Fortschrittsgläubige sehen schon im Stillstand ein bedrohliches Zeichen für Rückschritt. Stillstand kann aber durchaus den Keim des Aufbruchs in sich tragen. Im Blick auf die Stadt Leinefelde-Worbis in Thüringen wird ein zeitgeschichtlich relevantes Lehrbeispiel dafür sichtbar: in der Überlebensstrategie eines Gemeinwesens.

Das Leinefelder Los: Eine Stadt schrumpft sich gesund

Dieter R. Heiss,
Remseck

Auf etwa halber Wegstrecke eines für hiesige Verhältnisse wohl gigantischen kommunalen Stadtentwicklungskonzepts angekommen, lautet das Zwischenresultat von Gerd Reinhardt (60), dem Bürgermeister der Stadt Leinefelde-Worbis im Freistaat Thüringen: „Wir werden unser Ziel erreichen." Aus den Worten des Verwaltungschefs klingt Optimismus, obwohl der Stadtumbau zur Gänze erst 2010 abgeschlossen sein soll. Das bisherige Pensum ist zu Beginn des Jahres 2006 klar umrissen, Zahlen und Zeichen sprechen für sich. Um das Zwischenresultat und den derzeitigen Stand in der Stadt im Eichsfeld würdigen zu können, braucht man Vergleiche zur Zeit vor der Wende.

Aufstieg in beeindruckende Größen...

Das Dorf Leinefelde im heutigen Nordthüringen, erst 2004 mit der Nachbarkommune Worbis zur Doppelstadt verschmolzen, war zu DDR-Zeiten 1960 im Rahmen eines Strukturentwicklungsprozesses, des „Eichfeldplans", zur Industriestadt transformiert worden. In Leinefelde entstanden fast 6 000 neue Wohnungen in einer Trabantensiedlung – der Südstadt. Allein die Sprünge bei der Einwohnerzahl spiegeln die Energie wieder, mit der damals vorgegangen wurde: 1959 lebten hier noch 2 530 Menschen, 1969 gab es schon 6 200 gemeldete Bürger, bis 1989 explodierte die Bewohnerziffer auf 16 500. Analog dazu schnellte der Wohnungsbau in die Höhe. Bei dem Tempo, das bei Planung und Ausführung der Großsiedlungen an den Tag gelegt wurde, basierend auf der Bautradition des Regimes, war es kaum anders denkbar, dass Wohnen hauptsächlich in Block und Platte stattfand. In Leinefelde wurde zu 90 % zu dieser Bauform gegriffen – ein weit und breit nicht mehr zu übertreffender Rekord.

Erst auf den zweiten Blick wird deutlich, dass das eingeschossige Mieterzentrum inmitten der Südstadt früher ein fünfgeschossiger Wohnblock mit sieben Hauseingängen war (Architekt Muck Petzet, München)

Charakteristik WVL

Die Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH (WVL) Leinefelde wurde 1964 als VEB Kommunale Wohnungsverwaltung gegründet. Ein Jahr nach der Wende verwaltete der Betrieb noch 3 642 Neubauwohnungen, die auf der Grundlage des Eichfeldplans vorwiegend in Block- und Plattenbauten realisiert wurden. Der Bestand reduzierte sich schrittweise ab 1994 und zählt heute 2 306 Wohnungen. Der niedrigste Stand soll 2010 mit 2 034 erreicht sein. Die Gegenwart sieht freundlicher aus. WVL-Geschäftsführerin Barbara Hahn: „Der Zuspruch unserer Mieter nach modernen Wohnungen, die im Zuge des Stadtumbaus fertig geworden waren, ist groß. Die Gesellschaft geht bei den Rück- und Umbaumaßnahmen nach einem gestuften Verfahren vor, dem „gesteuerten Leerzug". Danach wird der Bestand in zwei Kategorien unterteilt, in die des kurzfristigen Rückbaus sowie in einen Bestandsbereich, der bis 2010 „mietfähig" ist. Dabei muss die WVL auch auf die Stimmungslage der Menschen achten, die ihre liebgewonnene Wohnung verlassen müssen. Barbara Hahn geht davon aus, dass rund 80 % dem Unternehmen die Treue halten zumal versucht wird, jedem Mieter eine seinen Bedürfnissen entsprechende (in der Regel sanierte) Wohnung anzubieten. Es dürfe im Durchschnitt kein größerer Leerstand als 5 % entstehen, sonst könne die Gesellschaft den Kapitaldienst nicht mehr leisten.
Die gerundeten Kennzahlen der Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH von 2004: Bilanzsumme 61,32 Mio. €, Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung 7,55 Mio. €, Jahresfehlbetrag 1,57 Mio. €, Wohnungsbestand 2 306 Objekte.

Fotos: Stadtverwaltung Leinefelde

...der Fall ins Bodenlose

Grundlage des schnellen Wachstums war der systematische Aufbau einer industriellen Beschäftigungsgrundlage: Eine Baumwollspinnerei mit 4 500 und eine Zementfabrik mit 1 900 Arbeitsplätzen, ein Straßenbaukombinat und weitere kleinere Betriebe nahmen die Produktion auf. Die von der DDR damals verhätschelte Kommune hatte in ihrer Glanzzeit als „Modellstadt" und noch ein Jahr nach der Wende 16 500 Einwohner. Erdrutschartige Veränderungen prägten in den Folgejahren des Einheitsprozesses die wirtschaftliche, wohnungswirtschaftliche, stadtpolitische und soziale Landschaft. Die fast monostrukturierte Wirtschaft geriet aus den Fugen – das Gleichgewicht zwischen angesiedelten Arbeitsplätzen und -kräften kam ins Trudeln. Innerhalb weniger Monate im Jahr 1991 brachen drei Viertel aller Arbeitsplätze weg. 2002 waren es gerade noch 13 500 Menschen mit Leinefelder Wohnsitz. Besonders dramatisch wirkte sich der Einwohnerverlust in den Plattenbauten der Südstadt aus: Der Siedlungsbereich verlor innerhalb kürzester Zeit 30 % seiner Einwohner. Wenn nichts geschah, war absehbar, dass sich weitere Teile der Bevölkerung, die ohne Arbeit war, nach Lohn und Brot umsahen und – auch noch wegzogen. Schmerzhaft war der Schwund junger Menschen. Der Exodus sollte auch das entscheidende Antriebsmoment für diejenigen sein, die in den anstehenden Jahren Verantwortung für das gezeichnete Gemeinwesen übernahmen.

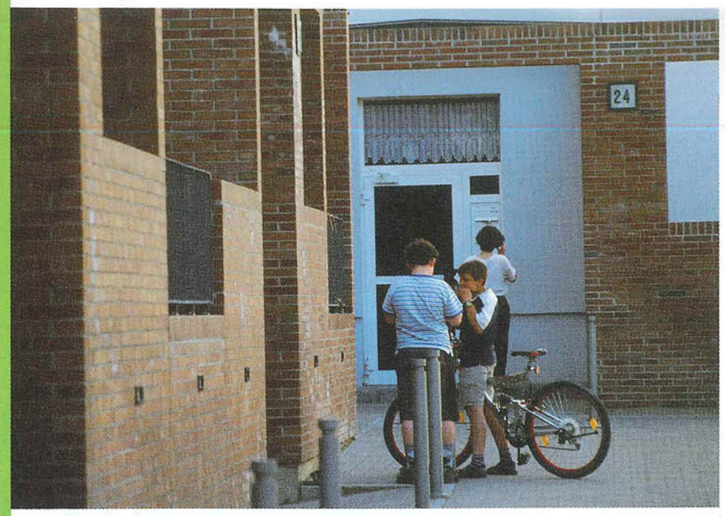
Es kann losgehen!

2003 war der Tiefpunkt beim Bevölkerungsschwund erreicht; seitdem bleiben die Zahlen konstant, was bei den Verantwortlichen vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Aderlasses riesigen Ausmaßes schon als Erfolg gewertet wird. Aber Fakt war: Das „Tor zum Eichsfeld", plötzlich wie von Brettern vernagelt, lag geografisch weiterhin an der Leine – vom Standpunkt der Lebens- und Wohnqualität dümpelte das Gemeinwesen aber zwischen Scylla und Charybdis.

In der Landeshauptstadt von Thüringen wurden 1993 die fünf großen Städte Erfurt, Gera, Jena, Weimar und Suhl in ein Förderprogramm aufgenommen, das auf die städtebauliche Weiterentwicklung von Plattenbauten zielte. Von Leinefelde war nicht die Rede und wäre auch nie die Rede gewesen, dazu lag sie viel zu weit vom Schuss, quasi in der Subventions-Diaspora. Wenn da nicht der unternehmerische Weitblick und das unnachgiebige Durchsetzungsvermögen eines Verwaltungschefs gewesen wären, der schon zu DDR-Zeiten seine berufliche Rundumbegabung unter Beweis stellte: Studierter Gymnasiallehrer, angelernter Maurer (in der Nebentätigkeit) und von 1990 bis heute Bürgermeister. Er suchte sich die geeigneten Leute, um sich mit seinem nicht bescheidenen Anliegen in Erfurt bemerkbar zu machen. Das Argument, mit dem man auch Zugriff zu den Fördertöpfen erlangen wollte, war nach den Worten des Sechzigjährigen: „Bei der Mittelvergabe sollte es nicht um die reine Arithmetik gehen, sondern um den Grad der Betroffenheit." Wenn Unterstützung ausbliebe, so lautete sein Szenarium, wäre in der Leinefelder Südstadt nicht nur ein partiell ungebremster Niedergang zu befürchten gewesen. Die Argumentationslinie, mit der man in der Hauptstadt des Freistaates offenbar nachhaltig Eindruck hinterließ, war: „Wenn dieses Quartier zusammenbricht, schaffen wir unsere

oben: Auch dieser Mehrgeschosser ist ein Rückbauobjekt – zwei Stockwerke weniger und zusätzliche Balkone in unterschiedlicher Reihung

unten: Gegen die Monotonie von hundert Meter langen Wohngiganten: Jeder zweite von insgesamt 16 Hauseingängen ist beim Rückbau weggefallen. Übrig geblieben sind acht mehrfach prämierte Stadtvillen



Zu einem Musterbeispiel, wie Plattenbauten in qualitativ hochwertige Wohnsubstanz umgewandelt werden können, wurde das Projekt Lessingstraße

Stadt ab." Der Leinefelder Auftritt in Erfurt blieb nicht ohne Resonanz: Nach umfangreichen Vorarbeiten wurden die Bittsteller in die Förderung für das Stadtumbauprogramm aufgenommen. Dazu brauchte das Bürgermeisteramt fachliche Unterstützung eines ausgewiesenen Stadtplaners. Diesen wichtigen Part übernahm die Gruppe Architektur & Stadtplanung (GRAS), Dresden/Darmstadt, in Person des GRAS-Mitbegründers Hermann Sträb.

Institutioneller Wohnungsbau in Not

Ein Rahmenplan bildete die Grundlage für den Umbau und die Aufwertung der Großwohnsiedlung. Das Prinzip: Eine städtische Achse mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sollte sich von der modernisierten Obereichsfeldhalle bis zum Bereich der Bonifatiuskirche erstrecken und die Verbindung zum Stadtzentrum verbessern. Zahlen über den alles entscheidenden Bedarf an künftigen Wohnungen mussten als Grundlage für die Planung prognostiziert werden. Darin enthalten waren Angaben über Abwanderungsströme, aber auch Aussagen über das Geburtendefizit. Berücksichtigung fand z. B. auch die Tatsache, dass Mieter ungern in das fünfte oder gar sechste Geschoss eines Wohnblocks einziehen wollen und dass der hohe Anteil von 90 % an Mietern, die im Geschosswohnungsbau untergebracht sind, für eine ländliche Kleinstadt nicht festzuschreiben war.

Die Autoren des Rahmenplans gingen davon aus, dass Teile der Bevölkerung, zumal hier im ländlichen Raum, früher oder später nach Eigentum strebten und damit als potenzielle Kunden der Plattenwohnungen wegfielen. Ernüchterndes Fazit von Architekt Sträb: „Es werden zwischen einem Drittel und der Hälfte der Mieterwohnungen und damit 3 000 Wohneinheiten nicht mehr benötigt." Diese Aussage löste in beiden Wohnbaugesellschaften der Stadt Ernüchterung aus. Der Stadtplaner: „Es gab Widerstand! Wir mussten uns mit den beiden Wohnbaugesellschaften über Abrisse unterhalten, ein Thema, mit dem sich unsere Gesprächspartner sehr schwer getan haben." Kaum verwunderlich, da es sich bei der fundamentalen Zielsetzung institutioneller Immobilienunternehmen nicht um Reduzierung, sondern um Mehrung des Wohnungsbestandes, und wenn schon bei Trennung, dann allenfalls um gewinnbringende Veräußerung handeln sollte. Im Sinne eines schlüssigen Stadtrück- und -umbaus mussten die Initiatoren des Konzepts an dieser Stelle „hart bleiben". Man habe über den Bürgermeister einen starken Fürsprecher und im Rat klare Mehrheiten erreicht, so dass es über diesen Weg Fortschritte gegeben habe, weiß Sträb zu berichten. Dabei dürfte die Überzeugungsarbeit bei der kommunalen Gesellschaft, wo der Aufsichtsratsvorsitzende Gerd Reinhardt hieß, wohl weniger mühevoll gewesen sein, als bei der Leinefelder Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Abriss, Rückbau und Umbau

In einigen Bereichen wurde durch Abriss und Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen bereits neuer Raum gewonnen und damit eine höhere Qualität von Freiräumen erreicht. Weitere Rückbaumaßnahmen sind in der Zielperspektive geplant (siehe auch unter „Charakteristik"). Nach einem Baukastensystem mit kombinierbaren Einzelelementen sollen die Wohngebäude quartiersweise umgebaut und modernisiert werden. Neue Wohnformen und Gebäudetypen entstanden oder sind im Werden: Wohnungen mit Dachterrassen etwa, Maisonettewohnungen, freistehende Mehrfamilienhäuser, aus Balkonen wurden Wintergärten. Stadtvillen lösten eine hässliche, 180 Meter lange Plattenbauzeile ab, wobei von den ursprünglich 15 Hauszugängen jeder Zweite „rausgeschnitten" wurde. Ein anderer Block mit 100 Wohnungen verwandelte sich von fünf Stockwerken in einen eingeschossigen Zweckbau und stellt heute das Mieterbüro und -Zentrum dar.

Ein kluger, fast genialer Schachzug gelang den „Machern des Stadtumbaus" mit der Teilnahme an der Weltausstellung „EXPO 2000" in Hannover. Unter dem Begriff „ZukunftsWerkStadt Leinefelde" stellten sich die Nordthüringer mit zwei Architekturwettbewerben vor. Beide hatten zum Ziel, aus Kernbereichen der Südstadt wieder bewohnbare Wohnungen mit neu gestalteten Freiflächen und attraktiver sozialer Infrastruktur zu machen. Da es sich dabei nicht nur um Ideen sondern um Realisierungswettbewerbe handelte, war die „Umsetzung" der Planungen vorgegeben. Der Schachzug hatte aber nicht deshalb allein geniale Züge, weitere „Manöver" waren damit verbunden: Einmal suchten die Crew um Bürgermeister Reinhardt die Wettbewerbsgebiete nach Standorten aus, auf denen beide Wohnbaugesellschaften Besitz hatten. Damit sollten die Unternehmen vollends ins Boot geholt werden. Zum anderen sollte die Beteiligung

Bürgermeister
Gerd Reinhardt

Architekt
Hermann Sträb

an diesem großen Ereignis die Haltung der Leinefelder Bevölkerung nachgerade im Sinne der Planungen für den Stadtumbau positiv beeinflussen. Stadtplaner Sträb: „Uns ging es dabei ganz entscheidend um die Innenwirkung." Dass die Präsenz auf der Weltdrehscheibe EXPO auch mit einer gewissen Außenwirkung verknüpft war und damit auf investitionswillige Industrieunternehmen und Gewerbebetriebe zielte, war beabsichtigt und gehörte mit zum Geniestreich.

Harmonie ist kein Selbstläufer

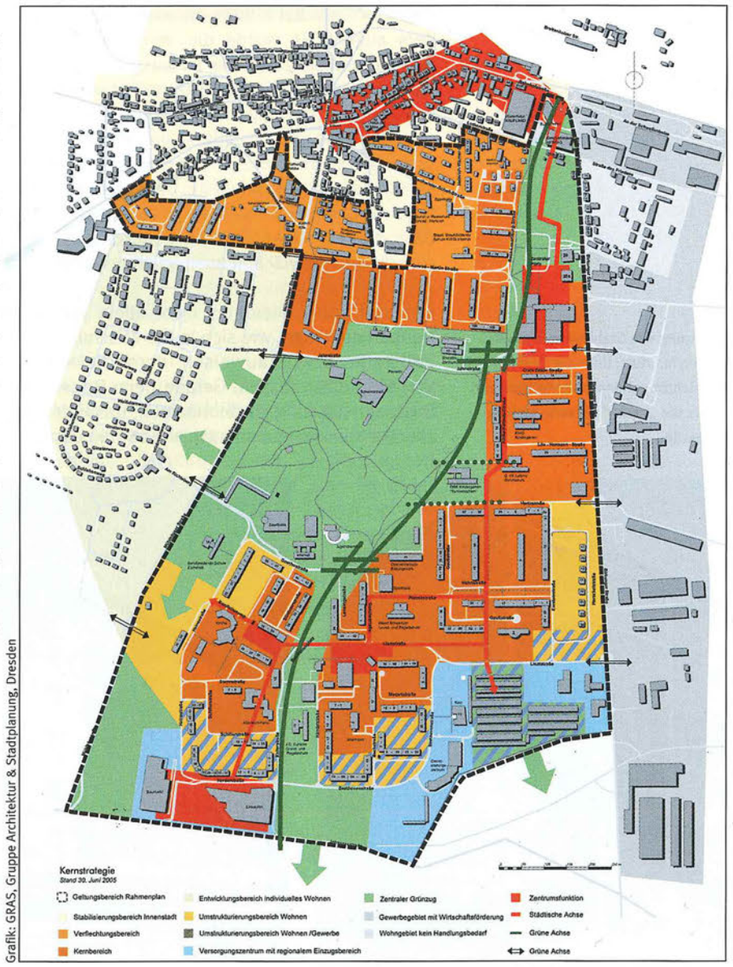
Schon früh hatte man in dem von Einwohnerschwund, Arbeitsplatzverlust und Vorbehalten auf die künftige Stadtentwicklung gebeutelten Gemeinwesen im Eichsfeld die Notwendigkeit einer harmonisierenden Koordinationsstelle erkannt. Sie sollte die divergierenden Interessen möglichst aller gesellschaftlichen Gruppierungen zusammenführen. Harmonie in einer solchen Situation ist kein Selbstläufer. So ergab sich im Quartier Südstadt die Einrichtung eines Stadtteilmanagements, ermöglicht durch das Förderprogramm „Soziale Stadt". Dazu brauchte man einen Mentor. Die Diplom-Pädagogin Petra Franke übernahm eine Position, in der Einfühlungsvermögen, Psychologie und tatkräftige Hilfe gefragt sind. „Wichtig war für uns, dass wir in Wort und Tat Beispiele dafür liefern konnten, dass die Altstadt und die Südstadt gleichermaßen von den anstehenden Veränderungen profitieren", erklärt sie. Dazu wurde ein soziales Netzwerk aufgebaut, das alle erreichen sollte. Ein beispielsweise anfangs nur als Stadtteil-Zeitung für den Süden konzipiertes Periodikum, wandelte sich in eine Informationsschrift für die ganze Bevölkerung. Darin findet sich Lesbares über kulturelle, bauliche, gesellschaftliche und wirtschaftliche Themen. Außerdem bearbeitet Petra Franke ein sehr sensibles Terrain, das wiederum allen in der Stadt zugute kommen soll: Die Akquisition von Fördermitteln. Ihre „Kostenstelle" wird in Leinefelde deutlich anders gesehen als in vergleichbaren Kommunen, wo diese Position als Dauereinrichtung verankert ist. Die Diplom-Pädagogin betrachtet ihre Aufgabe zu dem Zeitpunkt als erledigt, wo sie die Betroffenen fit gemacht hat für eine selbständige Übernahme der Koordinationsleistungen. Der stufenweise Rückzug ist bereits eingeleitet.

Charakteristik LWG

Die Leinefelder Wohnungsbau-Genossenschaft (LWG) wurde 1959 gegründet. Genau 40 Jahre später mussten die mit der Wende eingetretenen Verwerfungen im Bestand und bei den Mitgliederzahlen verkraftet werden. Von 2 100 Mitgliedern blieben 1 300 übrig. Der Höchststand von 1931 eigenen Wohnungen war 1989 erreicht. 595 Wohneinheiten mussten im Zuge des Stadtumbaus bisher vom Markt genommen werden. „Weitere rund 180 Wohnungen sollen", so LWG-Vorstand Paul W. Schmidt, „bis Ende des Stadtentwicklungskonzepts noch folgen". Komplexsanierungen in verschiedenen Wohngebieten, darunter Komplett- und Teilabrisse sowie die Sanierung einzelner bautechnischer Einheiten sind eingeleitet. Exemplarisch dafür steht die Transformation eines sechsgeschossigen Plattenbaus von 96 auf 44 Wohnungen. Die Teilnahme an der EXPO 2000 brachte für den genossenschaftlichen Wohnungsbestand neue architektonische Zielsetzungen, die den Mitgliedern hochwertiges Wohnen teilweise mit Gartenanteil in Reihenhausqualität brachte. Zweites Vorstandsmitglied ist Helmut Schönecker.

Die gerundeten Kennzahlen der Leinefelder Wohnungsbau-Genossenschaft von 2003:

Bilanzsumme: 36,82 Mio. €,
Jahresüberschuss: 167 000 €,
Umsatzerlöse: 4,06 Mio. €.



Grafik: GRAS, Gruppe Architektur & Stadtplanung, Dresden

Die städtebauliche Kernstrategie von Leinefelde auf einen Blick (Stand 30. Juni 2005)