

Die andere Stadt  
Kooperative Verfahren  
im Städtebau

Place to live Andreas Denk	1
Termine, Termine	2
BDA-Arbeit	3
Persönliches	12
Briefe	14
Zur Ansicht plan 05	15
small talk	16
Zu sehen und zu lesen Die andere Stadt	18
Roter Sand	19
XXII. UIA Welt-Kongreß für Architektur in Istanbul	20
Um uns die Stadt I Neues Leben für Rios Zentrum Lorenz Winter	25
Um uns die Stadt II Lernen von Vitruv Holger Just	26
Tagebuch	28
Architektur an der Grenze Ein Projekt des Arbeitskreises Junger Architekten und Architektinnen AKJAA im BDA	29

Die andere Stadt Kooperative Verfahren im Städtebau Wolfram Baltin	46
Die emotionale Planungsfälle Arndt Hauschild	49
Um uns die Stadt Überlegungen zum Hintergrund und zur Methode urbanen Handelns Andreas Denk	53
Stadt am See Ein neuer Stadtteil in Konstanz Volker Fouquet	59

Stadt! Das Herosé-Projekt Klaus Theo Brenner	63
--	----

Prinzip Vielfalt Die Entwicklung der Tübinger Südstadt Cord Soehlke	65
--	----

Bürger als Bauherren Leonhard Schenk	69
---	----

Leinefelde: Südstadt Gerd Reinhardt und Hermann Sträß	73
---	----

Arbeit an der Platte Stefan Forster	80
--	----

Kommunikation Das Rotbäumlesfeld in Ludwigsburg Hans Schmid, Wolfgang Mayer- Walcher, Karl Haag	86
---	----

Live und vor Ort Die Neugestaltung der Fußgängerzone in Wiesbaden Sabine Elberfeld, Tobias Micke, Roland Strunck	93
--	----

Das Beispiel: Physikerquartier Leinefelde Muck Petzet	98
---	----

Magazin	102
---------	-----

Autoren, Impressum	104
--------------------	-----

Stefan Forster Architekten,  
sanierte Plattenbaueinheit in  
Leinefelde

**D**ie Anpassung unserer Städte an den demographischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel ist eine komplexe Problemstellung. Die im Förderprogramm Stadtumbau Ost angelegte Fokussierung auf den Abriß nicht mehr benötigter Wohngebäude und die Aufwertung von langfristig zu erhaltenden Quartieren beinhaltet das Risiko einer verkürzten Sichtweise auf die Ebene eines Fachressorts und des Kurierens von Symptomen. Der Transformationsprozeß der Städte ist viel umfassender und er muß – wenn er zu einem nachhaltigen Ergebnis führen soll – die Bürger einbeziehen. Planung und Umsetzung stellen in der Kombination von physischen und psychischen Faktoren – gerade weil es sich um Schrumpfung und damit auch um Verlust, Abschied und eine bisher nicht gedachte oder denkbare Zukunftsperspektive handelt – eine besondere Herausforderung für alle Beteiligten, aber in besonderem Maße für den Planer und den Politiker dar.

1994 haben unsere Untersuchungen in Leinefelde deutlich gemacht, daß die Plattenbauwohnungen in der Südstadt mit ihren 13500 Einwohnern und damit etwa 80 Prozent der Gesamtbevölkerung der Stadt längerfristig nur noch zu 50 Prozent ausgelastet werden können. Sinkende Einwohnerzahlen durch Geburtenknick und Abwanderung wegen des Verlusts der industriellen Arbeitsplätze waren dabei nur ein Grund. In Überlagerung mit den sich ändernden Ansprüchen der Menschen an das „Konsumgut“ Wohnen, der neuen Wahlfreiheit innerhalb des Wohnungsmarktes und dem Nachholbedarf bei der Eigentumsbildung war eine dramatisch sinkende Nachfrage nach Mietwohnungen in der Platte vorhersehbar.

Allerdings war der Zeitpunkt für solche Überlegungen denkbar ungünstig: Nach einer ersten Phase der Verteufelung der Plattenbaugebiete des DDR-Wohnungsbaus und der anschließenden Rückbesinnung auf die soziale und ökonomische Unentbehrlichkeit dieser Wohnungsbestände waren vier Jahre nach der Wende Abrißdiskussionen tabu, das frisch aufgelegte Förderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete“ hatte gemeinsam mit den bereitgestellten Mitteln für Wohnungsmodernisierung eine flächendeckende Aufwertungswelle „in der Platte“ ausgelöst.

Es war politisch wie planerisch nicht einfach, in dieser emotional schwierigen, für die Zukunft der Stadt aber existentiellen Situation die Problematik sachlich zu analysieren und die Notwendigkeit des Handelns nicht nur zu er-



# Leinefelde: Südstadt

Ein Weg zum nachhaltigen Stadtumbau

Gerd Reinhardt  
Hermann Sträß

Stefan Forster Architekten /  
Schnorr Architekten,  
Lessingstraße, Leinefelde  
Schwarzplan 1992

kennen, sondern ihr eine positive Richtung zu geben und diese offensiv in die Bürgerschaft und die Politik zu tragen nach dem Motto „Sagt dem Bürger die Wahrheit, er weiß sie sowieso!“

Gerade angesichts der mit der Schrumpfung verbundenen Ängste war es wichtig, frühzeitig ein Signal zu setzen, das einen positiven Ausblick auf neue Qualitäten eröffnen und als Bekenntnis der Stadt zur Entwicklung der Südstadt vertrauensbildend wirken konnte. Im Vorgriff auf die gerade angelaufene Rahmenplanung wurde daher das Vorfeld der neu errichteten Bonifatiuskirche (eine Konzession der DDR an das katholische Eichsfeld) von einer Schlammwüste mit unregelmäßigem Parken zum Bonifatiusplatz umgebaut.

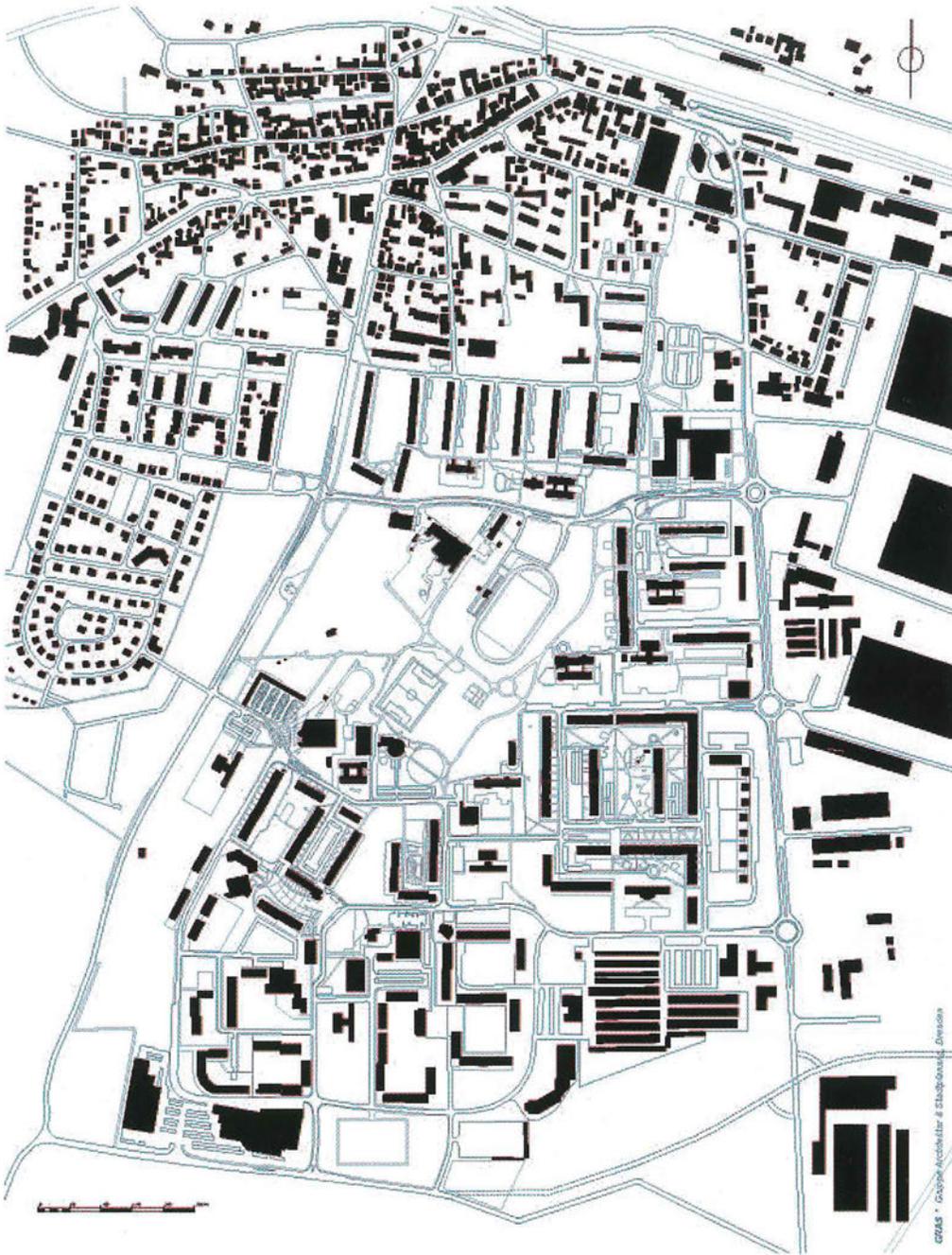


Der Entwurf des Büro GRAS (Ausführung durch das Büro Otmar Stadermann, Hausen) hat die wesentlichen Elemente der späteren Transformationsstrategie vorweggenommen, man könnte auch sagen: den Virus der Transformation in die Südstadt injiziert: Klare Gliederung des bisher diffusen Stadtraums in öffentliche und private Bereiche, hochwertige und ökologische Gestaltung des öffentlichen Raums, Zuordnung von sichtgeschützten Terrassen zu den Erdgeschoßwohnungen, Fortführung des beim Kirchenbau verwendeten Baumaterials, roter Klinker als gestaltprägendes Leitmotiv im Kontrast zum beige-grauen Waschbeton der Platten und der dezenten Farbigkeit der mit Wärmedämm-Verbundsystem sanierten Blöcke.

Parallel dazu wurde eine Arbeitsstruktur aufgebaut, die von Beginn an die Beteiligung der Bürger und der Akteure des Stadtumbaus an Planung und späterer Umsetzung sicherstellen konnte.



GRAS | Gruppe Architekten & Stadtplanung | Dresden



### Stabilisierung eines Kernbereichs

In langen und nicht immer friedlichen Planungs-  
runden konnte ein Rahmenplan ausgehandelt  
werden, der 1995 vom Stadtrat einstimmig be-  
schlossen wurde. Er stellte die Erreichung eines  
neuen Gleichgewichts zwischen Stadtgröße und  
regionalem Beschäftigungspotential und die mit  
der Transformation erreichbaren neuen städte-  
baulichen, funktionalen und ökologischen Qua-  
litäten in den Mittelpunkt.

Die Verbesserung der regionalen Standort-  
faktoren, die Wiedernutzbarmachung der ehe-



maligen Industriehallen und die Entwicklung  
neuer Gewerbegebiete wurden so in den direk-  
ten Zusammenhang der Entwicklung der Süd-  
stadt gestellt.

Die planerische Strategie für die Entwick-  
lung der Südstadt war, einen relativ kleinen, zu-  
sammenhängenden städtebaulichen Kernbe-  
reich zu stabilisieren. Wichtige Maßnahmen wa-  
ren punktuelle Entdichtung, hochwertige Sanie-  
rung der Wohngebäude bei gleichzeitiger Diffe-  
renzierung der Wohnungsangebote, das heißt  
Veränderung der Grundrisse und Zuordnung

Muck Petzet in MSP Meier-Scupin & Petzet, Mayr, Hehenberger, Mieterzentrum Physikerquartier Leinefelde



und Aufwertung von privaten Freiflächen zu den einzelnen Wohngebäuden beziehungsweise Erdgeschoßwohnungen. Der öffentliche Raum sollte zu einer durchgängigen, lebendigen Fußgängeranbindung („rote Achse“) an den alten Ort und den Bahnhof gestaltet werden.

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, wie sie nur eine Kleinstadt im ländlichen Raum bieten kann.

Angesichts der gegebenen prognostischen Unsicherheiten bei der Entwicklung von Bevölkerung und Wohnungsnachfrage wurden die peripheren Siedlungsbereiche als potentielle Umstrukturierungs- oder Rückbaubereiche von jeglichen wertsteigernden Investitionen ausgeschlossen. Mit dieser Festlegung, die von den Wohnungsunternehmen zunächst als unzulässigen Eingriff in ihre unternehmerische Entscheidungskompetenz bekämpft worden war, konnte die grundlegende Voraussetzung geschaffen werden für eine zügigere Aufwertung des Kernbereichs und die Handlungsfreiheit für

spätere Abrisse an städtebaulich sinnvollen Standorten: Schrumpfung von außen nach innen.

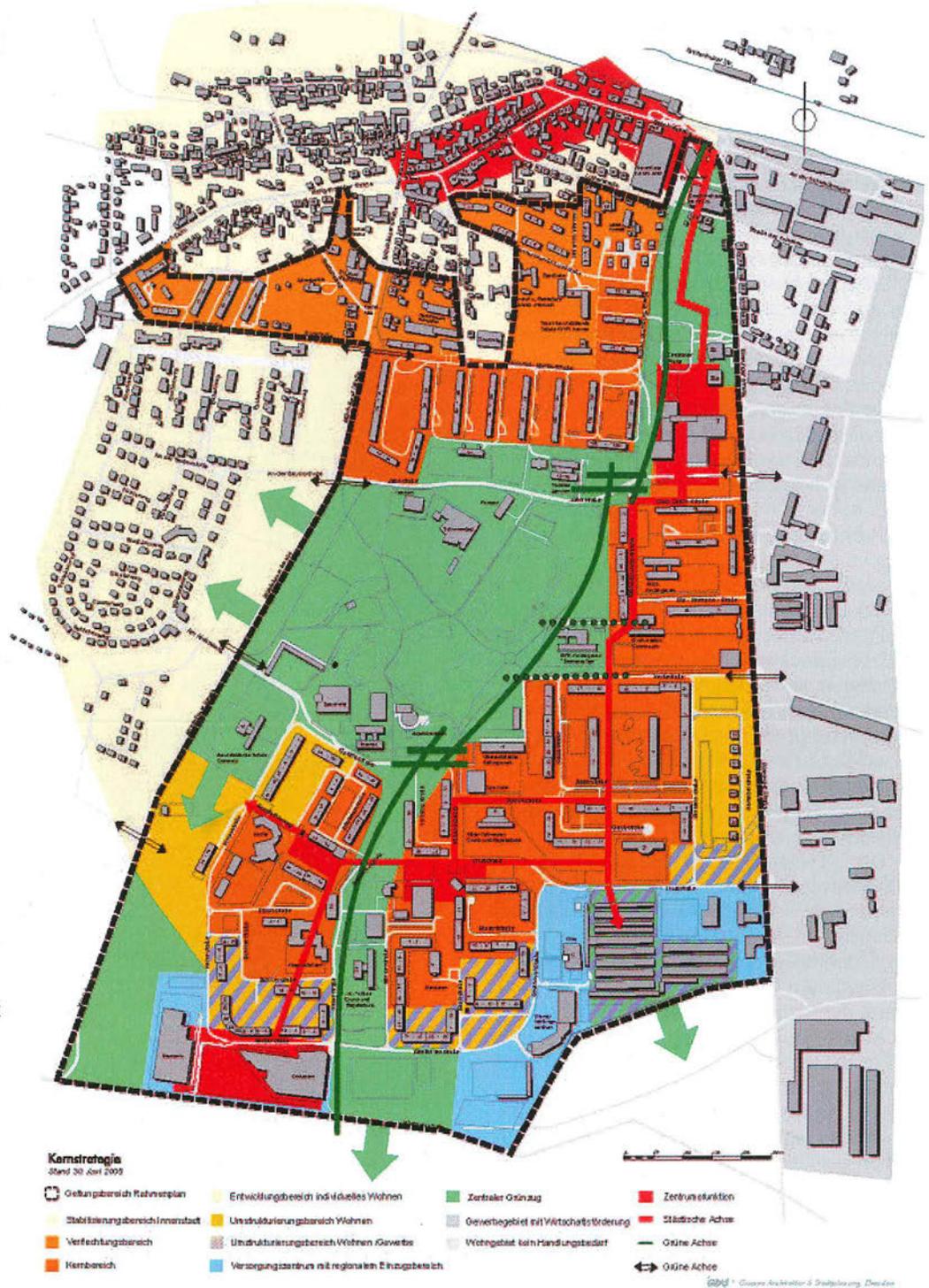
So war mit dem Rahmenplan 1995 der Konsens geschaffen worden über die grundlegende Ausrichtung des Transformationsprozesses mit einer verbindlichen Festlegung erster Abrisse zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände (von einer Abrißförderung zur Beseitigung marktrelevanter Wohnungsüberhänge konnte damals allenfalls geträumt werden ...).

Mit dem Rahmenplan hatten auch die Stadt und der Landkreis die verlässliche Grundlage für eine schrittweise Aufwertung der öffentlichen Räume und der vielfältigen Infrastruktureinrichtungen geschaffen, die eine zentrale Voraussetzung für die Erhaltung der Südstadt als funktionsfähiger Stadtteil darstellen. Denn nur das abgestimmte Zusammenspiel der Aufwertung von Infrastruktur, Wohnungen und Wohnumfeld ermöglicht eine nachhaltige Wirksamkeit der Investitionen.

Die Konkretisierung erster Maßnahmen der Wohnungsmodernisierung, die bereits vor der Diskussion der Rahmenplanung eingeleitet worden waren, hat schnell deutlich gemacht, daß für eine nachhaltige Qualifizierung der Wohnungsbestände im Kernbereich der Südstadt weitergehende Konzepte und deutlich höhere Qualitätsstandards als bisher üblich erforderlich würden.

In wiederum zähem Ringen ist es gelungen, die Wohnungsunternehmen zur gemeinsamen Auslobung eines Realisierungswettbewerbes mit der Stadt zu bewegen, der ein vielfältiges Baukastensystem für die grundlegende Umgestaltung der Wohngebäude in zwei Arealen im Kernbereich der Südstadt liefern sollte. Hilfreich war dabei die Kandidatur der Stadt Leinefelde als dezentraler Standort der EXPO 2000 Hannover. Diese Bewerbung hatte die Stadt eingeleitet nicht etwa in der Hoffnung auf zusätzliche Fördermittel (die es auch nie gegeben hat), sondern um durch die mit der EXPO verbundenen öffentlichen Aufmerksamkeit eine Bündelung der Kräfte in Leinefelde, die Dynamisierung des Transformationsprozesses und die Durchsetzung hoher Qualitätsstandards sicherstellen zu können.

Die Ergebnisse des Wettbewerbs sind bekannt: die Preisträger Meier-Scupin & Petzet, München, sowie Forster & Schnorr, Frankfurt, haben in der Folge nicht nur die Wettbewerbsaufgabe realisiert, sie wurden von den Wohnungsunternehmen auch für alle nachfolgen-



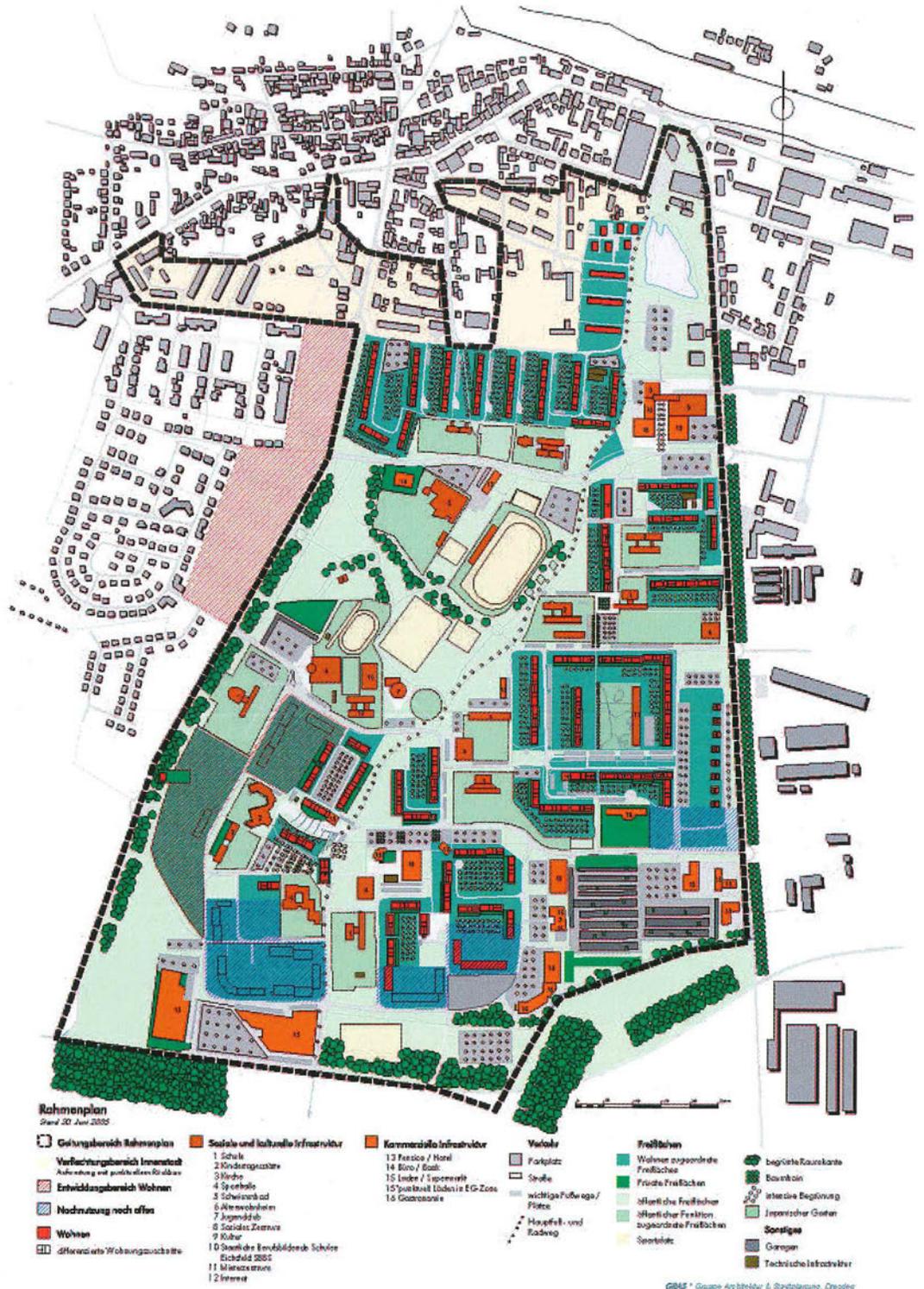
den Bauaufgaben eingesetzt, nicht zuletzt, weil ihre Entwürfe durch eine sehr gute Kosten-Nutzen-Relation überzeugen konnten. Damit konnte ein einmaliger Lernprozeß in Gang gesetzt werden, in dem das Entwicklungspotential der „Platte“ systematisch ausgelotet und kontinuierlich ausgeweitet werden konnte.

Weitere Wettbewerbe wurden zu Schlüsselprojekten des Stadtumbaus durchgeführt. Die Realisierung des jeweils 1. Preises für die Gestaltung eines neuen Foyers für die Obereichsfeldhalle (Forster Architekten, Frankfurt), den Neubau von innenstadtnahen Wohnungen auf dem Gelände einer ehemaligen KITA (P.A.L.O.M.A., Weimar) und die Gestaltung des Grünzugs (Atelier Loidl, Berlin) hat nicht nur zu guter Architektur/Landschaftsarchitektur geführt, sondern ganz wesentlich auch zu einer Qualifizierung der Entscheidungsträger und der Öffentlichkeit in Leinefelde: hochwertige und moderne Architektur ist heute in Leinefelde auch außerhalb der Südstadt eine Selbstverständlichkeit.

### Bürger fühlen sich ernstgenommen

Für alle Bauvorhaben erfolgt die kontinuierliche Qualitätskontrolle durch die Stadt und den mit der Prozeßsteuerung beauftragten Stadtplaner im Rahmen des regelmäßigen Jour fix. Die Entscheidungskompetenz für die Vergabe (oder Verweigerung) von Fördermitteln gibt der Stadt ein wirksames Instrument zur Durchsetzung der Qualitätsziele in die Hand, es muß aber auch konsequent eingesetzt werden, um Wirkung zu entfalten.

Der in Leinefelde erreichte hohe Standard an Gestalt- und Benutzungsqualität bei gleichzeitig hoher Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen (zumindest im Vergleich zu Maßnahmen an anderen Standorten) hat nicht nur die Bewohner überzeugt. Das große, auch internationale Interesse der Fachöffentlichkeit und die Vielzahl der Auszeichnungen bestätigen den Bürgern, daß sie in Leinefelde nicht mit billiger Einheitskost abgespeist werden. Sie können sich mit ihren Wünschen ernst genommen fühlen und haben über den gesamten Verlauf der Transformation vielfältige Möglichkeiten, sich zu infor-





mieren und einzubringen. Das Quartiersmanagement ist in der Südstadt zur wichtigen Anlauf- und Schaltstelle für die vielen großen und kleinen Fragen im Stadtumbau geworden.

Bürgerbeteiligung entläßt in Leinefelde den Planer aber nicht aus seiner Verantwortung für das gestalterische Ergebnis, sondern sie bedeutet eine intensive Auseinandersetzung mit den Bewohnern, in der beide Seiten voneinander lernen, um im Stadtumbau höchste Nutzungs- und Gestaltqualität zu erzielen. Die Einlösung des Versprechens nach Beteiligung und Qualität, und zwar sowohl durch das konkrete sicht- und erlebbare Projekt als auch durch die ehrliche und offene Auseinandersetzung, ist im Sinne eines Stimmungsmanagements eine zentrale Aufgabe im Transformationsprozeß. So können das Selbstbewußtsein der Bürger und ihre Bindung an den Standort gestärkt werden, beides sind unerläßliche Voraussetzungen für nachhaltigen Stadtumbau.

Die in Befragungen nachgewiesene hohe Identifikation der Bewohner der Südstadt mit den Ergebnissen der Transformation belegt: Hohe Architekturqualität und Planungskultur sind im Stadtumbau Schlüsselkriterien für die Nachhaltigkeit der Umbaumaßnahmen. Sie stellen hohe Anforderungen an den Planer wie den Politiker und sie sind nur in einer gemeinsamen und kontinuierlichen Anstrengung aller Beteiligten zu erreichen. Das bedeutet Aufwand für gute Planung, aber noch mehr für Prozeßsteuerung und Qualitätssicherung. In Leinefelde scheint sich dieser Aufwand gelohnt zu haben.

*Gerd Reinhardt, Bürgermeister der Stadt Leinefelde-Worbis/Thüringen.*

*Dipl. Ing. Hermann Sträß, Architektur und Stadtplanung in GRAS Gruppe Architektur & Stadtplanung Darmstadt/Dresden.*