

Andreas PÄTZ, Leipzig

Die Revitalisierung der ostdeutschen Städte als Voraussetzung für die Entwicklung in den Neuen Bundesländern

Das Sanierungsgebiet Leipzig-Connewitz — Ein Erfahrungsbericht*

1. Einführung — Stadterneuerung und soziale Ansprüche

Die Revitalisierung der ostdeutschen Städte als Voraussetzung für die Entwicklung in den Neuen Bundesländern kann von sehr unterschiedlichen Blickrichtungen her betrachtet werden. Im folgenden soll nun über einen Ausschnitt eines gründerzeitlichen — und älteren — Wohngebietes im Leipziger Süden berichtet werden: Das Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“.

Revitalisierung und Entwicklung, das eine als Voraussetzung für das andere — aus Sicht der Stadtsanierung sind vor allem zwei Aspekte zu pointieren bzw. zu hinterfragen.

Erstens: Was beinhaltet der Begriff der Revitalisierung im Zusammenhang mit Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung?

Zweitens: Was soll sich überhaupt entwickeln — und wie? Welche Art von Entwicklung ist gemeint bzw. wird von wem gewünscht?

Vor der Wende war es ein gewohntes Erscheinungsbild in den Großstädten der DDR, daß vor allem in den innerstädtischen Wohngebieten die gründerzeitlichen Gebäude sukzessive, das heißt in der Regel von oben nach unten, leergezogen wurden. In der Folge entstanden Straßenzüge, in denen nicht selten nur noch unbewohnte Ruinen standen. Zum Teil finden sich solche Straßenzüge auch noch heute in Leipzig.

Grundlage einer Revitalisierung von innerstädtischen Wohngebieten sind daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt zwei wesentliche Dinge: die Instandsetzung und Modernisierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden in erster und die Gestaltung des Wohnumfeldes in zweiter Linie.

* Referat am 3. 10. 1995 in der Variasitzung 5: „Die Revitalisierung der ostdeutschen Städte als Voraussetzung für die Entwicklung in den Neuen Bundesländern“ des 50. Deutschen Geographentages in Potsdam 1995

Bereits an dieser Stelle wird deutlich, daß Maßnahmen zur Revitalisierung innerstädtischer Wohnquartiere sinnvoll nur erfolgen können, wenn ein Entwicklungsziel bekannt ist, das heißt Vorstellungen und Pläne existieren, die Aussagen zum späteren Leben und Wohnen in einem Wohngebiet treffen.

Die Erfahrungen von Sanierungsmaßnahmen in den alten Bundesländern seit der Einführung der Städtebauförderung in den siebziger Jahren haben deutlich werden lassen, daß es nicht ausreicht, Häuser instandzusetzen und zu modernisieren, ohne sich über Leben, Wohnen und Arbeiten in einem Stadtgebiet nach einer erfolgten Sanierungsmaßnahme vorab Gedanken zu machen und den Prozeß der Erneuerung kritisch zu begleiten. Dabei gibt es weder in den alten Bundesländern noch in den neuen Bundesländern allgemein gültige im Sinne von universell übertragbare Entwicklungsziele. Man muß vielmehr zu räumlich und sachlich differenzierten Aussagen gelangen, die in erster Linie die Belange der Menschen vor Ort berücksichtigen. Würden die verfallenen Häuser, von denen es in Leipzig zweifellos noch einige gibt, lediglich der Reihe nach instandgesetzt und modernisiert, würde dies langfristig auf Kosten der Bevölkerung und einer sinnvollen Stadtentwicklung geschehen — die Folgen von Stadterneuerung ohne Ziel- und Maßnahmenkatalog sind hinlänglich bekannt. Extreme Verdrängungsprozesse (Gentrification) oder fehlgelaufene Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen (leerstehende Büroräume) sind deutliche Beispiele hierfür.

In den Neuen Bundesländern ist aufgrund der Rahmenbedingungen des politischen, wirtschaftlichen und sozialen Umbruches für das Wohnen der Menschen in den Städten vor allem eines entscheidend: der Erhalt und die Schaffung bezahlbarer Wohnungen mit einem ausreichenden Wohnungsstandard in Verbindung mit einer auch in Altbauquartieren notwendigen Inwertsetzung des Wohnumfeldes. Dies ist aus den Erfahrungen vor Ort das zentrale Anliegen der Menschen nicht nur im Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“.

Im vorliegenden Artikel werden daher die Begriffe Revitalisierung und Entwicklung synonym mit dem Begriff einer sozialverträglichen Stadterneuerung gesetzt. Es ist evident, daß der Begriff der Sozialverträglichkeit weit dehnbar und sehr unkonkret ist. Die Schwerpunktsetzung der sozialverträglichen Stadterneuerung soll jedoch verdeutlichen, daß im Zusammenhang mit der Entwicklung von Städten und Quartieren immer der Mensch, der dort lebt, im Zentrum der Planungen und Entwicklungen stehen muß. Für die Stadterneuerung im Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ heißt dies in erster Linie:

- den Erhalt und die Schaffung preiswerten Wohnraums
- die Suche nach kostensenkenden Wegen im Rahmen der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden
- die weitest mögliche Einbeziehung der Bevölkerung in die notwendigen Planungsprozesse.

2. Das Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ — Charakteristik

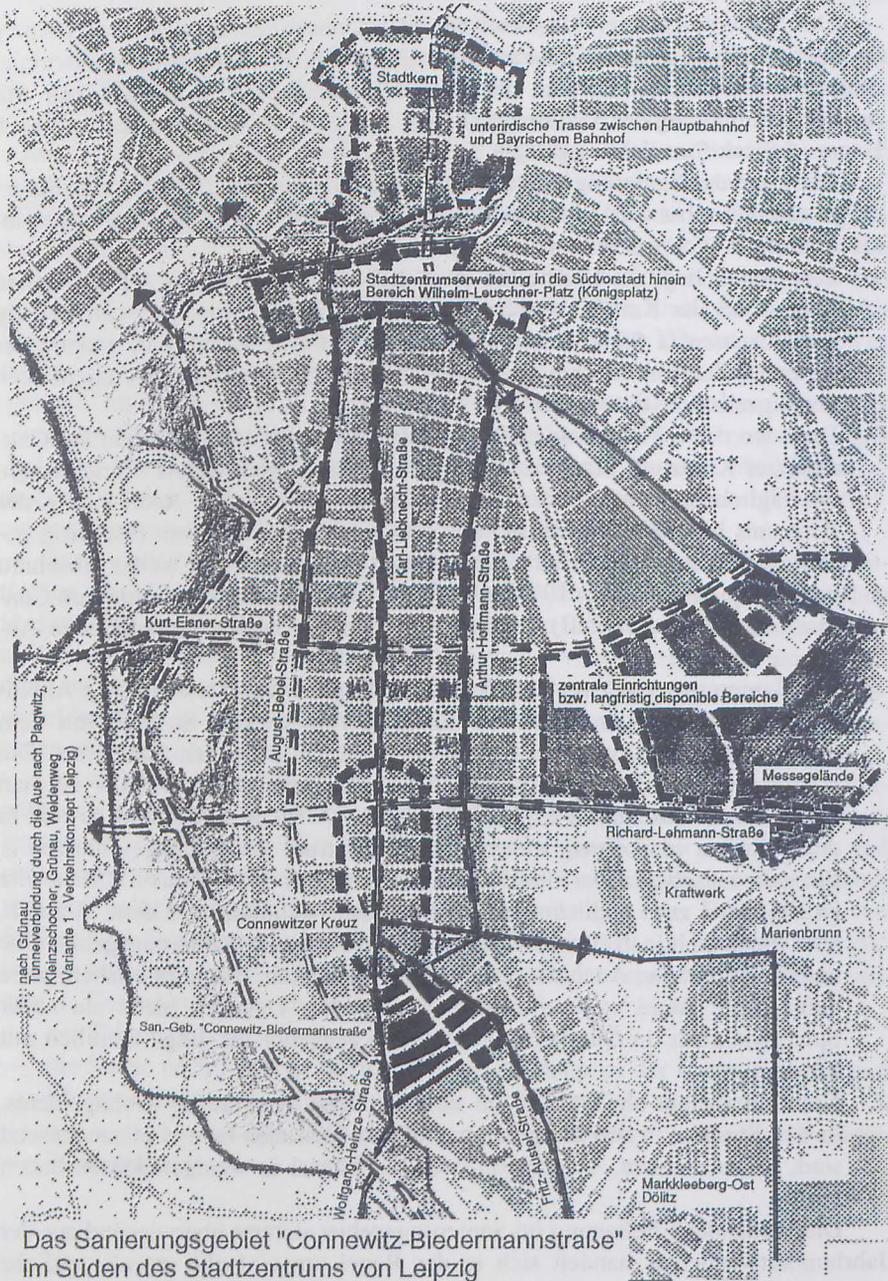
Das Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ im Süden von Leipzig ist eines von insgesamt dreizehn nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Stadt Leipzig und umfaßt eine Fläche von zirka 15 Hektar. Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung am 23. 3. 1991 war es das erste nach Baugesetzbuch förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in Leipzig.

Die Lage des Sanierungsgebietes im Stadtgefüge und die Struktur des Sanierungsgebietes selbst wird durch Faktoren gekennzeichnet, die es von anderen innerstädtischen Wohngebieten in Leipzig hervorhebt:

1. Das Gebiet liegt am Ende einer etwa drei Kilometer langen, schnurgeraden Magistrale, der Karl-Liebknecht-Straße, die vom Zentrum der Stadt Leipzig nach Connewitz führt. Diese Magistrale stellt eine Achse dar, entlang der sich vom Zentrum in Richtung Süden in den nächsten Jahren vor allem auch der Einzelhandel entwickeln wird (vgl. Abb. 1).
2. Dort, wo diese Magistrale auf das Sanierungsgebiet stößt, entsteht am Connewitzer Kreuz ein Stadtteilzentrum als Einkaufszentrum mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und weiterreichenden Gütern. Die Realisierung des Zentrums hat mit der Fertigstellung der Sparkasse und einem fast fertig gebauten Wohn- und Geschäftshaus bereits begonnen. Ein weiter Abschnitt wird voraussichtlich bis 1997 fertiggestellt sein. Ein Kulturzentrum am Connewitzer Kreuz (Werk II) bietet seit drei Jahren bereits umfangreiche Angebote an.
3. Das Sanierungsgebiet verfügt über eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung. Insgesamt vier Straßenbahnlinien verbinden den Stadtteil mit dem Zentrum bzw. den östlichen und weiter nördlich gelegenen Stadtteilen. Die Fahrtzeit in das Zentrum beträgt zirka 7 Minuten. Mit dem PKW ist man über die Auffahrt zur 4spurigen B 2 in zirka 200 Meter Entfernung sowohl in den Südraum von Leipzig wie auch in das Zentrum sehr gut angeschlossen.
4. Ein ganz entscheidender Gunstfaktor des Wohnens und Lebens in Connewitz ist die Nähe zum südlichen Auenwald, dem Mühlholz und dem Tierpark. Hier bietet sich in 100 bis 250 Meter Entfernung vom Sanierungsgebiet eine natürlich erhaltene Auenlandschaft eine Möglichkeit, Natur zu erleben, ohne dafür weite Wege in Kauf nehmen zu müssen. Daneben bietet ein neuer Spielplatz auch im Quartier ein attraktives Angebot für junge Familien mit Kindern.
5. Nicht unerwähnt bleiben soll die städtebauliche Qualität des Wohngebietes. In den Straßen, in den die gründerzeitlichen Fassaden bereits instandgesetzt sind, ist zu erahnen, welche Reize dieses Viertel in wenigen Jahren haben wird.

Die vorhandene Bebauung im Sanierungsgebiet stammt überwiegend aus der Jahrhundertwende; es handelt sich in der Regel um einfache gründerzeitliche Arbeiterhäuser. Nur wenige Gebäude des alten Ortes Connewitz von zirka 1860 bis 1870 sind erhalten. Etwa 50 Prozent der Bebauung steht unter Denkmalschutz, wobei der bauliche Zustand von Teilen der Altbausubstanz als sehr kritisch angesehen werden muß (vgl. Abb. 2 bis 4).

Abb. 1: Lage des Sanierungsgebietes



Das Sanierungsgebiet "Connwitz-Biedermannstraße" im Süden des Stadtzentrums von Leipzig

Abb. 2 u. 3: Beispiele für den schlechten Zustand von Gebäuden im Sanierungsgebiet



Abb. 4: Gesicherte u. instandgesetzte Gebäude in der Leopoldstraße



Zirka 25 Prozent der bebaubaren Fläche ist unbebaut. Grund hierfür ist die Freilenkung und der anschließende Abriß von Gebäuden Ende der 80er Jahre — noch zu Zeiten der DDR — mit dem Ziel, die innerstädtische Stadtentwicklung durch den Neubau von Wohnungen (Plattenbau, „WBS 70“) einzuleiten.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Sanierungsgebiet liegt bei zirka 1050, von denen rund 575 bewohnt sind. Etwa 300 der leerstehenden Wohnungen liegen in Gebäuden mit extrem schlechten Bauzustand, die nicht bzw. nur mit extrem hohen finanziellem Aufwand zu sanieren sind. Weitere knapp 200 Wohnungen sind aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse oder der bevorstehenden Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude nicht bewohnt.

Das Sanierungsgebiet zeichnet sich bevölkerungsstrukturell durch einen vergleichsweise hohen Anteil von Jugendlichen aus. 17 Prozent der insgesamt 1252 Bewohner des Sanierungsgebietes (Stand 3/96) sind zwischen 20 und 25 Jahren alt. Neben Studenten, die an der nahegelegenen Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kunst (HTWK) eingeschrieben sind, ist auch der Anteil von „Aussteigern“, die man zur ehemaligen alternativen Hausbesetzer-Szene Leipzigs zählen kann, groß. Bereits Anfang der 90er Jahre waren einige Häuser in Connewitz besetzt, gab es zum Teil auch gewalttätige Ausschreitungen im Quartier.

Der Anteil der Bewohner im Alter zwischen 26 und 65 Jahren liegt bei 58 Prozent, der der Kleinkinder und Jugendlichen 18 Prozent. Diese Zahlen verdeutlichen, daß auch viele Familien mit Kindern im Sanierungsgebiet wohnen. Dagegen ist der Anteil an älteren Menschen vergleichsweise gering; nur 7 Prozent der Bewohner sind älter als 65 Jahre.

Entgegen der Darstellung in einigen Medien ist Connewitz kein Stadtteil, der durch die „Chaoten“ gekennzeichnet ist. Vielmehr weist er eine differenzierte bevölkerungs-strukturelle Mischung auf, die es bei den verschiedenen Maßnahmen der Stadterneuerung zu berücksichtigen gilt.

Es ist davon auszugehen, daß nahezu alle Bevölkerungsteile in Connewitz höchstens über durchschnittliche Einkommen verfügen. Der Arbeitslosenanteil in Leipzig ist vergleichsweise hoch, und dies spiegelt sich auch in der Bevölkerungsstruktur Connewitz wider.

3. Städtebauliche Aufgaben im Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ — Ein Überblick

Als Grundlage für die Umsetzung der in der Sanierungssatzung festgelegten Sanierungsziele, die im Laufe der Zeit konkretisiert und aktualisiert werden, regelt die Verwaltungsvorschrift über die Vorbereitung, Durchführung und Förderung Städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Freistaat Sachsen (VwV-StBauE) mögliche Maßnahmen und den Einsatz von Fördermitteln zur Behebung städtebaulicher Mißstände. Bis einschließlich 1995 wurden im Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ rund 17,4 Mio. DM aus Städtebaufördermitteln für städtebauliche Maßnahmen bewilligt.

Diese Maßnahmen können in Anlehnung an das Baugesetzbuch in Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen gegliedert werden. Zu den Ordnungsmaßnahmen, die bis zu 100 Prozent zuwendungsfähig sind, zählen unter anderem:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben
- die Freilegung von Grundstücken
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Im Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ wurden bislang rund 2 Mio. DM (11,5 % der Mittel) für Ordnungsmaßnahmen aufgewendet. Im Mittelpunkt standen vor allem die Herstellung von Erschließungsanlagen (Pflasterung von Straßen, Errichtung eines Spielplatzes), Beräumungen von Grundstücken und Abbruchmaßnahmen.

Speziell für den Grunderwerb wurden zwischen 1991 und 1995 2,2 Mio. DM (12,6 %) an Fördermitteln aufgewandt. Im Aufkauf von Grundstücken besteht eine Hauptaufgabe des Sanierungsträgers, der vorab nicht selten erst komplizierte Eigentumsverhältnisse klären muß, um im Auftrag der Stadt Grundstücke zu erwerben und sie später in Abstimmung mit der Stadt an interessierte Investoren weiter zu veräußern.

Die Baumaßnahmen an Gebäuden können unterschieden werden in Sicherungsmaßnahmen, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

— Sicherungsmaßnahmen:

Wegen der Vielzahl der schwer geschädigten Gebäude in den neuen Bundesländern aufgrund mangelnder bzw. fehlender Instandhaltung über 40 Jahre ist es nicht möglich, eine baldige Instandsetzung und Modernisierung der Masse der Gebäude umzusetzen. Deshalb ist die Sicherung der akut gefährdeten, erhaltenswerten Bausubstanz die erste und dringende Aufgabe der Städte und Gemeinden im Rahmen der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Als Fördertatbestand zählt die Sicherung von Gebäuden zu den sonstigen Ordnungsmaßnahmen (s. o.). Rund 33,3 Prozent der bisher bewilligten Fördermitteln flossen im Rahmen des „Sofortprogramms zur Sicherung der Bausubstanz“ in den Jahren 1991 und 1992 im Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ vor allem in die Sicherung von Dächern, um den weiteren Verfall von Wohngebäuden aufzuhalten. Insgesamt konnten so in 33 Gebäuden etwa 200 Wohnungen vor dem weiteren Verfall bewahrt werden.

— Instandsetzung:

Instandsetzung dient der Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden und deren Außenanlagen bzw. baulichen Anlagen wiederherstellen.

— Modernisierung:

Hierunter wird die Beseitigung von Mißständen durch bauliche Maßnahmen verstanden, die, unter Fortbestand der bisherigen Nutzung, entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Im Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ wurden bis 1995 unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln 46 Wohnungen umfassend instandgesetzt und modernisiert. Der Gesamtumfang der Investitionen beläuft sich dabei auf rund 10,6 Mio. DM, wobei der Anteil an Städtebaufördermitteln bei 3,6 Mio. DM liegt. Die Instandsetzung und Modernisierung weiterer 27 Wohnungen wird derzeit unter dem Einsatz von Fördermitteln mit einem Umfang von etwa 2 Mio. DM bezuschußt.

Im Rahmen einer Förderung von Baumaßnahmen wird in der Regel durch einen Vertrag zwischen Kommune und Eigentümer festgelegt, welche Bedingungen an die Vergabe von Städtebaufördermitteln geknüpft sind. In Leipzig ist ein entscheidender Punkt, daß die Miethöhe (Netto-Kaltniete) nach Modernisierung 8,50 DM/m² bzw. den geltenden Satz für Sozialwohnungen über einen bestimmten Zeitraum (derzeit 12 Jahre) nicht übersteigen darf. Damit wird gewährleistet, daß vor allem für einkommensschwache Familien Wohnraum geschaffen bzw. wiederhergestellt wird. Vor dem Hintergrund der sonst für sanierte Altbauten geforderten Netto-Kaltniete — derzeit zwischen 14,00 und 16,00 DM/m² für zwei bis vier Zimmer Wohnungen in Connewitz — können in begrenztem Umfang Verdrängungsprozesse verhindert werden.

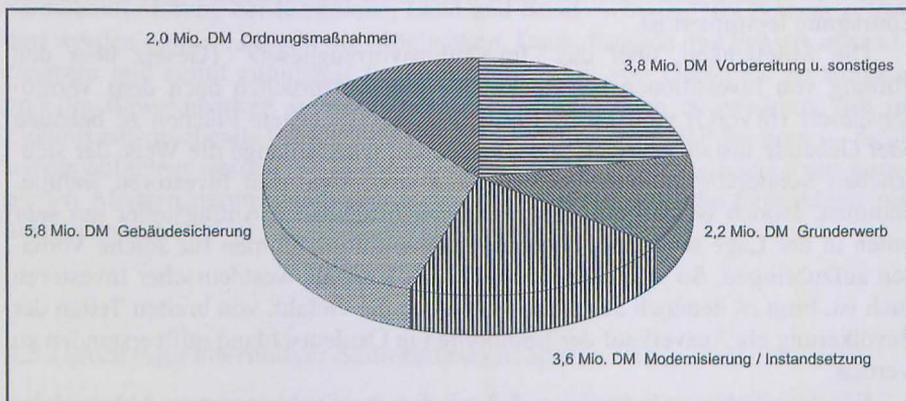
Neben den unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden weitere 13 Gebäude mit 107 Wohnungen im Rahmen des von der Sächsischen Aufbaubank bereitgestellten Mietwohnungsbauprogrammes (MB—12) saniert. Dabei wurden

zinsverbilligte Darlehen in Höhe von zirka 14 Mio. DM in Anspruch genommen.

Darüber hinaus wurden von 1991 bis Ende 1995 in 10 Gebäuden etwa 80 Wohnungen mit privaten Mitteln instandgesetzt und modernisiert.

Auch der Neubau von Wohn- und Geschäftsgebäuden spielt aufgrund der beschriebenen Struktur im Sanierungsgebiet eine wichtige Rolle. Bislang wurden etwa 29 Gewerbe- und 29 Wohneinheiten (sozialer Wohnungsbau) in fünf Gebäuden neu errichtet. Eine Vielzahl von weiteren Maßnahmen befinden sich derzeit kurz vor Fertigstellung (etwa 200 Wohneinheiten) und in der Planungs- oder Genehmigungsphase. Die Palette der Nutzungen in den Neubauten reicht bei den gewerblichen Einrichtungen von Arztpraxen und Planungsbüros bis hin zu diversen Einzelhandelsgeschäften. Bei den derzeit in Planung befindlichen Wohnungen wird versucht, über bezuschußten Wohnungsbau einen Anteil an sozial gebundenen Wohnraum zu sichern (zirka 40 % der Neubauvorhaben). Daneben werden altengerechte Wohnungen und ein Studentenwohnheim im Sanierungsgebiet errichtet.

Abb. 5: Fördermitteleinsatz 1991 bis 1995



Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Umsetzung der Sanierungsziele ist die Erstellung von Planungsunterlagen als Grundlage für die Umsetzung der Sanierungsziele. Zwischen 1991 und 1995 wurden neben den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 140 und § 141 BauGB Blockkonzepte für fünf der insgesamt zehn Quartiere erarbeitet. Außer zu gestalterischen Aspekten wurden dort auch Aussagen zu sozialen Fragestellungen getroffen. In öffentlichen Veranstaltungen wurden die Konzeptionen vorgestellt und den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, Anregungen und Bedenken zu äußern. Einer breiten Öffentlichkeit wurden darüber hinaus generelle Ziele der Stadterneuerung in bislang vier Informationsbroschüren und auf Stadtteilstesten näher gebracht. Für diese Maßnahmen und die Kosten für die Arbeit des Sanierungsträgers wurden im angegebenen Zeitraum 3,8 Mio DM (21,8 %) an Städtebaufördermitteln ausgegeben.

4. Probleme im Sanierungsprozeß und der Umgang damit

4.1 Restitution

Von den insgesamt 240 Grundstücken im Sanierungsgebiet waren zu Beginn der Sanierung zirka 60 Prozent restitutionsbelastet, das heißt wurden Anträge zur Rückübertragung des Eigentums gestellt. Das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen kommt aufgrund der Vielzahl der Anträge in Leipzig nur langsam mit der Klärung der Eigentumsverhältnisse voran. Bis heute sind die Eigentumsverhältnisse bei zirka 45 Prozent der Flächen im Sanierungsgebiet noch nicht geklärt. Die in Sanierungsgebieten zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel konnten aufgrund dieser Tatsache lange Zeit nur unzureichend für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden zur Anwendung kommen. Damit war auch eine Möglichkeit, über den Abschluß von Instandsetzungs- und Modernisierungsverträge zügig Einfluß auf die Miethöhen im Sanierungsgebiet zu nehmen, stark eingeschränkt. Denn für den Abschluß eines solchen Vertrages braucht es einen Eigentümer, der auch durch eine entsprechende grundbuchliche Eintragung legitimiert ist.

Die Möglichkeit, über das „Investitionsvorranggesetz“ (Gesetz über den Vorrang von Investitionen bei Rückübertragungsansprüchen nach dem Vermögensgesetz (InVorG) vom 14. 7. 1992) restitutionsbelastete Flächen zu bebauen oder Gebäude instandzusetzen und zu sanieren, wird, solange die Wege der steuerlichen Sonderabschreibungen noch offen sind, zwar von Investoren wahrgenommen. Jedoch ist auffällig, daß vor allem ostdeutsche Antragsteller nur sehr selten in der Lage sind, die notwendigen Investitionssummen für solche Vorhaben aufzubringen. So wichtig der Einsatz des Kapitals westdeutscher Investoren auch ist, birgt es dennoch zum Teil heute noch die Gefahr, von breiten Teilen der Bevölkerung als Ausverkauf der Immobilien in Ostdeutschland mißverstanden zu werden.

Es ist weiterhin zu befürchten, daß mit dem bereits begonnenen Abbau vieler steuerlicher Vergünstigungen auch das Interesse der Investoren in den neuen Bundesländern nachlassen wird. Somit ist die Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Altbauquartieren aufgrund der erforderlichen Investitionssummen eine Aufgabe, die sicherlich noch 15 bis 20 Jahre in Anspruch nehmen wird. Dies wird von den Bewohnern erst langsam realisiert, waren doch unmittelbar nach der Wende die Hoffnungen auf „blühende Landschaften“ gerichtet worden, die in nicht allzu weiter Zukunft wiederentstehen sollten.

4.2 Beschaffung der erforderlichen Eigenmittel durch die Eigentümer und hohe Sanierungskosten

Die Kosten der Instandsetzung und Modernisierung von gründerzeitlichen Wohngebäuden betragen bei Standardsanierungen durchschnittlich 2600,00 DM pro Quadratmeter (Zugrunde gelegt wurden die Daten aus Sanierungsmaßnah-

men in Connewitz). Neben dem hohen Finanzierungsaufwand für die Eigentümer — die instanzzusetzenden und zu sanierenden Gebäude haben in der Regel eine Wohnfläche von zirka 400 m² — haben diese hohen Kosten vor allem auch negative Auswirkungen auf die spätere Miethöhe. Derzeit muß, will man in einem sanierten Altbau in Connewitz wohnen, zirka 14,50 DM/m² Kaltmiete gezahlt werden (Quelle: eigene Untersuchungen auf der Grundlage der in der Samstagsausgabe der Leipziger Volkszeitung angebotenen Wohnungen. Beobachtungszeitraum: Juli 1995 bis August 1996). Auch dort, wo Interesse an der Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln besteht, ist es in vielen Fällen Hauseigentümern nur schwer möglich, die für die Ausreichung der Fördermittel erforderlichen 15 Prozent Eigenkapital aufzubringen und für den rentierlichen Anteil der Sanierungskosten (Kapitalisierung der Mieteinnahmen nach der Instandsetzung und Modernisierung) Kredite zu erhalten. Dies gilt in erster Linie für die ostdeutschen Hauseigentümer, da diese in der Regel nicht wie westdeutsche Hauseigentümer die Gelegenheit hatten, Kapital in entsprechender Höhe anzusparen.

Es gibt jedoch auch Wege, Hauseigentümer in den Genuß von Fördermitteln kommen zu lassen, ohne daß dafür Eigenkapital erforderlich wäre. Durch Sicherungsmaßnahmen, die — abhängig von der Verfügbarkeit von Mitteln für die Städtebauförderung bei Kommune, Land und Bund — bis zu 100 Prozent gefördert werden können, besteht die Möglichkeit, Dach, Fassade und Fenster instanzzusetzen und somit zumindest den weiteren Verfall von Gebäuden zu stoppen und die Bewohnbarkeit sicherzustellen. Leider ist jedoch zu erwarten, daß in Zukunft entsprechende Programme vom Land — in diesem Fall Sachsen — nicht wieder aufgelegt werden. So bleibt die Frage nach der Finanzierbarkeit von kompletten Modernisierungsmaßnahmen vor allem für ostdeutsche Eigentümer oft unbeantwortet.

4.3 Umsetzung alternativer Sanierungskonzepte

Im Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“ wurden vor Beginn der Sanierungsmaßnahme einige Gebäude ohne gültige Mietverträge durch Jugendliche bezogen. Dies schaffte im Sanierungsgebiet Fakten, mit denen die an der Stadtsanierung beteiligten Ämter und Institutionen zunächst nur schwer umzugehen mußten. Da es nunmehr sowohl politisches Ziel der Stadt Leipzig als auch im Rahmen einer sozialverträglichen Stadterneuerung als wesentlich angesehen wird, die soziokulturelle Vielfalt im Sanierungsgebiet zu erhalten, wird durch die Erarbeitung alternativer Sanierungskonzepte angestrebt, mit den Jugendlichen gemeinsam Wohn- und Kulturprojekte zu realisieren. Ziel dabei ist, den Sanierungsaufwand durch die Beschränkung auf zwingend notwendige Bauleistungen zu reduzieren sowie durch Selbsthilfeleistungen der Jugendlichen die Baukosten zu senken. Durch den Anteil der Selbsthilfe im Rahmen der Sanierung wird den Jugendlichen ermöglicht, den Mietpreis zu subventionieren. Dieser Weg kann jedoch nur eingeschlagen werden bei Gebäuden, die sich im Eigentum der Stadt befinden.

Angedacht sind derzeit auch Modelle einer in Gründung befindlichen

Genossenschaft Objekte, die im Eigentum der Stadt sind, in Erbbaurechtsverträgen zu übergeben, um so die Verantwortung für einzelne Projekte von der Stadt auf die betroffenen Jugendlichen zu übertragen.

Dies ist ein Prozeß, der noch am Anfang steht und bei dem die Erfahrungen mit ähnlichen Beispielen aus anderen Städten — etwa in Berlin „Kreuzberg“ oder Hamburg „Hafenstraße“ — nur zum Teil angewendet werden können, da vor allem die finanzielle Situation der Stadt Leipzig nicht mit den Verhältnissen im Westen verglichen werden kann; die Haushaltsmittel der Stadt Leipzig liegen bei etwa 40 Prozent einer vergleichbaren Stadt im Westen der Republik — so zum Beispiel Hannover. Es gilt also, Bau- und Betreuungskonzepte zu finden, die auf die Situation vor Ort abgestimmt sind und „kein Geld kosten dürfen“. Dies ist, betrachtet man zum Beispiel die Projekte der alternativen Sanierungsträger „Lawaetz-Stiftung“ und „Stattbau“ in Hamburg, eigentlich nicht möglich, da die Erfahrungen hier zeigen, daß ein hoher personeller Aufwand erforderlich ist, um überhaupt einen Erfolg alternativer Sanierungsprojekte zu gewährleisten. Dazu fehlen der Stadt Leipzig jedoch die Mittel.

5. Resümee

Zu Beginn der Maßnahmen der Stadterneuerung herrschte große Unsicherheit vieler Bewohner gegenüber den nicht absehbaren Veränderungen in ihrem Wohngebiet. Vor allem die Angst vor in die Höhe schnellenden Mieten schürte Mißtrauen gegenüber der Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden. So war es von vorn herein eine besondere Aufgabe der Stadterneuerung, die Prozesse im Sanierungsgebiet für die Bewohner transparent zu gestalten und die Vermieter und Eigentümer darüber zu informieren, mit welchen Mitteln die Erneuerung von Wohnraum unter welchen Bedingungen gefördert werden kann.

Durch die ständige Präsenz der Verwaltung und des Sanierungsträgers im Sanierungsgebiet, auf Kirchenfesten, auf der Straße, bei Terminen für die Öffentlichkeit usw. ist es zum Teil gelungen, die diffuse Angst vor den Veränderungen im Wohngebiet zu relativieren und den im Hintergrund stattfindenden und für den Bewohner eines Stadtteils nicht immer erkennbaren, aber dringend erforderlichen, Planungsprozeß transparent zu gestalten und den Menschen zu helfen, Maßnahmen der Stadterneuerung besser zu verstehen und daran zu partizipieren. Kritisch betrachtet werden muß jedoch auch, daß es nach wie vor die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind, die vielen Menschen Sorgen bereiten und die oftmals für den Einzelnen existentieller sind als beispielsweise die Lösung von Problemen bei der Gestaltung im Wohnumfeld.

Als vordringliche Aufgabenstellung der Stadtsanierung im Rahmen einer sozialverträglichen Stadterneuerung müssen folgende Aspekte genannt werden:

— Erarbeitung von Modellen, die es vor allem finanzschwachen Eigentümern ermöglichen, mit Mitteln der Städtebauförderung die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Gebäude vorzunehmen.

- Unterstützung von Mietern und Eigentümern bei der Wiederherstellung von Wohnungen und Wohngebäuden durch verstärkten Einsatz von Selbsthilfemaßnahmen.
- Überprüfung und gegebenenfalls Relativierung der aktuellen Wohnungsbaustandards bei der Instandsetzung und Modernisierung von gründerzeitlichen Wohngebäuden.
- Transparente Gestaltung aller der im Rahmen der Sanierung notwendigen Planungsschritte und weitestmögliche Einbeziehung der Bevölkerung.
- Wenn finanzierbar: Berücksichtigung ökologischer Belange, sofern es im Bestand und in innerstädtischen Quartieren möglich und sinnvoll ist.
- Aufrechterhaltung der Bereitstellung von Städtebaufördermitteln mindestens in der gegenwärtigen Höhe durch Bund und Länder deutlich über das Jahr 2000 hinaus.

Vor allem die Fortsetzung des Transfers von Mitteln von West nach Ost wird darüber entscheiden, ob die Vorstellungen des Amtes für Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig zur „behutsamen Stadterneuerung“ auch im Sinne einer sozialverträglichen Stadterneuerung in Leipzig umgesetzt werden können.

Literatur

- DOEHLER, M. u. I. REUTHER 1991: Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“. Leipzig.
- STADT LEIPZIG, AMT FÜR STATISTIK UND WAHLEN 1996: Statistische Zahlen für das Sanierungsgebiet „Connewitz-Biedermannstraße“. Leipzig.