

Die gerettete Stadt

Bilanz der städtebaulichen Entwicklung Leipzigs seit 1989

Arnold Bartetzky

Am 6. November 1989, wenige Wochen nach dem Sturz Erich Honeckers und drei Tage vor dem Fall der Mauer, zeigte das bis dahin monolithisch linientreue DDR-Fernsehen auf dem Sendeplatz der soeben abgesetzten rituellen Propagandaorgie „Schwarzer Kanal“ die Reportage „Ist Leipzig noch zu retten?“



Ein Weckruf: Vorspann der Filmreportage „Ist Leipzig noch zu retten?“, gesendet im DDR-Fernsehen am 6. November 1989

Der Zustand Leipzigs, einer Großstadt zwischen Siechtum und Abriss, stand stellvertretend für den Niedergang der Städte im sozialistischen Teil Deutschlands. So wurde der Film von Ruth Geist-Reithmeier für die ganze DDR zu einem Weckruf und schlug sogar in Westdeutschland Wellen. Als „Detonation“ beschrieb der „Spiegel“ seine Wirkung. „Worte, die wehtun [...]. Bilder, die wehtun, und die wir so nicht zeigen durften“ – so wird die Sendung nach einem kurzen Interview mit einer die Missstände anprangernden Leipzigerin und einigen Aufnahmen zerfallender Gründerzeithäuser eingeleitet. „Diagnose: Koma“, lautet gleich zu Beginn die Kernaussage. „70.000 Wohnungen sind nicht mehr zu retten, wenn nichts geschieht. [...] Der Verfall überholt die Erneuerung. Eine chronische Krankheit also, deren Symptome sich weiter verschlechtern werden. Denn 104.000 Wohnungen sind vor 1918 gebaut, das sind 41 Prozent. [...] Die Stadt wird in den Kollaps geführt.“

Der dramatische Verfall, den die Kamera in den folgenden gut 20 Minuten des Films einfing, führte vor Augen, dass Leipzig im Wendeherbst 1989 wohl nicht zufällig zum Brennpunkt der Unzufriedenheit mit dem SED-Regime im Allgemeinen und mit den Folgen seiner Politik für die Stadtentwicklung im Besonderen wurde. In den Interviews mit Bürgern, Vertretern der Stadt und dem hoffnungslos überforderten DDR-Bauminister mischen sich schonungslose Analysen mit Floskeln. Die Stellungnahmen der Leipziger zeugen von Frustration, Wut und Ratlosigkeit, aber auch von einer in der Bürgerschaft aufkommenden Entschlossenheit zum Handeln. Die abschließende Frage des Films – „Ist diese Stadt noch zu retten?“ – beantwortet gleichwohl niemand mit einem eindeutigen Ja. Eine junge Frau äußert den Wunsch, dass wenigstens die attraktivsten Gründerzeitgebiete wie Waldstraßenviertel und Musikviertel erhalten bleiben mögen. Dass viel mehr zu retten sein könnte, wagten die meisten wohl nicht zu glauben. Zwei Monate später mündete der sich Bahn brechende Veränderungswille in eine Großveranstaltung, die selbst in der turbulenten Wendezeit ihresgleichen sucht. Am 6. und 7. Januar 1990 lockte in Leipzig die „1. Volksbaukonferenz“ rund 1.000 Menschen. „Erfüllen wir die mißbrauchte Losung ‚Bauen geht alle an‘ mit Inhalt und Leben“, heißt es im Vorwort zu der den Teilnehmern ausgehändigten Textsammlung. Nach Jahrzehnten der Bevormundung sollte das Volk, so die Idee der Initiatoren, basisdemokratisch seinen Willen artikulieren und sich in den Prozess der Erneuerung Leipzigs einbringen. Mit der ersten „Baukonferenz von unten“ wollten sie „eine Baupolitik anregen, die von allen Leipzigern getragen wird und voll den Bedürfnissen der Bürger unserer Stadt entspricht“. Mit diesem Programm setzte die Veranstaltung trotz ihrer lokalen Thematik ein in der ganzen DDR wahrgenommenes Signal des Aufbruchs.



weniger Neubau, nach Bürgerbeteiligung und Verlagerung der Entscheidungsbefugnisse von Berlin nach Leipzig sogleich Eingang in die Verhandlungen des Leipziger Runden Tisches, der die amtierende Stadtverwaltung mit der Opposition und verschiedenen Bürgergruppen zusammenbrachte und als eine Art Ersatzparlament fungierte. Die einstigen Aufbegehrenden wurden nun zu Gestaltern des Umbruchs. Die damit geweckten großen Hoffnungen auf Mitwirkungsmöglichkeiten setzten enorme Energien frei, die in weiten Teilen der Bürgerschaft schlummerten. In dieser wenige Monate dauernden Periode schien sogar eine Baupolitik möglich, die auf direkter Volksherrschaft beruhte.

Doch diese Wunschvorstellung wurde von den sich rasant wandelnden Verhältnissen überholt. Im Eiltempo hielt die Marktwirtschaft in der untergehenden DDR Einzug. Scharen von fliegenden Händlern mit Billigware aus dem Westen erschienen als Vorboten von Bauinvestoren, die der Stadt bald die Türen einrennen sollten. Dem verbreiteten Willen, selbst mitanzupacken und mitzubestimmen beim Aufbau Leipzigs, der bereits den Film und erst recht die Diskussionen der Volksbaukonferenz durchzieht, standen bald vor allem die Eigentumsansprüche an Bauten und Grundstücke entgegen, die bis dahin kaum eine Rolle gespielt hatten. Und aus demselben Grund erwies sich auch der basisdemokratische Anspruch der Konferenzteilnehmer rasch als Utopie. Eine zweite Volksbaukonferenz hat es denn auch nicht gegeben. Im Laufe des Jahres 1990 waren die Chancen auf die Rettung der Stadt beträchtlich gestiegen. Zugleich dämmerte aber den dafür kämpfenden Leipzigern, dass sie in diesem Prozess allenfalls eine Nebenrolle spielen würden. Als neue Hauptak-

Signal zum Aufbruch: Plakat für die Volksbaukonferenz von Heinz-Jürgen Böhme, 1989/1990

Ein Vierteljahrhundert später bieten die runden Jubiläen von Friedlicher Revolution und Wiedervereinigung einen Anlass, auf den seitdem zurückgelegten Weg zurückzuschauen und der Frage nachzugehen, inwieweit die Erwartungen, Hoffnungen und Befürchtungen von damals eingetreten sind.

In der unmittelbaren Wendezeit, als die alten Strukturen zusammengebrochen und neue erst im Aufbau waren, schien alles möglich. Es gab reichlich Nährboden für Chaos- und Untergangsszenarien, aber auch für die utopische Hoffnung, dass die künftige Entwicklung zu einem Wunschkonzert werden könnte. So fanden die Forderungen der Volksbaukonferenz nach Abrisstopp, nach mehr Instandhaltung und



Rettung eines untergangsgeweihten Baudenkmals: die Alte Nikolaischule zu Beginn der Restaurierung, 1992

Foto: Armin Kühne



Glanzlicht der Denkmalpflege: die Alte Nikolaischule nach der Restaurierung, 2014

Foto: Arnold Bartetzky

teure betraten nun die fast ausschließlich aus Westdeutschland in die Stadt strömenden Investoren die Bühne.

Mit ihrem Kapitaleinsatz, aber auch mit Fördermitteln von Bund, Land und Kommune, die sich auf mehrere Milliarden Euro summieren, und nicht zuletzt mit beträchtlicher indirekter Förderung durch Steuervergünstigungen ist es gelungen, weitaus mehr von Leipzig zu retten,



Gerettetes Flächendenkmal der Gründerzeit: sanierte Wohnhäuser im Waldstraßenviertel, 2009
Foto: Martin Geisler

als zur Wendezeit die kühnsten Optimisten erwartet hätten. Rund vier Fünftel der Altbausubstanz konnten überwiegend denkmalgerecht saniert werden. Dies gilt nicht nur für öffentliche Gebäude und Wohnbauten, son-

dern auch für weite Teile der historischen Industriearchitektur, die vor allem den Westen Leipzigs prägt. Das in der DDR-Zeit von Verfall und Umweltbelastung besonders gezeichnete Plagwitz, das nach Auskunft des in dem Film zu Wort kommenden Chefarchitekten der Stadt „freigezogen werden“ sollte, weil „es verantwortungslos wäre, das Wohnen auf lange Sicht dort beizubehalten“, gehört heute zu den beliebtesten Stadtteilen und zu den Brennpunkten des aktuellen Leipzig-Hype, der mittlerweile sogar amerikanische Touristen lockt.

Ein Großteil der unzähligen Brachen, die sich in der DDR-Zeit selbst mitten im Stadtzentrum ausgebreitet und infolge des Zusammenbruchs der Altindustrie und der Abwanderung in den ersten Jahren nach 1989 zunächst weiter vermehrt hatten, ist inzwischen bebaut. Große Infrastrukturprojekte wie die Neue Messe oder der Flughafenausbau ließen zudem einige Landmarken auf einstigen Ackerflächen entstehen. Gute Architektur ist unter den Neubauten allerdings deutlich in der Minderheit. In der Masse unterbieten diese zum Teil dramatisch die Standards, die sich in Leipzig in der Gründerzeit und in der Zwischenkriegszeit etabliert und auch noch in der frühen DDR-Zeit gehalten hatten. Bei den Büro-, Wohn- und Geschäftsbauten dominiert Investorenarchitektur von der Stange, die materiell und vor allem ästhetisch schnell verrottet. Hinzu kommen einige echte Desaster. In der Innenstadt gehört zu ihnen etwa das Kaufhaus Galeria Kaufhof, ein containerartiger Rie-



Neues Leben im alten Industriebau: das Stelzenhaus nach Sanierung und Umbau zum Wohn- und Bürostandort, 2014.
Foto: Arnold Bartetzky



Großbrache im Stadtzentrum: das Areal des heutigen Kaufhauses Galeria Kaufhof an der Südseite der Grimmaischen Straße, 1988
Foto: Armin Kühne



Architekturdesaster im Stadtzentrum: das Kaufhaus Galeria Kaufhof, 2014
Foto: Arnold Bartetzky

se, der kaum Bezüge zu seinem baulichen Umfeld aufnimmt und sich mit seinen weitgehend fensterlosen Fassaden gegenüber dem Stadtraum abschottet. Mit rund 20.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, die nicht weniger als 13 historische Parzellen schlucken, steht der Bau beispielhaft für den Maßstabssprung, den die Stadt entgegen ihren in der Wendezeit gefassten Vorsätzen auch an anderen Stellen in Kauf nahm, um vor allem für den Handel große Flächen im Zentrum bereitzustellen. Den Höhepunkt dieser Entwicklung markiert das erst vor wenigen Jahren errichtete, architektonisch ebenso missratene Einkaufszentrum „Höfe am Brühl“, das mit seinen rund 45.000 Quadratmetern vermietbarer Gesamtfläche städtebaulich kaum sozialisierbar ist. In den traditionellen Wohnvierteln hat sich in jüngster Zeit vor allem der Eigenheimbau auf Brachen zwischen Gründerzeithäusern zu einem baukulturellen Problem entwickelt. Besonders mit ihren festungsartigen Erdgeschoss, die der Öffentlichkeit meist nur ein Garagentor und eine blickdichte Tür vom Baumarkt, gelegentlich auch ein schießchartenartiges Klofenster und einen Mülltonnenverschlag darbieten, stehen die wie Pilze aus dem Boden geschossenen, sogenannten Stadthäuser für



eine antiurbane – um nicht zu sagen: antisoziale – Baugesinnung. Trotz der Invasion kruder Handels-, Büro und Wohnbauten wird Leipzig als eine architektonisch sehr attraktive Stadt wahrgenommen. Offenbar kann es viel schlechte Architektur ertragen, vielleicht mehr als andere Städte. Dafür sorgt wohl vor allem die robuste städtebauliche Struktur mit dem weitgehend erhal-

Antisoziale Architektur: Stadthäuser in der Südvorstadt, 2014
Foto: Arnold Bartetzky



**Geschundene Landschaft
im Süden Leipzigs:
der Tagebau Cospuden, 1989**
Foto: Armin Kühne

tenen historischen Stadtgrundriss und überwiegend traditioneller Bautypologie, die eine Balance von Disziplin im Großen und vielgestaltiger Detailfreude im Kleinen wahrt. Man sollte sich aber besser nicht darauf verlassen, dass die Stadt noch viel mehr bauliche Rücksichtslosigkeit ohne größere Schäden wegstecken kann.

Fällt die Neubaubilanz, gelinde gesagt, durchwachsen aus, so gehört neben der weitgehenden Rettung des Denkmalbestands die Regeneration der Landschaft in weiten Teilen von Stadt und Umland zu den herausragenden Leistungen der Nachwendezeit. Der durch den Dreck- und Giftausstoß der DDR-Industrie stark belastete Auwald lebte als Naturraum und Naherholungsgebiet wieder auf. Neue Parks wurden angelegt, die zu Kloaken verkommenen Flüsse und Kanäle saniert und erweitert, verrohrte Flussarme freigelegt. An Stelle der zerstörerischen Braunkohletagebaue im Süden und Norden entstanden neue Seenlandschaften. Galt Leipzig einst nicht nur als die baulich kaputtteste, sondern auch als die landschaftlich unattraktivste Großstadt der DDR, so bietet es sich heute als grüne Stadt am Wasser dar, die mit vielen Ausflugszielen und Freizeitmöglichkeiten lockt.

Auch wenn manches gründlich schiefgelaufen ist, fällt die Gesamtbilanz der Leipziger Stadtentwicklung seit 1989 vor allem dank den Erfolgen des Denkmalschutzes, der erhaltenden Stadterneuerung, der Modernisierung der Infrastruktur und des Umweltschutzes beeindruckend aus. Doch diese Entwicklung verlief alles

andere als geradlinig. Ihre Höhen und Tiefen stehen beispielhaft für die Hoffnungen und Enttäuschungen, Chancen und Gefahren, Glanzleistungen und Debakel, die seit dem Untergang der DDR auch in anderen Städten Ostdeutschlands das Planen und Bauen prägten.

Noch mehrere Jahre nach 1989 tat sich auf dem Stadtterritorium Leipzigs trotz des Investorenandrangs baulich nicht besonders viel. Denn die komplizierten Eigentumsverhältnisse mit nicht enden wollenden juristischen Auseinandersetzungen um Restitutionsansprüche wurden zum größten Investitionshemmnis. Dafür setzte auf den Äckern und Wiesen in der Peripherie, wo die Eigentumsverhältnisse einfacher und die Grundstückspreise niedriger waren, bereits in der Wendezeit ein Bauwildwuchs ein. Eine Zersiedlung im Zeitraffer und eine zum Teil monströse Verunstaltung von seit dem Zweiten Weltkrieg nahezu unberührt gebliebenen Landstrichen waren die Folge. Besonders verheerend war diese Fehlentwicklung aber für die Stadt. Denn die neuen Wohnparks beschleunigten die Abwanderung, die Einkaufszentren wurden zum Totengräber des innerstädtischen Handels und die mit der Suburbanisierung Hand in Hand gehende explosionsartige Zunahme des Autoverkehrs machte die Ausfallstraßen nahezu unbewohnbar. Auch wenn Leipzig entgegen damaligen Befürchtungen in der Konkurrenz mit der grünen Wiese langfristig bestehen konnte, hat die Stadt bis heute mit den Folgen der Zersiedlung zu kämpfen.



Die Tagebaufolgelandschaft als stadtnahes Idyll: der Cospudener See, 2011

Foto: schoenes-leipzig.de

In der Stadt setzte erst um 1993 der lang erwartete und herbeigesehnte Bau- und Sanierungsboom ein. Allein bis 1997 entstand fast eine Million Quadratmeter Bürofläche. Mit etwas Verzug kletterte die Anzahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen bis dahin auf fast 8.000. Damit war eine exorbitante bauliche Überproduktion in Gang gekommen, während sich die Stadt rapide entvölkerte: Im Laufe des ersten nachwendezeitlichen Jahrzehnts verlor Leipzig rund 100.000 Einwohner.

Um die Jahrtausendwende folgte auf den Bau- und Sanierungsboom das böse Erwachen. Rund 60.000 Wohnungen standen leer, 800.000 Büroquadratmeter fanden keine Nutzer, der Immobilienmarkt drohte zu kollabieren. Die gefühlte „Boomtown des Ostens“ war plötzlich Leerstands- und bald auch Abrisshauptstadt. Vor allem mit den Mitteln des Programms Stadtumbau Ost wurden nicht nur Plattenbauten am Stadtrand, sondern auch wertvolle Gründerzeithäuser in den Altbauvierteln beseitigt. In den Jahren 2000 bis 2013 verlor Leipzig 862 denkmalgeschützte Bauten – und ist damit nicht nur in Sachsen, sondern vermutlich sogar deutschlandweit einsamer Negativrekordhalter. Nachdem in den 1990er Jahren mit großzügiger Förderung aus öffentlichen Kassen viel zu viele Neubauten entstanden waren, wurden nun horrenden Beträge aus Steuergeldern dafür eingesetzt, den Baubestand zu dezimieren. So wichtig die öffentliche Förderung für die Rettung des Leipziger Denkmalbestands war, so geht auf sie leider

auch ein Großteil der neugeschaffenen Probleme zurück.

Nach wie vor werden in Leipzig aus verschiedenen Gründen immer wieder Baudenkmale abgebrochen. Der wilde Tanz der Abrissbagger wurde aber vor einigen Jahren beendet. Dies ist bürgerschaftlichem Engagement und der verspäteten Einsicht der Stadtverwaltung zu verdanken, dass Leipzig längst nicht mehr zu den schrumpfenden Städten zählt. Entgegen früheren Prognosen wächst es seit mehr als einem Jahrzehnt kontinuierlich, inzwischen gilt es sogar als die am schnellsten wachsende Stadt Deutschlands. Einen wichtigen Anteil an dieser Entwicklung hat die um die Jahrtausendwende einsetzende Reindustrialisierung, die in der Ansiedlung einer großen BMW-Autofabrik gipfelte, nicht minder aber wohl die Wiedergewinnung eines attraktiven Stadtbilds durch die Sanierung des größten Teils der historischen Bausubstanz, die Gesundung der städtischen Naturräume und die Schaffung neuer Naherholungsgebiete.

Derzeit erlebt Leipzig einen neuen Bauboom, der diesmal nicht durch Lockungen der Förderung künstlich erzeugt ist, sondern dem realen Bedarf entspricht. War in den ersten zwei Jahrzehnten nach dem Ende der DDR der Bewohner- und Nutzerangel eines der Hauptprobleme der Stadt, so gewinnt nun im Zeichen des steigenden Investitionsdrucks eine der zentralen Aufgaben der Stadtplanung neue Aktualität: das Bremsen.



Zum Weiterlesen:

Arnold Bartetzky: Die gerettete Stadt. Architektur und Stadtentwicklung in Leipzig seit 1989. Erfolge, Risiken, Verluste. Leipzig 2015 (350 Seiten, 89 Abbildungen, 19,90 €)

Zu beziehen über den Buchhandel oder bei:

Lehmstedt Verlag
Hainstraße 1
Barthels Hof, Aufg. C
Tel. 0341-4927366
E-Mail: info@lehmstedt.de

Autor

Dr. Arnold Bartetzky
Geisteswissenschaftliches
Zentrum Geschichte und
Kultur Ostmitteleuropas
(GWZO)
Specks Hof (Eingang A)
Reichsstraße 4-6
04109 Leipzig