

STADTUMBAU OST  
STADTUMBAU OST

## STADTUMBAU OST

### Statt "behutsamer Stadterneuerung" braucht man manchmal Radikalität

**Vieles ist schon gesagt worden zum Thema "Stadtumbau Ost", viele Aktionen wurden auch bereits ins Leben gerufen. Doch strategische Lösungen mit Mut zur Radikalität gibt es nach Ansicht von Silke Weidner immer noch zu wenig. Die am Lehrstuhl für Stadtentwicklung an der Universität Leipzig tätige Stadtplanerin arbeitet deshalb mit an einem Frühwarn- und Kontrollsystem, das mit Hilfe eines rechnergestützten Programms ermöglichen soll, Fehlentwicklungen in der Stadtplanung frühzeitig zu erkennen, Leerstände zu vermeiden und Investitionsentscheidungen fundiert zu treffen.**

Seit über zwei Jahren wird intensiv analysiert, viel dazugelernt, viel Konsens erzielt, intensiv kooperiert etc., aber dennoch ist seit ca. einem Jahr ein Stillstand festzustellen, welcher sich auf die inhaltlichen Erkenntnisse und die wechselseitige Befruchtung der Akteure beim Thema "Stadtumbau - schrumpfende Städte" bezieht.

"Es werden immer noch die gleichen Fragen gestellt"

Es stehen nach wie vor die gleichen Probleme ohne Lösungsansätze im Raum; es werden immer noch die gleichen Fragen gestellt, auf die es immer noch keine oder nur vage Antworten gibt. Auch in "Vorreiterstädten" (Ostdeutschland), die bereits sehr früh einen Stadtentwicklungsplan (STEP, SEK etc.) zum Wohnungsbau und zur Stadterneuerung unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen vorliegen hatten, ist es inzwischen ruhiger geworden. Im tatsächlichen Stadtumbauprozess, also der Umsetzung, tritt man auch hier mehr oder weniger auf der Stelle. Der Vorsprung gegenüber anderen Städten ist aufgebraucht. Wenn man z.B. die Förderung von Stadtentwicklungskonzepten ansieht und den mit umfangreichen Finanzmitteln ausgestatteten Wettbewerb "Stadtumbau Ost" des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Wohnen (BMVBW), so werden bis Mitte/Ende des Jahres flächendeckend Bestandsaufnahmen, Analysen, Wertungen und Prognosen bis ins Detail zumindest für fast alle ostdeutschen Städte vorliegen. Diese Dinge stellen eine wichtige, sogar unabdingliche Basis für alle weiteren Schritte im Stadtumbauprozess dar.

"Häuser und Straßenzüge verfallen weiter"

Aber was passiert dann? Es gibt bislang nur wenige umfassende Ansätze, die ausgehend von den teilweise bereits sehr detaillierten und fundierten Analysen und Prognosen den Spagat zur Umsetzung, zum Handeln und damit zur Lösung der Aufgaben schaffen.

Betrachtet man die Brisanz, die Zeitschienen und die wachsende Problematik, ist dem Handlungsbedarf dringend nachzukommen. Politischer Wille und bereitgestellte Fördermittel garantieren noch keine (befriedigende) Lösung des Problems!

Häuser, Straßenzüge und Quartiere verfallen. Es entstehen langfristig schwer wieder abzubauen negative Imageprofile. Die geforderten Fördergelder für den Stadtumbau (Abriss, Aufwertung im Bestand etc.) sind inzwischen in einer Größenordnung von 2,7 Mrd. EUR für den Zeitraum 2002 bis 2008 fixiert und entsprechend neuen Förderrichtlinien abrufbar. Nun muss dieses bereitstehende Geld - vorausgesetzt die z.T. nötigen Eigenmittel können auch aufgebracht werden - sehr schnell zugewiesen und ausgegeben werden. Es gibt also einerseits Geld und damit Anreiz zu handeln, aber andererseits existieren kaum durchdachte Strategien. Das gibt Anlass, am Erfolg und der Nachhaltigkeit des Geldeinsatzes zu zweifeln. Es tritt die Furcht auf, dass nun schnelles Handeln - ohne Vision und Offenheit gegenüber Neuem und ohne ein dringend nötiges "Qualitätsmanagement" (eine intensive Begleitung der Maßnahmen) - zum langfristig unbefriedigenden Umbau unserer Städte führt.

"Mut und Visionen sind gefragt"

Die visionäre bzw. mutige Herangehensweise ist aber bei umfassenden gesellschaftlichen bzw. wirtschaftlichen Veränderungen, die immer schon starke Auswirkungen auch auf die gebaute Umwelt hatten, unabdinglich. So wurden z.B. in der Gründerzeit auch stark in die

vorhandene Bau- und Siedlungsstruktur eingreifende Bau- und Erschließungsformen umgesetzt. Den charakteristischen Blockstrukturen mussten gewachsene, kleinteilige Strukturen weichen. Die Gründerzeitquartiere gelten heute als Bereiche, in denen Urbanität, Stadt und Lebensqualität vorzufinden ist. Im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen soll in diesen Gebieten deshalb nur in Ausnahmefällen abgerissen werden. Dieses Beispiel soll darauf hinweisen, dass genau dieser Mut - besser vielleicht: diese Weitsichtigkeit - vor ca. 90 Jahren in Abkehr von "Gewohntem" Strukturen geschaffen hat, die langfristig werthaltig sind.

"Manche Maßnahmen sind schonend, aber nicht tragfähig"

Deshalb sollte unter den vorzufindenden und prognostizierten Rahmenbedingungen auch nicht länger von "behutsamer Stadterneuerung" gesprochen werden. Vielmehr müssen sich alle Beteiligten zum - an manchen Stellen vielleicht radikalen - Stadtbau mit all seinen notwendigen Maßnahmen bekennen. Der behutsamen Erneuerung haftet z.T. auch der Beigeschmack an, dass Lösungen verfolgt werden, die zwar zunächst "schonend", aber dafür nicht unbedingt langfristig tragfähig, also nachhaltig sind. Große Herausforderungen brauchen große Lösungen!

Häufig wird gefordert, die Begrifflichkeiten des Stadtbbaus zu vereinheitlichen und vor allem positiv zu besetzen. Sprich: nicht Schrumpfung, Schwinden und Entleerung sollen die ablaufenden und zu erwartenden Entwicklungsprozesse betiteln, sondern Begriffe wie Kontraktion, Gesundsschrumpfen, Shrink positive. Diese Diskussion hat sicher zunächst gerade im Gespräch mit Bürgern und "Nichtfachleuten" Berechtigung, allerdings haben uns die Erfahrungen in den letzten Monaten gelehrt, dass Tatsachen, die im täglichen Leben wahrnehmbar sind, keiner behutsamen Wortwahl bedürfen. Zum einen ist es sinnvoll, die Dinge auch gegenüber Bürgern beim Namen zu nennen. Zum anderen wird inzwischen auch ganz offen von Abriss/ Abbruch gesprochen. Die Bemühungen, diese Fakten mit Worten wie Rückbau oder Umstrukturierung "salonfähiger" zu machen, wären demnach nicht unbedingt nötig gewesen.

Es gibt auch Wichtigeres zu tun. Gefordert sind Strategien zum Umgang mit Leerstand bzw. mit Brachflächen. Leerstands- und Brachflächenprobleme sind strategische Probleme und als solche zweifelsohne ein Handlungsfeld für die Forschung. Deshalb versucht ein Team an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Leipzig in einem Verbundvorhaben interdisziplinäre Strategien zum Umgang mit Leerstand und Brachflächen zu entwickeln. Dabei sollen die drei Bereiche Projektentwicklung (Umnutzung, Aufwertung etc.), Facility Management (Leerstands-, Stillstandsmanagement etc.) und Abriss/Abbruch (Lastenausgleich, Zwischennutzungen etc.) in gleicher Weise als Lösungsmöglichkeiten beleuchtet werden. Eine Einordnung in regionale und städtische Entwicklungskonzepte ist dabei jeweils vor und nach der Strategieentwicklung notwendig.

"Wo sind die Modellprojekte bei Eigenheimen?"

Erste wichtige Schritte für eine Annäherung an Umsetzungslösungen waren und sind schon immer Pilotprojekte/Modellvorhaben. Genau da gibt es in Bezug auf die Stadtbau-Thematik aber im Moment einen enormen Handlungsbedarf.

Wieso werden z.B. nicht längst Ideen und Ansätze von innerstädtischen Eigenheimformen (in Gründerzeitquartieren o.Ä.), die zur Eindämmung von Suburbanisierungstendenzen dienen könnten, umgesetzt und Modellprojekte diesbzgl. durchgeführt (z.B. im Rahmen des Programms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau")? Mögliche Nutzer, spätere potenzielle "Umlandabwanderer", müssen etwas "gezeigt" bekommen. In diesem schon für Planer ungewohnten Verlauf der Dinge müssen als Überzeugungsarbeit für Bürger reelle Beispiele gezeigt werden. Planungsgrafik genügt hier nicht. Der "Eigenheimsuchende" kauft sein Haus derzeit in der Regel auch nicht nach Plan oder Katalog, er unternimmt "Pilgertouren" von Musterhaus zu Mustersiedlung, um sich eine Vorstellung zu verschaffen.

Wieso unterstützt man nicht junge, für die Idee des innerstädtischen Einfamilienhauses offene Menschen, indem man ihnen die Möglichkeit eröffnet, z.B. auf einer von der Stadt zur Verfügung gestellten bzw. günstig nutzbaren Fläche die in der Theorie häufig diskutierten Ansätze umzusetzen? Es könnte "Anschauungsmaterial" für den Stadtbauprozess entstehen. Etwas Hoffnung kann in die Internationale Bauausstellung gesetzt werden, die zum Thema Stadtbau in Sachsen-Anhalt stattfinden soll.

"Die Wohnungsleerstände sind nur der Einstieg"

Auch darf die Strategieentwicklung sich nicht zu lange isoliert auf den Aspekt der Wohnungsleerstände beziehen. Als Einstieg - auf Grund der Brisanz - in diese sehr diffizile Thematik ist das nachvollziehbar. Aber in Zukunft müssen die Betrachtungen insbesondere auch auf Wohnfolgeeinrichtungen, auf Gewerbe, Büros und vor allem auf den Handel ausgedehnt werden.

Glücklicherweise tragen die immensen Bemühungen zur Stärkung unserer Innenstädte als Handels- und Einkaufszentren inzwischen vielerorts Früchte. Insbesondere im Bereich Handel deutet aus diesem Grund aber vieles auf ein kompliziertes Leerstandsproblem hin, denn diese Entwicklung bringt mit sich - wenn auch nicht unbedingt dieses oder nächstes Jahr -, dass in der Peripherie zentrumskompatible Nutzungen wegbrechen und Leerstände in Verbindung mit hochentwickelter Infrastruktur verursachen.

Dies soll nur darauf hinweisen, dass die Erfahrungen, die hier in Ostdeutschland im Hinblick auf den Wohnungsmarkt gemacht werden, nicht nur (wenn auch immerhin!?) zu "reagierenden" Lösungen führen dürfen, sondern dass daraus Schlussfolgerungen zu anderen, für andere räumliche Bereiche (Westdeutschland, Osteuropa), aber auch für andere Nutzungen gezogen werden müssen. Es sollte bei einer eventuellen Ausdehnung der Problemlage - räumlich und funktional - auch prophylaktisch geplant und agiert werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Monitoringsysteme aufgebaut und als Frühwarn- und Kontrollsysteme ausgerichtet werden.

"Wir wollen ein Frühwarnsystem für Leerstände entwickeln"

Der Lehrstuhl Stadtentwicklung und weitere Professuren der wirtschaftswissenschaftliche Fakultät an der Universität Leipzig erarbeiten zu dieser wichtigen Thematik derzeit einen Forschungsantrag zur Einreichung beim Bundesforschungsministerium. Im Hinblick auf eine räumliche (Westdeutschland, osteuropäische EU-Beitrittsländer etc.) und eine funktionale Ausdehnung der Leerstandstendenzen (Wohnen, Büros, Gewerbe, Handel, soziale Infrastruktur etc.) ist angedacht, ein vorbeugendes Instrumentarium zu entwickeln. Das komplexe Frühwarn- und Kontrollsystem soll insbesondere Kommunen, aber auch anderen Marktteilnehmern die Möglichkeit eröffnen, mit Hilfe eines rechnergestützten Programms Fehlentwicklungen anhand vielfältiger Indikatoren und Grenzwerte frühzeitig zu erkennen und damit rechtzeitig steuernd eingreifen bzw. Investitionsentscheidungen fundiert treffen zu können.

Wir hoffen, mit diesen Themen einen Beitrag in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung leisten zu können, die bei der umfassenden Leerstandsproblematik noch am Anfang steht. (tp)

Kasten: Die Autorin: Dipl.-Ing. Stadtplanerin Silke Weidner ist Lehrbeauftragte an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Leipzig, Lehrstuhl für Stadtentwicklung. Zuvor war sie u.a. tätig in der Gruppe Hardtberg, Halle an der Saale, sowie den Leipziger Niederlassungen der Acerplan Planungsgesellschaft sowie Rhode, Kellermann, Wawrowski Architektur und Städtebau.

*Dipl.-Ing. Stadtplanerin Silke Weidner*

<b>Quelle:</b>	Immobilien Zeitung Nr. 12 vom 06.06.2002 Seite 25
<b>ISSN:</b>	1433-7878
<b>Ressort:</b>	Neue Bundesländer
<b>Dokumentnummer:</b>	060206092

**Dauerhafte Adresse des Dokuments:** [https://www.wiso-net.de/document/IMMO\\_060206092](https://www.wiso-net.de/document/IMMO_060206092)

Alle Rechte vorbehalten: (c) dfv Mediengruppe - Zum Erwerb weitergehender Nutzungsrechte: [content-syndication@dfv.de](mailto:content-syndication@dfv.de)