

Dr. Thomas Ungethüm

Wo geht die Reise hin beim Stadtumbau nach dem personellen Wechsel in Berlin und nachdem die „erste Halbzeit“ vorbei ist? Kann Leipzig, die ehemalige Wirkungsstätte von Bauminister Tiefensee, ein Vorbild sein?

Was ändert sich im Städtebau nach dem Amtswechsel im Bundesbauministerium? Mit Wolfgang Tiefensee, dem neuen Bundesbauminister, und seinem Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup gehen Politiker an den Start, die in Leipzig ein eigenes Modell für den Stadtumbau entwickelt haben. Der frühere Oberbürgermeister und sein damaliger Planungsdezernent stehen für das Konzept der "perforierten Stadt". Werden sie es zur offiziellen Leitlinie für den Stadtumbau erhoben? War der eingeschlagene Weg richtig, oder muss es Korrekturen geben?

1,3 Millionen Wohnungen im Osten stehen leer, in Sachsen sollen es noch etwa 420.000 sein, allein in Leipzig wird die Zahl auf 52.000 geschätzt. In den anfangs noch zu Schwerpunktgebieten des Rückbaus "von außen nach innen" erklärten Großsiedlungen aber kommt der Rückbau zum Stehen. In der Praxis bedeutet es die Aushöhlung des Leitsatzes bisheriger Stadtumbauprogramme, nach denen die Städte "von außen nach innen" zurückgebaut werden sollten. Wie man sieht mit fatalen Folgen für die Altbaubestände von denen viele im privaten Besitz sind!

Immer wieder neue Gründe die Plattenbauten nicht abzureißen. Im Zuge der Bewerbung von Leipzig als Olympiastadt war zuletzt beabsichtigt, mit Mitteln des Bundes und Landes, 14.000 unsanierte Plattenbauten für die erwarteten Gäste anspruchsvoll zu sanieren. Nach der Olympiade sollten diese an den Wohnungsmarkt „zurückgegeben“ werden. Das hätte unbestritten den gesamten Mietmarkt von Leipzig erschüttert!

Als das Stadtentwicklungsdezernat 2004 in einem Zwischenbericht Bilanz zog, waren in Grüna, dem mit 50.000 Wohnungen größten Plattenbaugebiet Leipzigs, erst 2.700 Wohnungen abgebrochen. Noch einmal so viele sollen bis 2007 folgen. Gleichzeitig steckten kommunale Wohnungsbaugesellschaften 27 Millionen Euro in Stadterneuerung, Wohnumfeldverbesserung und Quartiersmanagement. Damit war das Umbaukonzept "von außen nach innen" de facto zur Makulatur geworden. „Wir können doch nicht abreißen, was wir gerade erst saniert haben,“ hieß es aus der Stadt. Die Folgen für die Altbaugebiete in der Stadt sind fatal. Denn seitdem forciert das Planungsressort die "Perforation" (Abriss) der großteils erhaltenen Gründerzeitquartiere, die der Krieg verschont hatte. 2.500 unsanierte Gebäude, viele davon in Privatbesitz.

Das Konzept ist umstritten, stößt auf Widerspruch und hat in Leipzig Unruhe ausgelöst. Mittlerweile wurde das "Stadtforum Leipzig" gegründet und viele Bürgervereine schlossen sich an. Beinahe wöchentlich publiziert das Leipziger Stadtforum neue Kandidaten auf der "Todesliste". Auch vor Baudenkmalen macht die Abbruchwalze nicht halt.

Auch Haus & Grund Leipzig erhob seine Stimme. Klar ist man sich darüber, dass nicht jede Ruine erhalten und Vieles vom Markt genommen werden muss, was nicht mehr erhaltenswert ist. Aber der Grundsatz muss weiter gelten, dass die Schrumpfungsprozesse von außen nach innen und in der Erhaltung der zentrumsnahe Altbau Vorrang vor dem Plattenbau am Rande der Stadt haben muss. Bereits zur Mitgliederversammlung unseres Vereins Haus & Grund Leipzig Ende Mai vergangenen Jahres wurden die Probleme angesprochen und ein „offener Brief“ verfasst. „Der eigentliche Sinn, durch Abrisse die Funktionsfähigkeit des Wohnungs-

marktes und die Wirtschaftlichkeit von Mietshäusern wieder herzustellen, werde in Leipzig bislang nicht erfüllt,“ so Vereinsgeschäftsführer Henning Mau damals.

Anschließend war Herr Mau mit dem Präsidenten des Landesverbandes in der Angelegenheit bei Dr. Buttolo im sächsischen Innenministerium. Die Lage ist ernst. Immerhin sehen die Leipziger Haus & Grund Eigentümer durch die Entwicklungen zwanzig Prozent der Mitglieder existenziell gefährdet. Private sind die Verlierer dieser Art von Stadtumbau.

Wird das nach dem Stabwechsel im Bauressort wohl verstärkt auf andere Städte übergreifen, so die berechnete Frage? Jenseits kulturpolitischer Fragen, Baudenkmäler abzureißen und über 100 Jahre prägende, identitätsstiftende Quartiere unter die Planierraupe zu nehmen, sind es auch die volkswirtschaftlichen Folgen, die Widerspruch herausfordern. Viele kommunale Wohnungsunternehmen sind in einer derart hohen Verschuldungssituation, dass im Konkursfall die vielfach kreditgewährende und bürgende Kommune selbst nicht mehr zahlungsfähig wäre. Aus dieser existenziellen Bindung wird alles getan um dem „eigenen“ Wohnungsunternehmen einen Vorteil zu verschaffen. Dies unter bewusster existenzvernichtender Benachteiligung privaten Eigentümer!

Zudem schwelt der städtebauliche Konflikt schon mit Beginn des Förderprogramms „Stadtumbau“. Durch die Bevorteilung der Großvermieter, nicht nur in Leipzig, werden Grundsatzfragen des Stadtumbaus berührt. Nicht „von außen nach innen“ wird rückgebaut, sondern immer mehr verfällt städtebaulich wertvolle und stadtbildprägende Substanz im zentrumsnahen Bereich. Um Plattenbauten an der Peripherie wird ein Bogen gemacht. Planerische Denkansätze kollidieren mit rein marktwirtschaftlichen Überlegungen bei den großen Wohnungsunternehmen. Ausgereichte Fördermittel zum Stadtumbau dienen nicht als Instrument aktiver Steuerung der Stadtentwicklung, sondern zur wirtschaftlichen Stärkung der Großvermieter in einer Phase der Schrumpfung. Allen Experten sind die Folgen klar: Wird der Abriss nicht flächenhaft vorangetrieben, sondern nur hier und da einen Block, ein Haus abgerissen, verteuert sich der Unterhalt der Versorgungs- und Entsorgungsnetze für die verbleibenden Mieter exponentiell - und der Druck zur Abwanderung steigt weiter. „Perforierte Stadt“ wird diese Entwicklung genannt. Unser neuer Innenminister Dr. Buttolo hat erst vor kurzen in einem Gespräch in diesem Zusammenhang, auf die Frage: „Den letzten beißen die Hunde?“, antworten müssen, „das ist leider zu befürchten.“ Es sei in diesem Zusammenhang daran erinnert, dass Haus & Grund Sachsen hat als erster wohnungswirtschaftlicher Verband, bereits vor Jahren, auf diese Entwicklung aufmerksam gemacht und damit den Grundstein des „Arbeitskreises sächsische Wohnungswirtschaft“ gelegt hat.

Gerade in Leipzig hält aber der Trend zum Innenstadtwohnen unvermindert an, wohingegen sich in Grünau die Einwohnerzahlen trotz der Aufwertungsmaßnahmen nicht stabilisiert haben. Schon jetzt hat Grünau, trotz Hartz IV, 40 Prozent seiner Einwohner verloren, die Innenstadt von Leipzig dagegen 30.000 hinzugewonnen. Deutliche Signale, denen seitens der Politik Rechnung getragen werden sollte. Leipzig hat, was die Förderung des Innenstadtwohnens durch nachträgliche Verdichtung angeht, auch Maßstäbe gesetzt und zu recht viel Lob für dieses wegweisende Konzept geerntet. Engelbert Lütke Daldrup, in Leipzig einst Baudezernent und jetzt neue Staatssekretär im Bundesbauministerium, hat jüngst, auf dem Symposium "Bauen und Wohnen im Lebenszyklus" im Rahmen der Messe Deubau 2006 in Essen in seiner ersten programmatischen Rede dafür plädiert: „...besonders das Bauen in innenstädtischen Lagen zu fördern.“ Er versprach die „große Politik“, will den Standort Innenstadt zu einem Schwerpunkt der Baupolitik entwickeln.

„Um den Wohnungsmarkt in Sachsen mittelfristig zu stabilisieren, müssten in den nächsten Jahren rund 100.000 Wohnungen mehr abgerissen werden als bisher geplant. Da bis 2013

durch innerstädtischen Mietwohnungsbau und durch neue Eigenheime zwischen 60.000 und 70.000 neue Wohnungen entstehen werden, ist der Abriss von insgesamt 250.000 Wohnungen notwendig", sagte der Dr. Buttolo im einem Gespräch Ende des vergangenen Jahres gegenüber der Presse. Für dieses Jahr kündigte Buttolo den Abriss weiterer 12.000 Wohnungen an. Buttolo will sich bei der im Februar stattfindenden Bauministerkonferenz für einen „Eigenmittlersatz“ der Kommunen stark machen.

Die Kommunen können die Mittel für die Aufwertung nicht mehr abrufen, weil sie ihren Eigenanteil, durch die vielerorts angespannte Haushaltslage, nicht aufbringen können. Insofern ist das Programm „Stadtumbau“ zu einem Abrissprogramm und Förderprogramm für die Großvermieter verkommen, der mit Stadtentwicklung kaum noch etwas zu tun hat.

Handeln tut Not, nicht nur weil der Sächsische Rechnungshof das Programm in seinem Bericht 2005, aus diesem Grund verrissen hat. Er bescheinigte dem Programm „unzureichender Mittelausstattung, widersprüchlicher Zielstellungen der am Programm Beteiligten und ungenügender Steuerung des Fördermitteleinsatzes.“ Zudem hat der Rechnungshof herausgearbeitet. „Trotz des hohen Anteils der Privaten am Wohnungsleerstand bezogen die Kommunen wegen fehlender Instrumente Private kaum in die Erarbeitung des InSEK und in den Stadtumbauprozess ein.“ Eine vernichtende Kritik, die einen Richtungswechsel beim Stadtumbau unumgänglich macht!

Innenminister Dr. Buttolo hat in einem Pressegespräch auch eine neue Zielrichtung in der Entwicklung des Wohnungsmarktes ausgemacht. Er stellte fest, dass ein großer Teil des Mietwohnungsbestandes den immer älter werdenden Mietern Rechnung tragen muss. Die Einschätzung ist korrekte. Bleibt die Befürchtung, dass neue Investitionen von privaten Vermietern nur in sehr beschränktem Umfang geleistet werden können. Buttolo schätzte ein, dass sich die Vermieter verstärkt überlegen müssen, wie sie die Wohnungen für ihre älter werdenden Mieter attraktiv gestalten können. "Die Mieter erwarten künftig Rundum-Angebote, die ihnen ein sicheres Wohnen im Alter ermöglichen", so Buttolo.

Hier gehören Förderprogramme her, die die Privaten nicht länger benachteiligen!

Wunschanierung der „Zielwohnung“ für Mieter kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen, die wegen Abbruch ihrer Plattenbaubewohnung im eigenen Wohnungsbestand umziehen, sozusagen von der Platte in die altengerechte Luxusplatte mit Rundum-Versorgung, das wird nicht nur zum öffentlich geförderten langsamen Sterben privater Vermieter, sondern auch der Kernstadtbereiche führen.

Der sächsische Landesverband plädiert seit Jahren dafür, den Programmteil „Aufwertung“ mit der klaren Maßgabe zu erneuern, dass die in den Aufwertungsgebieten liegenden Eigentümer bei einem Antrag den Anteil für die Stadt ersatzweise erbringen können. Die Kommune ist nach wie vor Träger des Verfahrens. Alle Eigentümer wären gleichgestellt, d.h. private Vermieter würden nicht länger benachteiligt. Und die Kommunen könnten mit den gesparten Mitteln mehr Aufwertung in den öffentlichen Räumen der Aufwertungsgebiete durchführen.

Die Hoffnungen liegen nun beim neuen Bauminister Tiefensee, der als Oberbürgermeister von Leipzig persönlich gute und weniger gute Erfahrungen beim Umgang mit dem „Stadtumbau Ost“ machen konnte. Die erste Halbzeit beim Stadtumbau ist vorbei. Fehler wurden gemacht, aber auch wichtige Erkenntnisse gewonnen, was geht und was zu schlimmen Verwerfungen führt. Das war nicht anders zu erwarten. Stadtumbau, das selbstlernende System, für Schrumpfung und Rückbau dieses Ausmaßes gibt es schließlich kein Lehrbuch. Das alles kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass hinter dieser Argumentationsfassade ein Verteilungskampf begonnen hat, der den innerstädtischen privaten Grundbesitz existentiell gefährdet. Bei ihnen geht es, jenseits jeder Förderung, ums nackte Überleben.