



Gerd Reinhardt

# Stadtumbau Ost – Revitalisierung in Leinefelde

**Weit über eine Millionen Wohnungen in den Neuen Bundesländern stehen leer. Überdurchschnittlich stark betroffen vom „Leerstand Ost“ sind die DDR-Plattenbauten. Das thüringische Leinefelde hat somit ein Problem: Hier beträgt der Anteil von Plattenbauten am gesamten Wohnungsbaubestand 90 Prozent – flächenhafter Abriss kommt da nicht in Frage. Die Stadt geht einen anderen Weg und zeigt beispielhaft wie die unattraktiven Plattenbauten architektonisch und sozial beispielhaft revitalisiert werden können.**

## Leerstandsproblematik in den Neuen Ländern

Arbeitsplatzbedingte Abwanderungen und der Überhang der Sterbefälle gegenüber den Geburten haben in der Zeit zwischen 1990 und heute die Zahl der Einwohner in den Neuen Ländern deutlich sinken lassen; in den Städten verstärkt sich dieser Effekt durch die zusätzliche Abwanderung der Bürger ins Umland.

Bei inzwischen üblichen Leerstandsquoten zwischen 15 und 20 Prozent ist in den Städten der Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht und bringt nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage keine Erträge, die Investitionen rechtfertigen würden. Damit ist aber eine nachhaltige Bewirtschaftung der Bestände nicht mehr möglich.

Besonders betroffen sind von dieser Situation die Wohnungsunternehmen, die in die Nachfolge der Wohnungswirtschaft der DDR getreten sind und dabei mit den Neubaugebieten in Block- und Plattenbauweise ein Portfolio übernommen haben, das durch seine einheitlichen städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Standards zunehmend schwierig zu vermarkten ist. Die relativ einseitige Angebotsstruktur dieser Bestände führt aber auch dazu, dass trotz vieler leer stehender Wohnungen bestimmte Wohnwünsche nicht erfüllt werden können, so dass – insbesondere im Bereich des Wohnungseigentums – nach wie vor Bedarf an Neubau besteht.

Der Stadtumbau Ost steht also vor einer doppelten Herausforderung: Bei einer Anpassung des Wohnungsbestandes an kontinuierlich sinkende Nachfrage durch konsequenten, städtebaulich und wohnungswirtschaftlich koordinierten Abriss muss gleichzeitig die Struktur des Angebots vielfältiger und höherwertiger werden. In aller Regel sind dabei auch die zentral gelegenen von Sanierungsrückstand und Leerstand geprägten historischen Bestände zu berücksichtigen, die aber aufgrund des dominierenden Privateigentums besonders schwierig in den Stadtumbau einzubeziehen sind.

## Besonderer Problemdruck in Leinefelde

Die Stadt Leinefelde stellt in diesem Kontext sicherlich einen Sonderfall dar, da hier der DDR-Wohnungsbau einen Anteil von 90 Prozent am Gesamtbestand der Stadt innehat und die Sanierung der historischen Bestände so frühzeitig von den Eigentümern in die Hand genommen wurde, dass hier keine nennenswerte Leerstandsproblematik zu beobachten ist.

Andererseits hat die Dominanz des DDR-Wohnungsbaus, der hier eng mit einem großen regionalen Industrialisierungsprogramm verknüpft war und in wenigen Jahrzehnten den Ort Leinefelde von 2.500 Einwohnern zur Industriestadt mit 16.500 Einwohnern anwachsen ließ, bereits sehr frühzeitig zu einer fundierten Auseinandersetzung mit der Zukunftsfähigkeit dieser Wohnungsbestände gezwungen.

## Vorreiter Leinefelde

Angesichts des Zusammenbruchs der industriellen Beschäftigungsgrundlage und erster signifikanter Abwanderungen aus dem Neubaugebiet Südstadt hat die Stadt Leinefelde 1993 die Initiative ergriffen und sich um Aufnahme in das neu aufgelegte Programm des Freistaats Thüringen zur „Städtebaulichen Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ bemüht. Durch Maß-



Abb. 1: Bonifatiusplatz in Leinefelde: Verbindungsraum mit Aufenthaltsqualität  
(Fotos: Stadt Leinefelde)



Abb 2: Rückbau eines sechsgeschossigen Plattenbaus auf vier Stockwerke

nahmen der Wohnumfeldverbesserung sollten die städtebaulichen Defizite beseitigt werden, die sich als wesentliche Abwanderungsgründe herausgestellt hatten.

Konsequenterweise wurde daher bereits im Vorfeld der Rahmenplanung mit der Neugestaltung einer inmitten eines Wohngebietes liegenden unwirtlichen Brachfläche ein erstes Signal gesetzt: Nun stellt der Bonifatiusplatz einen attraktiven Verbindungsraum mit Aufenthaltsqualitäten dar, und gleichzeitig wurden sichtgeschützte private Freiflächen zu den Erdgeschosswohnungen zugeordnet und so die Verflechtung zwischen Wohnen und Freiraum standortgerecht neu definiert (Abb. 1).

## Der städtebauliche Rahmenplan

Die mit der Ausarbeitung der Rahmenplanung verbundene detaillierte Analyse und Prognose der künftigen Nachfrage nach Wohnungen hat bereits 1994 zu dem Ergebnis geführt, dass langfristig ca. 50 Prozent des Bestandes an Mietwohnraum nicht mehr benötigt werden (bis heute ging die Einwohnerzahl der Kernstadt um knapp ein Viertel zurück) und dass die verbleibenden Bestände tiefgreifend verändert werden müssen, um eine dem Standort entsprechende Nachfrage befriedigen zu können.

Die aus dieser Perspektive resultierenden Probleme und Chancen haben zu einer städtebaulichen Strategie geführt, die in enger Abstimmung mit den beiden örtlichen Wohnungsunternehmen sowie anderen wichtigen Akteuren der Stadtentwicklung erarbeitet wurde und kontinuierlich umgesetzt wird.

Die wesentlichen Elemente dieser Strategie sind:

- **Sicherung der wirtschaftlichen Grundlage** durch Reaktivierung der alten Industriehallen sowie die Entwicklung neuer Angebote für Gewerbean-

siedlung im Zusammenwirken mit dem Ausbau der überregionalen Verkehrswege.

- **Festlegung eines zusammenhängenden städtebaulichen Kernbereichs**, der als Rückrat der Südstadt zukunftsfähig erscheint und durch intensive Aufwertungsmaßnahmen stabilisiert wird, was auch den Rückbau von problematischen Beständen beinhaltet.
- **Stabilisierung des Wohnstandortes** durch Sicherung und weitere Aufwertung seiner Ausstattung mit Einrichtungen der in die Region ausstrahlenden sozialen, schulischen, kulturellen und kommerziellen Infrastruktur auch in Verflechtung mit dem alten Ort.
- **Aufwertung des Wohnumfeldes** und des Sport- und Naherholungsbereiches als Teil eines attraktiven Wohnstandortes am Rande zur Landschaft mit gleichzeitiger Integrationsfunktion für Altstadt und Südstadt.
- **Festlegung von Umstrukturierungsbereichen** in peripherer Lage, in denen in Erwartung künftiger Abrisse und grundsätzlicher Umstrukturierungen keinerlei wertsteigernde Investitionen erfolgen. Durch die Lage und Dimension dieser Gebiete ist auch die notwendige Flexibilität für eine Anpassung an sich eventuell ändernde Nachfrageentwicklungen gegeben.

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Rahmenplans waren in Leinefelde bereits die innenstadtnahen zeilenförmigen Wohnungsbestände aus der ersten Bauphase weitgehend saniert, erste Projekte zur Sanierung von Plattenbauten waren vorbereitet. Sie beschränkten sich im Wesentlichen auf die gängigen Maßnahmen wie Vollwärmeschutz, Isolierfenster, neue Haustechnik und Renovierung von Wohnungen (mit neuen Sanitär-objekten) und Treppenhäusern.



Abb. 3: Plattenbau-Umgestaltung nach Vorstellungen des ersten Preisträgers Meier-Scupin & Petzet



Abb. 4: Erschließungsneubau - barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen durch Laubengänge



Abb. 5: Zweiter Preisträger Forster & Schnorr: Verflechtung von Wohnung und Freiraum – „Grüne Zimmer“



Abb. 6: Leinefelde-Goethestraße: Staffageschoss und Dachterrassen

Es war klar, dass diese Form der Sanierung noch nicht jene Aufwertung des Wohnungsbestandes darstellen konnte, die in Anbetracht steigender und differenzierter Ansprüche an Mietwohnungen und vor dem Hintergrund zunehmender Leerstände notwendig geworden war.

## Städtebaulicher Wettbewerb

Aus diesem Grunde wurde 1996 ein Wettbewerb ausgelobt, der auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans die Veränderungs- und Aufwertungspotenziale ausloten sollte, die in den Plattenbauten gegeben sind.

Der Wettbewerb hat mit dem ersten und zweiten Preis zwei sehr unterschiedliche aber gleichermaßen überzeugende Antworten gegeben.

Der erste Preisträger, das Münchner Büro Meier-Scupin & Petzet (Abb. 3 und 4) hat den Schwerpunkt seiner Arbeit auf eine Individualisierung der Erschließung der Wohnungen gelegt und neben einer Vielzahl von unterschiedlichen Erschließungstypen auch eine fein abgestufte Differenzierung der Grundrisse und der Wohnungstypen entwickelt. Das Angebot reicht von der Maisonettewohnung im Erdgeschoss mit individuellem Zugang bis hin zur per Aufzug barrierefrei erschlossenen Wohnung am Laubengang. Als preiswerte Lösungen wurden aber auch klassische Mietwohnungen am gemeinsamen Treppenhaus angeboten.

Der zweite Preisträger, das Frankfurter Büro Forster & Schnorr (Abb. 5 und 6), hat vorrangig die Verbesserung der Verflechtung zwischen Wohnung und Freiraum thematisiert und durch den Vorbau der „Grünen Zimmer“ auf der Erschließungsseite sowie die Terrassen und Gärten auf der Wohnseite für die Erdgeschosswohnungen reihenhausartige Qualitäten geschaffen (im Einzelfall auch als Maisonette-Wohnungen). Die Wohnungen in den Obergeschossen wurden durch die Einbeziehung der ehemaligen Balkone in den Wohnraum sowie eine davor gestellte Schicht aus breiteren Balkonen aufgewertet.

Übereinstimmend war bei beiden Büros die Feststellung, dass Gebäude mit mehr als vier Geschossen an diesem ländlich geprägten Standort fehl am Platz sind.

## Großes Potenzial in Plattenbauten

Die Umsetzung dieser Konzepte war in einem ersten Abschnitt, der den Beitrag der Stadt Leinefelde zur EXPO 2000 in Hannover darstellt (Hahn-Hertz-Straße, Kommunales Unternehmen WVW und Lessingstraße, Genossenschaft LWG), nur mit Abstrichen möglich, da



Abb. 7: Kernstrategie in Leinefelde: Aufwertung, Um- und Rückbau und Abriss

ein Rückbau der Gebäude auf vier Geschosse finanziell nicht realisierbar erschien. Die ersten Erfahrungen mit Abriss und Rückbau von ganzen Blöcken bzw. Blocksegmenten in der Südstadt haben in der Folge dazu beigetragen, dass auch der etagenweise Rückbau möglich wurde.

Die hohe Akzeptanz der hochwertig sanierten Wohnungen mit teilweise neuen Grundrissen hat sich auch in den folgenden Abschnitten bestätigt, in denen die Wettbewerbskonzepte weiter-

entwickelt wurden, zum Beispiel im Bereich Büchnerstraße (LWG) oder Goethestraße (WVL). Hier haben konzeptionelle und gestalterische Angleichung bzw. technologische Weiterentwicklung dazu beigetragen, trotz starker Individualität der Gebäude einen gestalterischen Zusammenhang zu entwickeln.

Doch damit ist das Weiterentwicklungspotenzial in der Platte noch lange nicht ausgeschöpft.

1. Gegenwärtig werden in der Goethestraße Häuser mit Staffelgeschoss und großzügiger Dachterrasse realisiert (Abb. 6).

2. Neue Impulse sind von dem Projekt Stadtvillen in der Herschelstraße (WVL) zu erwarten, die ersten der acht aus einem langen Block „herauspräparierten“ freistehenden Häuser werden noch 2003 fertig gestellt. Auch hier lautete das Votum der „Experten“ zunächst: Geht nicht. Doch dann ging es doch, und sogar zu vertretbaren Preisen.

3. Kostenmäßig sehr attraktive Alternativen zum Eigenheim sind die Gartenhofhäuser, die im Bereich Büchnerstraße unter Nutzung des vorhandenen Geländegefälles dreigeschossige Reihenhäuser mit Zugang und Parken im talseitigen Erdgeschoss anbieten. Ihre Finanzierung ist inzwischen in greifbarer Nähe gerückt und

die Realisierung soll 2004 durch die LEG Thüringen erfolgen.

Natürlich ist die Frage, wie der Bestand weiterentwickelt werden kann, vor allem ein Kosten- und Finanzierungsproblem. Die Kosten liegen in allen hier zitierten Fällen deutlich unter Neubauniveau, trotzdem werden Qualitäten geboten, wie sie nicht jeder Neubau bietet. Und ein weiteres Vorteil ist die Weiternutzung der vorhandenen Infrastruktur, was ebenfalls erhebliche Einsparungen bedeutet.



Deshalb existieren auch für die Bereiche, für die im Interesse einer deutlichen Mengenwirksamkeit und Kostenreduzierung ein flächiger Abriss geplant ist, Überlegungen für bauliche Nachnutzung, zum Beispiel als Mischung aus Kleingewerbe mit Wohnungen. Mit geeigneten städtebaulichen Konzepten kann eine hinreichende Auslastung der vorhandenen Netze gesichert werden.

## Stadtumbau als Querschnittsaufgabe

Hier wird deutlich, wie eng Bestandsbeseitigung, Bestandsentwicklung und Neubau miteinander verknüpft sein müssen, wenn tragfähige und finanzierbare Lösungen gefunden werden sollen. Dem trägt zum Beispiel das Thüringer Innenministerium dadurch Rechnung, dass alle Abrisse eines Jahres in einem Pool zusammengefasst werden können, um durch die gegenüber der Förderobergrenze möglichen Einsparungen beim Totalabriss den aufwendigeren selektiven Rückbau mitfinanzieren zu können.

Mit dem Rückbau leerer Wohnungen wird allerdings nur eine Entwicklung nachvollzogen, die bereits im Vorfeld zu Problemen der Auslastung von sozialen und technischen Infrastrukturen geführt hat, insbesondere dann, wenn der Leerstand nicht durch ein Leerstands- und Umzugsmanagement in seiner räumlichen Verteilung so gesteuert wird, dass stufenweise sinnvolle Netzabschnitte oder Einzugsbereiche stillgelegt werden können. Die Dimension der stadtfunktionalen und stadttechnischen Folgeprobleme wird gerade erst in Ansätzen erkennbar, denn auch hier gilt, dass die Bestände an die veränderte Situation anpassen sind.

Es muss davon ausgegangen werden, dass der Umbau unserer Städte noch einen erheblichen Planungsbedarf auslösen wird, zumal der Prozess sinkender Einwohnerzahlen sich weit in die Zukunft hinein fortsetzen wird. Das bedeutet, dass Stadtumbau und damit auch der gezielte und städtebaulich zielführende Abriss von Wohngebäuden zur gängigen Alltagspraxis werden muss.

Stadtumbau ist – solange es sich um die Bestände der Nachfolgeunternehmen der DDR-Wohnungswirtschaft handelt – schwierig genug, aber immerhin mit entsprechender Förderung umsetzbar. Ein wesentlicher Garant des Erfolges ist dabei die Qualität des Ergebnisses; gestalterisch, funktional wie technisch. Dies lässt sich am Beispiel Leinefelde belegen.

Was in Leinefelde nur bedingt dargestellt werden kann, weil es angesichts der Situation dieser Stadt kein besonderes Thema war und ist, ist die Frage nach der Einbeziehung der privaten Eigentümer in den Stadtumbauprozess. Nach gegenwärtiger Einschätzung sind private Abrisse allenfalls im Ausnahmefall zu erwarten, obwohl an vielen Standorten ein Leerstandsschwerpunkt in den privaten Beständen liegt. Hier fehlen wirksame Instrumente, deren Entwicklung kurzfristig auch deshalb wichtig ist, weil diese Problematik in den Alten Ländern in viel größerer Schärfe auftreten wird. Insofern liegt in der spezifischen

Struktur des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern eine Chance zur Bewältigung der anstehenden Schrumpfungsprozesse.

In der aktuellen Situation trifft in den neuen Ländern die Umsetzung von Bestandsabriss bei gleichzeitiger Aufwertung der Restbestände auf große Schwierigkeiten:

Es zeigt sich, dass trotz kostendeckender Förderung der Abrisse sowohl die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen als auch die Bereitstellung geeigneter, leerer Objekte die notwendigen Abrissmengen für eine echte Marktwirksamkeit der Maßnahmen nicht zulassen. Eine Ursache dafür ist, dass der für ein Umzugsmanagement notwendige Sanierungsvorlauf nicht realisiert werden kann, da Banken und Fördermittelgeber nur noch im Ausnahmefall bereit sind, die Finanzierung von Aufwertungsmaßnahmen in Plattenbeständen mitzutragen. Eine weitere Ursache ist, dass verschiedentlich ungeeignete Gebäude an ungeeigneten Standorten saniert wurden, so dass notwendige Abrisse wegen der laufenden Kredite nicht realisiert werden können. Diesen Problemen konnte die Stadt Leinefelde durch ihre langfristige Strategie des Stadtumbaus und deren konsequente Umsetzung weitgehend vorbeugen.

Es bedarf also überzeugender Konzepte, die den Zusammenhang zwischen Abriss und Aufwertung verdeutlichen und auf einem hohen qualitativen Niveau umsetzen. In einem angebotsdominierten Wohnungsmarkt wird die Nachfrage zunehmend zu einem Qualitätswettbewerb der Anbieter führen, der sich sowohl auf die Qualität des Wohnungsstandortes als auch auf die Qualität der Wohnung erstrecken wird.

Zukunftsfähige Ergebnisse können nur im engen Zusammenwirken von Kommune und Wohnungsunternehmen realisiert werden. Die Verantwortung der Kommune für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist hier in ganz besonderem Maße gefragt.

Die Stadt Leinefelde hat hierzu geeignete Formen der Koordination und Umsetzung entwickelt und sichert damit im langjährigen Umbauprozess die Qualität aller Maßnahmen.

## Fazit

Aus den zehnjährigen Erfahrungen Leinefeldes lassen sich eine Reihe von Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Stadt Leinefelde hat bereits seit 1993 verantwortungsvoll ihre kommunale Führungsrolle für einen Prozess übernommen, der erst später als „Stadtumbau Ost“ Eingang in den Sprach- und Handlungsgebrauch von betroffenen Städten gefunden hat.
- Der Stadtumbau wurde zur „Chefsache“ einer Initiative von Infrastruktursicherung und führte als offener und ehrlicher Umgang mit den Bürgern zur Akzeptanz durch Perspektive: „Sage dem Bürger die Wahrheit; er kennt sie eigentlich schon“.



- Der Stadtumbau, der nachhaltig sein soll, muss eingebettet sein in die Gesamtstrategie: Arbeit – Wohnen – Natur.
- Der Stadtumbau muss als Prozess begriffen werden: zielorientiert, flexibel, mit kontinuierlicher Koordination aller Maßnahmen auf der Grundlage eines abgestimmten Rahmenplanes.
- Der Stadtumbau benötigt eine hohe architektonische Qualität als Botschaft der Aufwertung und führt zur Steigerung des Selbstbewusstseins der Bewohner als wichtiger Parameter für eine Standortsicherheit.
- Der Stadtumbau ist stets für die Gesamtstadt zu betrachten: Das Motto lautet daher „Stadt für weniger Bürger“ – das gilt mehr oder weniger schnell für Ost und West gleichermaßen.

Gerd Reinhardt

Bürgermeister der Stadt Leinefelde

## Leinefelde – Extremfall und Modellstadt

Das war Rekord in der DDR: 90,5 Prozent „Platte“ im Wohnungsbestand. Ein schweres Erbe für das thüringische Leinefelde. Bürgermeister Gerd Reinhardt: „Wir standen vor der Wahl: Entweder schaffen wir uns ab oder gehen in die Offensive.“ Leinefelde ging in die Offensive und setzte weitgehend auf Umnutzung, Wohnumfeldverbesserung und nur punktuell auf Abriss. Ein Weg, der viel Beachtung und Anerkennung fand. Leinefelde gewann unter anderem den Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ (2002) und drei Bauherrenpreise (1999 und 2001). Durch die Präsentation auf der EXPO 2000 in Hannover („Zukunftswerkstatt Plattenbau“) wurde die internationale Fachöffentlichkeit auf die Stadt aufmerksam. Delegationen deutscher und ausländischer Kommunen und Hochschulen informieren sich vor Ort. Die Kontakte und Kooperationen reichen mittlerweile bis Japan und Kuba. Bürgermeister Reinhardt versteht Leinefelde durchaus als Vorbild: „Wenn Leinefelde als extremster Standort Entwicklungschancen hat, dann haben es alle anderen Städte bei angepasster Konzeption auch.“ (ram)

Stephan Reiß-Schmidt

## Wachstum nach innen? Innenentwicklung und F

**„Stadtumbau statt Stadterweiterung“ wird als neue Leitlinie empfohlen, da die meisten deutschen Städte am Ende ihres Wachstums stehen. Wachsende Stadtregionen scheinen nunmehr die Ausnahme. Doch auch hier wäre eine Strategie, die den Bestand ignoriert und auf neue Bedarfe nur durch Zubau und Außenentwicklung reagiert, nur kurzfristig erfolversprechend. Eine primär bestandsorientierte und nach innen gerichtete Strategie ermöglicht hingegen sowohl Wachstum als auch „qualifizierte“ Schrumpfung. Am Beispiel der gemeinhin als prosperierend und „wachsend“ betrachteten Stadt München werden Voraussetzungen, Instrumente, Hemmnisse und Wirkungen einer „Stadtentwicklung nach innen“ dargestellt.**

## Wachstum, Schrumpfung und Stadtentwicklung

Fast 150 Jahre lang sind mit der industriellen Entwicklung die meisten Städte Europas kontinuierlich oder auch in Sprüngen an Einwohnern, Arbeitsplätzen und besiedelter Fläche gewachsen. Stadtentwicklung und Wachstum schienen lange Zeit Synonyme zu sein.

Mit der Krise der Montanindustrie begannen zuerst in Nordengland, in Nordfrankreich, in Belgien oder im Ruhrgebiet vor etwa 40 Jahren Städte dramatisch zu schrumpfen. Andere, von modernen Industrien und Dienstleistungsunternehmen geprägte Städte verloren im Zuge der Suburbanisierung seit den 1970er Jahren zwar Einwohner und Arbeitsplätze an ihr Umland, die Stadtregionen insgesamt wuchsen aber weiter.

Heute scheinen die meisten deutschen Städte am Ende ihres Wachstums zu stehen, wachsende Stadtregionen wie Hamburg, Rhein-Main, Stuttgart oder München scheinen eher die Ausnahmen zu bilden. „Stadtumbau statt Stadterweiterung“ wird als Strategie empfohlen.

Bei genauerem Hinsehen zeigt sich, dass in den meisten Städten Wachstum und Schrumpfung bereits heute nebeneinander existieren. So ist die Einwohnerzahl Münchens seit den Olympischen Spielen 1972 mit einigen kleineren Schwankungen annähernd konstant geblieben. Gleichwohl wurden über 200.000 Wohnungen gebaut, wurde die Stadtstruktur räumlich erheblich verändert und auch nach außen erweitert. Die Zahl der Einwohner in der ganzen Region wuchs von 1950 bis 1980 von 1,4 auf 2,3 Mio., bis 2001 dann aber nur noch auf 2,48 Mio. (nur EW mit erstem Wohnsitz). In der Stadt sank die Zahl der Beschäftigten in