

Die ‚schrumpfende‘ Stadt – Stadtentwicklung im Zeichen von Einwohnerverlusten und Wohnungsleerstand am Beispiel Halle (Saale)

- Kurzfassung -

Vor dem Hintergrund von etwa einer Millionen leerstehender Wohnungen in den neuen Bundesländern und dem Beginn der Diskussion um die ‚schrumpfende Stadt‘, einem in der Planungspraxis bis dahin in diesem Ausmaß nie gekanntem Phänomen, wird in dieser im August 2001 abgeschlossenen Diplomarbeit der Schrumpfungsprozess der ostdeutschen Großstadt Halle (Saale) diskutiert. Vor dem Hintergrund von 56.000 verlorenen Einwohnern allein in der Zeit zwischen 1990 und 1999 und bereits jetzt 23.000 leerstehenden Wohnungen (15,4%), einem Rückgang der Sanierungstätigkeit sowie einem wachsenden sozialen Auseinanderbrechen der Stadt, wird ein Entwicklungsmodell für Halle entworfen, das insbesondere die endogenen Potentiale der unterschiedlichen Teilbereiche dieser Stadt zu stärken versucht. Ziel dieser Arbeit ist somit, am Beispiel der Stadt Halle einen planerischen Umgang mit dem Phänomen der schrumpfenden Stadt zu entwickeln.

Die Arbeit gliedert sich in drei Teile: Im ersten wird die Stadtentwicklung Halles von der Gründung bis zum Jahr 2000 beschrieben, im zweiten wird der Wohnungsleerstand auf gesamtstädtischer und auf Stadtteilebene analysiert und im dritten werden Handlungsempfehlungen für die Gesamtstadt und ihre Stadtteile in Form von Strategien und Bausteinen gegeben.

Teil 1 der Arbeit schildert die Stadtentwicklung von Halle in den Epochen der gründerzeitlichen und gartenstädtischen Stadterweiterung, der sozialistischen Stadtentwicklung (Phasen des Wachstums) und der Epoche der Stadtentwicklung nach der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staaten (Phase der Schrumpfung). Dabei wird nicht nur der historische Rahmen für die Arbeit hergestellt, sondern – in der Beziehungsvernetzung aus Bevölkerungsentwicklung, Wanderung, Industrialisierung, städtebaulichen Leitbildern und Fördermaßnahmen – auch ein differenzierter Verursachungszusammenhang für das aktuelle Problemprofil der Stadt Halle.

Im Teil 2 der Arbeit wird der Wohnungsleerstand in Halle auf gesamtstädtischer und auf Stadtteilebene transparent gemacht. Dabei wird die Methode der Clusteranalyse angewandt, um unterschiedliche Betrachtungsebenen durch verschiedene Indikatoren zu charakterisieren. Ergebnis dieser Analyse ist, dass sich der Wohnungsleerstand höchst unterschiedlich auf der Stadtteilebene abbildet und mit unterschiedlichen Problemlagen verbunden ist. Die Clusteranalyse mündet in einem Bild der Stadt Halle, das die Stadtteile in 11 Cluster mit ähnlichen Entwicklungen, Defiziten, Potenzialen und möglichen Zukunftstendenzen zusammenfasst.

Im letzten Teil der Arbeit werden die systematisch entwickelten Handlungsempfehlungen vorgestellt. Die Inhalte der Vorschläge resultieren aus der Vernetzung der widersprüchlichen Geschichte der Stadt Halle mit den Ergebnissen der Clusteranalyse bzw. einem differenzierten Umgang mit Wohnungsleerstand und dem Wandel der Gesellschaft. Theoretisch gefasst werden diese Entwicklungsdeterminanten durch den Planungsansatz des „perspektivischen Inkrementalismus“ und den aus der Analyse abgeleiteten Zielen der Stadtentwicklung für Halle. Vor diesem Hintergrund werden unterschiedliche Stadtquartierstypen – „Selbstläufer“, „Erhaltungsgebiete“, „Umbaugebiete“, „Umstrukturierungsgebiete“ und „dörfliche Umbaugebiete“ – gebildet. Entsprechend des Gestaltungsansatzes werden – je nach Gebietstyp – eine Vielzahl von Strategien und Bausteinen vorgestellt, die als Ideenpool dienen sollen. Sie reichen von der Grundsanie rung und einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, über den Denkmalschutz und Konservierungsmaßnahmen, Selbsthilfemaßnahmen, Mietersanie rung, Wohnungszusammenlegungen, Umwandlung

von Miet- in Eigentumswohnungen, Forcierung von Nutzungsmischungen, Hofentkernungen, Wohnumfeldmaßnahmen sowie der Stärkung der lokalen Ökonomie bis zu Bausubstanzrückbauten sowie (Teil-)Abrissen, unter Einsatz von privatem Kapital und öffentlichen Fördermitteln unterschiedlicher staatlicher Programme. Zur Illustration dieser Handlungsansätze werden dabei, neben der Vorstellung einiger Best-Practice-Beispiele, anhand zwei städtischer Teilräume auch eigene kleinräumige Gestaltungsalternativen entwickelt.

Vor diesem Hintergrund entsteht ein – der differenzierten Stadt- und Sozialstruktur der Stadt Halle entsprechendes – Handlungs- und Gestaltungskonzept, was versucht nicht nur die Geschichte der Stadt Halle aufzunehmen, sondern auch den unterschiedlichen städtebaulichen Leitbildern gerecht zu werden, die differenzierten Probleme und Wünsche auf der Quartiersebene aufzunehmen und das Instrumentarium des Bau- und Planungsrechts sowie der Förderung zu aktivieren.