

WERKSTATTGESPRÄCH DES SRL-AK STADTUMBAU, 20.10.2001 IN LEIPZIG

Am 20. Oktober 2001 trafen sich ca. zwanzig Mitglieder des Arbeitskreises Stadtumbau zum 1. Werkstattgespräch in Leipzig. Drei Fallbeispiele wurden vorgestellt und diskutiert.

Das Beispiel Leipzig

Als erster Referent stellte Stefan Gabi vom Amt für Stadtentwicklung der Stadt Leipzig erste Beispiele der Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes „Neue Gründerzeit“ vor. Dieses Konzept ist eingebettet in den Stadtentwicklungsplan „Wohnungsbau und Stadterneuerung“ (STEP), der außer den gründerzeitlichen Altbaugebieten noch die Aktionsfelder „Großsiedlungen und Stadterweiterungen“ behandelt.

So werden für Leipzig-Ost konzeptionelle Stadtteilpläne (Maßnahmen bis 2030) erarbeitet. Ein Beispiel ist „Die Zone“, ein Band der Entdichtung, das freigeräumte Grundstücke durch eine visionäre Freiraumschaffung im Quartier gestalten soll. Für Zwischennutzungen einzelner Grundstücke hat die Stadt „Gestattungsvereinbarungen“ mit den Eigentümern für die Dauer von 5 bis 10 Jahren abgeschlossen. Durch die Planung von Investitionen, wie die Schaffung eines Stadtteilparks auf dem „Eilenburger Bahnhof“ konnte die Vermietbarkeit der Altbauten in der Umgebung jetzt schon verbessert werden.

Die Eigentumsbildung in der Innenstadt wird einerseits durch einen Ideenwettbewerb „Trautes Heim“ - in Kooperation mit der Sächsischen Architektenkammer - einem Eigentumsprojekt in Reihenhausform in einem Gründerzeitviertel angeregt. Darüber hinaus versucht die Stadt die Eigentumsbildung in Bestandsgebäuden durch intensive Beratung von potentiellen Selbstnutzern zu ermuntern.

Das Beispiel Chemnitz

Als zweiter Referent beleuchtete Herr Peter Naujokat, Geschäftsführer der „Grundstücks- und Gebäudewirtschaft GmbH“, Chemnitz den Stadtumbau als wohnungswirtschaftliches Problem. Die Stadt Chemnitz hat seit der Wende bis heute von 320.000 Einwohnern ca. 70.000 Einwohner verloren.

Innerhalb der Stadt haben vor allem die Plattenbaugebiete Mieter auch an ein saniertes, attraktives Jugendstil - Altbaugebiet verloren. Dramatischen Leerstand innerhalb der Stadt weisen v.a. ehemals restitutionsbehaftete Altbauten auf, die von der kommunalen „Grundstücks- und Gebäudewirtschaft GmbH“ übernommen werden mussten („Negativrestitution“) und nun eine zusätzliche wirtschaftliche Belastung des Wohnungsunternehmens darstellen.

Das größte Plattenbauquartier der Stadt Chemnitz ist das „Heckert – Gebiet“ mit 32.000 Einwohnern. Dieses Gebiet hat in den letzten Jahren 30 % der Bevölkerung verloren. Die „Grundstücks- und Gebäudewirtschaft GmbH“ wird hier 4000 Wohnungen abreißen. Die beiden anderen Eigentümer (zwei Genossenschaften) sind anteilmäßig in ihrem Bestand im „Heckert – Gebiet“ noch stärker vom Leerstand betroffen. Durch die Gründung einer „Stadtumbau GmbH“ im Dezember 2001, in der alle großen Wohnungsunternehmen der Stadt beteiligt sind, wird zwischen den wohnungswirtschaftlichen „Gewinnern“ und „Verlierern“ der geplanten Wohnungsabriss ein Ausgleich organisiert. Diese „Stadtumbau GmbH“ kann von den beteiligten Unternehmen für die geplanten Abrisse als Dienstleister oder Institution des Finanzierungsausgleiches genutzt werden. Der Finanzierungsausgleich basiert auf einer Modellrechnung mit Faktoren, wie Kosten des Leerstandes, Kosten des Rückbaus, Erlösminderung durch Abriss usw..

Probleme für die für die Umsetzung der Abrisspläne sieht Herr Naujokat zum einen

für Plattenbaugebäude, in die in den ersten Nachwendejahren trotz unattraktiver Lage und Gebäudestruktur saniert wurden. Am Rand des Heckert - Gebietes sollen nach erfolgtem Abriss Einfamilienhäuser angeboten werden. Dabei ist noch offen, wie die Stadt mit den Kosten einer - nach Abriss und Neubebauung mit Einfamilienhäusern - überdimensionierten Erschließung und Infrastruktur umgeht.

Das Beispiel Halle

Frau Dr. Elisabeth Merk, Leiterin des Stadtplanungsamtes der Stadt Halle stellte die Stadtumbaustrategien in Halle vor. Die Bevölkerung der Stadt Halle ist in den letzten zehn Jahren von 310.000 Einwohner auf 250.000 Einwohner gesunken. In den nächsten zehn Jahren sieht die Stadt die Notwendigkeit 20.000 Wohnungen vom Markt zu nehmen.

In Halle - Neustadt wird auf Grund der wachsenden Leerstandsprobleme im Zentrum des Gebietes nun der bisher tabuisierte Abriss einer der Wohn-/ Büroscheiben diskutiert. Das Zentrum der Neustadt soll Sanierungsgebiet werden, der Abriss einer Scheibe durch eine Sanierungsgemeinschaft organisiert werden. In dem Plattenbaugebiet Silberhöhe startet die Stadt ein Pilotprojekt zum Abriss von Wohngebäuden und die Nachnutzung der Grundstücke durch Sportstätten.

Frau Dr. Merk sieht Probleme bei der Umsetzung des Stadtumbaus durch eine extensive Ausweisung von Sanierungsgebieten, die dann zwei Drittel des Stadtgebietes ausmachen würden. Zudem darf der Stadtumbau nicht zu einer Inflation von neuen Trägergesellschaften führen, die dann nicht mehr für die Stadt finanzierbar und steuerbar sind. Die vermehrten Anfragen der Banken bei der Stadtverwaltung zu den Abrisskonzepten zeigt die Notwendigkeit, die Banken stärker in die Stadtumbaudiskussionen einzubeziehen. Nach den Abstimmungsprozessen zu den eher defensiven Abrissstrategien ist für die Städte die Entwicklung neuer, kreativer Visionen des Stadtumbaus notwendig.

Die anschließende Diskussion behandelte v.a. die Handlungsspielräume der Stadtplaner beim Stadtumbau. Angesprochen wurden die möglichen Zielkonflikte zwischen städtebaulichen Ansprüchen und marktgerechten Entwürfen bei der Eigentumbildung in der Innenstadt. Zudem wurde die Rolle der Banken, als wichtigste Finanzierungsinstitution für die Unternehmen beim Stadtumbau und ihr drohender Rückzug aus wohnungswirtschaftlichen Investitionen in Ostdeutschland diskutiert.

Thomas Thurn (SRL), 10.12.2001