

**Stadtforum Leipzig
Stadtforum Chemnitz
Stadtforum Freiberg
Haus & Grund Sachsen
Landesverein Sächsischer Heimatschutz
BUND für Umwelt und Naturschutz, Sachsen**

Stadtforum Leipzig »
für behutsamen Stadtumbau

Gustav-Adolf-Straße 17
04105 Leipzig

stadtforumleipzig@web.de

Freistaat Sachsen
Ministerpräsident
Herrn Prof. Dr. Georg Milbradt
Archivstraße 1

01095 Dresden

vorab per Email an ministerpraesident@dd.sk.sachsen.de

Stadtumbau Ost / Denkmalpflege / Zukunft der sächsischen Städte

Leipzig/Chemnitz/Dresden/Freiberg, den 25. Januar 2008

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident,

der Zustand und die fortschreitende geplante Zerstörung der historischen Städte waren 1989 zwei der wesentlichen Gründe, die die Menschen in Sachsen auf die Straßen getrieben und zur politischen Wende geführt haben. Das Ende der Abbrüche und die Sanierung der Städte waren damals Hauptforderungen der Bürger.

Der Freistaat Sachsen erlebt derzeit zwei miteinander in Verbindung stehende Entwicklungen, die sein Gesicht nachhaltig verändern werden. Die Bevölkerung schrumpft in dramatischem Ausmaß und zugleich drohen tausende historische Baudenkmale verloren zu gehen, die bislang das Gesicht der sächsischen Städte und Gemeinden prägen. Dies betrifft selbst Kommunen, die keinen Bevölkerungsrückgang verzeichnen. Die Bewältigung der damit verbundenen Probleme ist eine der drängendsten Aufgaben von Land und Kommunen. Städte und Gemeinden stehen vor gewaltigen Umstrukturierungsproblemen. Damit die Schrumpfungsprozesse nicht zu einer ungesteuerten Beschädigung, wenn nicht gar Auflösung oder Zerstörung der kulturellen Identität Sachsens und seiner Zukunftsfähigkeit als Wohn- und Wirtschaftsstandort führen, benötigen die Kommunen und Hauseigentümer wirksame Handlungsinstrumente, wozu auch ein hoher - zielgerichteter - Einsatz von öffentlichen Geldern gehört. Vorrangiges Ziel muss es sein, die unvermeidliche Schrumpfung qualitativ zu steuern, damit aus dem Problem Chancen erwachsen können. Durch eine kluge Steuerung könnten Sachsens Städte strukturelle Missstände beseitigen und ihre Qualitäten verbessern. Dazu sind keine zusätzlichen Mittel erforderlich, lediglich die Verwendung vorhandener Gelder bedarf einer grundlegenden Neuorientierung. Sachsens Städte könnten attraktiver, lebenswerter und schöner werden.

Erhalt und Ausbau baulicher Qualitäten sind dabei nicht Teilaspekte öffentlicher Interessen und Handlungen, sondern deren Ziel. Die bauliche Substanz ist es, die Städte zu wesentlichen Teilen ausmacht. Sie ist Teil ihrer Seele und Teil unseres kulturellen Gedächtnisses. Ihre Pflege muss daher das Ziel der Bestrebungen der öffentlichen Verwaltung sein.

<Städtebau als Standortfaktor>

Attraktive und unverwechselbare Städte mit einem hohen Denkmalbestand sind vielfach nachgewiesen einer der wichtigsten Standortfaktoren:

Wohnstandort

- Sie dienen wegen ihres hohen identitätsstiftenden Wertes dem Kampf gegen die Abwanderung.
- Sie wirken anziehend für Neubewohner. Die Immobilienmärkte prägt eine stabile und zunehmende Nachfrage nach sanierten innerstädtischen Altbauwohnungen. Gemäß einer aktuellen Umfrage des Instituts für Demoskopie Allensbach sind fast 40 % der Deutschen bereit, für eine Wohnung in einem restaurierten Altbau mehr Miete oder einen höheren Kaufpreis zu zahlen, als für eine vergleichbare andere Wohnung - vor allem wegen deren zumeist deutlich höheren Wohnqualität.
- Mit gestärkten historischen Quartieren können attraktive Alternativen zum Wohnen und Arbeiten an den Stadträndern geschaffen werden und damit die vielfältigen Probleme der Zersiedelung reduziert werden.

Wirtschaftsstandort

Der Erhalt von historischen Stadtbildern und Denkmalen spielt langfristig und nachhaltig eine Rolle als wichtiger Wirtschaftsfaktor.

- Ein attraktives Stadtbild ist einer der wichtigsten weichen Standortfaktoren für Unternehmen bei ihren Investitionsentscheidungen. Dies ist mittlerweile durch eine Vielzahl von Studien hinlänglich belegt. Eine hohe Wohnqualität im urbanen Milieu zieht vor allem unternehmerische Entscheidungsträger an, welche wiederum vor Ort hochqualifizierte Arbeitsplätze generieren.
- Stadtbild und Denkmalbestand sind der entscheidende Faktor für den Tourismus; einer der Wirtschaftsbereiche, in denen Sachsen ein anhaltendes und arbeitsplatzintensives Wachstum aufweist.
- Öffentliche Investitionen in Altbau und Denkmalpflege bedeuten aber vor allem auch Wirtschaftsförderung an der Stelle, wo sie am sinnvollsten ist. Denkmalschutz stellt eine der zukunftsreichsten Investitionsarten dar. Hier bekommen kleine und mittlere Unternehmen bzw. Handwerksbetriebe Aufträge, die das Rückgrat unserer Wirtschaft bilden. Hier können nachhaltig Arbeitsplätze vor Ort geschaffen werden. Nach Angaben der Deutschen Stiftung Denkmalschutz werden in Deutschland jährlich 15 Mrd. € in Baudenkmale investiert. Dies entspricht der Sicherung bzw. Schaffung von rund 310.000 Arbeitsplätzen.
- Nach Angaben der Deutschen Stiftung Denkmalschutz löst die Städtebauförderung insbesondere im städtebaulichen Denkmalschutz überdies das 1,4-fache an weiteren öffentlichen Infrastrukturmitteln und das 6,3-fache an privaten Investitionen aus. Immobilien, die derzeit unvermietbar erscheinen und ihren privaten oder öffentlichen Eigentümern oftmals nur schwer zu verkraftende Unterhaltungskosten aufbürden, können so im Einzelfall in interessante Renditeobjekte verwandelt werden.

<Chancen und Bedrohungen des Standorts Sachsen>

Gerade in Sachsen ist die im Vergleich zu den anderen, insbesondere den westlichen Bundesländern enorme Dichte an Baudenkmalen einer der entscheidenden und langfristig ausbau- und tragfähigen Standortvorteile. Sachsen war seit der Mitte des 19. Jahrhunderts eines der wichtigsten industriellen und finanziellen Zentren Deutschlands und Europas mit einem Netz prosperierender Groß- und Mittelstädte. Diese wirtschaftliche Leistungsfähigkeit war die Grundlage eines anhaltenden breiten Wohlstands, der sich nicht zuletzt in höchst anspruchsvollen städtebaulichen Leistungen niederschlug. Vom Spätklassizismus über die Gründerzeit bis in die 1930er Jahre hinein entstanden hier Bauensembles und Einzelbauten, die schon bei den Zeitgenossen für Aufmerksamkeit sorgten. Wegen der östlichen Lage blieben die Folgen der Bombardements des Zweiten Weltkriegs trotz aller schmerzlichen

Verluste weit hinter denen in den westlichen Großstädten zurück. Während der Modernisierungswellen der 1950er bis 70er Jahre, denen in der alten Bundesrepublik ein Großteil der verbliebenen Altbaubestände durch Abbruch und entstellende Umbauten zum Opfer fiel, blieben die Bestände in Sachsen aus schlichtem Geldmangel überwiegend unangetastet. Daneben entstanden seit den späten 1940er Jahren in dieser auch für die DDR wichtigsten (Außen-)Wirtschaftsregion anspruchsvolle Repräsentationsbauten und Vorzeige-Bauensembles. Aus diesen so nur für unser Bundesland geltenden Gründen weist Sachsen heute den bundesweit größten baukulturellen Reichtum an geschlossenen Wohnvierteln verschiedener Bauepochen und ausgewiesenen Einzeldenkmalen auf. Ein Schatz, der unser Land wesentlich prägt und ausmacht, und den es sorgsam zu hüten und zu entwickeln gilt.

Seit Beginn des neuen Jahrtausends wurden in Sachsen nun jedoch bereits vielfach wertvolle, gewachsene, bewahrenswerte Stadt- und Dorfstrukturen sinn- und planlos zerstört. Über tausenden von Baudenkmalen, deren Rettung mit dem Ende der DDR schon als sicher geglaubt wurde, schwebt seitdem die Abrissbirne. So teilte das Landesamt für Denkmalpflege im Sommer 2006 mit, dass es seit 1990 bereits dem Abbruch von rund 2.300 Einzeldenkmalen verzeichnen musste; weiter ist derzeit jedes zehnte der 107.000 erfassten Einzeldenkmale in Sachsen vom Abgang bedroht. Zahlreiche Einzeldenkmale und Denkmalensembles (Wohngebäude und Industriedenkmale) von oftmals hohem Einzelwert aller Bauepochen, besonders aus Spätklassizismus, Gründerzeit, Jugendstil und Moderne der 1920/30er Jahre sind bereits mit öffentlicher Förderung abgebrochen worden. Diese Entwicklung findet zunehmend Aufmerksamkeit und ruft in wachsendem Maße Unverständnis bei den Bürgern Sachsens sowie der nationalen und internationalen Öffentlichkeit hervor. Sachsens Städte geraten in den Ruf von kulturbarbarischen Abrisshochburgen mit unabsehbaren Folgen für deren Image.

Wenn nicht jetzt entsprechende Maßnahmen ergriffen werden, stehen Sachsen und seine Kommunen vor einem unwiederbringlichen Kultur- und Gesichtsverlust gewaltigen Ausmaßes.

<Stadtumbau Ost in Sachsen>

- Stadtumbau ohne qualitative Steuerung / fehlende Nachhaltigkeit

Stadtumbau gehört zur Stadtentwicklung und diese ist eine Frage der Entwicklung von Qualitäten. Stadtumbau in Sachsen ist derzeit praktizierte Stadtentwicklung ohne jede Berücksichtigung von planerischen Aspekten zur Erlangung von Qualitäten. Stadtumbau ist hier tatsächlich nahezu ausschließlich mit Abrissen und Zerstörung gleichzusetzen. Nur Abbruchzahlen zählen, ob diese in Beständen erzielt werden, die tatsächlich langfristige strukturelle Probleme aufweisen oder in solchen, die zum Kernbestand lebensfähiger und lebenswerter Städte gehören, spielt keine Rolle. Selbst Abbrüche, die zu nachhaltigen, irreparablen Beschädigung der Städte führen und eine Welle von Folgeproblemen auslösen, werden in Sachsen offiziell als Erfolg bezeichnet. Der aktuellen Praxis des Stadtumbaus in Sachsen fehlt es ganz deutlich an Nachhaltigkeit.

- Stadtumbau zunehmend als Abbruch von Altbauten

Während am Sitz der Sächsischen Staatsregierung in der Landeshauptstadt Dresden um den Neumarkt der großflächige Aufbau einer neuen „Altstadt“ in historisierenden Formen (Stadtstruktur und Architektur) erfolgt, werden in anderen sächsischen Städte ganze Altbauquartiere abgebrochen und bestehende historische Strukturen zerstört.

Dem von der Bundesregierung in Auftrag gegebenen „Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost“ ist zu entnehmen, dass inzwischen in vielen Altbauquartieren eine Abrisswelle in Gang gekommen ist, die an die Spätzeit der DDR

erinnert. 14.000 Altbauwohnungen sind bereits beseitigt, darunter 1.000 in denkmalgeschützten Gebäuden - und dies soll erst der Anfang sein. Während sich das Abrisstempo in den Großsiedlungen verlangsamt, ist schon heute laut Statusbericht jede zehnte abgerissene Wohnung eine Altbauwohnung. Da Altbauten regelmäßig nur einen Bruchteil der Wohnungszahlen von Plattenbauten (Punkthochhäuser, 12-Geschosser, etc.) aufweisen, ist der Anteil der Altbauten bezogen auf Gebäude noch deutlich höher. Jede fünfte Kommune in den neuen Bundesländern sieht den Rückbauschwerpunkt bereits in ihren gründerzeitlichen Beständen, jede siebente in der historischen Altstadt. Die Städte erleben einen weitreichenden Identitätsverlust.

Geradezu absurd ist die aktuelle Handhabung der Altschulden der großen Wohnungsbauunternehmen und Wohnungsgenossenschaften. Die Kosten der Errichtung der Großwohnsiedlungen in der DDR, die damals der Staat vorgestreckt/übernommen hatte, wurden nach der Wende auf diese Unternehmen umgelegt. Den Unternehmen wurde erlaubt, diese Altschulden auch auf die in ihrem Besitz befindlichen Altbauten umzulegen. So lasten selbst auf ehemals schuldenfreien Denkmalen heute die Schulden für den Plattenbau. Wenn die Unternehmen ihre Altbauten abrechen, werden ihnen vom Staat die darauf ruhenden Altschulden erlassen. Zusammen mit der Abbruchprämie erhalten die Unternehmen so vom bundesdeutschen Steuerzahler weit über 100 € pro abgebrochenem Wohnquadratmeter Altbau und Denkmal.

Der Sächsische Landesrechnungshof gelangt in seinem Bericht zum Programm Stadtumbau Ost zu der eindeutigen Feststellung, dass die Gelder im Hinblick auf die bezweckten strukturellen Verbesserungen nahezu wirkungslos versandet sind. Seit Beginn des Programms Stadtumbau Ost ist es überwiegend nicht gelungen, die Mittel aus dem Stadtumbau sinnvoll zu kanalisieren. Abbrüche werden zunehmend in historischen Stadtvierteln betrieben, die zwar aktuell häufig noch Leerstandsprobleme aufweisen, bei fortschreitender Sanierung und gezielter Förderung aber zu den gefragten Wohnstandorten der Zukunft zählen könnten. In zahlreichen Fällen wurden und werden sogar historische und oftmals hochwertige denkmalgeschützte Gebäude abgebrochen, für die Kaufinteressenten vorhanden sind, allein weil die öffentliche Abbruch-Förderung (Stadtumbaumittel und Altschuldenerlass), den Verkehrswert deutlich übersteigt.

- Zerstörung der Innenstädte / Kalte Enteignung Privater Hauseigentümer

Der besondere Wert innerstädtischer und zunehmend nachgefragter Wohnformen liegt in den geschützten, gegen die Öffentlichkeit abgeschirmten und nur den Anwohnern zugänglichen Innenbereichen der Blockrandbebauung. Abriss in der ehemals geschlossenen Bebauung führt zu einem Verlust der diesem Stadttyp eigenen Wohnqualität. So entstehen keine neuen Qualitäten - wie gern behauptet wurde und teilweise noch wird. Lücken sind bloße Verluste und Beschädigungen des Stadtviertels. Benachbarte private Vermieter und Eigentümer werden nachhaltig geschädigt und von notwendigen Investitionen abgehalten. Bereits aufwändig sanierte Mietshäuser verlieren durch die neugeschaffenen Lärm- und Windschneisen ihre Wohnlichkeit und häufig erst dadurch die Aussicht auf Nachfrage. Es kommt zu Mieterflucht und Gebäudeverfall; der Wert der Immobilie sinkt. Nun notwendig werdende Dämmungen freigelegter Brandmauern müssen die verbliebenen Eigentümer selbst finanzieren; anteilig zu finanzierende Infrastrukturkosten werden auf weniger Eigentümer verteilt. Die Eigentümer sprechen von kalter Enteignung.

- Explodierende Infrastrukturkosten

Derart perforierte Städte bedingen eine zunehmende gesellschaftliche Last, da kilometerlange Anfahrtswege, schwach ausgelastete Versorgungsnetze und die immer weiter ausgezogene soziale Infrastruktur die Kosten in die Höhe treiben, und zwar sowohl die Kommunalausgaben als auch die Nebenkosten für alle Bewohner, Hauseigentümer

und Unternehmen der Stadt. Beispielsweise stiegen zwischen 1990 und 2005 in Leipzig die Straßenfläche pro Kopf um ca. 130 %, die Rohrnetzlänge um 55 % und die Kanalnetzlänge um 63 %. Die Kosten für Dienstleistungen, wie Müllabfuhr und Abwasser stiegen in den zurückliegenden Jahren bereits überproportional und diese Entwicklung wird sich absehbar noch weiter verschärfen.

Andererseits bietet die Erhaltung innerstädtischer Gebiete und die mögliche Schließung schon bestehender Lücken gegenüber Neubaugebieten in Stadtrandlagen den Vorteil der Vermeidung neuer Flächenversiegelungen und kostenintensiver Netzerweiterungen sowie eine effektivere Ausnutzung bestehender Versorgungsnetze.

Verstärkt werden diese Phänomene durch die Folgen massiver öffentlicher Fehlinvestitionen in den 1990er Jahren in weit überdimensionierte Infrastrukturanlagen vor allem im Wasser/Abwasserbereich. Ursache war die völlige Verkennung der tatsächlichen demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung. Hierbei ist anzumerken, dass Sachsen noch immer über keine den aktuellen Entwicklungen entsprechende Raumordnungsplanung verfügt. Die Staatsregierung versäumt es schon seit Jahren, ihre veraltete Planung der demographischen Realität anzupassen. Planungsansätze, wie gerade der ländliche Raum nachhaltig den dramatischen Bevölkerungsverlusten angepasst werden kann, fehlen gänzlich. Dagegen ist der fortwährende Ausbau der Straßeninfrastruktur in den schrumpfenden Regionen weiter Schwerpunkt des Handelns der Landesregierung.

- Defizite in den Wohnungsgebieten des industriellen Wohnungsbaus am Stadtrand

Häufig erfolgen die übereilten Abbrüche im Altbau allein, um bestimmte Abbruchquoten zu erreichen, die in den Wohngebieten des industriellen Wohnungsbaus am Stadtrand aktuell nicht zu erreichen sind. Die Leerstandsentwicklung der letzten Jahre war hier vielerorts dramatisch. Mancherorts weisen diese Bestände jedoch noch einen relativ guten Vermietungsstand auf, sind allerdings auch dort von zunehmender Überalterung und dauerhaftem Ausbleiben von Nachmietern geprägt. Ein Zurückführen dieser Wohngebiete auf langfristig vermietbare Größen und im Bezug zum übrigen Stadtkörper sinnvolle Lagen wird jedoch massiv behindert. Seitens der kommunalen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften gibt es hier erhebliche Widerstände gegen weitere Abbrüche. In diese Gebiete sind seit den 1990er Jahren wiederholt umfangreiche und milliarden schwere öffentliche Investitionen geflossen, die den anhaltenden Mieterschwund jedoch nicht aufzuhalten vermochten. (Teil-)Sanierte Plattenbauten sichern häufig Kredite. Auf Landesebene befürchtet man offenbar, dass die von den Wohnungsunternehmen aufgenommenen Kredite der Sächsischen Aufbaubank (SAB) Not leidend werden könnten. Damit geriete nach der Landesbank ein weiteres staatliches Kreditinstitut in Schwierigkeiten. Daher wird alles daran gesetzt, dass sich die Wohnungsunternehmen über den aus nationalen Steuermitteln üppig geförderten Abriss von Altbauten finanziell entlasten.

Auch wenn sich die unvermeidlichen Abbrüche dennoch wohl auf Dauer nicht verhindern lassen werden, entstehen den Kommunen und ihren Bürgern durch diese jahre- und jahrzehntelangen Verzögerungen erhebliche finanzielle Belastungen. Kräfte werden gebunden, die für die städtebauliche Entwicklung städtischer Kernlagen fehlen. Letztlich werden die Schulden der großen Wohnungsunternehmen und deren Fehlinvestitionen nach der Wende auf Kosten der Zukunftsfähigkeit ganzer Städte und des bundesdeutschen Steuerzahlers reguliert.

Wo Abbrüche in den Wohngebieten des industriellen Wohnungsbaus am Stadtrand erfolgen, sind häufig kommunikative und soziale Defizite zu beobachten. Mieter werden oft lange im Unklaren gelassen, welche Bestände abgebrochen und welche dauerhaft erhalten werden sollen. In anderen Fällen gibt es noch nicht einmal entsprechende Planungen. Vielfach sind Mieter so durch Umzüge in nur scheinbar gesicherte Bestände

zu mehrfachen Wohnwechsellern gezwungen (worden). Möglichkeiten zum Erhalt von Mietergemeinschaften und zur sozialen Abfederung der Umzüge wurden insgesamt bei weitem nicht ausgereizt. Letztlich fehlt es an Offenheit und Ehrlichkeit gegenüber den Mietern, was vielfach zur vermeidbaren Verunsicherung der Betroffenen führt und zum Verlust des Vertrauens in die Aussagen der Entscheidungsträger der Kommunen und Unternehmen. Der Nachweis der Einhaltung von bestimmten Standards hinsichtlich nachhaltiger Planung, Kommunikation mit den Mietern und sozialer Begleitmaßnahmen durch ein Wohnungsunternehmen ist bislang praktisch keine Voraussetzung für die Erlangung von Fördermitteln im Stadtumbau.

- Zersiedelung durch Neubauten

Weiter steht seit Beginn des Stadtumbau-Programms in Sachsen dem Abbruch von 75.000 Wohnungen der zeitgleiche Neubau von 45.000 Wohnungen gegenüber, häufig in mit hohem Aufwand an öffentlichen Mitteln neu erschlossenen randstädtischen Lagen. Sachsens Identität bestimmende Bauten verschwinden zugunsten sanierter randstädtischer Großsiedlungen des industriellen Wohnungsbaus und gesichtsloser Neubauten auf der Grünen Wiese. Sachsens Städte drohen nicht nur zunehmend zu zersiedeln, sondern weitgehend ihr bislang einzigartiges Gesicht zu verlieren.

- Chancen für einen ökologischen Stadtumbau werden verschenkt.

Die städtischen Schrumpfungsprozesse in Sachsen eröffnen die Möglichkeit für einen nachhaltigen ökologischen Stadtumbau, die bislang nicht annähernd ausgeschöpft werden. Die Attraktivität der historischen Stadtteile könnte - anstatt sie durch Teilabbrüche zu destabilisieren - deutlich erhöht werden, nicht zuletzt in Konkurrenz zur oftmals nur sogenannten „Grünen Wiese“. Nachhaltig hieße dabei: Stärkung kompakter Stadtstrukturen durch Rückbau an den Rändern; Erhöhung der Lebensqualität in den innenstadtnahen Wohnquartieren durch Erhöhung des Grünanteils und Bereitstellung von innerstädtischen Garten- und Nutzflächen; Verbesserung des Mikroklimas in den Quartieren; Rückbau von nicht mehr benötigter bzw. überdimensionierter Infrastruktur; die Gewährung von Freiräumen für Stadtnatur auf dauerhaft nicht mehr benötigten Flächen; und nicht zuletzt die Schaffung von sinnvollen Grünzügen durch die Vernetzung von Grünflächen im Sinne der Herstellung städtischer Biotopverbünde. Neues Grün und Grünvernetzungen dürfen dabei nicht im Widerspruch zum Erhalt bewahrenswerter historischer Stadtstrukturen stehen (Anlage von Garten- und Nutzflächen nicht auf neuen Baulücken an Blockrändern, sondern innerhalb möglichst geschlossener Wohnblöcke, da auch nur dort eine wirkliche Nutzungsperspektive/Nachfrage besteht; Grünzugvernetzungen auf stillgelegten Bahnstrecken oder dauerhaft aufgegebene Industriebrachen).

- Investitionszulage abgeschafft

Nicht zuletzt auf Betreiben Sachsens wurde die Investitionszulage abgeschafft. Mit dieser Zulage wurde angeregt, höhere oder überhaupt Investitionen in einem bestimmten Bereich zu tätigen, welche aufgrund mangelnder steuerlicher Absetzbarkeit oder Finanzschwäche beim Investor sonst unterblieben wären. Seit der Abschaffung sind zahlreiche Investitionen in den Innenstädten unterblieben.

Letztlich verläuft der Stadtumbau in Sachsen bislang weitgehend planlos, wodurch häufig zwar Abbruchzahlen erreicht, aber ansonsten mehr Probleme geschaffen, als gelöst werden.

<Aktuelle Politik der Staatsregierung zum Stadtumbau und Denkmalschutz>

- Verhältnis von „Aufwertung“ und „Abbruch“

Stadtumbau ist seiner Idee nach eigentlich in zwei Programmpunkte gegliedert, „Aufwertung“ und „Abbruch“, die zueinander in einem ausgewogenen Verhältnis (vorgesehen 50:50) stehen sollen. In planerisch ausgewiesenen Stadtquartieren, die langfristig nicht zu halten und verzichtbar sind, soll flächig abgebrochen werden. Andererseits sollen die langfristig zu erhaltenden Stadtquartiere nachhaltig aufgewertet werden. Nur so wird aus Stadtumbau Stadtentwicklung und nicht Abbau Ost - wo Aufbau Ost notwendig ist. In Sachsen wird jedoch ein Verhältnis von 10:90 (Aufwertung zu Abbruch) betrieben. So wird zwar vielerorts flächig zerstört, aber die Kernstadt wird nicht gestärkt. Für Bewohner und Investoren wird so einzig das Signal gesetzt, dass die betroffenen Städte sinkenden Schiffen gleichkommen, von denen man sich nur noch durch Flucht retten kann und in denen Investitionen nicht sinnvoll sind.

- Mittelvergabe durch die Sächsische Aufbaubank (SAB)

Stadtumbaumittel werden seit Ablauf des Jahres 2005 in Sachsen allein von der Sächsischen Aufbaubank (SAB) vergeben. Entscheidungen mit grundlegenden Auswirkungen auf die Stadtentwicklung werden seitdem in Sachsen nicht von Stadtplanern und anderen Fachleuten, sondern von Bankangestellten getroffen. Erklärtes Ziel der SAB ist allein die Erreichung maximaler Abbruchzahlen. Eine qualitative Steuerung findet nicht statt und soll auch nicht stattfinden.

Ein aktuelles Gutachten des Leibniz-Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), Erkner bei Berlin für die Grüne Landtagsfraktion, stellt fest, dass die SAB mit ihrem „erheblichen Einfluss auf die Bewilligung von Fördermaßnahmen“ den Städtebau in Sachsen „interessengebunden“ steuere, ohne „stadtplanerische Kompetenz“ aufgebaut zu haben. So habe die Bank „unzählige Sanierungsvorhaben von Wohnungsunternehmen in randstädtischen Großsiedlungen“ finanziert und kein besonderes Engagement für die Stärkung „kleinteiliger innerstädtischer Strukturen“ bewiesen. „Die zu einem Teil abgerissenen, ansonsten aber weitgehend sanierten Großwohnsiedlungen“, urteilt das Institut seien denn auch bisher „die Gewinner des Stadtumbaus“.

Da es bei den Abbrüchen im industriellen Wohnungsbau am Stadtrand derzeit Umsetzungsschwierigkeiten gibt, soll verstärkt im Altbau und insbesondere auch im Denkmalbestand abgebrochen werden, insbesondere auch als Perforierung noch geschlossener Quartiere. Stadtumbau erfolgt daher als Planwirtschaft zur Erreichung bestimmter Abbruchzahlen und strukturell nicht als qualitative Steuerung - mit verheerenden Ergebnissen.

- Auflösung des Landesamts für Denkmalpflege

Seit dem vergangenen Jahr wurde die Auflösung des Landesamts für Denkmalpflege betrieben. Diese großartige Fachbehörde kann mit beeindruckenden Ergebnissen für den Standort Sachsen (Tourismus, Stadt- und Regionalentwicklung, Wirtschaft) und hohem internationalem Ansehen aufwarten. Nach vielfachen Warnungen von Experten konnte die Auflösung nur durch den Widerstand des Landtags abgewendet werden. Zudem bleibt zu verzeichnen, dass seit 1990 die Mittelausstattung bereits systematisch auf einen Bruchteil geschrumpft, Personal abgebaut wurde.

- Auflösung der Denkmalschutzreferate in den Regierungspräsidien

„Denkmale und andere Kulturgüter stehen unter dem Schutz und der Pflege des Landes.“
(Artikel 11 Abs. 3 Sächsische Verfassung)

Der bewährte dreistufige Aufbau der behördlichen Denkmalpflege soll abgeschafft werden. Im Zuge der Verwaltungsreform sollen noch 2008 die in den Regierungspräsidien bestehenden Referate weitgehend aufgelöst werden. Das Personal soll zum Teil abgebaut, zum Teil auf die Landkreise verteilt werden. Damit soll deren zentrale Fachkompetenz aufgelöst werden und heute vorhandene zentrale Referate mit Fachleuten für Einzelbereiche entfallen ersatzlos. Konflikte und Sachfragen sollen künftig durch allgemeine Sachbearbeiter auf niedrigerer Ebene selbst entschieden werden. Nach einhelliger Überzeugung der Experten (u.a. in den Anhörungen des Landtages) bedeutet Kommunalisierung in diesem Falle eben nicht bürgernahe und bürgerfreundliche Beratung, sondern mögliche Intransparenz und insgesamt eine Schwächung des Denkmalschutzes. Ein ähnliches Vorhaben in Bayern wurde wegen der inakzeptablen Folgeprobleme unlängst wieder gestoppt.

Völlig ungeklärt ist, wie die neuen und zusätzlichen Anforderungen mit der schon für die bisherigen Aufgaben recht knapp bemessenen Ausstattung an Personal und Mitteln bewältigt werden sollen. Funktionierende Strukturen in den RP werden zerschlagen, bevor auf Ebene der Kommunen und Landkreise auch nur ansatzweise Strukturen geschaffen sind, die die neuen Aufgaben zu übernehmen; die zudem schon grundsätzlich in zentralen Landesbehörden besser aufgehoben wären. Wie die momentan bei den RP angesiedelten Mitarbeiter, alle jeweils hoch spezialisiert und qualifiziert, auf 13 Großkreise aufgeteilt werden sollen ist genauso unklar, wie absehbar ist, dass angesichts der kommunalen Finanzlage eine grundlegend verbesserte Ausstattung der unteren Denkmalpflege ausgeschlossen werden kann.

Kommunen und Landkreise sollen die Hoheit über Denkmale der öffentlichen Hand (oft die wertvollsten des Landes) erlangen und selbst das Recht erhalten, ohne übergeordnete Fachkompetenz darüber zu entscheiden, ggf. abzubrechen oder zu entkernen. Es ist eine schmerzhaft Erfahrung des bisherigen Stadtumbaus, dass das Verständnis für die Bedeutung von Baudenkmalen bei den Entscheidungsträgern in den Kommunen und Landkreisen oftmals sehr unzureichend ist. Erst durch das Einwirken von übergeordneten Behörden (RP und Landesamt), die nicht den Weisungen der Wahlbeamten vor Ort (Bürgermeister, Landräte) unterstanden, konnten wertvolle Bauten und Bauensembles gerettet werden. Zahlreiche Bauten hätten sonst neuen Parkplätzen, Supermarktzufahrten, Abbiegespuren und ähnlichen kurzfristigen Investitionsvorhaben weichen müssen, oder wären zur Erreichung kommunaler Abbruchzahlen gefallen, weil man diese nicht gegen die Widerstände lokaler und oftmals kommunaler Wohnungsbaugesellschaften in den Plattenbaugebieten erzielen konnte. Heute gehen von solchen geretteten Bauten vielerorts wichtige Impulse zur Wiederbelebung der Städte und für Folgeinvestitionen aus.

Weiter sind künftig Vorwürfe der Intransparenz und Interessensverquickung gegenüber unseren Bürgermeistern und Landräten vorprogrammiert. Wenn Landräte und Bürgermeister über die Vergabe von sächsischen Fördermitteln zu entscheiden haben, ist der Gedanke, dass (eigene) kommunale Denkmäler gegenüber im Privatbesitz befindlichen Denkmälern bevorzugt behandelt werden, zumindest nicht von der Hand zu weisen.

Doch die Hauptlast der Sanierung und Erhaltung der sächsischen Denkmäler tragen private Eigentümer und Investoren. Sie alle benötigen auch in Zukunft fachlich kompetente und qualifizierte Partner. Eine Zerschlagung des spezialisierten Personalpools in den Mittelbehörden ist diesem Ziel mehr als abträglich. In Zeiten, in denen Stadtumbau in Sachsen immer noch zu 90 % Abriss bedeutet, ist eine Schwächung des Denkmalschutzes katastrophal.

- Stadtumbau und Stadtentwicklung nur Randthema bei EFRE

Ein großer und ganz wesentlicher Teil der Investitionen in Sachsen wird aus Mitteln des Europäischen Strukturfonds EFRE bestritten. Die EU stellt diese Mittel insbesondere für

eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Über die konkrete Vergabe entscheiden die europäischen Regionen/Bundesländer. Im Rahmen der Festschreibung des Operationellen Programms für die letzte erstrangige Förderperiode bis 2013 hat das Stadtforum Leipzig im Februar 2006 zusammen mit über 20 weiteren sächsischen Verbänden, Initiativen und Vereinen sowie zahlreichen Fachleuten und Bürgern eine Stellungnahme für das Sächsische Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit erarbeitet (die Stellungnahme ist diesem Schreiben in Abschrift beigelegt). Dabei wurde ausdrücklich eine Rückmeldung erbeten und das Gespräch angeboten. Tatsächlich fanden die Forderungen keinen Eingang in das Programm. Weder wurde das Angebot für Gespräche wahrgenommen, noch erfolgte - außer einer Eingangsbestätigung - später eine Rückmeldung, weshalb die ausführlich begründeten Vorschläge nicht aufgegriffen wurden. Es blieb der Eindruck zurück, dass Bedenken und (selbst umfangreich begründete) Anregungen der Bürger seitens der Staatsregierung nicht die notwendige Aufmerksamkeit erhalten.

Inhaltlich hat der Freistaat durch die Festlegung der Staatsregierung bei der Verteilung seiner EFRE-Mittel in der Fördermittelperiode bis zum Jahre 2013 entgegen der ausdrücklichen Empfehlungen der EU und der Stellungnahme des Stadtforums in Sachsen keine Mittel für die Bewahrung und Aufwertung historischer Stadtviertel sowie für Baudenkmale zur Verfügung gestellt. Daneben wurden ganze 6,2 % der verfügbaren Mittel dem sehr integrativen und flexiblen Schwerpunkt „Städtische und lokale Infrastruktur Revitalisierung von Brachen“ zugeschlagen. Zum Vergleich: Allein 17,8 % sind für Straßenverkehrsinfrastruktur vorgesehen. Diese 6,2 % sind bundesweit das Schlusslicht. Die Staatsregierung hat damit ausgerechnet das Programm nicht genutzt, das am ehesten auf die differenzierten Bedürfnisse vor Ort eingehen könnte. Hier wurde ein unglaubliches Handlungspotential verschenkt.

- Neue Verwaltungsvorschriften zum Stadtumbau

Im Sächsischen Staatsministerium des Innern werden derzeit zwei Verwaltungsvorschriften überarbeitet, die den Stadtumbau betreffen (VwV StBauE u. EFRE). Inhaltlich vorgesehen ist u. a. künftig die Abbrüche aller Bauten und Denkmale ab 1850 zu verstärken und deren Aufwertung nicht mehr zu fördern. Daneben werden weitere einschneidende Einschränkungen für Aufwertungsmaßnahmen geplant, die sie vielfach unmöglich werden lassen. Bleibt der Entwurf unverändert, dann wird das Gebäudesicherungsprogramm für die Kommunen wahrscheinlich nicht mehr durchführbar sein.

- Eine öffentliche Diskussion dieser zentrale öffentliche Fragen betreffenden Regelungen erfolgte nicht und ist offenbar auch künftig nicht vorgesehen. Um an die geradezu als „Staatsgeheimnis“ behandelten Entwürfe der öffentlichen Verwaltung zu gelangen, mussten durch uns erst unkonventionelle Kanäle genutzt werden.
- Entgegen der Intention der Bund-Länder-Vereinbarung sind im sächsischen Entwurf die Aufwertungsmittel zugunsten der Abbruchförderung generell sehr knapp bemessen. Dem Aufwertungsziel für die Stadtkerne wird nur ungenügend Rechnung getragen.
- Der Eigenanteil bei der Gebäudesicherung soll auf ein Drittel erhöht und künftig ausnahmslos erbracht werden. Die Ursache des Verfalls von stadtbildprägenden Gebäuden und Baudenkmalen besteht jedoch hauptsächlich darin, dass Eigentümer wirtschaftlich nicht in der Lage sind, Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, oder sich die Gebäude in schwierigen oder in ungeklärten Eigentumsverhältnissen befinden.
- Bei denkmalgeschützten Gemeinbedarfseinrichtungen ist in allen Programmen die Kappung des Fördersatzes auf 60, in Ausnahmefällen 85 % vorgesehen. Vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltslage aller Kommunen ist die Konsequenz, dass die Städte die entsprechende Infrastruktur den Bürgern in der Innenstadt eben nicht konkurrenzfähig anbieten können, denn die Aufwendungen zur funktionellen, städtebaulichen und bautechnischen Sanierung einer denkmalgeschützten Gründerzeitschule unterscheiden sich nun einmal wesentlich von einer Plattenbauschule am Stadtrand. Die Sanierung denkmalgeschützter kommunaler

Gebäude für eine öffentliche Nutzung wird damit künftig vielfach nicht mehr möglich sein.

- Aufwertung soll ausschließlich in ausgewiesenen flächigen Aufwertungsgebieten erfolgen. Wichtige Einzeldenkmale von regionaler oder auch nationaler Bedeutung lassen sich häufig nicht in räumlich begrenzte Erhaltungsgebiete integrieren. Diese Ausschlussregelung wäre daher gleichzusetzen mit der Preisgabe dieser Gebäude ohne Rücksicht auf ihre Bedeutung.
 - Gebäudesicherung soll nur noch in förmlich ausgewiesenen Erhaltungsgebieten gefördert sowie auf herausragende Gebäude, die vor 1850 errichtet wurden, beschränkt werden. Sachsens Denkmalreichtum und Attraktivität beruht jedoch gerade auf den Bauten und geschlossenen Stadtvierteln der Zeit nach der Industrialisierung ab 1850 (Spätklassizismus, Gründerzeit, Historismus, Jugendstil, Moderne, Bauhaus etc. etc.), die nur mit knapper Not über den Krieg und DDR-Misswirtschaft gerettet werden konnten. Auch öffentlich verkündet das Ministerium durch seinen Staatsminister Herrn Albrecht Buttolo, dass die historischen Quartiere der sächsischen Städte auf den Stand vor 1850 zurückgebaut werden sollen. Das Leitbild der Sächsischen Staatsregierung für Sachsens Städte erscheint danach als eine Mischung aus sanierten Plattenbaugebieten, Nachwendeneubauten, großzügigen Gewerbegebieten und vereinzelt freistehenden Baudenkmalen, die schollenartig durch eine gewaltige Straßeninfrastruktur von vornehmlich Schnellstraßen miteinander verbunden werden.
- **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2008**

Zur Vergabe von Mitteln aus dem Stadtumbau-Programm wurde aktuell eine neue Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2008 zwischen dem Bund und allen Bundesländern vorgelegt. Nach dieser Vereinbarung sollen u.a. künftig Abbrüche von Häusern vor 1918 sowie die von Denkmälern nicht mehr gefördert; Aufwertungsmaßnahmen ausgeweitet werden. Die Sächsische Staatsregierung will diese neue Vereinbarung als einzige der 16 Bundesländer nicht mit unterzeichnen und wirksam werden lassen.

Der Stadtumbau ist als völlig neuartige Aufgabe 2000/2002 als selbstlernendes System konzipiert worden. Das bedeutet, es wird davon ausgegangen, dass Fehlentwicklungen bei einem so komplexen Aufgabengebiet nicht vermeidbar sind. Diese Fehlentwicklungen sollen aber erkannt und ihnen muss gegengesteuert werden. Es geht bei einer Fehlerdiskussion also nicht um die Zuweisung von Schuld, sondern darum, dass Fehler in der bestehenden Förderpraxis künftig vermieden werden. Erkannt wurde nun, dass es bei der Förderung an der qualitativen Feinsteuerung fehlt. Genau diese wollen der Bund und alle anderen Bundesländer jetzt in das Programm einfügen. Gegen diese Kurskorrektur wehrt sich die Sächsische Staatsregierung und arbeitet damit gegen den Bund, alle anderen Bundesländer und gegen die eigenen Kommunen und Bürger in Sachsen!

<Unsere Forderungen>

- 1.) Stadtentwicklung und darin der Stadtumbau muss künftig einer der Handlungsschwerpunkte der Staatsregierung werden. Städte müssen strukturell gestärkt werden, um landesweit die Folgen des demographischen Wandels besser in den Griff zu bekommen.
- 2.) Mittel für den Stadtumbau müssen künftig gezielt zur strukturellen Verbesserung der Städte eingesetzt werden. Umbau-Prozesse müssen qualitativ gesteuert werden. Dies muss insbesondere durch entsprechende Verwaltungsvorschriften und Mittelvergabe und Kontrolle durch dazu befähigte (Stadtentwicklung, Denkmalpflege) Institutionen erfolgen.

Das heißt, Rückbau ja, aber mit mehr Augenmaß und Fingerspitzengefühl. Die Rückbaumaßnahmen müssen generell von außen nach innen stattfinden: „Schrumpfen an

den Stadträndern / Stärkung der gewachsenen historischen Stadtviertel“. In diesem Zusammenhang muss der unkontrollierte Rückbau vor allem in Innenstadtbereichen ein sofortiges Ende haben. Dafür müssen dringend die entsprechenden Regelungsvorschriften, Förderprogramme sowie Kontrollmechanismen zur Qualitätskontrolle geschaffen bzw. angepasst werden. Die Zweckmäßigkeit der beantragten Abrissprojekte der Kommunen muss stärker unter Einbeziehung von Fachleuten geprüft werden. Dabei stehen Denkmalpfleger mit an erster Stelle. Die Mittelvergabe muss durch eine mit städtebaulicher Kompetenz ausgestatte Behörde oder Institution erfolgen; notfalls muss die SAB zumindest durch Stadtplaner und Denkmalpfleger personell gestärkt werden. Weiterhin muss der Erhalt von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Strukturen oberste Priorität haben. Sachsen braucht attraktive, lebens- und liebenswerte Städte!

- 3.) Der Programmpunkt „Aufwertung“ im Stadtumbau muss deutlich gestärkt und zu einem wirklichen Handlungsschwerpunkt gemacht werden. Hier müssen ggf. die einzelnen Kommunen bei der Aufbringung ihres 1/3-Fördermittelanteils von Bund und Land unterstützt werden.
- 4.) Die Wiedereinführung der Investitionszulage, beschränkt auf die Innenstädte.
- 5.) Der Denkmalschutz muss gestärkt werden, institutionell und finanziell. Wir wünschen uns von der Staatsregierung ein klares Bekenntnis zu Denkmalpflege und eine strukturelle Stärkung (Landesamt, Regierungspräsidien; Sach- und Personalmittel; Förderprogramme, Verwaltungsvorschriften, etc.).
- 6.) Ökologischer Stadtumbau muss gefördert werden. Städte brauchen mehr dauerhaftes Grün zur Stärkung ihrer innerstädtischen und historischen Stadtviertel. Die Abschaffung der gesetzlichen Grundlage für die kommunalen Baumschutzsatzungen muss mit Augemaß überdacht werden.
- 7.) Zur Durchführung unvermeidlicher großflächiger Abbrüche in den randstädtischen Wohngebieten des industriellen Wohnungsbaus und zur Pflege innerstädtischer Altbauten müssen die Kommunen Unterstützung und Druckmittel erlangen, um die Wohnungsunternehmen verstärkt zur Zusammenarbeit zu bewegen.
- 8.) Fördervoraussetzung für Abbrüche muss der Nachweis der Einhaltung von - noch zu erstellenden - verbindlichen Vorschriften sein, die ein Höchstmaß Vorhersehbarkeit und sozialer Abfederung für die betroffenen Mieter bewirken.
- 9.) Die Staatsregierung muss als Spitze der „öffentlichen Verwaltung“ in Sachsen künftig ihre Konzepte zum Stadtumbau öffentlich, breit und mit der tatsächlichen Möglichkeit öffentlicher Einflussnahme diskutieren. Dies schließt die Diskussion der aktuell in Vorbereitung befindlichen Verwaltungsvorschriften mit ein. Zu dem uns auf Umwegen bekanntgewordenen Referentenentwurf der Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (VwV StBauE) haben wir eine Stellungnahme erarbeitet, die diesem Schreiben beigefügt ist. Wir erwarten, dass diese zur Kenntnis genommen wird und bieten an, diese ggf. mit uns auch inhaltlich zu diskutieren. Die Frage der Zukunft der baulichen Gestalt unserer Städte betrifft einen Kernbereich des öffentlichen Lebens. Es ist kein Grund ersichtlich, wieso diesbezügliche Regelungen der öffentlichen Verwaltung nicht vor ihrer Festlegung öffentlich diskutiert werden sollten. Dasselbe gilt auch für alle künftigen Aktivitäten der Staatsregierung hinsichtlich von Verwaltungsvorschriften und Förderprogrammen. Hier fordern wir eine wirksame und institutionalisierte Beteiligung der Öffentlichkeit.
- 10.) Sachsen soll sich dafür einsetzen, dass für die großen überschuldeten Wohnungsbaugesellschaften Möglichkeiten zum Schuldenabbau gefunden werden, die

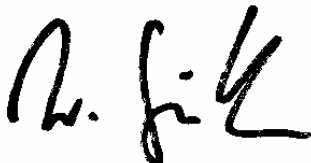
nicht im Altschuldenerlass gegen Abbruch von Altbauten bestehen. Hier ist insbesondere an einen Schuldenerlass vielmehr bei Investitionen in Altbauten zu denken.

Genauso müssen Hilfen für die überschuldeten Wasser- und Abwasserversorger gefunden werden, die ansonsten mit gewaltigen Gebührenerhöhungen zahlreiche verbliebene Hauseigentümer und Unternehmer existentiell zu gefährden drohen und die Abwanderung von Bewohnern weiter beschleunigen.

11.) Ganz aktuell fordern wir die Staatsregierung auf, die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2008 zwischen dem Bund und den Bundesländern, die endlich verstärkt qualitative Steuerungselemente in den Stadtumbau einführt, nicht länger zu blockieren.

Abschließend möchten wir Ihnen erneut eine künftige und möglichst kontinuierliche Zusammenarbeit anbieten. Gern stehen wir Ihnen für Gespräche zur Verfügung. Lassen Sie uns gemeinsam daran arbeiten, dass Sachsens Städte ihr Gesicht behalten, dass es sich in ihnen zu leben und zu investieren lohnt.

Mit freundlichen Grüßen



Wolfram Günther
(Stadtforum Leipzig)

für

Alexander Khorrami
(Stadtforum Leipzig)

Stefan Riedel

Frank Kotzerke
(Stadtforum Chemnitz)

Prof. Clauss Dietel

Gerd Rehn

Eberhard Löffler
(Stadtforum Freiberg)

Dr. Rüdiger Wirth

Dr. Heinrich Douffet

Dr. Thomas Ungethüm
(Haus & Grund Sachsen e.V.)

Dr. Gerhart Pasch
(Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.)

Hans-Udo Weiland
(BUND für Umwelt und Naturschutz, Sachsen e.V.)

Verteiler

Fraktionen im Sächsischen Landtag;
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung;
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung