



Christiane Thalgott

Die Entwicklungsmaßnahme Norderstedt-Mitte

Ein Beispiel aus den frühen Jahren der Städtebauförderung

Die Stadt Norderstedt wurde, nach fünfjähriger Vorbereitung, am 1. Januar 1970 aus den vier Gemeinden Garstedt und Friedrichsgabe (Kreis Pinneberg) sowie Glashütte und Harksheide (Kreis Stormarn) gegründet und dem Kreis Segeberg zugeordnet. Damit war dem schumacherschen Achsenplan für Hamburg Genüge getan, indem jeweils „Achsenwurzel“ und „Endpunkt“ einem Verwaltungsraum zugeordnet wurden. An der Grenze zu Hamburg entstand so die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins mit damals 57.000 Einwohnern.

Die neue Stadt war jetzt, nachdem die Grenzen entsprechend eines landesplanerischen Gutachtens neu geordnet waren, auch groß genug für eine qualifizierte Verwaltung. Man hatte heftig gestritten, ob 80.000 (Meinung des Landes) oder 100.000 Einwohner (Norderstedt) das richtige Ziel seien. Im Jahr 1985 sollte das Ziel mit 80.000 Einwohnern erreicht sein. Dabei sollte, so war das Ziel formuliert, eine eigenständige schleswig-holsteinische Stadt entstehen. Aber natürlich versprach man sich, auch Impulse des dynamischen Wachstums der Metropole Hamburg hier für Schleswig-Holstein fruchtbar werden zu lassen. Neue Einwohner und neue qualifizierte Arbeitsplätze in Büro und Gewerbe sollten attraktive Standorte finden. Die Umsetzung dieser Ziele sollte also „in einer eigenständigen schleswig-holsteinischen Stadt“ – und nicht weiter so zufällig zusammengewürfelt wie bisher in den Gemeinden – erfolgen.

Im Juni 1971, fast gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes am 1. August 1971, wurde ein Entwicklungsgutachten als Grundlage für den Flächennutzungsplan und ergänzend die erforderlichen Voruntersuchungen für die Entwicklungsmaßnahme in drei Teilbereichen beauftragt:

- Norderstedt-Mitte (210 ha; zentrale Einrichtungen, Kultur, Verwaltung und 6.000 Wohnungen, dazu die U-Bahnverlängerung),
- Glashütte (Wohnen in Reihen- und Einzelhäusern) und
- Harkshörn (Industrie und Gewerbe).

Mit Information gegen Protesthaltungen

Für die geordnete Umsetzung dieser Ziele erließ das Land Schleswig-Holstein am 13. Juli 1973 eine Entwicklungsverordnung nach dem Städtebauförderungsgesetz. Deren Bekanntmachung erfolgte selbstverständlich, erzeugte jedoch keinerlei Resonanz. Der Sturm der Entrüstung brach später völlig unerwartet los, als die 598 betroffenen Grundeigentümer vom Amtsgericht über die Eintragung des Entwicklungsvermerks in ihrem Grundbuch informiert wurden. Bei

Nachfragen im Amtsgericht wusste dort niemand so recht Bescheid, und im Bauamt wurde über den Abriss von Häusern für Grünflächen oder Geschosswohnungsbau gemunkelt. „Wenn hier etwas abgerissen wird, ist es das Rathaus“, verkündeten die Vertreter der Bürgerinitiative, die sich sofort gebildet hatte. Erst jetzt wurde eine intensive Beteiligung der Bürger beauftragt. In vielen Informationsveranstaltungen konnte der berechtigte Bürgerzorn abgebaut werden und mündete in konstruktive Zusammenarbeit über viele Jahre.

In einer Normenkontrollklage wurde 1975 die Rechtmäßigkeit der Verordnung, d. h. die Notwendigkeit der Anwendung der Instrumente des StBauFG für Norderstedt-Mitte und Harkshörn bestätigt, die Wohnbebauung in Glashütte bestand die Überprüfung nicht. Damit kehrte Ruhe und Verlässlichkeit in die weitere Umsetzung der Planung ein. Die städtebaulichen Wettbewerbe zeigten Zukunftsbilder, das unscheinbare Moorbektal wurde zu einem schönen Park, die Wohnbebauung in der Mischung aus Reihenhäusern und Geschossbau an baumbestandenen Straßen mochten die Menschen. Der äußerst achtsame Umgang mit dem Bestand an Häusern, Bäumen und Menschen war nun gelernt.

Darüber hinaus wurde die Notwendigkeit, für das Gemeinwohl, für neue Wohnungen und Arbeitsplätze, für einen Park, eine Schule und ein Rathaus Grundstücke von Landwirten zu fast landwirtschaftlichen Preisen zu erwerben, breit akzeptiert; ärgerlich war allerdings das Erbrecht, nach dem der Hoferbe den Gelderlös mit den Geschwistern teilen musste. Inzwischen gibt es in Norderstedt-Mitte kaum noch unbebaute Grundstücke. Trotzdem ging es nicht so schnell, wie gedacht, und nach 15 Jahren lebten noch keine 70.000 Menschen in Norderstedt - heute sind es 78.000.

Anwendung der neuen Instrumente

Entwicklungsmaßnahmen wurden, trotz einiger sehr erfolgreicher Maßnahmen, wie in Norderstedt oder Hannover, nur selten realisiert. **Stadtsanierungen** waren dagegen vielfach schon vor dem StBauFG in den sechziger Jahren begonnen



Abb.1: Norderstedt von oben (Foto: EGNO – Entwicklungsgesellschaft Norderstedt GmbH)

worden, allerdings mit teilweise sehr rabiaten Methoden der sogenannten Flächensanierung. Auch wurde etwa teilweise zur Verbreiterung von Straßen die Randbebauung abgerissen. Dies wurde jetzt nach den Regeln des neuen Städtebauförderungsgesetzes, das den Sozialplan und die Bürgerbeteiligung einforderte, zunehmend aber auch gegen Widerstand der Bevölkerung, fortgesetzt. In der Folge wurde aus dem Weckruf, den Hans-Jochen Vogel als Präsident der Deutschen Städtetags erschallen ließ – „Rettet unsere Städte jetzt!“ –, im Denkmalschutzjahr 1975 ein lauter vielstimmiger Chor. Zu viele alte typische Gebäude und ganze Stadtquartiere waren für eine technisch perfekte, aber oft ungeliebte Neubebauung abgerissen worden. Die Sanierung verlor einen Teil der breiten Akzeptanz. Dabei war es nicht der Verlust des Eigentums, der zu Protesten führte – da war mancher froh, dass für den baufälligen Altbau (natürlich das Grundstück) noch Geld floss –, sondern der Verlust an Identität ganzer Stadtquartiere beförderte die lauten Proteste, die keineswegs nur von den Hausbesetzern artikuliert wurden, sondern von vielen Bewohnern und zunehmend auch von Gewerbetreibenden, denen die Arbeitswerkstatt und die Kundenschaft abhanden kam.

1982 schaffte Hardt-Waltherr Hämer mit der „IBA-Alt“ in Berlin eine neue Sicht- und Handlungsweise. Die Bewohner wurden nach ihren Wünschen und Fähigkeiten zum Mitbauen angeleitet und ermutigt und die Altbauten nicht zum Abriss, sondern zur Reparatur bestimmt. Die Quartiere behielten ihre Bewohner und ihre bauliche, soziale und ökonomische Substanz.

Ebenfalls 1982 begannen wir Planerinnen, uns um die Verbesserung der noch nicht einmal zehn Jahre alten Großsiedlung Kirchdorf-Süd zu kümmern, die unwirtschaftlichen Laubengänge baulich zu schließen, eine Fahrradwerkstatt einzurichten

und einen Müttertreff als Pavillon zu ergänzen. Die **Nachbesserung** der kaum zehn Jahre jungen **Großwohnanlagen** wurde ein neues wichtiges Thema der Stadtsanierung. Hier wurden große und kleine, bauliche und gesellschaftspolitische Fehler in den Großsiedlungen korrigiert.

Heute, nach 50 Jahren Städtebauförderung, wird selbstverständlich erwartet, dass die öffentliche Hand die Stadtsanierung fortsetzt, den Baubestand, wenn nötig mit Geld, erneuern hilft und die Infrastruktur finanziert. Steigt dadurch der Wert der Häuser und Grundstücke, wollen alle Betroffenen den Mehrwert ungeschmälert in der eigenen Tasche wiederfinden: Alles andere wäre ja Enteignung. Nicht anders bei den Entwicklungsmaßnahmen: Was 1974 selbstverständlicher Beitrag für die Entwicklung der Gemeinde war, wird heute als unzumutbarer Eingriff in die Gewinnerwartung, d. h. ins Eigentum, gewertet.

Das **Gemeinwohl** muss wieder gelernt werden, sonst haben wir mit den Entwicklungsmaßnahmen im BauGB zwar brauchbare Gesetze, um mit neuen Wohnungen die Wohnungsnot der jungen unteren und mittleren Einkommenschichten zu bekämpfen, trauen uns aber nicht, sie anzuwenden!



Prof. Dr.-Ing. e.h. Christiane Thalgott
München