

Suburbanisierung in den neuen Bundesländern

- Autor: Johannes Gerlinger <joejoe@gmx.net> -

Grundlagen

Die Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern wurde im letzten Jahrhundert durch das Leitbild der sozialistischen Stadt und seit der Wende durch marktwirtschaftliche Tendenzen geprägt. Schon früh entwickelte sich insbesondere in Mitteldeutschland eine hohe Städtedichte, die vor allem auf stark aufgesplitterte Machtstrukturen während des Mittelalters und die damit verbundenen Stadtgründungen von Landesherren und Kirchenfürsten zurückgehen. Mit der Industrialisierung wuchsen die großen, aber auch die kleinen Städte im Städtenetz. Im zweiten Weltkrieg wurden große Teile der Städte zerstört und nach dem zweiten Weltkrieg nach sozialistischer Philosophie wieder aufgebaut.

Obwohl überall nach dem Krieg in Deutschland das dringlichste Problem die Schaffung neuen Wohnraums war, investierte der DDR-Staat von vornherein stärker in die „produktiven“ Bereiche, d.h. Industrie, Bergbau und Landwirtschaft, und vernachlässigte Siedlungen und Infrastruktur. So blieben teure Neugründungen die Ausnahme (z.B. Eisenhüttenstadt). Vielmehr boten sich zwei Teilgebiete des herkömmlichen Stadtkörpers als Investitionsräume an: die zerstörten Innenstädte und die Freiflächen der Stadtränder.

Der zentral gesteuerte „sozialistische Städtebau“ beruhte überall auf rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen.

Aufbaugesetz:

- Alleinige Verfügungsgewalt des Staates über Grund und Boden und Ausschalten des privaten Grundstücksmarktes (1950)
- Privates Bauverbot (1948)
- Einfrieren der Mietpreise auf dem Stand von 1938
- Planung des Wiederaufbaus durch die Deutsche Bauakademie
(nach Idealtypus der sozialistischen Stadt)

Es werden vier Phasen des Aufbaus unterschieden, wovon die beiden älteren Abschnitte der 50er Jahre sich vor allem auf die Innenstädte, die jüngeren – seit den 60er Jahren auf Stadtrand und alte Kerne konzentrieren.

In der ersten Phase entstanden nach dem Prinzip „Kahlschlag und Neubau“ in der Zeit von 1950 bis 1955 aufgrund uneingeschränkter Entfaltungsmöglichkeiten großzügig und weiträumig gestaltete Stadtgrundrisse. Zentrale Elemente sind die Magistrale, eine multifunktionale Pracht- und Paradestraße in überdimensionaler Breite und der zentrale Platz mit einem repräsentativen Gebäude der sozialistischen Staatsmacht als Fläche für politische Massenkundgebungen und Volksfeste. Die übertriebene Selbstdarstellung des neuen Regimes mit zahlreichen Repräsentationsbauten lässt die Wohnraumbeschaffung zunächst weitgehend außer Acht. In der zweiten Phase werden die Innenstädte durch planmäßig geförderten Wohnungsbau aufgelockert. Große Gebäudekomplexe in Zeilenanordnung und konventioneller Ziegelbauweise zeigen den

Wechsel vom „moskowitzischen“ Stils hin zur neuen Sachlichkeit und Schlichtheit unter Chruschtschow. Seit Anfang der 60er Jahre rücken die Stadtränder verstärkt in den Mittelpunkt des Städtebaus.

Stadterweiterungen am Stadtrand sind kostengünstiger und schneller zu verwirklichen als die aufwendige Sanierung der Innenstädte. Es entwickelt sich ein industrieller Massenwohnbau, der durch Umstellung der Wohnungsbaukombinate auf Serienfertigung und Standardbauweise der Plattenbau-Wohnblöcke nach dem Baukastensystem geprägt war. Bauträger war anfangs ausschließlich der Staat, in den 70er und 80er Jahren zunehmend das Genossenschaftswesen und die Eigentumswohnungsbau hinzu. Die Großwohnsiedlungen am Stadtrand sind als weitgehend eigenständige, kompakt gebaute Hochhausblöcke von bis zu 50000 Wohneinheiten konzipiert. Neben dem Wohnraum sollen die Großwohnsiedlungen auch Infrastrukturzentren mit sozialen Einrichtungen und Einzelhandel (meist verzögert oder ganz unterblieben) bereitstellen. Die vierte Aufbauphase seit Anfang der 70er Jahre zeichnet sich durch den zunehmenden Verfall der Altstädte aus. Mit selektiven, zuweilen großräumigen Kahlschlag und nachfolgender Bebauung in Fertigbauweise wird versucht, wenigstens die schlimmsten Schäden zu beheben und kriegsbedingte Baulücken endlich zu schließen. Gleichzeitig fördert der Staat erstmals die Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz. Seit 1971 ist der Eigenheimbau unter strengen Bewilligungsvorschriften zugelassen, der schon wegen der Knappheit an Baumaterialien eingeschränkt ist. Zudem wird die Erlaubnis zum Bau von Ferien-

Häuschen (Datschas) gegeben, die am Stadtrand zu kleinen Kolonien heranwachsen.

Suburbanisierung

Nach der Wende entwickelte sich in den urbanen Räumen ein Suburbanisierungsprozess, der hinsichtlich der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung unter Schrumpfungsbedingungen stattfand. Anfang der 90er Jahre fand eine kurzzeitige dynamische Suburbanisierungsphase statt, ganz als ob die Städte im Osten 40 Jahre Stadtentwicklung nachholen wollten. Diese erste Phase war geprägt durch erste Zersiedlungserscheinungen, forciert durch vielfältige Fördermaßnahmen von Bund und Ländern sowie einer nicht existierenden Stadtplanung (teilweise wurde noch nach DDR-Recht genehmigt!!!). Die Folgen waren schon bald Überkapazitäten und Leerstände.

Entwicklungstendenzen:

Einzelhandel – Gewerbe – Wohnbevölkerung

Einzelhandelssuburbanisierung:

Mit der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels auf der grünen Wiese kam es zu Beginn der 90er Jahre zu einer regelrechten Umkehr der Einkaufsströme aus den Städten ins Umland. Der Marktanteil des suburbanen Raums stieg in dieser Zeit auf über 50%. Heute, nach Angebotsverbesserungen und Revitalisierung in den innerstädtischen Zentren, erfolgt wieder eine Reorientierung auf die Stadtgebiete.

Gewerbesuburbanisierung:

Die Gewerbesuburbanisierung begann 1991 mit der Ausweisung neuer Gewerbegebiete. Ansiedlungen erfolgten vor allem im Bereich Logistik und Baugewerbe, verarbeitendes

Gewerbe war nur in geringem Umfang vertreten. Tertiärisierung ist zwar auch im suburbanen Umland zu erkennen, aber weniger bei unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Während die Einzelhandels-suburbanisierung überwiegend von Filialisten aus den alten Ländern getragen wurde, kamen die Gewerbebetriebe meist aus der Kernstadt. Hauptgrund für die Verlagerung ins Umland waren insbesondere unklare Eigentumsverhältnisse, hohe Grundstücks- und Mietpreise, fehlende Erweiterungsflächen und unzureichende Verkehrsanbindung. Schon 1994 waren die Genehmigungen und Belegungen von neuen Gewerbegebieten auf der grünen Wiese stark rückläufig. Heute existieren viele so genannten „beleuchteten Wiesen“, d.h. voll erschlossen Gewerbegebiete, die fast nicht belegt sind.

Wohnsuburbanisierung:

Die Wohnsuburbanisierung erreichte Anfang der 90er Jahre eine Dynamik, wie sie selbst in den alten Ländern in der Hochphase der Suburbanisierung Anfang der 70er Jahre nicht erreicht wurde. Ursache war nicht der Siedlungsdruck in den urbanen Räumen, vielmehr führten die steuerlichen Sonderabschreibungen für Kapitalanleger zu einem außergewöhnlichen Bauboom auf der grünen Wiese. Insbesondere Investoren aus dem Westen errichteten große mehrgeschossige Wohnsiedlungen. Einfamilienhäuser wurden kaum gebaut. Die Großstädte waren die großen Verlierer dieser Entwicklung, denn die Wohnsuburbanisierung die 1992 einsetzte und seit 1998 wieder

verebbt (Grund: Wegfall der Sonderabschreibungen, Revitalisierung der Kernstädte, die demographische Schrumpfung, fehlender Siedlungsdruck), resultiert fast ausschließlich aus Stadt-Umland Wanderungen. Es entstand ein breiter Suburbanisierungsring um die Städte, nicht nur entlang der Entwicklungsachsen, sondern auch im interaxialen Raum.

Die Suburbanisierungsmuster unterscheiden sich regional in den neuen Ländern sehr stark. So reichten in altindustriellen Regionen wie Chemnitz und Zwickau selbst die hohen Abwanderungen ins Umland nicht aus, um dort den Sterbeüberschuss und die Abwanderung in andere Wirtschaftsräume auszugleichen. In der Region Halle / Leipzig oder auch Dresden hat eine absolute Dezentralisierung eingesetzt, wobei sich die Schere zwischen Kernstadt und Umland weit geöffnet hat. Der Prozess der Wohnsuburbanisierung weicht deutlich von den bekannten klassischen Mustern ab, so ziehen in die mehrgeschossigen Wohnanlagen auf der grünen Wiese überwiegend kinderlose Haushalte ins Umland. Die typischen Suburbaniten, die besser verdienenden Haushalte mit Kindern, findet man in den wenigen neuen Eigenheimsiedlungen. Diese Haushalte sind jedoch eher in der Konsolidierungs-, teilweise auch schon an der Schwelle zur Schrumpfungsphase. Folglich führt die Wohnsuburbanisierung zu keiner wesentlichen Verjüngung der Umlandbevölkerung. Allein der Anteil der erwerbstätigen Bevölkerung erhöht sich deutlich.