

Stadtumbau – neue Strategien für Leipzig

– Bestandserhalt in Gründerzeitvierteln am Beispiel des Seeburgviertels –¹

Die Diskussion über einen Paradigmenwechsel in der baulichen Entwicklung unserer Städte ist nicht neu und auch nicht mehr nur auf den Ostteil des Landes beschränkt. Es werden schon lange Wege gesucht, die aus der städtebaulichen Krise führen, denn Schrumpfungsprozesse durch Alterung, Umland- und überregionale Abwanderung veränderten die Städte und tun es weiterhin.

Leipzig steht exemplarisch für diese Entwicklung. Als die so genannte »Boomtown« des Ostens wurde sie titulierte, als Vorzeigebispiel der »blühenden Landschaften«. Aber die Nachwende-Entwicklung hat alle Marktanalysen und Zukunftsstrategien überholt. Die Stadt und ihr Umland veränderten sich in rasantem Tempo. Die Suburbanisierung auf der »grünen Wiese« war gekennzeichnet durch großzügige Ausweisung von Bauland und Verkehrswegen. Die Innenstadt entleerte sich, da der periphere Eigenheimbau auch von staatlicher Seite stark gefördert wurde.

Das Problem des Wohnungsüberhangs wurde noch verschärft durch die hohen staatlichen Subventionen im Wohnungsneubau und flächendeckende Sanierung von privater Gründerzeitsubstanz, die selbst bei Niedrigpreisen in manchen Stadtteilen keine Nachfrage findet. Luxussanierungen in ansprechenden Gründerzeitvierteln, Notstandhaltung von Altbausubstanz in sozial schwächeren Stadtteilen und Abriss in den zu DDR-Zeiten begehrten, nun altersbedingt leer laufenden Plattenbausiedlungen; Parkplatzabschreibungen und verwilderte Brachflächen neben neuen Bürokomplexen und Schrebergärten: so zeigt sich das heutige Gesicht der Stadt.

Durch den immensen Wohnungsleerstand in den strukturschwachen Regionen der Bundesrepublik gewinnt das Szenario des Rückbaus immer mehr an Bedeutung. »Nichtbauen« ist einzigartig in der Stadtbau- und Architekturgeschichte unserer Zeit. Deutsche Architekturfakultäten, außerhalb von Leipzig und anderen »Brennpunkten«, setzen sich nur zögerlich damit auseinander und wenn, dann meist als Randerscheinung der Raumplanung: entspricht diese Art Planungsstrategie doch so gar nicht dem prototypischen Architektenbild.

¹ Überarbeitete Fassung des Beitrages im Workshop der Rosa-Luxemburg-Stiftung Sachsen e. V. »Leipzig 2020: Europäische Metropole oder mitteldeutsche Provinzperle? – alternative Visionen – « in Leipzig am 11. Juni 2005.

Das Leitbild »perforierte Stadt« hat vermeintlich ausgedient

Als Programm für »lebenswerte Städte und attraktives Wohnen« wurde der »Stadtumbau Ost« 2001 von der Bundesregierung beschlossen und mit mehr als 1,1 Mrd. Euro gefördert. Kernaussagen, wie die Aufwertung von Stadtquartieren betreibt die Leipziger Stadtplanung souverän. Vorzeigeprojekte wie Rabet und Eilenburger Bahnhof, bei denen sich mit den gestalteten Freiflächen auch das Wohnumfeld stabilisierte, belegen dies.

Abb. 1: Instrumentarien des Stadtumbaus



Einfrieren von Bausubstanz



Stadt als Kulisse



blühende Landschaften

Doch was den zweiten Schwerpunkt, den Rückbau, anbelangt, so tun sich damit nicht nur die städtischen Planer schwer. Bis 2013 müssen 250 000 Wohnungen vom Markt genommen werden; Marktberreinigung, wie es so schön heißt. Das, was als Rückbau von Plattenbaustrukturen begonnen hatte, weitet sich nun zum scheinbar leichtfertigen Abriss von Gründerzeitsubstanz. Die Diskussion über die einzuschlagende Richtung brach durch die Abrisse der letzten Monate nicht nur in Fachkreisen, sondern auch in der Leipziger Bevölkerung auf.

Von der »perforierten Stadt« als Leitbild will auch im Rathaus keiner mehr sprechen: zu negativ ist die Begriffsbesetzung – zu heftig die Diskussion um die Erhaltung der europäischen Stadt in ihrer Dichte. Doch der erwünschte stadtstrukturelle Rückbau von der Peripherie zur Kernstadt wird selbst in den großflächigen Plattenbaugebieten nicht in seiner geplanten Konsequenz durchsetzbar sein. Grünau muss, genau wie innerstädtische Gebiete auch, standortanalytisch erfasst und darauf abgestimmt in sinnvollen Teilbereichen schrumpfen. Die wirklichen Brennpunkte liegen woanders. In Ortsteilen wie Volkmarsdorf oder Lindenau, von LWB-Geschäftsführer *Christoph Beck* als »diskriminierte Lagen« abgetan, gibt es genug zu sichernde Altbausubstanz. Dort müssen nicht Abrissbagger, sondern neue Konzepte greifen. Unkonventionelle Projekte wie beispielsweise die Initiative »Wächterhäuser« des Vereins HausHalten e. V. versuchen durch kreative Zwischennutzer Altbausubstanz zu erhalten. Und das Konzept scheint aufzugehen: Das erste Wächterhaus, Lützner Straße 30, zieht mehr und mehr Nutzer an. Dabei geht es nicht darum, unnötigen Wohnraum zu schaffen, sondern Frei-

räume für neue Ideen zu kleinen (Nebenkosten-) Preisen anzubieten. Das Interesse ist groß, neue Häuser werden folgen und doch greift dieses System nur in Gebäuden mit funktionierender Infrastruktur.

Zurzeit sind aber immer noch 2500 von 12 500 Gründerzeitbauten im ganzen Stadtgebiet baufällig, darunter 400 akut vom Einsturz bedroht.

Wiederbelebungsversuche in der Ostvorstadt²

Neue Strategien zur Substanzerhaltung, Eigentums- und Profilbildung werden im Leipziger Seeburgviertel, welches sich direkt an die Innenstadt anschließt (siehe Abb. 2), gebündelt angewendet. Das Gebiet liegt im Ortsteil Zentrum Südost und gehört teilweise zum historisch gewachsenen graphischen Viertel, besitzt aber keine mitgewachsene Identität. Vom Charakter her ein reines Wohngebiet, hat es gerade durch seine Citynähe unentdeckte Potentiale aufzuweisen. Das Seeburgviertel, früher Handwerker-, Handels- und Verlagsviertel ist (noch) ein toter Winkel Leipzigs, ohne eigene Identität und ohne große Bedeutung im gesamtstädtischen Kontext.

Abb. 2: Das Seeburgviertel



² Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf meine an der Bauhaus Universität Weimar 2003 angefertigte Diplomarbeit zum Leipziger Stadtumbau und eine Auswahl städtebaulicher Strategien im zentrumsnahen Seeburgviertel. Die Diplomarbeit kann unter www.ulrike-leonhardt.de.vu und www.diplomica.de eingesehen und/oder erworben werden.

Von den Bewohnern liebevoll »Seepiepe« genannt, liegt es unbeachtet von der städtischen Planung zwischen Vorzeige- und Problemgebieten. Letztere, die im Leipziger Osten und Westen zu finden sind, werden bereits mit komplexen Förderinstrumentarien (URBAN u. a.) bedient. Das Seeburgviertel gilt als konsolidierter Bereich, der sich durch seine Zentrumsnähe selbst stabilisieren könnte.

Dennoch, lohnt sich auch oder gerade hier der genauere Blick und die Beschäftigung mit stadtstrukturellen Gegebenheiten, da auch dieses Viertel durch seine bauliche und soziale Heterogenität mit den selben Problemen zu kämpfen hat, wie viele andere in Leipzig.

Strategien nach Maß

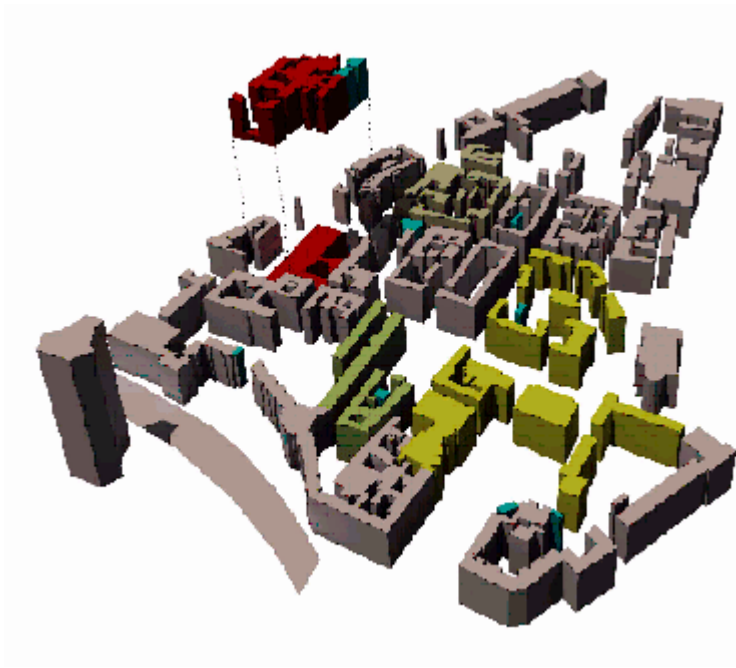
Der Titel der vorliegenden Diplomarbeit »Stadtumbau_neue Strategien für L.E.« bezieht sich nicht nur auf eine rein städtebauliche Herangehensweise, sondern auf das Aufzeigen verschiedener Faktoren, wie politische, gesellschaftliche, ökonomische und wirtschaftliche Instrumente und ihre Verknüpfung miteinander. Anhand des Beispielgebietes »Seeburgviertel« werden drei unterschiedliche städtebaulich-strukturelle Szenarien aufgestellt und im Wohnblock detailliert weiterentwickelt.

Die erste Strategie: Die städtische Planung setzt ihre Instrumentarien der Durchgrünung und Wohnumfeldverbesserung gezielt ein. Diese werden in meiner Ausarbeitung jedoch gebündelt auf das Entwurfsgebiet angewendet.

Die zweite Strategie versteht sich als marktorientierter, punktueller Eingriff in die Stadtstruktur durch Erwerb von Immobilien. Die Aktienstadt (Vorbild ist »Bürgerstadt AG« Berlin) privatisiert Einzelobjekte und gibt dem Bürger seine Entscheidungshoheit zurück. Sie steht als Anfangsmodell für die städtebauliche Erneuerung, kann aber nur Antriebsmotor sein und erhält Gebäude nach rein standortspezifischen Gesichtspunkten.

Das dritte Szenario ist eine Verbindung zwischen den vorangegangenen Konzepten und versucht, durch Herausbildung von Quartiersprofilen dem Viertel einen eigenen Charakter zu geben und die verschiedenen Interessengruppen einzubeziehen. (siehe Abb. 3). Entstanden ist ein Maßnahmenkatalog mit unterschiedlichen Möglichkeiten des Stadtumbaus, der allgemeingültige Anwendung finden soll, im Untersuchungsgebiet aber verortet ist.

Abb. 3: Modell »Stabilität durch Vielfalt«



Das Modell vereint die vorgestellten Konzepte in sich: Städtische Planung trifft auf aktien erworbene Gebäude und Experimentierfelder. Urbane Dichte wird durch das Zusammenspiel von funktioneller Mischung und selbst bestimmtem Bürgertum hergestellt.

Die Beschäftigung mit dem komplexen Thema »Stadtumbau« hat gezeigt, dass es nicht nur einen Weg in der zukünftigen Stadtentwicklung geben kann, sondern dass ein Ineinandergreifen verschiedener Strategien sinnvoll ist.

Die »perforierte Stadt« wird unterschiedlich durchgearbeitet und versteht sich nicht nur als »Abrisspool«. Die städtische Planung ist vielfältig: von Quartiersmanagement in sozial und strukturell schwächeren Gebieten über Brachengestaltung als Stadtteilparks bis hin zu Selbstnutzergruppen, die zusammengeschlossen zu Baugenossenschaften, in Eigeninitiative Wohnraum sanieren. Eine nachhaltige Stadtplanung kann nicht nur durch gezielten Abriss in der gründerzeitlichen Blockbebauung erreicht werden. Abrisskosten können schnell bei 200 000 Euro pro Haus liegen und bringen nicht die erwünschte Wohnumfeldverbesserung, wenn Nachfolgekonzepte fehlen.

Durch die Schrumpfungsprozesse und das daraus folgende Wohnungsüberangebot ist Rückbau von Bausubstanz unerlässlich, sollte aber städtebaulich vertretbar bleiben, das heißt Abriss von Gebäuden in Zeilenbebauung oder von Eckgebäuden muss verhindert werden, um das Stadtgefüge nicht zu zerstören. Der gewählte Ansatz liegt in einer Erhaltungs- und Umbaustrategie, die versucht, historisch wertvolle Bausubstanz durch neue Nutzungskonzepte und Maßnahmen zu sichern. Der Katalog wird durch eine imaginäre Marketingkampagne unter dem Titel: »Komm und bleipzig« und der Vermarktung von neuartigen Produktideen unterstützt (siehe Abb. 4).

Abb. 4: Marketingkampagne »Komm und bleipzig«

Über den Dächern von Leipzig.

feiern Sie mit uns ...



die Car-Lounge | leuchtende Glaskuppel | **ideale**
Partylocation | zentrumsnah | gut erreichbar | spekta-
kulärer Blick auf die City | Tanzen unter Sternen

Mit Brötchenduft aufwachen?

wohnen Sie mit uns ...



der Neubau | Balkon | Sonne | großzügige Räume
Innenhof | 3R/600 Euro | kurz zum Bäcker | die Kleine
spielt im Hof | und abends ins Theater

Nisten Sie sich ein!

arbeiten Sie mit uns...



die Zugvögel_basis | kombiniertes Wohnen-Arbeiten |
Gründerzeit-Ambiente | Geschäftsleute & Freiberufler |
ab 60 Euro/Tag | Tagungsräume ab 180 Euro/Tag

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung für das innovative Nutzungskonzept für eine Gründerzeitvilla findet die Arbeit ihren ökonomisch-realen Abschluss. Die Zugvögel_basis (siehe Abb. 4 bzw. 5) richtet sich an Freiberufler, Pendler und Kreative, die nur für einen bestimmten Zeitraum in Leipzig sind. Sie soll eine Basis zum integrierten Arbeiten und Wohnen sein, welches in Verbindung mit serviceorientierten Dienstleistungen eines nahen Hotels funktioniert. Nachdem die Immobilie denkmalgerecht saniert ist, kann sie sich wirtschaftlich durch einen durchdachten Businessplan schon nach wenigen Jahren amortisieren. Durch den Hotel-Multiplikator werden die Personal- und Betriebskosten minimal gehalten. Wichtig war, die Planung immer mit den realen Gegebenheiten Leipzigs zu hinterfragen und abzusichern.

»500-Häuser-Liste« mit das Stadtbild prägenden, vom Einsturz bedrohten Gebäuden erstellt werden. Auch geht es um neue Wege, städtische Fördermittel akquirieren zu können. »Für Gebäudeerhaltung ohne Zukunftschancen können wir kein Geld aufwenden«, so *Michael Köppl* vom Sächsischen Staatsministerium des Inneren auf einem Kolloquium Mitte April 2005. Die derzeit gefahrene Polit-Linie des Freistaates Sachsen sieht eine Fördermittelgewichtung von 80 Prozent für Abriss zu kläglichen 20 Prozent für Aufwertung und Gebäudesicherung vor. Dieses Ungleichgewicht gilt es umzuschichten, doch die Stadt Leipzig kann dazu keine finanzielle Hilfestellung leisten. Laut Zeitungsmeldungen können Fördermittel in Millionenhöhe nicht abgerufen werden, da der Stadt das geforderte Eigenkapital dafür fehlt. An diesem Punkt müssten Leipzigs Bürger eingreifen. Vereine oder Stiftungen können durch Drittmittel den städtischen Eigenanteil übernehmen, damit die Stadt die benötigten Fördermittel erhält.

Für derlei positive Zukunftsmusik bedarf es jedoch nicht nur einem gezielten Austausch der Stadt mit dem Freistaat, sondern auch mit ihren Bürgern. Entscheidend dafür sind zum einen eine zukünftige Planung, die sich auf innerstädtische Stärken besinnt und städtisches Wohnen mit Eigenheimqualität verbindet und zum anderen die Gewährleistung unbürokratischer Konzepte zur Sicherung von Bausubstanz bei gleichzeitiger Zuführung neuer Nutzungen und Zielgruppen.

Leipzig ist aus Tradition eine einflussreiche Bürgerstadt. Der Bürger sollte sich die Stadt zurück »erobern« und dabei durch eine flexible Gesetzgebung und Förderpolitik unterstützt werden.

Autorin: Dipl.-Ing. Ulrike Leonhardt, Architektin und Journalistin, <u_leonhardt@web.de>