

The background of the cover is dark grey or black. It is decorated with numerous small circles in two colors: yellow and a muted green. These circles are scattered across the surface, with a higher concentration on the left side. Some circles are solid, while others are hollow with a white center. The overall effect is a modern, minimalist pattern.

Forschungsgruppe Stadtentwicklung Thüringen
Hilde Barz-Malfatti und Max Welch Guerra (Projektleitung)

Stadtland Thüringen – Wege des Städtebaus

Herausgeber:
Bauhaus-Universität Weimar
Thüringer Ministerium für Bau und Verkehr



Steckbrief Leinefelde

Lage



Quelle: Beteiligte Gemeinden der Begleitforschung Stadtumbau Ost im Freistaat Thüringen.

Kenndaten Einwohner

	Gesamtstadt	Südstadt
1960	2.500	
1969	über 6.000	
1990	16.500	14.000
2004	14.000	
2006	20.500	6.500

Quelle: Büro Gras-Gruppe, Dresden.

Kenndaten Wohneinheiten

		Südstadt
Ausgangssituation	1990	5.600
rückgebaut	bis 2006	1.800
saniert	bis 2006	2.800
neu erstellt	bis 2006	40

Leinefelde im Wandel

Anfang der 1990er-Jahre bestand Leinefelde zu 90 % aus Plattenbauten der DDR-Zeit. Die Bevölkerung war im Ergebnis des regionalen Industrialisierungsprojekts „Eichsfeldplan“, welches die Ansiedlung eines gigantischen Textilkombinats umsetzte, zwischen 1961 und 1989 von rund 2.600 auf über 16.000 Einwohner gewachsen. Mit der politischen Wende 1990 brach die wirtschaftliche Grundlage dieses Idealtyps des sozialistischen Städtebaus weg: Arbeitslosigkeit, Abwanderungen und Leerstand waren die Folge.

Ein alarmierendes Ergebnis zeigten 1994 städtebauliche Untersuchungen. Sie machten deutlich, dass die Plattenbauwohnungen in der Südstadt längerfristig nur noch zu 50 % ausgelastet sein würden.

Der Rahmenplan als Strategie

Vor dem Hintergrund dieser prekären Situation wurde 1993 auf der Basis des Förderprogramms „Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ vom Stadtrat ein Rahmenplan in Auftrag gegeben und 1995 beschlossen, der vom Architektur- und Stadtplanungsbüro GRAS aus Darmstadt und Dresden erarbeitet wurde. Ziel war es, die Stadtgröße an die Zahl der Beschäftigten anzupassen, ohne dabei die städtebaulichen, funktionalen und ökologischen Qualitäten der Stadt zu beeinträchtigen. Dabei wurden erstmals in Thüringen Rückbau und Abbruch von Plattenbauten in Erwägung gezogen und politisch akzeptiert. Um den sich abzeichnenden Schrumpfungsprozess zu steuern und den Standort Leinefelde langfristig zu stabilisieren, galt es, die Beschäftigungssituation aktiv

zu verbessern, eine hochwertige Ausstattung mit Infrastruktur zu sichern und die hohe Qualität von Wohnungen und Wohnumfeld zu garantieren. Besonderer Wert wurde bei der Entwicklung des Rahmenplans auf die intensive Einbindung der Bewohner und aller Akteure aus Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft in den Planungsprozess gelegt.

Die räumliche Strategie für die Entwicklung der Südstadt hatte zum Ziel, einen relativ kleinen, zusammenhängenden städtebaulichen Kernbereich zu stabilisieren. Mit dem Ausbau einer „grünen Achse“ sollte ein Grünzug vom südlichen Landschaftsrand bis zur Innenstadt als Sport-, Freizeit- und Naherholungsraum mit enger Verflechtung zum Kernbereich der Südstadt die besondere, naturnahe Wohnqualität profilieren.

Angeichts der damals nicht abschätzbaren Entwicklung hinsichtlich weiterer Abwanderungen und der notwendigen Zahl verbleibender Wohnungen sah das planerische Konzept unter der Prämisse „Schrumpfung von außen nach innen“ eine Reduktion der Wohneinheiten an den Rändern der Südstadt vor. Diese auch für die Wohnungsunternehmen verbindliche Festlegung hatte zur Folge, dass wertsteigernde Investitionen in die Gebäude am Rand der Südstadt ausgeschlossen waren. Es galt, den Kernbereich entlang der „grünen Achse“ zu stabilisieren.

Aus Monotonie wird Vielfalt

Im Zuge der Umsetzung wurde deutlich, dass im Sinne einer nachhaltigen Aufwertung der Wohnungen in Plattenbauten der bisher beschrittene Weg einer reinen



Abb. 207 Die Freiraumgestaltung ist der Schlüssel zur Verbesserung der Wohnqualität. Hier: Der Japanische Garten, 2002.



Abb. 208 Die Oberreichsfeldhalle wurde saniert und bildet heute den kulturellen Mittelpunkt der Stadt Leinefelde, 1999.



Abb. 209 Eine 200 Meter lange Plattenbauzeile wurde zu 8 Stadtvillen umgebaut, 2006. Forster Architekten, Frankfurt/Main.

Sanierung nicht zielführend war. Es waren Konzepte erforderlich, die über eine bloße Oberflächenkosmetik hinausgingen. Um ein großes Spektrum an möglichen Um-
bauvarianten von Plattenbauwohnungen zu erlangen, wurde 1996 ein Wettbewerb unter Architekten ausgelobt, der zum Ziel hatte, in Form eines Baukastensystems Umgestaltungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Plattenbautypen aufzuzeigen. Im Ergebnis wurden zwei Lösungen favorisiert, die auf unterschiedliche Weise eine Differenzierung der Wohnungsangebote und die Aufwertung der Freiflächen verfolgten.

Während das Büro Forster und Schnorr aus Frankfurt/Main in seiner Konzeption eine Abstufung von öffentlichem zu privatem Raum mittels ummauerter Vorgärten und Wohnterrassen realisierte, fasste Muck Petzet unter einem durchlaufenden Dach verschiedene Haustypen zusammen und bildete einen großen Gemeinschaftshof aus. Gemeinsam ist beiden Projekten die große Vielfalt an Wohnungstypen, die in den Folgeprojekten noch erweitert wurde, z. B. mit ausgeschnittenen Dachterrassen oder der Herausbildung von Atrien. Besonderes öffentliches Interesse erlangten die acht „Stadtvillen“, die Stefan Forster im Jahr 2004 aus einer 200 Meter langen Plattenbauzeile entwickelte.

Eine positive Entwicklung zeichnet sich ab Trotz weiterhin sinkender Bevölkerungszahlen kann ein positives Zwischenfazit gezogen werden. Durch den Rückbau von ca. 1.600 Wohnungen konnte der Wohnungsmarkt an den tatsächlichen Bedarf angenähert werden. Den Bewohnern der Südstadt

steht ein breites Angebot an Wohnungsgrößen und Zuschnitten zur Verfügung.

Gleichzeitig wurden erhebliche Anstrengungen in die Aufwertung des Wohnumfelds, die Ausweisung von Neubauflächen für den Bau von Eigenheimen sowie die Aufwertung des infrastrukturellen Angebots unternommen. Verbunden mit einer Verbesserung der Beschäftigungssituation hat dies zu einer erheblichen Verlangsamung der Abwanderungsbewegung geführt und damit zur Standortstabilisierung beigetragen.

Im März 2004 hat sich Leinefelde mit dem benachbarten Worbis und sieben weiteren Ortsteilen zur Stadt Leinefelde-Worbis zusammengeschlossen, um trotz sinkender Einwohnerzahlen gemeinsam eine hohe Qualität der Infrastrukturversorgung auch für die umgebenden ländlichen Räume sicherstellen zu können.

Leinefelde hat sich durch einen frühen und offensiven Umgang mit den Problemen Arbeitsplatzverlust und Bevölkerungsrückgang nicht nur in der Fachwelt der Stadtplaner und Architekten einen Namen gemacht und wurde unter anderem 2003 mit dem Deutschen Städtebaupreis und 2004 mit dem Europäischen Städtebaupreis ausgezeichnet. Als externer Standort der Expo 2000 in Hannover erhielt die Stadt eine große internationale Aufmerksamkeit als Modell- und Vorzeigestadt einer gelungenen kontrollierten Schrumpfung. Die jüngste internationale Anerkennung erhielt der Leinefelder Stadtumbauprozess zur Wiederherstellung des Gleichgewichts von Wohnen und Arbeiten für das Projekt „Zukunftswerkstatt Leinefelde“ mit dem am 01. Oktober 2007 verliehen World Habitat Award.



Abb. 210 Private Freiräume steigern die Qualität der Erdgeschosswohnungen, 2006. Forster Architekten, Frankfurt/Main.



Abb. 211 Leinefelde 1: Plattenbau, Mai 2003.



Abb. 212 Leinefelde 2: Umbau. Stefan Forster Architekten, Juni 2003.

Aber dies kann nicht einfach mit der zu erwartenden Bevölkerungszahl berechnet werden, denn die Einkommens- und ebenso die Mietpreis- bzw. Eigentumskostenentwicklung entscheiden über die Realisierung von Umzugsplänen. Hinzu kommt, dass Umzugswillige nur in geringem Maße den Ort wechseln wollen oder wechseln können, nur weil woanders schöne oder preiswerte Wohnungen leer stehen. Dies gilt übrigens ebenso für die Versorgung mit Kindergärten, Krankenhäusern oder Volkshochschulkursen. Deshalb bedarf die Frage der räumlichen Verteilung von Wohnungen und von Versorgungsangeboten bzw. von deren Zugänglichkeit einer kontinuierlichen und weitsichtigen Aufmerksamkeit seitens der räumlichen Planung.

Eine vielfältige politische Herausforderung

Der demografische Wandel ist in Thüringen ebenso wenig wie in anderen Ländern kurzfristig zu beeinflussen. Selbst mittel- und langfristig muss damit gerechnet werden, dass auch mit den üblichen Mitteln der Bundes-, Landes- und Kommunalpolitik die Bevölkerung des Freistaats weiter abnehmen und im Durchschnitt älter werden wird, wobei dies – wie immer bei solchen Prozessen – die einzelnen Regionen und Städte in sehr unterschiedlicher Weise treffen wird. Schon die unmittelbaren Konsequenzen des demografischen Wandels aufzufangen, etwa indem das Wohnungsangebot und die stadttechnischen wie die sozialen Versorgungssysteme angepasst werden, ist eine schwierige Aufgabe. Sie stellt die Politik auf allen Ebenen des Freistaats vor eine sehr große finanzielle und politische Herausforderung. Entscheidungen sind zu treffen, die erreichte Versorgungsqualitäten infrage stellen. Bestehende soziale Ungleichgewichte drohen dabei verstärkt zu werden. Andererseits ergibt sich eine Entlastung der Umwelt durch den Rückgang an Menschen nicht von allein. Hinzu kommt die Verknüpfung mit den Problemen der Siedlungsstruktur, die wir im vorigen Kapitel dargestellt haben. Die Nachteile der Suburbanisierung bezüg-

lich der Belastung der Raumökonomie durch niedrige Bevölkerungsdichte werden durch den demografischen Wandel teilweise noch potenziert.

Das Programm Stadtumbau Ost und andere Instrumente der Politik gegenüber dem Schrumpfen

Eigentlich war es nicht der demografische Wandel als Gesamtphänomen, der im Jahre 2000 eine wahrhaftig historische Umkehr in der Stadtentwicklungspolitik ausgelöst hat, deren Zeugen wir sind, sondern eine ganz bestimmte Folge des Bevölkerungsrückgangs in Ostdeutschland. Die Wohnungsbaugesellschaften hatten dort in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre feststellen müssen, wie der Leerstand in ihren Wohnungsbeständen kontinuierlich wuchs und ihre unternehmerische Existenz gefährdete. Auf ihr Drängen setzte das zuständige Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen Anfang 2000 eine Expertenkommission ein, die noch im November des Jahres ihren Bericht vorlegte¹⁶⁴ und mit der damals als spektakulär empfundenen Meldung an die Presse weitergab, in Ostdeutschland stünden eine Million Wohnungen leer. Die Kommission konnte nachvollziehbar belegen, dass der Wohnungsleerstand ein allgemeines Problem der ostdeutschen Städte sei, und zwar nicht nur, weil diese zumeist die Eigentümerinnen der Wohnungsunternehmen sind, sondern auch weil der räumlich konzentriert auftauchende Leerstand ganze Viertel zu Schandflecken machte. Eine Fortführung der bisherigen Politik würde, so der Bericht, die bisherigen Probleme spürbar verschlechtern.

In der Tat war gegen Ende der 1990er-Jahre auch in Thüringen ein neuer Typus stadträumlicher Entwicklung entstanden, der zugleich ökonomische wie demografische Ursachen hatte. Die Entleerung ganzer Viertel betraf hauptsächlich und betrifft idealtypisch Wohngebiete – damals vor allem im Altbaubestand –, bei denen ein beträchtlicher Anteil der erwachsenen Bevölkerung nicht erwerbstätig ist. Dies meint nicht nur die über-



Abb. 213 Leinefelde 3: Ergebnis Stadtvillen. Stefan Forster Architekten, Juli 2004.

durchschnittlich hohe Quote der Arbeitslosen, sondern bezog sich auch auf die Zahl der Rentner in diesen Stadtgebieten. Erschwerend kam noch hinzu, dass aus diesen Quartieren verstärkt viele Haushalte mit Einkommen und Kindern fortzogen, obwohl die Wohnungen und das Wohnumfeld in den letzten Jahren erneuert und aufgewertet worden sind. Der Leerstand in diesen Quartieren wird ab einer bestimmten Höhe nicht nur zu einem Problem für den Vermieter, sondern er beginnt hier und dort das Bild des Viertels zu beeinträchtigen. Es entsteht der Eindruck von Verlassenheit. Da vor allem die Anwohner mit einem Erwerbseinkommen fortziehen, kommt es zu einem Rückgang der in der Nachbarschaft vorhandenen Kaufkraft, was den nahe gelegenen Einzelhandel gefährdet. Auch die Jüngeren und die Mobileren ziehen fort, überwiegend bleiben Ältere und insgesamt die weniger Durchsetzungsfähigen zurück. Das Viertel bekommt das Stigma des Heruntergekommenen und ist in einer negativen Dynamik begriffen. Jede weitere Verschlechterung beschleunigt den Niedergang.

Indem der Leerstand als die nunmehr bedrohlichste Ursache für die Herausbildung von Krisenvierteln bestimmt wurde, erreichte das Problem der Wohnungswirtschaft den Rang eines Problems der Allgemeinheit, dessen Ausbreitung das Zusammenwachsen von Ost und West ernsthaft gefährdete. Damit war die äußere Berechtigung gegeben für ein neues Feld der bundesstaatlichen Städtebauförderung: des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“. Dieses Programm wurde 2001 verabschiedet und ist bis 2009 finanziert, und zwar mit insgesamt 2,5 Mrd. Euro vom Bund und den beteiligten Ländern, darunter auch vom Freistaat Thüringen. Ziel des Programms ist es, eine breite, städtebaulich wirksame Antwort auf den Bevölkerungsrückgang zu entwickeln. Die zwei wichtigsten Elemente dieser Antwort sind der Rückbau, wozu Wohnungsabrisse zählen, wie auch die Aufwertung, also die gezielte Stärkung von Gebieten, deren Nutzung und Qualität gesichert bzw. ausgebaut werden sollen. Bis März 2006 sind 42 Thü-

ringer Gemeinden auf der Grundlage von integrierten Stadtumbaukonzepten in das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ aufgenommen worden.

Gegen Ende 2000 standen in Thüringen etwa 120.000 Wohnungen leer. Geplant wurde der Abriss von etwa 41.000 Wohnungen bis 2009. Damit verbunden ist die Absicht, die Nachnutzung für die neu entstehenden Flächen zu regeln, wobei den Beteiligten klar ist, dass viele der fraglichen neuen Nutzungen nur als vorübergehend denkbar bzw. finanzierbar sind. Die Maßnahmen der Aufwertung sind die Stärkung und Revitalisierung der Thüringer Innenstädte und Ortskerne. Gebäudeensembles mit baukultureller Bedeutung sollen erhalten, die städtische Infrastruktur an den neuen Bedarf angepasst und Brachflächen wieder neuen Nutzungen zugeführt werden.

Das Bund-Länder-Programm ist indessen ein Ausdruck der neuesten Phase politischer Steuerung auf dem Gebiet der räumlichen Entwicklung, denn es enthält zusätzliche Elemente, die die erwünschte Umorientierung der Stadtentwicklung beschleunigen und optimieren sollen.

An erster Stelle ist der „Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen“¹⁶⁵ zu nennen, den das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Herbst 2001 auslobte. Dieser Wettbewerb sollte möglichst viele Gemeinden dazu bewegen, sich rasch der eigenen Leerstände und der perspektivischen demografischen Veränderungen bewusst zu werden sowie binnen kurzer Zeit die Verantwortlichen drängen, sich über eine realistischere Planung der Stadt zu einigen oder mindestens sich einer solchen anzunähern. 36 Thüringer Städte haben sich daran beteiligt, drei von ihnen mit sehr gutem Erfolg: Leinefelde und Roßleben erhielten zwei von zehn ersten Preisen, Sondershausen bekam einen von ebenfalls zehn zweiten Preisen.

Das Programm sieht in Thüringen auch unter dem Namen Monitoring einen anspruchsvollen Mechanismus



Abb. 214 Auch in der zur Grenze Bayerns liegenden Spielzeugstadt Sonneberg werden aufgrund erheblicher Leerstände Plattenbauten abgerissen, 2007.

zur laufenden Kontrolle und kurzfristigen Feinsteuerung des Stadtumbaus vor. Deshalb ist trotz der weit gestreuten Einsatzorte ein guter Überblick über die tatsächlichen Erfolge und Misserfolge des Stadtumbaus im Sinne des Bund-Länder-Programms möglich.

Modellprojekt der Raumordnung „WohnQualitäten Mittelthüringen“

Einige der planerischen Aktivitäten auf der Suche nach Mechanismen, die räumliche Entwicklung des Landes den tatsächlichen demografischen und ökonomischen Bedingungen anzupassen, geschehen auf einer Ebene, die für die Bürger kaum wahrnehmbar ist. Dies gilt etwa für eine weitsichtige Aktivität der Planungsregion Mittelthüringen in den Jahren 2004 bis 2006, an der zahlreiche Politiker und Beamte der Kommunen sowie Fachleute aus der freiberuflichen Praxis wie aus dem Hochschulbereich teilnahmen. Nach einem bundesweiten Wettbewerbsverfahren hat das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) u. a. Mittelthüringen ausgewählt, damit die Planungsregion erprobt, wie in ihrem Gebiet eine weitere flächenmäßige Ausdehnung vermieden werden kann. Der Hintergrund ist die Tatsache, dass die Planungsregion Mittelthüringen ebenso wie die restlichen drei Planungsregionen des Freistaats über ein Überangebot an voll erschlossenen, aber nur teilweise bebauten Flächen verfügt und zusätzlich eine beträchtliche Reserve an genehmigten und nicht erschlossenen Flächen existiert. Hinzu kommt, dass kontinuierlich neue Flächenausweisungen geplant wurden.

Beim Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „WohnQualitäten Mittelthüringen“ ging es darum, zunächst einmal unter den Kommunalpolitikern der Planungsregion Überzeugungsarbeit zu leisten, damit sich die lokal Verantwortlichen des Widerspruchs zwischen dem tatsächlich vorhandenen Bedarf und dem Übermaß an Flächen bewusst werden. Dafür musste eine kleinräumige Untersuchung Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung für jede einzelne Gemeinde hervorbringen.

Ein weiteres Ziel war, aus den Erfahrungen anderer Regionen in der Bundesrepublik Mechanismen kennenzulernen, wie ein fairer Interessenausgleich erreicht werden kann zwischen solchen Kommunen, die auf die Bereitstellung und Erschließung von Bauland verzichten, und solchen, in denen nach regionalplanerischer Abstimmung weitere Flächen besiedelt werden sollen. Schließlich ging es um die Frage der Qualitäten, die das Wohnen in den Innenstädten haben kann; Ziel ist es hier, die Haushalte in die Stadt zu locken, die ansonsten ins Umland gegangen wären.

Beim MORO „WohnQualitäten Mittelthüringen“ ging es letzten Endes um eine zukunftsorientierte Anpassung an das Schrumpfen im Sinne der bundesweiten Nachhaltigkeitsstrategie, die eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf maximal 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2020 anstrebt. Die Verringerung des Flächenverbrauchs soll hier weniger durch Restriktionen erreicht werden als durch eine bedarfs- oder nachfragegerechtere, effiziente und qualitätsvolle Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Auch zwei weitere Planungsregionen haben sich erfolgreich an den Forschungsprogrammen des BBR und des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS) zu Themen des Umgangs mit dem Schrumpfen beteiligt. Von 2002 bis 2004 hat sich die Planungsregion Ostthüringen am MORO „Anpassungsstrategien für ländliche/periphere Regionen mit starkem Bevölkerungsrückgang in den neuen Ländern“ beteiligt. Hier ging es um die Weiterentwicklung der zentralörtlichen Gliederung, der Berufsschulstruktur, die Einführung eines sogenannten Bedienverkehrs (ÖPNV) sowie um die Sicherung der medizinischen Versorgung. Die Planungsregion Nordthüringen beteiligte sich ihrerseits von 2004 bis 2006 am Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung“¹⁶⁶, an dem verschiedene Akteure aus dem öffentlichen und privaten Sektor gemeinsam Strategien einer Flächenkreislaufwirtschaft erprobten.



Abb. 215 Grundsteinlabyrinth: Baulückengestaltung in der Lucas-Cranach-Straße, Gotha, 2006.

Inwieweit gelingt es, für die Probleme des Schrumpfens Lösungen anzuwenden? Ergebnisse finden wir in sehr unterschiedlicher Weise und in sehr unterschiedlicher Form. Einige dieser Ergebnisse lassen sich eindeutig als das Produkt bestimmter Programme identifizieren, so etwa die Veränderungen in unterschiedlichen Quartieren in Erfurt, die unmittelbar im Zusammenhang mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ stattfanden. Andere Ergebnisse sind erklärbar als Erfolge älterer Bemühungen des Landes, mit den Hinterlassenschaften vergangener Systeme umzugehen. Ein solches Feld ist die Konversion, verstanden als die Nutzbarmachung großer Brachflächen. Schließlich kann darauf geblickt werden, inwiefern die Innenstädte tatsächlich Einwohner gewinnen.

Stadtumbau in Erfurt

Die Stadt Erfurt hat im April 2006 einen Entwurf für das integrierte Stadtentwicklungskonzept vorgestellt. Es formuliert einen Handlungsrahmen für die Entwicklung der Stadt Erfurt bis zum Jahr 2020, der von Verwaltung, Politik und Öffentlichkeit gleichermaßen getragen werden soll.

Integrierte, das heißt von allen Fachbereichen getragene Stadtentwicklungskonzepte sollen die einzelnen Maßnahmen des Stadtumbaus aufeinander abstimmen und zu einem zukunftsfähigen, sinnvollen Ganzen verbinden. Diese Stadtumbaukonzepte müssen für die gesamte Stadt unter Betrachtung der Umlandgemeinden aufgestellt werden und sowohl auf einer fundierten Situationsanalyse als auch auf einer Abschätzung der künftigen Bedarfsanalyse der einzelnen Fachbereiche, insbesondere der künftigen Wohnungsmarktentwicklung aufbauen. In die Entscheidung über die erforderlichen Umstrukturierungsmaßnahmen sollten alle Beteiligten aus Stadtplanung und insbesondere der Wohnungswirtschaft, vor allem aber auch die Bürger möglichst frühzeitig einbezogen werden. Die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten stellt deshalb nicht nur vom Inhalt, sondern auch vom Verfahren her

einen äußerst komplexen Prozess dar. Grundsätzlich gilt es, im Rahmen des Programms „Stadtumbau Ost“ die Innenstädte zu stärken. Als Leitbild formulierte die Stadt Erfurt in ihrem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Stark in der Mitte – Die Mitte stärken“. Gemeint sind sowohl die zentrale Lage der Stadt Erfurt innerhalb Thüringens, als auch die Bedeutung der Innenstadt für die künftige Entwicklung der Stadt. Nicht Expansion, sondern räumliche Konzentration bildet die Ausgangsbasis der künftigen Stadtentwicklung. Die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung und hieraus resultierende soziale Probleme sowie kleiner werdende finanzielle Handlungsspielräume der Stadt sind weitere Herausforderungen, die von der Landeshauptstadt Erfurt zu bewältigen sind.

Konzepte für die Platte

Betrachtet man die unterschiedlichen Siedlungstypen, die die Stadt Erfurt ausmachen, so lässt sich feststellen, dass im Bereich der inneren Stadt, zu der die Altstadt und der umgebende Gründerzeitgürtel gehören, mit 49,4 % der Gesamtbevölkerung Ende des Jahres 2004 ein größerer Bevölkerungsanteil als im Jahre 1990 wohnte. Im dörflichen Bereich ist nahezu eine Verdoppelung auf 21,6 % eingetreten, während in den Plattenbaustadtteilen der Bevölkerungsanteil um mehr als 10 Prozentpunkte auf nunmehr 29,0 % zurückgegangen ist. Zahlenmäßig entspricht das einem Rückgang in den Großwohnsiedlungen von 89.440 (1990) auf 57.657 Einwohner im Jahr 2004.

Für die Großwohnsiedlungen in Erfurt wurde bereits im Jahr 2001 ein Masterplan aufgestellt, der im Jahr 2003 aktualisiert wurde. Inzwischen haben sich die Stadtteile weiterentwickelt, weshalb der Masterplan nun grundlegend von Stadt und Wohnungsunternehmen gemeinsam überarbeitet worden ist. Der neue Masterplan II wird künftig als teilräumliches Konzept für alle Großsiedlungen in das Stadtumbaukonzept integriert. Die wichtigste Neuerung im Masterplan II ist, dass sein



Abb. 216 Herbstterrassen Gotha (Entente Florale 2004), Zwischennutzung einer Baulücke in der Siebleber Straße, 2006.

Schwerpunkt nicht mehr auf der Rückbauplanung liegt, sondern darauf, welche Bereiche langfristig stabil bleiben. Deshalb gilt der Masterplan II auch bis zum Jahr 2020. Auf der Grundlage von städtebaulichen Leitbildern stellt er einerseits die bis dahin zu erhaltenden Gebiete dar, andererseits legt er die Bereiche fest, in denen weiterhin ein Rückbau gefördert werden kann. Damit haben Bewohner, Stadt, Eigentümer und Fördergeber eine langfristige Entscheidungsgrundlage.

Da in Großwohnsiedlungen in den meisten Fällen große Wohnungsbauunternehmen Eigentümer der Immobilien sind, lässt sich der Rückbauprozess relativ gut planen. Mit den bisher in Erfurt durchgeführten Rückbaumaßnahmen auf Grundlage des Masterplans wurde der Leerstand von Wohnungen deutlich abgesenkt. Wichtig ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass das Programm „Stadtumbau Ost“ kein reines Abriss-Programm ist. Vielmehr sollten mindestens 50 % der Investitionen auch der Aufwertung des Wohnumfeldes dienen.

Mit Lücken leben

Unweigerlich führen sinkende Bevölkerungszahlen zu Lücken im Stadtgefüge. Dies betrifft auch die innerstädtischen Bereiche. Da hier die Zusammensetzung der Eigentümerstruktur wesentlich heterogener ist, wird der Handlungsspielraum der Städte erheblich eingeschränkt. Unterdessen zeichnen sich auch in diesen Bereichen der Stadt zunehmend Brachflächen oder Gebäude ab, in die keine Investitionen mehr fließen. Insbesondere in Quartieren, die stark vom Verkehr belastet sind, stehen Gebäude leer oder wurden bereits abgerissen. Es entstehen Lücken im Stadtgefüge, die häufig zu einer negativen Wahrnehmung dieser Stadtgebiete führen. Man spricht von Perforation, in Anlehnung an einen Fachbegriff Leipziger Provenienz.

Ein Projekt, das sich in beispielhafterweise mit räumlichen Konsequenzen des Bevölkerungsverlustes auseinandersetzt, konnte in Erfurt initiiert und in ein Forschungsprojekt des BBR mit dem Titel „Zwischen-

nutzung und neue Freiflächen, Städtische Lebensräume der Zukunft“ aufgenommen werden. Unter dem Titel „Erfurt lebt mit Lücken“ wurde vom Stadtentwicklungsamt ein Projekt entwickelt, dessen Ziel es ist, in den Wohngebieten der Stadt ohne Inanspruchnahme des städtischen Vermögenshaushaltes entstandene Lücken umzugestalten und Missstände zu beseitigen. Der Titel „Erfurt lebt mit Lücken“ steht für zwei ineinander greifende und sich bedingende Aufgaben des Projektes: Zum einen wird das Wohnumfeld aufgewertet und zum anderen kommen die Beteiligten (Investor/Eigentümer, Anwohner, Stadtverwaltung und andere Institutionen) miteinander ins Gespräch, entwickeln Lösungen und setzen diese Lösungen gemeinsam um.

Ein Brachflächenkataster ist wichtige Grundlage für das Projekt. Hier werden unter anderem Aussagen über Lage, Größe, Zustand und Eigentumsverhältnisse dokumentiert. Rund 1.000 Brachen konnten in Erfurt kartiert und tabellarisch erfasst werden. Als besonders prägnant wurden 85 Brachen eingestuft und in einem Brachenatlas strukturiert. Es zeigte sich schnell, dass jede Brache ihre eigene Problemstellung hat.

Um das Konzept „Erfurt lebt mit Lücken“ an einem exemplarischen Fall umzusetzen, wurde eine stadtverwaltungsinterne Arbeitsgruppe gebildet. Zunächst war geplant, das Pilotprojekt auf einem kommunalen Grundstück durchzuführen, um schnell handlungsfähig zu sein. Mangels geeigneter Flächen musste man jedoch schon mit dem Pilotprojekt den schwierigen Weg der Umgestaltung einer in privatem Besitz befindlichen Fläche gehen. Ausgewählt wurde nach umfassender Prüfung eine Fläche im Norden der Stadt Erfurt, nahe der Innenstadt gelegen, im sowohl von Bauten der Gründerzeit als auch von dörflichen Strukturen geprägten Stadtteil Ilversgehofen.

Auf dieser Fläche sollte beispielhaft gezeigt werden, wie eine innerstädtische Brache entsprechend des Konzeptes umgestaltet werden kann. In diesem Pilotprojekt war die Gestaltung der Brache zu einer Grünfläche



Abb. 217 Ein brachgefallener und „liegen gelassener“ Gewerbebetrieb aus den frühen 1990er-Jahren 2007.

geplant, über die ein Weg führen sollte. An der angrenzenden Mauer sowie an den die Fläche sichernden Bauzäunen wuchs in der Vegetationszeit Hopfen. Aus diesem Grund erhielt die Fläche den Namen „Hopfenecke“.

Ziel des Pilotprojektes war die exemplarische Gestaltung des brachgefallenen Areals mithilfe Erfurter Bürger. Dazu wurde mit dem privaten Eigentümer der Fläche ein Überlassungsvertrag über die Laufzeit von drei Jahren mit optionaler Verlängerung abgeschlossen. Der Vertrag enthält eine kurzfristige Kündigungsklausel, falls der Eigentümer eine Neubebauung des Grundstückes praktisch umsetzen kann. Die Anwohner der Brache wurden darüber informiert, dass die entstehende Grünfläche nicht dauerhaft Bestand hat. Mithilfe der Freiwilligen Agentur Erfurt wurde um Sponsoren und tatkräftige Unterstützung durch Bürger geworben. Im Einzelnen erfolgte die Gestaltung der Fläche mit unterschiedlichen Partnern. Für die Beräumung des Grundstückes organisierte die Freiwilligen Agentur Erfurt Helfer, die vom städtischen Garten- und Friedhofsamt mit Gerätschaften ausgerüstet wurden. Die Baufirma eines Baufeldes der Bundesautobahn A 71 hat unentgeltlich 125 m³ Oberboden angefahren, den das Technische Hilfswerk mit einem Radlader auf der Fläche verteilte.

Auszubildende der Stadtwerke Erfurt und andere Freiwillige bepflanzten das Grundstück mit Pflanzenspenden verschiedener Gärtnereien. Mit Recyclingmaterial aus ehemaligen Bauprojekten des städtischen Bauhofes wurde ein Durchgangsweg gepflastert und die Abgrenzung zu den Gehwegen gestaltet. Die Pflege der Fläche übernimmt in Patenschaft eine nahe Grundschule im Rahmen ihres Schulgartenunterrichtes.

Neben der stadtweiten und systematischen Kartierung und Kategorisierung von Brachflächen im Stadtgefüge hat die Stadt Erfurt mit dem Pilotprojekt einen eigenen Weg gefunden, dem Stadtbild und der Stadtentwicklung abträgliche Brachen ausschließlich durch Eigenleistung und Sponsoring sowie unter Einbeziehung des Ehrenamtes zu gestalten. Damit besinnt sich die

Stadt auf ihre eigenen Potenziale und die ihrer Bürger, um auch außerhalb von Förderkulissen und Investoreninteressen aktive Stadtentwicklung zu betreiben. Die Realisierung erfolgte dabei ausschließlich über Ehrenamt und Sachleistungen.

In ähnlicher Form werden derzeit zwei weitere Brachflächen innerhalb des innerstädtischen Bereichs aufgewertet, eine seit langem bestehende im Bereich des ehemaligen Union-Kinos am Ilversgehovener Platz mit einer Fläche von 6.000 m² sowie eine Fläche an der Werner-Uhlwurm-Straße, wo ein Naturerlebnispark entstehen soll.

Auch wenn auf ehrenamtlichen Bürgereneinsatz und freiwillige Sachleistungen von privaten Unternehmen nur unter bestimmten Bedingungen zurückgegriffen werden kann: Das beschriebene Projekt zeigt beispielhaft, wie im Stadtraum sichtbare Folgen des demografischen Wandels und der damit einhergehenden Entstehung von Lücken mithilfe eines engagierten Zusammenspiels von unterschiedlichen Akteuren zu einer deutlichen Aufwertung des Quartiers führen kann und über die Beteiligung von Anwohnern eine hohe Identifikation mit dem selbst Geleisteten entsteht.

Die intensivere Nutzung von Konversionsflächen und intelligenter Zentren

Heutzutage stellt sich in allen Siedlungsbereichen vom ländlichen Raum bis in die Zentren der Städte die Aufgabe, bereits erschlossene und verlassene bzw. untergenutzte Flächen wieder oder neu nutzbar zu machen. Erste Erfolge lassen sich am Beispiel der Konversionsplanung sowie eines Programms zur Stärkung des Wohnens in der Innenstadt feststellen.

Mit dem Ende des kalten Krieges und der Vereinigung Deutschlands begann der Truppenabzug der Westgruppe der sowjetischen Truppen in Deutschland, die Auflösung und Überführung zahlreicher Standorte der



Abb. 218 Abbruch des ehemaligen Heizhauses in Rudolstadt-Schaala zur Vorbereitung der Revitalisierung und Umnutzung des ehemaligen Kasernenstandortes, 1995.

Nationalen Volksarmee sowie der Zusammenbruch zahlreicher Industrien und Gewerbe, die durch den neuen westlichen Standard nicht mehr konkurrenzfähig waren. Sichtbare Folgen, die das Bild vieler Städte zum Teil bis heute belasten, waren unzählige brachgefallene und liegengelassene Gewerbe-, Industrie- und Militärf Flächen.

Der Freistaat Thüringen und die Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen (LEG), die Kommunen, aber auch die privaten Industrie- und Gewerbetreibenden standen vor der Herausforderung der Konversion dieser Brachflächen. Städtebauliche Planungen mussten für die Areale formuliert werden, nicht nutzbare Bausubstanz abgerissen, erhaltenswerte Bausubstanz saniert und nachgenutzt sowie baureife Grundstücke erschlossen und vermarktet werden – alles sehr arbeits- und kostenintensive Aufgaben.

Da zahlreiche der Flächen jedoch durch Altlasten kontaminiert waren und auch aus vielerlei anderen Gründen schwer zu vermarkten waren, blieben sie zunächst vielerorts liegen. Neue Gewerbe-, Industrie- und Wohnsiedlungen entstanden nach der Wende zumeist auf Flächen, die schnell und unkompliziert bebaut und verkauft werden konnten. So wurde ein großer Teil der Brachflächen erst ab der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre saniert und nachgenutzt. Zu den erfolgreichen Konversionsprojekten der vergangenen Jahre zählen die zivile Nachnutzung der Flughäfen Eisenach-Kindl und Altenburg, die zu Wohnzwecken umgenutzten ehemaligen Kasernenstandorte Rudolstadt-Schaala und Weimar-Leibnizallee, die Wiederbelebung und Umnutzung der traditionellen Industrie- und Gewerbestandorte Erfurter Brühl, Rudolstadt-Schwarza und Maxhütte in Unterwellenborn sowie der zu Klimaforschungszwecken renaturierte ehemalige Übungsplatz Mehrstedt. Schließlich ist das europaweit größte und einzigartige Sanierungsvorhaben der Wismut GmbH in der Uranerzbergbauregion um Ronneburg zu nennen, das Teil der BUGA 2007 ist.

Stärkung der Innenstädte als Wohnort

Ein zentrales Ziel der Stadtentwicklungspolitik in Thüringen ist die Belebung der Innenstädte durch den Zuzug neuer Einwohner, was bei anhaltendem Bevölkerungsverlust und der ebenfalls lang anhaltenden ökonomischen Schwäche von vornherein als eine schwere Aufgabe erscheint. Inwieweit gelingt dies dennoch?

Ab Mitte der 1990er Jahre gab es in den meisten Innenstädten Bevölkerungsgewinne, die aber das Niveau von 1990 nicht wieder erreicht haben. Auch hier differieren die Bevölkerungsentwicklungen im Zeitraum zwischen 1990 und 2006 in den kreisfreien Städten Thüringens erheblich. So liegen Weimar mit einem Einwohnerzuwachs von 43 %¹⁶⁷ in der Altstadt und 6 % bis 19 % in den angrenzenden kaiserzeitlichen Wohnquartieren und Jena mit 18 % Zuwachs in der Kernstadt weit vorn im Ranking der kreisfreien Städte mit steigender Tendenz der Bevölkerungsentwicklung. Den kontinuierlichen Anstieg begründet das Stadtplanungsamt Jena vorrangig mit dem Zuzug von Studenten sowie mit zahlreichen Neubauten auf brachliegenden Flächen im Geschosswohnungsbau und Gebäudesanierungen. Auch im Stadtzentrum Eisenachs kann zwischen 2001 und 2005 eine Zunahme der Einwohnerzahl um 8 % festgestellt werden. In Erfurt dagegen ist die Entwicklung etwas differenzierter zu betrachten. Zwar wird der „städtische Siedlungsstrukturtyp“, der Plattenbaugelände und dörfliche Strukturen ausschließt, laut Erfurter Stadtentwicklungsamt durch einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs geprägt, dieser Zuwachs umfasst allerdings längst nicht alle Innenstadtbereiche. So wächst in einigen Teilen der Innenstadt wie der Altstadt – in der Brühlervorstadt und der Krämpfervorstadt – die Bevölkerung nur geringfügig mit etwa 5 %, während in anderen innerstädtischen Bereichen nach wie vor Abwanderungen zu verzeichnen sind. Ähnlich schwache positive Veränderungen kann man in Gera beobachten. Dort befindet sich die Stadtmitte seit 2004 durch Sanierungsmaßnahmen und dem Aktionsprogramm „Wohnen