

FORSCHEN FÜR DIE UMWELT / 4. AUSGABE
WOHNUNGSLEERSTAND UND NACHHALTIGER STADTUMBAU

Sigrun Kabisch und Matthias Bernt

WOHNUNGSLEERSTAND UND NACHHALTIGER STADTUMBAU

Sigrun Kabisch und Matthias Bernt

Erstmals in der jüngeren Geschichte Deutschlands ist nicht der Mangel an Wohnraum ein Problem, sondern der Überschuss. Insbesondere in Ostdeutschland beeinträchtigen derzeit leer stehende Häuser in erheblichem Maße das Erscheinungsbild von kleinen und großen Städten und ziehen eine Reihe ökonomischer, sozialer sowie städtebaulicher Fragen nach sich.

Aber schon zeichnet sich in Anbetracht demografischer Prognosen ab, dass sich dieses bislang regionale Problem ausweiten könnte und das Antworten gefragt sind, Antworten die übertragbar sind.

Ostdeutschland als Pilotprojekt zur Lösung eines gesamtgesellschaftlichen Problems? In jedem Fall erfordert es die enge Zusammenarbeit von Städteplanern, Ökonomen und Soziologen. Auch die soziologische Arbeitsgruppe des UFZ setzt sich seit geraumer Zeit mit diesem Thema auseinander und erarbeitet Empfehlungen für einen Ressourcen sparenden Umgang mit Brach- und Geschossflächen.

Autoren:

*Sigrun Kabisch, Dr. phil., und
Matthias Bernt, Dipl.-Pol., sind wissenschaftliche Mitarbeiter
in der Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht am UFZ.*



Sanierte Altbausubstanz in Leipzig (Quelle: E. u. R. Lehmann, Leipzig)

Rund 1,3 Millionen Wohnungen (bei einem Gesamtbestand von 7,5 Millionen Wohnungen insgesamt) stehen derzeit in Ostdeutschland leer. Dieser massive Leerstand – immerhin handelt es sich um mehr als 17 Prozent und betrifft schon lange nicht mehr nur die unsanierten Wohnviertel oder Plattenbauten – beeinträchtigt in erheblichem Maße die Stadtlandschaft mit ihrem sozialen, baulichen und natürlichen Umfeld. Baulicher Verfall und soziale Erosion sind häufig die Folge. Nachkommende Sicherheitsprobleme mindern die Wohnqualität sowie das Ansehen gesamter Viertel und tragen damit zur Abwanderung der noch ansässigen Bevölkerung bei. Wohnungsunternehmen und Infrastrukturanbieter sind in ihrer Existenz bedroht.

Gleichzeitig nimmt die Inanspruchnahme von Flächen im Umland der Städte weiter zu. In den Kernstädten fallen Industrie-, Wohn- und Verkehrsflächen brach und warten auf neue Nutzungen. Dadurch ergeben sich auf der einen Seite neue Chancen für eine angepasstere, ökologischere und nachhaltigere Stadtentwicklung – auf der anderen Seite aber auch die Gefahr weiterer Zersiedlung, eines Verlustes an Grünfläche und eines steigenden Verkehrsaufkommens.

Um diesen Tendenzen entgegen zu treten hat die Bundesregierung im letzten Jahr ein Förderprogramm »Stadtumbau Ost« verabschiedet, in dem erstmals in der Geschichte der bundesdeutschen Wohnungspolitik der ersatzlose Abriss von Wohnraum subventio-

niert wird. Die Förderung ist dabei an die Vorlage von »Integrierten Stadtentwicklungskonzepten« gebunden, die sicher stellen sollen, dass der Umbau in den betroffenen Kommunen in ein sinnvolles Ganzes eingebunden wird und dazu beiträgt, die Lebensumstände vor Ort zu verbessern. Bislang haben über 200 ostdeutsche Kommunen solche Konzepte vorgelegt.

Leerstand und Stadtumbau gehören damit zu den drängendsten Themen der aktuellen Stadtentwicklung und spielen auf der »großen Bühne« städtischer und regionaler Planungsaktivitäten mit. Dabei zeigt sich zunehmend, dass es beim Stadtumbau um mehr geht, als um den schnellen Abbau von Marktüberhängen.



Plattenbausiedlung in Weißwasser (Quelle: E. u. R. Lehmann, Leipzig)



Sanierte und unsanierte Wohnhäuser in enger Nachbarschaft in Leipzig (Quelle: E. u. R. Lehmann, Leipzig)

Die Auseinandersetzung mit dem Leerstandsproblem erfordert vielmehr eine komplexe Betrachtungsweise, welche soziale, städtebauliche, ökologische, wirtschaftliche und rechtliche Aspekte der Stadtentwicklung einschließen muss.

Gleichwohl stellen Wohnungsleerstand und Stadtumbau als weitgehend neue Problemlagen auch eine Herausforderung für die raumbezogenen Wissenschaften dar, die bislang nur unzufriedenstellend angenommen werden konnte. Aktualität, mangelndes Erfahrungswissen, gegenseitige Abhängigkeit der Phänomene und hohe Komplexität des Forschungsgegenstands sind dabei die wichtigsten Hürden, die einer wissenschaftlichen Bearbeitung des Themas bislang entgegen standen.

Um diese Komplexität beherrschen zu lernen und erste praktische Erfahrungen zu sammeln, wurde im Sommer 2001 am Umweltforschungszentrum ein zweijähriges Pilotprojekt gestartet, das sich mit der sozialwissenschaftlichen Begleitung von Rückbaumaßnahmen einer konkreten Stadt – Weißwasser – befasst. Dabei beleuchten die Wissenschaftler beispielhaft Voraussetzungen und Begleiterscheinungen des Stadtumbaus sowie Chancen für einen Attraktivitätsgewinn.

Fallbeispiel Weißwasser

Weißwasser liegt im Nordosten des Freistaates Sachsen, inmitten der Oberlausitz, zwischen Spreewald und Lausitzer Gebirge. Traditionell war ein Großteil der Menschen hier in der Glasindustrie und dem Braunkohlebergbau beschäftigt. Beides expandierte Mitte der 60er bis Ende der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts extrem und so stieg die Einwohnerzahl Weißwassers von 14.071 (1960) auf mehr als das Doppelte von 37.388 (1987). In der Region Weißwasser wurden 1987 immerhin 60 Prozent des



Unbewohnbares Wohnhaus an einer verkehrsreichen Straße in Leipzig (Quelle: E. u. R. Lehmann, Leipzig)



Plattenbausiedlung in Weißwasser – die meisten Wohnungen sind unbewohnt (Quelle UFZ)

Wirtschafts- und Bleiglas der DDR, 20 Prozent der Elektroenergie und 16 Prozent der Rohbraunkohle produziert! Das Wohnungsproblem lösten damals zu einem großen Teil neu errichtete Wohnungen in Plattenbauweise.

Aufgrund des Niedergangs der Kohle- und Energieindustrie seit 1990 ist Weißwasser mit einem enormen Verlust an Arbeitsplätzen und einer immensen Abwanderung der Bevölkerung konfrontiert. Die Einwohnerzahl verringerte sich auf rund 25.000 im Jahr 2001, mehr als 3.000 Wohnungen stehen derzeit leer. Um dem wachsenden Leerstand entgegen zu treten, haben die Wohnungsunterneh-

men der Stadt bereits an Einzelobjekten mit Rückbaumaßnahmen begonnen. Ende 2001 wurde ein »Integriertes Stadtentwicklungskonzept« erarbeitet, das unter anderem auch den Abriss von rund 4.000 Plattenwohnungen in der Großsiedlung Weißwasser-Süd beinhaltet.

Diese dramatischen Rahmendaten machen Weißwasser zu einer Art »Laborfall«, an dem paradigmatisch Ursachen, Auswirkungen und Konflikte des Stadtumbaus untersucht werden können.



(Quelle: E. u. R. Lehmann, Leipzig)



(Quelle: E. u. R. Lehmann, Leipzig)



(Quelle: E. u. R. Lehmann, Leipzig)

Was interessiert die Sozialwissenschaftler?

Für die Sozialwissenschaftler des UFZ sind auf der einen Seite die verschiedenen Entscheidungsträger, wie Wohnungsanbieter, Politiker, Stadtplaner und Infrastrukturbetreiber sowie ihre jeweiligen Problemlagen und Handlungsmuster von wissenschaftlichem Interesse. Ziel der soziologischen Untersuchung ist es dabei, die Interessenkonstellationen und Kooperationsformen der verschiedenen Akteure zu erkennen und die sich aus ihnen ergebenden Handlungsdynamiken zu analysieren.

Auf der anderen Seite nehmen die Einwohner von Weißwasser besonderen Raum in den Untersuchungen ein, insbesondere die Bewohner von Weißwasser-Süd, dem am stärksten betroffenen Stadtteil. Deren Wohnbedürfnisse, soziale Lagen, Befürchtungen und Bindungen wurden in Erfahrung gebracht, woraufhin nun Aussagen über sozialräumliche Folgen des Leerstands erarbeitet und Bezüge zu möglichen Defiziten in den Wohnbedingungen abgeleitet werden. Die Ergebnisse gehen als Empfehlungen an Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen, um die weitere Planung des Stadtumbaus zu unterstützen.

Erste Ergebnisse

Die Befragung von Menschen ist wohl die Arbeitsmethode, die fast jeder mit der Wissenschaft »Soziologie« in Verbindung bringt. Auch in diesem Fall war die schriftliche Befragung von Betroffenen ein wichtiger Bestandteil der wissenschaftlichen Arbeit. Befragt wurden im Frühjahr 2002 etwa 600 Haushalte der Stadt Weißwasser zu ihrer Wohnsituation und zu ihrer Haltung zum Stadtumbau. Einige der Ergebnisse, die etwas über die Haltung der Bewohner zum Stadtumbau aussagen, sollen im Folgenden exemplarisch genannt werden:

Eine aus Sicht der Wissenschaftler wesentliche Komponente ist die Einstellung der Menschen zum Abriss von noch bewohnbaren und teilweise auch noch bewohnten Gebäuden. Gerade viele ältere Einwohner Weißwassers haben deren Aufbau miterlebt und sind nun mit dem Abriss konfrontiert.

Auf die Frage »Was halten Sie von dem geplanten Abriss von Wohnhäusern?« antworteten etwas weniger als die Hälfte der Befragten, dass sie den Abriss »in Ordnung« fänden. Etwa ein Viertel aller Befragten gaben an, dass sie den Abriss »im Prinzip in Ordnung« fänden, »es sollte aber nicht so viel abgerissen werden«. Zehn Prozent fanden, dass »nur in Ausnahmefällen« abgerissen werden sollte und fast sieben Prozent fanden den Abriss »völlig falsch«. Gar keine Meinung zum Thema hatten nur fünf Prozent und eine



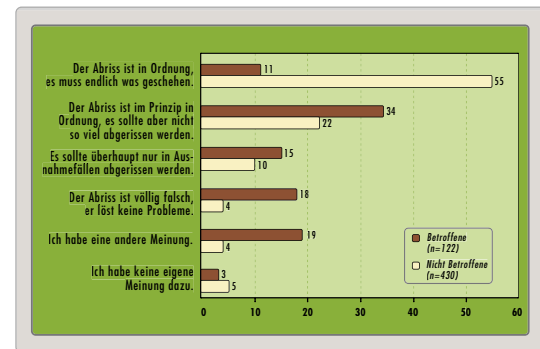
andere, eigene Meinung sieben Prozent der Befragten. Insgesamt ist also festzustellen, dass sich die Einwohner Weißwassers mit dem Thema »Stadtumbau« auseinandersetzen und dass es dazu ein breites Spektrum an Meinungen gibt. Allerdings weichen diese Werte im Wohngebiet »Südpark« – also dort, wo der größte Teil des Stadtumbaus geplant ist – erheblich vom Durchschnitt ab. Hier findet nur noch ein Viertel der Befragten den Abriss »in Ordnung« und rund ein Drittel »im Prinzip in Ordnung«. Die komplette Ablehnung des Abrisses ist hingegen fast doppelt so hoch wie im Durchschnitt. Ein für die Soziologen wichtiges Detail ist, dass sich gerade am Südpark sehr viele Bewohner (insgesamt fast 15 Prozent) mit eigenen Urteilen über die Stadtumbaupläne zu Wort meldeten. Ein paar Beispiele aus den Fragebögen: »Der Abriss ist okay, aber nur bei leer stehenden, kaputten Häusern.«, »Der Abriss ist im Prinzip in Ordnung, aber dort wo Häuser dicht an dicht stehen und kein Licht an die Fenster kommt.«, »Abtragen der obersten Stockwerke, da ohnehin unbewohnt.«, »Der Abriss von Wohnraum ist zwar notwendig, aber man sollte den Wohnungstyp WBS 72 erhalten.«, »Aus Platten von Abrisshäusern sollten preiswerte Eigenheime entstehen.«, »Der Abriss sollte zügiger durchgeführt werden, damit die leer stehenden Wohnungen nicht mehr besetzt werden.«

Das Spektrum der geäußerten Meinungen ist also ziemlich breit und belegt eine differenzierte Auseinandersetzung der Bewohner mit den Umbauplänen. Auch ohne detailliertere Analyse ist schon jetzt festzuhalten, dass die Umbaupläne bei den Bewohnern nicht nur auf Zustimmung stoßen. Die Ablehnung ist gerade dort am größten, wo der Löwenanteil des Abrisses geplant ist. Allerdings wird der Abriss auch nicht pauschal abgelehnt, vielmehr gibt es eine Vielzahl eigener Meinungen, die bis hin zu Alternativvorschlägen reichen.

Akzeptanz für die Stadtumbaupläne und Mitwirkung der betroffenen Mieter sind also nicht selbstverständlich, sondern müssen erst in Beteiligungs- und Aushandlungsprozessen entwickelt werden. Die Haltung der Bewohner, ihre Vorstellungen und Handlungsspielräume werden damit zu einem »Knackpunkt« für das Gelingen des Stadtumbaus.

Fazit

Weißwasser ist kein Einzelfall, denn über 200 ostdeutsche Gemeinden befinden sich zurzeit in der Situation, derartige Umbaupläne erarbeiten zu müssen. Die in Weißwasser gewonnenen Forschungsergebnisse können somit auf eine Vielzahl von urbanen Räumen mit ähnlichen Problemlagen übertragen werden. Bevölkerungsrückgang, Schrumpfung von wirtschaftlichen Aktivitäten einschließlich der Arbeitsplatzangebote und wachsender Wohnungs-



Einige Ergebnisse der Befragung in Weißwasser

leerstand sind mit großer Sicherheit Phänomene, die in den nächsten Jahrzehnten auch für eine Vielzahl europäischer Regionen wie beispielsweise das Ruhrgebiet oder Nordengland relevant werden.

Der Stadtumbau in Ostdeutschland ist somit in der Tat eine Art »Vorausexperiment«, an dem Konzepte und Strategien für die Zukunftsgestaltung industriegesellschaftlich geprägter Stadregionen entwickelt und getestet werden können.

Perspektiven für die Wissenschaft

Am UFZ wurde 2002 ein Forschungsverbund zum nachhaltigen Stadtumbau ins Leben gerufen. Neben der sozialwissenschaftlichen Erforschung von Perspektiven für einen nachhaltigen Stadtumbau widmet er sich den Problemen wachsenden Flächenverbrauchs und den Möglichkeiten des Flächenmanagements. Wichtige »Säulen« des Forschungsverbundes sind – neben dem Pilotprojekt in Weißwasser – ein Vorhaben zur sozialwissenschaftlichen Begleitung von Rückbaumaßnahmen in der Großsiedlung Leipzig-Grünau, das im August 2002 gestartet wurde sowie ein EU-Projekt, das Chancen der Re-Urbanisierung gemeinsam mit vier Kommunen (Ljubljana, Leon, Bologna, Leipzig) und wissenschaftlichen Partnern aus neun europäischen Nachbarländern untersucht.

Dabei geht es nicht allein um eine Beschreibung der Problemlagen, sondern vor allem um Chancen und Potenziale für einen Ressourcen sparenden Umgang mit Brach- und Geschossflächen. Unmittelbar verbunden ist damit die Verbesserung der innerstädtischen Lebensqualität durch mehr Frei- und Grünflächen, durch Entdichtung und durch solche Wohnungsangebote, die sich an suburbanen Wohnqualitäten orientieren.

Somit schaffen Leerstände und Umbauvorhaben nicht nur Probleme, sondern sie erlauben auch Korrekturen städtebaulicher Fehlentwicklungen. Forschung und wissenschaftliche Begleitung haben hier ihren berechtigten und anerkannten Platz.