



SIGRUN KABISCH - MATTHIAS BERNT

SEKTION ÖKONOMIE, SOZIOLOGIE UND RECHT (ÖKUS)  
ARBEITSGRUPPE STADT- UND REGIONALFORSCHUNG

UFZ-UMWELTFORSCHUNGSZENTRUM LEIPZIG-HALLE GMBH



# NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

INTEGRIERTE STRATEGIEN ZUM UMGANG  
MIT DEM WOHNUNGSLEERSTAND

DOKUMENTATION DES WORKSHOPS - LEIPZIG - 5. JUNI 2002

## IMPRESSUM:

### HERAUSGEBER:

UFZ  
Umweltforschungszentrum  
Leipzig-Halle GmbH  
Permoserstraße  
D-04318 Leipzig

### REDAKTION:

Dr. Sigrun Kabisch, Matthias Bernt, UFZ Leipzig  
Sektion Ökonomie Soziologie und Recht,  
AG Stadt- und Regionalforschung  
Fritjof Mothes, Leipzig, StadtLabor

### GESTALTUNG:

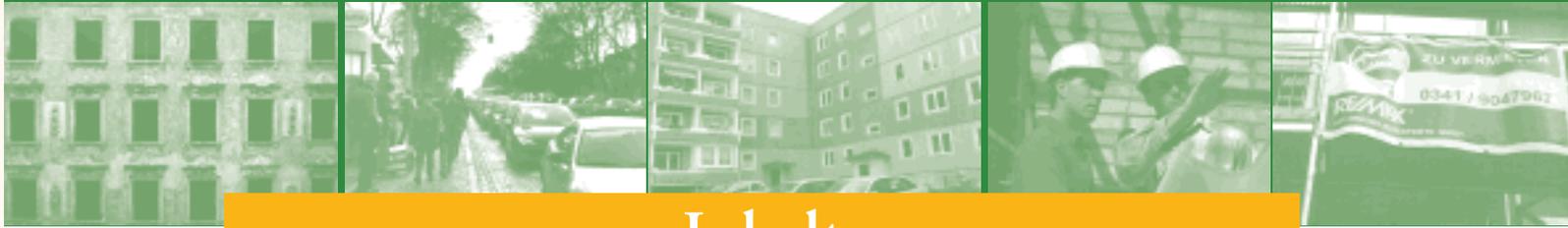
Gesine Zuchanke, Leipzig, Doppelspitze

### BILDNACHWEIS:

Eva & Rainer Lehmann  
Andreas Peter, UFZ  
Sigrun Kalisch, UFZ  
Gesine Zuchanke, Doppelspitze  
Archiv Doppelspitze

### AUFLAGE: 100

Die Veranstaltung wurde durch die Sächsische  
Landesstiftung Natur und Umwelt unterstützt.



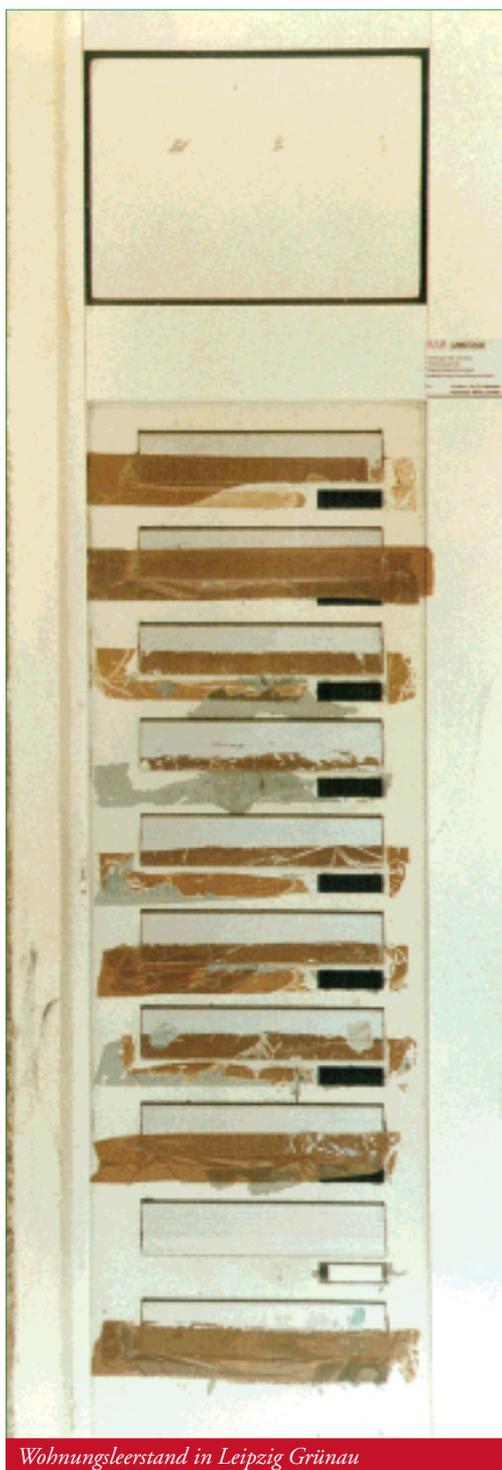
# Inhalt

1. Einleitung und Anliegen .....	4
2. Erwartungen der TeilnehmerInnen .....	9
3. Auflistung der Leerstellen der Forschung .....	10
4. Sortierung der Statements .....	17
5. Diskussionsergebnisse .....	20
6. Zusammenfassung und Ausblick .....	23
7. Liste der TeilnehmerInnen .....	25

Anhang



# 1. Einleitung und Anliegen



Wohnungsleerstand in Leipzig Grünau

## VERANSTALTER

Am 5. Juni 2002 fand in Leipzig ein Workshop zum Thema „Integrierte Strategien zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklung“ statt. Als Veranstalter fungierte die Arbeitsgruppe Stadt- und Regionalforschung der Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht am UFZ-Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH.

Für das UFZ, das Mitglied der Hermann von Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren (HGF) ist, ordnete sich der Workshop in den Rahmen der zur Zeit in Neustrukturierung befindlichen Forschungsprogrammatische innerhalb der HGF ein, bei der die landschaftsbezogene Ausrichtung der Forschungsschwerpunkte in den Vordergrund gerückt wird.

Darin erhält die Untersuchung urbaner Landschaften eine zentrale Position. Auf zwei inhaltliche Komplexe konzentrieren sich die Forschungsaktivitäten: erstens „Nachhaltiger Stadtumbau und Flächenhaushaltspolitik“ sowie zweitens „Stoffbelastung und Gesundheit“. Der erstgenannte Komplex bietet den Rahmen für den Workshop.

Neben dieser aktuellen Neuausrichtung der Forschungslinien besitzt das UFZ aufgrund seiner hausinternen mehrdisziplinären Struktur den Vorteil angemessener interdisziplinärer Zusammenarbeit. Um diese Potentiale möglichst weitgehend auszunutzen, wurden neben auswärtigen Fachvertretern Wissenschaftler aus verschiedenen Einheiten des UFZ zum Workshop eingeladen.

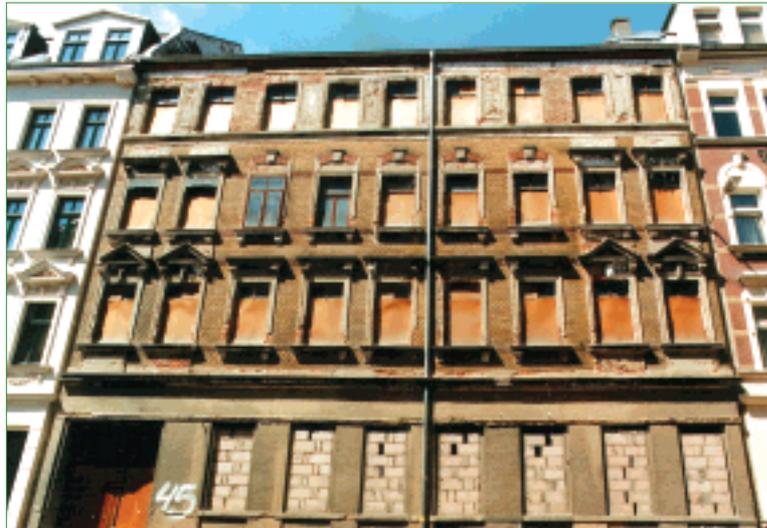
Die Sächsische Landesstiftung Natur und Umwelt hatte eine finanzielle Förderung des Workshops ermöglicht. Dafür sprechen die Veranstalter der Stiftung ihren herzlichen Dank aus.





## INHALTLICHER RAHMEN

Mit der Überschrift „Integrierte Strategien zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklung“ griff der Workshop ein neues, relativ junges Thema auf, das gleichwohl bereits einen Großteil der stadtbezogenen Forschung und Praxis in Ostdeutschland dominiert und bereits außerordentlich breit und z.T. auch kontrovers diskutiert wird.



*Leipzig, Bernhardstr. - sanierungsbedürftige Häuser werden vorerst nur „konserviert“*

Erstmals in der jüngeren Geschichte befinden sich (vor allem) ostdeutsche Städte in einer Situation, in der nicht der Wohnungsmangel sondern der Wohnungsüberschuss als gesellschaftliches Problem thematisiert werden muss. Das Ungleichgewicht zwischen Wohnungsangebot und der Anzahl der Haushalte, die als Wohnungsnachfrager agieren können, hat hier einen Schwellenwert erreicht, der die Funktionsfähigkeit bedeutender Teile des städtischen Gesamtorganismus infrage stellt. Denn die Größenordnung von mehr als einer Million unbewohnter Wohnungen allein in Ostdeutschland beeinträchtigt nicht nur die Leistungskraft der Wohnungsunternehmen und der Privateigentümer hinsichtlich der Erfüllung ihrer Serviceverpflichtungen und weiterer Sanierungserfordernisse. Mit dem Rückgang der Einwohnerzahl verringert sich auch die Nachfrage nach städtischen Versorgungsangeboten, so dass sich die soziale und technische Infrastruktur allmählich ausdünn. Trotz bemerkenswerter Sanierungs-, Rekonstruktions- und Neubauerfolge sind Verfallserscheinungen in einigen Stadtteilen nicht übersehbar. Diese sind mit ökologischen und mit Sicherheitsproblemen verbunden, die in der

Wahrnehmung und für das Nachfragerverhalten von herausragender Bedeutung sind. Insgesamt hat in der großen Mehrzahl der ostdeutschen Städte aufgrund des Verlustes an wirtschaftlicher Bedeutung, demographischer Effekte sowie neuer Stadt-Umland-Verhältnisse und der dadurch ausgelösten Abwanderungsprozesse in einem historisch kurzen Zeitraum eine Entwicklung eingesetzt, für deren Steuerung die passenden Instrumente bislang fehlen.



*trotz Sanierungserfolgen gibt es Verfallserscheinungen*



Mit dem Ziel, einem strukturellen und sozialen Auseinanderdriften der Städte entgegenzuwirken und Stadtentwicklungskonzepte mit beispielhaften Lösungen im Umgang mit dem Leerstand in Städten zu fördern, wurde im August 2001 das Programm „Stadtumbau Ost“ mit einem Umfang von 2,5 Mrd. Euro beschlossen. In dem darin eingebundenen Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“ beteiligen sich über 200 Städte und Gemeinden. Damit wurde die gesellschaftspolitische Bedeutung dieser neuen Herausforderung an Stadtentwicklung anerkannt. In einer Reihe von Orten (z.B. Schwedt, Hoyerswerda, Wolfen, Weißwasser) wurde der Abriss bereits in Angriff genommen.

Ungeachtet dieser Anstrengungen wird „Schrumpfung“ auf mittlere Frist das dominierende Thema in vielen Städten und Regionen bleiben. Da in einem überschaubaren Zeitraum keine Gegenbewegung in der notwendigen Größenordnung zu erwarten ist, muss ein Paradigmenwechsel in Gang gesetzt werden, der sich von den Strategien des quantitativen Wachstums abwendet und qualitative Entwicklungsmuster präferiert. Dabei gilt es, die vorhandenen Potentiale urbanen Zusammenlebens auszuloten, die Chancen eines

aktuell entspannten Wohnungsmarktes aufzugreifen und die Möglichkeiten interkommunaler Zusammenarbeit und Abstimmung in den Stadt-Umland-Regionen auszuschöpfen bzw. zu verbessern. Dies sind die Voraussetzungen für die Stabilisierung der städtischen Strukturen auf einem niedrigeren Niveau der Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen und für die Erhöhung der Wohnqualität einschließlich der Sicherung des sozialen Friedens. Ökologische Kriterien, die dem ressourcensparenden Umgang mit Gebäuden und Flächen verpflichtet sind und prägende Elemente einer natürlichen Umwelt in den Wohnungsnahbereich integrieren, gewinnen erstrangige Bedeutung.

„Stadtumbau“ ordnet sich damit auch in die Diskussion um „Nachhaltigkeit“ ein, die mit dem Weltgipfel für nachhaltige Entwicklung in Rio de Janeiro vor zehn Jahren begonnen wurde. In dem politischen Konzept der Bundesregierung für die Folgekonferenz für nachhaltige Entwicklung in Johannesburg Ende August 2002 werden zentrale ökologische Ziele und 21 Indikatoren für das 21. Jahrhundert benannt, die in engem Zusammenhang mit sozialen und ökonomischen Aspekten im städtischen Bereich stehen. Als Indikatoren werden die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche einerseits und die Transportintensität sowie der Anteil des Schienenverkehrs an der Güterverkehrsleistung andererseits benannt. Das langfristige Ziel hinsichtlich Flächenneuverbrauchs besteht in der drastischen Reduzierung der täglichen Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche von heute 129 Hektar auf 30 Hektar bis 2020 (vgl. Umwelt 6/2002, S.402, [www.dialog-nachhaltigkeit.de](http://www.dialog-nachhaltigkeit.de)). Zur Erreichung dieser Zielstellung sind mehrere entscheidende Umorientierungen erforderlich. Ein wesentlicher Entwicklungspfad besteht in der Wieder- und Umnutzung brachliegender innerstädtischer Flächen, sowohl Grundstücks- als auch Geschossflächen betreffend. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Auseinandersetzung



Bürgerbeteiligung bei der Wohnumfeldplanung in Leipzig



mit dem Problem der Schrumpfung der Einwohnerzahl, der Anzahl der Arbeitsplätze und des Infrastrukturangebotes, das im Leerstand von Wohnungen und Büroräumen kulminiert. Denn dieser ist ein neuer Indikator für die Beschreibung der aktuellen Lage ostdeutscher Städte. Zugleich hat er eine Diskussion um die zukünftige Entwicklung städtischer Räume in Gang gesetzt, in der der Anspruch auf Nachhaltigkeit unter veränderten Bedingungen bestimmt werden muss.

Mit dem Leerstand, der in seiner Dimension ein bislang unbekanntes gesellschaftliches Phänomen darstellt, sind ökonomische, städtebauliche, rechtliche, ökologische und nicht zuletzt auch soziale Fragen hinsichtlich der weiteren Stadtentwicklung verbunden. Die verschiedenen disziplinären Aspekte greifen ineinander und beeinflussen sich wechselseitig. Demzufolge ist ein interdisziplinäres Herangehen an diese komplexe Problemlage erforderlich. Bislang mangelt es jedoch an systematischen Untersuchungsergebnissen als Voraussetzung für die Erarbeitung wissenschaftlich fundierter Konzepte, die adäquate Entscheidungshilfen und Empfehlungen für die kommunale und regionale Praxis unterbreiten können.

Insbesondere qualitative Kriterien, die durch den häuslicher Einsatz von Ressourcen die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Stadtorganismus garantieren, müssen stärker in das Zentrum der Betrachtung gerückt werden. Diese gilt es aus wissenschaftlicher Perspektive zu definieren und an die jeweiligen lokalen Rahmenbedingungen anzupassen. Darüber hinaus ist es notwendig, in der Öffentlichkeit das Bewusstsein zu schärfen, dass es sich bei dem Phänomen der zu großen baulichen Hülle weder um ein kurzfristig lösbares noch um ein regionales Sonderproblem Ostdeutschlands handelt. Vielmehr wird der durch Schrumpfung ausgelöste Stadtumbau das entscheidende Stadtentwicklungsmuster der Zukunft im nationalen und im europäischen Maßstab sein.



*Leipzig/Schönefeld: auch Kinder planen ihren Stadtteil*

## ZIELSTELLUNG

Bislang wird die Bearbeitung dieses Themas vor allem von Planungspraktikern, Verwaltungen und Wohnungswirtschaftlern dominiert. Die raumbezogenen Wissenschaften haben sich relativ wenig an der Debatte beteiligt. Obwohl gerade sie zu vielen der diskutierten Problemfeldern wichtige Anregungen geben könnten, sind ihre Beiträge meist eher vereinzelt, fragmentiert und nur wenig aufeinander bezogen geblieben.

Der Workshop sollte darum vor allem helfen, diesem Defizit schrittweise entgegenzuwirken. Das Ziel des Workshops bestand dabei primär darin, eine bessere Strukturierung der wissenschaftlichen Bearbeitung des Themas anzuschließen, einen Überblick über relevante Forschungsfragen zu erstellen und den Austausch über bereits in Angriff genommene und für die nähere Zukunft geplante Projekte zu verbessern.

Als mögliche, in die Debatte einzubeziehende Themenfelder waren im Vorfeld angekündigt worden:

- Quantität und Qualität von Kooperation und Koordination zwischen den Wohnungsmarktakteuren



- ❑ Effektivierung von Partizipationsprozessen zur Stärkung der Bewohnerinteressen
- ❑ Sozialräumliche Spaltungsprozesse vs. Wahlmöglichkeit auf dem Wohnungsmarkt
- ❑ Demographische Umbrüche und ihre Auswirkungen auf städtische Funktionen
- ❑ Ökonomische und rechtliche Instrumente zur Verbesserung des innerstädtischen Flächenmanagements und -recyclings
- ❑ Chancen zur Erhöhung ökologischer Qualitätsmerkmale
- ❑ Adäquates Monitoring der Veränderung städtischer Strukturen.

Der Schwerpunkt der Diskussion lag auf der Generierung prioritärer Forschungsfragen im Zusammenhang mit den Herausforderungen nachhaltiger Stadtentwicklung unter veränderten Rahmenbedingungen. Dabei wurde der Unterschied zwischen theoretisch fundierten und einen Forschungsprozess erfordernden Themen einerseits und aus der aktuellen kommunalen Praxis resultierenden Problemlagen andererseits unterstrichen. Denn, obwohl die Praxisvertreter wissenschaftlich fundierte Konzepte und Empfehlungen für ihre konkrete Arbeit erwarten, ist die wissenschaftliche Perspektive nicht mit diesem Anspruch gleichzusetzen. Sie muss darüber hinausgehen und vorrangige Themen nach eigenen Maßstäben formulieren, gleichwohl unter Beachtung aktueller stadtpolitischer Diskussionen.

### ZUSAMMENSETZUNG DER WORKSHOPTEILNEHMER

Um die o.g. Zielstellung zu erreichen, wurden gezielt Diskutanten aus verschiedenen Bereichen eingeladen. Ihre Teilnahme am Workshop hatten 22 TeilnehmerInnen zugesagt. Die wissenschaftliche Seite wurde durch Sozialwissenschaftler, Ökonomen, Landschaftsökologen und Architekten vertreten. Aus der kommunalen Praxis konnten Stadtplaner aus Leipzig und der Vertreter ei-

ner Wohnungsgenossenschaft aus Weißwasser begrüßt werden. Zusätzlich waren Publizisten da, die aus ihrer spezifischen Perspektive in die Diskussion eingriffen und Akzente setzten. Diese heterogene Struktur der Teilnehmer und Teilnehmerinnen verlangte zunächst eine Offenheit gegenüber unterschiedlichen disziplinären Zugängen. Zugleich waren sprachliche Verständnisschwierigkeiten nicht auszuschließen. Dennoch bewirkten gerade diese verschiedenen Herkünfte eine Erweiterung der Problemperspektive und schließlich einen Gewinn an Verständnissen und Erkenntnissen.

### VORGEHENSWEISE

Da alle Eingeladenen bereits über umfangreiche Vorkenntnisse zum Thema verfügten, wurde von längeren Überblicksreferaten Abstand genommen. Im Mittelpunkt der Veranstaltung sollte nicht primär die wissenschaftliche Präsentation bereits geleisteter Arbeiten, sondern der Austausch zwischen Experten über Problemstellungen und Leerstellen stehen.

In einer ersten Runde waren deshalb kürzere Impulsstatements vorgesehen, in denen der jeweilige Zugang zum Thema, die bisherigen Erfahrungen und die Problemsicht kondensierten. Diese Inputs wurden in einem zweiten Schritt zusammengefasst und strukturiert. In einem dritten Schritt erfolgte ein gezielter Austausch zu den so generierten Themenfeldern. Daran anschließend wurden die Ergebnisse dieser Diskussion formuliert und mögliche Schritte für die weitere Zusammenarbeit vereinbart.

Der Workshop wurde von einem professionellen Moderator geleitet. Außerdem waren vier Studierende der Universität Leipzig anwesend. Sie unterstützten die organisatorische Absicherung der Veranstaltung. Mit Hilfe der Metaplan-Technik konnten die wesentlichen inhaltlichen Aussagen festgehalten und inhaltlichen Komplexen zugewiesen werden.



## 2. Erwartungen der TeilnehmerInnen

In der Vorstellungsrunde der Workshop-Teilnehmer erfolgte eine kurze Skizzierung des eigenen Arbeitsfeldes. Danach schloss sich die Formulierung der Erwartungen an den Workshop an. Diese richteten sich auf mehrere Aspekte:

Zunächst wurde auf die notwendige Identifikation von relevanten Themenfeldern, Kompetenzen und Lücken sowie das Erkennen von Schnittstellen zwischen den einzelnen Themenfeldern verwiesen. Das Wissen über den Stand der Diskussion solle zusammengetragen werden, um daraus Impulse zur Erweiterung der Forschung zu erhalten. Es ginge darum, mehr intelligente Ideen zum Stadtumbau zu entwickeln und zu sammeln. Hervorgehoben wurde die Frage nach ökologischen Effekten und Folgewirkungen des Stadtumbaus.

Als eine weitere Erwartungshaltung fand der räumliche Bezug der Forschungsaktivitäten Erwähnung. Verschiedene Stadttypen, von der Großstadt bis zur Kleinstadt, und unterschiedliche Stadtteiltypen bedürften einer entsprechend differenzierten wissenschaftlichen Beachtung. Einzelsituationen sollten unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen analysiert und typologisiert werden, um Ansätze für ein regional angemessenes Handeln zu unterstützen. Es wurde betont, dass die derzeitige ostdeutsche Problematik zunehmend auch nationale und internationale Relevanz gewinnen wird.

Aus der Perspektive der Praxisvertreter wurde wissenschaftliche Unterstützung bei der Entwicklung strategischer Konzepte für den Stadtumbau erwartet. Die Praxisbedürfnisse seien zu benennen und es wäre zu selektieren, wo die Wissenschaft konkrete Beiträge liefern könne.

Schließlich wurde mit Bezug auf den Anspruch, nachhaltige Stadtentwicklung zu befördern, die Erwartung geäußert, dass die Rea-

lisierung dieses Anspruchs durch die stärkere Einbeziehung wissenschaftlichen Herangehens weiterentwickelt werden könne. Unter den veränderten Bedingungen, die das Ende der Industriegesellschaft bzw. „Ende der Arbeit“ mit sich bringen, seien damit auch Konsequenzen für Forschungsstrategien verbunden.

Darüber hinaus solle mit diesem Workshop eine Bündelung der Forschungsaktivitäten und die Vernetzung der Institutionen unterstützt werden.



*Annett Steinführer und Christine Hannemann*

### 3. Auflistung der Leerstellen der Forschung

Ein wesentliches Ziel des Workshops bestand in der Verständigung über wissenschaftliche Forschungsfragen, die sich aus den aktuellen Herausforderungen von Leerstand und Stadtumbau ergeben.

Im Folgenden werden die Beiträge der Diskutanten in der Reihenfolge ihres Auftretens skizzenhaft aufgelistet, ohne an diese Stelle eine inhaltliche Sortierung vorzunehmen. Es soll damit der weitreichende und diverse Charakter der Diskussion verdeutlicht werden.

■ Neu ist ein wesentlich stärkerer Bedarf an *akteursbezogener Forschung*. Das Interesse geht dahin, dass herausgefunden werden soll, wer einbezogen und wer ausgeschlossen ist, sowie wer seine Interessen dabei wie durchsetzt.

Zwei Themen sind ausschlaggebend:

1. Der *Interessenausgleich* gilt als zentrale Vorbedingung für den Stadtumbau. Gleichzeitig zeigt sich, dass in der Praxis überhaupt nur bestimmte Vermietertypen (kommunale Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften) in die Diskussion eingebunden werden können.

Daraus ergibt sich die Frage nach der Haltung verschiedener Vermieter zum Stadtumbau. In der Folge wirft es auch die Fragen danach auf, welche Folgen es stadträumlich gesehen hat, wenn nur bestimmte Mietertypen eingebunden werden, welche Steuerungsmöglichkeiten die Kommune hat, oder ob neue Trägerformen diskutiert werden müssen 2. Das *Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter*: ein Fakt sind Aushandlungsprozesse, die mit abribsbedingter Umsetzung einhergehen. Dies führt zu einer neuen Situation, denn die rechtliche Ausgangslage von Mieterhaushalten und die Möglichkeit sich auf einem von Wohnungsüberangeboten geprägten Markt Alternativen zu suchen ist relativ stark, so dass die z.B. aus der Stadterneuerung bekannten Aushandlungsprozesse in einer völlig neuen Situation stattfinden. Fazit: man sollte auf die Akteure eingehen, das Verhältnis von Mieter und Vermieter näher beleuchten und die verschiedenen Mietertypen untersuchen.

■ Die *Weiterentwicklung großer Siedlungsstrukturen* ist insgesamt zu beleuchten, z.B. die Arbeitsplatzentwicklung, wenn große Einkaufszentren geschlossen werden oder große Vermietungsprobleme haben.

Zu viele Städte sind Anfang der 90er Jahre in eine Zentrenstruktur eingeordnet worden, die heute nicht mehr realistisch ist. Deren Erwartungshaltung ist zu groß.

Es besteht eine Forderung nach Entwicklung von *Städte- und Siedlungsnetzen*, Umlandveränderungen/ Erweiterungen, auch das Problem des Wohnungsleerstandes sollte in diesem Blickwinkel angegangen werden ebenso wie der Umbau von leerstehenden Gebäuden.

Die europäische Perspektive (Interreg II) muss eingebunden werden.



Leerstand großen Ausmaßes auch in der „Platte“ von Weißwasser



■ Was ist in zehn bis zwanzig Jahren, wie sieht es dann aus? Die Wandlung von der wachsenden zur schrumpfenden Gesellschaft ist zu untersuchen. Wie groß wird die *Stadt der Zukunft* sein (soziale + geographische Betrachtungen)?

Es sind *städtebauliche Entwürfe* nötig, es fehlt *statistisches Grundlagenmaterial* für die Planung.

■ Bei Schrumpfungsprozessen handelt es sich um ein neues, *von vorliegenden Erfahrungen abweichendes Modell* der Stadtentwicklung. Bisherige Regulative und Instrumentarien regeln vor allem Stadtwachstum. Es gibt aber auch Städte ohne wirtschaftliches Wachstum, in denen die Bevölkerung ansteigt und umgekehrt.

Es sind *neue Muster der Stadtentwicklung* nötig, das bisherige bietet keine ausreichende Grundlage (De-Ökonomisierung, De-Population, Des-Urbanisierung).

In Westdeutschland gibt es den Begriff und den Prozess der Schrumpfung seit den siebziger Jahren, es ist kein neues Phänomen, es wurde zwischenzeitlich nur nicht politisch thematisiert. Die Wissenschaft kommt der Politik oft nicht hinterher, die Politik setzt Marksteine in der Praxis.



*Eisenbahnstr./Leipzig: die Hälfte der Geschäfte steht leer*

■ Für ostdeutsche Städte ist der *Wohnungsleerstand ein neues Phänomen*, es muss nach Rahmenbedingungen des Leerstandes gefragt werden.

Im Sinne der *Nachhaltigkeitsstrategie* sind die Senkung des *Freiflächenverbrauchs* mit der *Revitalisierung innerstädtischer Flächen* zu verknüpfen. Die Flächenhaushaltspolitik ist eine mögliche Strategie zur Begrenzung des Leerstands.

■ Es sollte mehr auf die *Begriffstypen und die Raummilieus* eingegangen werden, verschiedene Stadt- und Quartierstypen sind zu untersuchen.



*große Einkaufsparks ziehen die KäuferInnen aus den Stadtteilen*

Auch *im suburbanen Raum* finden Schrumpfungsprozesse statt, z.B. existieren Wohnparks mit großen Vermietungsproblemen. Ein weiteres Anzeichen sind Kundenverluste in großen Einkaufsparks – „De-Mallisierung“.

■ Der *Fördermitteleinsatz* ist schwierig, da jede Menge an Instrumenten existieren, die Ziele der Förderung aber divergieren.



Es gibt noch kein Zusammenspiel von Kommunen und anderen Einrichtungen hinsichtlich dieser Fördermittelproblematik.

Hinsichtlich des Stadtumbaus-Ost ist über die Rollenverteilung nachzudenken (Wohnungsgenossenschaften, öffentliche Handlungen, Was soll mit Förderung erreicht werden?)

■ *Kritik an normativen Konzepten zur Raumentwicklung* ist angebracht, da sie zu geschlossen für neue Forschungsfragen sind.

Es wird die Frage aufgeworfen: Schrumpfen die Städte im Osten wirklich oder expandieren sie in die Region? Denn, die Aktionsräume wachsen (Verkehrsvernetzung, Pendelbeziehungen). Diese Expansion ist nicht als



*Abriss schafft in den Stadtteilen auch Platz für neue Ideen*

negativ anzusehen, die Raumordnung im Osten war eingefroren (zentralisiertes Ortssystem) und die Expansion kann als reaktive Entwicklung darauf gesehen werden.

■ Das *DDR-Problem sollte außen vor gelassen* werden, das Raumpotential brach zusammen. Darauf muss reagiert werden, und es müssen Lösungsvorschläge gefunden werden.

■ Die *Regionsperspektive* hinsichtlich der Fördermittel und der baurechtlichen Komponenten (Baurecht, Planungsschadensrecht) ist zu stärken.

Die Diskussion fokussiert auf Plattenbau und Altstädte, es herrscht zu wenig Raum für die *städtische Kreativität* zum Problem Wohnungsleerstand (Ideen, Pilotprojekte). Die Kommunen brauchen die Hilfe der Wissenschaft.

Es fehlen Grundlagen und neue Konzepte der *Raubeobachtung* (monitoring).

■ Alle Kommunen haben *Stadtentwicklungskonzepte*, aber die Verknüpfung zwischen Städten und Regionen ist noch nicht vorhanden, es muss ein überregionaler Bezug hergestellt werden (Lastenausgleich).

Um den Wohnungsleerstand einzudämmen sollte eine andere Nutzung der Gebäude und die Nutzung von brachliegenden Flächen in der Region vorangetrieben werden.

■ Es gibt zwar *viele Begriffe*, aber insgesamt existiert eine *unklare Rhetorik*.

Die *Folgenutzung der Flächen* nach Abriss von leerstehenden Gebäuden ist wenig praktisch untersetzt (Grünfläche, städtische Wildnis oder Gewässer).

*Stadtökologische und urbanistische Folgen* sind zu berücksichtigen, z.B. beim Abriss von leeren Blöcken an Ausfallstraßen (Lärmimmission).

■ Es gibt Lücken bei der *ökonomischen Lösung* des Problems. Geklärt werden muss: Wie sind die ökonomischen Interessen der individuellen Akteure gelagert?



Wie sieht das Zusammenspiel im föderativen Staat aus (kommunale Ebene, Bundesländer, nationale Ebene)? Diese Ebenen sind oft nicht abgestimmt und wirken kontraproduktiv.

Es sind Entscheidungshilfen für Rückbaumaßnahmen nötig, z.B. ökonomische Anreize (als wissenschaftliche Aufgabe).

■ Die ökologische Diskussion zum Leerstand verweist auf eine neue Problematik im Spannungsfeld umweltqualitativer Aufwertung und Ressourcenverschwendung. Die *Ressourcenineffizienz* lässt sich dabei gut im Zusammenhang mit der Flächenproblematik diskutieren.

Die Extensivierung und die damit einhergehende Ressourceneffizienz stellt auch zugleich eine ökonomische Frage dar. Wieviel „Ausdünnung“ können wir uns leisten? Mit Blick auf nationale Nachhaltigkeitsziele sind Vollzugsdefizite feststellbar, die auch bei schrumpfenden Städten auftreten und deren Behebung neue Instrumente erfordert.

■ Frage: Was ist Stadtumbau? Es gibt viele verschiedene Möglichkeiten und Perspektiven, z.B. Abbau, Leerstand, Abriss, Aufwertung, alles wird gleichgesetzt.

Im Rahmen des Stadtumbauprogramms werden 60% der Gelder für die Aufwertung ausgegeben, 40% für Abriss. Mit dem Geld werden neue Flächen angelegt und alter Restbestand neu genutzt. Der Stadtumbau soll „Suburbanisierung in der Stadt“ unterstützen.

Es ist neu für die Stadt Möglichkeiten zu haben, z.B. Reihenhäuser mitten in die Stadt zu setzen und nicht am Rand der Stadt, dies stellt einen wichtigen Aspekt des Stadtumbaus dar, die Platten werden frei, es kommt zu einer Felderweiterung, und ein Kreislauf bezüglich des Stadtumbaus beginnt.



Leerstand im Gründerzeitgebiet Leipzig-Gohlis

■ Wissenschaftliche Grundlagen zum Für und Wider des Abrisses fehlen.

Weiterhin sollte die *demographische Entwicklung* untersucht werden (Auflockerung der Bevölkerung in 20 J., 5 Mio. weniger). Die schrumpfende Ökonomie hat demographische Effekte, die zu wenig betrachtet werden.



Die Konzernkonzentration macht sich in der Handelsstruktur der Städte bemerkbar.

Es fehlen verlässliche Grundlagen für städtebauliche Strategien, die Förderprogramme sind zu weit gestreut.

■ Ein Problem besteht darin, dass die Förderprogramme (Laufzeit 3 Jahre) zum sofortigen Handeln zwingen.

Es gibt auch keine idealen Entwicklungskonzepte für alle Städte, sie sind stark individuell geprägt.

■ Auch die Banken steuern die Wohnungsgenossenschaften, sie sind ein eigener Einflussbereich. Sie gestatten für manche Branchen keine Investitionen mehr. Die Fundierung des Problems wird zeitlich hinterher hängen. Der Abriss ist unregelt und nur scheinbar geplant, er ist eine Notlösung (Finanzierungspläne ste-

cken dahinter). Diese Fragen verlangen völlig verschiedene Planungsansätze: Für wen planen wir? Wer sind die Adressaten der Forschungsergebnisse? Wollen wir die Leute halten, oder planen wir für die die weggehen? Ein Umdenken im Zusammenhang mit dem Wertewandel der Gesellschaft ist erforderlich.

Ein positiver Begriff des Vorgangs ist erforderlich. Politiker wehren sich gegen die Verwendung negativ besetzter Begriffe.

■ Als statistische Grundlage ist nicht die Verkleinerung der Bevölkerungszahl, sondern die Veränderung der Haushaltszahl zu betrachten. Die weitere Entwicklung geht dahin, dass es immer kleinere Haushalte geben wird, die aber mehr Fläche beanspruchen (z.B. sprunghafte Vergrößerung der Wohnfläche).

Es kommt auch zu einer Verschiebung der Altersstruktur, es werden immer mehr Altstädte auftauchen.



Leinefelde: Bei der Sanierung von Plattenbauten sind für die Erdgeschosswohnungen kleine Gärten entstanden



Pluralisierungs- und Individualisierungsprozesse bringen Wünsche an Planer bezüglich der alten europäischen Stadt hervor, aber wer will sie noch? Es gilt, auf *Ambivalenzen* der Thematik hinzuweisen.

■ *Flächenhaushaltspolitik*: es wird von Städten und Gemeinden ausgegangen, die Aussagen hierzu sind aber hinsichtlich ihrer Qualität u. Quantität sehr unterschiedlich.

Die *satellitenbildgestützte Kartographie* ist von Vorteil, da sie Unterschiede bezüglich *Flächennutzungsänderungen* gut aufzeigen kann.

Die Bundesländer zeigen verschiedene Ansätze auf, diese müssen überblickt werden, und es muss nach Wichtigkeit selektiert werden. Ein einheitlicher Standard ist erforderlich.

■ Was ist *neu* am Diskurs ?

Heute finden wir eine ganz *andere Dimension der Problemlage*, es geht an die *Substanz der Städte*, da der Leerstand besonders hoch ist. Neu ist auch die *Dynamik*: die Realität läuft der Planung davon. Neu sind auch die Konsequenzen der Stadtschrumpfung, es tauchen Konzentrationsprozesse auf (wo Leerstand ist, wird dieser immer größer); das bewirkt starke Veränderungen. Neu ist auch das *Phänomen der temporären Stadt*, wie zum Beispiel in Schwedt. Ein Leben im Wartestand wird erfahrbar. Die fehlende Erneuerung führt hier zu Resignation in der Bevölkerung. Neu ist auch das *Denken der Gleichzeitigkeit*: Wegzug und Stabilisierung, Abriss und Aufwertung.

■ Sind die *Stadtrumbaukonzepte als Analyse-material* tauglich? Sie sind teilweise zu ähnlich gestrickt um wertvolle Aussagen zu erhalten. Untersuchenswert sind Gedanken zur Umstrukturierung alter Nutzungsflächen (z.B.

Reihenhäuser in Innenstadt). Dabei muss die Gefahr beachtet werden, dass die Makroebene die Mikroebene zudecken könnte und zum Beispiel die ökonomische und soziale Ebene vor Ort außen vorgelassen wird (Makroebene lässt auch den Abriss schneller zu). Deswegen darf keine Überbewertung der Makroebene erfolgen.



Leinefelde: Im Wohngebiet entstand ein Naturlehrpfad

■ Die Zeitperspektive für die Betrachtung der Prozesse muss nach vorn geschoben werden, mindestens bis 2030. Positive Bilder sollen entworfen werden, dazu ist die *Szenario-Methode* geeignet. Diese gilt es als Werkzeug öfter und virtuos einzusetzen.

■ Die *Entwicklung der Sozialstruktur* soll beachtet werden, es gehen zu viele Menschen weg aus der Region, und trotzdem ist die Arbeitslosenzahl hoch. Das Ergebnis der Wegzüge ist, dass z.B. Schulen schließen müssen. *Demographische Probleme* treten verzögert auf. Die Wiederholbarkeit sollte dabei nicht außer acht gelassen werden, insbesondere bezüglich Wohngebieten, die jetzt noch stabil sind und in denen in einigen Jahren Probleme zu erwarten sind. *Pilotprojekte* werden gebraucht.



„Mehr Grün in der Stadt“ - Birken an einem lange leerstehenden Haus

Der Praxisvertreter aus Weißwasser berichtete über 23% Einwohnerverlust in 10 Jahren und einer aktuellen Arbeitslosenrate von 25%. Er betonte, dass verbliebene Mieter vor dem Problem stehen, wegen finanzieller Engpässe innerhalb der Stadt nicht umziehen können. Die neue Miete in Höhe von 8,10 DM sei im Vergleich zur bisher gezahlten von 5,90 DM zu hoch.

Es muss eine langfristige Regulierung zu Stande kommen.

■ Das *rechtliche Instrumentarium* muss unter den neuen Rahmenbedingungen auf seine Tauglichkeit geprüft werden. Der Bezug zur Region verlangt eine rechtliche interkommunale Abstimmung. Der Vorrang der Innenentwicklung sollte das Rechtsgebot sein.

■ Die Wohnungsunternehmen sind zum Handeln gezwungen. Wo sind die Beispiellösungen, die man übernehmen könnte? Wo sind die Modelle zu *positiven oder negativen Lernerfahrungen*?

Es ist eine positive Besetzung von Begrifflichkeiten für die Politik und für Betroffene gleichzeitig erforderlich: Verlustsvermeidung ist die falsche Konnotation, Gewinnerzielung muss betont werden.

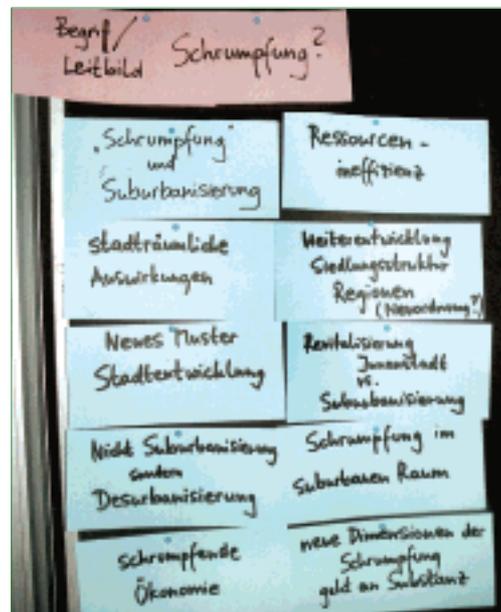
Sozialstrukturelle Veränderungen müssen erkannt werden (Bsp. Spätaussiedler im Plattenbau).

## 4. Sortierung der Statements

Die Sortierung der Diskussionsbeiträge nach inhaltlichen Schwerpunkten mit Hilfe von Metaplantechnik ergab folgende Unterteilung:

### BEGRIFF/LEITBILD: „STADTENTWICKLUNG UND SCHRUMPUNG“

- ❑ Leitbild: funktionierendes Gemeinwesen unter Bedingungen der Schrumpfung
- ❑ Revitalisierung der Kernstadt und Suburbanisierung gemeinsam betrachten
- ❑ Schrumpfungerscheinungen auch in suburbanen Gebieten erkennen
- ❑ Stadträumliche Auswirkungen – sozial, baulich, ökologisch
- ❑ Differenzierter Blick auf die Wirtschaft und Stadtentwicklung – Ambivalenzen, schrumpfende Ökonomie
- ❑ Integrierte Konzepte kontra dem Nur-Abbruch
- ❑ Kommunikationsstrategie entwickeln – kulturelle Dimension von Schrumpfung beachten, Diskurskoalitionen entwickeln, Vermittlung auf Akteursebene, keine Parallelen zwischen Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung
- ❑ Schrumpfung in neuer Dimension, geht an Substanz der Städte, eingespielte Funktionsmechanismen greifen nicht mehr
- ❑ Geht aus geschrumpften Städten eine neue Stadtstruktur hervor? „Gesund schrumpfen“
- ❑ Neue Konfiguration von Räumen
- ❑ Stadttypen konzeptionalisieren
- ❑ Gegenmodell zur Wachstumsstadt erforderlich – Entdichtung
- ❑ Temporäre Stadt – Elastizität der Stadtentwicklung



### DEMOGRAPHISCHER UND SOZIALSTRUKTURELLER WANDEL

- ❑ Alterssegregation
- ❑ Pluralisierung/Individualisierung
- ❑ Ökonomischer Wandel hängt mit demographischen Wandel zusammen
- ❑ Migration/Abwanderung – Motive, Steuerungsinstrumente
- ❑ Für Wohnwünsche kernstädtische Angebote unterbreiten
- ❑ Soziale Segregation
- ❑ Gesamtdeutsche Entwicklung beachten
- ❑ Potenziale für langfristige Lebensfähigkeit ausloten und stärken

### PLANUNGSGRUNDLAGEN UND ENTSCHEIDUNGSHILFEN

- ❑ Monitoring, neue Konzepte zur Raumbewertung, laufende Beobachtung, laufende Begleitforschung



- ❑ Statistik – darauf aufbauend Prognosen: Regionalisierung der Wohnungsmarktprognose, differenziertere Prognosetechnik
- ❑ geeignete Indikatoren für ein Monitoring von Flächen- und Ressourceninanspruchnahme
- ❑ Informationsgrundlagen schaffen, Baulandkataster etc.
- ❑ Stadtentwicklungskonzepte als wissenschaftliches Analysematerial prüfen
- ❑ Ökonomische Wirkungsanalyse
- ❑ Flächenhaushaltspolitik – Entscheidungshilfen wie Baulandkataster, Flächennutzung und deren Änderung beachten, in Lokale Agenda 21-Prozessen thematisieren
- ❑ Strategie des „Liegenlassens“, Mut zum Verzicht aktueller Beplanung stillgelegter Flächen
- ❑ Planungsschadensrecht
- ❑ „Rücknahmepflicht“ für Immobilien
- ❑ Grundlagen für Stadtentwicklungsstrategien verbessern
- ❑ Planungstheoretische Auseinandersetzungen
- ❑ Prioritätensetzung der Kommunen - Konfliktentscheidungen in Konsensgesellschaft
- ❑ Stadtprofile schärfen, Beratungsbedarf für Kommunen, Offenheit der Planung



## ROLLENVERTEILUNG BEIM STADTUMBAU

- ❑ Akteurskonstellationen untersuchen – policy studies
- ❑ Verhältnis Mieter zu Vermieter
- ❑ Verhältnis Kommune zu Wohnungswirtschaft (Verlustausgleich)
- ❑ Verhältnis zwischen den Wohnungsunternehmen - Kooperation und Konkurrenz
- ❑ Veränderungen innerhalb der Wohnungswirtschaft - Insolvenzen, Fusionen
- ❑ Implementationsforschung – passende Instrumente,
- ❑ mikrosoziologische Untersuchungen über Handlungsstrukturen
- ❑ Bürgerbeteiligung
- ❑ Wo ist die aktive Bürgerschaft – in einzelnen Gebieten ist sie bereits verschwunden
- ❑ Bedeutung von Privatisierung und Eigentumsbildung
- ❑ Politische Entscheidungen sind schneller als wissenschaftliche Untersuchungen
- ❑ Wie wird „entmietet“?

## ZIELSETZUNG HINSICHTLICH NACHHALTIGER STADTENTWICKLUNG

- ❑ Denken der Gleichzeitigkeit – Schrumpfung und Expansion
- ❑ Schrumpfung positiv besetzen, Gewinne herausstellen
- ❑ Umlandqualitäten in der Kernstadt bieten und durch Kombination mit Kernstadtangeboten aufwerten – neue Ideen entwickeln
- ❑ Zeitachse berücksichtigen – Virtuosität in Szenariotechnik, Vorausschau
- ❑ Ziel-Ausdifferenzierung, z.B. Stadttypen

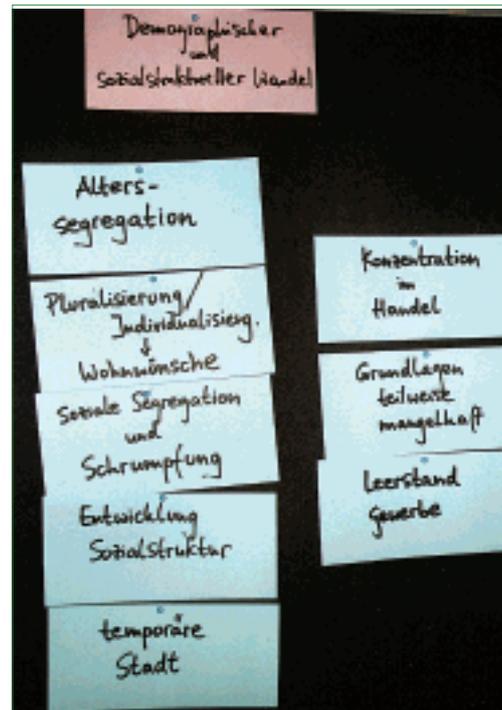


## KOOPERATION WISSENSCHAFT – PRAXIS

- ❑ Gemeinsame Projekte von Praxis und wissenschaftlichen Einrichtungen, um unmittelbare Praxiswirksamkeit zu erreichen
- ❑ Forschungsprojekte mit Praxisrelevanz müssen mehrgleisig konstruiert sein, einerseits für Praxisverwertung und andererseits für wissenschaftlichen Austausch geeignet
- ❑ Ergebnisberichte für Praxispartner von wissenschaftlichem Ballast befreien
- ❑ wissenschaftliche Denkkapazitäten der Region nutzen (in Leipzig: Universität, Hochschulen, Umweltforschungszentrum)
- ❑ Praxispartner sollen auf Wissenschaft zugehen, Fragestellungen formulieren
- ❑ Resonanz von Praxisseite auf Vorlage wissenschaftlicher Ergebnisse ist erforderlich

## STEUERBARKEIT

- ❑ Rechtliche Rahmenbedingungen – rechtliche Instrumente für nachhaltige Stadtentwicklung, Evaluierung aller Steuerungsinstrumente notwendig
- ❑ alternative Steuerungsansätze
- ❑ Grenzen der Steuerung
- ❑ Informelle Instrumente, Moderation
- ❑ Experimente für Bürgerbeteiligung
- ❑ Planung darf kein Abgabedatum haben
- ❑ Reichweite des Instruments „Stadtumbau Ost“
- ❑ Interkommunale Abstimmung
- ❑ Regionaler Lastenausgleich, regionale Flächennutzungspläne
- ❑ Widersprüchliche Förderinstrumente
- ❑ Vorrang Innenentwicklung rechtlich sichern



## 5. Diskussionsergebnisse

In der Auswertung des Workshops konnte eine Reihe von zentralen Themenstellungen für die weitere wissenschaftliche Arbeit benannt werden. Diese lassen sich in zwei Kategorien unterscheiden:

- jene mit eher *methodischem* Bezug, die die Art und Weise, wie das neue Thema angemessen zu bearbeiten ist, umfassen und
- solche mit *inhaltlicher* Ausrichtung, die auf neue Tatbestände resultierend aus der geänderten Situation zielen.

### METHODISCHE THEMENSTELLUNGEN

□ Die wissenschaftliche Untersuchung des Stadtumbaus unter Nachhaltigkeitskriterien erfordert die Generierung von *Zusammenhangswissen*. Denn einzelne mono-disziplinäre Forschungsergebnisse können zwar Teilbereiche betrachten, sind aber zur Abdeckung der das Thema prägenden komplexen Sachverhalte nicht angemessen. Eine Intensivierung interdisziplinärer Forschung und Kommunikation ist unumgänglich.

□ Exakte Analysen und zutreffende Beschreibungen der Dynamik des Stadtumbauprozesses verlangen eine bessere Datenbasis. Aus diesem Grund ist ein permanentes *Monitoring* unter Nutzung unterschiedlicher Abbildungsverfahren, die sowohl objektive als auch subjektive Indikatoren messen, notwendig. Für die Städte stellt diese Aufgabe eine erhebliche Herausforderung dar: Während kleinere Gemeinden häufig auf professionelle Hilfe von außen angewiesen sind, um diese Aufgabe angemessen bewältigen zu können, verfügen Großstädte zwar oft über einen weitreichenden Datenbestand, sie können diesen aber nicht immer problemadäquat aufbereiten und verknüpfen.

□ Um Zukunftsoptionen für Städte und urbane Räume zu entfalten, ist die fachübergreifende Entwicklung von *Prognosen und Entwicklungsszenarien* unerlässlich. Dadurch sind Rahmenbedingungen für gewollte Entwicklungsziele zu bestimmen und Konsequenzen von Entscheidungen zu modellieren. Es sind differenzierte Prognoseverfahren zu entwickeln und Handlungsalternativen aufzuzeigen.

□ Gemeinsam mit den verschiedenen Akteursgruppen ist die Durchführung *sozialer und baulicher Experimente* in Angriff zu nehmen, um durch Pilotprojekte die Gewinne nachhaltigen Stadtumbaus sowohl für den einzelnen Stadtbewohner als auch für die Gesamtstadt transparent und nachvollziehbar zu machen.

□ Um einen praxisnahen Beitrag der Forschung zu gewährleisten, ist eine *enge Verzahnung mit Praxisvertretern und Stadtpolitikern* erforderlich. Nur dadurch ist der verschiedentlich konstatierte Zeitverzug seitens der Wissenschaft gegenüber politischem Handeln zu verringern.

□ Ziel der Forschung ist es, *bessere Wissensgrundlagen* für den Prozess des nachhaltigen Stadtumbaus zu schaffen und *politikberatende Handlungsorientierungen* für eine neue Organisation des städtischen Lebenszusammenhangs unter Schrumpfungsbedingungen zu erarbeiten.

□ Zwei Richtungen der Forschungsaktivitäten sind zu verfolgen: einerseits muss der Frage nach der *Hauptentwicklung* zukünftiger Stadtgestalt nachgegangen werden; andererseits sind Veränderungen *kleinteilig* an den inhaltlichen und räumlichen Rändern zu verfolgen, um relevante Details in neuen Ausprägungen des städtischen Lebenszusammenhangs aufzuzeigen.



□ Im Zuge der weltweiten Transformation von Industriegesellschaften ist durch Schrumpfung ausgelöster Stadtumbau ein Phänomen, das auch international zu einem entscheidenden *Stadtentwicklungsmuster der Zukunft* wird. Um regionale Spezifika und globale Makrotrends besser trennen zu können sowie internationales Erfahrungswissen in die lokale Problembearbeitung einfließen zu lassen, sind Forschungsbeiträge gefragt, die in komparativer Weise Schrumpfung und Stadtumbau *sowohl im nationalen als auch im internationalen Rahmen* untersuchen.

## INHALTLICHE THEMENSTELLUNGEN

□ Die Erforschung des Stadtumbaus geht einher mit einem neuen Bedarf an *akteursbezogener Forschung*. Dabei sind die handlungsrelevanten Ressourcen und Restriktionen der in den Stadtumbau involvierten Akteure (Stadtverwaltungen, Wohnungseigentümer, Mieter...) zu analysieren, um zu einem besseren Verständnis der *Entscheidungsstrukturen, der Kooperations- und der Konfliktodynamiken* des Feldes zu kommen. Einen besonderen Raum sollte dabei die Untersuchung der Offenheit bzw. Geschlossenheit verschiedener Mieter- und Vermietertypen für die Notwendigkeiten des Stadtumbaus einnehmen.

□ Darauf aufbauend bedarf es neuer *Implementationsforschung*, die die Eignung der vorhandenen Steuerungsinstrumente für die Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen in den laufenden Stadtumbauprogrammen überprüft. Dabei sind auch aktuelle Planungsregularien und Programme (wie die integrierten Stadtentwicklungskonzepte oder der Wettbewerb zum Stadtumbau Ost) auf Zielgerichtetheit, Passfähigkeit und Praxisnähe zu beleuchten.

□ Unter den Bedingungen eines generellen Nachfragerückganges erhält das Problem *interkommunaler Konkurrenzen* mit der Folge von überzogener Wohnbauflächenausweisung, Zersiedlung und hohem Verkehrsaufkommen eine neue Schärfe. Es gilt daher, verstärkt nach besseren *stadt-regionalen Handlungsmöglichkeiten* zu suchen. Dazu bedarf es einerseits einer Evaluierung der vorhandenen regionalplanerischen Steuerungsinstrumente, andererseits einer Analyse neuer informeller Wege der interkommunalen Kooperation.

□ Eine intensive wissenschaftliche Untersuchung verlangt die vielfach forcierte Eigentumsorientierung von Stadtbaupolitiken, die in der wissenschaftlichen Auseinandersetzung und in der öffentlichen Debatte eine kontroverse Beurteilung erfährt.

Während die *Förderung von Wohneigentum* im Bestand einerseits als Chance angesehen wird, wegzugswillige Haushalte an die Kernstädte zu binden, wird andererseits diese Hoffnung z.T. als nicht substantiiert abgelehnt. Eine allgemein geteilte kritische Bewertung erhielt die mit der bestehenden Eigenheimförderung einhergehende Tendenz, Suburbanisierung zu forcieren. Gleichwohl verweist die Verschiedenheit in der Beurteilung von Wohneigentumsförderung auf Lücken in der Durchdringung des Themas, die es zu füllen gilt.

□ Der nachhaltige Stadtumbau als neue städtebauliche Herausforderung ist sowohl mit *Chancen als auch mit Zumutungen* verbunden. Elemente der Gerechtigkeit sind von Belang, da die Prioritätensetzung hinsichtlich der Schwerpunktsetzung von Wohn- und Infrastrukturangeboten Entscheidungen verlangt, die Konflikte zwischen sozialen Gruppen nicht immer ausschließen können. In diesem Zusammenhang bedarf es einer neuen Diskussion über die Angemessenheit bekannter Partizipationsinstrumente für die neue Situation. Offene Fragen sind dabei vor allem die Folgen von Schrumpfungprozessen und



sozialer Segregation für bürgerschaftliches Engagement und die Vermittlung von individuellen und gemeinschaftsbezogenen Interessen („Nimby-Problem“).

□ Eine offene Frage ist bislang die Auswirkung von Schrumpfungprozessen auf die *Rekonfiguration von Siedlungsstrukturen*. Bewirken die beobachteten Prozesse ein Zerfallen der „Europäischen Stadt“ mit einer Intensivierung der Randentwicklung („Zwischenstadt“), handelt es sich um einen Fahrstuhleffekt, von dem verschiedene Raumtypen gleichermaßen betroffen sind, oder führt der sinkende Bedarf zu einer Rezentrierung auf die historischen Siedlungskerne? Die Offenheit dieser Fragen verweist auf einen Klärungsbedarf in der raumwissenschaftlichen Grundlagenforschung. Vorhandene Theoriemodelle sind dabei auf eine neue Situation zu beziehen, im Abgleich mit ihr auf ihre Gültigkeit zu überprüfen und ggf. weiterzuentwickeln.

□ Die Beurteilung der Auswirkungen von Schrumpfungprozessen auf *residentielle Segregationsprozesse* verlangt konzeptionell neue Untersuchungsansätze. Dabei geht es sowohl um die Klärung prinzipieller Fragen (z.B.: Befördern oder bremsen die Angebotsüberhänge auf vielen städtischen Wohnungsmärkten Segregationsprozesse?), als auch um die Beschreibung bereits in Ansätzen erkennbarer neuer Formen von Segregation (Alterssegregation, „temporäre Stadt“).

□ Die neue und großenteils unbekannte Dynamik von Schrumpfungprozessen erfordert eine kritische Überprüfung existierender *Steuerungsinstrumente und -mechanismen*, die auf ihre Passfähigkeit entsprechend der veränderten Rahmenbedingungen zu prüfen sind. Eine Weiterentwicklung auf instrumenteller Ebene erscheint unerlässlich, um *Planungstechniken und Managementstrategien* zu entwickeln, die den Problemzusammenhang angemessen abdecken.

□ Für die Nachhaltigkeit von Stadtumbaukonzepten erhalten *ökologische Komponenten* eine zentrale Stellung. Grünflächenmanagement, Frischluftkorridore, Lärmberuhigung, die Rolle von Stoffströmen, Lösung der Verkehrsprobleme und der haushälterische Umgang mit der Fläche rücken in den Vordergrund wenn es darum geht, die Attraktivität innerstädtischen Wohnens gezielt zu erhöhen. Dabei sind die jeweiligen ökologischen Fragen standortspezifisch zu beantworten.

□ Stärkere Beachtung erfordert die *kulturell-symbolische Dimension* von „Schrumpfung“. Sie entzieht sich gängigen und tiefsitzenden Wachstumsvorstellungen und benötigt mentale Offenheit gegenüber neuen Entwicklungen und Bereitschaft zum Wertewandel. Unter anderem sind mit planungsgeschichtlichen Forschungsbeiträgen die „core-beliefs“ vorhandener Steuerungsansätze neu zu beleuchten und kritisch zu hinterfragen.

□ Da in einem überschaubaren Zeitraum die Hauptrichtung der Stadtentwicklung in Ostdeutschland durch Schrumpfungprozesse die Einwohnerzahl, die Anzahl der Arbeitsplätze und das Angebot an Infrastruktureinrichtungen betreffend gekennzeichnet sein wird, sind für all diese Themen *typische Entwicklungsprozesse* herauszuarbeiten. Daneben ist aber auch eine differenzierte Analyse unterschiedlicher *Stadttypen und Stadtteiltypen* unerlässlich, um Strukturdifferenzen zu entdecken und zu deuten sowie übertragbares Wissen und entsprechende Handlungsempfehlungen erzeugen zu können.

□ Wissenschaftliche Beiträge zu nachhaltigen Stadtumbaukonzepten schließen neben sozialen, städtebaulichen und ökologischen Komponenten auch wirtschaftliche Perspektiven ein. Arbeitsmarkt und Ausbildungsplätze sind ein integrativer Bestandteil der Funktionsfähigkeit des Stadtorganismus.



## 6. Zusammenfassung und Ausblick

Entsprechend der Zielstellung des Workshops konnte eine Vielzahl wissenschaftlich relevanter Themenstellungen herausgefiltert werden. Überraschend war die Bandbreite der aufgelisteten Diskussionspunkte. Somit wurde die Vermutung bestätigt, dass die Debatte um den Wohnungsleerstand in Ostdeutschland in einen wesentlich komplexeren Zusammenhang künftiger Stadtentwicklung einzuordnen ist. Die Herausforderungen an die Wissenschaft sind auf die Auseinandersetzung mit dem Stadtumbau unter dem Kriterium der Nachhaltigkeit gerichtet. Damit sind weiterzuentwickelnde und neue theoretische Zugänge als Erklärungsrahmen notwendig. Weiterhin wird ein adäquates methodisches Instrumentarium gebraucht, das empirische Ergebnisse zur Abbildung aktueller Prozessverläufe ermöglicht. Auf dieser Basis werden Forschungsergebnisse erwartet, die zu Konzepten und Strategien der Stadtentwicklung unter den neuartigen Ausgangsbedingungen von Schrumpfung und Leerstand beitragen und innovative Entwicklungspotentiale aufzeigen. Diese wiederum müssen für die jeweiligen Stadt- und Stadtteiltyten passfähig sein, womit die Forderung nach lokal konkreter Forschung mit der Zielstellung übertragbares Wissen zu generieren verbunden wird.

Für das UFZ, an dem gegenwärtig die Einrichtung eines Forschungsverbundes unter dem Titel „Nachhaltiger Stadtumbau und Flächenhaushaltspolitik“ in Arbeit ist, hat der Workshop wichtige Anregungen für die weitere Profilierung der eigenen Forschungsaktivitäten gegeben. So wird in konzeptioneller Sicht die Untersuchung der handlungsrelevanten Ressourcen und Restriktionen verschiedener Eigentübertypen zum Thema Stadtumbau in ihrer außerordentlichen Differenziertheit verstärkt werden. Die Voraussetzungen zur interdisziplinären Zusammenarbeit nutzend, können rechtliche Aspekte künftig stärker in die sozialwissenschaftlich geprägte Forschungsrichtung einbezogen werden.

Die am UFZ bereits etablierte Forschungsstrategie hat durch den Workshop eine grundsätzliche Bestätigung erfahren. Projekthalte zu innerstädtischen Revitalisierungschancen stehen in komplementärem Zusammenhang mit einem Projekt zu Suburbanisierungstendenzen. Die sozialwissenschaftliche Begleitung von Rückbaumaßnahmen in einer kleineren Stadt, eingebettet in ein Pilotprojekt, welches laborhaft die Komplexität und die Interdependenzen eines konkreten Stadtumbauprozesses untersucht, führt zu Ergebnissen, die auf ihre Übertragbarkeit auf großstädtische Plattenbausiedlungen geprüft und weiterentwickelt werden. Darüber hinaus beschäftigt sich ein Projekt mit dem wissenschaftlichen Anspruch und der praktischen Realisierung einer regionalen Umwelt- und Sozialberichterstattung. Hier werden u.a. Indikatoren für ein passfähiges Monitoring von Stadtentwicklung geprüft. Stadtumbauprozesse und zunehmende Suburbanisierung werden gemeinsam mit europäischen Partnern in EU-finanzierten Projekten untersucht. Somit wird der internationalen Dimension der Problematik Rechnung getragen.

Resümierend ist festzuhalten, dass der Workshop sowohl für die Veranstalter als auch die Teilnehmer gewinnbringend war. Denn übereinstimmend wurde betont, dass dieser Workshop als ein Einstieg in eine kontinuierliche Debatte betrachtet wird. Die Notwendigkeit der Vernetzung von Forschungsinstituten und eines weiteren Austauschs wurde von allen Workshop-Teilnehmern hervorgehoben. Die Folgetreffen sollten nun auf inhaltliche Schwerpunkte konzentriert werden, um zwischenzeitlich entstandene Forschungsergebnisse zu diskutieren.

In diesem Sinne ist für das Jahr 2003 ein Folgeworkshop geplant, dessen Vorbereitung und Organisation das Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) Erkner übernommen hat.



*Wolfgang Kil, Christine Hannemann*

Die Aufnahmen der Workshop-TeilnehmerInnen sind von Andreas Peter. Er ist deshalb selbst nicht abgebildet.



*v.l.: Sigrun Kabisch, Matthias Bernt, Fritjof Mothes, Kirstin Bloch*



## 7. Liste der TeilnehmerInnen

### AUSWÄRTIGE GÄSTE

#### Dr. Ingeborg Beer

freiberufliche Stadtsoziologin, Berlin, u.a. in Schwedt im Rahmen von Rückbaumaßnahmen mit der Bewohnerbeteiligung befasst

#### Clemens Deilmann

Architekt, Dresden, Institut für ökologische Raumentwicklung, Abteilung Wohnungswesen und Bauökologie, forscht u.a. zu Stoffstrom- und Flächenmanagement sowie Ökobilanzen für Gebäude

#### Dr. Peter Franz

Stadt- und Regionalsoziologe, Halle, Institut für Wirtschaftsforschung, beschäftigt sich u.a. mit den Auswirkungen des Leerstandes auf die städtische Infrastrukturausstattung

#### Stefan Gabi

Stadtplaner, Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, UFZ-Kooperationspartner in einem EU-geförderten Forschungsprojekt zu Chancen der Re-Urbanisierung innenstadtnaher Wohngebiete

#### Dr. Christine Hannemann

Stadtsoziologin, Humboldt-Universität zu Berlin, Institut für Sozialwissenschaften, forscht u.a. zu Entwicklungspotentialen kleinerer Städte

#### Stefan Heinig

Dipl.-Geograph, Stadt Leipzig, Stadtplanungsamt, Bereich Stadtentwicklung

#### Wolfgang Kil

Architekt, freiberuflicher Publizist und Architekturkritiker, Berlin

#### Ronald Kunze

Dr.-Ing., Assessor für Städtebau, Architekt, Halle, Mitherausgeber des Jahrbuchs Stadterneuerung

#### Heike Liebmann

Dipl.-Ing., Erkner, Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V., forscht zu Perspektiven von Großsiedlungen, auch in Osteuropa

#### Prof. Johannes Ringel

Architekt, Universität Leipzig, Lehrstuhl für Stadtentwicklung

#### Andreas Taug

Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Weißwasser, Kooperationspartner in einem BMBF-geförderten Forschungsprojekt des UFZ zu sozialen Konsequenzen von Rückbaumaßnahmen

#### Silke Weidner

Architektin, Universität Leipzig, Lehrstuhl für Stadtentwicklung



v.l.: Rudolf Krönert, Henning Nuissl, Dieter Rink



v.l.: Stefan Gabi, Ronald Kunze, Annett Steinführer



*Peter Franz, Heike Liebmann*

## UFZ-VERTRETER

### Dr. Ellen Banzhaff

Geographin, Sektion Angewandte Landschaftsökologie, Arbeitsgruppe Geoinformation, arbeitet zu Flächennutzungsänderungen mit Hilfe von Satellitendaten

### Matthias Bernt

Politologe, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, forscht u.a. zu Akteurskonstellationen im Rahmen von Rückbaumaßnahmen

### Prof. Bernd Hansjürgens

Umweltökonom, Leiter der Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht am UFZ

### Dr. Sigrun Kabisch

Stadt- und Regionalsoziologin, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, arbeitet zu Chancen des nachhaltigen Stadtumbaus

### Prof. Wolfgang Köck

Umweltrechtler, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, arbeitet u.a. zu juristischen Fragen der Flächenhaushaltspolitik

### Jana Bovet

Ass.-Jur., Umweltrechtler, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, arbeitet u.a. zu juristischen Fragen des nachhaltigen Stadtumbaus



*v.l.: Andreas Taug, Stefan Heinig, Maritta Hendel, Ellen Banzhaff, Beate Richter, Jana Bovet, Wolfgang Köck, Clemens Deilmann*



**Prof. Rudolf Krönert**

Geograph, Sektion Angew. Landschaftsökologie und Projektbereich Urbane Landschaften, verantwortet z.Z. das Verbundprojekt „StadtNatur“

**Dr. Hennig Nuissl**

Soziologe und Stadtplaner, arbeitet in einem von der Europäischen Gemeinschaft geförderten Projekt zu Fragen der Suburbanisierung

**Dr. Dieter Rink**

Sozialwissenschaftler, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, forscht zu den Themen Umwelt- und Sozialberichterstattung sowie Suburbanisierung

**Annett Steinführer**

M.A, Soziologin, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, Doktorandin, arbeitet u.a. zu Wohnstandortentscheidungen unter den strukturellen Bedingungen des Wohnungsleerstandes

**STUDIERENDE  
DER UNIVERSITÄT LEIPZIG**

**Kirstin Bloch**

Institut für Kulturwissenschaften

**Maritta Hendel**

Institut für Soziologie

**Andreas Peter**

Institut für Geographie

**Beate Richter**

Institut für Kulturwissenschaften

**MODERATOR**

**Fritjof Mothes**

Leipzig, Firma Stadtlabor



*v.l.: Bernd Hansjürgens, Ingeborg Beer, Johannes Ringel, Silke Weidner*





Telefon: 0341/235-2366  
Telefax: 0341/235-2825  
E-mail: kabisch@alok.ufz.de  
Internet: <http://www.ufz.de>

Permoserstr. 15  
04318 Leipzig  
14.5.2002

UFZ-Umweltforschungszentrum  
Leipzig-Halle GmbH  
Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht (ÖKUS)  
**Arbeitsgruppe Stadt- und Regionalforschung**

Dr. Sigrun Kabisch

Matthias Bernt

**Einladung zum Workshop**  
**„Integrierte Strategien zum Umgang mit dem Wohnungsleerstand**  
**im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklung“**

**Zeit:** Mittwoch, den 5. Juni 2002, 10.30 Uhr bis 16.00 Uhr

**Ort:** UFZ, Standort Leipzig, Permoserstr. 15, Gebäude 6.1 (Turm), Seminarraum des UBZ, Erdgeschoss,  
(ab Hauptbahnhof mit Straßenbahn Linie 3 Richtung Taucha bis Haltestelle Permoserstraße)

**Anliegen:**

Als eine wissenschaftliche Fragestellung ordnet sich die Auseinandersetzung mit der Dimension und den Implikationen des Wohnungsleerstandes in die Diskussion um die Prämissen einer nachhaltigen Stadtentwicklung ein. Unter den Bedingungen schrumpfender Einwohnerzahlen, Arbeitsplätze und Infrastrukturangebote in zahlreichen Stadtregionen ist dabei ein Perspektivenwechsel erforderlich. Dieser wendet sich von quantitativem Wachstum als einzig möglicher Zielorientierung ab und stellt die Potentiale städtischen Zusammenlebens und entsprechender Strukturen unter den Voraussetzungen qualitativer Entwicklungsmuster in das Zentrum der Aufmerksamkeit.

Die Erarbeitung von Strategien für einen nachhaltigen Stadtumbau unter den Bedingungen von Schrumpfung und Wohnungsleerstand erfordert die Untersuchung sozialer, demographischer, ökonomischer,



logischer, rechtlicher und städtebaulicher Faktoren in ihrer wechselseitigen Bedingtheit. Denn nur aus einer komplexen Sicht ist die Vielschichtigkeit der Problemlage zu ergründen und sind für die Zukunft sowohl theoretisch anspruchsvolle als auch anwendungsorientierte und praktisch handhabbare Ergebnisse zu erwarten.

#### **Ziel**

Das vorrangige Ziel des Workshops soll eine Exploration und eine Strukturierung relevanter Fragestellungen und weniger die Präsentation von Antworten sein. Unser Anliegen ist es, den Fokus zwar vorerst auf die ostdeutsche Problemlage zu richten, zugleich aber immer zu betonen, dass damit eine Vorausphänomen betrachtet wird, welches zeitverzögert auch in den anderen Teilen der Bundesrepublik und im europäischen Rahmen Bedeutung erlangen wird.

#### **Vorgehensweise**

Der geplante Workshop soll interne und externe WissenschaftlerInnen sowie PraxisvertreterInnen zusammenführen und die Problemsicht beider Seiten umreißen. Es werden kurze Statements aus der jeweiligen Herkunftsperspektive erbeten, die als Grundlage und Impulse einer lebhaften Diskussion dienen. Um den Workshopcharakter konsequent durchzuhalten, wird auf ausführliche Vorträge verzichtet. Zwischenergebnisse und „Diskussionsaufhänger“ werden mit Hilfe der Metaplantechnik festgehalten.

Es ist beabsichtigt, ausgehend von den verschiedenen disziplinären Herkunftsperspektiven Forschungsdefizite möglichst genau zu benennen, um am Ende des Workshops ein Paket an Forschungsfragen zu schnüren. Dieses soll dazu beitragen, die wissenschaftlichen Vorhaben zum Thema besser abzustimmen und weiter zu schärfen, disziplinäre Überschneidungen zu verdeutlichen sowie Vernetzungen zwischen Forschungsaktivitäten herzustellen.

Die Ergebnisse des Workshops werden in einer Dokumentation veröffentlicht.

Um eine zielführende und zeitdisziplinierte Diskussionsführung zu garantieren, wird ein professioneller Moderator die Gesprächsleitung übernehmen.

Die Sächsische Landesstiftung Natur und Umwelt hat die finanzielle Förderung des Workshops zugesagt.

Als Anlage der Einladung ist eine Liste der TeilnehmerInnen angefügt.

#### **Ablauf**

Ab 10.00 Uhr: Anmeldung, Begrüßungskaffee/-tee

**10.30 Uhr: Beginn**

12.30 Uhr: Mittagspause + Kaffee/Tee

13.15 Uhr: Fortsetzung der Diskussion

14.30 Uhr: Kaffee-/Teepause

15.00 Uhr: Zusammenfassung und Strukturierung der Workshopergebnisse, Ausblick

**16.00 Uhr: Ende**

Wir freuen uns, Sie am Umweltforschungszentrum in Leipzig begrüßen zu dürfen und sehen einem interessanten Gedankenaustausch entgegen.





# UFZ Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH

## Forschen für die Umwelt

Das UFZ ist die einzige wissenschaftliche Einrichtung der Helmholtz-Gemeinschaft Deutscher Forschungszentren, die sich ausschließlich mit Umweltforschung befasst.

Gegründet mit Blick auf die stark belastete Landschaften des Mitteldeutschen Raumes ist das UFZ heute ein international anerkanntes Kompetenzzentrum für die Umweltforschung. Es befasst sich mit den Wechselwirkungen zwischen Mensch und Umwelt in genutzten und gestörten Landschaften, z. B. urbane oder Bergbaufolgelandschaften. Ziel ist es, Konzepte und Verfahren zu entwickeln, die helfen sollen, die natürlichen Lebensgrundlagen für nachfolgende Generationen zu sichern. Die Umweltforschung am UFZ präsentiert sich zunehmend global. Sowohl zu Nord- und Südamerika, dem Nahen Osten als auch zu Osteuropa und dem südlichen Afrika bestehen enge Forschungskontakte, die in den nächsten Jahren weiter vertieft und ausgebaut werden sollen.

Aufbauend auf eine solide wissenschaftliche Basis wird in interdisziplinären Forschungsverbänden die landschaftsorientierte, naturwissenschaftliche Forschung und Umweltmedizin eng mit Sozialwissenschaften, der Umweltökonomie und dem Umweltrecht verbunden. Kulturlandschaften, also vom Menschen genutzte und veränderte Landschaften, mit ihren typischen terrestrischen und aquatischen Ökosystemen und den darin lebenden Tieren, Pflanzen und Mikroorganismen sollen nachhaltig gestaltet werden. Dem geht ein Verstehen dieser hochkomplexen, vernetzten und dynamischen Systeme voraus, um vorhersagen bzw. abschätzen zu können, wie sich anthropogene Eingriffe – zum Beispiel Flussbegradigung, Tagebauflutung, Ver- und Entsiegelung von Flächen oder Zergliederung von Landschaften – auf solche Ökosysteme auswirken. Für den jeweiligen Typ von Kulturlandschaft werden dynamische und realisierbare Leitbilder und Umweltqualitätsziele entwickelt und mit den Praxispartnern umgesetzt.



UFZ-UMWELTFORSCHUNGSZENTRUM  
Leipzig-Halle GmbH / Permoserstraße 15 / 04318 Leipzig

Telefon: 0341/235-2366

Telefax: 0341/235-2825

E-mail: [kabisch@alok.ufz.de](mailto:kabisch@alok.ufz.de)

Internet: <http://www.ufz.de>