

DIE ZEIT – Wie schrumpft man eine Stadt?

Hamann

DIE ZEIT

45/2004

Wie schrumpft man eine Stadt?

Sachsen erlebt, was westliche Bundesländer noch vor sich haben: Verlassene Wohnungen und verfallende Viertel in fast jeder Kommune. Stadtplaner, Politiker und Bürger lernen allmählich, mit der neuen Leere umzugehen

Von Götz Hamann

Es war eine Fahrt im September. Eine Fahrt nach Leipzig und Dresden und bis nach Görlitz, tiefer geht es nicht in den sächsischen Osten. Gernot Illner, Leiter des Stadtplanungsamtes in Augsburg, hatte gehaut, dass es sich lohnen würde, als er mit anderen Planern in einen Bus stieg.

In Essen, Osnabrück und Augsburg können sie Häuser und Straßen bauen und ganze Stadtviertel anlegen. Doch keiner hat Erfahrung darin, wie man eine Stadt schrumpft. Rückbaut. Abreißt. »Unser Augsburger Stadtentwicklungsplan sieht das noch nicht vor«, sagt Illner.

Die Pläne in Sachsen schon.

Statt fünf Millionen Menschen wie zu Wendezeiten leben heute noch 4,3 Millionen in Sachsen, was bitter ist, der Region aber auch den Ruf eingetragen hat, dort ließe sich ein Blick in die gesamtdeutsche Zukunft werfen. Beispielsweise werden im Ruhrgebiet im Jahr 2020 ebenfalls mehrere hunderttausend Wohnungen leer stehen, sagt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung voraus (siehe Grafik). Zu wenige Geburten. Zu wenig Arbeit. Auch dort ist es Zeit, das Schrumpfen zu lernen.

Albrecht Buttolo, Staatssekretär im sächsischen Innenministerium, drängte die Stadtplaner in seinem Land schon vor fünf Jahren aufgrund der Prognosen und der stetigen Bevölkerungsabnahme dazu, jenen Traum nicht mehr zu träumen, der Wachstum heißt.

29000 Wohnungen wurden seither mit Unterstützung der öffentlichen Hand abgerissen, was den Etat mit mehr als 200 Millionen Euro belastete. Neu sind diese Zahlen nicht, doch jenseits davon beginnt das Unbekannte. Einmalige.

Wo wird in zehn Jahren das Ortsschild von Görlitz stehen?, wollte Buttolo wissen. Wann fährt in Zwickau die letzte Straßenbahn? Und wie bleiben Städte trotzdem lebenswert? Die Antworten waren nicht immer nach seinem Geschmack. »Ein Planer aus Glauchau meinte, es sei eine gute Idee, alle Eckhäuser abzureißen, seit so viele Wohnungen leer stehen, dass niemand mehr an befahrenen Kreuzungen leben muss«, erzählt Wolfgang Preibisch aus dem Bundesministerium für Verkehr und Bau, und er sagt es nicht, auch wenn es ihm anzusehen ist: Dann würde die Stadt wie ein von Karies zerfressenes Gebiss aussehen. Es würde sie zerstören.

Auch damit ist Sachsen dem Westen um mehrere Jahre voraus. Denn in all den Irrtümern, Rückschlägen und Erfolgen stecken Erfahrungen, die der Westen noch machen muss.

Görlitz. Das Licht härtet an diesem Morgen auch die erdigsten Farben. Das Gelb und das Braun und die Sandtöne des Görlitzer Untermarktes erkalten mit jeder Minute mehr, was die Fassaden aus Barock und

DIE ZEIT – Wie schrumpft man eine Stadt?

Renaissance noch stärker hervortreten lässt und die Häuser binnen Minuten in ein historisches Bühnenbild verwandelt. Wer im Vergleich dazu Fotos aus dem Jahr 1989 betrachtet, ahnt, warum es Lokalpolitikern und Stadtplanern bis heute misslingt, sich dem Schrumpfen zu widmen.

Zu Wendezeiten trug die Innenstadt Züge einer Ruine, die Baupolizei hatte viele Gebäude gesperrt, und nicht viel wäre vom Stadtkern geblieben, hätte er weiter vor sich hin rotten müssen. Seither wurden Laubengänge, Kaufmannshäuser, Speicher und Wohnstraßen, zusammen fast 4000 Baudenkmäler, saniert und mit immensen Zuschüssen von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz in ihren Urzustand versetzt. Gegen so viel Verfall anzugehen kostet Kraft.

Klaus Keller tritt an jenem Morgen recht früh auf den fast menschenleeren Untermarkt und setzt sich mit einer Tasse Kaffee vor die Ratsapotheke. Keller ist ein schlanker älterer Herr mit klarem Seitenscheitel, er trägt eine leicht getönte Brille, Hemd und Baumwollhose. Früher war er Lehroffizier in der Nationalen Volksarmee der DDR, später Immobilienmakler für ein Unternehmen aus dem Westen. In seinem politischen Leben nach der Wende hat er die Fraktion der PDS im Stadtrat geleitet und sitzt bis heute im Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung. »Wie unberührt die Innenstadt heute aussieht! So hergerichtet war sie wohl noch nie«, sagt er mit sichtbarem Stolz.

Alle fünf Minuten muss Keller aufstehen. Hände schütteln. Man kennt ihn. Er kennt die anderen, auch die politischen Gegner duzt er, mit denen er gemeinsame Sache zur Sanierung der Innenstadt gemacht hat. In diesen Dingen zählt die Parteizugehörigkeit wenig, denn sie haben sich alle dem Aufbau ihrer Stadt verschrieben, und der Untermarkt ist *ihre* Bühne. Doch während sie dort ihren Geschäften nachgehen, leert sich der Zuschauerraum.

Von den 72000 Menschen, die im Jahr 1990 in der Stadt lebten, zogen Tausende auf der Suche nach Arbeit gen Westen. Geblieben sind 58000, was logischerweise dazu führt, dass der Leerstand am Stadtrand wie im Zentrum gestiegen ist. Und er dürfte weiter steigen, weil die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 auf 46000 gesunken sein wird – so das Statistische Landesamt. Derzeit bleibt nahe des Untermarkts abends jede dritte Wohnung dunkel, und wo die Dunkelheit einmal nistet, breitet sie sich aus, weil Leerstand neuen Leerstand anzieht. Wer wohnt schon gern in halb verlassenen Straßen?

Einem derartigen Schrumpfen der Bevölkerung allein mit einer Sanierungsstrategie zu begegnen, weil man auf künftiges Wachstum hofft, muss scheitern – und hat Folgen wie in Görlitz.

Längst ist der Immobilienmarkt in der Region aus dem Gleichgewicht geraten. Stephan Brünn, Geschäftsführer des Görlitzer Mietervereins, muss nur hinter sich greifen, um einen dicken Stapel mit Beweisen von einem Schrank zu klauben. Der Mann sammelt in seinem Hinterhofbüro Prozessakten, Fachliteratur und Anzeigen von Zwangsversteigerungen. Sein ganzes Zimmer ist voll gestopft, und jede Woche erhöht sich der Stapel mit Vermieterpleiten. Hunderte von Privatleuten hatten in den neunziger Jahren Häuser gekauft, um sie mit Hilfe von Steuererleichterungen und den Mieteinnahmen zu sanieren und zu finanzieren. Wer im Stapel hinter Brünn liegt, hat es nicht geschafft und musste zwangsversteigern. Brünn kennt viele von ihnen noch aus dem Gerichtssaal, wenn es galt, einen der wenigen Mieter aus diesen Häusern zu verteidigen. Er rückt seine Brille etwas weiter vor, um über den Rand zu schauen, und liest vor:

Leipziger Straße. »Kenne ich.«

Konsulstraße. »War auch frisch saniert.«

Struwestraße. »Gehörte einem aus dem Westen.«

DIE ZEIT – Wie schrumpft man eine Stadt?

Die Görlitzer Stadtpolitik hat einen Trend verschärft, der weite Teile des Landes erfasst hat: Ministerpräsident Georg Milbradt rechnete auf einer Tagung vor, dass die Differenz zwischen denen, die sterben, und denen, die geboren werden, seit 1990 etwa 370000 Bürger betrage. Da in derselben Zeit viele Gemeinden rund um Dresden und Leipzig sogar noch gewachsen sind, weil sich überall im Land, aber vor allem dort, mehr als 90000 Sachsen ihren Traum vom Eigenheim erfüllten, selbst wenn es ein Musterhausraum war, schrumpfte die Bevölkerung in mittelgroßen Städten und den Randlagen noch schneller.

So wird die Null zu einer realen Größe. Im Bauministerium rechnen leitende Beamte damit, dass ganze Dörfer verschwinden. Orte, an denen jahrhundertlang gelebt und gearbeitet wurde, werden verfallen. Nur Namen, die wagt niemand zu nennen, weil es zu schmerzhaft wäre und weil in jeder Prognose der Irrtum steckt. Aber wie könnte es anders kommen, wenn der Ministerpräsident erwartet, dass in Sachsen »ein weiterer Rückgang um 15 Prozent« bevorsteht, was etwa 600000 Einwohnern entspricht.

Daher sei es für Hauseigentümer »zunehmend schwieriger, Geld für eine Sanierung oder einen Um- und Neubau zu bekommen«, sagte Peter Haueisen, der das Baufinanzierungsgeschäft der Allianz-Lebensversicherung leitet, kürzlich in der *Sächsischen Zeitung*: *Banken akzeptieren eine Immobilie also immer seltener als Sicherheit für einen Kredit, wenn mit dem Geld ebendiese Immobilie aufgewertet werden soll.*

Ein Haus zu kaufen galt jahrhundertlang als Vorsorge fürs Alter, doch in Sachsen zieht genau das viele Menschen in den finanziellen Abgrund.

Zwickau. Eigentlich hilft nur der große Abriss. Auf einem Hügel nordöstlich des Stadtkerns von Zwickau wächst zwischen der Carl-Gördeler-Straße und der Moltkestraße ziemlich gewöhnliches Gras. Ein bisschen breitbeinig steht Joachim Pflug neben seinem Passat Variant und zeigt erst auf das Gras und den Hügel hinunter und dann auf das braune, vielleicht drei Tennisplätze große Geviert, auf dem er steht. Es ist das Ergebnis jahrelanger Arbeit. »Da standen überall Sechsgeschosser.« Pflug hat nach der Wende das Bauamt geleitet und wechselte dann zur Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaft, deren Vorstandsvorsitzender er heute ist. Er ist einer, an den Staatssekretär Buttolo denkt, wenn er sagt: »Fahren Sie nach Zwickau. Sehen Sie sich das an! So viel kann man in fünf Jahren erreichen.« Auf dem Hügel im Stadtteil Eckersbach hat Pflug gemeinsam mit Jutta Giebner, der Chefin der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft, mehr als 3000 Wohnungen aus den eigenen Beständen abgerissen. Die Lasten haben die beiden geteilt, wozu die Stadt beitrug, indem sie die ersten Gespräche organisierte und den Rückbau gemeinsam mit den Wohnungsgesellschaften plante.

In Zwickau-Eckersbach gelang es auf diese Weise, ein Dilemma der Wohnungswirtschaft zu überwinden: Vom Rückbau kann eigentlich nur profitieren, wer nicht abreißt, weil seine Chance steigt, einen Mieter zu finden. Also wartet normalerweise jeder darauf, dass der andere anfängt. Etwas günstiger sind die Voraussetzungen in den Plattenbausiedlungen der früheren DDR, weil die Wohnungen in den Händen weniger großer Gesellschaften liegen.

Görlitz. Aber auch dann gelingt eine Einigung nicht immer, wie an Görlitz zu sehen ist. Dort hat die lokale Wohnungsbaugenossenschaft im Stadtteil Weinhübel viel Geld in Plattenbauten vor allem am Westrand mit Blick auf das Zwickauer Gebirge gesteckt. Aus Sicht der Stadtplaner müsste dort der Rückbau beginnen, doch die Genossen können gar nicht abreißen, weil aufwändige Sanierungen über viele Jahre abgeschrieben und finanziert werden müssen und den Etat der Genossenschaft erheblich belasten würden, wenn die Mieteinnahmen aus diesen recht gut belegten Blöcken ausblieben. Daraus folgt ein weiterer Grund für die Abrissblockade. Die anderen Wohnungsbesitzer misstrauen den Genossen, wie etwa Gerd Kolley, der die Kommunale Wohnungsbaugesellschaft leitet und argwöhnt, es beginne ein Preiskampf um die Mieter. Damit rückt eine Abrissgemeinschaft in weite Ferne.

DIE ZEIT – Wie schrumpft man eine Stadt?

Zwickau. Ein paar hundert Kilometer weiter ist die Zukunft klarer. »Unsere Genossenschaft hatte 7000 Wohnungen, etwa 1000 haben wir verkauft, 2500 reißen wir ab, bleiben 3500«, fasst Pflug zusammen, was gibt es mehr zu sagen. »Wir haben das angenommen. Und es rechnet sich.« Für jeden Quadratmeter Wohnraum, den er abreißt, bekommt er 70 Euro vom Land, womit die auf den Platten lastenden Altschulden aus DDR-Zeiten getilgt werden können.

Anfangs motzten die Mieter, als sie einpacken, ihren Block räumen und ein paar hundert Meter weiter unter den Augen neuer Nachbarn wieder auspacken sollten. »Das waren keine schönen Wochen, aber jetzt ist das akzeptiert, und die meisten sind froh, dass sich der Vorstand mit seiner Ochsigkeit durchgesetzt hat«, sagt Pflug, während er mit seinem Audi auf den Fußwegen aus Betonplatten um die Häuser kurvt. »Man sieht ja, was passiert, wenn die Blöcke immer leerer werden.« Wenige Tage zuvor haben Jugendliche in einer verlassenen Wohnung ein kleines Feuer gemacht, Scheiben eingeschmissen und die zurückgebliebenen Möbel aus dem obersten Stock geworfen.

Pflug fährt weiter und weiter, zeigt auf Wohnblöcke, die stehen bleiben werden, und auf dazugehörige Grünflächen, um die er Zäune hat ziehen lassen, damit die Mieter aus der Nachbarschaft »ihre Hunde nicht drauf scheißen lassen«. Etwa bei 3,50 Euro liegt die Kaltmiete in der normalen »Platte«, bei fünf Euro die Wohnungen mit Aufzug, und zum Schluss seiner Tour hält Pflug noch für einen Moment vor zwei Blöcken, die gerade zu einem Altenheim umgebaut werden. Er kennt seine Mieter. Die Älteren lieben das Leben in der Platte, am Stadtrand und mit einem Parkplatz vor der Tür. Die bleiben bis zum Schluss. Ruth Giebner bestätigt es, indem sie sagt, wenn in der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft etwas frei werde, »dann ist der häufigste Grund der Tod des Mieters oder der Umzug ins Altenheim«.

Offensichtlich braucht eine Stadt mehrere Strategien für das Schrumpfen: Sie kann unabhängig von den jeweiligen Besitzverhältnissen den raschen und vollkommenen Rückbau der Randbezirke gar nicht wollen, weil zu viele Einwohner lieber in umliegende Dörfer abwandern würden als in die leeren Wohnungen der Innenstadt zu ziehen. Es wäre ein Einwohnerverlust ohne Gewinn für die Stadt. Andererseits muss sie mit dem Abriss beginnen, weil der Stadtkern sonst in zehn oder fünfzehn Jahren von einem Kranz aus Plattenbau ruinen umgeben sein wird – wer möchte in so einer Stadt dann noch leben?

Darüber hinaus muss die öffentliche Hand eine Strategie für jene Stadtviertel entwickeln, in denen nicht wenige große Wohnungsbaugesellschaften, sondern Hunderte von Privatleuten ihre Häuser haben. Dafür gibt es noch keine Routine. Auch nach fünf Jahren nicht. Staatssekretär Albrecht Buttolo versucht gerade, ein Modellprojekt in der Stadt Wurzen zu starten. Dort will er die Anwohner dazu bewegen, Teile eines Gründerzeitviertels zu räumen, in dem viel leer steht. Das Angebot lautet: Wer abreißt, bekommt einen Zuschuss und verzichtet dafür auf sein Wohneigentum in diesem Viertel. Oder die Besitzer tauschen ihre leer stehenden Häuser gegen eine Wohnung der lokalen Wohnungsgesellschaft in einem Viertel, das stehen bleiben soll. Es ist immerhin ein Versuch.

Görlitz. Lutz Penske ist von solchen Ideen weit entfernt. Der Leiter der Stadtplanung fährt in seinem Büro, das in einer alten Kaserne liegt, ruhig und präzise mit seinem Finger über einen Stadtplan. Er fährt um die rot gefärbte Innenstadt und die orangefarbenen Einkaufsstraßen aus der Gründerzeit, und dann zeigt er auf die äußerste Linie, die einen weiten Bogen bis hinter die Bahnlinie macht, im Süden an die Neiße stößt und dann zur Altstadt zurückführt. In diesem Gebiet will Penske alle Häuser erhalten, obwohl etwa die obere Hälfte der alten Prachtstraße hinauf zum Bahnhof völlig verwaist ist. Dort, wo bis zum Zweiten Weltkrieg die teuersten Geschäfte lagen, kleben heute ein paar letzte Nachrichten aus den neunziger Jahren in den Schaufenstern. Die guten handeln vom Umziehen, die anderen vom Aufgeben.

»Wenn Häuser mal für zehn Jahre leer stehen, ist das für Stadtplaner nicht so wichtig, solange die Substanz saniert ist«, sagt er lapidar. Das ist verständlich, weil Görlitz die einzige deutsche Stadt dieser Größe ist, die im Krieg nicht bombardiert wurde. Nach der Wende konnte Penske dieses einmalige Ensemble mit Hilfe des

DIE ZEIT – Wie schrumpft man eine Stadt?

Staates und privater Investoren bewahren. Es ist auch weitsichtig auf einem Auge.

Keine der vagen Ideen, die in der Stadt kursieren und die sich darum drehen, wie Görlitz wieder wachsen könnte, werden die Unterlassungen in Sachen Abriss auf absehbare Zeit kompensieren. Es sind einfach keine tausend neuen Arbeitsplätze in Sicht, kein Zuwandererstrom aus dem polnischen Zgorzelec absehbar, das auf der anderen Seite der Neiße liegt. Aber zumindest eine Perspektive gibt es, die das Schrumpfen mildern könnte: Stadtplaner Penske hofft, dass Görlitz für ältere Menschen aus den Ballungsräumen des Westens ein begehrter Altersruhesitz wird, wie die Bretagne und die Toskana.

Görlitz, das »Pensionopolis«?

In einer schmalen Straße am Rand der Görlitzer Altstadt steht in eine Fassade gemeißelt: »Das Leben entwickelt mehr Fantasie, als man sich träumen lässt«, was einerseits kitschig ist, aber andererseits stimmt und besonders auf Dagmar und Horst Eichhorn zutrifft. Die beiden leben in diesem Haus und verkörpern das von Penske erhoffte Wachstum, gerade weil sie nicht am Anfang ihres Arbeitslebens, sondern an deren Ende stehen. Horst Eichhorn ist 71 Jahre alt, hat ein Unternehmen in Krefeld besessen und Krawatten hergestellt. Geld hat er lange genug verdient, ist dafür bis nach Indien, Hongkong und Taiwan gereist, doch um es auszugeben, zog das Ehepaar nach Görlitz.

Ein Jahr sei es her, dass sie sich »in die Stadt verliebt« haben, sagen sie. Zuerst mieteten sie eine 220 Quadratmeter große Jugendstilwohnung mit geschnitzten Türrahmen, goldener Sonne und anderen Stuckelementen unter der Decke und mit Blick auf einen kleinen Park für weniger als 1000 Euro im Monat. Inzwischen wohnen sie noch besser, auf 300 Quadratmetern, und haben trotzdem »die Lebenshaltungskosten im Vergleich zu früher fast halbiert«, weil sie nebenbei ein paar Zimmer an Touristen vermieten. Hinter Dagmar Eichhorn, die im mittelalterlichen Innenhof ihres Hauses sitzt, ist durch ein bodentiefes Glasfenster das großzügige Wohnzimmer zu sehen und durch eine weitere Glaswand die Neiße, die träge vorbeifließt.

Das Ehepaar lässt damit eine Tradition vom Ende des 19. Jahrhunderts aufleben, als deutsche Rentner schon einmal erkannt hatten, wie gut es sich an der Neiße leben lässt. Ein Teil der Gründerzeitviertel mit ihren Villen und mehrstöckigen Stadthäusern ist just in dieser Zeit entstanden, weil ehemalige Offiziere des Kaiserreichs, pensionierte Beamte aus Berlin sowie Unternehmer und Ärzte aus Schlesien beschlossen, ihr Vermögen an der Neiße zu investieren.

Die Eichhorns sind zwei, zwei von ein paar hundert Rentnern. Nur was sind sie gegen die vielen tausend, die gehen?