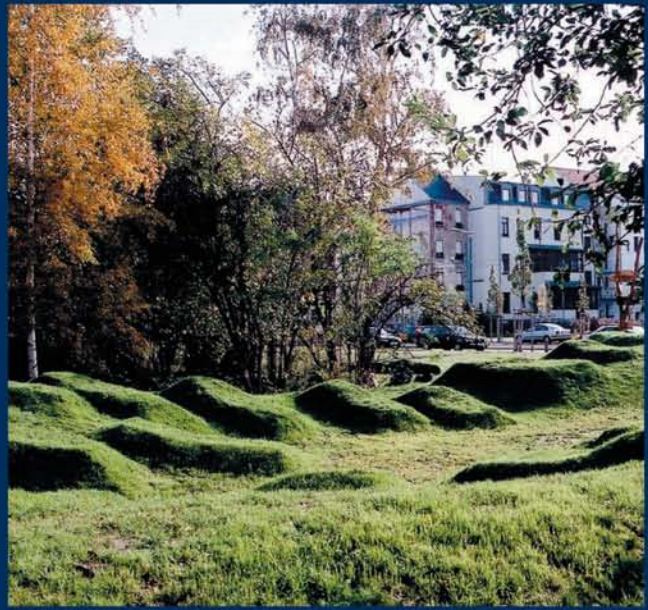




**Stadt Leipzig**

Dezernat Stadtentwicklung  
und Bau

## STADTWERKSTATT LEIPZIG · REPORT 10



“Der Stadtumbau auf dem Prüfstand -  
neue Perspektiven für die Leipziger Stadtentwicklung”

Werkstattsitzung vom 27.06.2007

## 10. Leipziger Stadtwerkstatt „Der Stadtumbau auf dem Prüfstand – neue Perspektiven für die Leipziger Stadtentwicklung“



### Ablauf im Überblick:

*Begrüßung durch den Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bau, Herrn Martin zur Nedden, und den Moderator der Veranstaltung, Herrn Dr. Hartmut Arras*

*Kurzfilm „Stadtumbau: Nein danke?“*

*Referate*

*Stadtumbau in Leipzig: Zum Stand der Dinge, Fragen an die Werkstattteilnehmer – Beitrag durch Herrn zur Nedden, Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig*

*Aktuelle demographische Entwicklungen – Beitrag durch Herrn Dr. Michel, Direktor des Institutes für angewandte Demographie GmbH Berlin-Brandenburg*

*Nachfragen und Diskussion*

*Einführung in die Tätigkeit der Arbeitsgruppen und Vorstellung der drei Szenarien „Weiter so“, „In die Fläche“ und „Stadtumbau ohne Abriss“ durch Frau Dr. Doehler-Behzadi, Büro für urbane Projekte, Leipzig*

*Diskussion der Werkstattteilnehmer in drei Arbeitsgruppen*

*Lunch*

*Diskussion im Plenum, Vorstellung der Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen und Kommentare der Experten*

*Zusammenfassung durch den Moderator und Schlussbemerkungen durch den Bürgermeister Herrn Martin zur Nedden*

### Ansprechpartner:

Stadt Leipzig  
Stadtplanungsamt  
Tel.: 0341/123-4863  
Fax: 0341/123-4930  
E-mail: stadtplanungsamt@leipzig.de

### Präambel:

Mit einer Stadtwerkstatt zum „Letzten Drittel“ der noch unsanierten Gründerzeitsubstanz wurde 1998 in Leipzig der Anstoß für die konzeptionelle Stadtumbauplanung und für die Erarbeitung des Stadtentwicklungsplanes Wohnungsbau und Stadterneuerung gelegt. Neun Jahre später bedarf die von der Stadt Leipzig verfolgte Stadtumbaustrategie vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, der kommunalen Finanzsituation und einer vehementen öffentlichen Debatte zu den Qualitäten und Risiken des Stadtumbaus eines Zwischenresümées und ggf. einer konzeptionellen Weiterentwicklung.

In der 10. Leipziger Stadtwerkstatt am 27. Juni 2007 fand eine Verständigung der Werkstattteilnehmer über den erreichten Arbeitsstand beim Stadtumbau in Leipzig, die veränderten demographischen, wirtschaftlichen und sozial-statistischen Rahmenbedingungen, aber auch über die faktisch auszumachenden Chancen und Hindernisse statt. Die Veranstaltung wurde vor dem Hintergrund der Neuaufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (SEKo) durchgeführt. Ziel der Stadt Leipzig als Veranstalterin war es, Ansätze für die zukünftige Stadtumbaustrategie herauszuarbeiten und die unterbrochene Kommunikation über die Leipziger Stadtentwicklung wieder herzustellen.

### Veranstalter

Dezernat für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig

### Moderation

Dr. Hartmut Arras

### Teilnehmer

Herr Artmann, RP Leipzig  
Herr Dr. Baron, Stadt Leipzig, Amt für Bauordnung und Denkmalpflege  
Herr Bodenstein, Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (AG SeKo)  
Frau Prof. Brauer, Berufsakademie Leipzig  
Herr Deissler, Stadt Leipzig, Gutachterausschuss  
Frau Dr. Doehler-Behzadi, Büro für urbane Projekte  
Herr Ehlert, Stadt Leipzig, Jugendamt  
Herr Prof. Dr. Fabian, Stadt Leipzig, Bürgermeister für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule  
Herr Dr. Fischer, Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen  
Frau Fleischer, Wohnungsgenossenschaft Lipsia  
Herr Freese, HausHalten e.V.  
Frau Friese, Wohnungsgenossenschaft Unitas  
Herr Gerkens, Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (AG SeKo)  
Frau Prof. Giseke, TU Berlin  
Frau Gillner, LWB  
Herr Gormsen  
Herr Grewatsch, Wohnungsgenossenschaft Lipsia  
Herr Günther, Stadtforum  
Herr Haas, Stadt Leipzig, GFA  
Herr Dr. Hähle  
Herr Heberger, Haus & Grund  
Herr Heinig, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (AG SeKo)  
Frau Henneke, Caritasverband  
Frau Dr. Heymann, Stadträtin, CDU-Fraktion  
Herr Hildebrand, Hildebrand & Jürgens  
Frau Jakisch-Tetzel, Stadt Leipzig, Sozialamt  
Frau Dr. Kabisch, Umweltforschungszentrum  
Frau Krause, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt  
Herr Kunz, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt  
Herr Prof. Dr. Lenk, Universität Leipzig  
Herr Lindner, Haus & Grund  
Frau Matejka, Mieterverein  
Herr Dr. Michel, IFAD  
Frau Dr. Müller, Komm e.V.

Frau Opitz, Stadträtin, CDU-Fraktion  
Herr Prof. Pahl, Universität Leipzig  
Frau Prof. Dr. Pahl-Weber, TU Berlin  
Frau Pannike, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (AG SeKo)  
Herr Paul, Büro für urbane Projekte  
Herr Pfeiffer, Wüstenrot  
Frau Pfeil, HTWK zu Leipzig  
Herr Quester, Stadtrat, Bündnis 90/Die Grünen  
Frau Rabenberg, Stadt Leipzig, Referat Grundsatzfragen  
Herr Dr. Reckziegel, Förderverein für nachhaltige Stadtentwicklung  
Herr Rettich  
Frau Schaber, LSE (London School of Economics)  
Herr Schiffers, UFZ  
Frau Schlauch, Wogetra  
Herr Schlegel, Stadtrat, Die Linke  
Herr Schmitt, Planergemeinschaft...  
Frau Schötter, IHK zu Leipzig  
Herr Dr. Schwarz, Landesamt für Denkmalpflege  
Herr Prof. Dr. Schweikhart, HTWK  
Frau Sievers, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (AG SeKo)  
Herr Sklaar, CDU-Fraktion  
Herr Smetanin, Stadt Leipzig, Sozialamt  
Herr Dr. Stahl, Dr.-Stahl-Immobilien  
Herr Sträß, Büro GRAS  
Herr Stubbe, LWB  
Herr Treydel, S & P Sahlmann  
Herr Weber, SAB  
Frau Weinhold, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt (AG SeKo)  
Frau Wesseler, Bürgermeisterin der Stadt Chemnitz  
Herr Wölpert, Stadt Leipzig, SPA  
Herr zur Nedden, Stadt Leipzig, Bürgermeister

### IMPRESSUM

Herausgeberin: Stadt Leipzig, Dezernat für Stadtentwicklung und Bau, Stadtplanungsamt  
Redaktion: Marta Doehler-Behzadi (Büro für urbane Projekte) Stefan Heinig, Viola Weinhold (Stadtplanungsamt)  
Gestaltung/Grafik/Layout/Veranstaltungsfotos: Andreas Paul (Büro für urbane Projekte)  
Druck: Hausdruckerei der Stadt Leipzig  
Auflage: 90 Stück

## Ergebnisse und Empfehlungen der 10. Leipziger Stadtwerkstatt (Zusammenfassung des Moderators)

1. Der Stadtbau bleibt eine wichtige Aufgabe für Leipzig. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, der auch in Leipzig trotz leichten Einwohnerzuwächsen nicht zu Ende ist, geht es auf lange Sicht um die Aufgabe, den Stadtkörper an die Anforderungen und – zukünftig absehbar schwindenden – Ressourcen anzupassen. Wirtschaftliche Parameter für den Stadtbau müssen im Stadtentwicklungskonzept verankert werden. Besonderes Augenmerk ist auf die Finanzkraft der Kommune und die Ressourcen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner zu legen. Die diskutierten Szenarien für die Leipziger Stadtbaustrategie „Weiter so“, „In die Fläche“ oder „ohne Abrisse“ enthalten dafür jeweils interessante und verfolgenswerte Aspekte.

2. „Ohne Abrisse“ wird es nicht gehen. Um eine strategische Reduktion oder auch Kontraktion der Stadt zu leisten, ist der Rückbau größerer Einheiten „in der Fläche“ eine nahe liegende Arbeitsrichtung. Für die Umsetzung von flächenhaften Strategien fehlen aber derzeit die Instrumente, sie müssen konsensual ausgehandelt werden. Angestrebte Lösungen scheitern oft an unterschiedlichen, nicht in zeitliche und inhaltliche Übereinstimmung zu bringende Eigentümerinteressen. Die Hindernisse, zu städtebaulich und infrastrukturell befriedigenden, großzügigen Lösungen zu kommen, sind naturgemäß in den Gründerzeitvierteln größer als in den ohnehin grobkörnigen Plattenbaugebieten, aber auch hier findet bislang nur ein Einzelabbruch statt.



3. Also „Weiter so“? Die bisherige Leipziger Stadtbaustrategie ist eine pragmatische, auf Ausgewogenheit und konsensfähige Lösungen bedachte „Sowohl-Als-Auch-Strategie“, die Gründerzeit und Platte, Innenstadt und Stadtrand, wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Aspekte berücksichtigt. Sie muss in Bezug auf die relevanten Themen und aktuellen Kritikpunkte weiter entwickelt und geschärft werden. Dazu gehören eine dezidierte Position zum Erhalt historischer Stadtbilder und baukultureller Werte der gründerzeitlichen Stadt und für den Erhalt ausreichender Wohnungsangebote und –qualitäten für einkommensschwache Bewohnergruppen im sozialen Miteinander der Stadtgesellschaft gleichermaßen.

4. Es sollte eine Verständigung darüber stattfinden, wo der Bestandserhalt und die Stadtbildpflege im Vordergrund stehen. Hier müssen „Lagen“ geschaffen werden, so dass Marktteilnehmer ihre Bestände nachhaltig bewirtschaften können. Von Seiten der Stadt wird eine integrierte Betrachtungsweise verlangt, um komplexe Qualitätskriterien der Erhaltungsbereiche zu definieren. Das schließt Wohnungsangebote und Freiräume, den Abwasserkanal und die Kindereinrichtung, den öffentlichen Nahverkehr, die Feinstaubbelastung u.v.a.m. ein. Besonders aktuell und schwierig ist die Frage zum Umgang mit gefährdeten Hauptstraßenlagen. Hier werden innovative Lösungen gebraucht. Von Seiten des Freistaates Sachsen und der Förderinstitution SAB wird erwartet, dass solche Rahmenbedingungen und Konditionen geschaffen werden, dass aus Pilotvorhaben gängige Stadtbau Praxis werden kann.

5. Darüber hinaus bietet eine Stadt im Umbruch mit ihren Leerständen und Freiräumen (im direkten wie übertragenen Wortsinn) „Möglichkeitsräume“ für gänzlich neue, individuelle und kollektive Lebensstilexperimente und Unternehm(ung)en kreativer Menschen. Leipzig ist gerade dafür bekannt und hat bundesweit eine Rolle als Vorreiter (Stichwort Wächter-

häuser) im Rahmen des Stadtbaus gespielt. Eine mentale Voraussetzung dazu ist eine zeitgemäße Interpretation der „postindustriellen europäischen Stadt“, einem Stadttyp in Transformation. Die „klassische Europäische Stadt“ und die „Europäische Stadt in Metamorphose“ stellen für Leipzig gleichermaßen ein enormes Potenzial dar. Sie haben vieles gemeinsam, aber sie unterscheiden sich auch in den Stadtraumtypen, Qualitäten und Milieus.

6. Die weichen Standortfaktoren sollen ein größeres Gewicht als strategische Elemente in der Stadtentwicklung erhalten. Dazu gehören zum Beispiel die Bildungslandschaft mit den Universitäten, Hochschulen und Instituten, oder der inzwischen weltweit bekannte Kunstort in der Leipziger Baumwollspinnerei. Dazu sollte der Blick geweitet werden. Regionale Verständigung meint nicht das Ende des Standort- und Städtewettbewerbs, sondern ein Zusammengehen in Handlungsfeldern, für die man sich verbünden muss. Es geht um das Ausnutzen der Potenziale einer vielfältig miteinander verflochtenen Region.

7. Wurde der Stadtbau Ost bereits von Anfang an in Kooperation der wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Akteure entwickelt, so wird es jetzt nötig, das Netzwerk der Beteiligten auszuweiten. Dazu gehören an erster Stelle die Vertreter der Stadtwirtschaftsunternehmen. Aber integrierte Denk-, Planungs- und Handlungsansätze, ein strategisches Bündnis für die Stadtentwicklung und konzentrierte Aktionen bei der Umsetzung brauchen viele Partner und geeignete Plattformen für den Austausch und die Zusammenarbeit.

## Begrüßung und Einleitung

Der Bürgermeister für Stadtentwicklung und Bau, Herr Martin zur Nedden, begrüßte die Gäste der 10. Leipziger Stadtwerkstatt. Er verwies auf die vorangegangene Veranstaltung vom Juni 2005 zur Zukunft der Leipziger Stadtteilzentren und illustrierte damit zugleich den gewünschten integrativen Ansatz für das neu auszuarbeitende Stadtentwicklungskonzept. Unterschiedliche Aktionsfelder des städtischen Lebens – Wohnen, Handel und Wirtschaft, Infrastrukturen und Gemeinbedarf, Freiräume u.v.a.m. – sollen hier miteinander verknüpft werden. Die Kreativität der Mitwirkenden an der 10. Leipziger Stadtwerkstatt soll diesem gerade begonnenen Prozess einen Impuls verleihen.



Herr Dr. Hartmut Arras übernahm die Gesprächsführung. Er informierte über den vorgesehenen Ablauf der Veranstaltung und stellte die Expertinnen und Experten aus Leipzig und anderen Städten sowie die „Zuhörer der ersten Reihe“ vor. An diese städtischen Vertreter aus Politik und Verwaltung sollen sich die Erkenntnisse und Empfehlungen der Stadtwerkstatt in erster Linie richten.

Der vom Stadtplanungsamt beauftragte und vom Büro für urbane Projekte produzierte Kurzfilm „Stadtumbau - nein danke?“ leistete einen kurzen, zugespitzten, ja provokativen Einstieg in das Thema. Hier präsentierte sich Leipzig als „Klassiker“ der Europäischen Stadt und gleichwohl wurden die Probleme des Leerstands in gründerzeitlichen Beständen und der Lückenhaftigkeit der Baustrukturen angesprochen. Der schwierige Prozess des Gebäudeabbruchs in den Plattenbaugebieten wurde dem gegenüber gestellt.

## Der Stand der Dinge

Im Anschluss an den Trailer ordnete Bürgermeister Martin zur Nedden die für das filmische Medium provokativ zugespitzten Aussagen in den Kontext der Leipziger Stadtentwicklung ein. Er verwies auf die Stadtwerkstatt „Das letzte Drittel“ von 1998, in der erstmalig und umfassend der strukturelle Leerstand von Gründerzeitwohnungen thematisiert wurde. Damit, so meinte zur Nedden, sei ein Paradigmenwechsel in Leipzig eingeleitet worden. Die Stadtentwicklung konnte spätestens von da an nicht weiter unter euphorischen Wachstumsvorzeichen konzipiert werden. Leipzig übernahm im Folgenden eine Vorreiterrolle im Stadtumbau Ostdeutschlands und formulierte für sich unter der Überschrift „Neue Gründerzeit“ eine Wettbewerbsposition der kompakten Stadt gegenüber einem ungehemmten Wachstum in die Peripherie. Der im Anschluss an die Stadtwerkstatt ausgearbeitete Stadtentwicklungsplan Wohnungsbau und Stadterneuerung wurde auf drei thematische Säulen gestellt: die Teilpläne Stadterneuerung, Großwohnsiedlungen und Wohnungsbau.



Seit Beginn des öffentlich mit einem Bund-Länder-Programm geförderten Stadtumbaus wurden in Leipzig 9.200 Wohnungen abgerissen, davon zwei Drittel in Großwohnsiedlungen. Doch Stadtumbau in Leipzig ist viel mehr: Die Freiraumstruktur der Stadt konnte durch 25 ha dauerhaftes Grün bereichert werden. Es gibt inzwischen neun Wächterhäuser – jedes für sich ein Beispiel einer besonderen Win-Win-Situation, haben doch Eigentümer, Bewohner und die Stadt einen Nutzen davon, scheinbar überflüssige Bausubstanz zu beleben. 20 Objekte wurden in ein spezielles Gebäudesicherungsprogramm aufgenommen. Dazu kommen die Aktivitäten und sichtbaren Erfolge von Selbstnutzern, einer Agentur, die mit finanzieller Unterstützung der Stadt und zunehmendem Erfolg neben leeren Gründerzeithäusern

innerstädtische Wohnungsbaustandorte (Stadthausprogramm) an Selbstnutzer vermittelt. 15 % des Eigenheimbaus werden mittlerweile in einem 5-km-Radius rund um die City verortet. Neben diesen städtebaulichen Elementen sind weiterhin die Stabilisierung der Stadtteilzentren, die trotz eines anhaltenden Strukturwandels des Einzelhandels erreicht werden konnten, und weitere Aktivitäten bei der Modernisierung der kommunalen Infrastruktur zu nennen.

Aber dies reicht nicht aus, um alle Probleme in den Griff zu bekommen. Heute drängt sich zum Beispiel immer mehr der Wohnungsleerstand an den Hauptstraßen in den Mittelpunkt des Interesses, so zur Nedden. Hier gibt es kaum Sanierungstätigkeit; der Bauzustand der unsanierten Objekte verschlechtert sich rapide. Darüber hinaus gibt es Fragen, wie man mit Lücken und Brachflächen bei beschränkten Kapazitäten für Gestaltung und Pflege umgehen kann.

Viele Stichworte belegen, dass der Konsens über die Stadtumbauziele im Schwinden begriffen sei, sagte zur Nedden. Die Forderung bestimmter Akteure nach einem forcierten Rückbau „von außen nach innen“ widerspricht den Interessen etwa der Grünauer Wohnungsmarktakteure und Bewohner. Derzeit steigt die Nachfrage nach kleinen und mietgünstigen Wohnungen vor allem für Menschen mit geringem Einkommen oder für solche die von Sozialtransfers leben; es deuten sich Engpässe für bestimmte Wohnungsgrößen an. Seine Frage an die Teilnehmer der Stadtwerkstatt wäre daher: Wie kann eine Stadtumbaustrategie – praxis aussehen, die den diversen und teilweise sehr unterschiedlichen Forderungen und Erwartungen der Beteiligten und Betroffenen gerecht wird?

## Aktuelle demographische Entwicklungen

„Keine Entwarnung“ in Bezug auf den demographischen Wandel konnte Herr Dr. Michel vom Institut für angewandte Demographie Berlin, Brandenburg geben. Seiner Auffassung nach hätte der demographische Wandel nicht nur ganz Deutschland erfasst, sondern sei längst auch ein Thema in ganz Europa und in Asien. Die deutsche Bevölkerung wächst bereits seit 40 Jahren nicht mehr, und die-

ser Prozess wird seit einigen Jahren nicht mehr durch Zuwanderung kompensiert. Bei der aktuellen Geburtenrate – und nach Michel gebe es keinen Grund zur Annahme, dass sich diese signifikant ändere – ist die nachfolgende Generation stets um ein Drittel kleiner als die vorangegangene. Schrumpfung geht mit Alterung einher, diese wieder mit Heterogenisierung und Pluralisierung der Lebensstile. Die Crux sei, dass sich diese Entwicklungen, deren Auswirkungen erst in einigen Jahrzehnten richtig spürbar werden, heute in keiner Weise mehr beeinflussen ließen.



Besondere Beachtung müssten den regionalen Unterschieden geschenkt werden. Es komme zu einem Kampf um Ressourcen, zum Beispiel um gut ausgebildete Arbeitskräfte und finanzielle Mittel; es wird „Gewinner- und Verliererregionen“ geben. Daraus resultierte die These von Dr. Michel, dass das Prinzip der Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse nicht mehr zu halten sei, die gesamte Förderpolitik überdacht werden müsse und dass es unbedingt kleinräumige Beobachtungsprozesse der stattfindenden Entwicklungen geben müsse.

### Erste Diskussionsrunde:

Herr Dr. Fischer, Leiter des Amtes für Statistik und Wahlen, griff das Stichwort von den regionalen Disparitäten auf. Er meinte, dass Leipzig im Wettbewerb der Städte eine erfolgversprechende Ausgangsposition hätte. Leipzig sei eine attraktive Stadt, die Menschen anziehe. Auch Herr Prof. Schweikart stellte heraus, dass die Wanderung als einziger beeinflussbarer Faktor gestaltbar sei. Zum Beispiel verweise der Kunstort Leipzig darauf, dass sich Themen jenseits der Planung entwickeln und zur Profilbildung und erfolgreichen Außenwahrnehmung der Stadt beitragen können. Herr Dr. Michel wandt daraufhin ein, dass auch die attraktiven Städte Ostdeutschlands im Wesentlichen nur von

ihren Regionen profitieren. Man müsse bei der Bestandsaufnahme ehrlich sein. Es wird nicht aufgehen, dass jede Gemeinde erfolgreicher abschneide als die andere.

Frau Prof. Pahl-Weber ergänzte die Diskussion um ihren Eindruck, dass auf der europäischen Ebene sehr viel sachlicher über die Bevölkerungsentwicklung geredet werde. In Deutschland sei das Thema ausschließlich als Schrumpfung kommuniziert worden. Schrumpfen könne aber kein Leitbild sein. Man sollte von der Gestaltung des demographischen Wandels sprechen. Herr Schlegel, Stadtrat PDS-Fraktion, betonte den stattfindenden sozialen Wandel. Er fragte, welche Wohnungsbestände eine Stadt für eine einkommensschwache Wohnbevölkerung bereithalten müsste.



Auch Herr Weber von der Sächsischen Aufbaubank plädierte für das Aufgeben von Illusionen. Die Debatte sei seiner Meinung nach verlogen, unterstelle sie doch ein Steuerungsvermögen, das es gar nicht gebe. Man könne den demographischen Wandel bestenfalls begleiten und bewältigen, aber nicht beeinflussen. Dabei wird die Aufrechterhaltung der Daseinsvorsorge zu einem zentralen Thema in den Städten und Regionen. Ebenso sei absehbar, dass es einen starken Druck auf die Mietenentwicklung durch die steigenden Kosten der Infrastruktur geben werde, während die Kaufkraft der Mieter beschränkt sei.



Frau Wesseler, die Baubürgermeisterin von Chemnitz, führte die Diskussion auf die Stadtumbauproblematik zurück. Sie fragte, ob ein zielführender Stadtumbau tatsäch-

lich mit den bisher eingesetzten Prinzipien der Konsensfindung zu bewältigen sei. Herr Gerkens, Leiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, wiederum stellte fest, dass die positiven Ansätze im Stadtumbau eher nicht wegen sondern trotz der rechtlichen und Förderbedingungen entstanden wären. Er wünschte sich, dass die Resultate der Stadtwerkstatt auf der Landes- und Bundesebene Einfluss in die Weichenstellung für die Fördersystematik finden könnten.

### Diskussion in den Arbeitsgruppen und im Plenum

Bevor sich die Teilnehmer in drei Arbeitsgruppen versammelten, führte Frau Dr. Doehler-Behzadi die zugespitzt formulierten Szenarien aus. Hierbei gehe es nicht um ein Planungskonzept oder Programm, sondern vielmehr um ein Gedankenexperiment, mit dem Ziel, mehr Klarheit über Hindernisse und Chancen des Stadtumbaus zu erlangen.

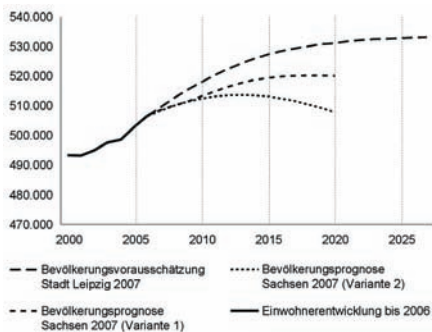


### Erläuterung Szenarien

*Leipzig ist keine schrumpfende Stadt gemessen an den Einwohnerzahlen. Seit 2001 steigt die Bevölkerungszahl leicht aber stetig an. Die verschiedenen Stadtteile werden dabei in unterschiedlicher Weise nachgefragt. Die aus steigenden Haushaltzahlen resultierende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und der begonnene Stadtumbau haben in den letzten Jahren zu einer deutlichen Reduzierung des Leerstands in der Stadt geführt. Insbesondere die Gründerzeitviertel der inneren Vorstädte erfahren eine hohe Wertschätzung. Auch der Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnet positive Entwicklungen. Dennoch bleibt Leipzig eine Stadt mit erheblichen Leerständen.*

*Anders als die von einer harten Schrumpfung gekennzeichneten Städte Ostdeutschlands, die auf lange Sicht ausschließlich depressive Parameter für die Einwohner-*

Haushalts- und Wohnungsnachfrageentwicklung erwarten, trifft Leipzig für sich deutlich positivere Entwicklungsannahmen. So geht die Stadt Leipzig in der positivsten Variante bis 2020 von einem Zuwachs von etwas mehr als 20.000 Einwohnern aus,



was ungefähr 11.000 Haushalten entspräche. Allerdings wäre das weniger, als in einem vergleichbaren Zeitraum zusätzliche Wohnungen errichtet werden. Der Leerstand würde also durch den Einwohnerzuwachs nicht abgebaut. In dieser ambivalenten Situation gibt es für den Stadtumbau mehrere Optionen.

### \_\_\_ Szenario „Weiter so“

Die seit 1998 bearbeiteten und bisher ohne grundsätzliche Richtungswechsel fortgeschriebenen Stadtumbaukonzepte werden auch in der Zukunft verfolgt. Sie beziehen sich auf die Fortsetzung eines dosierten Stadtumbaus mit Rückbaumaßnahmen (sprich: Abrisse) und Aufwertungsmaßnahmen sowohl in gründerzeitlichen Schwerpunktgebieten als auch in Plattenbaubeständen. Dieser lässt sich von einer – quantitativ nicht ins Letzte nachweisbaren, aber politisch intendierten und im öffentlichen Raum so vermittelten – „Gleichgewichtsstrategie“ leiten, um die Lasten des Stadtumbaus nicht einem Strukturtyp, einem Stadtquartier oder einer Eigentümergruppe allein aufzubürden.

Basierend auf gründlichen städtebaulichen und sozialräumlichen Analysen wurden Stadtumbauschwerpunkte im Leipziger Osten, Leipziger Westen und in Grünau festgelegt, konzeptionelle Stadtteilpläne ausgearbeitet und die Umsetzung von konkreten Projekten durch den Einsatz von Förderprogrammen (Soziale Stadt, EFRE-Urban II, Stadtumbau Ost) gewährleistet. Ihre städtebauliche Legitimation erhalten die Planungen durch neuartige Freiraumideen, etwa das Rietzschkeband im Leipziger Osten, das Projekt ‚Statthalten‘ rund um den Lindenauer Markt im Leipziger Westen und den sog. Park 5.1. in Grünau. Hier werden

neue Qualitäten öffentlicher Räume unter Einbeziehung privater Grundstückseigner und der lokalen Bürgerschaft angestrebt.



Unter Ausnutzung des durch das Programm Stadtumbau Ost gegebenen Handlungsspielraums schließt dieses Szenario Abrisse von verzichtbaren Altbaubeständen und Plattengebäuden ein. Damit wird das Ziel verfolgt, die noch immer hohe Zahl von Wohnungsleerständen zu reduzieren. Wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Missstände sollen also gleichermaßen behoben werden. Die Planungen und ihre Umsetzungen basieren auf einem freiwilligen Konsens der Akteure. Für die Zukunft wird an diesem Konzept festgehalten, selbst wenn dieser Konsens stets aufs Neue mühevoll herbeigeführt werden muss und die angesprochene Stadtumbaustrategie angesichts der vehementen öffentlichen Kritik einem Balanceakt gleichkommt.

### \_\_\_ Szenario „In die Fläche“

Die Kritik am Abriss historischer Bausubstanz, an der mancherorts bescheidenen Freiflächenqualität auf Abbruchflächen und an der dabei konstatierten Auflösung einstmaliger kompakter Stadtstrukturen der Gründerzeit lenken die strategischen Überlegungen in Richtung auf einen Flächenabriss am Stadtrand, während innerstädtische Gebiete vom Stadtumbau unberührt bleiben sollen. Wie bei der Umstrukturierung von ineffizienten Wirtschafts- und Betriebsstrukturen kann man sich dieses Szenario als starken Eingriff in die Stadtstruktur vorstellen, der möglichst schnell durchgeführt und abgeschlossen werden soll. Im konkreten Leipziger Fall würde man in den Plattengebieten große Bereiche, ja ganze Wohnkomplexe dem Abriss anheim stellen.

Konsequent gedacht bedeutet dieses Vorgehen das Niederlegen der gesamten Wohngebäudesubstanz einschließlich aller Infrastrukturen in zusammenhängenden Arealen. Wo früher Acker war und in den

1970er Jahren Häuserblocks entstanden, wird wieder Grünfläche. Die Stadtfläche könnte sich von ihren Rändern her verringern, sozusagen abschmelzen. Der Aufwand zur nachfolgenden Freiraumgestaltung kann relativ gering bleiben; hier könnte man analog zur Braunkohlefolgelandschaft eine extensive „Wohnfolgelandschaft“ entstehen lassen.



Je nach den vorgefundenen Bedingungen müsste man die Korngrößen der Abbruchviertel definieren. Denkbar ist das Herausbrechen von größeren Baukomplexen aus ihrem bisherigen städtebaulichen Zusammenhang. Oder andersherum betrachtet: Nur die auf mittlere Sicht erhaltungswürdigen Karrees würden wie Inseln in einem extensiv begrünten Landschaftsraum stehen bleiben, bis sie letztlich auch aufgegeben werden. Ähnlich wie beim redlining amerikanischer Banken (hier wurden keinerlei Kredite in festgelegten, mit einer roten Linie umgrenzten Stadtquartieren ausgereicht), würde von Seiten der öffentlichen Hand jegliche Investition in das Aufrechterhalten öffentlicher Infrastrukturen unterbleiben. Schon bevor die letzten Wohnbauten leergezogen sind, würde das Ende des Lebenszyklus des betroffenen Stadtquartiers angekündigt und auf diese Weise beschleunigt.

Es böte sich sogar die Chance, öffentliche Fördermittel für den Abriss ungenutzter Gebäude einzusparen, weil man in den unbewohnten Stadtvierteln am Rand der Stadt auf den physischen Rückbau der leergezogenen Gebäude letztlich verzichten könnte. Das in den „Geisterstädten“ eingesparte Geld ließe sich für eine konsequent soziale Abwicklung der Umzüge der Betroffenen einsetzen und in die Aufwertung der Bestandsquartiere lenken. So könnte diese schmerzhafteste „Amputationsmethode“ eine rational durchaus sinnvolle Vorgehensweise darstellen. Leipzig würde so klein, wie es in früheren Entwicklungsphasen schon einmal war.

### \_\_\_ Szenario „Stadtumbau ohne Abriss“

Dieses Szenario greift nicht nur die aktuelle Kritik an Abrissen in der historischen Bausubstanz, sondern auch in der Großwohn-

siedlung Grünau auf. Hinter dem Strategiewechsel steckt die Beobachtung, dass die aufwändig geförderten Abrissmaßnahmen das gründerzeitliche Stadtbild geschlossener Raumstrukturen ebenso beeinträchtigen und wie sie den sozialen Frieden in noch bewohnten Quartieren gefährden. Unpopuläre Politikentscheidungen für einen destruktiven Prozess der „Stadtzerstörung“, der zu wenig öffentlichen Nutzen stiftet, können unterbleiben.



Bei einem Szenario „ohne Abriss“ könnte die Stadtbaupolitik an ausgewählten Stellen konsequent in den Dienst einer städtebaulichen Aufwertung gestellt werden. Anstelle der Push-Faktoren des oben beschriebenen Szenarios des Flächenabrisses wird auf Pull-Faktoren gesetzt. Die umfassende städtebauliche Aufwertung an den gewünschten und planerisch vorbereiteten Stellen ruft eine Attraktivitätssteigerung von Bestandsquartieren hervor, so dass diese ausreichend Nachfrager anziehen, die leerstehenden Wohnungen in Nutzung genommen werden und Investitionen in die Sanierung und den Neubau in innerstädtischer Lage wieder rentierlich erscheinen lassen.

Nach lebhaften Gesprächen in den Arbeitsgruppen, die von Sigrun Kabisch, Hartmut Arras und Marta Doehler-Behzadi moderiert wurden, trafen sich die Werkstattteilnehmer wieder zur gemeinsamen



Diskussion. Die Experten und Expertinnen Pahl-Weber, Giseke und Schweikhart berichteten aus ihren Gruppen, stellten ihre jeweiligen Expertenmeinungen dar und diskutierten gemeinsam mit dem Plenum:

Die Urteile zur Leipziger Stadtbauprogramm- und -praxis reichten von „innovativ“ bis „richtungslos“. Weiter so wie bisher? Die Einschätzung der Lage fiel bei den interessengefärbten Statements der Werkstattteilnehmer sehr unterschiedlich aus. So wünschten sich die Mietervertreter mehr Information und Partizipation, die Architekten kritisierten die Zerlöcherung der Stadt und die Wohnungswirtschaftsvertreter betonten, sie hätten ihre „Hausaufgaben“ beim Rückbau gemacht. Man konstatierte eine Politisierung des Themas und einen öffentlichen Diskurs, der die gesamte Stadtgesellschaft ergriffen hat.

Das Szenario ohne Abriss wurde als „weltfremd“ eingeschätzt und allseits verworfen, denn es könnte viele Verlierer produzieren. Selbst die Denkmalpfleger räumten ein, dass es immer auch Abrisse von Denkmälern geben werde. Umso wichtiger sei es, Erhaltungsziele zu vereinbaren. Abrisse sind und bleiben aber eine Option und ein Instrument im Stadtbau. Für ein konsequentes Szenario „In die Fläche“ fehlen Instrumente der Durchsetzung, auch gegen die – jeweils nachvollziehbaren und oftmals berechtigten – Einzelinteressen von Beteiligten. Es wäre durchaus anzustreben, etwas flächenhafter vorzugehen, vor allem, wenn man die Infrastrukturkosten in die Betrachtung einbezieht, aber es darf kein Zwang ausgeübt oder es dürfen nicht ganze Quartiere preisgegeben werden.



Herr Prof. Lenk nutzte die Gelegenheit, den Aspekt der Kommunalfinanzen herauszuarbeiten. Egal, für welchen Weg man sich entscheide, das Geld ist knapp und wird radikal weniger. Das betrifft das eigene Steueraufkommen der Kommunen oder Zuweisungen, etwa über den Solidaritätspakt II, der 2014 zu Ende gehen wird. Herr Weber ergänzte, dass das ökonomische Potenzial der Stadt und ihrer Bürger über die Ausdehnung des Stadtgebiets und die Qualitäten der Stadt mitbestimmen werden. Ein Leitbild für die Stadt der Zukunft

muss auf die Finanzkraft der Kommune und ihrer Bürger abgestellt sein. Herr Gormsen betonte, dass man einen Konsens herstellen muss und kann, wo etwas auf Dauer nicht gebraucht wird, und wo man sich perspektivisch zurückziehen wird. Herr Stubbe, LWB, hingegen machte klar, dass die Akteure des Stadtbbaus aktuell keine Aufgaben lösen können, die erst in der Zukunft auftauchen.



Letztlich gelte: „Tat geht vor Traum“, so formulierte es Frau Pahl-Weber. Unerreichbare Planungsleitbilder könnten in die Irre führen. Das spricht für das pragmatische Szenario des „Weiter so“. Aber auch die bisherige Stadtbau- und -praxis kann nicht einfach „Weiter so“ gehen. Herr Pahl formulierte „qualitatives Wachstum“ als Aufgabe. Da man nicht mehr dem Gießkannenprinzip folgen könne, müssen Impulse gegeben und Akzente gesetzt werden.

Herr Gerkens betonte noch einmal die Dringlichkeit der Situation: Der Stadtbau ist ins Stocken geraten. Es gibt keine Mehrheitsentscheidungen und es werden keine Mittel umgesetzt. Es wird ein neuer Konsens der Stadtbauakteure gebraucht. Zur Nedden ergänzte, dass es an Instrumenten mangle: So gebe es keinen Kosten-Nutzen-Ausgleich im Gebiet. Es fehle ein Äquivalent für die Altschuldenerlastung bei privaten Eigentümern. Wie gelingt es, kommunale Eigenmittel zu substituieren? Kann man einen Flächentausch unter den Akteuren im Stadtbau bewerkstelligen? Gerkens forderte auf all diese Fragen vor allem Antworten vom Freistaat und von der SAB.

Die aktuelle Blockade müsse überwunden werden, zumal es für bestimmte Förderungen ein Zeitfenster von nur wenigen Jahren gebe. Nutze man dies nicht, so meinte Doehler-Behzadi, würde der Stadtbau ohne Abriss ohnehin in viel stärkerem Ausmaß Realität als bisher angenommen. Sie erachtete es für absolut notwendig, den Stadtbau aus dem Abrissdiskurs

herauszuholen. Frau Pahl-Weber meinte ebenfalls, dass Schrumpfung kein Leitbild abgeben könne.

Mehr als ein feststehendes Leitbild mit quantitativen Zielgrößen und zugewiesenen Rückzugsbereichen sollten da Arbeitsrichtungen und Vorgehensweisen vereinbart werden. Leipzig sollte sich offensiv positionieren. Ja, Leipzig ist eine attraktive Stadt und stellt sich dem Wettbewerb mit anderen Städten. Ja, Leipzig ist ein Klassiker der Europäischen Stadt und geht mit seinem Potenzial sehr sorgsam um. Ja, es gibt historische Baustrukturen und Stadtbereiche, die werden sich voraussichtlich in ihrer Typologie und Morphologie stark verändern. Dies können die Räume für eine experimentelle Stadtumbaupraxis sein.



Letztlich geht es darum, den Blick zu schärfen und jeweils nach Potenzialen zu fragen. Auch für kleinräumige Planungen und Aktionen braucht man umfassende und großräumige Planungslinien, Mut zu größeren Schritten auf größeren Flächen. Für die gründerzeitlichen Baustrukturen hingegen muss man viel differenzierter als bisher über Wertigkeiten, Risiken, Verluste und gewünschte Atmosphären nachdenken.

Wie sieht die Zukunft der Europäischen Stadt aus? Das Bild der europäischen Stadt muss und kann neu interpretiert werden. Dazu gehören in Leipzig sowohl solche Bereiche, wo das geschlossene Raumprogramm der Gründerzeit in einem durchaus positiv gemeinten konservativen Stadtverständnis bewahrt werden soll. Aber es wird auch Bereiche geben, wo Ausdünnung, Auflockerung und Auslichtung das Bild der Europäischen Stadt bestimmen wird, meinte Frau Prof. Giseke. Auch dabei kann man neue atmosphärische Qualitäten schaffen. Man muss unterstellen, dass die heutige „postindustrielle Europäische Stadt“ anders ist als die bisherige Stadt und daher neu interpretiert

und gestaltet werden muss und kann. Vor allem funktionslos gewordene Gebäude und unbestimmte Räume sind für neue Aneignungen offen. Hier könnten sich



neue Lebensformen und kreative Milieus entfalten (auch jenseits der bisherigen Sinnstiftung über das Geldverdienen und die Erwerbsarbeit).

Herr zur Nedden ergänzte, dass in Leipzig das Leitbild der Europäischen Stadt keinen Selbstzweck, sondern eine bewusste Strategie zur Profilbildung und für die Stärkung von Standortqualität und Lebensqualität darstelle. Auch Wolfram Günther vom Stadtforum betonte, dass die Qualitäten der Europäischen Stadt einen ökonomischen Mehrwert durch Tourismus erzeugen können. Herr Lenk bekräftigte diese Überlegung: Man müsse die Soft-Faktoren unterstützen. Ein wirkliches Strukturproblem von Leipzig sei aber, dass es keine technische Universität gebe. Frau Kabisch erwähnte daraufhin das IfL und UFZ und die damit verbundenen Kompetenzen für die stadt- und regionalräumliche Forschung. Überdies braucht man Innovation und Kooperation in der Region. Elke Pahl-Weber betonte die Notwendigkeit zu einer konzertierten Aktion. Gemeinsames Agieren bei integrierten Konzepten bedeutet mehr als die Summe der Einzelmaßnahmen und –ressourcen.

## Schlussbemerkung

Bürgermeister Martin zur Nedden resümierte am Ende der Veranstaltung, dass niemand die Erwartung in die 10. Leipziger Stadtwerkstatt gesetzt habe, alle Antworten auf die vielen, schwierigen, komplexen und kontroversen Fragen zum Stadtumbau zu finden. Seiner Auffassung nach sei der Stadtumbau ein prozessorientiertes Instrument. Das dürfe aber nicht mit Beliebigkeit verwechselt werden. Man brauche dennoch Grundsatzentscheidungen, klare Richtungen und Qualitätsstandards für die Gestaltung der Stadt sowie für die Kommunikation und Kooperation der Akteure. Für die Zukunft werde es besonders wichtig, die privaten Akteure stärker in den Stadtumbauprozess einzubinden. In dieser Hinsicht sei die Veranstaltung ein voller Erfolg gewesen. Er dankte den Expertinnen und Experten sowie den Gästen, die sich rege in die Diskussion eingebracht hätten, dem Moderator und den an der inhaltlichen und organisatorischen Vorbereitung beteiligten Kollegen.