliche Projekt in Eggesin widmete sich daraufhin verstärkt der Frage, wie unter hohem betriebswirtschaftlich aber auch förderpolitisch bedingtem Zeitdruck in einer Kleinstadt sowohl wirtschaftlich als auch zeitsparend und effizient geplant werden kann. (s. hierzu v. a. Abschnitt *Charrette*)

<sup>2</sup> Unter einer „Haushaltsbefragung“ wird das Versenden bzw. Verteilen von Fragebögen mit der Bitte um schriftliche Beantwortung verstanden. Die Fragebögen werden anschließend entweder eingesammelt oder zurückgesandt. Mitunter führt man ergänzende Interviews durch, um die Hintergründe der gemachten Aussagen zu erfragen.

den, die Statistiken und ähnliche, öffentlich zugängliche Daten in ihrer Interpretationsfähigkeit und Erklärungskraft weit übertreffen.

In Eggesin wurden zusätzlich zu den derzeitigen Bewohnern der Plattenbauten auch ehemalige, sogenannte „Wanderer-Haushalte“ befragt. Auf diese Weise konnte viel über subjektive Wegzugsmotive in Erfahrung gebracht werden.<sup>3</sup>

Neben den Bewohnern standen auch die wohnungswirtschaftlichen Akteure und „politischen Entscheider“ im Mittelpunkt. So wurden von den Sozialwissenschaftlern sog. Werkstattgespräche mit Vertretern des Wohnungsunternehmens und der Stadtverwaltung initiiert. Auch an öffentlichen Diskussionsveranstaltungen vor Ort nahmen Projektmitarbeiter regelmäßig teil. Im Verlauf der Arbeit konnte sich eine vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Kommunen, Wohnungsunternehmen und den Wissenschaftlern entwickeln. Für einige Standorte schloss die Fachgruppe Bauliches Recycling am Lehrstuhl Altlasten der BTU Cottbus eigene Kooperationsverträge mit den Vor-Ort-Partnern.

Grundlage jeder Bewertung bildeten v. a. Expertengespräche und qualitative Interviews. Daneben erfolgte - wie bei allen hier vorgestellten Forschungsprojekten - eine Daten- und Sekundäranalyse sowie teilnehmende Beobachtung einschlägiger öffentlicher und teilöffentlicher Veranstaltungen.

---

<sup>3</sup> Diese Wandererbefragung wurde Dank der engen Zusammenarbeit mit dem ansässigen Wohnungsunternehmen möglich, dem alle Umzugsadressen der Fortzügler zum Zwecke der abschließenden Betriebskostenabrechnung vorliegen. Vgl. Abschnitt zum Forschungsprojekt Eggesin in diesem Bericht.

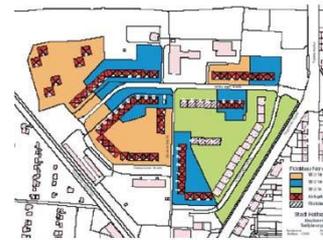
## Das Forschungsprojekt des StadtBüro Hunger

Das *StadtBüro Hunger-Stadtforschung und -planung* begleitete über mehr als drei Jahre (07/2001–02/2005) Rückbauvorhaben in acht Städten<sup>4</sup>. Das Planungsbüro verfolgte den Ansatz der „aktivierenden Sozialforschung“, d. h. parallel zur sozialwissenschaftlichen Analyse erfolgte eine Beratung der Wohnungsunternehmen. So konnte die stadtplanerische (Standortauswahl für Rückbau und Abbrüche) und sozialplanerische Vorbereitung des Stadtbbaus (Umzugsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit des Wohnungsunternehmens) ebenso in die Bewertung einfließen wie die sozialplanerische Nachbereitung einer Rückbaumaßnahme (z. B. Belegungspolitik). Die in die Untersuchung einbezogenen Standorte repräsentieren jeweils unterschiedliche Schwerpunkte und Lösungsansätze.

So stand das *Halberstädter Quartier Nordring* exemplarisch für ein in sich geschlossenes, größtenteils unsaniertes Gebiet mit hohem Leerstand und negativem Image: Nach dem großflächigen Abbruch ist hier ein „Neuanfang“ als Eigenheimgebiet geplant – jedoch frühestens ab 2010. Als Zwischennutzung dient eine einfache Grünflächengestaltung, die stadttechnische Infrastruktur wird vorgehalten. Das Fazit der Begleitforschung zu diesem Vorgehen lautet: Die Leerstandsreduzierung durch Abbruch schafft für die Wohnungsunternehmen eine spürbare wirtschaftliche Entlastung. Durch umfassendes Umzugsmanagement gelang es, einen Großteil der Mieter zu halten.<sup>5</sup> Ein rascher Leerzug - begünstigt durch den überwiegend unsanierten Zustand der Gebäude und den schlechten Ruf des Wohngebietes insgesamt - erlaubte es, die Abbruchreihenfolge zunächst allein technischen Kriterien genügen zu lassen. So konnten v. a. beim Umbau der Stadttechnik Kosten eingespart werden. Die relativ separate Lage des Quartiers in Randlage lässt den Flächenabbruch siedlungsstrukturell verträglich erscheinen.

Am Beispiel der Großsiedlung *Cottbus-Sachsendorf/Madlow* (Gebietsbestand ca. 12.000 WE) konnten die Vorzüge einer engen Kopplung von Rückbau und Aufwertung (Freiflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen) untersucht werden: Umfassende Wohnumfeldmaßnahmen (v. a. in zentralen Bereichen) setzten hier wichtige Zeichen für die Stabilisierung des Viertels. Ein umfangreicher Abbruch oder Rückbau soll erst zeitlich nachgeordnet stattfinden. Vor Beginn der Umbaumaßnahmen muss zunächst sichergestellt sein, dass aus-

Pragmatisches Vorgehen: Großflächiger Abbruch der leerstehenden Wohnungsbestände



Rückbauplanung im Nordring.  
Quelle: Stadt Halberstadt



Umbau eines Hochhauses zu Stadtvillen in Cottbus.

Quelle: [www.sozialestadt.de](http://www.sozialestadt.de)

<sup>4</sup> Die Standorte sind: Berlin-Marzahn, Chemnitz, Cottbus, Halberstadt, Sangerhausen, Schwedt, Wittenberg und Jena. Das Umbauvorhaben in Jena wurde besonders detailliert dargestellt.

<sup>5</sup> Drei Unternehmen teilen sich einen Bestand von rund 1.200 WE. Eine Genossenschaft, die rund 40% des Gebietsbestandes verwaltet, konnte durch intensives Umzugsmanagement gewährleisten, dass drei von vier Mietern auch nach dem Umbau im eigenen Bestand verblieben. Teams, bestehend aus jeweils 3 Mitarbeitern führten dabei mehr als 5 Umzugsgespräche pro Haushalt. Die örtliche Wohnungsbaugesellschaft mit einkommensschwächerer Klientel konnte etwa die Hälfte ihrer Altmietern an sich binden. Hier fanden regelmäßige ressortübergreifende Beratungen der Mitarbeiter statt, auf denen eine Zuordnung der Mieterhaushalte auf einzelne Mitarbeiter erfolgte (sog. Fallmanagement).

reichend sanierter Bestand vorhanden ist, um Fortzüge aus dem Quartier zu verhindern. Abrissobjekte sind frühzeitig zu identifizieren, um eine vorausschauende Belegungspolitik zu ermöglichen. Eine umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit, Umzugsmanagement durch Vor-Ort-Büros sowie eine klare Transparenz bezüglich der angebotenen Unterstützungen für betroffene Haushalte tragen in Cottbus insgesamt zu einer hohen Akzeptanz der Stadtumbaumaßnahmen bei.

Cottbus:  
enge Verbindung von  
Aufwertung und Rückbau

Das Wohngebiet *Chemnitz-Hutholz* steht für einen besonders drastischen Einwohnerverlust (-30% innerhalb von drei Jahren!). Die Besonderheit dieses Standortes besteht darin, dass aktive Bewohner frühzeitig auf eine wirkliche Mitbestimmung im Planungsprozess drängen.<sup>6</sup> Gemeinsame Planungs- und Arbeitsgruppentreffen schaffen ein gegenseitiges Verständnis für die jeweiligen Entwicklungsziele. Die Legitimation des Stadtumbaus insgesamt wird dadurch erhöht.

Chemnitz: Starke Interessenvertretung der Anwohner durch direkte Beteiligung



Stadteiffest "Alle(s) unter einem Hut" 2005 in Chemnitz-Hutholz.  
© Stadtteilprojekt Hutholz

*„[...] Es ist gelungen, aus einem anfänglichen Gegeneinander der Akteure zu einem Verständnis für die Anliegen der jeweils anderen Seite zu gelangen. [...]“ (HUNGER, S. 59)*

Flächenabrisse im unsanierten Abschnitt des *Wittenberger Stadtteils Lerchenberg* sollen helfen, den gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zu stabilisieren.<sup>7</sup> Die Abbrüche setzen ein, nachdem erste Aufwertungsmaßnahmen zwar greifen, der soziale Segregationsprozess<sup>8</sup> aber fortschreitet. Es existiert eine Vereinbarung der Wohnungsunternehmen, sich gegenseitig keine Mieter abzuwerben. Das „engagierte Umzugsmanagement“ beinhaltet verschiedene Serviceleistungen, einen hohen Organisationsgrad, feste Zeitschienen und ein breites Angebot an Umsetzwohnungen in Ausstattung und Preis. Ein Problem jedoch bleibt: geeignete Ersatzwohnungen (Größe, Geschoss, Wohnlage) sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Wie in vielen Städten herrscht zunehmend ein demografisch bedingter Mangel an kleinen Wohnungen.

Umzugsmanagement:  
professionell, engagiert &  
serviceorientiert

Rund 75% des Wohnungsbestandes in *Sangerhausen* wurde zwischen 1949 und 1990 errichtet. Beide großen Vermieter meldeten sehr hohe Leerstandszahlen (ca. 25%). So haben die Wohnungsunternehmen schon frühzeitig be-

Sangerhausen:  
Beispiel für die enge Kooperation zwischen Wohnungswirtschaft und Versorgungsunternehmen

<sup>6</sup> Anwohner arbeiten in unterschiedlichen Projektgruppen zu einzelnen Teilquartieren, während die Wohnungsunternehmen objektscharf ihre Abbruch- und Umbaumaßnahmen festlegen. Eine aus der Bürgerinitiative hervorgegangene Projektgruppe erarbeitet ein langfristiges Leitbild zur Quartiersentwicklung. Themen waren hierbei v. a. die Grünentwicklung, Nachnutzungskonzepte für entstehende Freiflächen und Möglichkeiten des Eigenheimbaus innerhalb des Quartiers.

<sup>7</sup> Geplant ist der Abbruch von ca. 1.500 der 2.500 industriell errichteten Wohnungen im Lerchenberg. Der Leerstand beträgt bereits 32% (Stand 2002) - ungeachtet guter infrastruktureller Gegebenheiten und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld. Für sechs Objekte wird Teilrückbau und Umbau erwogen. Dazu kommt der geplante Rückbau von 20.000m<sup>2</sup> Verkehrsfläche. Das ermittelte Gesamtreduzierungspotenzial Wittenbergs beträgt zum Zeitpunkt der Erhebung 4.500 WE.

<sup>8</sup> In der Stadtforschung spricht man von (residentieller) Segregation, wenn die Wohnstandorte sozialer Gruppen innerhalb des Stadtraumes ungleich verteilt sind. Solche „disproportionalen Verteilungen von Bevölkerungsgruppen über die städtischen Teilgebiete (vgl. FRIEDRICH, Jürgen 1981: Stadtanalyse. Opladen) können entlang verschiedener Dimensionen sozialer Ungleichheit entstehen, wie z.B. Sozioökonomie, Alter oder Ethnie.

gonnen, miteinander sowie mit Kommune und Stadtwerken zu kooperieren. 1997 erfolgte bereits die Gründung einer AG Leerstand, 1999 wurden die ersten Gebäude abgebrochen. Durch eine Umsetzungsvereinbarung wurde festgelegt, wie das eigene Handeln mit dem der anderen Unterzeichner des Stadtentwicklungskonzeptes abzustimmen war. Zudem waren ein laufender Informationsaustausch sowie eine abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit vereinbart. Diese ressortübergreifende Zusammenarbeit galt als wegweisend. Die anstehenden Abrisse wurden schon frühzeitig thematisiert: das Stadtentwicklungskonzept nannte adressengenau 3.600 WE zum Abbruch. Einmal im Konsens getroffene stadumbaurelevante Festlegungen wurden ggf. sogar mit einem Grundstück übertragen. Gute Öffentlichkeitsarbeit und die Aufwertung vieler Freiflächen führten zu dem Ergebnis, dass der Stadtumbau durch die Bewohner unterstützt wurde. Allerdings bedrohte auch in Sangerhausen ein Mangel an Umsatzwohnungen den weiteren reibungslosen Fortgang des Stadtumbaus.

*Jena* „leidet“ an seinem Charakter einer Doppelstadt. Dem Wohnraumangel im Zentrum stehen starke Überhänge in den Großsiedlungen am Stadtrand gegenüber<sup>9</sup>. Die Beispiele der Stadtteile *Lobeda* und *Winzerla* in *Jena* stehen sowohl für frühzeitigen Abbruch in großem Maßstab (1999) als auch für umfassende Aufwertungsmaßnahmen (u. a. im Rahmen der Expo 2000). Besonders erwähnenswert scheint hier die besonders enge Zusammenarbeit, teils sogar Fusion von Wohnungswirtschaft und kommunalem Versorgungsunternehmen: die Stadtwerke erwerben Wohnungen, die sie selbst versorgen. 2002 gründet sich die „AG Lobeda“ aus Wohnungsunternehmen, Stadtverwaltung und Versorger. Neben dem Projekt „Vitales Wohnen“ (partieller Rückbau und Umbau von Punkthochhäusern) wird im Wohnungsunternehmen das Projekt „Weniger ist Mehr“ als Erfolg gewertet. Hier erfolgte der Komplettabbruch von Elfgeschossern (15.000m<sup>2</sup>) bei anschließender Neugestaltung der frei werdenden Fläche als Park mit Parkhaus. Im Stadtteil *Winzerla* hingegen kam die segmentweise Demontage zur Anwendung: Blocks wurden auf diese Weise „zerschnitten“ und 36 WE zurückgebaut<sup>10</sup>.

Im Stadtteil *Obere Talsandsperre* in *Schwedt* konnte begleitend zu Stadtumbau-Mitteln auch auf das Förderprogramm Soziale Stadt zurückgegriffen werden. Im *Külzviertel* (500 WE vom Typ P2) wurde eine kostengünstige Modernisierung mit Fahrstuhleinbau, Rückbau (Herausnahme von Segmenten, Geschossreduzierung) und Dachaufbau kombiniert.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Schwerpunkt des industriellen Wohnungsbestandes ist der Stadtteil Lobeda. Dieser Bestand ist für den Wohnungsmarkt von gesamtstädtischer Bedeutung für das mittlere und untere Preissegment.

<sup>10</sup> Der Forschungsbericht nennt detailliert die Kosten dafür sowie für den Neubau (12 WE), Dachaufbauten und Grundrissveränderungen. Die Rückbaukosten betragen EUR 167/m<sup>2</sup>, die reine Bauzeit belief sich auf ein Jahr (HUNGER, S. 132).

<sup>11</sup> Das Reduzierungsvolumen beträgt 189 WE. Es folgt der Neubau von 22 WE. Nach dem behutsamen Rückbau auf zumeist drei Geschosse entstehen aus der verbleibenden Substanz (Gebäudestumpf) neue

Ein sozialverträglicher Quartiersumbau wurde durch eine parallel laufende Strategie von Umbau und Modernisierung möglich. Ein vormals monostrukturierter Bestand wurde so hinsichtlich des Mietniveaus und der Grundrisse diversifiziert. Eine nachhaltige Bewirtschaftung und gute Vermietbarkeit der Bestände wird so erreicht<sup>12</sup>. Die sozialwissenschaftliche Begleitforschung konstatiert für den Standort *Schwedt*, dass die Kooperationsbereitschaft der Mieterschaft v. a. dadurch erhöht werden konnte, dass der Vermieter verbindliche Aussagen zu Umbauplänen, -zeitschienen und späterer Miethöhe machte und dass in Bezug auf Entschädigungsleistungen der Grundsatz der Gleichbehandlung galt. Inwieweit neben einer guten Mieterinformation auch eine aktive Beteiligung der Bewohner erfolgte, ist nicht näher dargestellt.

Das Projekt *Ahrensfelder Terrassen* in *Berlin-Marzahn* betrieb den Um- und Rückbau mehrerer 11-geschossiger Blöcke des Typs WBS 70 auf drei bis sechs Etagen. Mit seinem gewaltigen Reduzierungsvolumen (1.200 WE) und einem Finanzrahmen in Höhe von 30 Mio. EURO war dieses Projekt das bislang größte Einzelvorhaben im Stadtumbau-Ost. Als ungewöhnliche Marketingmaßnahme dient vor Beginn der Umbauarbeiten die mehrfarbige Beleuchtung der entkernten Wohnungen, um alle zum Umbau bestimmten Wohnungen in ihrer späteren Größe zu symbolisieren. Die Anlage von Schrebergärten im Blockinnenbereich war ein weiteres Spezifikum des Vorhabens (HUNGER, S. 174 ff.).

Empfehlenswert seien nach Erfahrungen des Stadtbüros Hunger vor allem interne Lenkungsrounds mit Vertretern der WU, Verwaltung, EVU und Mietervertretern (HUNGER, S. 10). Art und Inhalte der Unternehmenskommunikation und Öffentlichkeitsarbeit seien jeweils differenziert zu wählen: vor allem Abrissplanungen sollten nach Ansicht des Stadtbüros Hunger nicht zu früh veröffentlicht werden (HUNGER, S. 9 und S. 162).<sup>13</sup>



Entwurf zum Projekt Ahrensfelder Terrassen. © DEGEWO



Umbau von 11-Geschossern.  
© DEGEWO

---

Stadtviellen. Teilweise wurden Drempegelgeschosse entfernt und durch Wärmedächer ersetzt. So wurde bei vergleichsweise geringem Aufwand auch ein optischer Aufwertungseffekt erzielt. (HUNGER, S. 153). Eine Verlagerung der Eingänge und der Parkplätze hin zur Straßenseite beruhigt die Innenhöfe.

<sup>12</sup> Das ökonomische Fazit lautet, dass auch bei kombinierter Förderung ein „hoher Eigenkapitalanteil von mindestens 40%“ unverzichtbar blieb (HUNGER, S. 159).

<sup>13</sup> Eine Änderung in der Umbauplanung lässt der Bericht unerwähnt: den Erhalt einer ganzen Straßenseite in der Rosenbecker Str. auf Bestreben des Bewohnerbeirates.

## Begleitforschung durch das UFZ Leipzig-Halle

Nach zweijähriger Laufzeit (07/2001 – 06/2003) legte die AG Stadt- und Regionalforschung des Umweltforschungszentrums Leipzig-Halle GmbH ihren Endbericht vor unter dem Titel „*Sozialwissenschaftliche Vorbereitung und Begleitung von Rückbaumaßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität – untersucht am Beispiel von Weißwasser-Süd*“.

Gemäß dem BMBF-Förderschwerpunkt „Forschung für die Umwelt“ zielte auch dieses Begleitprojekt auf eine Vernetzung baulich-technologischer und stadtsoziologischer Fragestellungen ab. In einer Case Studie - hier der sächsischen Mittelstadt Weißwasser – wurden Probleme, die mit dem Umbau industriell errichteter Wohnungsbauten einhergehen, zunächst identifiziert, strukturiert und gewichtet. Zudem sollte nach Unterschieden zwischen klein- und großstädtischen Wohngebieten hinsichtlich der Problemlagen und möglicher Lösungsansätze gesucht werden. Ein weiteres Arbeitspaket zielte auf die demografische Entwicklung Weißwassers ab: wie verändern sich die hier lebenden Haushalte in ihrer Zahl und Charakteristik und welche Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage sind damit verbunden?<sup>14</sup> Bestehen Umzugsabsichten? Was sind die Hauptgründe und Wanderungsziele? Neben der Analyse des lokalen Wohnungsmarktes erfolgte eine chronologische Darstellung bisher erfolgter Planungen zum Stadtumbau.<sup>15</sup> Aufgrund der besonderen Situation in Weißwasser enthält der Abschlußbericht außerdem einen Exkurs zur Integration russischer Spätaussiedler (siehe UFZ, S. 141 ff.).

Im empirischen Teil des Weißwasser-Projektes lassen sich zwei Hauptstränge unterscheiden:

1. Eine *akteursorientierte Analyse der Entscheidungsträger*: Vermieter, Versorger, Kommunalpolitik, Finanzwirtschaft, Planungsexperten.  
Untersucht werden Handlungsmuster, Interessenskonstellationen und nicht zuletzt Ansatzpunkte zu kooperativem Handeln.
2. Die *Befragung der Bewohner* nach deren Einschätzungen, Bedürfnissen und Erwartungen. Gegenstand des Interesses waren hier die konkreten Wohnbedingungen im Plattenbaubestand mit ihren Defiziten und Potenzialen.

---

<sup>14</sup> So gelten z. B. sog. „demographischen Wellen“ als typisch für Plattenbaugebiete: eine relativ altershomogene Bewohnerschaft durchläuft gleichzeitig eine ähnliche Familienphase, die sich nicht zuletzt auch in veränderten Wohnpräferenzen niederschlägt. In Weißwasser war z. B. die Zahl der Einpersonenhaushalte unterdurchschnittlich repräsentiert (19% in der Erhebung, aber 34% im Landesdurchschnitt Sachsen. Der Bundesdurchschnitt für Städte bis 100.000 EW beträgt gar 36%). Überdurchschnittlich hoch hingegen lag die Zahl der 3-Personen-Haushalte (UFZ, S. 85 ff).

<sup>15</sup> Siehe Kapitel 6: „Stadtprofil Weißwasser“, UFZ, S. 51 ff.

Neben der Dokumentenanalyse wurde v. a. das Instrument der schriftlichen Befragung eingesetzt. Ferner wurden strukturierte und offene Interviews mit Bewohnern und Experten geführt, teilnehmende Beobachtung angewandt sowie eine Fotodokumentation über den Stadtumbauprozess in Weißwasser erstellt.

In der ersten Auswertung der Bewohnerbefragung (erfasste Grundgesamtheit n=589) war zunächst eine relativ homogene Altersstruktur der Befragten innerhalb des Wohnquartiers auffällig: da bei Fertigstellung der Wohnungen während der 1980er Jahre überwiegend junge Familien einzogen, sind heute die 35- bis 45-Jährigen überdurchschnittlich stark vertreten. Die Einkommenssituation im Erhebungsgebiet wird als unterdurchschnittlich bewertet, mit abnehmender Tendenz. Die Studie sieht somit durchaus die Gefahr einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte im Zuge des Stadtbaus und ermittelt einen hohen Bedarf auch an unsanierten Wohnungen (UFZ, S. 110 f.).

Insgesamt sind es nach Ansicht des UFZ vor allem aber Imageprobleme eines Quartiers, die der guten Vermietbarkeit der Plattenbaubestände im Wege stünden.<sup>16</sup> (UFZ, S. 122 ff.). Die große Bedeutung der Aspekte *Sauberkeit* und *Sicherheit im Wohnquartier* wird unterstrichen – 90% der Befragten hielten diese für „wichtig“ oder „sehr wichtig“. Für eine Mittelstadt wenig überraschend, wurde den Aspekten *Verkehrsanbindung* und *Innenstadtnähe* hingegen vergleichsweise wenig Bedeutung beigemessen.

Bezogen auf die Wohnungen seien vor allem die Mängel in der Grundrissgestaltung problematisch, die auch bei konventioneller Sanierung nicht behoben werden. Eine besonders schwierige Vermietbarkeit lässt sich in Weißwasser - wie an anderen Standorten auch - in den oberen Geschossen (von Gebäuden ohne Fahrstuhl) beobachten.<sup>17</sup> In Hinsicht auf die künftige Bestandsentwicklung erfolgt auch der Hinweis, möglichst die Diversität der Bautypen zu erhalten. So hätten die beiden gängigsten Plattenbauserien WBS 70 und P2 jeweils eigene Vorzüge.

In den vorgenannten Befragungsergebnissen liegen gute Gründe für einen geschossweisen Rückbau. Insgesamt präferieren die Befragten zu den Stadtumbauplanungen ganz deutlich den geschossweisen Rückbau und die He-

Spezifikum vieler Plattenbaugebiete: eine relativ homogene Altersstruktur

Auch Bedarf an einfachen, preisgünstigen Wohnstandards

Umfeld von großer Bedeutung

Zentrale Wohnlage von geringer Bedeutung in Mittelstädten

Wohnungszuschnitt & obere Geschosse problematisch

---

<sup>16</sup> Die wenigen positiven Antwortwerte auf die sogenannte „Guter-Freund“-Frage (Würden Sie einem Freund, nach Weißwasser zu ziehen?) werden jedoch hauptsächlich durch die schlechte Arbeitsmarktsituation begründet (UFZ, S. 157f.). „Das ist [...] ein eindeutiges Ergebnis und illustriert die dramatische Situation auf dem heimischen Arbeitsmarkt. Diese ist das Hauptmotiv für den Wegzug. Ihm kann mit Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen oder dem Anbieten schönen attraktiven und günstigen Wohnraums nicht entgegengewirkt werden.“ (UFZ, S. 164)

<sup>17</sup> Die Studie diskutiert Unzulänglichkeiten der Wohnungen des Typs P2 und WBS 70 bezüglich der Raumzuschnitte, Größe und Lage der Zimmer (innenliegende Badezimmer, Küchen & Treppenhäuser). Das Wohnungsangebot wird mit der zu erwartenden demografischen Entwicklung (mehr und kleinere Haushalte) in Bezug gesetzt und diesbezügliche Potentiale eines Umbaus der Bestände werden diskutiert (vgl. UFZ, S. 104f.).

rausnahme von Segmenten gegenüber dem flächenhaften Komplettabbruch (UFZ, S. 176).

Mit Beginn des Abrisses nimmt bei vielen Mietern die Bindung an ihr Wohngebiet und die Nachbarschaft zu; beim drohenden Umbau/Abbruch des Hauses „rücken die Nachbarn stärker zusammen“ (UFZ, S. 140 f.). Damit kommt der Kommunikation und Vermittlung der Planungen und Beschlüsse des Wohnungsunternehmens eine sehr große Bedeutung zu.

Die Befragung thematisierte die Unternehmenskommunikation der beiden Großvermieter. Hierbei wird eine steigende Nachfrage nach Serviceleistungen attestiert sowie auf Verbesserungsmöglichkeiten der Unternehmenskommunikation hingewiesen. Die Bewertung der Informationspolitik zum Stadtumbau durch die Mieterschaft fällt kritisch aus: so geben 70% aller Befragten an, bereits vor der offiziellen Bekanntgabe einzelner Abrissvorhaben davon gehört zu haben. Interviewaussagen machen deutlich: Spekulationen und „Hörensagen“ beherrschten mitunter die Gespräche der Bewohner. Schließlich teilte der Vermieter in persönlichen Anschreiben und in der Mieterzeitung mit, welche Abbruchobjekte festgelegt wurden. Das Fazit zu der in Weißwasser praktizierten Öffentlichkeitsarbeit der beiden großen Wohnungsunternehmen lautet: mangelhaft. So seien die Mieter nicht frühzeitig genug informiert und vor „vollendete Tatsachen“ gestellt worden, statt sie mit einzubinden. Außerdem fehlte in den Augen vieler Betroffener eine stichhaltige Begründung zur Auswahl der Abrissobjekte. Im Interesse der Wohnungsunternehmen wird für die Zukunft ein deutlich pro-aktiver Kommunikationsstil empfohlen. Die in der Partizipation liegenden Chancen wurden bislang kaum wahrgenommen. Kommt es schließlich zu abrissbedingten Umzügen, werden sanierungsbegleitende Hilfen und Beratungen sehr wichtig (vgl. UFZ, S. 171 f.).

Insgesamt ließ sich in Weißwasser jedoch eine relativ hohe Zustimmung zu den Abbruchplänen des kommunalen Wohnungsunternehmens messen: 70% der Befragten sind allgemein der Ansicht, „der Abriss von Wohnhäusern ist in Ordnung“ (UFZ, S. 173). Ein großer Teil der Bewohner setzt sich mit der Problematik des Stadtumbaus auseinander.

Interessenskonflikte und strukturelle Probleme im *Spannungsfeld Stadtumbau* konnten am Fallbeispiel Weißwasser sehr scharf analysiert werden. Aus den Untersuchungsergebnissen werden schließlich folgende Empfehlungen abgeleitet:

- Der Stadtumbau ist mehr als nur rein baulicher Prozess – er ist als fortlaufende politische Herausforderung zu betrachten: vor allem wirtschaftliche und demografische Zusammenhänge seien künftig stärker zu berücksichtigen und die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen zu sichern.

Kommunikation des Wohnungsunternehmens von großer Bedeutung

Neue Serviceleistungen werden nachgefragt

Wahl der Abbruchobjekte offen kommunizieren und gegenüber den Bewohnern begründen

Insgesamt hohe Zustimmung zum Stadtumbau

Stadtumbaukonzept: Pragmatismus und Sachzwang statt Nachhaltigkeitsdenken

Überschaubare Interessenskonstellation ermöglicht schnell Konsenslösungen

- Stadtumbaukonzepte sind überwiegend von Sachzwängen geprägt und lassen den Gedanken der nachhaltigen Entwicklung vermissen: akuter Problemdruck (Leerstandskosten, Altschulden) behindert die Chance zur nachhaltigen Verbesserung der Stadt- und Lebensqualität. Auch die Widersprüchlichkeit zwischen stadtplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Zielen stellt ein großes Problem dar.<sup>18</sup>
- Die Kooperationsbereitschaft *zwischen* den handlungsleitenden Akteuren (zwei Wohnungsunternehmen und die Stadtverwaltung) wird als sehr gut bezeichnet. So genannte Netzwerkressourcen senken die Kosten notwendiger Verhandlungen und erleichterten konsensuale Lösungen. Ein „Trittbrettfahrer-Dilemma“, wie es aus großen Stadtumbaustädten bekannt ist - wer zuerst abreißt, hat (seine Mieter) verloren – existiert in Klein- und Mittelstädten nur selten.
- Die demografischen Verschiebungen der Bevölkerungsstruktur machen es notwendig, künftig Abriss und Umbau stärker als bislang zu kombinieren. Der Wohnungsbestand in Weißwasser „passt“ nur noch bedingt zur alternden Bevölkerung der Stadt (vor allem hinsichtlich der Grundrisse). Auch der Erhalt verschiedener Wohnungstypen und das Vorhalten un- bzw. teilsanierter Bestände wird empfohlen, soll eine breite Wohnungsversorgung auch weiterhin gesichert bleiben. Die bisherige Förderung ermöglicht zwar den Abbruch, nicht jedoch den benötigten Umbau der industriell errichteten Wohnungsbestände.
- Durch mangelhafte Partizipation in der Umbauplanung ver gibt man als Entscheider die Chance, nicht nur eine bessere Einschätzung der Lage sowie Anregungen zur Wohnungs- und Wohnumfeldgestaltung „aus erster Hand“ zu erhalten, sondern auch für schwierige (Abbruch-) Entscheidungen die Zustimmung der Bewohnerschaft zu finden.

---

<sup>18</sup> Sollen zum Beispiel gemäß des Planungsgrundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zuerst Wohnungen in Quartiersrandlage abgebrochen werden, sind aber genau diese bei den Mietern besonders beliebt. Oder um für das Unternehmen schnell die erhoffte Entlastungswirkung durch Leerstandsreduzierung zu erreichen, entscheidet man sich häufig für den flächenhaften Abbruch, obwohl die Nachnutzung der freiwerdenden Flächen noch völlig ungeklärt ist. Viele der bislang praktizierten Planungen zum flächenhaften Komplettabbruch hätten nur „end of pipe“-Charakter.

## Sozialwissenschaftliche Begleitung durch die BTU Cottbus

Die Begleitforschung war aufgrund der besonderen wohnungswirtschaftlichen Situation in Eggesin stark auf die Aspekte Teilrückbau und Wiederverwendung ausgerichtet. Einem akuten, strukturell verursachten Leerstand<sup>19</sup> wurde auf überaus innovativer Weise begegnet: Der schonende Rückbau von 150 Wohnungen galt als beispielhaft. Eine Geschossreduzierung industriell gefertigter Wohnbauten wurde bis dahin noch nicht praktiziert. Beim geschossweisen Rückbau nahm die Stadt somit eine wirkliche „Vorreiterrolle“ ein. 1999 wurde auch ein erstes Modellprojekt zur Wiederverwendung gebrauchter Bauteile realisiert (Doppelhaus-Neubau).

Der Lehrstuhl Sozialwissenschaftliche Umweltfragen der BTU Cottbus führte eine umfassende Haushaltsbefragung durch und begleitete über zwei Jahre die Planungs- und Entscheidungsprozesse. Neben den wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Auswirkungen des Umbaus zahlreicher Plattenbauten der Stadt stand zunehmend die Suche nach innovativen Verfahren zur Beteiligung und Planung im Mittelpunkt. Ein Umbau setzt Entscheidungen voraus, die auf Grundlage eines Stadtentwicklungskonzeptes (auch: INSEK/ ISEK) zu treffen sind. Ein solches Gesamtkonzept lag in Eggesin jedoch zunächst nicht vor. Eine sozialwissenschaftliche Begleitung laufender Umbaumaßnahmen am Projektort war also nur zu leisten, indem die nötigen Planungsentscheidungen gemeinsam mit Vertretern der kommunalen Wohnungswirtschaft und Verwaltung vorangebracht wurden. Auch das Wandergeschehen, insbesondere die Motive für einen Wegzug aus den Plattenbauwohnungen, wurden untersucht. Das Begleitprojekt fragte insgesamt nach, wie die bereits erfolgten Rückbaumaßnahmen durch die Bewohner bewertet wurden.

Zur Methodik der sozialwissenschaftlichen Begleitung gehörte eine erste umfassende Analyse der Gesamtsituation Eggesins, basierend auf kommunalen Dokumenten, historischen Unterlagen, Karten und ersten informellen Gesprächen. Ähnlich dem Forschungsprojekt in Weißwasser erfolgte im nächsten Schritt die schriftliche Bewohnerbefragung. Parallel wurden mit ausgewählten Mietern und Experten aus Politik, Planung und Verwaltung vertiefende Inter-

Eggesin: früher Geschossrückbau und erstes Wiederverwendungsprojekt



Doppelhaus: bereits 1999 wurde in Eggesin unter Wiederverwendung von gebrauchten Platten ein Neubau realisiert

verzögerte Umbauentscheidungen aufgrund fehlender Stadtentwicklungskonzepte

---

<sup>19</sup> Eggesin hat in den letzten Jahren einen erheblichen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen: von ca. 9.000 Einwohnern im Jahr 1989 hatten zehn Jahre später mehr als 2.000 die Stadt verlassen. In der Folge standen zu Beginn des Jahres 2001 schon über 450 Mietwohnungen leer. Eggesin ist nicht nur durch die allgemein bekannten Transformationsprobleme der Neuen Länder gekennzeichnet: Nach dem Krieg in eine geographische Randlage gerückt, leidet die Stadt heute an den Folgen einer (für die nicht untypischen) regionalpolitischen Strukturentscheidung der DDR: dem Ausbau zum großen Militärstandort. Im ehemals ländlich geprägten Dorf werden daraufhin mehr als 1.500 Wohnungen in 5-geschossiger industrieller Bauweise errichtet, die bald mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes ausmachen. Nach 1989 wurde der Militärstandort zwar zunächst durch die Bundeswehr übernommen, der Wegfall sonstiger ziviler Arbeitsplätze verschärfte jedoch rasch die bereits bestehende monostrukturelle Prägung der Stadt. Mit der Entscheidung, den Militärstandort Eggesin zum Jahr 2003 zu schließen, verschwindet der letzte relevante Arbeitgeber der Stadt.

views geführt sowie teilnehmende Beobachtungen (v. a. öffentlicher und teilöffentlicher Veranstaltungen) praktiziert.

Die im Frühjahr 2001 durchgeführte Haushaltsdirektbefragung zielte vor allem auf die Untersuchung subjektiver Bewertungen der eigenen Wohnsituation und auf die Akzeptanz der ersten Rückbaumaßnahmen ab. Eine Besonderheit im Forschungsdesign stellte eine zeitgleich durchgeführte Befragung *ehemaliger* Mieter dar (sog. Wanderer-Befragung). Auf diesem Wege konnten auch nachteilige Effekte des Rückbaugeschehens (Abwanderung von Mietern in den Nahbereich) untersucht werden. So ergab beispielsweise die Auswertung, dass für jeden dritten Befragten die Qualität der Umbauarbeiten, aber auch deren vage Vorhersehbarkeit, wesentliche Wegzugsgründe waren. Die Befragung zeigte allerdings auch, dass nicht von einer allgemeinen Ablehnung der „Platte“ gesprochen werden kann. Vielmehr werden von den Mietern vielfältigere Wohnungsgrundrisse und -größen, bezahlbare Ausstattungsstandards und ein attraktives Wohnumfeld nachgefragt.

Viele bautechnische aber auch nichttechnische Detailfragen konnten vor Ort im Rahmen interdisziplinärer Werkstattgespräche geklärt werden. Die regelmäßig stattfindenden Werkstatttreffen wurden vom Forschungsprojekt initiiert, vorbereitet und moderiert. In Gestaltung und Funktion stieß der sog. „Carport-Baukasten“ auf großes Interesse.<sup>20</sup> Anhand von Gebäude- und Gebietsmodellen konnten Entwicklungsszenarien und Umbauvarianten anschaulich diskutiert werden. Im Projektverlauf wurden von der Fachgruppe Bauliches Recycling der BTU eine Vielzahl technologisch-architektonischer Lösungen dafür entwickelt, wie gebrauchte Bauteile auch für Nicht-Wohnzwecke einsetzbar sind (z.B. Kletterfelsen, Carports). Hierbei flossen auch Erkenntnisse aus der Haushaltsbefragung mit ein. Entsprechend dem ermittelten Bedarf wurde u. a. ein detailliertes Konzept zur Errichtung überdachter Pkw-Stellplätze ausgearbeitet.

Gemeinsam mit den Teilnehmern der Werkstätten wurde ein Monitoringverfahren entwickelt, das Bilanzen über die verfügbaren Bauelemente, mögliche Um- und Neubauten sowie die Kosten und das Umzugsmanagement miteinander verknüpft. Auf diese Weise wurde es dem Wohnungsunternehmen ermöglicht, Umbauszenarien „durchzuspielen“ und deren Auswirkungen abzuschätzen.



Eggesin: hoher Plattenbauanteil bis in den Ortskern



Modell wie es auf den ersten Werkstattgesprächen in Eggesin Verwendung fand

---

<sup>20</sup> Ein für 2001 geplanter Pilotbau im Rahmen der Rückbau- und Wohnumfeldmaßnahme Max-Matern-Str. wurde jedoch nicht realisiert.

Eine der zentralen Fragestellungen für das Teilprojekt in Eggesin war, wie das Wohnungsunternehmen schnell zu tragfähigen Umbauentscheidungen kommt, die sowohl fachlich qualifiziert, als auch von der Öffentlichkeit legitimiert und zugleich betriebswirtschaftlich realisierbar sind. Als Handreichung für die handelnden Akteure vor Ort wurde erstmalig in Deutschland ein in den USA erprobtes Instrument auf Fragen des Stadtumbaus angewandt. Mit der Charrette-Methodik konnte ein komplexes Werkzeug vorgestellt werden, mit dem bislang überwiegend investorenfinanzierte Projekte geplant werden und bei denen es v. a. um kurzfristige, qualitätsvolle und abgestimmte Lösungen geht. Bei der Charrette handelt es sich um ein transdisziplinäres Verfahren des reformorientierten Städtebaus. Diese Arbeitsweise vermag es dank wechselnder Einbeziehung aller relevanten Akteursgruppen innerhalb kurzer Zeit zahlreiche Fragen und Probleme zu klären. Zugleich lässt sich durch kurze Rückkopplungsschleifen frühzeitig die Resonanz unter den Beteiligten abprüfen. Mit dem Charrette-Verfahren konnte deutlich gemacht werden, wie selbst unter schwierigen finanziellen Voraussetzungen in sehr kurzer Zeit eine gut abgestimmte integrierte Entwicklungskonzeption erarbeitet werden kann. In Eggesin wurde unter internationaler Beteiligung und unter Einbindung externer Architekten und Stadtplaner zunächst eine sog. Mini-Charrette und daran anknüpfend eine weiterführende mehrtägige Charrette veranstaltet.

Eine zentrale These der Charrette lautete, dass die Attraktivität Eggesins als Wohnort zu erhöhen sei. Dies ist u. a. durch den kleinteiligen Umbau der zahlreichen zentrumsnah gelegenen fünfgeschossigen Plattenbauten zu erreichen. Eine weitere Erkenntnis war, dass nach gemeinsamer Verständigung über eine Rückbaustrategie auch unmittelbar deren Übersetzung in konkrete Umsetzungsphasen zu folgen hat. Gebietsgenau ausgearbeitete *Strategie- und Umsetzungsphasen* ermöglichen ein Höchstmaß an Handlungssicherheit und zugleich Flexibilität. Eine solche Planung verdeutlicht die jeweilige Bilanz der Wohneinheiten während der einzelnen Umbauabschnitte.<sup>21</sup> Eine Tabelle veranschaulichte - bezogen auf die jeweilige Phase - die Zahl der verfügbaren Wohneinheiten (WE) und den Bedarf an Ersatzwohnungen. Anforderungen an das Umzugsmanagement werden so übersichtlich abgebildet. Auf Grundlage des vom ingenieurwissenschaftlichen Gesamtprojekt erarbeiteten Elementekatalogs konnte außerdem untersucht werden, wie viele Wohneinheiten eines Typs jeweils aus den Bauelementen eines Wohnblocks errichtet werden können (vgl. SOZUM, S. 87 f.).

Charrette:  
enge Kooperation unterschiedlicher Experten



Interdisziplinäres Arbeiten während der Charrette 2002 in Eggesin

---

<sup>21</sup> Keines der in Eggesin erarbeiteten Konzepte könnte „auf einen Streich“ realisiert werden. Der Umbau bedarf der Ausarbeitung eines Mehrstufenplanes. Die Charrette untersuchte entsprechende Umsetzungsphasen modellhaft, da sich verändernde wohnungswirtschaftliche Bedingungen zu berücksichtigen sind (Wohnungsnachfrage, Ressourcen des Unternehmens, Verfügbarkeit von Ersatzwohnungen u. ä.).

Beispielhaft für ein effizientes Planungsverfahren schaffte die Charrette so dringend benötigte planerische Grundlagen für den Umbau der Eggesiner Plattenbauten und klärte nicht zuletzt auch wichtige ökonomische und förderpolitische Fragen. Die positive Resonanz - wie sie auf öffentlichen Veranstaltungen und in der Befragung zum Ausdruck kam - bestätigte, dass der vom Forschungsprojekt vorgeschlagene Weg des Rückbaus in Kombination mit Wiederaufbau insgesamt von der Bevölkerung gut angenommen wird.

Die Erfahrungen in Eggesin zeigten, dass die Charrette insgesamt zu einem Wandel im Verständnis von Planung und Beteiligung beizutragen vermochte. Die offene Art des Planens fördert ein gemeinsames Problembewusstsein und das Verständnis von Gemeinde- und Stadtentwicklung insgesamt.<sup>22</sup>

Die sozialwissenschaftliche Begleitung in Eggesin versuchte dem Anspruch gerecht zu werden, das *Problemfeld Stadtumbau* tatsächlich ganzheitlich zu untersuchen. Im Fokus standen dabei die Idee der Wiederverwendung gebrauchter Betonelemente und die Vermeidung von Abfällen.

Insgesamt kann der Stadtumbau langfristig nur tragfähig sein, wenn er sich an den Bedürfnissen der Nutzer orientiert. Dies schließt altersgerechte Angebote, preisgünstige Varianten der Eigentumsbildung und eine entsprechende Wohnumfeldgestaltung mit ein. Im Verlauf des Begleitprojektes wurden die Aspekte der Bürgeraktivierung und der Belebung von Nachbarschaften immer bedeutender.



Wohnungsl Leerstand in Eggesin



Geschossrückbau



Geschossreduzierte Wohnungsbauten des Typs PN36-NO

---

<sup>22</sup> Die Effekte der Mini-Charrette in Eggesin wurden separat in einer studentischen Abschlußarbeit an der BTU untersucht: Marc BUCHMANN 2002: *Evaluation of the methodology "Charrette" as applied to the case study of Eggesin*. Master Thesis in World Heritage Studies, BTU Cottbus.

## Fazit

Die Notwendigkeit des Stadtumbaus, des Abbruchs bzw. Rück- und Umbaus vieler Plattenbauten wird von den Bewohnern grundsätzlich gesehen. Insgesamt genießt der Stadtumbauprozess bislang eine breite Akzeptanz.

Stadtumbau – aus Sicht der  
Bewohnerschaft notwendig  
und richtig

Es wird empfohlen, künftig im Stadtumbau weit stärker die Einheit von Rückbau und Aufwertung zu praktizieren. Die Beispiele Wittenberg und Sangerhausen zeigen auch, dass eine solche Verzahnung auch in Hinsicht auf die Verfügbarkeit geeigneter Umsatzwohnungen notwendig bleibt. Das Forschungsprojekt Eggesin konnte an der Erarbeitung entsprechender Phasen- und Strategiepläne zum Umbau des Wohnungsbestandes aktiv mitwirken. Auch das Projekt Weißwasser verweist auf die Gefahr einer Verdrängung der Altmieten, sollten nicht weiterhin auch „einfache“ Wohnstandards und kleine Wohnungen angeboten werden.

Zu wenig kleine Wohnungen

Alle durchgeführten Untersuchungen zur Wohnzufriedenheit zeigen, dass es durchaus Bedarf an unsanierten Wohnungen gibt (vgl. SOZUM, S. 47 und S. 57 f.; UFZ, S. 110 f.; HUNGER, S. 149 f.). Angesichts des sich verändernden demografischen Profils der Mieter werden gerade die Wohnungsgrößen und -zuschnitte zunehmend ein Problem. Bei den Wohnungszuschnitten besteht - unabhängig von der Wohnungsbauserie - ein großer Umbabedarf (Küche/ Bad mit Fenster). Dies zeigen sowohl die Umfrageergebnisse aus Eggesin als auch die Resultate der Studie des StadtBüro Hunger.

Eine große Rolle spielen auch Image und Lage des Quartiers sowie die Qualität des Wohnumfeldes und der sozialen Infrastruktur, wenn es um die Zukunftsfähigkeit der Plattenbaubestände geht. Ein laufendes Monitoring bzw. die Evaluation des Prozesses und der zum Einsatz kommenden Planungs- und Beteiligungsinstrumente erscheinen sinnvoll.

Etwas widersprüchlich bleiben die Ergebnisse der beiden Fallstudien in Bezug auf den Anteil, den beschäftigungsbedingte Gründe als Wegzugsmotiv einnehmen (SOZUM CD-ROM: Auswertung der Haushaltsbefragung, S. 62; UFZ, S. 164.).

Die Begleitprojekte haben Wege zum nachhaltigen Umgang mit der Plattenbausubstanz aufgezeigt. Die Ergebnisse belegen, dass durch schonenden Rückbau und eine anschließende Wiederverwendung der Bauteile den Kriterien der Nachhaltigkeit entsprochen werden kann.

Verkürzt könnte man formulieren, dass das Eggesin-Projekt das Schwergewicht auf kommunale Entscheidungsfindung gelegt hat, während das StadtBüro Hunger sehr stark die wohnungsunternehmerische Perspektive einnimmt und das UFZ am stärksten aus Sicht der betroffenen Mieter argumentiert.

Das Primat wohnungswirtschaftlicher Kriterien bei Abbruchentscheidungen entspricht lediglich einer Planung von Abrissmengen (zumal unter einem durch Förderprogramme erzeugten Druck) statt nachhaltiger Stadtentwicklungsplanung (UFZ, S. 58 ff.).

Da auch Wohnwünsche und –nachfrage wie jedes Marktgeschehen einem ständigen Wandel unterliegen, sollten Diversifizierung und Variabilität die Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände bilden. Instrumente der partizipativen Planung und ein laufendes Monitoring durch die Unternehmen bilden dabei wichtige Säulen.

„... Wohnungswirtschaftliches Handeln bedeutet zunehmend Entscheidungen in eine offene Zukunft hinein zu treffen. Nachhaltigkeit orientiert sich daher auch am Gedanken der Vorsorge, Offenheit und Korrigierbarkeit von Entscheidungen.“ (SOZUM 2003, S. 95)

Grundsätzlich sind Wiederverwendungsmöglichkeiten jeweils in Abhängigkeit von den Bedingungen vor Ort zu bewerten: neben der konkreten Bedarfslage und Nachfrage an Neu- und Umbauten sind zudem die jeweilige städtebauliche Situation und die Finanzierbarkeit jeder Einzelmaßnahme zu bewerten. Im Ergebnis wird es für die Einzelstandorte stets um komplexe Rückbaustrategien gehen: eignen sich Baukonstruktion, Lage und Funktion eines gegebenen Objektes sowie dessen infrastrukturelle Anbindung für einen Um- bzw. Wiederausbau?

Wiederverwendungsmöglichkeiten sind nach Bedarf vor Ort zu wählen

Der vorliegende Bericht versteht sich als Beitrag zur besseren Vernetzung der bislang vorliegenden Forschungsergebnisse zum Stadtumbau.

Vor allem der etagenweise Rückbau ist hinsichtlich der Bindung der „Altmieten“ empfehlenswert (HUNGER, S. 11). Die damit einhergehenden geringeren Kosten für tiefbauliche Maßnahmen kompensierten zudem den Mehraufwand, den ein behutsamer Rückbau aus technologischen Gründen gemeinhin verursacht: ein Rückbau der technischen Infrastruktur ist kaum nötig bzw. entfällt vollständig. Die Vorteile, die eine geschossweise Wohnraumreduzierung in Hinblick auf die stadttechnische Infrastruktur hat, werden u. a. in den Planungen zu Eggesin sehr deutlich (vgl. SOZWISS, S. 88).

Geschossweiser Rückbau bietet zahlreiche Vorzüge

Wohnwünsche und die Bereitschaft zur Eigentumsbildung unterliegen wie jedes Marktgeschehen einem ständigen Wandel. Die Anpassung der industriell errichteten Wohnungsbestände an diese Nachfrage kann gelingen, wenn aus vormals monostrukturierten Wohnvierteln vielfältige Wohngebiete mit gemischter Angebotsstruktur werden. Stadtumbau kann demnach nicht allein bedeuten, Wohnungsüberhänge zu reduzieren, sondern muss vielerorts auch einen nachhaltigen Umgang mit den bestehenden Quartieren beinhalten. Geschossrückbau und Wiederverwendung gebrauchter Betonelemente beim Neubau am selben Ort eröffnen mitunter städtebauliche Chancen, um homo-

gene Blocks in vielfältige Bebauung zu verwandeln. Dies eröffnet Möglichkeiten für soziale Stabilisierung und Vielfalt.

Wohnungswirtschaftliches Handeln bedeutet zunehmend, in eine offene Zukunft hinein zu entscheiden. Nachhaltigkeit bedeutet dabei Vorsorge, Offenheit und Korrigierbarkeit von Entscheidungen. Die Marktfähigkeit der Bestände ist nur zu sichern, wenn partizipatorische Planungsverfahren implementiert und Instrumente zur fortlaufenden Beobachtung entwickelt werden (Monitoring).

Die Wiederverwendung gebrauchter Bauelemente ermöglicht hochwertiges Produktrecycling und spart wertvolle Ressourcen. Die hohe Variabilität des „Systems Plattenbau“, die herausgearbeitet werden konnte, bildet die Grundlage für eine vielfältige, an die jeweiligen Standortbedingungen angepasste Umsetzung des Wiederverwendungsgedankens.

Die Kostenanalyse zeigt, dass sowohl entsprechende Rückbauten als auch Neubauten günstiger realisierbar sind als konventioneller Neubau in monolithischer Ausführung. Die nachgewiesenen Kosteneinsparungen der entworfenen Haustypen beinhalten betriebswirtschaftliche Potenziale, die für die Wohnungswirtschaft ausgesprochen interessant sein können.

*„Im Projektverlauf reifte die Erkenntnis, dass der Stadtumbau kein einmaliger Kraftakt ist, sondern zu einer mittel- bis langfristigen Aufgabe integrierter Stadtentwicklung geworden ist.“ (UFZ: Erfolgskontrollbericht, S. 3)*