

Wolfgang Kunz

Leiter des Stadtplanungsamtes
der Stadt Leipzig

Konzeptioneller Stadtteilplan - Visionen für den Leipziger Osten

Vortrag im Rahmen des 440. Kurses des Instituts für Städtebau Berlin:
Integrierte Konzepte in der Stadtentwicklung

1. Hintergrund für die Entwicklung eines neuen Planungsinstruments

Der Leipziger Osten ist neben Teilen des Leipziger Westens und Grünau der Problemraum der Stadt Leipzig, welcher einer besonderen Förderung und Stadterneuerungsstrategie bedarf. Durch den Stadtratsbeschluss zum Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung wurde beschlossen, dass in Stadtteilen mit starker Problemintensität die Planungen vertieft und Stadtteilentwicklungskonzepte als Voraussetzung für eine effizientere Mittelbündelung erarbeitet werden.

Trotz guter Sanierungserfolge gibt es im Leipziger Osten nur wenige Bereiche, die derzeit als stabil und konsolidiert angesehen werden können. Ganze Quartiere sind mit ihren bestehenden Baustrukturen nicht zukunftsfähig.

Diesen Quartieren fehlen jetzt und wohl auch zukünftig die Bewohner, die sich im durch Leerstand beschleunigten Umzugskarussell der letzten Jahre längst für bessere Standorte und Wohnungen entschieden haben. Leerstandsquoten von über 50 % in Neustadt / Neuschönefeld und von über 40 % in Volkmarsdorf belegen die Dramatik der Entwicklung des letzten Jahrzehnts.

Neueste Bevölkerungsstatistiken aus 2000 und 2001 deuten eine Trendwende an und stimmen auch für den Leipziger Osten positiv, da sich die Bevölkerungszahlen auch in zentralen Bereichen des Leipziger Ostens mit Ausnahme von Volkmarsdorf stabilisiert haben bzw. leicht gestiegen sind.

Durch die verbesserte Entwicklung in den meisten Gründerzeitquartieren erhöht sich - ein erfolgreicher und von der Bevölkerung akzeptierter Stadtumbauprozess vorausgesetzt- die Chance der mittelfristigen Stabilisierung der Bevölkerungszahl des Plangebiets auf einem Niveau von ca. 30.000 Bewohnern.

Trotzdem kann es angesichts der derzeitigen Strukturprobleme ein „weiter so“ in der Stadtplanung und Stadterneuerung in Teilen des Leipziger Ostens nicht geben. Es sind Entwicklungsstrategien erforderlich, die mit den geänderten Wachstums- bzw. Schrumpfungsperspektiven sowie dem vorhandenen immensen Wohnungsleerstand kreativ umgehen.

2. Was ist die Aufgabe des konzeptionellen Stadtteilplans

Der konzeptionelle Stadtteilplan ist ein informeller Plan, der die Zielstellung hat, ein visionäres Leitbild für den Leipziger Osten aufzuzeigen, das einerseits angemessen und verantwortungsbewusst mit der schwierigen Situation dieses Stadtraums und seiner Wohnbevölkerung umgeht, andererseits aber auch visionär heute nicht sofort erkennbare Möglichkeiten aufzeigt, um eine mittel- bis langfristige Perspektive anzubieten.

Mit dem KSP soll die Festlegung von Entwicklungskorridoren und eine verbesserte öffentliche Investitionssteuerung ermöglicht werden. Mit den Aussagen zur mittel- bis langfristigen Entwicklung des Stadtteils sollen Orientierungen für private Investitionen gegeben werden.

Mit einem erwarteten Zeithorizont von ca. 20 Jahren verlässt die Planung die zeitlichen Dimensionen üblicher Planwerke, die auf Zeiträume von ca. 10 Jahren ausgelegt sind. Damit wird es erstmals - bei aller Ungewissheit der zukünftigen Entwicklungen - ermöglicht, einen gesamtplanerischen Ansatz zu verfolgen, der auch mutige und visionäre Vorstellungen entfalten kann, die nicht gleich angesichts der Größe der derzeitigen Probleme und des sicher langen Weges zur Behebung dieser als nicht erreichbare Illusion verworfen wird.

Das Planwerk hat die traditionelle Typologie von Rahmenplänen verlassen. Das betrifft vor allem die Prozesshaftigkeit der Aussagen wie auch den weitgehenden Verzicht auf detaillierte, auf die Parzelle bezogene städtebauliche Vorgaben.

Wichtiger war es, aufgrund des Gesamtzustands eines Blockes, Quartiers oder abgrenzbaren Bereiches und der dort in der Summe vorgefundenen Indikatoren (Sanierungsstand, Leerstand, Bevölkerungsentwicklung und Struktur, Wohnumfeldqualität etc.) auf eine einschätzbare Entwicklung zu schließen und diese mit einer planerischen Zielrichtung zu versehen.

3. Bearbeitungsverfahren: Ideenentwicklung über kooperatives Gutachterverfahren und Vorbereitende Untersuchungen

Das Stadtplanungsamt hat im Frühjahr 2001 ein kooperatives und interdisziplinär besetztes Gutachterverfahren „Visionen für den Leipziger Osten“ als Ideengeber und Vorstufe für die Erarbeitung des Konzeptionellen Stadtteilplans durchgeführt.

Teilnehmer: 5 Teams (Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten, Wohnungswirtschaft, Bürger).

In diesem Verfahren wurde die Idee geboren, in einer zentralen, besonders brüchigen, vom Stadtrand bis zum Zentrum verlaufenden Zone einen Stadtraum mit bildstarken Stadtumbauprojekten zu entwickeln.

In diesem Verfahren wurden neue Begrifflichkeiten und Modelle für die Entwicklungsvorstellungen der schrumpfenden Stadtteile geprägt: Geduldsfelder, Transformationsfelder, „Zone“, Kern / Plasma Modell

Insbesondere wurde der Vorschlag der Berliner Landschaftsarchitekten BGMR als wegweisend erkannt, in einer in etwa dem Rietzschkeverlauf folgenden und besonders brüchigen „Zone“, einen Stadtraum mit bildstarken Stadtumbauprojekten und neuartigen Qualitäten zu entwickeln. Dem Büro BGMR wurde aus dem Gutachterverfahren heraus der Auftrag gegeben, die Machbarkeit der Entwicklungsvorstellungen für das "Grüne Rietzschkeband" näher zu untersuchen.

Nach Abschluss des Gutachterverfahrens wurde ab Juni 2001 durch das Stadtplanungsamt die Projektarbeit zur Erstellung des KSP für den Leipziger Osten begonnen. Eine externe Beauftragung erfolgte an das Büro für urbane Projekte, Leipzig.

Eine inhaltliche Unterstützung erfolgte durch die parallel vom Amt für Stadterneuerung durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen zur Überprüfung der Sanierungsgebiets- und Förderlandschaft im Leipziger Osten.

4. Planungskonzept

4.1 Planung als Prozess / Planungshandbuch

Der KSP vereint langfristige konsensfähige Strategieaussagen in Form von Leitbildern und eines Leitbildplans, der einen möglichen Zielzustand in ca. 20 Jahren beschreibt, mit darauf ausgerichteten kurzfristigen Handlungsrahmen und flexiblen Stufenplänen des Stadtumbaus und der Transformation.

Es wurden jeweils zwei Stufenpläne des Stadtumbaus und der Transformation entwickelt. Aufgrund der bestehenden besonderen Entwicklungsunterschiede und Widersprüche und der tlw. fehlenden Vorherbestimmbarkeit von Stabilität und Wandel, Aufbau und Verfall können nicht für alle Teilräume Perspektiven mit ausreichender Sicherheit in der Einschätzung vorherbestimmt werden. Der zukünftigen Begleitung und dem Monitoring im Stadtteil kommt ein hoher Stellenwert zu.

Die Planung ist dementsprechend prozesshaft angelegt, das heißt, dass Entwicklungsrichtungen so weit wie möglich definiert und Handlungsrahmen vorgegeben werden. Es wird jedoch kein Masterplan festgeschrieben.

4.2 Leitbilder und Grundsätze

Die extrem hohen Leerstände des Leipziger Ostens und eine vermutlich weiter fortschreitende Konzentration der Wohnbevölkerung an den bereits jetzt bevorzugten Standorten im Osten bieten neben allen damit verbundenen Problemen die einmalige Chance eines nachhaltigen Stadtumbaus, mit dem die historisch entstandenen Defizite unzureichender Grünvernetzung und zu dichter Baustrukturen des schlichten Mietwohnungsbaus schrittweise und räumlich gezielt abzubauen sind.

Die aktive Wahrnehmung dieser Chance erfordert eine an drei grundlegenden Leitbildern orientierte Strategie. Zum einen gilt es, das Grundgerüst der gründerzeitlichen Stadt mit den urbanen Kernen in Funktion und Gestalt weitestgehend zu sichern, zum anderen gilt es, das sich entwickelnde Rückbaupotential zumindest teilträumlich für die Umwandlung in nachhaltige Grünnetzungen verfügbar zu machen. Hinzu kommt schließlich das vorhandene und zu entwickelnde Potential des Grafischen Viertels als Entwicklungsmotor für den gesamten Ostraum

Die wesentliche Zielrichtungen für den Leipziger Osten können in wenigen aber klaren Leitbildern und Grundsätzen formuliert werden.

Leitbild: Grüne Räume vernetzen

- Nachhaltige und auf Dauer angelegte Vergrößerung des öffentlichen Grünanteils.
- Neuartige Grünvernetzung im Herzen des Mittleren Ostens entlang der Wurzner Straße über das Rabet bis zur Eisenbahnstraße ("Grünes Rietzschkeband" siehe Punkt 3.4) mit Bezug zum Rietzschkelauf.
- Eilenburger Bahnhof fertigstellen – zum Stadtrand vernetzen.
- Schrittweise und extensive Begrünung des nördlichen Bahnbogens.
- Kleinteilige Flächenbegrünungen auf frei werdenden Grundstücken fördern und Pflege sicherstellen.

Leitbild: Urbane Kerne erhalten

- Grundgerüst der „Europäischen Stadt“ in Funktion und Gestalt sichern, vom Stadtzentrumrand über Teile des Graphischen Viertels fingerartig nach außen
- vitale Bereiche für den gesamten Stadtteil am Leben erhalten (Haupt- und Einkaufsstraßen Eisenbahnstraße, Bereich Dresdner Straße/Breite Straße/Täubchenweg).
- Historische Stadtplätze (Neustädter Markt, Volkmarsdorfer Markt, Sellerhäuser Kirche) und städtebauliche Ensembles (Baukante Eilenburger Bahnhof) als Identifikationsorte für die Nachbarschaften.
- nicht für einen Rückbau und nur in Maßen für eine Auflockerung zur Disposition gestellt.

Leitbild: Graphisches Viertel entwickeln und attraktiver machen

- Vorhandenen Attraktivität und Vielfalt bewahren und stärken.
- Entwicklungspotenzen der unbebauten Flächen in guter Lage ausschöpfen.
- Als Entwicklungsmotor für den gesamten Ostraum vermitteln.
- Anknüpfen an die Werthaltigkeit und Dynamik der anderen inneren Vorstädte Leipzigs (Südvorstadt, Westvorstadt, Nordvorstadt).

Grundsatz: Gemäßigter Stadtumbau im Herzen des Ostens

Das Bild vom Leipziger Osten wird stark durch die geschlossenen gründerzeitlichen Ensembles um den Neustädter Markt, in Neuschönefeld und Volksmarsdorf geprägt. Alle drei Teilgebiete sind von Leerstand und Stagnation gekennzeichnet. Unklar ist freilich, ob sich eine weitere starke Entleerung vollzieht und wie dispers oder konzentriert diese verlaufen mag. Angesichts dieser Unklarheit sollen sich die hier ausgewiesenen Perforationsbereiche im Trend des Nachfragerückgangs behutsam auflockern, ohne die noch vorhandenen lesbaren städtebaulichen Strukturen aufzugeben.

Neu entstehende Baulücken werden zum Gewinn für die Nachbarschaft.

Die Brachen können vielfältig zwischengenutzt werden; private Initiativen zur temporären Flächengestaltung sind zu fördern.

Grundsatz: Rückbau von Quartieren jeweils vom Rand her

Bereiche, die aufgrund des schlechten Bauzustands, mangelhafter Lagebedingungen und des bereits fortgeschrittenen Verfalls hohe Leerstände und keine positive Dynamik aufweisen sowie von Lücken und Brachen durchzogen sind, werden einer Umstrukturierung anheim gestellt. Dies gilt auch für 60er- Jahre-Bauten mit ungünstiger demographischer Struktur in einem mittel- bis langfristigen Planungszeitraum. Für den (Flächen-)Abriss in gründerzeitlichen Beständen unter marktwirtschaftlichen Bedingungen gibt es jedoch keine erprobten Verfahren. Vorstellbar ist lediglich eine von öffentlicher Seite forcierte und geförderte Perforation. Rückbaubereiche werden insbesondere am Stadtrand und in Bezug zu Grünräumen empfohlen, wo das Risiko negativer Auswirkungen auf die städtische und Wohnumgebung gering bleibt und eine Anpassung an die Infrastruktursysteme und –standorte leichter fällt. Sie stellen neuartige Transformationsräume des dauerhaften Rückzugs von Nutzungen und Baulichkeiten mit nachfolgender Begrünung dar.

4.3 Stadtumbaukategorien

Der KSP Leipziger Osten beinhaltet als zentrales Element Pläne mit Stadtumbaukategorien. Die Stadtumbaukategorien sind in zwei zeitlich aufeinander aufbauenden Stufen entwickelt.

In der Stufe 1 sind die Rückbaubereiche bewusst zurückhaltend formuliert und betreffen erst einmal nur Standorte an denen keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für Sanierungen durch die Eigentümer mehr gegeben sein dürfte.

Das Handeln nach Stufe 2 setzt weitere Bevölkerungsumverteilungsprozesse im Gebiet in den nächsten Jahren und ein intensives Monitoring zur Unterlegung von Entscheidungen voraus. Die Stufe 2 ist somit in erheblichem Umfang noch ungewiss, wenn auch nicht unwahrscheinlich.

Die Stadtumbaukategorien des KSP setzen an der grundsätzlichen Methodik des STEP W+S an, nehmen aber mit den Kategorien Perforationsgebiet und Rückbauggebiet stärker auf die konkreten Stadtumbauziele der gemäßigten Auflockerung und des Rückbaus Bezug.

Plan Stadtumbaukategorien Stufe 1 (Rückbauvolumen ca. 10%)

Stadtumbaukategorien in den nächsten Jahren bei Konsolidierung auf dem heutigen Nachfrageniveau. Geringes Rückbauvolumen entsprechend der höchsten Leerstände, konzentriert auf den Bereich des "Grünen Rietzschkebands"

Stufe 2 (Rückbauvolumen max. 30%, entspricht heutigem Leerstand)

- Stadtumbaukategorien bei fortgeschrittener Bevölkerungsumverteilung und dauerhaft geringer Nachfrage
- Gemäß dem Leitbild stärkerer Rückbau in Randgebieten
- Gezielte Stabilisierung der integrierten, besseren Quartiere; Aufgabe und Umgestaltung schwacher Bereiche

4.4 Stadtumbaukonzept „Grünes Rietzschkeband“

Der bedeutendste Entwicklungsimpuls für den Stadtumbauprozess soll von der schrittweisen Umsetzung des Konzeptes "Grünes Rietzschkeband" ausgehen, das den Osten in zentraler Lage durchzieht.

Die Umsetzung des Grünen Rietzschkebandes ist von besonderer Bedeutung für die Stabilisierung der angrenzenden bzw. einbezogenen Wohnquartiere in Neustadt, Volksmarsdorf und Neuschönefeld, da die Konzeption neue Impulse für die schwachen Standorte bringt, denen es sonst an Entwicklungsmöglichkeiten fehlt.

Im Grünen Rietzschkeband kann die komplexe Vielfalt des Stadtumbaues exemplarisch erlebbar werden und positiv über das Gebiet hinaus ausstrahlen. Für die Teilräume wurden bildliche Vorstellungen entwickelt (u. a. Wandel auf der Parzelle; Lichter Hain; Dunkler Wald; Neues Wohnumfeld; Magneten; Hirschegehege).

Die Gestaltungsvorstellungen für die einzelnen Bereiche des Grünen Rietzschkebandes sind dabei als Metaphern zu sehen, die in der weiteren Entwicklung durchaus noch interpretationsfähig sind.

4.5 Leitbildplan 2020

In einem Leitbildplan wird die bei schrittweiser Umsetzung des Konzeptes mögliche zukünftige Stadtstruktur des Leipziger Ostens verdeutlicht. Dient zur Erzeugung eines durchaus positiven Entwicklungsszenarios trotz des baulichen Verlustes von ca. 25 % der jetzigen Baustruktur.

Schließlich beinhaltet der Leitbildplan mit der Festlegung von Aktionsräumen für Initialmaßnahmen die wichtigsten Aufbruchprojekte in den Strukturwandel für die nächsten Jahre. Die Initialmaßnahmen sind auf den in den nächsten Jahren zu erwartenden Fördermittelrahmen im Leipziger Osten zugeschnitten.

5. Auswirkungen der Planung

Konzentration der öffentlichen Finanzmittel

Die angespannte Haushaltslage der Stadt Leipzig läßt keine maßgebliche aktive Beeinflussung des Strukturwandels durch städtische Eigenmittel zu. In wieweit die Stadt Leipzig den notwendigen Strukturwandel im Leipziger Osten wird positiv beeinflussen können, hängt im wesentlichen von der Verfügbarkeit und dem zielgerichteten Einsatz öffentlicher Fördermittel und der Bereitstellung der notwendigen städtischen Eigenmittel ab.

Nach jetzigem Stand wird der Osten in den kommenden Jahren vor allem von Städtebaufördermitteln und Investitionszulagen in den Sanierungsgebieten, vom Programm "Soziale Stadt" und von EFRE - Mitteln und von Fördermitteln für den Rückbau von Wohngebäuden (Stadtumbauprogramm des Bundes und Landesförderung) überproportional profitieren können.

Über die Hauptprogramme EFRE, Soziale Stadt und die Städtebauförderung können bis 2006 insgesamt ca. 30 Mio. Euro in den Leipziger Osten fließen. Damit verbunden ist die Erwartung, mittelfristig angestaute Defizite abbauen und neue Impulse setzen zu können. Dies ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass private Folgeinvestitionen im Leipziger Osten angeregt werden.

Auswirkungen auf bestehende und laufende Planungen

Die geringere Bevölkerungszahl sowie die Zielstellung von mehr Grün und an die Nachfrage angepasster Bau- und Versorgungsstrukturen erfordern Korrekturen in der Stadtentwicklungs-, Bauleit- und Verkehrsplanung.

Zur Unterstützung der Ziele des Stadtumbaus werden mehrere Bauleitpläne und Verkehrskonzepte überprüft und im notwendigen Umfang zu geändert.

Zudem soll die Kommunale Liegenschaftspolitik den Stadtumbauprozess intensiv, auch durch Einbringung bisheriger Baugrundstücke unterstützen.