

Zusammenfassung

Im vorliegenden Artikel wird der Prozeß der Stadterneuerung in seinen Auswirkungen auf verschiedene Strukturgebiete der Stadt analysiert. Er ist als Übergang zur intensiv erweiterten Reproduktion der Bau-substanz zu verstehen, mit dem die ererbte Struktur der alten Industriestädte an veränderte gesellschaftliche und ökonomische Bedingungen anzupassen ist und die funktionelle und strukturelle Wirksamkeit der Stadt erhöht wird. Neben generellen ökonomischen Vorteilen werden mit dem Übergang zum innerstädtischen Bauen die flächenhafte Ausdehnung der Städte begrenzt und eine höhere sozial-kulturelle und räumlich-gestalterische Qualität der historisch gewachsenen Stadt erreicht.

Summary

Reconstruction of spatial urban structures

The process of town reconstruction with its consequences for various structural areas of the town is analysed in the present paper. The process is to be understood as a transition to intensive extended reproduction of the building substance, serving to adapt the inherited structure of the old industrial towns to changed social and economic conditions and to increase the functional and structural efficiency of the town. Apart from the general economic advantages the transition to intra-urban building limits the growth of urban areas and leads to a higher social-cultural and spatial design quality of the historically developed town.

Резюме

Процессы преобразования пространственных городских структур

В данной статье анализируется процесс реконструкции города в своих последствиях на различные структурные районы города. Его надо понять как переход к интенсивно расширенному воспроизводству строительной субстанции, с помощью которого надо приспособить наследованную структуру старых промышленных городов к изменённым общественным и экономическим условиям и повышается функциональная и структурная эффективность города. Наряду со

Umgestaltungsprozesse räumlicher Stadtstrukturen

*Mit 1 Abbildung, 3 Photos und
4 Tabellen im Text*

Autor:

Dr. sc. HELGA SCHMIDT
Martin-Luther-Universität
Halle-Wittenberg
Sektion Geographie
Wissenschaftsbereich
Ökonomische Geographie
4020 Halle (Saale)
Domstraße 5

Hall. Jb. f. Geowiss. Bd. 10
Seite 103...114
VEB H. Haack Gotha 1985

всеобщими экономическими преимуществами с переходом к внутригородскому строительству ограничивается территориальное расширение городов и достигается более высокое социально-культурное и пространственно-оформительное качество исторически росшего города

1. Sozialpolitische Aufgabenstellung der Stadterneuerung

Im Zeitalter der wissenschaftlich-technischen Revolution unterliegt die Stadt als dominierende territoriale Existenzform der entwickelten sozialistischen Gesellschaft wie auch ihr begrifflicher Inhalt einem schnellen Wandel. Ihre Entwicklung vollzieht sich in einem ständigen Prozeß der Anpassung der historisch entstandenen, bisher relativ stabilen Struktur an die sich dynamisch wandelnden Erfordernisse und Bedingungen des gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Reproduktionsprozesses.

Gegenwärtig gibt in erster Linie das Wohnungsbauprogramm als Kernstück der Sozialpolitik der SED (JUNKER 1973) den Städten in der DDR eine stabile und langfristige Entwicklungsgrundlage.

Von 1971 bis 1983 wurden in der DDR 1,33 Mio Wohnungseinheiten (WE) neu gebaut und 660 000 WE modernisiert. Seit dem VIII. Parteitag der SED konnten so die Wohnbedingungen für rund 6 Mio Bürger in allen Landesteilen spürbar verbessert werden. Bis 1990 sind weitere 1,4...1,5 Mio WE neu zu bauen oder zu modernisieren. In dem historisch kurzen Zeitraum von zwei Jahrzehnten wird so für über 10 Mio Bürger besserer Wohnraum geschaffen sein. Allein 1984 werden 197 220 WE neu gebaut bzw. modernisiert; dadurch verbessern sich die Wohnverhältnisse für mehr als 600 000 Bürger (für über 550 000 Bürger . . . 1983). Die Durchsetzung des Wohnungsbauprogramms erforderte seit 1971 ständig zunehmende Anteile an den Gesamtinvestitionen in der Volkswirtschaft: 1971 betragen sie 7,3 %, 1982 bereits 11,0 %.

Aus den veränderten Reproduktionsbedingungen der 80er und 90er Jahre ergeben sich jedoch neue qualitative Anforderungen für die Realisierung des Wohnungsbauprogramms.

In den „Grundsätzen für die sozialistische Entwicklung von Städtebau und Architektur. . .“ heißt es dazu: „Immer mehr tritt die intensive Entwicklung der Städte, verbunden mit der effektiven Nutzung und Erhaltung der

vorhandenen Bausubstanz, in den Vordergrund. Damit erhöht sich die Bautätigkeit in den innerstädtischen Bereichen. Der Anteil von Rekonstruktions- und Modernisierungsarbeiten nimmt zu. Gleichzeitig wird sich der Wohnungsneubau in den Kreisstädten sowie in mittleren und kleinen Städten verstärken und das Bestreben zur Verbesserung der Wohnbedingungen in den Dörfern weiter zielstrebig entwickeln.“

Diese Grundsätze sind von historischer Bedeutung und legen die städtebauliche Entwicklung der Siedlungen sowie die Gestaltung der sie umgebenden Umwelt bis zum Jahre 2000 fest. Dabei geht es vor allem um eine harmonische Verbindung der neu entstehenden Bauwerke mit dem vorhandenen historischen Baubestand. Damit wird der Aufgabe entsprochen, die intensiv erweiterte Reproduktion auch im Städtebau durchzusetzen. Sowohl mit Rücksicht auf die Bausubstanz vergangener Epochen als auch in Hinsicht auf die beachtlichen Werte, die besonders seit dem VIII. Parteitag geschaffen wurden, ist die Nutzung der vorhandenen Bausubstanz ein dringliches gesellschaftliches Anliegen. Immerhin verkörpern die baulichen Grundfonds in der DDR einen Wert von 466 Mia Mark. Das ist ein Reichtum, der zu erhalten und zu mehren ist.

Die zitierten Grundsätze sind also mehr als die oft betonte Einheit von Neubau, Modernisierung, Rekonstruktion und Instandhaltung. Mit ihnen verfügt die Städtebauplanung nunmehr über eine geschlossene strategische Konzeption für die Verwirklichung des programmatischen Ziels, die Wohnungsfrage als soziales Problem in der DDR bis 1990 zu lösen.

Bereits im laufenden Fünfjahrplan beträgt der Anteil der zu modernisierenden Wohnungen am gesamten Wohnungsbau 36 %. Der Anteil des innerstädtischen Wohnungsneubaus wird sich nach 1985 von gegenwärtig 10 % auf mindestens 40 % erhöhen. Die Mittel sollen vor allem für die Aufwertung der Stadtzentren und der innerstädtischen Wohnquartiere aus der Gründerzeit eingesetzt werden. Eingeschlossen ist auch eine Rekonstruktion der Arbeitsstätten in den Umgestaltungsgebieten. Damit wird ein Prozeß eingeleitet, der seinem Wesen nach als Übergang zur intensiv erweiterten Re-

produktion unserer Städte bezeichnet werden kann. In seiner Gesamtstrategie wird das Ziel verfolgt, die ererbte Struktur unserer alten Industriestädte an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen. Für diese Maßnahmen verwendet man auch den Begriff der *Stadterneuerung*. Diese umfaßt drei sich gegenseitig ergänzende Teilaufgaben:

1. Instandsetzung, Modernisierung und Ersatzneubau von Wohnungen in den Innenstadtbereichen,
2. die Verbesserung der unmittelbaren Wohnumwelt und des Wohnumfelds,
3. die Standortsicherung der Arbeitsstätten.

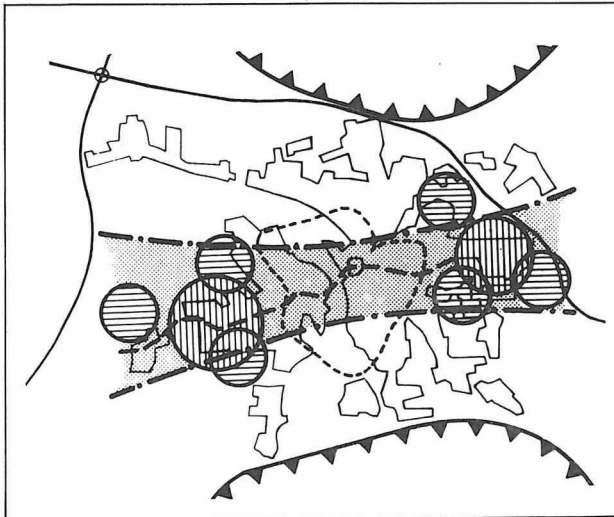
Damit ist die Stadterneuerung als ein ständiger Prozeß der Anpassung städtischer Strukturen an veränderte gesellschaftliche und ökonomische Bedingungen zu verstehen, der verbunden ist mit der Erhöhung der funktionellen und strukturellen Wirksamkeit der Stadt als Ganzes.

2. Erhaltung und Erneuerung innerstädtischer Gebiete

Wenn im Zusammenhang mit der Rekonstruktion innerstädtischer Altbaugebiete von der Gestalt der sozialistischen Stadt gesprochen wird, so liegt dieser Vorstellung ein Stadttypus zugrunde, der sich deutlich vom Typ der kapitalistischen Stadt abhebt. Das Ziel ist die Gestaltung einer kompakten und planmäßig gegliederten Stadt, in der historisch Wertvolles bewahrt und fortgeführt wird und Struktur, Gestalt und Flächennutzung den Anforderungen ihrer Nutzer entsprechen. Dieser Gestalt immanent sind Stadtzentren bzw. Innenstadtbereiche mit allseitig entwickelten Funktionen als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Zusammenlebens (Grundsätze für die sozialistische Entwicklung von Städtebau und Architektur. ... 1982).

Für den Übergang zum innerstädtischen Wohnungsbau gelten einige nachfolgend zu umreißende grundlegende Gesichtspunkte.

1. Der *Übergang zur intensiven Entwicklung der Städte* ist durch das umfangreiche Baupro-



- Erweiterungsf lächen Wohnungsbau
- Erweiterungsf lächen Industrie
- Vorrangig Ausbau ÖPNV - S-Bahn
- Hauptbereiche der städtebaulichen Umgestaltung und Entwicklung
- ▼ Bergbauschutzgebietsgrenze

Abbildung 1
Strukturräumliche Entwicklungsbedingungen
der Stadt Leipzig

gramm der vergangenen Jahre objektiv herangereift. Um die dringendsten Wohnungsbedürfnisse rasch zu befriedigen, war es in den 70er Jahren unumgänglich, extensive Standorte zu bevorzugen. Mit dem Bau der neuen Stadtteile am Stadtrand der Groß- und Mittelstädte wurden entscheidende Voraussetzungen für die intensive städtebauliche Entwicklung geschaffen. Beispiele dafür sind Berlin, Dresden, Leipzig, Erfurt, Halle und Karl-Marx-Stadt.

2. Die *intensiv erweiterte Reproduktion der Bausubstanz* vollzieht sich unter den Bedingungen der allgemeinen Ressourcenverknappung. Es darf nicht übersehen werden, daß die extensive Entwicklung des Wohnungsbaus beispielsweise im Zeitraum 1976...1980 der Landwirtschaft mehr als 20 000 ha landwirtschaftliche Nutzfläche entzog. Eine Analyse durch SCHATTEL (1982) ergab, daß für nahezu den gesamten Wohnungsbau in der Zeit von 1986...1990 in 135 Städten der DDR Standortreserven in innerstädtischen Gebieten vorhanden sind, so daß diese Städte für ihre weitere bauliche Entwicklung keine zusätzlichen Flächen in Anspruch nehmen müssen.

3. Die generelle Intensivierung der Volkswirtschaft der DDR erfordert es, in den Städten noch erhebliche wirtschaftliche Reserven freizusetzen. Allein die vorhandenen Netze und Anlagen der Stadttechnik verkörpern einen Wert von nahezu 100 Mia Mark. Der zunehmende Anteil des Ersatzneubaus am Wohnungsbau ist deshalb im Interesse der weiteren *intensiven Nutzung der vorhandenen Netze und Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur* in den bestehenden Wohn- und Mischgebieten zu realisieren. Dies schließt eine teilweise notwendige Rekonstruktion bzw. Kapazitätserweiterung von Netzteilen ein.

4. Allein durch Neubau ist die Verbesserung der Wohnbedingungen in den großen Städten der DDR nicht mehr zu lösen. Es gilt, dem fortschreitenden physischen und moralischen Verschleiß der Gebäude und baulichen Anlagen in den Innenstädten entgegenzuwirken und die *erhaltens- und modernisierungswürdige Bausubstanz*, die den Charakter der Städte prägt, zu *bewahren*.

5. Die randstädtischen Neubaugebiete haben heute teilweise eine höhere *Einwohnerdichte* als die Innenstädte erreicht. Der extensive Wohnungsbau hat zunehmend seit Mitte der 70er Jahre eine Wanderung der innerstädtischen Bevölkerung in die Stadtrandbereiche ausgelöst. Seit Anfang 1970 weisen die Innenstadtbereiche der Großstädte 10...20 % Bevölkerungsverluste auf (SCHMIDT 1980, STAUFENBIEL 1981).

Analysen zur *demographischen Struktur* derartiger Altbauwohngebiete zeigen den Sachverhalt noch deutlicher an:

- 22 % der Bewohner sind Rentner, überwiegend alleinstehende Frauen zwischen 60 und 80 Jahren, die in einer für sie meist viel zu großen sowie unbequemen Wohnung ohne IWC und Bad leben.

- 46 % der Bewohner gehören Haushalten ohne Kinder unter 18 Jahren an.

- Kennzeichnend ist weiterhin das Vorhandensein von bis zu 10 % kinderreichen Familien in derartigen Gebieten, obwohl dort oft ein extremer Mangel an Kindereinrichtungen, Spielplätzen u. a. charakteristisch ist.

Soziologische Untersuchungen in Leipzig, Karl-Marx-Stadt und anderen Städten weisen



Photo 1
Verkehrsberuhigte Zone

in den innerstädtischen Wohnquartieren einen *Arbeiteranteil* von 50 % aus. In den Neubaugebieten „Fritz Heckert“, Karl-Marx-Stadt, und „Juri-Gagarin-Ring“ in Erfurt liegt dieser nur bei 28 % (HUNGER 1981, STAUFENBIEL 1981). Eine Verlagerung der Wohnungsbauaktivitäten in die Innenstadt dient also zugleich den Zielgruppen unserer Wohnungspolitik. Der geforderte Abbau von Niveauunterschieden zwischen Alt- und Neubaugebieten sollte dabei, wie es nicht erst soziologische Untersuchungen beweisen, auch als wechselseitiger Prozeß ge-

sehen werden. Zunächst geht es aber darum, das Grundbedürfnis nach einer modern ausgestatteten Wohnung zu erfüllen.

Erste *Erfolge bei der Innenstadterneuerung* sind zu verzeichnen. So werden in Leipzig rund 50 % der Neubauwohnungen bis 1990 im innerstädtischen Bereich errichtet. Untersuchungen der Technischen Hochschule Leipzig ergaben, daß in der Bezirksstadt etwa 400 Restflächen und Räume für den innerstädtischen Wohnungsbau nutzbar sind (Abbildung 1). Ein anderes Beispiel ist die Umgestaltung des *Arbei-*



Photo 2
Hofansicht vor der Rekonstruktion

*terwohngebietes Halle-Glauch*a, in dem Neubaubau, Instandsetzung und Modernisierung eine Einheit bilden.

Das Modernisierungsgebiet umfaßt ein typisches Arbeiterwohngebiet aus der Gründerzeit, für das überwiegend vier- bis fünfgeschossige Blockbebauung, die Dominanz der Bauzustandsstufe 3, Wohnungen ohne Bad und IWC, dicht überbaute Innenhöfe und fehlende Grünflächen charakteristisch sind. Die Struktur des Handels- und Dienstleistungsnetzes

war weitgehend verkümmert. Die Modernisierung der Wohnquartiere in Halle-Glauch wird blockweise durchgeführt. Die Konzeption zur Behandlung der Wohnraumsubstanz sieht vor, die Quartierbebauung zu erhalten und Baulücken zu schließen. Die Ausstattung der WE wird weitgehend dem Neubaustandard angepaßt. Ofenheizung wurde beibehalten, da eine Heranführung von Fernwärme nicht möglich war; Küche und Bad sind jedoch mit Gasheizung ausgestattet. Auffallend



Photo 3
Entkernte Seiten- und Hinterhofquartiere

sind die zahlreichen repräsentativen Fassaden aus der Gründerzeit.

Ein weiteres Ziel der Modernisierung bestand darin, verkehrsberuhigte Zonen mit Wasserspielen und Sitzbänken zu schaffen. Die verbliebenen Verkehrsflächen können nach wie vor als Zufahrten zu den Gebäuden sowie zum Parken genutzt werden. Eine Freiterrasse im Straßenbereich wurde im Zusammenhang mit der Rekonstruktion einer Gaststätte neu geschaffen (Photo 1). Die Innenhöfe wiesen ursprünglich eine extrem hohe Bebauung mit parallelstehenden, drei- bis viergeschossigen Häuserzeilen von nur 5...6 m Gebäudeabstand auf. Nach der Entkernung wurden Freiflächen für die Erholung und Hauswirtschaft angelegt (Photo 2 und 3).

3. Effektivität des innerstädtischen Wohnungsbaus

Welche Vorteile bietet das Bauen auf Standorten in der Innenstadt gegenüber denen an der

Peripherie? Vielfältige Untersuchungen über die innere Struktur der Städte und den Zustand der städtischen Wohn- und Industriegebiete zeigen, daß diese Verlagerung des Baugeschehens einen volkswirtschaftlich außerordentlich bedeutsamen Intensivierungsfaktor darstellt (SCHATTEL 1982). Dies soll am Beispiel von Dresden verdeutlicht werden. Dort wurden für 42 innerstädtische Standorte und Standortkomplexe die Erschließungskosten ermittelt und mit denen der Extensivstandorte verglichen (Tabelle 1).

Die Gegenüberstellung zeigt, daß sich die Erschließungsbedingungen beim innerstädtischen Wohnungsneubau, insbesondere die Möglichkeiten der Nutzung vorhandener Netze und Anlagen der Stadttechnik und des Verkehrs, deutlich aufwandsenkend auswirken. Noch deutlicher sprechen die geringeren Aufwendungen für gesellschaftliche Einrichtungen zugunsten der Intensivstandorte.

Eine ähnliche Tendenz zeigt auch die Analyse des laufenden Aufwandes (Tabelle 2). Die laufenden Aufwendungen bei Extensivstandorten liegen insgesamt um das Fünffache höher als bei Intensivstandorten.

	Intensivstandorte	Extensivstandorte
Primär- und Sekundärschließung Stadttechnik und Verkehr	100 %	300 %
Gesellschaftliche Einrichtungen	100 %	324 %

Tabelle 1
Erschließungsbedingungen beim innerstädtischen Wohnungsbau, Quelle: Generalbebauungsplanung Dresden

Die Hauptquelle der ökonomischen Effektivität innerstädtischer Standorte des Wohnungsbaus liegt in der Nutzung der vorhandenen wirtschaftlichen Reserven. Diesen Aspekt verdeutlicht die Tabelle 3, deren Angaben sich auf die Auswertung bisher vorliegender Planungen und Berechnungen zum Vergleich extensiver und intensiver Bebauungsvarianten des Wohnungsbaus in den Mittel- und Großstädten der DDR beziehen und als angenäherte Durchschnittsgrößen gewertet werden können (DOEHLER 1982).

Spalte 1 der Tabelle 3 macht ein Problem deutlich, das unmittelbar mit dem innerstädtischen Wohnungsbau verbunden ist. Die zusätzlich anfallenden Kosten für Abriß, Verlagerung und andere Maßnahmen wirken am innerstädtischen Standort aufwandserhöhend. Dabei wird als Widerspruch sichtbar, daß noch immer die Kosten, die im Zusammenhang mit der Aussonderung verschlissener Substanz als eine objektiv notwendige Form der Reproduktion der Bausubstanz anfallen, allein dem Ersatzneubau angelastet werden.

Tabelle 3 weist aber auch die Hauptquellen der ökonomischen Effektivität innerstädtischer Wohnungsbaustandorte nach. So ist mit den einmaligen Minderaufwandspositionen (Spalte 2) auch eine entsprechende Einsparung laufender Aufwendungen (Spalte 3) verbunden.

In der Möglichkeit, den volkswirtschaftlichen Investitionsaufwand/WE und den laufenden Aufwand/WE · a in der Innenstadt senken zu können, äußert sich der Konzentrations- und Kombinationseffekt der Stadt ökonomisch. Er verstärkt sich im allgemeinen mit der Stadtgröße. Die Zahlenangaben dürfen allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, daß es standortbedingt erhebliche Abweichungen von

allen diesen Durchschnittswerten im konkreten Fall geben kann.

Insgesamt geht es aber um Größenordnungen des komplexen Wohnungsbaus, die mit Mehr- bzw. Minderaufwendungen von 10 000...20 000 Mark/WE ein erhebliches Gewicht besitzen. Dies entspricht einem Gesamtbetrag von rund 10 Mia Mark des Akkumulationsfonds der Volkswirtschaft in einem Planjahr.

Deutliche Einsparungen, die mit der verstärkten Hinwendung zum innerstädtischen Bauen verbunden sind, werden besonders bei der Primärschließung und dem laufenden Aufwand erwartet. Die gegenwärtigen Wohnungsbaukosten von Leipzig unterstützen diese Aussage deutlich. So wurden in Leipzig-Grünau etwa 27 500 Mark/WE für die Primärschließung ausgegeben. In innerstädtischen Gebieten liegt dieser Aufwand zwischen 1 800 Mark und 7 800 Mark/WE. Für den laufenden Aufwand werden Werte von 5 500 Mark/WE · a im Neubaugebiet sowie 3 700 Mark/WE · a im Rekonstruktionsgebiet angesetzt. Bei der Einbeziehung des Verkehrs- und Transportaufwandes der Bevölkerung würde der Unterschied noch deutlicher sein (vgl. Abschn. 5).

Neben den ökonomischen Vorteilen sind beiden Standortvarianten aber auch erhebliche Qualitäts- bzw. Gebrauchswertunterschiede der Ergebnisse für die Gesamtstadt immanent. Einer Neubebauung innerstädtischer Gebiete ist gegenüber stadtrandgelegenen Neubau-

Tabelle 2
Struktur des laufenden Aufwandes für Intensiv- und Extensivstandorte

Aufwandsart	Finanzieller laufender Aufwand der Standorte (Mark/WE · a)	
	intensiv	extensiv
Verkehr, gesamt	58	1 003
Stadttechnische Versorgung, gesamt	144	743
Gesellschaftliche Einrichtungen	727	3 058
Freiflächen	0	150
Laufender Aufwand (insgesamt)	929 = 100 %	4 954 = 533 %

Aufwandskategorie	einmaliger Mehraufwand (1000 Mark/WE)	einmaliger Minderaufwand (1000 Mark/WE)	laufender Minderaufwand (Mark/a)
Reiner Wohnungsneubau	3,0...7,0	–	–
Abriß	1,5...5,0	–	–
Grundstückserwerb, Entschädigung, Umsetzung	1,0...3,0	–	–
Neubau, Rekonstruktion, Verlagerung von Betrieben produktiver Bereiche	2,0...5,0	–	–
Bodennutzungsgebühr	–	1,1	–
Gesellschaftliche Einrichtungen	–	3,5...7,5	1000...2500
Technische Erschließung	–	–	–
– primär	–	2,0...4,0	} 350... 650
– sekundär	–	5,0...9,0	

Tabelle 3

Mehr- bzw. Minderaufwendungen einer Neubau-Wohnungseinheit am innerstädtischen Standort im Vergleich zu einer Neubau-WE am extensiven Standort in Mittel- und Großstädten (Durchschnittswerte),
Quelle: DOEHLER 1982

standorten ein *höherer sozial- und kulturpolitischer Stellenwert* beizumessen (Grundsätze für die sozialistische Entwicklung von Städtebau und Architektur. . . . 1982). Mit Rekonstruktion und Wohnungsneubau werden in den zentrumsnahen Altbaugebieten historisch gewachsene Stadtstrukturen erhalten und reaktiviert. Dieser Effekt führt zu einer entscheidenden Aufwertung solcher Gebiete für die Gesamtstadt. Die Vorteile, die derartige zentrumsnahe Gebiete für ihre Bewohner hinsichtlich der engen und vielfältigen *Beziehungen und Verflechtungen von Wohn- und Arbeitsstätten* sowie *Freizeitfunktionen*, auch im Hinblick auf die *Reduzierung des Wege-Zeitaufwandes* pro Einwohner, bieten, werden auf kaum einem randstädtischen Neubaustandort in vergleichbarer Weise erreicht (SCHMIDT 1980).

4. Standortsicherung der produktiven Bereiche

Die gegenwärtigen volkswirtschaftlichen Aufwendungen zur Entwicklung der materiell-technischen Basis der Kombinate und Betriebe sind entscheidende Ausgangspunkte für die Planung der produktiven Bereiche bei der intensiven Entwicklung der Städte. Die Industrie wird in Zukunft mit allen ihren Reproduktionsmaßnahmen stärker Teil einer komplexen

städtebaulichen Entwicklung sein (LAPPO 1981). Ziel ist es, die enge Verzahnung von Wohnen und Arbeiten in der Innenstadt beizubehalten. Die Vorteile, die sich aus dieser Funktionsüberlagerung ergeben, sind vielfältig und liegen vor allem in den kurzen Wegezeiten für die Arbeitskräfte, den Möglichkeiten einer kooperativen Nutzung der sozialen und technischen Infrastruktur sowie einer rationellen Flächennutzung. In den innerstädtischen Gebieten der Groß- und Mittelstädte der DDR entfallen auf jede Wohnung im Durchschnitt etwa 15 m² Gebäudefläche von Arbeitsstätten der produktiven Bereiche. Es handelt sich vorwiegend um kleinere Betriebe und Betriebs- teile.

Beispielsuntersuchungen weisen aus, daß fast 50 % dieser baulichen Grundfonds in gutem Zustand sind und den funktionellen Anforderungen ihrer Nutzer entsprechen. Weitere 40 % können bei Rekonstruktion der Gebäude und Anlagen weiter genutzt oder nachgenutzt werden, wenn die technologische Eignung für die Betriebe gegeben ist und ein Verbleib der Substanz der städtebaulichen Konzeption entspricht. Die Schwierigkeiten, die sich im Einzelfall ergeben, dürfen dabei in keiner Weise unterschätzt werden. Die Entscheidung für die Standortsicherung sollte im konkreten Einzelfall aber schon dann fallen, wenn es zu einer Verbesserung der Umweltsituation kommt, ohne daß der denkbare Idealzustand immer erreicht werden kann.

Investitionsaufwand				
Standort nach Ausbaustufen (WE)	komplexer Wohnungsbau (%)	Primäerschließung (%)		Gesamtinvestitionsaufwand (%)
		Verkehr	Stadttechnik	
5 000 ¹	100	100	100	100
12 000	99,8	192	98,2	102
30 000	100,5	531	96,5	117

¹ dient als Vergleichsmaßstab, Aufwand = 100 %

Tabelle 4
Investitionsaufwand für Extensivstandorte nach Standortgrößen, Quelle: SCHATTEL 1982

Während in den vergangenen Jahrzehnten neue große Industriekomplexe an den Stadträndern herangewachsen sind, müssen unter den Bedingungen einer vorrangig intensiv erweiterten Reproduktion der Industrie die notwendig werdenden Baumaßnahmen zunehmend im innerstädtischen Bereich, vorzugsweise in den Mischgebieten, realisiert werden. Die Industrie- und Gewerbebetriebe der Altstadtbereiche stellen Reserven der Volkswirtschaft dar, deren Effektivitätszuwachs auf dem Wege der Rekonstruktion, Rationalisierung und Modernisierung ungleich höher zu bewerten ist als der durch Verlagerung und Neubau gleicher Arbeitsstätten an Extensivstandorten erreichbare Effektivitätszuwachs. Die notwendigen Investitionen für die Erweiterung und Modernisierung der Betriebe, die bei der Standortsicherung entstehen, sind in der Regel wesentlich geringer und können über einen längeren Zeitraum verteilt werden als die bei einer Betriebsverlagerung erforderlichen.

5. Weitere Planung und Gestaltung der Neubaugebiete

Es soll hier nicht einer alleinigen Innenstadterneuerung das Wort geredet werden. Gleichzeitig wird daneben der Neubau auf „grüner Wiese“ in den nächsten Jahren ein wichtiges Ziel unserer Wohnungspolitik bleiben. Nur da-

durch ist es möglich, quantitative Erfolgskennziffern rasch und in einem solchen ausreichenden Maße zu erzielen, wie es angesichts immer wieder auftretender Schwierigkeiten im Bauwesen in den Innenstadtbereichen nur über lange Fristen zu erreichen sein würde. Jedoch ist auch hier noch einmal zu betonen, daß es langfristig keine realistischen Alternativen zur Innenstadterneuerung gibt.

Auch für die randstädtischen Neubaustandorte ergeben sich in bestimmtem Umfang Intensivierungsmöglichkeiten, die in erster Linie in der Größe der Standorte liegen.

Ein Vergleich von Extensivstandorten zeigt deutlich, daß große Standorte mit über 5 000 WE einen höheren Gesamtinvestitionsaufwand/WE erfordern als die kleineren Standorte (Tabelle 4). Teilweise noch verbreitete Auffassungen, daß die Größe des Standortes am Stadtrand wenig Einfluß auf die Aufwandshöhe hat, werden damit eindeutig entkräftet.

Ähnliche Tendenzen zeigen sich auch, wenn man den Zusammenhang zwischen laufenden Aufwendungen und Standortgröße von Extensivstandorten betrachtet. Diese Aufwendungen steigen in der Regel mit zunehmender Standortgröße erheblich an. So erfordert beispielsweise der größte extensive Standort in Dresden mit 30 000 WE den höchsten laufenden Aufwand von 6 690 Mark/WE · a und der kleinste extensive Standort mit 840 WE den geringsten laufenden Aufwand von 3 160 Mark/WE · a. Der Zusammenhang zwischen Standortlage, Standortgröße und Investitionsaufwand trifft also sowohl für den einmaligen als auch für den laufenden Aufwand zu.

Hauptursachen für den generell höheren laufenden Aufwand bei Extensivstandorten gegenüber den Intensivstandorten sind der erforderliche Mehraufwand für

- die Bewirtschaftung und Unterhaltung von gesellschaftlichen Einrichtungen, die aufgrund ihrer Lage und Größe zusätzlich – im Vergleich zu Intensivstandorten – benötigt werden sowie

- den Betrieb und die Unterhaltung zusätzlicher Verkehrsbeziehungen, die mit zunehmender Größe der Extensivstandorte zur Zunahme und Verlagerung der Verkehrsströme in ge-

samtstädtischem Ausmaß führen können. Leipzig ist dafür ein aktuelles Beispiel.

Der Wohnungsbau am Stadtrand erfordert demzufolge künftig eine breitere Aufteilung auf kleinere Standorte und eine engere Verzahnung mit vorhandenen Stadtrandsiedlungen.

6.

Einbeziehung der Stadt-Umland-Region

Auch in den Stadt-Umland-Regionen der Groß- und Mittelstädte gibt es potentielle Intensivierungsmöglichkeiten des Wohnungsbaus. In den hochurbanen Industrie- und Wohngemeinden der Stadtregionen sind beachtliche Reserven an Bauland und Infrastruktur vorhanden, die bisher kaum für eine Aufwertung dieser Siedlungen genutzt wurden. Die hohe Konzentration des Wohnungsbaus auf die großstädtischen Zentren hat seit 1971 eine ungewollt hohe Migration im Umland dieser Städte ausgelöst und damit gleichzeitig in den Wegzuggemeinden zu einer ungerechtfertigten Aussonderung von noch erhaltenswürdiger Wohnsubstanz geführt. Bisher wurde in erheblichem Maße die modernisierungswürdige Bausubstanz dieser Siedlungen durch nicht-standortgerechten Wohnungsbau am Stadtrand der Groß- und Mittelstädte ersetzt. Über Jahrzehnte gewachsene, effektive arbeits-, versorgungs- und erholeräumliche Beziehungen wurden dadurch reduziert oder ganz abgebaut.

Besonders die Kleinstädte mit ihrem meist vielfältigen Funktionsspektrum zeigen einen erheblichen Nachhole- und Ersatzbedarf. Die bisher in diese Siedlungskategorie eingeordneten Wohnungsbaumaßnahmen reichen nicht aus, um ihre demographischen Reproduktionsbedingungen spürbar positiv zu beeinflussen. In den Städten der Stadt-Umland-Region von Leipzig, wie z. B. Markranstädt, Taucha, Engelsdorf und Schkeuditz, ist seit 1946 – bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand dieser Städte – weniger als 15 % Wohnungsneubau durchgeführt worden. Obwohl diese Städte neben ihrer Wohnfunktion für Leipzig

selbst wichtige Standorte der materiellen Produktion sind, ist ihre Bevölkerungsentwicklung seit 1971 stark rückläufig. Extrembeispiele sind Engelsdorf, Markranstädt, Pegau, Groitzsch, Zwenkau, Schkeuditz und Taucha, die in den letzten 10 Jahren 12...19 % ihrer Wohnbevölkerung eingebüßt haben. Für diese Siedlungen ergeben sich mit der Durchsetzung der Intensivierung ebenfalls qualitativ veränderte Aspekte für die Rekonstruktion und Modernisierung ihrer Ortszentren sowie für die Einordnung kleinerer Neubaustandorte. Auch Eigenheime müssen nicht zwangsläufig auf der „grünen Wiese“ entstehen. Erste Beispiele zeigen, daß bauwillige Bürger auch für die Rekonstruktion innerstädtischer Ortsteile zu interessieren sind, wenn die notwendigen baulichen Maßnahmen im Bereich der technischen Infrastruktur entsprechend koordiniert werden. Der „innerstädtische Eigenheimbau“ ließe sich also auch für die Reaktivierung der Siedlungen in der Umlandzone der Großstädte nutzen und könnte dazu beitragen, die Bevölkerungsentwicklung in diesen Siedlungen zu stabilisieren. Andererseits kann damit dem Wunsch eines Teiles der Bevölkerung nach Eigenheimen besser entsprochen werden.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird deutlich, daß mit dem allmählichen Übergang zum innerstädtischen Wohnungsbau die flächenhafte Ausdehnung der Städte sinnvoll begrenzt werden kann und das Baugeschehen innerhalb der Stadt immer mehr für eine höhere soziale sowie räumlich-gestalterische Qualität der historisch gewachsenen Stadt wirksam wird. Dabei geht es um eine sinnvolle Koordination einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet, wobei je nach Struktur der Stadtteilgebiete und ihrem differenzierten Ausstattungsstandard jeweils unterschiedliche Maßnahmen zur Verbesserung der gesamtstädtischen Arbeits- und Lebensbedingungen einzuleiten sind. Sie müssen insgesamt das Ziel haben, eine optimale Gesamtentwicklung der Stadt in ökonomischer, sozialer, funktioneller, technisch- und architektonisch-gestalterischer Hinsicht zu sichern, wie es die Grundsätze für die sozialistische Entwicklung von Städtebau und Architektur fordern.

Literatur

DOEHLER, P.:

Zur Effektivität des innerstädtischen
Wohnungsbaus. – In: Architektur der DDR.
– Berlin 31 (1982), 12, S. 717...720.

Für über 550 000 Bürger in diesem Jahr bessere
Wohnbedingungen. – In: Neues Deutschland.
– Berlin 38 (1983), 303 [24./25. 12. 1983], S. 3.

FRITSCHKE, H.:

Aufgaben von Forschung und Praxis in
Städtebau und Architektur bei der weiteren
Gestaltung der entwickelten sozialistischen
Gesellschaft der DDR. – In: Architektur der
DDR. – Berlin 31 (1982), 2, S. 70...80.

Generalbebauungsplanung der Städte Dresden,
Erfurt, Halle, Karl-Marx-Stadt, Leipzig,
Magdeburg.

Grundsätze für die sozialistische Entwicklung von
Städtebau und Architektur in der Deutschen
Demokratischen Republik.

Beschluß des Politbüros des ZK der SED
und des Ministerrates der DDR. – In: Neues
Deutschland. – Berlin 37 (1982), 125
[29./30. 5. 1982], S. 9...10.

HUNGER, B.:

Soziologische Untersuchungen als Bestandteil
städtebaulicher Planung der Umgestaltung von
Altbauwohngebieten. – Weimar (Diss. A) 1981.

JUNKER, W.:

Das Wohnungsbauprogramm für die Jahre 1976
bis 1990. – Berlin, 1973.

LAPPO, G. M.:

Problemy ispol'zovanija narodnochozjajstven-
nogo potenciala bol'sich gorodov na
sovremennom etape ekonomičeskogo i social'-
nogo razvitija SSSR. – In: Izv. Akad. nauk
SSSR, Ser. Geogr. – Moskva 3 (1981), S. 11...21.

SCHATTEL, J.:

Grundlinie zur Weiterführung der General-
bebauungsplanung im Zeitraum 1981 bis 1985
– Ergebnisse und Erfahrungen der Erstan-
wendung. – In: Architektur der DDR. – Berlin
31 (1982), 12, S. 713...716.

SCHMIDT, H.:

Tendenzen in der Entwicklung großer Städte
– unter besonderer Berücksichtigung der
Rolle der Infrastruktur im gesellschaftlichen
Reproduktionsprozeß. – Halle (Diss. B) 1980.

STAUFENBIEL, F.:

Soziale Prozesse und Stadtgestaltung. – In:
Informationen aus Wissenschaft und Technik.
Akad. Wiss. DDR. – Berlin 10 (1981), S. 3...31.