

# Großsiedlungen als Herausforderungen und Chance

Klaus Hardraht  
Sächsischer Staatsminister des Inneren

## 1. Vorbemerkung

Bei der Diskussion des hochaktuellen Themas "Integrative Stadtentwicklung: Großsiedlungen als Herausforderung und Chance" geht es um Großwohnsiedlungen

- als spezielle Stadtgebietstypen,
- um ihre Einbindung in den gesamtstädtischen Entwicklungsprozess und
- um ihre Zukunftsbeständigkeit als ein konkurrenzfähiges Wohnungsmarktangebot.

Natürlich wird dies immer vor dem Hintergrund des eingetretenen Wohnungsleerstandes und der damit verbundenen Entscheidungsfindungen insbesondere für Rückbau, Umbau, Sanierung und für die Verwertung innerstädtischer Brachflächen zu behandeln sein.

## 2. Rückblick

Großwohnsiedlungen haben zur schnellen Lösung von Wohnungsproblemen eine 50jährige Tradition. Sie wurden nicht nur in der DDR errichtet, sondern ebenso in Westdeutschland und zahlreichen anderen Staaten, jedoch ist die Anzahl aber besonders die Größe dieser Gebiete nicht mit Westdeutschland vergleichbar.

DDRGroßwohnsiedlungen werden vorrangig mit den in den 70er Jahren bis 1991 am Rande der Städte errichteten Plattenbaugebieten in Verbindung gebracht. Sie haben nicht nur die Entwicklung unserer Großstädte geprägt, sondern sie dominierten auch in zahlreichen Klein und Mittelstädten die gesamte Stadtentwicklung.

Nach der Wiedervereinigung ging es meist darum, nachträglich Mängel zu beseitigen und Defizite auszugleichen, die bereits in der Konzeption oder bei der Realisierung dieser Gebiete angelegt waren.

Die Anfang der 90er Jahre als unerlässlich erkannte "städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern" wurde seit 1993 im Bundesforschungsprogramm "Experimenteller Wohnungs und Städtebau" und in der Städtebauförderung verankert. Seit dieser Zeit konnten in 55 sächsischen Städten 63 Großsiedlungen mit über 300 Millionen Wohnungen durch städtebauliche Maßnahmen gefördert werden.

In Ergänzung zu den städtebaulichen Maßnahmen wurde eine Wohngebäudeerneuerung durch das KfWProgramm für ca. 40 % dieser Wohnungsbestände erreicht.

Trotz aller Erneuerungserfolge weisen die Großwohnsiedlungen immer noch strukturelle Probleme auf, die vielschichtige Folgeprobleme

- für diese Gebiete selbst,
- für die benachbarten Stadt und Landschaftsräume und
- für die Gesamtstadt

mit sich bringen.

## 3. Erfordernis der Anpassung der Großwohnsiedlungen an die Herausforderungen der Zukunft

Nach den Phasen der Nachbesserung und städtebaulichen Weiterentwicklung muss nunmehr die zukunftsbeständige Entwicklung der Großsiedlungen zu eigenständigen und multifunktionalen Stadtteilen i.S. der "Stadt der kurzen Wege" (räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Bildung, Versorgung und Freizeitgestaltung) in den Vordergrund gestellt werden. Daraus ergeben sich die wichtigsten Herausforderungen der Zukunft:

- Aufwertung durch Nutzungsänderungen/Nutzungsergänzungen
- Eine zukunftsweisende, stadt, wohnungswirtschaftlich und sozialverträgliche Lösung der Leerstandsprobleme
- Integration in die gesamtstädtischen Strukturen
- Entwicklung des bürgerschaftlichen Engagements
- Stärkung der Solidarität zwischen den Sozialgruppen

Und die angesprochene Leerstandsproblematik - ausgelöst im Wesentlichen durch einen Bevölkerungsrückgang von ca. 6,6 % und als Langzeitphänomen prognostizierter Zustand wirft gegenwärtig in der Stadtentwicklung noch nie da gewesene Fragestellungen auf. Für sie kann es nur die eine Antwort geben: Abkehr von dem bisher in der Stadtentwicklung immer auf Wachstum orientierten Denkansatz hin zur Planung und zum Management der Schrumpfung unserer Städte. Und für die Wohnungspolitik heißt dies eindeutig: Abkehr von dem bisher alles überragenden Ziel der quantitativen Mängelüberwindung hin zur Mitwirkung bei der Bewältigung stadtstruktureller Anforderungen. Das erfordert ein hohes Abstimmungsmaß insbesondere zwischen wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Interessen, was aber gerade für den Standort "Plattensiedlung" ganz besonders dringlich anzumahnen ist.

Auch wenn der Leerstand gegenwärtig sich noch als überwiegendes Problem der Altbausubstanz (73 %) darstellt, so nimmt doch seit 1999 die Konkurrenz des sanierten Altbaues und der nach 1990 entstandenen Neubauten gegenüber dem DDRWohnungsbestand in den Großsiedlungen ständig erheblich zu: 2% 1995, 9,8% 1998 Leerstand.

Dominantes Motiv für eine teilweise noch gute Nachfrage des DDRWohnungsbestands ist das gegenwärtig günstige PreisLeistungsVerhältnis bzw. ein absoluter Niedrigpreis. Wenn es jedoch nicht gelingt, auch hochwertige Wohnformen und Standards in den Großsiedlungen für entsprechende Mieterschichten zu entwickeln, ist das soziale Absinken der Großsiedlungen vorprogrammiert. Dazu kommt, dass aufgrund des hohen Anteils älterer Bewohner in absehbarer Zeit viele neue Ersatznachfrager gewonnen werden müssen, was bei dem jetzigen Überangebot an Wohnungen kaum leistbar sein wird. Der Leerstand wird weiter steigen.

Abzusehen ist, dass mit kleinteiligen Maßnahmen in Großsiedlungen – wie in allen anderen Stadtgebieten auch – dem Ungleichgewicht von vorhandener Wohnbausubstanz zu den sie nachfragenden Menschen und den daraus erwachsenden Negativfolgen für die private und öffentliche Infrastruktur (Handel, Schulen, Kultur, Dienstleistung ...) nicht beizukommen ist. Ein weitgehender Stadtumbau ist erforderlich.

Und damit ist auch die eindeutige Aussage zu verbinden, dass eine vollständige Erhaltung unserer Städte durch Sanierung der gesamten Altbausubstanz bei gleichzeitiger kompletter Sanierung der Plattenbaugebiete nicht möglich ist. Der Abbruch von Teilen der Gebäudesubstanz erweist sich als unumgänglich. Vorzugsweise gehören dazu städtische Problemgebiete wie Plattenbausiedlungen, aber auch Gründerzeitviertel.

#### 4. Steuerungsmöglichkeiten für den Stadtumbauprozess

- Eine mit allen stadtentwicklungsrelevanten Fachbereichen (Wohnungsbau, Wirtschaft, Handel, Verkehr, Soziales ...) gut abgestimmte Festlegung der grundsätzlichen Entwicklungsziele einer Stadt und der Schwerpunktmaßnahmen für deren Umsetzung ist eine wesentliche Voraussetzung für das erfolgreiche Handeln in den Kommunen.

Die vom Sächsischen Staatsministerium des Innern, Fachbereich Landesentwicklung, Bau und Wohnungswesen, im vergangenen Jahr ausgelöste Forderung nach Erarbeitung "Integrierter Stadtentwicklungskonzepte" beinhaltet diesen künftig unumgänglich fachübergreifenden Denkansatz in der Stadtentwicklung. Das sächsische Modell der "Integrierten Stadtentwicklungskonzepte" hat inzwischen nicht nur in den sächsischen Städten sondern auch in den anderen neuen Bundesländern große Akzeptanz und Nachahmung gefunden.

- Für die jeweiligen Stadttypen bietet sich eine weitgehende Übertragbarkeit spezifischer Maßnahmebündel aus anteiligem Abbruch, Sanierung und punktuelltem Neubau an. Zu unterscheiden ist dabei im Wesentlichen zwischen den Stadttypen DDREntwicklungsstädte, Doppelstädte und Altbaustädte.

In der heutigen Diskussion um das Thema "Großwohnsiedlung" sind zwei Stadttypen besonders zu betrachten:

- DDREntwicklungsstädte (z.B. Hoyerswerda, Weißwasser)Charakteristik:  
Dominierender Anteil von mind. 70 % DDRWohnungen (Stand 1990), sehr hohes Bevölkerungswachstum vor 1990, industrielle Basis nach 1990 weggebrochen, Zahl der Haushalte kann künftig auf 50 % des heutigen Standes sinken.  
Planungsansatz:  
Abriss über den derzeitigen Wohnungsleerstand hinaus, Stabilisierung und Aufwertung durch Neubau, hohes Angebot selbstgenutzten Wohneigentums auf preisgünstigen Abrissflächen schaffen, infrastrukturelle Komplettierung des verbleibenden Kernbestandes.

- Doppelstädte (z.B. Leipzig, Chemnitz, Coswig)  
Charakteristik:  
Altbauanteil zwischen 30 % und 70 % bzw. DDRWohnungsbauanteil zwischen 70 % und 30 % (Stand 1990), meist zwei in sich städtebaulich geschlossene Gebiete Planungsansatz:  
Er wird entschieden durch die Investitionsstrategie der Vergangenheit. Dort, wo Plattenbauten weitgehend erneuert wurden und Altbauten verfielen, lässt sich dies nur noch begrenzt korrigieren. Dort wo Sanierungsgebiete sich mitten in der Erneuerung befinden und eine große Anzahl von Plattenbauten leer stehen, müssen sich die Abrisse auf Plattenbauten konzentrieren. Denn die Modernisierung des Altbausbestandes hat eine höhere Zukunftschance und deshalb Vorrang gegenüber der Plattenbausanierung.

Städte, in denen die Sanierungstätigkeit auf die gesamte Stadt verstreut war, stehen vor dem größten Problem. Der Abriss kann hier nicht auf einige Gebiete konzentriert werden. Die heute noch unsanierten Gebäude werden dadurch aufgebrochen, Blockränder aufgerissen. Die Einwohnerdichte wird deutlich zurückgehen. In einigen Gebieten droht ein massiver Verlust an Urbanität.

## 5. Strategie der sächsischen Städte und Wohnungsbaupolitik

Die Stärkung der Innenstädte, der Umbau der Plattenbaugebiete und die Erhöhung des selbstgenutzten Wohneigentums unter Nutzung der vorhandenen Substanz haben im Rahmen der sächsischen Städte und Wohnungsbaupolitik Förderpriorität.

Die Gründe für eine gewisse Bevorzugung der Plattenbaugebiete liegen natürlich nicht - wie dafür normalerweise vorauszusetzen wäre - in der nachhaltigen Wohnungsnachfrage und in den großen Investitionschancen, sondern in dem außergewöhnlich dringenden Handlungsbedarf. Er ergibt sich

- aus der hohen Zahl der erforderlichen Abbruchwohnungen als Voraussetzung für eine zukunftsfähige städtebauliche Aufwertung verbleibender Kernbestände
- aus dem Wissen um die Gefahr des "Umkippen" des sozialen Milieus
- aus den absehbar geringer werdenden Chancen für eine Neuordnung in diesen Gebieten und
- ihrer zunehmenden Schwächung als konkurrenzfähiges Wohnungsmarktsegment.
- Mit aller Entschiedenheit vertreten wir den Standpunkt, dass die Zukunftschance der Plattenbausiedlungen in ihrer drastischen Reduzierung bei gleichzeitiger Qualifizierung des verbleibenden Kernbestandes liegt.

## 6. Schlussbemerkungen

Warum bemühen wir uns eigentlich um diesen intensiven Stadtumbauprozess unter Einbeziehung der Plattenbaugebiete? Es geht um nichts Geringeres als um die Zukunftsfähigkeit unserer Städte, um den Erhalt der europäischen Stadt. Und diese erhaltenswerten Städte müssen gute Lebensbedingungen bieten und wirtschaftlich stark sein, wenn sie dem zunehmenden Wettbewerbsdruck einer globalisierten Welt standhalten wollen.

« Der Beitrag wurde von Herrn Staatssekretär Dr. Albrecht Buttolo vorgetragen.