

18. Februar 2007, 00:00 Uhr

**IN VIELEN STÄDTEN OSTDEUTSCHLANDS BRÖCKELT DIE HISTORISCHE BAUSUBSTANZ. DIE POLITISCHEN UMRÜCHE DER VERGANGENHEIT UND DER DEMOGRAFISCHE WANDEL DER GEGENWART GEFÄHRDEN VIELE BAUDENKMÄLER. VERFEHLTE FÖRDERPOLITIK KOMMT DAZU: DER ABRISS BRINGT MEHR GE**

## Zu viele Häuser, zu wenig Menschen?

**Architekt Alexander Khorrami pflegt eine Liste des Grauens, eine Todesliste, die jedem Denkmalschützer Tränen in die Augen treibt. Auf ihr stehen rund 2500 Altbauten aus der Gründerzeit in Leipzig, die vom Abriss bedroht sind. Weitere 450 wurden bereits seit der Wende abgerissen. Spätgotik, Renaissance und Jugendstil verbrüderten sich hier ursprünglich in reicher Baugestalt, nun sind viele Gebäude verschwunden, an manchen Stellen entsteht eine Zahnlückenlandschaft. Khorrami gehört zum Stadtforum Leipzig, ein Zusammenschluss diverser Bürgervereine und Denkmalschutz-Sympathisanten in Leipzig, die sich für den Erhalt der Altbauten einsetzen.**

Auch in anderen ostdeutschen Städten werden viele alte Häuser abgerissen, weil sie leer stehen und sich die Sanierung nicht mehr lohnt - jedenfalls aus Sicht der Städteplaner und Wohnungsgesellschaften. Denn der Abriss wird von der Regierung gefördert: Ein 4,2 Milliarden Euro schwerer Fördertopf des Bundes namens "Stadtumbau Ost" offeriert Abrissprämien von 60 Euro pro Quadratmeter. Bei tatsächlichen Abrisskosten von unter 40 Euro wandelt sich Frevel in Gewinn und hat daher System. Obendrein bedeuten für die ostdeutschen Wohnungsgesellschaften weniger Altbauten auch weniger Altschulden. Die sind auf die Quadratmeterzahl des Wohnungsbestandes umgelegt und werden auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes ab einer Leerstandsquote von 15 Prozent anteilig gestrichen. Weniger Häuser = weniger Schulden. Eine klassische Win-win-Situation.

Der Sprecher der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (LWB), Gregor Hoffmann, räumt freimütig ein: "Ja, es gibt diese Abrissprämien. Ja, wir entschulden uns durch Abbrüche." Keine Einwände. Doch andererseits präsentiert er eine ganz andere Bilanz: "Was sind 450 abgerissene gegenüber 12 500 sanierten Altbauten?" Die Wohnungsbaugesellschaften hätten auch schon viel für den Erhalt der Altbausubstanz getan.

Das Problem mit denkmalgeschützter Bausubstanz ist im Osten eben auch deshalb so groß, weil der Bestand an Altbauten um ein Vielfaches höher ist als im Westen - in Leipzig fast zehnmal so hoch wie in München. Und so könnte man den nationalen Abriss-Champion aus Sachsen mit einem einfachen Perspektivwechsel auch ebenso gut als Rekordhalter im Denkmalbautenbestand betrachten.

Auch Hoffmann zeigt also eine Häuserliste mit 15 000 Objekten und Anlagen, welche allein in Leipzig unter besonderem Schutz stehen. Ein in Deutschland einzigartiges Erbe aus der Gründerzeit, das zu vier Fünfteln saniert ist. Und trotzdem für immer noch 2500 Gebäude akuten Handlungsbedarf sieht. Allerdings fehlen die Zeit, das Geld und die Bewohner, für die sich ein Herrichten lohnte. Von über 700 000 Bürgern zu DDR-Zeiten verblieben in der Messestadt bis heute eine halbe Million. 40 000 Wohnungen stehen leer.

Genau Zahlen darüber, wie viel vom Erbe aus der Gründerzeit bislang vernichtet wurde, haben auch die Denkmalschützer nicht. Ursula Schirmer von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz glaubt, dass 50 Prozent der gelisteten Denkmale bislang saniert wurden. Dabei handele es sich aber um die "einfache Hälfte", in guten Lagen und besserem Zustand. "Übrig sind die Problemfälle", so Schirmer. Und die hätten schlechte Karten, wenn Abbrüche mit mehr als 100 Prozent geradezu überfördert, Sanierungen hingegen nur zu einem Drittel der Kosten unterstützt werden.

Eine Praktik, die der Architekt und Denkmalschützer Michael Bräuer mit Fehlprognosen bei der Einführung des Programms Stadtumbau Ost erklärt. Der einstige Staatssekretär für Raumplanung, Städtebau und Architektur der letzten beiden DDR-Regierungen und heutiges Mitglied in entsprechenden Expertenkommissionen des Bundes, sieht im Osten kein Denkmalschutz-, sondern ein "gesamtstädtisches Problem", von der Politik lange Zeit negiert und erst Anfang 2000 endlich thematisiert. Da gab es dann schon über 1,5 Millionen leer stehende Wohnungen. 2001 ging die erste Wohnungsgesellschaft, nämlich Leipzig-Grünau, in Konkurs, und es stand zu befürchten, der gesamte ostdeutsche Wohnungsmarkt könnte kollabieren.

Auf Drängen der Wohnungslobby reagierte der Bund und initiierte einen Bundeswettbewerb, bei dem 262 ostdeutsche Städte Projekte für Stadtumbaumaßnahmen einreichten. Damit erfüllten sie bereits die Voraussetzung, Mittel aus dem Topf zu erhalten, der heute als einer der Handlanger des Denkmalabbruchs gilt, nämlich besagtes Förderprogramm Stadtumbau Ost.

Dass dieser nun auch historische Bausubstanz mit öffentlichen Mitteln liquidiert, beruht auf zwei Fehlurteilen, was das Förderziel angeht: Zum einen wurden die riesigen Altbaubestände einiger Wohnungsgesellschaften schlichtweg nicht bedacht und übersehen. "Es ging ja eigentlich immer nur um die Plattenbauten am Stadtrand", erklärt Bräuer - der seinerzeit in der Jury der Kommission saß.

Zum anderen unterschätzten Politiker und Experten das Beharrungsvermögen der Plattenbaubewohner. Die blieben einfach, wie in der Görlitzer Siedlung Königshufen geschehen, in den angestammten DDR-Quartieren, "während Freiburger Zahnärzten die halbe Innenstadt gehört, wo sie mit leer stehenden Denkmalschutzbauten Steuervorteile genießen", wie es Bräuer etwas überspitzt formuliert.

Er sieht die Zukunft der gegenwärtig noch unsanierten Baudenkmäler trocken-pessimistisch: "Was bis heute, selbst nach 15 Jahren der Möglichkeiten massivster Steuervorteile und Investitionsförderung, nicht veräußert oder saniert wurde, hat wohl kaum eine Chance."

In Leipzig zeichnet sich das bereits ab. In den Eins-a-Lagen sind ganze Viertel saniert und vermietet. Reisebusse kreuzen durch das Waldstraßenviertel - 550 aufgehübschte Bauten aus dem Spätklassizismus, Historismus oder Jugendstil sind hier zu sehen, während andere Quartiere im Osten oder die die großen Einfallstraßen säumenden Viertel gespenstisch, öd und kaputt dahinevegetieren.

"Und da will auch niemand hin", versichert Gregor Hoffmann von der LWB. Man versuche, mit dem "Ausdünnen" von Straßenzügen gegenzusteuern. "Das fordert eben auch unpopuläre Entscheidungen." Hier und da ein Haus weg, dafür mehr Grün und Platz, so die Idee. Ein kontrolliertes Schrumpfen, was aber den Ensemblecharakter verwirkt und, wie Alexander Khorrami vom Stadtforum bemängelt, zu einer Art "Schollenstadt" führt, die zwischen schick und ruiniert wechselt wie ein Flickenteppich.

Khorrami bezeichnet die Argumentation der Wohnungsbaugesellschaft als "gezieltes Dramatisieren". Schließlich gebe es Projekte wie "Haushalten" oder "Selbstnutzer", die für schwer zu vermietende Quartiere Nutzer und damit Instandhalter besorgen. Im ersten Fall vermittelt ein Verein Künstler als "Halter" maroder Häuser, die sie als Ateliers nutzen. Die sogenannten Selbstnutzer sind Familien, die günstig Altbauten bewohnen, mit der Verpflichtung einer eigen geleisteten Sanierung.

Statt für Abriss sollte der Bund Mittel zur Baukonservierung bereithalten, das fordern mittlerweile sogar die Wohnungsgesellschaften selbst. Für Ursula Schirmer ist das die Zukunftsfrage, die weit über den Erhalt eines Hauses hinausgeht: "Wir müssen umdenken. Bauschutt stellt heute 80 Prozent des Abfalls in Deutschland. Das Wohnen in der Peripherie verursacht Kosten durch Infrastrukturausbau, der bald nicht mehr zu tragen ist". Die Zukunft könne nur zurück in die Städte führen. Und das erfordere allerorts Umdenken.