



NABU.de Themen Siedlungsentwicklung, Bauen Praxis Management Innenstadtumbau Ost

## Abriss allein ist keine Lösung

NABU Newsletter Living 2010 zum Umgang mit dem Innenstadtumbau Ost

**17. Oktober 2008** - Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau-Ost fördert nicht immer nur städtebaulich sinnvolle Lösungen. Mitunter scheinen strategisch sinnvolle, nachhaltige Lösungen für die Stadtentwicklung sogar ganz aus dem Blickfeld zu rutschen. Das Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau stellt eine integrierte Betrachtung an und plädiert für eine ganzheitliche Planung.

### Erhöhter Druck auf die Altbausubstanz im Stadtumbau-Ost

Durch Abriss allein, wie er derzeit in vielen Städten durch das Programm Stadtumbau-Ost praktiziert wird, entsteht noch keine Aufwertung, vor allem nicht in den Innenstädten. Am prägnantesten zeigt sich dies dort, wo die Probleme offensichtlich sind und die Chancen in der Zukunft liegen: In den Gründerzeitquartieren der Städte. In fast allen Städten bestehen teilweise sehr großräumige Gründerzeitquartiere, die städtebaulich wertvolle Ensembles bilden. So wie Wachstum und Schrumpfung parallel auftreten, so liegen repräsentative, hochwertige Quartiere neben stark gefährdeten, stigmatisierten.



Leerstand eines ganzen Straßenzugs in Zeitz.

Abriss findet dort statt, wo der Leerstand am höchsten ist. Wenn also nicht in den Wohnungsbeständen außerhalb der Innenstädte abgerissen wird, dann erhöht sich der Druck auf die leer stehenden Altbaubestände. Dies steht den Zielen des Programms Stadtumbau-Ost entgegen, das vor allem eine Stärkung und Aufwertung der Innenstädte bei gleichzeitigem Wohnungsabbau von Außen nach Innen vorsieht.

### Der Abriss erfolgt nicht nach städtebaulichen Kriterien

Der Abriss von Wohnungen im Altbaubereich bedeutet oftmals einen Eingriff von großer städtebaulicher Tragweite und die Vernichtung von bestehenden Werten. Die Steuerung der Abrisse durch integrierte Stadtentwicklungskonzepte ist bislang nicht objekt- und teilweise nicht einmal quartiersgenau. Abriss erfolgt daher meist ohne konkrete städtebauliche Strategie, sondern scheinbar zufällig. Dieser Umstand ergibt sich aus den verschiedenen Abhängigkeiten von Eigentümerstrukturen, Förderabläufen sowie Lage und Leerstandsvorkommen. Der Zeitdruck, der durch die Förderabläufe entsteht, verstärkt diesen Effekt anscheinend noch. Meist kann lediglich der Denkmalschutz Abrisse verzögern oder verhindern, wenn auch nur sehr begrenzt. Städtebauliche Kriterien greifen in Streifzfällen meist nicht, wenn die (finanzielle) Zumutbarkeit des Erhalts (z.B. als Denkmal) nicht gegeben ist.

Natürlich sollte es, unter der Voraussetzung, dass Nachnutzungen den Abrissen im Wohnungsbestand folgen, auch im Altbau möglich sein, mittels Abriss neue Qualitäten zu schaffen, aber bei wahllosen, punktuellen Abrissen in den Innenstädten besteht auf Grund der Zufälligkeit durch jeden einzelnen Abriss das Risiko, qualitativ hochwertige Altbauquartiere in ihrer städtebaulich intakten Form zu zerstören.

### Abrissmaßnahmen im Stadtumbau erschweren Aufwertung



Umnutzung einer Brachfläche als Parkplatz

Städtebaulich bedeutende Punkte, wie es Eckgebäude oftmals sind, stehen in großer Bedrängnis. Sie sind vom Leerstand, unter anderem aufgrund problematischer Lage an Verkehrskreuzungen oder von schlechter Belichtung, am meisten betroffen. Werden diese Lagen erst einmal abgerissen, entsteht selten etwas Neues an diesen Stellen. Dies führt direkt zum nächsten Problemfeld: Die Aufwertung im Stadtumbau geht langsam voran, und in vielen Fällen findet sie nicht innerstädtisch statt. Abrissmaßnahmen im Altbaubestand erschweren den Aufwertungsprozess, denn die meisten Kommunen nennen neben Leerstand Brachen ihre größten städtebaulichen Missstände. Diese folgen aber fast jedem Abriss, da sinnvolle Nachnutzungen in den seltensten Fällen entstehen.

Der Abriss bewohnbarer, also relativ intakter Gebäude, wie in den Förderbedingungen zum Stadtumbau vorgesehen, bewirkt zunächst einmal keine Aufwertung, sondern einfach andersartige Missstände. Um eine gründerzeitliche Blockrandbebauung in ein städtebauliches Ensemble mit entsprechenden Wohn- und Umfeldqualitäten umzubauen, die den Ansprüchen potenzieller Nutzer entsprechen, braucht es Investitionen in die Aufwertung. Dazu gehört vor allem Freiräume gestalten, private Gärten schaffen, öffentliche Spielplätze bauen, Schulen und Kindergärtenplätze bereithalten, Parkplätze erstellen, Verkehrsbelastung reduzieren. Dies alles könnte auch ohne Abriss geschaffen werden.

### Den Wert der Bausubstanz nicht am Strukturwandel messen


Es geht im Stadtumbau durchaus um eine Neubewertung des Bestands, aber keine in erster Linie ökonomische. Aus Rohstoffen und wertvollen Materialien sind über Jahrhunderte hinweg u.a. kulturelle Werte geschaffen worden. Auch in der Bewertung der Bestände nach ökologischen Gesichtspunkten müssen diese Aspekte einfließen.

Der gebaute Raum und die öffentlichen Flächen der Innenstädte stehen einer immer geringeren Zahl von Bewohnern und Unternehmen gegenüber. Dieses Überangebot sollte sich in niedrigeren Mietpreisen niederschlagen. Denn Nutzer reagieren auf den Mietpreis

durchaus sensibel. Niedrige Preise erleichtern die Entscheidung über eine Niederlassung. Kostenlose Angebote werden den Raumbestand erhalten helfen. Auch wenn „was nichts kostet ist nichts wert!“ als Schlagwort seine Berechtigung haben mag, in Bezug auf engagierte Menschen mit Ideen hat es das nicht, denn "Nutzung ist der beste Denkmalschutz". Bestehende Initiativen, wie z.B. die Wächterhäuser in Leipzig ([www.haushalten-leipzig.de](http://www.haushalten-leipzig.de)), greifen solche Überlegungen praktisch auf und werden mittlerweile nicht nur öffentlich gefördert, sondern auch schon an andere Orte mit Erfolg übertragen.

Dort wo Nutzungen unrealistisch sind und für absehbare Zeit unwahrscheinlich bleiben werden, kann Sicherung und „Einmotten“ als Alternative zum Abriss die historisch gewachsenen Werte der Stadt für folgende Generationen erhalten: Die Entscheidung über den Wert wird vertagt. Sie muss in der Zukunft gefällt werden können. Der Druck, ad hoc auf den Strukturwandel reagieren zu müssen, sollte abgebaut werden.

### Straße der Möglichkeiten - Nutzungsstrategien für das Quartier

Lokale Besonderheiten wieder zu beleben oder weiter zu entwickeln, kann langfristige Entwicklungschancen ergeben. Die James-von-Moltke-Straße in Görlitz, deren Gebäude stark gefährdet sind, wird in dem Konzept „Straße der Möglichkeiten“, das im Rahmen eines Studienprojektes am Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau entwickelt wurde, ins Zentrum einer Nutzungsstrategie des Quartiers gestellt. 

Die Verkehrsbelastung und der hohe Leerstand stellen die größten Probleme vor Ort dar. Sie bedingen einander auch. Die Aufwertungsmaßnahmen haben hier die Verkehrsbelastung zuerst zu lösen. Bestehende Initiativen, vorhandene Studien und die Lagevorteile der Straße werden in den Revitalisierungsideen gebündelt. Die medizinischen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld der Straße werden eingebunden in Szenarien, die neue Bewohner und Lebenswelten für die Straße beschreiben. Mittels dieser Bilder sind die Akteure vor Ort eingestimmt worden, eine vertiefte Zusammenarbeit aufzubauen.

Dies könnte mittels „Stadtumbau-Diensten“ geschehen: Diese Einrichtungen organisieren die Moderation der Prozesse und die Vernetzung von Akteuren. Damit laufen auf gesamtstädtischer Ebene Informationen und Netzwerke zum Stadtumbau zusammen. Die Anbieter müssen neutral und unabhängig agieren können, so dass alle Beteiligten ihre Interessen wiedergespiegelt sehen und damit einen gemeinsamen Anlaufpunkt haben. Solche Dienste oder aber Modelle und Initiativen mit konkreten Projekten zur Neu- und Umnutzung des Bestands sollten weiterhin ein zentrales Ziel der Städtebauförderung sein.

### Alte neue Wohnungen und Wohnumfelder erschließen

Eine Nutzung, die im Marketing der Städte oft unterschätzt wird, ist das Wohnen. Die alte Stadt als Wohnort hat zur Zeit bei einem bedeutenden Teil der ostdeutschen Bevölkerung noch nicht die Attraktivität, die sie in prosperierenden und/oder in westdeutschen Städten schon hat. Konzepte zur Verkehrsentwicklung und Freiraumplanung sind außerordentlich wichtig für die Verbesserung des Wohnumfelds. Der Entwurf und Umbau der Bestandsgebäude für neue, gefragte Wohntypen folgt diesen unterstützenden Maßnahmen. Die Materialität und Typologie der Umbauten sollte in einer Qualität vorgenommen werden, die langfristig erhalten bleiben wird. Nicht zuletzt kann Wohnen in der Stadt nur ausgebaut werden, wenn die soziale Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten gesichert ist.

### Probewohnen



Schau doch mal rein!  
Probewohnen  
Ein Modellvorhaben der  
Nationalen Stadtentwicklungspolitik



Umzüge ins Zentrum sind derzeit aber noch kaum zu verzeichnen. Ein Grund dafür ist im schlechten Image zu suchen, das die Wohnlage "Innenstadt" bei potenziellen Bewohnern noch besitzt. Dies gilt es aufzulösen. Die realen Wohnbedürfnisse müssen erkannt werden, vor allem aber muss ermöglicht werden, dass Stadtrandbewohner die Wohnqualitäten im innerstädtischen Altbau kennen lernen. Das Wohnen in der alten Stadt auszuprobieren und damit die eigene Meinung durch Erfahrung zu ergänzen, ist ein Ansatz, der im Modellvorhaben „Probewohnen – zurück in die Gründerstadt“, der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, welches das Görlitz Kompetenzzentrum mit Projektpartner Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Görlitz und WBG Wohnungsbaugesellschaft Görlitz umsetzt, verfolgt wird.

In mehreren Wohnungen im Görlitzer Gründerzeit-Viertel werden in den nächsten Monaten unterschiedlichste Menschen zur Probe wohnen können. Die Beteiligten ziehen in fertig eingerichtete Stadtwohnungen ein, wo sie Erfahrungen mit dem innerstädtischen Leben in Görlitz sammeln können. Aus diesen Erfahrungen, die mit sozialwissenschaftlichen Methoden erfasst werden, sollen unter anderem Erkenntnisse gewonnen werden, wie mit den noch nicht konsolidierten Gründerzeitquartieren umgegangen wird. Wie lässt sich die Wertschätzung für Innenstadtquartiere in ostdeutschen Städten erhöhen? Welche gestalterischen Veränderungen sollten aufgrund der Wohnwünsche in innerstädtischen Wohnquartieren vorgenommen werden? Längerfristiges Ziel ist es, in Zusammenarbeit mit den Bürgern der Stadt Görlitz die Innenstadt als Wohnlage aufzuwerten. Dahinter steht die Einsicht, dass es ökologisch sinnvoll ist, der Zersiedelung der Landschaft z.B. durch Einfamilienbauten entgegenzuwirken und die bestehenden Städte als Siedlungszentren zu stärken.

### FAZIT: Langfristige Ziele für den Stadtumbau

Die Probleme neben die Chancen gestellt, zeigt zu allererst einen großen Kontrast auf. Es ist nötig, Langzeitstrategien für die Stadt zu entwerfen, gerade dort, wo sie heute problematische Aussichten hat. Die privaten Eigentümer in den Stadtumbau vermehrt einzubinden, bedeutet ihnen Alternativen zum Abriss zu geben (siehe hierzu u.a.: Forschungen 131, BMVBS 2007). Abriss darf sich finanziell nicht mehr lohnen, als der Verkauf oder die Übernahme der Gebäude durch andere, ggf. durch die Städte selbst. In innerstädtischen Lagen sollte Aufwertung gebündelt werden. Eigentumsbildung vor allem durch Selbstnutzer im Altbau würde diese Entwicklung stützen und sollte durchaus wieder direkt gefördert werden. Die Wohnungsbaugesellschaften für den Ausbau ihrer Bestände in innerstädtischen Lagen als Zukunftsinvestition zu sensibilisieren, wäre darüber hinaus ein wichtiges Ziel. Um ökologische Ziele in den Städten ausreichend umzusetzen, braucht es ein gesteigertes Interesse an der Stadt. Vor allem die Menschen vor Ort können die Stadt am effektivsten und nachhaltig tragbar umbauen. Nachhaltige Strategien zum städtebaulichen Umbau können aber keine schnellen Prozesse sein, wie sie derzeit über das Programm Stadtumbau-Ost/ Programmteil Rückbau praktiziert werden. Die Zielsetzung, dass der Altbaubestand auch weitere Jahrhunderte für ein Leben in der Stadt umgebaut wird, ist strategisch gesehen das Vernünftigste, was

man tun kann, weil es keine Alternative zur Stadt als Zentrum gesellschaftlicher Aktivität gibt.

**Ansprechpartnerin:**

Alexa Bodammer

Görlitz Kompetenzzentrum Revitalisierender Städtebau

[alexa.bodammer@tu-dresden.de](mailto:alexa.bodammer@tu-dresden.de)

---

## Mehr zum Thema

### Links und Literatur

BMVBS: Statusberichte Stadtbau-Ost 1-3

BMVBS: Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtbau-Ost; Forschungen 131

Download Görlitz - Zgorzelec, Strategien ohne Grenzen - Nowe strategie bez granic. Band 6 der Schriftenreihe Stadtentwicklung und Denkmalpflege, Dresden 2007

Bestellung BBR/Uni Leipzig: Neue Wohnkonzepte im Gründerzeitbestand; IRB Verlag Stuttgart 2004

Vier Jahre Programm Stadtbau Ost; Städte im Umbruch - Online-Magazin für Stadtentwicklung, Stadtschrumpfung, Stadtbau und Regenerierung

**Weiterführende Links:**

<http://www.revitalisierender-staedtebau.de>

<http://www.stadtbau-ost.info>

<http://www.schrumpfende-stadt.de>

<http://www.werkstatt-stadt.de>

<http://www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de>

<http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de>

<http://www.haushalten-leipzig.de>

<http://www.iba-stadtbau.de>

---