

(11) Die Öffentlichkeitsarbeit sollte zwischen den beteiligten Wohnungsunternehmen sowie der Stadt und sonstigen Kooperationspartnern abgestimmt werden. Wir schlagen die konsensuale Benennung von Sprechern für die verschiedenen Arbeitsgremien vor. Die

Unterrichtung der interessierten Öffentlichkeit kann bspw. mittels periodischer Veröffentlichungen oder durch die Nutzung der modernen Medien – z.B. Internetforen – erfolgen.

Dr. Michael Schädlich, Anita Steinhart  
Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung Halle-Leipzig e.V. (ISW)  
PF 110 522, 06019 Halle  
Tel. 03 45 - 52 13 60  
Fax 03 45 - 5 17 07 06

Gerd Reinhardt

## Vorgehen und Erfahrungen der Stadt Leinefelde beim Stadtumbau seit 1990

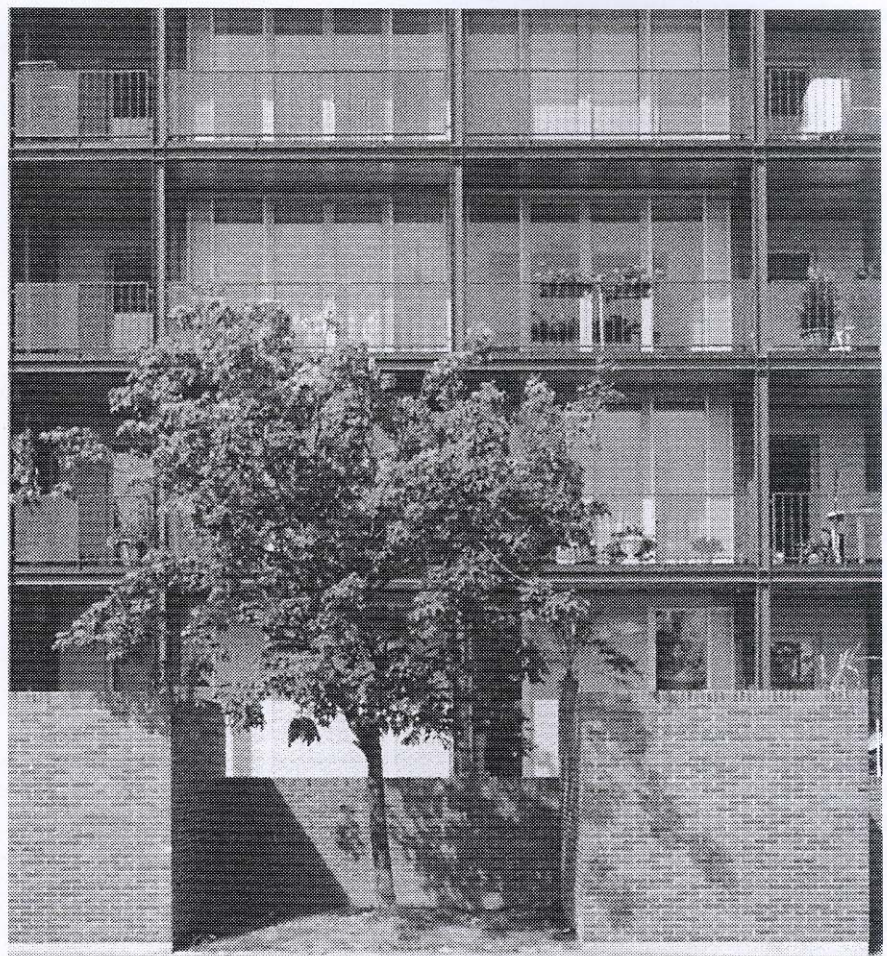
■ Zwischen 1960 und 1989 war Leinefelde auf der Grundlage des Eichsfeldplanes vom Dorf mit etwa 2 500 Einwohnern zur Industriestadt mit 16 000 Einwohnern entwickelt worden: Standort u. a. des Textilkombinats „Spinne“ mit über 4 000 Arbeitsplätzen und Wohnstandort für die dort Beschäftigten sowie für die Industriearbeiter in der Region (Zementproduktion und Kalibergbau).

Diese monofunktionale Ausrichtung erwies sich im Zuge der Wende als besonders risikoreich: Der Zusammenbruch nur weniger Betriebe hat der Stadt und ihren Bewohnern die Existenzgrundlage genommen.

Der Verlust von mehreren Tausend Arbeitsplätzen war auch durch die Verbesserung der regionalen Infrastruktur und eine offensive Politik der Gewerbeansiedlung nicht – zumindest nicht kurzfristig – zu kompensieren. Die Folge waren hohe Arbeitslosigkeit und die massive Abwanderung der überdurchschnittlich jungen Bevölkerung, die aus der ganzen DDR an diesen ehemals privilegierten Standort zugezogen war.

Damit war klar, dass Leinefelde sich auf einen Schrumpfungsprozeß einstellen muss, um zu einem neuen und stabilen Gleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und lokalem bzw. regionalem Arbeitsplatzpotenzial zu kommen. Damit waren die drei Kernthemen der „ZukunftsWerkStadt“ Leinefelde definiert:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze in einer vielfältigeren und stabileren Wirtschaftsstruktur;
- Qualitative und quantitative Anpassung der Südstadt an die veränderte Nachfragesituation;



*Neue Dimensionen der Benutzungsqualität: Größere Wohnungen, größere Balkone und geschützte Freibereiche vor den Wohnungen im Erdgeschoss*

- Strukturwandel auf hohem ökologischen Niveau zur Sicherung der Nachhaltigkeit.

Erste grobe Prognosen der künftigen Bevölkerungsentwicklung ergaben 1993, dass in Überlagerung von generell rückläufiger demographischer Entwicklung mit der anhaltenden Abwanderung innerhalb einer Generation mit einer Schrumpfung der Stadt auf etwa

10 000 Einwohner zu rechnen ist. Die Auswirkungen auf die in Plattenbau errichtete Südstadt, die ca. 90% des Wohnungsbestandes in Leinefelde darstellt, zeichnete sich noch weit dramatischer ab: Angesichts der Spezifik des Wohnungsmarktes einer Kleinstadt im ländlichen Raum musste davon ausgegangen werden, dass der Nachholbedarf nach individuelleren Wohnformen, nach Eigentum und -heim, der

in der DDR nur begrenzt realisierbar war, zu erheblichen zusätzlichen Einwohnerverlusten führen würde. Trotz Berücksichtigung einer Zunahme des individuellen Wohnraumverbrauchs konnte immer noch angenommen werden, dass 50% des ursprünglichen Bestandes an Plattenwohnungen langfristig keine Nachfrage mehr finden werden. Es war klar, dass diese Zahlen erhebliche Unsicherheiten beinhalten, auf die mit einem sehr flexiblen städtebaulichen Konzept reagiert werden musste.

Immerhin war damit die Dimension des Stadtumbaus absehbar:

- ◆ Schrittweiser Rückbau von bis zu 50% der Gebäude;
- ◆ hochwertige Modernisierung des verbleibenden Bestandes;
- ◆ neue Wohnungsangebote schaffen entsprechend der sich verändernden Nachfrageprioritäten, in den Marktsegmenten Eigentumswohnungen und Eigenheimen, aber auch von hochwertigen Geschoss-Mietwohnungen.

Die Stadt Leinefelde hat diese Aufgabe als Chance begriffen, die in der Struktur der Südstadt gegebenen städtebaulichen Defizite zu beseitigen und durch den Umbau einen neuen Qualitätsstandard zu setzen. Er beeinflusst letztendlich das Image der Südstadt positiv und macht sie damit auch für neue Bewohnergruppen attraktiv. In Leinefelde stand immer die Aufwertungsdiskussion im Vordergrund, nie die Abrissdiskussion.

Stadtumbau in großem Umfang bedeutet immer auch erhebliche Belastungen und Unsicherheiten für die Bewohner. „Wird mein Haus abgerissen? Wie lange kann ich hier noch wohnen? Wie lange werden wir hier auf einer Baustelle sitzen? Kann ich mir den Preis für eine modernisierte Wohnung leisten? Wer hilft mit beim Umzug? Wie wird es in Zukunft hier aussehen?“... Viele Fragen, zu deren Beantwortung die Stadt mit ihren Wohnungseigentümern gefordert ist. Sie müssen die Bürger in den Entwicklungsprozeß einbinden, ihnen Perspektiven durch Information und auch durch konkrete Hilfe aufzeigen.

Die Stadt Leinefelde hat mit der „ZukunftsWerkStadt“ vielfältige Wege beschritten, um die Kommunikation

mit den Bürgern intensiv zu gestalten, wie öffentliche Planungs-workshops, Arbeitskreise, regelmäßige Informationen im amtlichen Mitteilungsblatt, Aufbau eines Stadtteilbüros und einer Stadtteilzeitung zur Bürgerinformation, partizipative Wohnumfeldgestaltung, Agenda 21 Prozess, Einbeziehung der Medien zur breiteren Streuung von Informationen und Aufbau eines Quartiersmanagements. Auch die Teilnahme als weltweites Projekt an der EXPO 2000 hatte vor allem das Ziel, eine positive Zukunftsvision nach innen und nach außen zu vermitteln. Mit der Konkretisierung des Umbaus



*Neu gestaltete Eingangsbereiche*

sind die Eigentümer zunehmend gefordert: Leerstandsmanagement als Voraussetzung für Abriss und tiefgreifende Modernisierung, intensive und persönliche Mieterberatung und Betreuung bis hin zur organisatorischen Abwicklung der Umzüge und die Abstimmung der Modernisierung auf die Wünsche der Bewohner, d. h. Modernisierung à la carte. All das ist aufwendig, aber zwingend erforderlich, wenn der Umbau nicht zur weiteren und beschleunigten Abwanderung führen soll.

Hier hat es sich bewährt, dass unter Leitung der Stadt alle baulichen Maßnahmen der verschiedenen Eigentümer inhaltlich und in ihrer zeitlichen Abfolge in regelmäßigen Arbeitsrunden abgestimmt werden. Nur so ist sichergestellt, dass der Stadtumbau sozial verträglich umgesetzt wird und zu einem hochwertigen Ergebnis führt.

Die entscheidende Botschaft, die auch den skeptischen Bürger über-

zeugt, liegt in der Qualität der Ergebnisse. Funktionale und gestalterische Qualität und nicht zuletzt auch die ökologische Qualität müssen sich zu einem neuen Bild zusammenfügen, das keinen Vergleich zu scheuen braucht.

Dieses Bild nimmt in Leinefelde zunehmend Konturen an. Hochwertige Infrastrukturen wie das umfassende Angebot an modernisierten Schulen, die Lunaparkhalle, das neue Sport- und Familienbad, das neue integrative Jugendzentrum, die umgebaute und erweiterte Obereichsfeldhalle sowie die Einkaufszentren schaffen im Zusammenspiel mit dem neustrukturierten, übersichtlicheren Erschließungsnetz und den vorbildlichen Grünanlagen für Sport und Freizeit einen einmaligen Standort in der Region. Hochwertig modernisierte, individuelle Wohnungen mit attraktiven Angeboten an privaten bzw. wohnungsnahen Grünflächen bilden einen stabilen Kernbereich, der die Verbindungslinie zwischen den einzelnen Bauabschnitten und der historischen Ortsmitte darstellt. Durch einzelne Abrisse, durch geschossweisen Rückbau aber auch durch ergänzenden Neubau sind hier Stadträume und eine Maßstäblichkeit geschaffen worden, die ihre Abstammung von der Großsiedlung nicht verleugnen, aber das Thema neu, individueller und menschlicher interpretieren. Dieser Kernbereich wird auch langfristig Bestand haben und aufgrund seiner hohen Qualität Nachfrage finden. Die peripheren Siedlungsteile wurden bewusst von der Aufwertung zurückgestellt, um hier langfristig Spielräume für Abriss und Umstrukturierung offen zu halten.

Die Umbaustrategie in Leinefelde hat sehr bewusst den Schwerpunkt auf die Aufwertung dieses Kernbereichs gesetzt, um frühzeitig die Vision der „Neuen Südstadt“ sichtbar zu machen. Mit den hier gesammelten Erfahrungen zum Thema Rückbau entstehen neue Ideen, die nunmehr beim flächigen Abriss bzw. beim tiefgreifenden Umbau der Blöcke in Randlagen umgesetzt werden können. Aus langen Plattenbauzeilen werden durch Teilrückbau von Etagen und Segmenten freistehende Stadtvillen, Reihenhäuser mit Maisonetten, und mit demontierten Platten können Einfamilienhäuser gebaut werden. Damit wird zumindest punktuell die vorhandene Infrastruktur

weitergenutzt und eine Zersiedlung eingegrenzt. So gesehen hat der große Stadtumbau in Leinefelde gerade erst begonnen, aber mit der bisherigen Strategie und ihrer baulichen Umsetzung konnten richtungsweisende Zeichen und Rahmenbedingungen gesetzt werden. Der Umbauprozess wird für den Bürger auch ein Stück Kontinuität sichern.

Als Resümee der bisherigen Erfahrungen sind aus Sicht der Stadt Leinefelde folgende Punkte besonders hervorzuheben:

- Stadtumbau kann nur gelingen, wenn die Stadt selbst die Initiative ergreift und den Prozeß der Planung und der Umsetzung unter Einbeziehung aller Akteure verantwortlich steuert;
- Stadtumbau ist in Leinefelde Chef-sache;
- Dabei braucht die Stadt starke und unabhängige Berater und Partner, wie Prozeßsteuerer, Moderatoren, Planer und Architekten u. a.
- Durch Architektenwettbewerbe kann hohe Qualität und letztendlich auch eine Qualifizierung der örtlichen Büros und Handwerksbetriebe gesichert werden.

Grundlage aller Maßnahmen, ihrer Gestaltung, Koordination und Förderung ist der zwischen den Akteuren ausgehandelte Rahmenplan. Ein flexibles Konzept ist dabei wichtiger als aufwendige Prognosen. Noch wichtiger aber ist eine permanente und professionelle Prozeßsteuerung, Prozessbegleitung und Qualitätskontrolle, um schnelle Anpassungen an veränderte Rahmenbedingungen zu ermöglichen.

Die Städtebauförderung hat sich als sehr effizientes und unerlässliches Instrument sowohl für die Realisierung von innovativen Konzepten als auch für die Durchsetzung eines hohen Qualitätsmaßstabs bewährt. Die enge Koordination zwischen Wohnungs- und Städtebauförderung ist im Interesse von Kommune, Wohnungseigentümern und Mietern unerlässlich. Die aktuell geforderten integrierten Konzepte zur Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung sind überfällig.

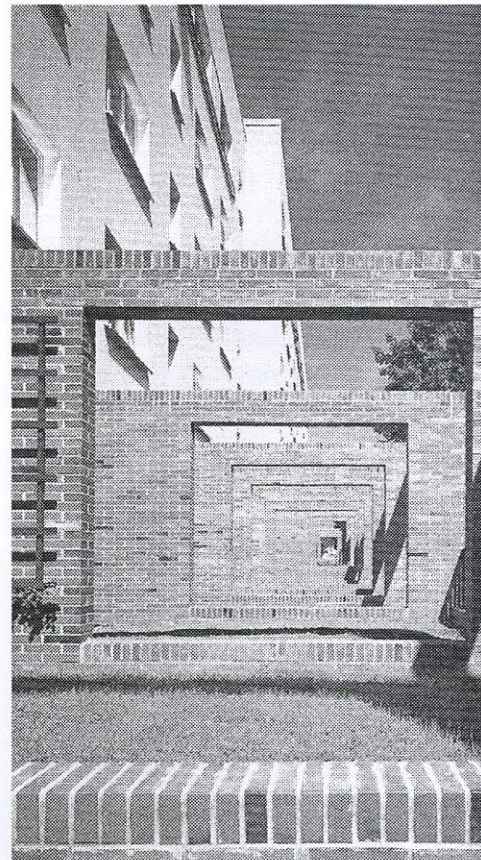
Die direkte, offene und ehrliche Information der Bürger und reale Angebote zur Mitwirkung im Prozeß

sind eine zwingende Voraussetzung für den erfolgreichen Stadtumbau. Nur so kann Akzeptanz und damit Nachhaltigkeit der Maßnahmen erreicht werden. Stadt und Wohnungseigentümer müssen ihre Rolle als Dienstleister für den Bürger erkennen und wahrnehmen.

Das entscheidende Argument für die Bürger aber ist die neue und hohe Qualität der Maßnahmen, die sich nicht nur in konkreten Vorteilen insbesondere in Bezug auf den Nutzwert von Wohnung und Wohnumfeld darstellen, sondern auch einen zeitgemäß zukunftsweisenden Gestaltausdruck finden muss.

Gerd Reinhardt  
Bürgermeister der Stadt Leinefelde  
PF 159, 37321 Leinefelde  
Tel. 03605 - 505-0

*Die „Grünen Zimmer“ erweitern die Wohnfläche um einen vielfältig nutzbaren Freibereich, der zugleich Filter zwischen dem Erschließungsweg und der Wohnung ist*



Uwe Lummitsch

## **Schrumpfung ist Stadtentwicklung – das Beispiel Wolfen-Nord**

■ Wolfen-Nord liegt zwischen Bitterfeld und Dessau und ist eine der typischen DDR-Plattenbaugroßsiedlungen. Der Baubeginn lag in der Zeit der sogenannten sozialistischen Industrialisierung ab 1960. (Flugaufnahme 4. WK, S. 16) „Neben ein Mega-Kombinat wurde eine Mega-Siedlung in den Acker gerammt“, wie das Magazin Stern, in einem etwas drastisch gezeichneten Bild, feststellte. Doch Fakt ist, der Wohnungsbau in Wolfen-Nord wurde nur deshalb forciert, weil der Arbeitskräftebedarf der Chemie- und Braunkohle-Kombinate extrem hoch war. Ein Grund für viele Fachleute in das Chemiedreieck zu ziehen, stellte das, für damalige Verhältnisse, gute Wohnraumangebot dar. Warmes Wasser, Heizung, Balkon, Kinder- und Bildungseinrichtungen vor Ort und ein geregeltes Arbeitsleben standen für sozialistischen Wohlstand. So lebten Anfang

1989 etwa 34 000 Einwohner in mehr als 13 500 Wohnungen.

Zwölf Jahre später bietet sich ein völlig anderes Bild. Im Dezember 2000 hatte der Stadtteil Wolfen-Nord noch etwa 18 900 Einwohner. Mit der Folge, dass derzeit etwa jede dritte Wohnung leer steht. (1)

Dieser dramatische Bevölkerungsrückgang und der damit verbundene Wohnungsleerstand hat nach Einschätzung der Experten mehrere Ursachen. Zum Einen stand und steht dem Zusammenbruch der regionalen arbeitskräfteintensiven Industrie ein zu langsamer Aufbau von zukunftsfähigen Wirtschaftszweigen gegenüber, die oftmals nur einigen Dutzend Menschen Arbeit bieten. Außerdem gewährt der Wohnungsmarkt eine Vielzahl von Angeboten und Möglichkeiten. Die Anforderungen der Mieter an den Wohnsitz werden zunehmend von dem