
Berliner Debatte Initial

2

13. Jg. 2002

Schrumpfende Städte

Freies Feld von
Bitterfeld bis Böhlen

Kil

Power

Die Zukunft
der Stadt

Experiment
Stadtumbau

Oswalt,
Overmeyer,
Prigge

Greven

Ostdeutsche
Identität

Sozialstaat
und Lohnarbeit

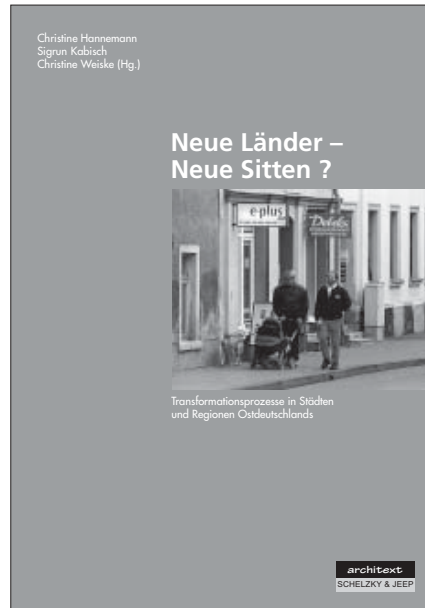
Bohlender

NEUERSCHEINUNG

Städte und Regionen in den neuen Bundesländern unterliegen seit Anfang der neunziger Jahre einem bisher unbekanntem Veränderungsdruck. Tiefgreifender Strukturwandel, städtebauliche Auf- und Abwertungen, völlig neue Planungskonstellationen, kommunale Selbstverwaltung, soziale und territoriale Mobilität sowie demographische Einbrüche sind neuartige Herausforderungen für das Selbstverständnis zukünftiger Stadt- und Regionalentwicklung in Ostdeutschland.

Neben schroffen Brüchen gewohnter Entwicklungspfade, die zu schrumpfenden Städten und Regionen führen – so bisher kaum vorstellbar –, stehen allmähliche Wandlungsprozesse sowie Kontinuitäten in der Alltagswelt der Stadtbewohner. Aus diesen Prozessen folgt eine starke Binnendifferenzierung auf verschieden strukturierten räumlichen Aggregatenebenen.

Die Texte des Sammelbandes untersuchen diese Entwicklungen aus den unterschiedlichsten Perspektiven und eröffnen damit neue Facetten der soziologischen Stadt- und Regionalforschung unter Transformationsbedingungen. Der spezielle Focus auf ostdeutsche Verhältnisse wird gewährleistet durch Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, die *in den* und *über die* neuen Länder arbeiten.



Hannemann / Kabisch / Weiske (Hgg.)

Neue Länder – Neue Sitten ?

Transformationsprozesse in Städten und Regionen Ostdeutschlands

Berlin 2002. Br. 269 S.

ISBN 3-89541-159-0

lieferbar ab April 2002

€ 16,80 sFr 30,-

SHELZKY & JEEP

Fidicinstrasse 29 • D-10965 Berlin • Tel. (030) 693 94 95 • Fax (030) 691 46 97

eMail: Schelzky.Jeep@T-Online.de

Schrumpfende Städte

– Zusammengestellt von Birgit Glock –

Editorial	2	<i>Christoph Haller, Heike Liebmann</i> Vom Wohnungsleerstand zum Stadtumbau	34
<i>Birgit Glock</i> Schrumpfende Städte	3	<i>Ingeborg Beer</i> „Wohnen und Leben im Wartestand“ Ein Quartier in Schwedt	49
<i>Wolfgang Kil</i> „Freies Feld von Bitterfeld bis Böhlen...“	11	zwischen Abriß und Aufwertung	49
<i>Anne Power</i> Die Zukunft der Stadt – Nachbarschaften und soziale Exklusion	17	<i>Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer, Walter Prigge</i> Experiment und Utopie im Stadtumbau Ostdeutschlands	57
<i>Hartmut Häußermann</i> Was bedeutet der Stadtumbau für die ostdeutsche Gesellschaft?	26	<i>Christine Hannemann</i> „Soziales Kapital“ kleiner Städte Perspektive für schrumpfende Städte in Ostdeutschland?	64
<hr/>			
Die DDR denken		Besprechungen und Rezensionen	
<i>Peer Pasternack</i> Die verblichene DDR als diskursives Ereignis	76	Klaus Brake, Jens Dangschat, Günter Herfert (Hg.): Suburbanisierung in Deutschland Rezensiert von <i>Andreas Kapphan</i>	108
<i>Camilla Warnke</i> Wolfgang Harichs Weg aus dem antifaschistischen Widerstand in die kommunistische Parteiopposition	82	Regina Bittner (Red.): Urbane Paradiese Rezensiert von <i>Frank Roost</i>	110
<i>Michael Th. Greven</i> Ostdeutsche Identität als Utopie fortgesetzter Systemopposition	91	Sven Papcke: Gesellschaft der Eliten Rezensiert von <i>Claus Rolshausen</i>	113
<i>Fritz Klein</i> Was muß eine deutsch-deutsche Geschichte enthalten?	97	Rudolf Stichweh: Die Weltgesellschaft Rezensiert von <i>Winfried Schröder</i>	115
		<i>Matthias Bohlender</i> Robert Castel und André Gorz	118

Editorial

Wohnungsleerstand und leerstehende Büro- und Gewerbeflächen sind die sichtbarsten Anzeichen von Abwanderung, Bevölkerungsrückgang und Arbeitsplatzverlusten in vielen ostdeutschen Städten. Viele Städte wachsen nicht mehr, sie schrumpfen. Dieses Phänomen wird seit den 1970er Jahren auch in Westeuropa beobachtet. Hier wurde es als temporäre Krise gedeutet. In ostdeutschen Städten setzt sich jedoch langsam ein neues Problemverständnis durch: „Schrumpfung“ wird als anhaltendes Problem einzelner Städte nicht mehr geleugnet. Die Symptome, Ursachen, Folgen und stadtpolitischen Optionen schrumpfender Städte werden in diesem Schwerpunktheft diskutiert.

Birgit Glock führt mit ihrem Aufsatz umfassend in die Problematik schrumpfender Städte ein. Sie konnte Autoren aus Wissenschaft und stadtplanerischer Praxis für Beiträge zu diesem in der wissenschaftlich-politischen Diskussion noch recht neuen Thema gewinnen.

Wolfgang Kil widmet sich den Ursachen nachhaltiger Schrumpfungprozesse in ostdeutschen Städten. Er deutet Schrumpfung als Symptom der Krise der Arbeitsgesellschaft. Die britische Soziologin *Anne Power* beschreibt, welche sozialen Folgen ein ungesteuerter Niedergangsprozeß in nordenglischen Innenstädten zeitigte. Infolge hoher Armutskonzentration und Abwanderung der Mittelschichten kollabierten diese Viertel. Viele Kommunalverwaltungen begannen, ganze Straßenzüge und Siedlungen abzureißen.

Die negativen sozialen und räumlichen Folgen der Abwanderung – argumentiert *Hartmut Häußermann* – sind nur durch staatliche Gestaltung des anstehenden Stadtumbaus zu bewältigen. Um diesen effizient und sozialverträglich durchzusetzen, ist jedoch die Zusammenarbeit mit den Bewohnern, ihre Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft unerlässlich. *Christoph Haller* und *Heike Liebmann* diskutieren, wie der Stadtumbau bearbeitet wird und wel-

che Verteilungskonflikte dabei entstehen. Am Beispiel der Stadt Schwedt verdeutlicht *Ingeborg Beer* die Probleme, die sich aus dem Teilabriß von Wohngebieten für die Betroffenen ergeben.

Bei einem solchen paradigmatischen Umbruch sind jedoch nicht nur Probleme zu bewältigen, sondern auch Potentiale zu entdecken. Herauszufinden, wie eine lebenswerte Stadt geringer Dichte aussehen könnte und welche städtebaulichen Optionen es gibt, ist eine Aufgabe der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010, deren Visionen von *Philipp Oswald*, *Klaus Overmeyer* und *Walter Prigge* vorgestellt werden. In eine ähnliche Richtung weist *Christine Hannemann*. Sie beschäftigt sich mit den Entwicklungsperspektiven ostdeutscher Kleinstädte. Diese sind oft nachhaltig von Deindustrialisierung, Bevölkerungsrückgang und dem Rückbau der Infrastruktur betroffen. Die Autorin zeigt, daß die Defizite teilweise durch kleinstadtspezifisches lokales Sozialkapital aufgefangen werden können.

Im Nebenschwerpunkt geht es um die Deutung der DDR und der deutschen Identität nach der Vereinigung. *Peer Pasternack* typisiert und analysiert die Diskussionen über die „verblichene DDR“. Im Beitrag von *Camilla Warnke* werden weniger bekannte Aspekte der Biographie des jungen Wolfgang Harich beleuchtet. *Michael T. Greven* bespricht das neue Buch „Die Intellektuellen“ von Werner Mittenzwei und setzt sich kritisch mit der ostdeutschen Identität auseinander, so darunter ein sich aus der doppelten Differenz zur offiziellen DDR einerseits und zur Bundesrepublik andererseits speisendes Ethos fortgesetzter Systemopposition verstanden wird. Schließlich fragt *Fritz Klein* danach, wie ein deutsch-deutsches Geschichtsverständnis aussehen könnte.

Cathleen Kantner

Christoph Haller, Heike Liebmann

Vom Wohnungsleerstand zum Stadtumbau

Schrumpfende Städte erfordern eine neue Herangehensweise
an Konzepte zur Stadtentwicklung¹

In ostdeutschen Städten hat sich aus einem durch Versorgungsengpässen gekennzeichneten „Anbietermarkt“ ein „Mietermarkt“ mit einem deutlichen Überangebot an Wohnungen entwickelt. Die daraus resultierenden Probleme berühren zum einen betriebswirtschaftliche Belange betroffener Wohnungsunternehmen, zum anderen aber auch die Funktionsfähigkeit städtischer Strukturen, denn der Leerstand geht unter anderem mit einem Kostenanstieg für die soziale Infrastruktur und mit negativen sozialräumlichen Folgen einher.

Der zunehmende, teilweise dramatische Wohnungsleerstand dominiert deshalb seit ungefähr drei Jahren den wohnungspolitischen und städtebaulichen Diskurs in den neuen Ländern. Als Synonym für den Umgang mit dieser Problematik und die Auseinandersetzung mit neuen, innovativen Lösungsansätzen hat sich mittlerweile der Begriff „Stadtumbau“ in der öffentlichen Debatte durchgesetzt. Mittlerweile erarbeiten zahlreiche Kommunen in Ostdeutschland sogenannte ‚Integrierte Stadtentwicklungskonzepte‘ (vereinfacht mancherorts auch als „Stadtumbaukonzepte“ bezeichnet). Diese sollen einen Beitrag dazu leisten, eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch eine Reduzierung des Überangebotes zu erreichen und dem strukturellen und sozialen Auseinanderdriften der Städte entgegen zu wirken (BMVBW 2001a: 1). Beschleunigt wurde die Erstellung der Konzepte durch das Stadtumbauprogramm Ost der Bundesregierung, für den der Bund den neuen Ländern sowie Berlin-Ost in den nächsten Jahren Finanzhilfen in Höhe von ca. 1,1 Mrd. Euro zur Verfügung stellt (BMVBW 2001c). Als notwendige Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Stadtumbaumaßnahmen werden seitens der Bundesregierung Integrierte Stadtentwicklungskonzepte zwingend gesehen. Mit dem im Rahmen des Stadtumbau-Programms im Oktober 2001 aus-

gelobten Wettbewerb „Stadtumbau Ost – Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ sollen die Kommunen bei der Erstellung solcher Konzepte finanziell unterstützt werden (BMVBW 2001b).

Im folgenden Beitrag wird – ausgehend von der Entwicklung der Leerstandsproblematik seit etwa Mitte der 1990er Jahre und der diesbezüglichen fachöffentlichen Diskurse – eine Analyse der aktuellen Leerstände und der damit in Zusammenhang stehenden Probleme vorgenommen. Dabei zeigt sich, daß der Wohnungsleerstand in ostdeutschen Städten erhebliche Probleme für die Kommunen und Wohnungseigentümer aufwirft, die in ihren Dimensionen und Auswirkungen – nicht zuletzt auch in infrastruktureller und sozial-räumlicher Hinsicht – noch nicht vollständig abschätzbar sind. Die Schwierigkeit im Umgang mit dem Wohnungsleerstand besteht darin, daß es hier im Prinzip um einen umgekehrten Verlauf früherer Wachstums- und Verdichtungsprozesse geht, d.h. es handelt sich um gesamtstädtische Wandlungsprozesse in einer zuvor nicht gekannten Dimension, für die es „keine Erfahrungen und keine Beispiele und auch keine erprobten Problemlösungsstrategien oder Realisierungserfahrungen“ gibt (Kommission 2000: 54). Erste Strategien und Lösungsansätze werden derzeit im Rahmen der Stadtumbauprozesse erprobt, stoßen aber vielfach schnell an ihre Grenzen, denn ihre Umsetzung erfordert ein hohes Maß an Kooperation und Vernetzung der unterschiedlichen relevanten Akteure. Zur Zeit gibt es noch eine ganze Reihe von Fragen, die im bisherigen Arbeitsprozeß noch nicht oder nur teilweise gelöst werden konnten: Es erweist sich als ein vielschichtiger und komplizierter Prozeß, die stadtstrukturellen und städtebaulichen Prioritäten der Kommunen mit den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen der Wohnungsunternehmen und den berechtigten Inter-

essen der Bewohner an einer langfristig abgesicherten Zukunft ihrer Wohnung in Einklang zu bringen. Der vorliegende Beitrag bietet erste Handlungsempfehlungen und zeigt auf, welche Aspekte die Akteure im Stadtumbauprozess beachten müssen, um zu tragfähigen Ergebnissen zu gelangen. Die konkreten Probleme, aber auch die Potentiale des Stadtumbaus werden abschließend anhand von Beispielen aus ausgewählten Städten (Chemnitz, Magdeburg, Halle) kurz dargestellt.

1. Wohnungsleerstand in Ostdeutschland – (k)ein neues Phänomen

Bis in die zweite Hälfte der 1990er Jahre bestimmten im wesentlichen zwei Faktoren den ostdeutschen Wohnungsmarkt: Zum einen die Bestandserhaltung und -verbesserung (sowohl der jahrzehntelang vernachlässigten Altbauquartiere als auch der Plattenbaugebiete) und zum anderen die Ausweitung des Wohnungsangebots durch Planung und Realisierung von Wohnungsneubau in nahezu allen Marktsegmenten. Zehn Jahre nach der Wiedervereinigung hat sich die Situation in der ostdeutschen Wohnraumversorgung nicht nur weitgehend entspannt, sondern regelrecht umgekehrt. Ein deutliches Überangebot an Wohnraum mit zunehmend massiven Wohnungsleerständen bestimmt seit ungefähr drei Jahren den wohnungspolitischen und städtebaulichen Diskurs in Ostdeutschland.

Erste verwertbare Daten bezüglich leerstehender Wohnungen erbrachte die 1995 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung. Dabei zeigte der Vergleich zu den alten Bundesländern, wo seinerzeit ca. 1,5 Prozent der Wohnungen leer standen, daß sich die Leerstandsquoten in den neuen Bundesländern mit 4,1 bis 8,8 Prozent auf relativ hohem Niveau bewegten. Die Leerstände konzentrierten sich hauptsächlich auf Wohnungen aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg mit besonders starkem Anteil in den vor der Jahrhundertwende erbauten Beständen. Von den bereits 1995 leerstehenden ca. 450.000 Wohnungen in Ostdeutschland wurden knapp 90 Prozent vor 1948 errichtet (Stürmer 1997: 385). Die betroffenen Wohnungen standen also größtenteils wegen ihres schlechten Bauzustandes, aufgrund anstehen-

der Modernisierungsmaßnahmen oder wegen ungeklärter Eigentumsverhältnisse leer.² Durch diese Tatsachen war die Situation zu erklären und wurde somit in den Folgejahren zwar weiterhin wahrgenommen, jedoch nicht besonders thematisiert. Außerdem trug sicherlich die äußerst heterogene Eigentümerstruktur dazu bei, daß sich das gesamte Ausmaß der Leerstände in den Altbaubeständen nur schwer quantifizieren ließ.

Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, daß die Problematik der zunehmenden Wohnungsleerstände nicht am Beispiel der Innenstädte und Gründerzeitquartiere ins Blickfeld der öffentlichen und fachlichen Diskussion rückte, sondern sich (ungefähr seit 1996) zunächst auf die ostdeutschen Großsiedlungen konzentrierte. In Städten wie Schwedt, Wolfen, Hoyerswerda oder Leinefelde, deren Wohnungsbestand nahezu ausschließlich durch Plattenbauten geprägt ist und sich zudem auf wenige große Wohnungsunternehmen als Eigentümer verteilt, waren die steigenden Wohnungsleerstände früher als anderswo nicht mehr zu ignorieren.

Dennoch sorgte 1996 eine Studie des Eduard-Pestel-Instituts für Systemforschung im Auftrag der Deutschen Siedlungs- und Landesrentenbank (DSL-Bank 1996; sog. „Pestel-Studie“) für beträchtliche Entrüstung. Diese Studie prognostizierte, daß sich bis zum Jahr 2010 ein rechnerischer Wohnungsüberhang von insgesamt ca. 950.000 Wohnungen ergeben werde. Man ging weiterhin davon aus, daß sich dieser Wohnungsüberhang größtenteils auf die Bestände der Plattenbausiedlungen auswirken werde, da diese im Vergleich zu anderen Wohnungen dann nicht mehr konkurrenzfähig seien. Der in der Studie enthaltene Hinweis an die Wohnungsunternehmen, sich Gedanken über langfristige Abrißkonzepte zu machen, stieß bei den Adressaten auf erheblichen Widerspruch. So betonte ein Vertreter des Verbandes der Berliner und Brandenburger Wohnungsunternehmen (BBU): „Forderungen nach einem Abriß größerer Teile der industriell gefertigten Wohnungsbausubstanz entbehren jeder ökonomischen und ökologischen Grundlage und sind weder technisch noch sozial zu rechtfertigen!“ (Rehberg 1998: 103)

Inzwischen liegen seit mehr als einem Jahr die Ergebnisse der von der Bundesregierung

einberufenen Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ (nach ihrem Vorsitzenden, dem ehemaligen Leipziger Oberbürgermeister, auch als „Lehmann-Grube-Kommission“ bezeichnet) vor. Darin wird – ausgehend von den Ergebnissen des Mikrozensus 1998 – für die neuen Länder insgesamt die Zahl von einer Million leerstehenden Wohnungen genannt, was einem Anteil von ca. 14 Prozent am Wohnungsbestand entspricht. Die Quoten schwanken zwischen 9,3 Prozent in Thüringen und 16,8 Prozent in Sachsen (Kommission 2000: 18). Die Prognosen der „Pestel-Studie“ sind somit bereits zehn Jahre früher als vorausgesagt eingetroffen bzw. sogar übertroffen worden. Nach wie vor befindet sich zwar der größte Teil der leerstehenden Wohnungen nicht in den Plattenbaugebieten, sondern im Geschoßwohnungsbau aus der Vor- und Zwischenkriegszeit, jedoch geht – in ebenfalls frappanter Ähnlichkeit zur „Pestel-Studie“ – die langfristige Prognose der Leerstandsentwicklung im Osten Deutschlands dem Bericht der Expertenkommission zufolge davon aus, daß sich die Anzahl der Haushalte, die in Mietwohnungen leben, bis 2030 von rund 3,8 Millionen auf rund 2,7 Millionen reduzieren wird. Diese Entwicklung wird sich – so die Expertenkommission – nahezu ausschließlich auf die Plattenbauwohnungen auswirken, weil diese aufgrund ihrer funktionalen Mängel (vorwiegend kleine Wohnungen mit ungünstigen Grundrissen) und einer immer stärkeren Imageverschlechterung in Zukunft weit weniger nachgefragt sein werden als andere Wohnformen (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser oder sanierte Gründerzeitwohnungen), die es inzwischen in ausreichender Anzahl auf dem Wohnungsmarkt gibt. Daraus ergibt sich, daß von den derzeit noch etwa 1,8 Millionen bewohnten Plattenbauwohnungen in Ostdeutschland (ohne Berlin) 2030 nur noch rund eine Million nachgefragt sein werden (Kommission 2000: 19, 43f.).³

Die genannte durchschnittliche Leerstandsrate von 14 Prozent soll nicht darüber hinwegtäuschen, daß es heute schon eine ganze Reihe von Quartieren in ostdeutschen Städten gibt, wo der Leerstand bereits erheblich höhere Dimensionen erreicht hat. So stehen beispielsweise im brandenburgischen Wittenberge im Packhofviertel (traditionelles Arbeiterviertel der Gründerzeit) durchschnittlich 66 Prozent, in Teilbe-

reichen über 90 Prozent der Wohnungen leer (Kaufmann 2001: 64); auch im Leipziger Osten mit seinen großflächigen Gründerzeitgebieten gibt es mittlerweile Quartiere, in denen jede zweite Wohnung leer steht, kleinräumig sind es z.T. 80 Prozent (Lütke Daldrup 2001: 42). In den Plattenbaugebieten sieht es nicht viel besser aus: In den Jahren 2000/01 haben wir im Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung elf Städte mit großen Plattenbaugebieten näher untersucht und dabei herausgefunden, daß bei neun von ihnen der heutige Leerstand in den jeweiligen Großsiedlungen bei 20–25 Prozent (Brandenburg/Havel, Chemnitz, Leinefelde, Schwedt/Oder, Schwarzenberg/Erzgeb., Magdeburg, Eggesin) bzw. bei über 25 Prozent (Suhl, Wolfen) liegt (BMVBW 2001d: 89).

Bei den zunehmenden Wohnungsleerständen in Ostdeutschland handelt es sich – das ist mittlerweile klar – also nicht mehr allein um ein Problem bestimmter benachteiligter Regionen, sondern um ein Phänomen, das in den neuen Ländern nahezu flächendeckend auftritt.

2. Ursachen des Wohnungsleerstands

Die zunehmenden Wohnungsleerstände sind nur zu einem kleinen Teil den nach wie vor bestehenden Mängeln und Defiziten des Wohnungsbestands in den neuen Ländern geschuldet. Vielmehr hängen sie zusammen mit grundlegenden demographischen, wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Veränderungen und Umbrüchen im Osten Deutschlands, die in dieser Schärfe erst seit relativ kurzer Zeit in der Fachöffentlichkeit wahrgenommen werden (Rietdorf et al. 2001).

Zuallererst sind massive demographische Schrumpfungsprozesse zu nennen, die dazu führen, daß die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland in den nächsten Jahrzehnten, wie die Statistiker es vorhersagen, immer weiter auf ein unaufhaltsames demographisches Dilemma hinsteuert. Allein aufgrund der drastischen Geburtenrückgänge beträgt der Sterbeüberschuß in Ostdeutschland seit 1990 bereits mehr als 700.000 Menschen (BBR 2000:12). Auch anhaltende überregionale bzw. länderübergreifende Abwanderungen, vor allem junger, dynamischer Arbeitnehmerhaushalte bzw. Einzel-

personen in wirtschaftlich stabile Regionen der alten Länder (VDH 2000) spielen eine wichtige Rolle, wirken sich jedoch längst nicht so umfassend aus, wie oft vermutet. So verlor z.B. der Freistaat Thüringen allein im Jahr 2000 rund 4.000 Einwohner durch Abwanderungen, jedoch etwa 10.000 durch den Überhang von Gestorbenen- zu Geburtenzahlen (Voigt 2001). Dennoch, so der Berliner Autor Wolfgang Kil, gibt es „einen bemerkenswerten Zusammenhang zwischen den Orten, die zuerst und besonders hart von der Leerstandsproblematik betroffen waren [...] und den charakteristischen ‚Wegzugsgruppen‘, die von 1989 bis 1999 dem Osten eine Abwanderungsrate von mehr als 1,1 Millionen Menschen bescherten. [...] Der Zusammenhang lautet: Das Land ernährt seine Leute nicht mehr.“ (Kil 2001: 8f.). Unterscheidet man die Wegzüge nach sozialen Merkmalen und regionaler Verteilung, wird offensichtlich, daß es vor allem die jüngeren, gut ausgebildeten Menschen sind, die sich für den Umzug in den Westen entscheiden (Keim 2001: 67). Sie ziehen einen guten Ausbildungs- oder Arbeitsplatz der heimatlichen Bindung vor und werden in Zukunft nur zu halten sein, wenn sie auch in Ostdeutschland wieder eine persönliche Perspektive sehen. In seinem Buch „Zukunft Ost“ schreibt Wolfgang Thierse: „Wenn man schon die Abwanderung von jungen Menschen hinnehmen muß, um ihnen nicht die Chance zu nehmen, einen zukunftssträchtigen Beruf zu lernen und sich erfolgreich ins Erwerbsleben zu integrieren, dann sollte man die Bindung an die Heimat gleichzeitig fördern, um eine Rückkehr in einigen Jahren offenzuhalten.“ (Thierse 2001: 81) Für die Beförderung solcher Rückkehroptionen, aber auch für die diesbezüglich notwendigen Investitionsentscheidungen spielen im Wettbewerb der Regionen mehr denn je die sogenannten „weichen“ Standortfaktoren wie Bildung, Kultur, Wohnen und Freizeit eine entscheidende Rolle. „Genies treffen sich nun einmal nicht in der Dorfkneipe, um ein Start-up zu verabreden“, bringt es Professor Dieter Hassenpflug von der Bauhaus-Universität Weimar auf den Punkt (zit. nach Voigt 2001).

Erschwert wird die Situation in vielen ostdeutschen Städten durch erhebliche Suburbanisierungsprozesse, d.h. Umlandwanderungen, beschleunigt durch vielfältige Fördermaßnah-

men und Steuervergünstigungen. Das Umland konnte schneller als die Städte selbst auf die große, angestaute bzw. im neuen gesellschaftlichen Kontext virulent werdende Nachfrage nach günstigem Bauland im eigentumsorientierten Wohnungsbereich (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser) reagieren. Nach wie vor träumt ein Großteil der Bevölkerung vom „Häuschen im Grünen“ und realisiert sich diesen Wunsch, wenn es finanziell möglich ist, nicht zuletzt auch deshalb, weil sie durch die Konzentration des Einzelhandels an den Rändern der Städte keine Nachteile in ihrer täglichen Versorgung befürchten müssen. Auch dieser abgewanderte Bevölkerungsteil fehlt den Städten inzwischen als Wohnungsnachfrager und verstärkt auf diese Weise die wachsende Tendenz des Wohnungsleerstandes innerhalb der Städte.

3. Leerstand bedroht die Stadtentwicklung in Ostdeutschland insgesamt

Die hohen Wohnungsleerstände stellen eine große, teilweise bereits existenzbedrohende Belastung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft dar. Die Wohnungsunternehmen befinden sich in der ökonomischen Zwangslage, einerseits Mietausfälle durch Leerstände verkraften zu müssen und andererseits ihre Wohnungen auf hohem Niveau zu modernisieren, um sie vermietungsfähig zu halten. Insgesamt entstehen den Wohnungseigentümern durch Heiz-, Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten Durchschnittsbelastungen von jährlich ca. 40 DM/m². Hinzu kommen die Kosten des Kapitaldienstes für zu tilgende Altschulden⁴ in Höhe von durchschnittlich ca. 14 DM/m² sowie bei modernisierten Wohnungen zusätzlich der Kapitaldienst für Modernisierungsdarlehen in Höhe von jährlich durchschnittlich 9 DM/m² Wohnfläche. Bei einer 60 m² großen, leerstehenden Plattenbauwohnung ergeben sich also durchschnittliche Gesamtkosten von ca. 3.700 DM (Haller 2002: 53) jährlich. Bei den Mitgliedsunternehmen des GdW (Bundesverband der deutschen Wohnungsunternehmen) führte dies (bei insgesamt 350.000 leerstehenden Wohnungen) 1999 zu Einnahmeausfällen von 1,3 Mrd. DM (Neuhöfer 2001: 22). Diese Kostenbelastung kann im Extremfall zur Insolvenz des

betroffenen Unternehmens führen. Doch auch bei Insolvenz verbleiben die Wohnungen am Markt und treiben, wenn sie zu Dumpingpreisen angeboten werden, den Teufelskreis des Leerstandes (auch in bislang wirtschaftlich bestergestellten Unternehmen) noch weiter voran. Dies kann keine Lösung sein (Freitag 2001).

Um die Leerstandskosten zu mindern und zu vermeiden, daß durch die leerstehenden, oftmals dem Vandalismus schutzlos ausgelieferten Wohnblöcke ganze Stadtteile negativ stigmatisiert werden, wurde in einigen Städten (hauptsächlich in sog. „DDR-Entwicklungsstädten“ wie Schwedt, Leinefelde, Hoyerswerda oder Eisenhüttenstadt, aber auch in Großstädten wie Schwerin, Halle, Chemnitz oder Magdeburg) in den letzten Jahren mit dem Abriß leerstehender Gebäude in Großsiedlungen begonnen. An Konzepten für den schrittweisen Rückbau von Plattenbausiedlungen wird nicht nur in den genannten Städten, sondern mittlerweile in mehr als der Hälfte der ostdeutschen Kommunen gearbeitet, wie eine Befragung des IRS im Sommer 2000 ergeben hat (BMVBW 2000d: 117). Auch über zusammenhängende Flächenabriss wird in einigen Städten bereits nachgedacht. Dabei treten allerdings Konflikte auf, denn es ist langwierig und kompliziert, die stadtstrukturellen und städtebaulichen Prioritäten der Kommunen mit den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen der Wohnungsunternehmen und den berechtigten Interessen der Bewohner an einer langfristig abgesicherten Zukunft ihrer Wohnung in Einklang zu bringen. Ein weiteres großes Problem ist die Belastung vieler DDR-Wohnungen mit Altschulden, die (mit durchschnittlich 150 DM/m²) nach den bislang geltenden gesetzlichen Regelungen auch dann noch zu tilgen sind, wenn die betreffenden Wohnungen gar nicht mehr vorhanden sind, weil sie abgerissen wurden (Hunger 2001: 23). Dies hat zur Folge, daß momentan viele Wohnungsunternehmen noch nicht bereit sind, Wohnungen in größerem Umfang vom Markt zu nehmen. Hinderlich ist in diesem Zusammenhang auch, daß die kreditgebenden Banken oftmals Abrißvorhaben verhindern, weil die notwendigen Sicherheiten durch die Unternehmen nicht erbracht werden können. Benötigt werden deshalb Bürgschaften von Bund und Ländern, um kalkulierbare Risiken und Liquidität der Wohnungsunternehmen abzusichern.

Leerstand von Wohnraum und das Bemühen um seine Eindämmung sind jedoch nur ein Teil der sich aus den Schrumpfungsprozessen der ostdeutschen Städte ergebenden Probleme. Mit dem Rückzug von Bevölkerung aus vormals intensiv genutzten Stadtgebieten verbinden sich andere, teilweise sehr schwierige Fragen, die derzeit vielfach kaum beantwortet werden können (Rietdorf et al. 2001: 9):

- Sicherung der sozial-kulturellen Infrastruktur trotz ständigen Leerlaufens bestehender Einrichtungen, z.B. Kitas, Schulen u.a.,
- Gewährleistung einer wirtschaftlichen bzw. nachhaltigen Energieversorgung der Stadtteile bei rückläufigen Anschlußzahlen und Verbrauchskapazitäten,
- technisch-hygienische Gewährleistung eines ausreichend hohen Standards in der Wasserversorgung und Abwasserableitung bei sinkender Fließgeschwindigkeit bzw. sinkendem Durchsatz,
- Unterhaltung wirtschaftlich betreibbarer Systeme des öffentlichen Personennahverkehrs, der postalischen und sonstigen Dienstleistungen sowie rationelle Bewirtschaftung der sich mit Leerzug und Abriß ergebenden freien Flächen, die zunächst keiner neuen Nutzung zugeführt werden können.

Häufig wurde die technische und Verkehrsinfrastruktur in den letzten Jahren mit einem erheblichem Aufwand erneuert (Sanierung und Erneuerung von Leitungsnetzen, Erneuerung des Fuhrparks der öffentlichen Verkehrsbetriebe etc.), der sich jetzt kaum amortisieren läßt. Gleichzeitig hat der Rückgang der Nachfrage in allen genannten Bereichen Überkapazitäten zur Folge; damit wird der Betrieb unwirtschaftlich und technisch problematisch, und die Infrastrukturkosten für die verbliebenen Nutzer steigen. Die Stadtwerke Jena-Pößneck GmbH haben in einer ersten groben Berechnung ermittelt, daß sich bei einer Verringerung der Einwohnerzahl in den Plattenbaugebieten Jena-Lobeda und Jena-Winzerla auf die Hälfte folgende Mehrbelastungen für alle anderen Kunden der Stadtwerke ergeben würden: für Fernwärme ca. 75 Euro, für Strom ca. 18 Euro, für Wasser und für Abwasser je ca. 25 Euro pro Haushalt und Jahr. Insgesamt ergäben sich zusätzliche jährliche Kosten von etwa 143 Euro für jeden Haushalt (Thüringer Innenministerium 2001: 43ff.).

Bisher ebenfalls kaum beachtet wird, daß sich mit den Schrumpfungsprozessen auch die sozialen Disparitäten innerhalb der Städte weiter verstärken, d.h. daß die sozialen Unterschiede zwischen Bewohnern unterschiedlicher Stadtviertel hinsichtlich Einkommen, Stellung in der Gesellschaft, Armutsgefährdung usw. zunehmen und somit Imageprobleme für einzelne Stadtteile oder ganze Städte entstehen. Leerstände werden, wenn sie räumlich massiert auftreten, als negatives Zeichen für den Zustand des betroffenen Stadtteils bzw. die Gesamtstadt wahrgenommen. Sie signalisieren ein schlechtes Image als Wohnstandort, ein schrumpfendes Potential nachbarschaftlicher Kontakte und einen kontrollfreien Raum für Vandalismus. Die sich daraus ergebenden Wegzugs-, Nicht-Zuzugs- und Nicht-Investitionsentscheidungen haben eine allmähliche soziale „Ausortierung“ der Bewohner zur Folge. Derartige sozial selektiv verlaufende (Ab-)Wanderungen verändern die Zusammensetzung der Quartiersbevölkerung desto schneller, je schneller diese schrumpft. Mit dem Wegzug gutverdienender sowie sozial stabiler Mieterhaushalte wird eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt: letztendlich verbleiben nur noch diejenigen Bewohner in den Siedlungen, die sich einen Wegzug nicht leisten können oder aufgrund ihres Alters nicht mehr leisten wollen (Arme, Arbeitslose, Alte; Sozialhilfeempfänger oder auch Alleinerziehende). Entsprechende Abwertungsprozesse können in Großsiedlungen wie auch in Altbauquartieren ablaufen und beeinflussen die Entwicklung einer Stadt insgesamt (Franz 2001: 31f.).

Die Schrumpfungsprozesse erfordern also nicht nur die Neuordnung des vorhandenen Wohnungsbestandes, sondern auch die umfassende Anpassung der sozialen und technischen Infrastruktur sowie der Verkehrssysteme. Gleichzeitig haben sie eine soziale Dimension: Im Prinzip geht es hier um einen umgekehrten Verlauf früherer Wachstums- und Verdichtungsprozesse, d.h. es handelt sich – wie bereits in der Einleitung betont – um gesamtstädtische Wandlungsprozesse in einer zuvor nicht gekannten Dimension, für die es „keine Erfahrungen und keine Beispiele und auch keine erprobten Problemlösungsstrategien oder Realisierungserfahrungen“ gibt (Kommission 2000: 54).

Generell muß daran erinnert werden, daß alle unsere Stadtentwicklungstheorien bisher auf der Prämisse des Wachstums der Städte aufgebaut waren. Von Schrumpfung war zwar verschiedentlich die Rede, aber entweder wurde nicht deutlich formuliert, was das ist und wie man damit umgehen muß, oder entsprechende Forschungs- und Theorieansätze (z.B. Häußermann/Siebel 1985; 1987: 91) wurden nicht weiter diskutiert.

Heute wird angesichts der „Deökonomisierung“ (Hannemann et al. 2001)⁵ ganzer Regionen einschließlich der Marginalisierung der Landwirtschaft und allen damit verbundenen Folgeerscheinungen die Thematik schrumpfender Städte und Regionen zwar nicht mehr tabuisiert; es bleibt jedoch die Frage, ob und wie es gelingen kann, eine Strategie der Überlebenssicherung und der Schaffung subsistenter Infrastrukturen für Ostdeutschland zu entwickeln und die Krise insofern als eine Chance für eine zukunftsweisende, nachhaltige Stadtentwicklung zu begreifen.

4. Stadtumbau – das neue Zauberwort

Ausgehend von den Empfehlungen der „Lehmann-Grube-Kommission“ und gestützt auf erste entsprechende Förderprogramme einzelner ostdeutscher Länder, haben im Jahr 2000 zahlreiche Kommunen damit begonnen, sogenannte ‚Integrierte Stadtentwicklungskonzepte‘ zu erarbeiten. Mit diesen sollen rahmensetzende Entwicklungsziele und -prioritäten der Stadt sowohl gesamtstädtisch als auch für besonders stadtentwicklungsrelevante Stadtteile definiert werden. Dabei geht es über die Thematik des Wohnens hinaus auch um grundsätzliche Fragen der Wirtschafts-, Gewerbe- und Infrastrukturentwicklung. Die Erarbeitung der Konzepte wird als Gemeinschaftsaufgabe der am Stadtentwicklungsprozeß beteiligten kommunalen Akteure und der örtlichen Wohnungseigentümer verstanden. Die Konzepte sollen somit dazu beitragen, dem strukturellen und sozialen Auseinanderdriften der Städte entgegenzuwirken und eine Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Reduzierung des Überangebotes zu erreichen (BMVBW 2001a: 1).

Um zu verdeutlichen, daß es dabei nicht ausschließlich um reine Abrißkonzepte zur Besei-

tigung der aktuellen Wohnungsleerstände gehen darf, wurde der aus der Stadtplanungsdebatte der 1980er Jahre stammende Begriff „Stadtumbau“ inhaltlich neu besetzt. Während im Rahmen des Stadtumbaus in den 1980er Jahren die Frage der Schrumpfung keinerlei Rolle spielte, soll mit dem Begriff heute symbolisiert werden, daß trotz notwendiger Reduzierungen in vielen Bereichen der Erhaltungsfähiger Städte angestrebt wird. Der Begriff hat sich zur Beschreibung der aktuellen Stadtentwicklungsdiskussion in ostdeutschen Städten weitgehend durchgesetzt und findet sich auch im Titel des von der Bundesregierung im August 2001 beschlossenen Programms „Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ wieder. In dem Programm stellen Bund und Länder bis 2009 Finanzhilfen von jeweils 1,1 Mrd. Euro zur Verfügung. Mit diesen Geldern sollen die Kommunen zunächst in die Lage versetzt werden, fundierte Konzepte für ihre künftige Entwicklung unter Schrumpfungsbedingungen zu erarbeiten und (was sich als sehr schwierig erweist) mit den Eigentümern abzustimmen, um die darin enthaltenen Planungen sodann – durch Förderung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen sowie der Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren – vor Ort umsetzen zu können (BMVBW 2001c). Damit werden die Forderungen der „Lehmann-Grube-Kommission“ zwar teilweise aufgegriffen, aber nicht in ihrer gesamten Tragweite umgesetzt.

Ein wichtiges Ziel ist mit den in ihrer jetzigen Form beschlossenen Fördermaßnahmen in vielen Kommunen dennoch bereits erreicht worden: Der Diskussions- und Planungsprozeß in den gefährdeten Städten wurde aktiviert. An dem im Herbst 2001 ausgelobten Bundeswettbewerb zur Erstellung von Stadtumbaukonzepten (BMVBW 2001b) beteiligen sich mehr als 200 Städte aus allen neuen Ländern.⁶ Im Rahmen dieses Wettbewerbs, der im Laufe des Jahres 2002 durch themenbezogene Workshops begleitet wird, sollen die teilnehmenden Kommunen in weniger als einem Jahr auf der Grundlage relativ eng vorgegebener Parameter ihre Stadtentwicklungskonzepte erstellen. Gleichzeitig wird aber in der (von unserem Institut federführend erarbeiteten) Broschüre „Stadtumbau in den neuen Ländern“, die – so Bundesbauminister Kurt Bodewig in seinem Vorwort

– die Städte und Gemeinden bei dieser Aufgabe hilfreich begleiten soll, vor einem allzu schematischen Vorgehen gewarnt. Es kann nicht ausreichend sein, wie es dort heißt, die notwendigen Parameter „lediglich etwa im Sinne eines schematischen Anforderungskataloges ‚abzuarbeiten‘ und die Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts vorrangig als Erfüllung einer Verwaltungsvorschrift zur Erlangung von Fördergeldern zu betrachten“ (BMVBW 2001a: 2).

Skeptisch in die gleiche Richtung blickend betonen Marta Doehler und Iris Reuther in ihrem Aufsatz unter dem Titel „Schrumpfung planen?“. „Was 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.“ (Doehler/Reuther 2001: 3; Hervorh. im Orig.). Gleichzeitig warnt Friedrich Busmann, Dezernent für Planen und Bauen in der von hohen Leerständen (im Altbau- wie auch im Plattenbaubestand) gekennzeichneten Stadt Halle (Saale) und seinerzeit Mitglied der „Lehmann-Grube-Kommission“, davor, „nach gut deutscher Art in eine Übergründlichkeit [zu] verfallen“ oder einer „neuen Hypertrophie umfassender Steuerbarkeit“ zu erliegen (Busmann 2001a: 8).

Diese Skepsis ist angesichts der negativen Erfahrungen, die im Verlauf der 1970er Jahre in Westdeutschland mit ‚exzessiven‘ Ansätzen integrierter Planung gemacht worden sind (vgl. z.B. Heil 2000: 25ff.), nachvollziehbar⁷ – vor allem dann, wenn es über die reine Integration der unterschiedlichen Ressorts der Kommunalverwaltung hinaus auch noch um die Einbeziehung ‚externer‘ Akteure gehen soll (in diesem Fall hauptsächlich der örtlichen Wohnungsunternehmen und – nicht zu vergessen – der betroffenen Einwohner).

Wie es gelingen kann, eine Wiederholung dieser negativen Erfahrungen zu verhindern, auf diese Frage gibt es heute noch keine befriedi-

gende Antwort. Mit einiger Sicherheit kann gesagt werden, daß der komplexe und vielschichtige Stadtumbauprozess nur dann zu tragfähigen Lösungen gelangen wird, wenn nicht Pragmatik, sondern Programmatik das Handeln der relevanten Akteure bestimmt.

5. Ansätze für die Erarbeitung tragfähiger Stadtentwicklungskonzepte

Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat das Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung im Jahr 2001 mit zwei weiteren Partnern eine Untersuchung über den gegenwärtigen Stand der Arbeit an integrierten Stadtentwicklungskonzepten in acht ausgewählten Beispielstädten der neuen Länder durchgeführt. Ziel der Arbeit war es, praxisorientierte Kenntnisse darüber zu vermitteln, welche Zielsetzungen die Konzepte verfolgen sollten und welche Anforderungen an sie gestellt werden müssen. Gleichzeitig sollte der Erfahrungsaustausch zwischen den Kommunen unterstützt werden. Aus den Ergebnissen dieser Arbeit, dokumentiert in der bereits erwähnten Broschüre „Stadtumbau in den neuen Ländern“ (BMVBW 2001a), sollen hier in knapper Form die wichtigsten Ansätze, aber auch einige offene Fragen zusammengefaßt werden⁸:

(1) Um die Tragfähigkeit der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Aspekte innerhalb der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte zu sichern, sollten Integrationsprozesse zumindest in dreifacher Weise Berücksichtigung finden:

- Integration der Fachressorts auf kommunaler Ebene,
- Integration der Akteure des Wohnungsmarktes,
- Integration der betroffenen Bürgerinnen und Bürger.

Die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte sollte in den Kommunen möglichst von Anfang an zur „Chefsache“ der (Ober-)Bürgermeister gemacht werden.

In der derzeitigen Praxis vor Ort zeigt sich, daß Federführung und verwaltungsinterne Koordination bei der Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte zumeist bei der Bauverwaltung

(in größeren Städten) bzw. beim Bürgermeister (in kleinen Städten) liegen. Andere Fachressorts werden bei Bedarf konsultiert oder zu den entsprechenden Beratungen hinzugezogen. Bei der Einbeziehung der Akteure des Wohnungsmarktes beschränkt man sich in den meisten Städten bislang weitgehend auf eine Beteiligung der großen Wohnungsunternehmen, meistens der kommunalen Gesellschaft und der größten Genossenschaften. Die Integration der betroffenen Bürgerinnen und Bürger erfolgt derzeit vor allem punktuell und häufig erst zu einem sehr späten Zeitpunkt.

(2) Entwicklungskonzepte der Städte bzw. Gemeinden müssen die jeweilige Kommune als Ganzes umfassen und sollten angesichts der sich vielfach verstärkenden Stadt-Umland-Problematik (ausgelöst durch Wanderungsbewegungen und Konkurrenzen bei der infrastrukturellen Versorgung) auch die jeweilige Stadtregion mit einbeziehen.

Im Rahmen dieses Ansatzes sollten deutliche räumliche Schwerpunktsetzungen des künftigen Handelns entsprechend den jeweiligen Herausforderungen durch Schrumpfungs- und Leerstandsentwicklungen vorgenommen werden. Aus dem Gesamtkonzept sind dann für einzelne besonders stadtentwicklungsrelevante Stadtteile detailliertere Konzepte abzuleiten.

In der Praxis der bisher vorliegenden Konzepte zeigt sich, daß der erhobene gesamtstädtische Anspruch zwar in den meisten, aber noch nicht in allen Kommunen erfüllt ist. Die Einbeziehung der Umlandgemeinden zeichnet sich jedoch als eine sehr schwierige und konfliktträchtige Aufgabe ab. Die Kommunen sehen in der Regel keine Einflußmöglichkeiten auf die Entwicklungen im Stadtumland und lehnen daher eine konzeptionelle Beschäftigung mit der Thematik ab. Durch die Komplexität des Verfahrens zur Erstellung der Integrierten Stadtentwicklungskonzepte ohnehin in hohem Maße belastet, beschränken sich die meisten Kommunen daher bislang auf die Abstimmung „im Inneren“.

(3) Als Zeithorizont für die Stadtentwicklungskonzepte sollten die Jahre 2010 bzw. 2015 angesetzt werden. Eine zeitliche Staffelung in die Phasen kurzfristig (bis 2005), mittelfristig (2006 bis 2010) und langfristig (2011 bis 2015) ist

sinnvoll, denn die Stadtentwicklungskonzepte erfordern zwar einerseits eine Vielzahl von Aussagen über die zukünftige (langfristige) Entwicklung der Stadt, gleichzeitig besteht aber ein erheblicher Handlungsdruck hinsichtlich der notwendigen Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Ein solches differenziertes Herangehen ist zur Zeit in den Kommunen nur selten festzustellen.

Im Bericht der „Lehmann-Grube-Kommission“ heißt es in diesem Zusammenhang: „Voraussichtlich besteht nur noch etwa 15 Jahre die Chance, durch eine Umlenkung der Investitionen auf die Innenstädte das Auseinanderbrechen der Städte zu verhindern. Später – bei schrumpfender Investitionstätigkeit – schrumpft auch die Chance, Stadtentwicklung durch bauliche Veränderungen entscheidend zu beeinflussen“ (Kommission 2000: 71).

(4) Wesentliche Ausgangspunkte für die Erarbeitung der Stadtentwicklungskonzepte stellen die jeweiligen demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen und Perspektiven dar. Dazu gehören Aussagen zur Zentralität und Funktion einer Kommune im Zusammenhang mit der Region sowie mit den Bezügen innerhalb Deutschlands und der EU, die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die Arbeitsmarkt- und Einkommensentwicklung, Aussagen zur Sozialstruktur, zu Wandlungstendenzen und Pendlerströmen.

(5) Große Bedeutung bei der Arbeit an den Integrierten Konzepten ist den Aussagen zum Wohnungsbestand und zu den Wohnungsteilmärkten beizumessen. Auf der Angebotsseite sind sorgfältige Differenzierungen der Bestände nach Baualter, Bauart, Eigentumsformen und räumlicher Verteilung, Modernisierungsgrad, Leerstand und Wohnungsbelegung notwendig. Die diesbezüglich in den Städten vorhandenen Daten unterscheiden sich hinsichtlich Qualität, Differenziertheit und Aktualität teilweise gravierend. In vielen Städten wird eine Neuerhebung (bspw. durch Gebietsbegehungen bzw. Auswertung der vorhandenen Daten der relevanten Versorgungsträger) unumgänglich sein.

Auf der Nachfrageseite geht es – unter Einbeziehung des stadtreionalen Wohnungs- und Immobilienmarktes – um eine differenzierte Wohnungsnachfrageprognose unter Berücksichtigung

sichtigung prinzipieller Tendenzen der Wohnflächen- und Mietentwicklung.

(6) Über die Wohnungsmarkt- und Wohnungsbauentwicklung hinaus sind insbesondere auch Stärke-Schwäche-Analysen aus städtebaulicher Sicht, einschließlich wesentlicher Aussagen zur Entwicklung der Infrastrukturausstattung (sozial und technisch) wichtig für die Arbeit an den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten.

Aufbauend auf den Ergebnissen der gesamtstädtischen bzw. stadtreionalen Bestandsaufnahme sollte eine Differenzierung nach städtebaulichen Gebietstypen erfolgen und in einem zweiten Schritt gebietsbezogene Entwicklungsziele fixiert, d.h. Prioritätensetzungen vorgenommen werden; z.B. Erhaltungsgebiete, Umstrukturierungsgebiete, Schrumpfungsgebiete o.ä. sowie Gebiete ohne Handlungsdruck. Im Ergebnis entsteht ein Grobkonzept, das gebietskonkrete Aufwertungspotentiale, zu sichernde Standorte und Standorte mit Abrißerfordernissen ausweist.

(7) Die Erarbeitung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte sollte so angelegt werden, daß ein effizientes Kontroll- und Frühwarnsystem (Monitoring) geschaffen wird, mit dem es möglich ist, die Konzepte in Anpassung an real einsetzende Entwicklungen flexibel und anpassungsfähig zu gestalten. Es geht darum, „von der nachholenden Erneuerung zur präventiven Stadtentwicklungsplanung“ (ISW 2001: 5) zu gelangen.

Mit dem Stadtumbauprogramm Ost und dem Wettbewerb „Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“ sind wesentliche Maßnahmen bzw. Rahmensetzungen festgelegt worden, die mit den genannten Ansätzen übereinstimmen. Dennoch ist festzustellen, daß es – dem derzeitigen Stand der theoretischen Grundlegung und der praktischen Erfahrung gemäß – zur Zeit noch eine ganze Reihe von Fragen gibt, die bisher bei der Erstellung Integrierter Stadtentwicklungskonzepte noch nicht oder nur teilweise gelöst werden konnten:

1. Noch weitgehend ungelöst ist die Gewährleistung eines wirksamen Interessen- und Lastenausgleichs zwischen einzelnen Wohnungs-

eigentümern im Blick auf eine verträgliche Umlegung der marktberichtigenden Wirkung von Rückbaumaßnahmen in Umstrukturierungsgebieten. Hier scheint bisher niemand so recht über das verhängnisvolle „Mikado-Spiel“ hinausgekommen zu sein: „Wer sich bewegt, hat schon verloren“. Wohnungsunternehmen, die bereit sind, notwendige Abrißmaßnahmen zu realisieren, müssen neben den Abrißkosten möglicherweise auch noch den Verlust von Mietern und damit Mietzahlern verkraften, weil diese zwischenzeitlich die leeren Wohnungen anderer Anbieter auf dem Wohnungsmarkt füllen. Noch spekulieren manche Wohnungsunternehmen darauf, durch eine Abwartehaltung von den Abrißmaßnahmen der Konkurrenz zu profitieren, ohne selbst tätig werden zu müssen. Friedrich Busmann, Planungs- und Baudezernent in Halle, betont in diesem Zusammenhang: „Es ist illusorisch, einen gerechten Ausgleich der Eigentümerinteressen zur Grundlage eines halbwegs vernünftigen Stadtentwicklungskonzeptes zu machen. Stadtumbau ist nur dann eine Chance für Stadt und Wohnungswirtschaft, wenn damit eine spürbare Qualitätssteigerung des Städtebaus und damit der Lebensbedingungen der Bevölkerung erreicht wird.“ (2001b: 3)

2. Neben dem Interessen- und Lastenausgleich ist auch die Frage einer praktikablen Umsetzung größerer Gebäudeabbrüche bisher noch weitgehend offen. Rückbaugesellschaften (z.B. die in Chemnitz im November 2001 gegründete „Stadtumbau GmbH“) zur Koordinierung von Rückbaumaßnahmen einschließlich der Vor- und Nachbereitung der Maßnahmen (dazu gehört u.a. auch das Umzugsmanagement für die noch in abzureißenden Gebäuden wohnenden Mieter) befinden sich derzeit noch in einer sehr frühen konzeptionellen Phase. Es zeichnet sich jedoch ab, daß es ohne derartige Lösungsansätze nur schwer möglich sein wird, eine für alle betroffenen Akteure in der Kommune vertretbare Regelung zu finden.

3. Was nach größeren Gebäudeabbrüchen mit den entstehenden Abrißbrachen werden soll, ist derzeit ebenfalls in vielen Städten noch unklar, zumal es neben solchen Unternutzungen auch schon über einen längeren Zeitraum hinweg vielfach erhebliche Industrie- und Gewerbebrachen, ungenutzte Bahnanlagen u.ä. gibt.

Erste realisierte Beispiele für kleinmaßstäblichen Wohnungsneubau auf Abrißflächen in Plattenbaugebieten gibt es inzwischen im Cottbuser Stadtteil Sachsendorf-Madlow (vgl. Stadtverwaltung Cottbus 2001) und in Hoyerswerda, Wohnkomplex VIII (vgl. Lambert 2001).

6. Erste Erfahrungen bei Stadtumbaukonzepten

Um die bisherigen Ausführungen zu untersetzen, soll abschließend die aktuelle Herangehensweise in ausgewählten Städten kurz dargestellt werden, und zwar ganz bewußt ausschließlich anhand der Erfahrungen dreier ostdeutscher Großstädte (Chemnitz, Magdeburg, Halle), weil die entsprechenden Planungen in größeren Städten aufgrund der besseren Personalkapazitäten in den Kommunalverwaltungen oftmals weiter fortgeschritten sind als in Klein- und Mittelstädten.

Chemnitz

Die Stadt Chemnitz (ca. 260.000 Einwohner), hat seit der Wende fast 70.000 Einwohner verloren. Die Stadt verzeichnet heute ca. 40.000 leerstehende Wohnungen, das ist etwa ein Viertel des Gesamtbestandes. Rund 10.000 dieser Wohnungen werden aufgrund ihres baulichen Zustandes als nicht mehr marktfähig angesehen. Werden weitere 10.000 Wohnungen als Reservebedarf (bspw. für die potentielle Vergrößerung des Wohnflächenkonsums) eingestuft, verbleibt trotzdem noch ein Wohnungsüberhang von 20.000 Wohnungen, der mittelfristig durch Abriß, Umnutzung oder Stilllegung vom Markt genommen werden soll. Mit einem 2001 erarbeiteten „Räumlichen Handlungskonzept Wohnen“ stellt sich die Stadt Chemnitz der neuen Aufgabe: Planung einer „schrumpfenden Stadt“. Gleichzeitig sieht die Stadt im Rückbau, Abriß bzw. Schrumpfen aber auch Chancen für städtebauliche Verbesserungen: Entflechtung von Gebieten, die bislang durch das Nebeneinander unterschiedlicher, oft unverträglicher Funktionen wie Wohnen, Gewerbe, Freizeit geprägt sind, Schaffung bzw. Ausbau stadtübergreifender Grünflächen und Integration neuer Wohnformen (z.Zt. hauptsächlich Ein- und Zweifamilienhäuser) in das Stadtgebiet.

Im Räumlichen Handlungskonzept Wohnen hat die Stadt kurz- und mittelfristige Entwicklungsziele in bezug auf die einzelnen Wohnstandorte festgelegt. Damit werden gleichzeitig die Gebiete definiert, in denen in den nächsten Jahren Fördermittel zur Sanierung und Wiedergewinnung von Wohnraum bzw. zum Rückbau/Abriß von Gebäuden eingesetzt werden sollen. Besonders stark vom Abriß betroffen sein wird das größte Plattenbauquartier der Stadt. Das Heckert-Gebiet mit heute ca. 70.000 Einwohnern (32.000 Wohnungen) hat seit Mitte der 1990er Jahre rund 30 Prozent seiner Bevölkerung verloren. Über 20 Prozent der Wohnungen stehen insgesamt leer, in Teilbereichen aber schon über 40 Prozent. Daher wurde der Abriß von 3.600 Wohnungen innerhalb der nächsten zehn Jahre vorgeschlagen. Allerdings drohte die ungelöste Altschuldenthilfe-problematik auch in Chemnitz die Mitwirkungsbereitschaft der Unternehmen in Frage zu stellen. Da man in Chemnitz davon ausging, daß der punktuelle Rückbau nicht ausreichen würde, bemühte sich die Stadt um Fördermittelumverteilung aus bereits bestehenden Programmen (Städtebauförderung, Landesprogramm Sachsen). Durch den Nachweis, daß punktuelle Eingriffe nicht ausreichen, andererseits aber flächenhafter Abriß den betroffenen Unternehmen große finanzielle Belastungen abverlangt, gelang es der Stadt Chemnitz, ein Modellprojekt für die Umverteilung eines Teils der Städtebaufördermittel für Eingriffe im Stadtumbaugebiet zu entwickeln.

Für die Umsetzung der Abrißmaßnahmen, die weitgehend durch Fördermittel unterstützt werden sollen, wurde im November 2001 eine Stadtumbau-GmbH gegründet, an der sich neben der städtischen Wohnungsgesellschaft auch drei Wohnungsgenossenschaften beteiligen. Auf diese Weise versucht Chemnitz, im Sinne einer Solidargemeinschaft das Problem des Interessen- und Lastenausgleichs zwischen den Wohnungseigentümern zu lösen. Ähnliche Beispiele einer diesbezüglichen Herangehensweise sind derzeit in anderen Städten noch nicht zu erkennen.

Magdeburg

Auch die Stadt Magdeburg (231.000 Einwohner) ist von erheblichen Bevölkerungsrückgängen betroffen. Seit 1990 ist die Einwohner-

zahl um 47.500 bzw. 17 Prozent gesunken. Der Leerstand liegt bei 21,4% des Wohnungsbestandes (das sind ca. 27.500 Wohnungen), wobei sich 65% des aktuellen Leerstandes in der Altbausubstanz und „nur“ 30% in den großen Plattenbaugebieten befinden. Da der Wohnungsmarkt in Magdeburg, wie auch in vielen anderen Städten, nach wie vor eine erhebliche Dynamik aufweist, kann aber von diesen aktuellen Zahlen nicht ohne weiteres auf künftige Rückbauerfordernisse geschlossen werden. Die Stadt hat daher in ihrem Stadtentwicklungskonzept eine detaillierte Analyse und Bewertung unterschiedlicher Einflußfaktoren der Stadtentwicklung (Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, Wirtschafts- und Sozialstruktur, Wohnungsbaustruktur) vorgenommen und dabei auch die Veränderungen der letzten Jahre wahrgenommen und dokumentiert. Unter Berücksichtigung eines Prognosezeitraumes bis 2010 hat sie auf dieser Grundlage Entwicklungsziele für die einzelnen Stadtteile festgelegt. So wurden Gebiete ohne Handlungsdruck, Erhaltungsgebiete, Umstrukturierungs- und Schrumpfungsbereiche definiert. Die Zuordnung der einzelnen Stadtteile zu diesen Zielkategorien hat ganz wesentlichen Einfluß auf die künftige Vergabe von Fördermitteln. Während in den Erhaltungsgebieten die Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz durch den vorrangigen Einsatz von Fördermitteln vorangetrieben werden soll, wird in den Umstrukturierungs- und Schrumpfungsbereichen der geförderte Rückbau und Abriß als Möglichkeit zur Aufwertung bzw. Stabilisierung erhaltenswerter Quartiere gesehen. Abgestimmt mit den großen Wohnungsunternehmen, wurde auf der Grundlage dieses Konzeptes eine Zielzahl von 20.000 Wohnungen vereinbart, die kurz- bis mittelfristig vom Markt genommen werden sollen. Die maßnahmekonkrete Umsetzung dieser Zielzahl erfolgt derzeit auf der Ebene von Stadtteilkonzepten, die für alle Magdeburger Stadtteile erarbeitet werden. Neben der Gliederung der Stadt in diese Gebietstypen sind in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept auch andere Strukturelemente, wie die für die Stadtfunktion wichtigen ‚Achsen‘ und ‚Gelenke‘ (z.B. Straßen), mit einbezogen worden. Dieses Konzept ist ein gutes Beispiel für eine Herangehensweise, die über eine einfache Gliederung der Stadt nach Baualter und -strukturen hinaus-

geht, indem sie die langfristige Funktionsfähigkeit der Stadt in den Vordergrund stellt.

Halle

Die Stadt Halle hat seit 1990 etwa ein Fünftel ihrer Einwohner (mehr als 75.000 Personen!) verloren, Ende 2000 waren es noch rund 245.000 Bewohner. Zum überwiegenden Teil ist dieser Bevölkerungsverlust auf räumliche Wanderungsbewegungen der Bevölkerung zurückzuführen, d.h. seit 1990 sind etwa 62.700 Menschen mehr aus Halle fort- als zuzogen. Demgegenüber liegt der Sterbe-Überschuß im selben Zeitraum „nur“ bei 12.700 Personen. Obwohl die starke Abwanderung in das Stadtlumland in den letzten Jahren erheblich reduziert werden konnte, rechnen die Prognosen mit einer weiter erheblich sinkenden Einwohnerzahl. Danach werden 2010 noch etwa 208.000 Einwohner in Halle leben.

2001 standen in Halle ca. 26.600 Wohnungen leer. Während die Leerstandszahlen im Altbaubestand seit 1995 nahezu konstant geblieben sind (2001 ca. 13.800 WE) ist im Großsiedlungsbestand seit diesem Zeitpunkt ein ständiges Anwachsen zu konstatieren (2001 ca. 12.800 WE), so daß sich die Anteile mittlerweile zu etwa gleichen Teilen auf beide Bestände verteilen. Die Stadt Halle hat in ihrem Stadtentwicklungskonzept insgesamt 18 Kriterien für die Bewertung einzelner Stadtviertel zugrundegelegt. Dazu gehören „harte“ Kriterien wie die demografische, soziale, städtebauliche, wohnungswirtschaftliche und infrastrukturelle Situation und „weiche“ Indikatoren, wie das Image eines Stadtteils oder die Identifikation der Bewohner mit ihm. Mit Hilfe eines einfachen Punktesystems sowohl für den Status quo als auch die künftige Entwicklung konnte so eine abschließende Bewertung und Unterteilung in problematische, unproblematische und indifferente Stadtviertel erfolgen. In einem iterativen Prozeß wurde auf dieser Bewertungsgrundlage eine Einteilung in ‚stabile Gebiete‘, ‚Umstrukturierungsgebiete‘ und ‚Erhaltungsgebiete‘ vorgenommen.

Als stabile Gebiete wurden Einfamilienhausgebiete, aber auch einzelne Gründerzeitviertel mit geschlossenen städtebaulichen Strukturen und hohem Identifikationspotenzial eingestuft. Diese Gebiete benötigen weder höhere Steuerung noch einen erhöhten Fördermitteleinsatz.

Es sind dies Bereiche, die sich in ihrer bisherigen und absehbaren Entwicklung positiv darstellen. Die Erneuerung ist entweder weitgehend abgeschlossen bzw. kann ohne besondere öffentliche Investitionen in absehbarer Zeit abgeschlossen werden. Umstrukturierungsgebiete hingegen sind Bereiche mit dringendem Handlungsbedarf. Dort droht ein „Umkippen“ der städtebaulichen Qualität und des sozialen Milieus. Als Erhaltungsgebiete wurden Gebiete definiert, die eine besondere Bedeutung für die Stadtentwicklung haben, wo die bestehende Situation dieser Bedeutung aber noch nicht gerecht wird. Auch in diesen Gebieten gibt es einen besonderen öffentlichen Investitions- und Steuerungsbedarf, allerdings hier unter Vorrang der Erhaltung. Eventuell erforderliche Abbruchmaßnahmen hingegen dienen dem Hauptziel der Auflockerung der Gebäudedichte im Sinne einer behutsamen, also erhaltenden Stadtsanierung. Die Erhaltungsgebiete liegen insofern vorrangig im Bereich der Innenstadt einschließlich der Altstadt (Stadt Halle 2001: 37ff.). Auf der Basis dieses Konzepts will die Stadt Halle den Abbruch von 20.000 leerstehenden Wohnungen realisieren, davon 8.000 im Altbaubereich und 12.000 in den Großsiedlungen.

7. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte – ein zukunftsweisender Weg?

Für die Durchsetzung der Konzepte steht den Kommunen auf der Grundlage ihrer Planungshoheit das umfassende Instrumentarium des Planungs-, Bau- und Bodenrechtes zur Verfügung, welches für alle denkbar möglichen städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen ein ganzes Bündel von Instrumenten liefert. Dies findet aber zumindest dort praktische Grenzen, wo die städtebauliche Neuordnung keine nachhaltige Grundwertschöpfung erwarten läßt. In der Vergangenheit waren selbst umfassende Flächenanierungen in aller Regel Gegenstand einer Wachstumsstrategie und damit zugleich von Grundstückswertsteigerungen, auch wenn sie in den ersten Entwicklungsphasen möglicherweise mit erheblichen unrentierlichen Kosten verbunden waren. Der Prozeß des Stadtumbaus ist aber im günstigsten Fall eher Bestandteil einer Werterhaltungsstrategie der Stadt insgesamt oder einzelner Stadtteile. Wertsteigerung

gen bzw. Rendite sind wiederum wirkungsvolle bzw. notwendige Anreize, um die zur Verfügung stehenden Instrumente der städtischen Planungshoheit letztlich wirksam werden zu lassen (bspw. wenn es sich um die Durchsetzung städtebaulicher Gebote für Modernisierung oder Abriß handelt). Hierin wird das Dilemma deutlich, das sich gegenwärtig gerade in den Innenstadt- und Gründerzeitbeständen zeigt. Städtebaulich durchaus sinnvolle und wichtige Maßnahmen werden nicht realisiert, weil sie sich für den Eigentümer nicht rechnen. Desto wichtiger wird es aber wiederum, kommunale und staatliche Fördermittel der Städtebau- und Wohnungsbauförderung als wichtiges kommunales Steuerungsinstrument gezielt einzusetzen (Stadt Halle 2001: 52).

Gleichzeitig sollte man sich aber auch von der Vorstellung eines quasi komplett steuerbaren Stadtumbaus verabschieden. In bezug auf das Tempo, den erforderlichen Investitionsumfang, die Vielzahl der Akteure und vieles mehr, müssen Schwerpunkte der Umsetzung definiert werden. Dazu können Eindämmung der Stadtumlandwanderung, Unterstützung der Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum oder Realisierung von Abrißmaßnahmen an den richtigen Stellen gehören.

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte dürfen sich – das sei abschließend nochmals betont – ebenso wie die notwendigen Stadtumbauprozesse nicht auf die Heilung gegenwärtiger Symptome von Schrumpfungs- und Leerstandsentwicklungen beschränken, sondern sollten grundsätzliche Ursachen und Entwicklungsverläufe als Ausgangspunkte nehmen. Denn Stadtentwicklungspolitik ist nachhaltig nur sinnvoll, wenn sich in ihr Wohnungs- und Stadtpolitik mit Wirtschafts- bzw. Arbeitsmarktpolitik, Sozial-, Verkehrs- und Jugendpolitik überlagern. Gleichzeitig sollte der Stadtumbau aber auch als Chance begriffen werden, die Stadtstruktur an aktuelle und künftige Entwicklungen anzupassen, um dadurch die Zukunftsfähigkeit der Städte zu sichern. Der Erfolg des Stadtumbauprozesses wird im wesentlichen an der Akzeptanz bei den Bewohnern und den Wirkungen auf Stadtteil- und Quartiers-ebene zu messen sein.

Anmerkungen

- 1 Die Aussagen dieses Beitrages gründen sich insbesondere auf zwei Forschungsprojekte, die in den letzten zwei Jahren am Institut für Regionentwicklung und Strukturplanung in Erkner (bei Berlin) durchgeführt wurden. Es sind dies die Projekte: „Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder – Dokumentation von Best-Practice-Beispielen“ (Laufzeit 1/2001–11/2001; vgl. die in diesem Beitrag als BMVBW 2001a zitierte Publikation) und „Möglichkeiten und Grenzen von Strategien zur Leerstandsbekämpfung in Großsiedlungen“ (Laufzeit 1/2000–6/2001, vgl. BMVBW 2001d). Auftraggeber für beide Projekte waren das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung bzw. das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Beide Projekte wurden durch Prof. Dr. Werner Rietdorf (Projektleiter) sowie Christoph Haller und Heike Liebmann bearbeitet.
- 2 Die Vorstellungen einer modernen Wohnraumversorgung hatten in der DDR zu einer einseitigen Fixierung auf die industrielle Plattenbauweise und die Errichtung zahlreicher Großsiedlungen geführt. Hingegen wurde die Altbausubstanz vor allem in den Innenstädten stark vernachlässigt, was sich vielfach in einer schlechten Ausstattung und einem maroden Bauzustand niederschlug. Durch den im Einigungsvertrag festgeschriebenen Grundsatz „Rückgabe vor Entschädigung“ waren die Eigentumsverhältnisse für zahlreiche Wohnungen in den neuen Ländern über lange Zeit ungeklärt.
- 3 Nach den Ergebnissen des Mikrozensus standen 1998 in Ostdeutschland (ohne Berlin) bereits mehr als 200.000 Plattenbauwohnungen leer. Untersuchungen des Bundesverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) sagen aus, daß diese Zahl mittlerweile wahrscheinlich auf etwa 300.000 angestiegen ist.
- 4 Nach der Wende wurden den Nachfolgeunternehmen der „VEB Kommunale Wohnungsversorgung“ (KWV) bzw. den Genossenschaften die aus DDR-Zeiten übernommenen Bankverbindlichkeiten übertragen. Die Rückzahlung dieser Altschulden ist im Altschuldenerhilfegesetz von 1993 (AHG) geregelt (vgl. zu dieser Problematik ausführlich: Haller 2002: 54ff.).
- 5 Die Autoren verwenden den Begriff der „Deökonomisierung“, da es in Ostdeutschland neben einem Zusammenbruch der Industrieproduktion (rund zwei Drittel gingen verloren) auch in anderen Bereichen zu erheblichen Einbrüchen kam. Neben der erwähnten landwirtschaftlichen Produktion ist dabei insbesondere auf die „Demilitarisierung“ zu verweisen. Nicht nur der Abzug der russischen Streitkräfte führte zu Verlusten an Arbeitsplätzen (dort insbesondere im zivilen Bereich und bei den Zulieferern), sondern auch die erhebliche Reduzierung der von der Bundeswehr übernommenen Standorte sowie des dort beschäftigten Personals.
- 6 Nach Informationen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen nehmen an dem Wettbewerb 263 Kommunen aus den neuen Ländern sowie zehn Stadtgebiete Berlins teil. Allein aus dem Freistaat Sachsen beteiligen sich 104 Kommunen. (Pressemitteilung Nr. 006/02 vom 17. Januar 2002)
- 7 In den 1970er Jahren waren die Kommunen in den

alten Bundesländern mit hohen selbstgesteckten Zielen an die Erarbeitung gesamtstädtischer Entwicklungskonzepte gegangen. Diese Erwartungen wurden mit dem Vorliegen der ersten Ergebnisse oft enttäuscht. Die grundsätzlichen Mängel und Probleme lagen vor allem in der zu starken Konzentration auf langfristige Perspektiven und grundsätzliche Untersuchungen sowie in der Entscheidungsferne der Zielaussagen, die dann eine fehlende Maßnahmeorientierung zur Folge hatten. Insgesamt wurde das Steuerungspotential der Entwicklung erheblich überschätzt.

- 8 Dem folgenden Text liegt im wesentlichen der Redebeitrag von Prof. Dr. Werner Rietdorf, Projektleiter in dem genannten Forschungsprojekt, zugrunde, den dieser anlässlich der Auftaktveranstaltung „Integrierte Stadtentwicklungskonzepte zum Stadtumbau Ost“ – Auslobung des Bundeswettbewerbs und Erfahrungsaustausch zu „best practices“ am 15.11.2001 in Berlin gehalten hat (Rietdorf 2001).

Literatur

- BBR [Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung] (2000): Raumordnungsbericht 2000. Bonn (Berichte Band 7)
- BMVBW [Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen] (Hg.) (2001a): Stadtumbau in den neuen Ländern. Integrierte wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Konzepte zur Gestaltung des Strukturwandels auf dem Wohnungsmarkt der neuen Länder. Berlin (bearbeitet von IRS Erkner, IÖR Dresden und ADVIS Berlin)
- BMVBW [Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen] (2001b): Wettbewerb Stadtumbau Ost. Für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen. Auslobung (Oktober 2001). Berlin
- BMVBW [Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen] (2001c): Programm Stadtumbau Ost für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen. Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes (November 2001). Berlin
- BMVBW [Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen] (Hg.) (2001d): Lläuft die Platte leer? Möglichkeiten und Grenzen von Strategien zur LeerstandsbeKämpfung in Großsiedlungen. Berlin (bearbeitet vom IRS Erkner)
- Busmann, Friedrich (2001a): Schrumpfungsprozesse und Stadtentwicklungsplanung. Informationsmaterial zum Fachkolloquium des Instituts für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg „Stadtumbau. Wohnen und Leben mit Rückbau, Risiken und Chancen schrumpfender Städte“ am 28.9.2001 in Frankfurt (Oder)
- Busmann, Friedrich (2001b): Steuerung des Stadtumbaus. Ein Überblick. Informationsmaterial zum Fachkolloquium des Instituts für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg „Stadtumbau. Wohnen und Leben mit Rückbau, Risiken und Chancen schrumpfender Städte“ am 28.9.2001 in Frankfurt (Oder)
- Doehler, Marta/ Iris Reuther (2001): „Schrumpfung“ planen? Leipzig (www.urbaneprojekte.de)
- DSL-Bank [Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank] (Hg.) (1996): Zwischen Sanierung und Abriß. Plattenbauten in den neuen Bundesländern. Leipzig
- Franz, Peter (2001): Leerstände in ostdeutschen Städten: keineswegs nur ein wohnungspolitisches Problem. In: Wirtschaft im Wandel, H. 2, S. 27-34
- Freitag, Lutz (2001): Insolvenzen sind keine Lösung. In: Bauwelt 24 (Stadtbauwelt 150), S. 72-73
- Haller, Christoph (2002): Leerstand im Plattenbau. Ausmaß – Ursachen – Gegenstrategien. Berlin: Leue-Verlag (edition stadt und region, Band 4)
- Hannemann, Christine / Sigrun Kabisch / Christine Weiske (2001): Neue Länder – neue Sitten? Überlagerungen von Transformation und Globalisierung in ostdeutschen Städten (Bericht von der Tagung am 2./3. Februar 2001 in Chemnitz). In: Berliner Journal für Soziologie, H. 3, S. 405-408
- Häußermann, Hartmut / Walter Siebel (1985): Die Chancen des Schrumpfens. In: DIE ZEIT, 13.-22.3.1985, S. 33ff.
- Häußermann, Hartmut / Walter Siebel (1987): Neue Urbanität. Frankfurt a.M.: edition suhrkamp
- Heil, Karolus (2000): Stadtentwicklungsplanung und Nachhaltigkeit – neuer Wein in alten Schläuchen? In: Informationen zur Raumentwicklung 1.2000, S. 21-32
- Hunger, Bernd (2001): Die Kooperation der Akteure – Beispiele, Hindernisse und Erfolgsfaktoren aus Sicht der Wohnungswirtschaft. In: Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg (Hg.): Dokumentation des Fachkolloquiums „Stadtumbau – Wohnen und Leben mit Rückbau, Risiken und Chancen schrumpfender Städte“ am 28.9.2001 in Frankfurt (Oder). Frankfurt (Oder), S. 19-23
- ISW [Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg] (2001): Positionspapier zum Fachkolloquium des ISW (Stadtumbau. Wohnen und Leben mit Rückbau, Risiken und Chancen schrumpfender Städte) am 28.9.2001 in Frankfurt (Oder)
- Kaufmann, Wolf (2001): Wittenberge. Kleinstadt mit Gründerzeitgebieten. In: Bauwelt 24 (Stadtbauwelt 150), S. 62-65
- Keim, Karl-Dieter (2001): Trotz Aufbau Ost: Schrumpfende Städte und peripherisierte Regionen. Wanderungsbewegungen in den ostdeutschen Ländern und ihre Folge für Wohnsiedlungen. In: Schader-Stiftung (Hg.): Wohnwandel – Dokumentation des Kongresses vom 21. und 22. Mai 2001 in Mannheim. Darmstadt, S. 66-77
- Kil, Wolfgang (2001): Überflüssige Städte? Im Osten wird der Leerstand bekämpft, doch der Wohnungsmarkt ist nicht das Problem. In: Kommune, H. 9, S. 6-10
- Kommission [Bericht der Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“] (2000) (im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen). Berlin
- Lambert, Helmut (2001): Städte im Umbau. Erfahrungen aus den neuen Bundesländern – 10 Thesen. In: PlanerIn 02, S. 57-60
- Lütke Daldrup, Engelbert (2001): Die perforierte Stadt. Eine Versuchsanordnung. In: Bauwelt 24 (Stadtbauwelt 150), S. 40-45
- Neuhöfer, Manfred (2001): Expertenvortrag. In: PDS-Fraktion im Deutschen Bundestag/PDS-Fraktion im Sächsischen Landtag (Hg.): Zwischen Stadtsanierung und Abriß: Der Wohnungsmarkt in Ostdeutschland. Wohnungspolitische Konferenz der PDS-Fraktion im Bundestag und der PDS-Fraktion im Sächsischen Landtag am 27. Januar 2001. Dresden, S. 22-25
- Rehberg, Siegfried (1998): Wohnungswirtschaftliche An-

- forderungen an die Weiterentwicklung der industriell errichteten Wohnsiedlungen. In: Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (Hg.): Perspektiven der großen Neubaugebiete in den neuen Bundesländern. Dokumentation eines wissenschaftlichen Symposiums am 21. April 1997 im IRS Erkner. Erkner: Graue Reihe des IRS 17, S. 103-108
- Rietdorf, Werner (2001): Integrierte Stadtentwicklungskonzepte – keine fertigen Rezepte aber wertvolle Erfahrungen. Redebeitrag zur Auftaktveranstaltung „Integrierte Stadtentwicklungskonzepte zum Stadtumbau Ost“ – Auslobung des Bundeswettbewerbs und Erfahrungsaustausch zu „best practices“ am 15.11.2001 in Berlin
- Rietdorf, Werner / Liebmann, Heike / Haller, Christoph (2001): Schrumpfende Städte – verlassene Großsiedlungen? Stadtstrukturelle Bedeutung und Probleme von Großwohnsiedlungen. In: DISP 146, S. 4-12
- Stadt Halle (Saale) 2001: Stadtentwicklungskonzeption Wohnen; Phase 1. Halle, Mai 2001
- Stadtverwaltung Cottbus (Hg.) (2001): Sanierungsgebiet Sachsendorf-Madlow. Faltblatt. Cottbus
- Stürmer, Bernd (1997): Bauzustand, Bauweise und Leerstand von Gebäuden und Wohnungen in den neuen Ländern und Berlin-Ost. In: Wirtschaft und Statistik, H. 6, S. 380-385
- Thierse, Wolfgang (2001): Zukunft Ost. Perspektiven für Ostdeutschland in der Mitte Europas. Berlin: Rowohlt
- Thüringer Innenministerium (Hg.) (2001): Stadtumbau und Wohnungsmarktstabilisierung in Thüringen. „Mehr Stadt für weniger Bürger!“ Dokumentation der Fachtagung am 20. September 2001 in Leinefelde. Erfurt: Arbeitsblätter für die Städtebauförderung 8
- VDH [Verband deutscher Hypothekenbanken] (2000): Trends der Bevölkerungsentwicklung und ihr Einfluß auf den Bedarf an Wohnraum. Immobilien Focus Nr. 2. Bonn
- Voigt, Jens (2001): Demographischer Wandel mit brisanten Folgen. Ohne Gegensteuern verliert Thüringen bis 2030 noch 20 Prozent Einwohner. In: Freies Wort vom 18.12.

Berliner Debatte Initial 13 (2002) 2

Sozial- und geisteswissenschaftliches Journal

Berliner Debatte Wissenschaftsverlag. GSFP - Gesellschaft für sozialwissenschaftliche Forschung und Publizistik mbH & Co. KG

Herausgegeben im Auftrag des Vereins Berliner Debatte INITIAL e.V., Präsident: Peter Ruben
Berliner Debatte Initial erscheint zweimonatlich

Redaktion:

Henri Band, Harald Bluhm, Erhard Crome, Wladislaw Hedeler, Wolf-Dietrich Junghanns, Cathleen Kantner, Lutz Kirschner, Rainer Land, Ingrid Oswald, Hartwig Schmidt, Udo Tietz, Jan Wielgohs, Andreas Willisch, Rudolf Woderich

Verantwortlich für den Schwerpunkt:

Birgit Glock (v.i.S.d.P.)

Verantwortlich für das Heft: Cathleen Kantner

Sitz: Erich-Weinert-Str. 19, 10439 Berlin

Postanschrift: PF 58 02 54, 10412 Berlin

Tel.: (030) 44651355, **Fax:** (030) 44651358

E-Mail: redaktion@berlinerdebatte.de

Internet: www.berlinerdebatte.de

Geschäftskonto: Postbank Hamburg

Konto-Nr. 369 966-203, BLZ 200 100 20

Wissenschaftlicher Beirat:

Dariusz Aleksandrowicz, Wolfgang Behlert, Irene Dölling, Wolfgang Engler, Frank Ettrich, Thomas Flierl, Thomas Hanf, Dick Howard, Heinz Kleger, Hans-Peter Krüger, Sigrid Meuschel, Lutz Niethammer, Rainer Paris, Thomas Plümper, Detlef Pollack, Roland Roth, Thomas Schäfer, Anne Schwarz, Hans-Joachim Stadermann, Erhard Stölting, Dieter Thomä, Michael Thomas, Helmut Wiesenthal, Rosemarie Will

Bezug: Im Buchhandel oder bei der Redaktion

Preise (ab 1.1.2002): Einzelheft € 8, Doppelheft € 16

Abonnement: Jahresabo € 35, Ausland zuzüglich Porto. Studenten, Rentner und Arbeitslose € 18, Bestellung nur bei Berliner Debatte Initial, Nachweis bitte beilegen.

Abonnement: Redaktion oder inter abo, PF 360520, 10975 Berlin; Tel. (030) 61105475, Fax (030) 61105480. Das Abonnement gilt für ein Jahr und verlängert sich um ein Jahr, wenn nicht sechs Wochen vor Ablauf gekündigt wird.

Copyright für einzelne Beiträge ist bei der Redaktion zu erfragen.

Autorenverzeichnis

Ingeborg Beer, Stadtsoziologin,
Büro für Stadtforschung und Sozialplanung Berlin

Matthias Bohlender, Dr., Politikwissenschaftler,
Humboldt-Universität zu Berlin

Birgit Glock, Dipl.-Soziologin,
Humboldt-Universität zu Berlin

Michael Th. Greven, Prof. Dr., Politikwissenschaftler,
Universität Hamburg

Christoph Haller, Dipl.-Ing, Stadtplaner,
Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung
Erkner (IRS)

Christine Hannemann, Dr., Soziologin,
Humboldt-Universität zu Berlin

Hartmut Häußermann, Prof. Dr., Soziologe,
Humboldt-Universität zu Berlin

Andreas Kapphan, Dr., Dipl.-Geogr.,
Universität Gesamthochschule Kassel und Humboldt-
Universität zu Berlin

Wolfgang Kil, Architekturkritiker und Publizist, Berlin

Fritz Klein, Prof. Dr., Historiker, Berlin

Heike Liebmann, Dipl.-Ing., Stadtplanerin,
Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung
Erkner (IRS)

Philipp Oswald, Prof., Architekt,
Forschungsprojekt „Urban catalyst“ an der Techni-
schen Universität Berlin, Stiftung Bauhaus Dessau

Klaus Overmeyer, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitekt,
Forschungsprojekt „Urban catalyst“ an der Techni-
schen Universität Berlin

Peer Pasternack, Dr., Politikwissenschaftler,
Institut für Hochschulforschung, Universität Halle-
Wittenberg

Anne Power, Prof. Dr.,
Centre for Analysis of Social Exclusion, London
School of Economics, Mitglied der britischen
Regierungskommission Urban Task Force

Walter Prigge, Dr., Stadtsoziologe,
Stellvertretender Direktor der Stiftung Bauhaus
Dessau

Claus Rolshausen, Prof. Dr.,
Politische Wirtschaftslehre, Universität Osnabrück

Frank Roost, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Architektur-
soziologe, Technische Universität Berlin

Winfried Schröder, Student der Sozialwissenschaften,
Humboldt-Universität zu Berlin

Camilla Warnke, Dr., Philosophin, Berlin

Kopieren, ausfüllen, falten und abschicken

Berliner Debatte Initial Bestellung:

Ich bestelle ein Abonnement der Berliner Debatte INITIAL ab Heft

- Das Abonnement soll für ein Jahr befristet werden.
- Das Abonnement soll gelten, bis ich es abbestelle. Abbestellung jederzeit.
- Abonnement 35 Euro (Ausland zuzüglich 6 Euro Porto).
- Ermäßigt 18 Euro (Studenten, Rentner, Arbeitslose, Wehr- und Zivildienstleistende)
Nachweis bitte beilegen.

Vorname, Name:

Straße, Nr.:

Postleitzahl:

Ort:

Telefon:

Ich wünsche folgende Zahlungsweise:

- Jahresrechnung
- Bargeldlos: halbjährliche Abbuchung. Bankinstitut:
Konto-Nr.: Bankleitzahl:

Ich weiß, daß ich diese Bestellung innerhalb von 10 Tagen (Poststempel) bei der Bestelladresse schriftlich widerrufen kann.

Datum:

Unterschrift:

Name:

Straße und Nr.

PLZ, Ort:

Abonnement erworben von:

Antwortkarte

Bitte
frankieren

Berliner Debatte
INITIAL

PF 58 02 54

10412 Berlin

www.berlinerdebatte.de

Bestellungen: verlag@berlinerdebatte.de