

Lutherstadt Wittenberg: Stadtumbau aus einem Guss

Die Überschrift lässt eine Erfolgsstory auf marketinggerechtem Hochglanzniveau erwarten. Eine solche Absicht besteht nicht. Vielmehr soll aufgezeigt werden, wie ein städtebaulich integratives und konsequentes Umbaukonzept unter den lokalen wohnungswirtschaftlichen und förderpolitischen Bedingungen umgesetzt wird und mit welchen Problemen das Stadtumbaumanagement zu kämpfen hat. Der Beitrag will zeigen, welche Umstände des Stadtumbaus in schrumpfenden Städten verallgemeinerbar sind und welche örtlichen Gegebenheiten sowohl Verfahren als auch Ergebnis beeinflussen oder sogar vorbestimmen.

Rahmensetzungen für den Stadtumbau in Wittenberg

Die Kreisstadt Wittenberg liegt im Osten des Landes Sachsen-Anhalt zwischen Fläming und Dübener Heide am Mittellauf der Elbe. Im Westen schließen sich das Dessau-Wörlitzer Gartenreich und das Biosphärenreservat Mittlere Elbe an. Zur Zeit der Reformation wurde in Wittenberg einige Jahrzehnte Weltgeschichte geschrieben. Die Lutherstätten der Stadt gehören zum Unesco-Welterbe.

Im frühen 20. Jahrhundert entwickelte sich Wittenberg durch die Ansiedlung der Stickstoffwerke in Piesteritz zur Industriestadt. Bis 1990 prägte die Chemieindustrie das städtische Leben. Der Strukturumbau nach der Wiedervereinigung sorgte dafür, dass die Industrie ihre Dominanz verlor und eine gemischte Wirtschaftsstruktur mit einem starken Dienstleistungs- und Versorgungssektor entstand. Unter den zehn größten

Arbeitgebern der Stadt finden sich nur fünf Industriebetriebe. An die Stelle der Kombi-natsstrukturen rückte eine mittelständisch geprägte Unternehmenslandschaft. Die Chemieindustrie hat sich von Grund auf erneuert und ist heute wieder die stärkste industrielle Branche. Hinzu kommen ein expandierender Spezialfahrzeugbau und eine Reihe kleinerer verarbeitender Unternehmen.

Die wirtschaftlichen Umbrüche der 1990er Jahre waren mit herben Arbeitsplatzverlusten verbunden, was erhebliche erwerbsbedingte Abwanderungen zur Folge hatte. Noch im Jahr 2001 verlor Wittenberg allein durch Fernwanderung per Saldo 800 Einwohner. In Kombination mit einem konstant hohen Geburtendefizit führten die Wanderungsverluste zu dramatisch sinkenden Einwohnerzahlen. Im Jahr 1989 hatte Wittenberg noch 53.000 Einwohner, Ende 2006 lebten nur noch 46.700 Einwohner in der Stadt, wovon knapp 7.000 Einwohner auf zwischenzeitlich eingemeindete Ortsteile entfielen. Bezogen auf den Gebietsstand von 1990 verlor Wittenberg in anderthalb Jahrzehnten etwa 20 Prozent seiner Einwohner. Innerhalb der Stadt konzentrierten sich die Einwohnerverluste auf die industriell errichtete Großsiedlung Trajuhnscher Bach-Lerchenberg. Die Altstadt gewann im Zuge der städtebaulichen Sanierung neue Bewohner. Die randstädtischen kleinteiligen Siedlungslagen blieben nahezu stabil.

In den letzten Jahren sind die jährlichen Einwohnerverluste geringer geworden. Die Suburbanisierung ist verebbt, in der Stadt-Umland-Wanderung verzeichnet Wittenberg wieder Gewinne. Das Defizit in der Fernwan-



Abb. 1 Lutherstadt Wittenberg, Siedlungsstruktur (Quelle: eigene Darstellung)

derung ist drastisch gesunken. Was bleibt, ist das Geburtendefizit, weil trotz höherer Geburtenquoten der überproportionale Wegzug von Frauen im gebärfähigen Alter zu Buche schlägt. Nach der Prognose des Stadtentwicklungskonzepts (2. Fortschreibung, 2007) wird Wittenberg im Jahr 2020 günstigstenfalls 44.000 Einwohner haben. Voraussetzung dafür ist, dass das Arbeitsplatzangebot einigermaßen stabil bleibt. In einem solchen Fall wird der bevorstehende demografische Wandel auf dem lokalen Arbeitsmarkt (auf drei altersbedingte Aussteiger aus dem Erwerbsleben kommt ein Berufseinsteiger) einen verstärkten Zuzug von Personen im jüngeren Erwerbsalter auslösen. Das positive Wanderungssaldo würde das Geburtendefizit zu großen Teilen ausgleichen. Parallel dazu würde der Zuzug jüngerer Menschen auch die Geburtenzahlen noch etwas ansteigen lassen. Dies wäre das „Konsolidierungsszenario“. Sollte sich jedoch der extrem negative Trend der späten 1990er und frühen 2000er Jahre fortsetzen, könnte die Bevölkerungszahl bis 2020 sogar auf 35.000 Einwohner sinken. Die jüngsten

Entwicklungen sprechen allerdings eher gegen dieses drastische „Trendszenario“.

Zum Wohnungsmarkt: Im Jahr 2005 standen in Wittenberg etwa 3.100 Wohnungen leer. Dies ergibt eine gesamtstädtische Leerstandsquote von 12 Prozent. Etwa die Hälfte des Leerstands entfällt auf den Plattenbau, und hier wieder konzentriert auf die Großsiedlung Traujnscher Bach - Lerchenberg. Anteilig zum Bestand sind jedoch auch hohe Leerstandsquoten in der Altstadt (25 Prozent) sowie im Gründerzeitgebiet Lindenfeld (18 Prozent) zu verzeichnen. Bislang sind im Stadtumbau etwa 1.800 Wohnungen abgerissen worden. Die Wohnbedarfsprognose geht davon aus, dass bis 2020 noch einmal mindestens 1.300 Wohnungen vom Markt genommen werden müssen.

Sollten sich die heute wahrnehmbaren demographischen und sozialen Trends zu weniger, kleineren und älteren Haushalten, zu wachsenden Einkommensunterschieden und zur Verfestigung einer recht großen Zahl einkommensschwacher Haushalte fortsetzen, wäre mit folgenden Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage zu rechnen:



Städtebauliches Leitbild des Stadtumbaus

- | | | | |
|---|---|-------|--------------------------------------|
| ■ | Entwicklungspriorität für die Altstadt | — | Wichtige Straßenverkehrsanbindung |
| ■ | Modernisierung und Aufwertung von Wohnquartieren | - - - | Geplante Straßenverkehrsanbindung |
| ▨ | Auflockerung bei Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur | ■ | Bahnanbindung |
| ▩ | Abriss und städtebauliche Neuordnung | ■ | Bergbau / Kiesgruben |
| ■ | Siedlungsentwicklung im Bestand aus eigener Kraft | ■ | Gemüseanbauflächen, Wald, Naturräume |
| □ | Bewahrung aufgewerteter Wohnquartiere | ■ | Elbauen |
| ■ | Gewerbe & Industrie auf Bestandsflächen orientieren | ➔ | Stadteingänge |
| □ | Aufwertung der östlichen u. westlichen Stadteingänge | ■ | Elbe |
| ➔ | Aufwertung der Altstadteingänge | | |
| ■ | Einbindung der Südumfahrung in die Stadtgestalt | | |
| ■ | Stärkung / Bewahrung von städtischem Grün | | |
| ■ | Renaturierung von Nutzflächen | | |

Abb. 2 Städtebauliches Leitbild des Stadtumbaus (Quelle: 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Lutherstadt Wittenberg, August 2007)

- Die meisten Leerstände dürften auch künftig in dem überproportional großen und weitgehend uniformen Segment des Plattenbaus zu finden sein (jede dritte Wohnung in Wittenberg). Allerdings werden Wohnungsgrößen und Mietpreisniveau in diesen Beständen, die während der 1990er Jahre fast durchgängig modernisiert wurden, für kleine und einkommensschwächere Haushalte auch künftig attraktiv bleiben.
- Mit enormen Vermietungsschwierigkeiten wird der un- bzw. gering sanierte Altbau zu kämpfen haben. Einkommensstarken wird die Ausstattung nicht genügen, Einkommensschwache werden von den galoppierenden Nebenkosten abgeschreckt.
- In den kleinteiligen Siedlungsstrukturen wird vermehrt Wohneigentum dauerhaft leer stehen und verfallen, speziell ältere und bescheidene Bausubstanz in den Randlagen und entfernteren Ortsteilen.

Generell ist damit zu rechnen, dass Wohneigentum im Erbschaftsfall seltener selbst genutzt wird und erheblich häufiger auf den Markt geworfen wird, was die Preise drücken und das eigene Haus für neue Käufer-schichten erschwinglich machen wird – auf Kosten des Mietwohnungsmarktes.

Auf dem Wege zu einem integrierten Stadtumbaukonzept

Das Stadtumbaukonzept der Lutherstadt Wittenberg wurde 2001 verabschiedet und 2007 aktualisiert. Es orientierte sich am Leitbild der kompakten europäischen Stadt. Hierfür bestanden – im Unterschied zu vielen kriegszerstörten oder aus der Retorte entstandenen Städten – günstige stadtstrukturelle Voraussetzungen: die klar konturierte, in ihrer Substanz weitgehend erhaltende und seit 1990 wieder aufblühende Altstadt; der Grüngürtel auf den vormaligen Festungsanlagen; die Entwicklungsach-

se nach Norden mit den gründerzeitlichen Mietwohnungs- und Villenquartieren, der Großsiedlung aus DDR-Zeit und den angrenzenden Einfamilienhausgebieten; die Entwicklungsachsen nach Westen mit dem alten Ortskern Klein-Wittenberg, dem DDR-Neubaugebiet Wittenberg West und der Werksiedlung Piesteritz, die in den 1990er Jahren vorbildlich saniert wurde und seitdem sehr beliebt ist.

Kernpunkte des Leitbilds sind die funktionale Verdichtung, strukturelle Stärkung und gestalterische Aufwertung der Altstadt als urbanes Zentrum und Identifikationspunkt im Stadtgefüge, die städtebauliche Neuordnung des Wohngebiets am Lerchenberg durch Flächenabriss und eigentumsfähigen Ersatzneubau, die Auflockerung der Wohnquartiere am Trajunschen Bach sowie in Teilbereichen von Wittenberg West, die bestandswahrende Modernisierung des Gründerzeitviertels Lindenfeld und der benachbarten ehemaligen Gagfah-Siedlung, der Abriss von immissionsbelasteten Splitterbeständen in Piesteritz und Apollendorf sowie ein gesamtstädtisches Grünraumkonzept mit Schwerpunkt auf dem Ring um die Altstadt, dem Zugang zur Elbe, dem Umfeld der Stadturnfahung und den Stadteingängen.

Letztlich entscheidend für die Verabschiedung und Umsetzung des Stadtumbaukonzepts war, dass sich zu Beginn dieses Jahrzehnts nach dramatischen Auseinandersetzungen über Prognosen und Perspektiven bei Stadtpolitik und Bürgern, Wohnungswirtschaft und Versorgungsträgern gleichermaßen die Einsicht durchsetzte, dass es zu einem radikalen Stadtumbau, inklusive des Abrisses von mindestens 1.700 Wohnungen, keine Alternative gibt. Der gemeinsame Abschied von extensiven Wachstumsvorstellungen und die bewusste Konfrontation mit den Herausforderungen der schrumpfenden Stadt bildete die Grundlage für einen gesamtstädtischen Konsens zum Stadtumbau, der sich bis heute als tragfähig erwiesen hat.



Abb. 3 Altstadt, Blick auf die Schloßkirche
(Quelle: fünf eigene Fotos)



Abb. 4 Jugendgästehaus am Schloss
(Quelle: Saleg GmbH)

Auch hierfür bestanden bzw. bestehen vergleichsweise günstige Voraussetzungen, insbesondere, was die institutionellen und personellen Akteurskonstellationen betrifft. Die Unternehmen der organisierten Wohnungswirtschaft arbeiteten in Fragen der Quartiersentwicklung und Gemeinwesenarbeit eng zusammen. Die Stadtwerke schalteten sich früh und sehr aktiv in den Stadtumbau ein: Die Fraktionen des Stadtrats fanden in dieser Frage zu großer Gemeinsamkeit. Stadtverwaltung und Stadtumbaumanagement arbeiteten kontinuierlich und konsequent an Planung und Umsetzung der Vorhaben. Das mag alles selbstverständlich klingen, ist es aber nicht, wie die Erfahrungen in anderen Städten zeigen.

Nicht zu unterschätzen ist zudem, dass beide große Wohnungsunternehmen der Stadt den § 6a des Altschuldenhilfegesetzes in Anspruch nehmen konnten und bei Abriss die Altschulden erlassen bekamen. Die förderpolitische Gleichbehandlung der Hauptakteure war eine wohnungswirtschaftliche Voraussetzung für das städtebaulich schlüssige Gesamtkonzept. Wo diese Situation nicht besteht, driften die betriebswirtschaftlichen Kalküle der oftmals in den Quartieren benachbarten Wohnungsunternehmen notwendigerweise auseinander, was gemeinsame städtebauliche Lösungen enorm erschwert.

Die Altstadt: vorrangiger Aufwertungsschwerpunkt im Stadtumbau

In Übereinstimmung mit dem Leitbild des Stadtumbaus werden die Aufwertungsanstrengungen auf die Altstadt von Wittenberg konzentriert. Die Altstadt ist städtebauliches Sanierungsgebiet, vorrangiges Fördergebiet im Programm Stadtumbau Ost und mit dem Thema „Campus Wittenberg“ auch Handlungsschwerpunkt in der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010. Unter dem Schirm von „Campus Wittenberg“ laufen Projekte, mit denen das Erbe der Reformations- und Universitätsstadt neu belebt wird, unter anderem das Wissenschaftszentrum Leucorea, die Stadthalle als „Aula im Campus“, das Wohn- und Seminargebäude für Austauschstudenten sowie das Jugendgästehaus in den Amtshäusern des Schlosses.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums wurde mit der Freilegung der Stadtbäche fortgesetzt. Die Sanierung der Wohngebäude und Schließung der Baulücken im stadt-bildprägenden Straßenraum ist weit fortgeschritten, aber noch lange nicht abgeschlossen. Die charakteristische Leiterstruktur des mittelalterlichen Stadtgefüges ist noch nicht wieder vollständig hergestellt.

Die auffälligen Ladenleerstände, zum Teil selbst in zentraler Lage, dokumentieren die verbliebenen Defizite der Altstadt in ihrer



Abb. 5 Abriss am Lerchenberg

Funktion als Einkaufsinnenstadt. Der bereits in den frühen 1990er Jahren geplante Einkaufsmagnet auf der Militärbrache am Arsenalplatz lag aufgrund fehlenden Investoreninteresses über ein Jahrzehnt lang auf Eis. Nun steht die Umsetzung dieses Vorhabens mit einer altstadtkonformen Baustruktur unmittelbar bevor. Die Fertigstellung des Einkaufszentrums dürfte im Zusammenspiel mit der städtebaulichen und kulturellen Attraktivität der Altstadt zu einem Zentralitätsgewinn führen, von dem auch das umliegende kleinteilige Gewerbe profitieren kann.

Quartiersaufwertung durch Neuordnung: Stadtumbau am Lerchenberg

Der nördliche Teil der Großsiedlung Trauhnscher Bach-Lerchenberg war auf Grund hoher Leerstände und ausgebliebener Modernisierung bereits im Stadtentwicklungskonzept von 2001 als Bereich ausgewiesen worden, wo durch massiven Flächenabriss der gesamtstädtische Wohnungsleerstand wirkungsvoll vermindert werden kann. Da es sich um ein infrastrukturell sehr gut ausgestattetes und städtebaulich integriertes Wohngebiet handelte, wurde entschieden, die Abrissflächen für kleinteiligen und eigentumsfähigen Wohnungsbau zu erschließen. Im Jahr 2003 wurde in Abstimmung mit Wohnungseigentümern und Stadtwerken ein Rahmenplan für den Stadtumbau am Lerchenberg erstellt. Er enthielt die Objektfestlegung und den Zeitplan für den flächenhaften Abriss von 1.650 Wohnungen bis

2009, und zwar grundsätzlich von den Enden der Ver- und Entsorgungsleitungen her, so dass auf stadttechnische Umschlüsse weitgehend verzichtet werden konnte. Ebenso wurden im Rahmenplan der städtebauliche Entwurf und das Verfahren für die Neuerschließung der Abrissflächen im Konsens verabschiedet. Mit der Projektsteuerung wurde ein paritätisch finanziertes Stadtumbaumanagement beauftragt, das durch ein Planungsbüro wahrgenommen wird.

Zu Beginn des Jahres 2008 ist folgender Umsetzungsstand zu vermelden. Der Flächenabriss wurde ein Jahr früher als geplant abgeschlossen. Da sich zwischenzeitlich ein Modernisierungsvorhaben zur Schaffung von seniorenrechtlichem Wohnraum wegen unzureichender Finanzierung zerschlagen hatte, wurden letztlich sogar 1.730 Wohnungen abgerissen. Im Süden des Gebiets, wo die Abrisse schon 2004 abgeschlossen waren, gibt es seit 2006 einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bereich ist voll erschlossen, und die ersten neuen Häuser stehen bereits. Inzwischen wurde auch für die restlichen Teilbereiche ein B-Plan beauftragt.

Im Ganzen ist dies zweifellos eine Erfolgsgeschichte, aber sie hatte ihre Probleme, ihre Konflikte und ihren Preis. In vielerlei Hinsicht wurde Neuland betreten, und alle Beteiligten haben Lehrgeld bezahlt. Hierfür sollen im Folgenden einige Beispiele gegeben werden:

Obwohl bereits bei Planungsbeginn mehr als jede dritte Wohnung leer stand, gab es mitten im Gebiet zwei nahezu voll vermietete Gebäude mit gut nachgefragten Einraumwohnungen. Wären sie stehen geblieben, wäre das Gesamtvorhaben gescheitert. Da jedoch sehr kleine Wohnungen trotz des entspannten Marktes stadtweit Mangelware sind, verlief das Umzugsmanagement sehr schleppend. Schließlich musste der Abriss eines der beiden Gebäude um zwei Jahre verschoben werden, die einzige Verschiebung im gesamten Verfahren. Letzten Endes

konnte das Problem nur gelöst werden, weil der Eigentümer (Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft mbH – Wiwog) seine Bestände in der ehemaligen Gagfah-Siedlung mit ebenfalls sehr kleinen Wohnungen rechtzeitig sanieren und somit attraktive Ersatzangebote vorweisen konnte.

Mitten im Gebiet steht eine frühere Kinderkombination (Kindergarten und Kinderkrippe), die bereits in den 1990er Jahren leer gefallen und mit Fördermitteln zu einem Gemeinwesenzentrum umgebaut worden war. Die aus damaliger Sicht sinnvolle Entscheidung stand nun der Neuordnung im Wege, zumal das umliegende Wohnquartier inzwischen weitgehend leer gefallen war. Das Umzugsmanagement für die dortigen Gemeinweseneinrichtungen wurde von der Stadtverwaltung (Fachbereich Soziale Stadt) übernommen. Den Nutzern konnten ohne größere Schwierigkeiten alternative Raumkapazitäten angeboten werden, wobei darauf geachtet wurde, quartiersbezogene Angebote wieder in der Großsiedlung unterzubringen, Angebote mit einem gesamtstädtischen Zuschnitt jedoch wieder näher in die Innenstadt zu bringen. Problematisch war eher die Finanzierung des Abrisses, da die Fördermittelbindung für die früheren Umbaumaßnahmen bei weitem noch nicht ausgelaufen war. Nach mehreren erfolglosen Anläufen für eine Abrissförderung aus dem Aufwertungsteil von Stadtumbau Ost (Anpassung sozialer Infrastruktur) wurde schließlich eine stadtinterne Lösung gefunden.

Trotz strikter Kostendisziplin fiel die Neerschließung der Abrissflächen teurer aus als vergleichsweise Vorhaben auf der grünen Wiese. Die ursprünglich geplante Nachnutzung innerer Erschließungsstraßen gelang nicht. Verkehrsflächen wie auch vormalige Ver- und Entsorgungsleitungen sowie unterirdische Leitungsrudimente aus noch früheren Zeiten mussten zurückgebaut werden. Die Entwässerungsanlagen mussten entsprechend der städtischen Satzung



Abb. 6 Innenhof der Gagfah-Siedlung (Quelle: Wittenberger Wohnungsbaugesellschaft)

in dem hier vorliegenden Falle eines Neubaus von Misch- auf Trennsystem umgestellt werden. Ein Regenwasserrückhaltebecken wurde erforderlich. Schließlich gelang die Erschließung nur, weil die beteiligten Wohnungsunternehmen als Grundeigentümer einen sehr niedrigen Bodenpreis akzeptierten, einige Maßnahmen des bereits seit längerem im Programm Soziale Stadt geplanten Wohngebietsparks zur Erschließung beitrugen (Teich kann als Regenwasserrückhalten genutzt werden) und die Stadt selbst noch einmal in die Tasche griff, um durch Ordnungsmaßnahmen die vormaligen Erschließungsanlagen zu beseitigen. Die Lehre ist, dass ohne öffentliche Förderung keine betriebswirtschaftliche Chancengleichheit zwischen der Reaktivierung von Stadtumbauflächen und Neubauvorhaben auf der grünen Wiese hergestellt werden kann. Wer Flächenrecycling im Interesse nachhaltiger Stadtentwicklung will, muss auch den Preis bezahlen. Wittenberg hat es getan.

Die GAGFAH-Siedlung: Aufwertung als Voraussetzung für den Flächenabriss

Am nordwestlichen Zipfel des Gründerzeitviertels Lindenfeld liegt am Rande der Innenstadt und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Großsiedlung Trajuhnser Bach-Lerchenberg die ehemalige Gagfah-Siedlung, die in den späten 1930er Jahren für die Beschäftigten der Arado-Werke gebaut wurde. Umrahmt von einer geschlossenen Blockrand-



Abb. 7 Bautafel für das Stadtumbaugebiet Lerchenberg

bebauung wurden im Innenraum freistehende Zeilen angeordnet. In den zwei- und dreigeschossigen Gebäuden wurden 410 Kleinwohnungen eingerichtet. Obwohl diese Anlage nicht das städtebauliche Niveau der Werksiedlung Piesteritz erreicht, bietet sie speziell für kleine Haushalte innerstädtisches Wohnen in überschaubaren Nachbarschaften und in einem durchgrünten Ambiente mit nahezu privatem Charakter.

Diese Qualitäten gaben den Ausschlag für die Entscheidung der Wiwog, die nach längerem Restitutionsstreit unsaniert gebliebene und fast leer gefallene Siedlung von Grund auf zu modernisieren. Der inzwischen eingetretene Vermietungserfolg zeigt, dass diese Entscheidung richtig war. Obwohl die Wohnungen mit ihren Raumangeboten im Vergleich zum benachbarten Plattenbauquartier keineswegs besser abschneiden, überzeugt offensichtlich die kleinteiligere und privatere Wohnsituation.

Das Modernisierungsvorhaben wurde von Kommune und Land unterstützt. Zunächst war die Siedlung zu einem Vorranggebiet im Programm Stadtumbau Ost erklärt worden. Nachdem sich herausgestellt hatte, dass Wohnraumaufwertung in der beabsichtigten Größenordnung kaum aus diesem Programm

bedient werden kann, wurde ein städtebauliches Sanierungsgebiet ausgewiesen. Die Förderung lief schließlich als konventionelle städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Eine Besonderheit des Vorhabens bestand darin, dass hier nicht nur ein krasser städtebaulicher Missstand beseitigt und ein neues Wohnangebot mit individuellen Charakteristika unterbreitet wurde, sondern im Zuge der Sanierungsmaßnahme gerade jene Wohnungsgrößen geschaffen wurden, die das Umzugsmanagement des Unternehmens brauchte, um den überwiegend kleinen Mieterhaushalten aus dem Bereich des Flächenabrisses einen qualitativ ansprechenden und wegen der bescheidenen Wohnflächen zugleich auch finanzierbaren Ersatz vorschlagen zu können.

Das Lindenfeld: Erfolgsgeschichte im Stillen

Der Beitrag wäre unvollständig, wenn nicht auf die Entwicklung im gründerzeitlichen Stadtteil Lindenfeld und die Wechselwirkungen zum Stadtumbau in den anderen Quartieren von Wittenberg hingewiesen werden würde. Obwohl das Lindenfeld weder Sanierungsgebiet noch Fördergebiet in

Stadtumbau Ost wurde, sondern als „umzu-
strukturierender Stadtteil ohne vorrangige
Priorität“ (Förderduktus Sachsen-Anhalt)
eingeordnet war, lief hier in kleinen Schrit-
ten ein insgesamt eindrucksvolles Moderni-
sierungsgeschehen ab. Insgesamt können
gut 80 Prozent der Wohngebäude als – zum
Teil sehr hochwertig – saniert gelten. Die
modernisierten Wohnungen sind durchgän-
gig sehr gut vermietet. Der Leerstand kon-
zentriert sich auf den unsanierten Bestand.

Der Modernisierungserfolg im Lindenfeld
wurde durch mehrere Faktoren begünstigt:
das Flair der Gründerzeit, die ansprechende
architektonische Qualität, der Nachfraget-
rend im gehobenen Mietwohnsegment zum
sanierten Altbau. Ein entscheidender Faktor
war aber, dass sich durch den massiven Flä-
chenabriss in der Plattenbausiedlung eine
spürbare Bereinigung des Wohnungsmarktes
eingestellt hatte. Dadurch verbesserten sich
die betriebswirtschaftlichen Rahmenbedin-
gungen für die Modernisierungsinvestiti-
onen im Lindenfeld, das von einer kleinteil-
igen Eigentümerstruktur geprägt ist. Die
hohe Vermietungschance zu wirtschaftlich
darstellbaren Mietpreisen war eine Voraus-
setzung für den Modernisierungserfolg.

Wie in allen Gründerzeitquartieren ostdeut-
scher Städte sieht man auch in Wittenberg
neben den modernisierten Beständen im-
mer wieder auch einzelne unsanierte bzw.
ruinöse Bauten und hässliche Baulücken.
Das Programm Stadtumbau Ost hat bisher

keine wirklich wirksamen Instrumente für
die Modernisierungsförderung in den klein-
teilig strukturierten innerstädtischen Miet-
wohnquartieren der Gründerzeit entwickelt.
Dies schlägt sich in recht hohen Leerständen
nieder, die in Wittenberg nur punktuell vor-
kommen, in manchen anderen Städten je-
doch flächendeckende Ausmaße annehmen
können. Hier wird besteht Handlungsbedarf,
wenn die Städtebauförderung in nächste
Zukunft novelliert wird.

Einige Worte zum Umzugsmanagement

Der Abriss im Stadtumbau wird faktisch von
den beiden großen Wohnungsunternehmen
vor Ort getragen: die Wittenberger Woh-
nungsbaugesellschaft mbH (Wiwog) und die
Wohnungsbaugenossenschaft Wittenberg
(WBG). Bis zu ihrem Verkauf an einen interna-
tionalen Investor hatte sich auch die Piesterit-
zer Siedlungsgesellschaft aktiv am Gesamt-
prozess beteiligt und mit einigen Abriss- und
Aufwertungsvorhaben außerhalb der denk-
malgeschützten Werksiedlung einen Beitrag
zur Parität im Stadtumbau geleistet.

Das Umzugsmanagement wird von Wiwog
und WBG jeweils separat betrieben. Dies gilt
auch für den Flächenabriss am Lerchenberg,
wo beide Unternehmen in etwa gleichgroße
Bestände haben bzw. hatten. Ziel beider Un-
ternehmen ist, einen möglichst großen Teil
der Haushalte aus den Abrissblöcken durch
preislich wie qualitativ wettbewerbsfähige



Abb. 8 Die Werksiedlung Piesteritz



Abb. 9 Gründerzeitpracht im Lindenfeld

Angebote in den jeweils eigenen Beständen zu halten. In der Tat ist es beiden bislang gelungen, etwa vier von fünf Umzieherhaushalten für eine Mietwohnung aus dem eigenen Angebot zu gewinnen. Nur ein Bruchteil wechselt zu einem anderen Vermieter. Ältere Menschen ziehen zum Teil in Seniorenwohnanlagen oder zur Familie. Manche hatten sowieso vor, ins Wohneigentum zu ziehen oder die Stadt aus privaten bzw. erwerbsbedingten Gründen zu verlassen.

Die recht hohe Erfolgsquote im Umzugsmanagement ist vor allem einem hohen Personalaufwand für die Betreuung der Umzieherhaushalte geschuldet. Mit einer Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr wird jeder Haushalt im persönlichen Gespräch individuell über das Abrissvorhaben

und die bereitstehenden Angebote für eine Ersatzwohnung informiert. In mehreren folgenden Gesprächsterminen werden die Alternativen beraten. Im Durchschnitt nach dem dritten Mal legen sich die Mieter auf eine konkrete Ersatzwohnung fest, die dann vom Vermieter nach individuellen Wünschen hergerichtet wird. Diese Herrichtungskosten für eine Ersatzwohnung sind anteilig, wenn auch bei weitem nicht kostendeckend, über die Abrissförderung von Stadtumbau Ost refinanzierbar. Insofern enthält auch die pure Abrissförderung eine Aufwertungskomponente. Über die Herrichtung der Ersatzwohnung hinaus übernimmt der Vermieter in der Regel die Abstandsanzahlung für privat finanzierte Einbauküchen und hilft bei der Vermittlung kostengünstiger Umzugsunternehmen. Für

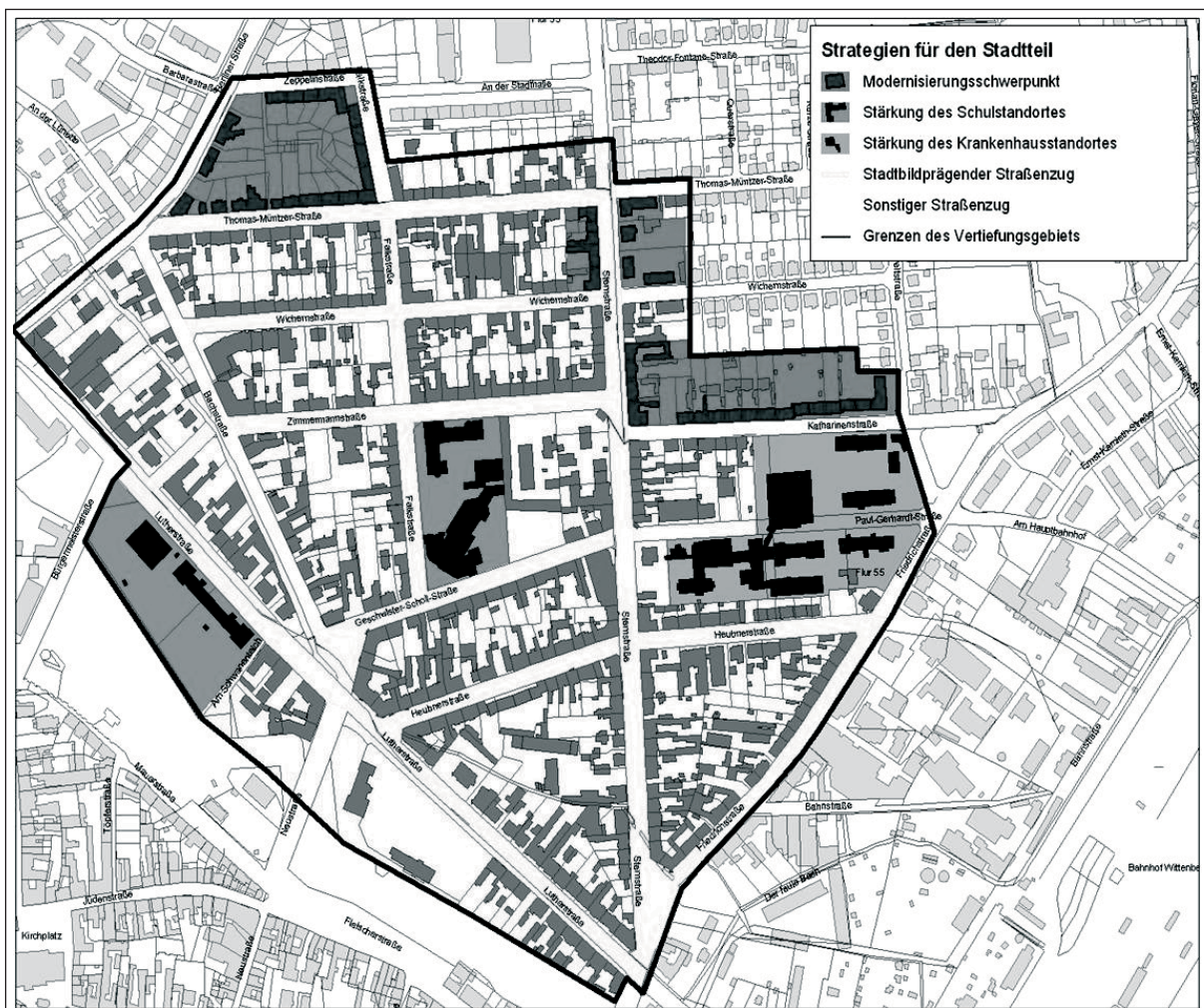


Abb. 10 Stadtteil Lindenfeld. Städtebauliche Entwicklungsstrategien (Quelle: 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Lutherstadt Wittenberg, August 2007)

Senioren im fortgeschrittenen Alter und Behinderte werden zusätzlich Maßnahmen bei der Herrichtung der Ersatzwohnung und der Hilfe beim Umzug ergriffen.

Als im Jahr 2002 die ersten Wohnblöcke abgerissen wurden, herrschte noch große Unsicherheit darüber, wie die betroffenen Mieter reagieren würden. Aus anderen Städten machten Geschichten über standhafte und juristisch versierte Rebellen die Runde, die einen Abriss über Jahre hinweg zu verhindern schienen. Nachdem die Rechtsprechung auch in dieser Frage den Weg für den Stadtumbau frei gemacht hatte, schwanden diese Befürchtungen. Entscheidend war aber, dass die Bewohner schneller als manche Politiker die Notwendigkeit des Stadtumbaus begriffen, wenn die Wohnquartiere lebenswert bleiben und nicht von Leerstand und Verfall stigmatisiert werden sollen. Eine notwendige Voraussetzung war jedoch der Umzugs-service der Wohnungsunternehmen.

Inzwischen ist das stadumbaubedingte Umzugsgeschehen für Betroffene und Vermieter zur Normalität geworden. Häufig wenden sich die Mieter schon bei ersten Hinweisen auf einen bevorstehenden Abriss an das jeweilige Umzugsmanagement, um eigene Wünsche einzubringen und eine möglichst vorteilhafte Ersatzwohnung zu erlangen. Der gute Service hat sich herumgesprochen.

Die Engpässe im Umzugsmanagement betreffen Wohnungsgröße, Geschossigkeit, Lage und Mietniveau. In der Großsiedlung lebt eine große Anzahl von Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Zumeist handelt es sich um ältere Mieter aus der Erstbeziehergeneration, hinzu kommen junge Haushaltsgründer. In beiden Gruppen gibt es einen recht hohen Anteil von Mietern mit niedrigen Einkommen. Im Falle von ALG-II-Empfängern werden die Kosten für die Unterkunft nur bis zu einer bestimmten Wohnfläche getragen. Betrifft dies eine(n) Alleinstehende(n), so sind die 57 m² der typischen 3-Raum-Platten-

bauwohnung bereits zuviel. Kleine und sehr preiswerte Wohnungen sind Mangelware.

Viele ältere Mieter wollen zudem im 1. Obergeschoss wohnen, keinesfalls im 4. oder 5. Stock. Ganze Wohnquartiere könnten mit Gebäuden gefüllt werden, die nur aus einem ersten Obergeschoss bestehen. Insofern kommt ein Wohnungsangebot wie in der Gagfah-Siedlung der Nachfrage deutlich näher als die fünfgeschossigen Plattenbauquartiere. Auch die Wohnlage kann zum Problem werden. Viele alteingesessene Mieter möchten in ihrer angestammten Umgebung bleiben oder zumindest in der Nähe unterkommen. Beim Flächenabriss ist dieser Wunsch nicht einfach zu erfüllen. Andere meiden sozial problematische Wohnlagen oder solche mit schlechtem Image – was nicht immer deckungsgleich sein muss. Die Erfahrungen in Wittenberg wie auch in anderen Stadtumbaustädten besagen, dass das Umzugsmanagement auf Grund der genannten Diskrepanzen zwischen Angebot und Nachfrage schon schwierig wird, wenn der gesamte Leerstand unter 15 Prozent fällt.

Fazit

Stadtumbau heißt, die Stadtstruktur in Zeiten des demografischen Wandels und verschärften Standortwettbewerbs auf einen sinkenden quantitativen Bedarf, aber zugleich vielfältiger werdende Nutzungsanforderungen einzustellen und damit zukunftsfähig zu machen. Die begrenzten öffentlichen Mittel, insbesondere die Programme Stadtumbau (Ost), Städtebauliche Sanierung und Städtebaulicher Denkmalschutz müssen auf Handlungsschwerpunkte konzentriert werden, was eine integrative Strategie mit individuellen Entwicklungszielen und Instrumenten für jeden einzelnen Stadtbereich bedeutet. Damit zu verknüpfen wären die Konzepte für die soziale und technische Infrastruktur sowie für das Wohnbau- und Gewerbeflächenmanagement.

Idealtypisch bedeutet Stadtumbau in der schrumpfenden Stadt ein Zusammenwirken von Abriss und Aufwertung. Abriss von strukturellen Wohnungsüberhängen ist zunächst Voraussetzung für einen erfolgreichen Stadtumbau, weil er den Wohnungsmarkt bereinigt, die wohnungswirtschaftlichen Akteure wieder handlungsfähig macht und den Raum für städtebauliche Gestaltung schaffen kann. Der Abriss allein macht noch keine Stadt zukunftsfähig. Trotzdem werden mit der Entscheidung, wo und wie die Diskrepanz zwischen Haushaltszahl und Wohnungszahl abgebaut werden soll, Effekt und Qualität der städtebaulichen Lösungen bereits in erheblichem Maße vorbestimmt.

Entscheidend für den Erfolg des Stadtumbaus ist, ob eine nachhaltige Aufwertung der prägenden urbanen Strukturen und Wohnquartiere gelingt. Ein schlüssiges städtebauliches Leitbild vorausgesetzt, hängt dies zunächst von der Wirtschaftskraft der Wohnungseigentümer und der öffentlichen Hand ab. Angesichts der starken Belastung vieler Wohnungsunternehmen durch hohen Leerstand und Altschulden sowie der nach wie vor prekären Situation vieler kommunaler Haushalte im Osten kommt letztlich den Förderinstrumenten von Bund und Land die ausschlaggebende Bedeutung zu. Ein Stadtumbauvorhaben, das „höherenorts“ keine Gegenliebe findet, hat in der Regel keine Chance. Hinzu kommt, dass sich die Aufwertungsförderung in Stadtumbau Ost auf die öffentlichen Räume und Einrichtungen sowie Infrastrukturmaßnahmen konzentriert, währenddessen die Mittel für Wohnraummodernisierung im Vergleich zu den Programmen der 1990er Jahre stark zurückgefahren wurden.

Wenn Stadtumbau mit Abriss und Aufwertung in großem Maßstab betrieben wird,

kommt das Umzugsmanagement als entscheidender Faktor ins Spiel. Dies gilt insbesondere dort, wo anspruchsvolle städtebauliche Lösungen umgesetzt werden sollen. Wird etwa ein ganzes Quartier flächenhaft abgerissen und danach renaturiert oder für neue Wohnformen hergerichtet, so stellt sich – abgesehen von der stadtstrukturellen Verbesserung – der wirtschaftliche Effekt für Wohnungsunternehmen und Versorgungsträger nur in der Summe her. Ein solches Quartier mag zu Beginn des Stadtumbaus einen durchschnittlichen Leerstand von mehr als 50 Prozent aufweisen, aber immer noch einige gut vermietete Gebäude enthalten. Für ein Wohnungsunternehmen ist es eine enorme Herausforderung, in kurzer Zeit den Umzug hunderter betroffener Mieterhaushalte zu organisieren. Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht gibt es zwar die alternative Strategie, für den Abriss nur solche Gebäude herauszusuchen, die unabhängig vom Standort auf Grund individueller Nachteile bereits weitgehend leer gefallen sind und nur für die wenigen verbliebenen Mieter noch ein Umzugsmanagement erfordern. Dies führt jedoch zu selektiven Abrissen und folglich zu einer Fragmentierung der Stadtstruktur, deren Zukunftschancen somit weiter geschmälert werden. Dies stand – zumindest in Wittenberg – nicht zur Debatte.

Schließlich bedeutet Stadtumbau immer Auseinandersetzung mit einer gewachsenen Stadtstruktur und Arbeit mit vorgefundenen Akteurskonstellationen, die ihre Interessen und Ansichten in den Entscheidungsprozess einbringen. Dadurch ergeben sich eine Vielfalt von Lösungsansätzen und eine große Spannweite von Resultaten. Die bisherigen Befunde zeigen ziemlich eindeutig, dass sich die Städte durch den Stadtumbau weiter ausdifferenzieren. Es gibt Gewinner und Verlierer.