

## Wandlungsfähigkeit von großen Wohnsiedlungen

Prof. Dr. Sigrun Kabisch  
Helmholz-Zentrum für Umweltforschung  
Leipzig - UFZ



Meine Ausführungen knüpfen an das Thema von **Werner Durth** „Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der europäischen Stadt“ an, welches in dem vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen herausgegebenen Buch „Klimaschutz und Energiewende. Potenziale der großen Wohnsiedlungen“ (2012) behandelt wurde. Werner Durth unterstreicht darin mit Bezug auf den Gründungsgedanken der Bundesstiftung Baukultur, dass „es eine zentrale Aufgabe aller an Baukultur interessierten [ist], die Leistungen früherer Generationen im Kontext ihrer Zeit zu begreifen, zu würdigen und für die Zukunft tauglich zu halten. Dabei bieten gerade die großen Wohnsiedlungen aus den unterschiedlichen Epochen unserer Baugeschichte das Potenzial, unter Aspekten der Nachhaltigkeit, der sozialen Gebrauchsfähigkeit und der ökonomisch tragfähigen Sicherung einer hohen Wohn- und Lebensqualität für breite Schichten der Bevölkerung ein wichtiger Bestandteil der europäischen Stadt zu bleiben. An zahlreichen Beispielen könnte ich zeigen, wie dies gelingen kann, doch wäre dies ein anderes Thema.“ <S. 25, Klimaschutz und Energiewende. Potenziale der großen Wohnsiedlungen, 2012>. Ich nenne dieses andere Thema „Wandlungsfähigkeit von großen Wohnsiedlungen“ und werde dieses am Beispiel meiner Untersuchungsergebnisse vorrangig in Leipzig-Grünau illustrieren.

Eine gute Vorarbeit dafür liefert **Wolfgang Kil**, der in der gleichen Publikation mit seinem Zwischenruf „Wie steht es um das Bild der großen Wohnsiedlungen in der Öffentlichkeit?“ <2012, S. 46-57> dieses mit historischen und aktuellen Fotos von Leipzig-Grünau, die von Harald Kirschner stammen, unterlegt. Er betont in seinem Statement die Wichtigkeit der Betroffenenperspektive, „da vielen Verantwortlichen des städtischen Planungsgeschehens heutzutage [diese] fehlt. Im Blick auf das Phänomen Großsiedlung bleiben sie in der Rolle gelegentlicher Besucher, die im günstigsten Fall eine empathische Neugier treibt.“ <2012, S. 51>. Dieser allgemein sicher zutreffenden Beobachtung kann ich einen Gegenpunkt entgegensetzen.

### 30 JAHRE EMPIRISCHE ERHEBUNGEN

Die Großsiedlung Leipzig-Grünau wird seit etwa 30 Jahren aus stadtsoziologischer Perspektive begleitet. Seit 1979 wurden bisher neun empirische Erhebungen durchgeführt, in deren Zentrum die Erwartungen, Wahrnehmungen und Urteile der Bewohner – die sogenannten Betroffenen – stehen. Die zehnte Erhebung soll 2014 starten. Damit ist eine Langzeitbeobachtung garantiert, die unter Beachtung der sozialstrukturellen und soziodemographischen Merkmale der Bewohner die Dynamiken in der Großsiedlung beschreibt. Die Befunde sind für einen breiten Adressatenkreis von Interesse. Dazu gehören die Stadtplanung, die Wohnungswirtschaft, die Infrastrukturanbieter, die Betreiber von Versorgungseinrichtungen und nicht zuletzt die Grünauer selbst. Die Befragungsergebnisse tragen zur realistischen Bewertung der Wohnbedingungen und der subjektiven Wahrnehmungen durch die Bewohner bei und helfen damit, zielgruppengenaue Prozesse und Projekte zu initiieren. **Ihr großer Wert besteht in der Versachlichung der Debatte um die Zukunftsfähigkeit der Großsiedlung aufgrund ihrer belastbaren Aussagen.** Darum wird sie von der Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung, hoch geschätzt und seit 1996 kontinuierlich gefördert.



## NOTWENDIGKEIT UND POTENZIALE DES WANDELS

In meinem Beitrag möchte ich die Notwendigkeit des Wandels von großen Wohnsiedlungen belegen und zugleich die Potenziale der Wandlungsfähigkeit ins Blickfeld rücken. Dieser Siedlungstyp sieht sich besonderen Anpassungserfordernissen gegenüber. In den ostdeutschen Großsiedlungen schlagen in hohem Maße die politischen Veränderungen durch, die vom einst sehr begehrten Wohnstandort zur abgewerteten „Platte“ führen <Hannemann 2000>.

Der noch vor einigen Jahrzehnten als Leitbild des sozialistischen Wohnens angesehenen Wohnform ist quasi über Nacht ihre gesellschaftliche Bedeutungszuschreibung abhanden gekommen. Denn in unübersehbarem Ausmaß haben sich Schrumpfungsprozesse in enger Verbindung von Bevölkerungsverlust, Wohnungsleerstand, wirtschaftlichem Niedergang und Alterung der verbliebenen Bewohnerschaft überlagert und verschränkt. Diese Aufsummierung von Negativmerkmalen wird durch die Konzentration von Niedrigeinkommensbeziehern, überdurchschnittlich hohem Anteil von Arbeitslosen und dem gehäuftem Auftreten von anomalen Verhaltensweisen ergänzt, wodurch ein Negativimage immer wieder neu gespeist wird <Keller 2005, Kraft 2011>. Obwohl nicht mit dem politischen Hintergrund verbunden, sehen sich viele westdeutsche Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus in wirtschaftlich problematischen Standorten ähnlichen Herausforderungen gegenüber.

Trotz dieser übertragbaren Merkmale sind die jeweiligen Ausprägungen auf der empirischen Ebene sehr verschieden. Die genaue Analyse einer Vielzahl von Großwohnsiedlungen zeigt eine erhebliche Spannweite von Entwicklungen, sowohl zwischen den Siedlungen als auch innerhalb ihrer Teilbereiche <Grunze 2012>. Diese reicht von stadteplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Anpassungsleistungen mit Stabilisierungseffekten, um diese Siedlungen als Bestandteil des städtischen Gesamtkörpers und des lokalen Wohnungsmarktes zu erhalten, bis hin zur Entscheidung, die Siedlungen oder Teile davon völlig aufzugeben <Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. 2011>. Letztere werden als Quartiere auf Zeit bezeichnet <Peter 2009, Kabisch, Peter 2008>. Ihr spezifisches Merkmal besteht darin, dass sie eine endliche Existenzdauer haben. Nach erfolgtem Abriss der oberirdischen Bausubstanz und Infrastrukturanlagen sowie der unterirdischen Versorgungsstränge sind sie mittelfristig nicht wieder als Wohn- oder Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan vorgesehen. Baumpflanzungen auf diesen Flächen befördern die Entstehung von urbanem Wald.

Neben einer differenzierten Betrachtung von Großwohnsiedlungen an sich ist ihre jeweilige **Einbettung in die gesamtstädtische Entwicklungsdynamik** und damit auch ihr Vergleich zu anderen städtischen Wohnstandorten erforderlich <Kabisch et al. 2011: White Paper zu den Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen>.

Nur auf dieser Ebene sind integrierte Strategien ableitbar, die eine ausgewogene Stadtentwicklung unterstützen und ein Abhängen einzelner Quartiere verhindern.



## NOTWENDIGKEIT UND POTENZIALE DES WANDELS

In meinem Beitrag möchte ich die Notwendigkeit des Wandels von großen Wohnsiedlungen belegen und zugleich die Potenziale der Wandlungsfähigkeit ins Blickfeld rücken. Dieser Siedlungstyp sieht sich besonderen Anpassungserfordernissen gegenüber. In den ostdeutschen Großsiedlungen schlagen in hohem Maße die politischen Veränderungen durch, die vom einst sehr begehrten Wohnstandort zur abgewerteten „Platte“ führen <Hannemann 2000>.

Der noch vor einigen Jahrzehnten als Leitbild des sozialistischen Wohnens angesehenen Wohnform ist quasi über Nacht ihre gesellschaftliche Bedeutungszuschreibung abhanden gekommen. Denn in unübersehbarem Ausmaß haben sich Schrumpfungsprozesse in enger Verbindung von Bevölkerungsverlust, Wohnungsleerstand, wirtschaftlichem Niedergang und Alterung der verbliebenen Bewohnerschaft überlagert und verschränkt. Diese Aufsummierung von Negativmerkmalen wird durch die Konzentration von Niedrigeinkommensbeziehern, überdurchschnittlich hohem Anteil von Arbeitslosen und dem gehäuftem Auftreten von anomalen Verhaltensweisen ergänzt, wodurch ein Negativimage immer wieder neu gespeist wird <Keller 2005, Kraft 2011>. Obwohl nicht mit dem politischen Hintergrund verbunden, sehen sich viele westdeutsche Großsiedlungen des sozialen Wohnungsbaus in wirtschaftlich problematischen Standorten ähnlichen Herausforderungen gegenüber.

Trotz dieser übertragbaren Merkmale sind die jeweiligen Ausprägungen auf der empirischen Ebene sehr verschieden. Die genaue Analyse einer Vielzahl von Großwohnsiedlungen zeigt eine erhebliche Spannweite von Entwicklungen, sowohl zwischen den Siedlungen als auch innerhalb ihrer Teilbereiche <Grunze 2012>. Diese reicht von stadteplanerischen und wohnungswirtschaftlichen Anpassungsleistungen mit Stabilisierungseffekten, um diese Siedlungen als Bestandteil des städtischen Gesamtkörpers und des lokalen Wohnungsmarktes zu erhalten, bis hin zur Entscheidung, die Siedlungen oder Teile davon völlig aufzugeben <Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. 2011>. Letztere werden als Quartiere auf Zeit bezeichnet <Peter 2009, Kabisch, Peter 2008>. Ihr spezifisches Merkmal besteht darin, dass sie eine endliche Existenzdauer haben. Nach erfolgtem Abriss der oberirdischen Bausubstanz und Infrastrukturanlagen sowie der unterirdischen Versorgungsstränge sind sie mittelfristig nicht wieder als Wohn- oder Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan vorgesehen sind. Baumpflanzungen auf diesen Flächen befördern die Entstehung von urbanem Wald.

Neben einer differenzierten Betrachtung von Großwohnsiedlungen an sich ist ihre jeweilige **Einbettung in die gesamtstädtische Entwicklungsdynamik** und damit auch ihr Vergleich zu anderen städtischen Wohnstandorten erforderlich <Kabisch et al. 2011: White Paper zu den Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen>.

Nur auf dieser Ebene sind integrierte Strategien ableitbar, die eine ausgewogene Stadtentwicklung unterstützen und ein Abhängen einzelner Quartiere verhindern.

## DIE WANDLUNGSFÄHIGKEIT VON GROSSEN SIEDLUNGEN IM RAHMEN DES STADTUMBAUS

Im Zuge der politischen Reaktion auf städtische Schrumpfungprozesse und den daraus resultierenden Wohnungsleerständen, Gewerbebrachen und Funktionsverlusten wurde mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ der Wohnungsabriss in der Größenordnung von 350.000 Wohnungen und die Aufwertung der verbliebenen Teilräume festgelegt. Mittlerweile liegt der fünfte Statusbericht vor, in dem die zwischenzeitlich erreichten Ergebnisse dokumentiert sind <BMVBS 2012>. Etwa **acht Millionen Menschen in Ostdeutschland**, mehr als 50 Prozent aller Einwohner, sind direkt oder indirekt von der Programmumsetzung **betroffen**. 300.000 Wohnungen wurden wie geplant abgerissen, und zahlreiche Aufwertungsmaßnahmen wurden umgesetzt <ebenda: 7>. Laut Beschluss der Bundesregierung wird das Programm bis 2016 fortgesetzt.

Die Abrissmaßnahmen wurden überwiegend in randstädtischen Großwohnsiedlungen durch kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften durchgeführt. Durch Rückbau von Blöcken wurden Leerstände beseitigt, teilweise führte dies auch zur Reduzierung von Versorgungsangeboten. Die bauliche Entdichtung hatte eine veränderte Flächennutzung einschließlich der Entstehung neuer Freiraumstrukturen zur Folge. Diese Dynamiken in der Großsiedlung können mit den innerstädtischen Entwicklungen verglichen werden. Es lassen sich unterschiedliche Trends feststellen. Während der Leerstand in den Großwohnsiedlungen durch Blockabrisse verringert wurde, veränderte sich die Leerstandssituation beispielsweise in Teilen der gründerzeitlichen Wohnbausubstanz nur punktuell. Die stadtplanerische Hoffnung eines durch den Abriss in der Großwohnsiedlung und durch das wachsende Angebot sanierter Wohngebäude ausgelösten Umzugs in innerstädtische Wohngebiete erfüllte sich bis in die Gegenwart nur geringfügig. Vielmehr ist eine verstärkte Konkurrenz aller städtischen Wohnquartiere untereinander festzustellen <Liebmann 2009: 146-154, Großmann 2007: 198, Reißmüller et al. 2011: 93>.

Die mittlerweile diversen Wohnungsunternehmen in den Großwohnsiedlungen haben vielerorts in ihren Bestand investiert und wollen ihr Klientel halten. Dazu haben viele eine gute Betreuungskultur ihrer „Wohnkunden“ und ein offensives Bewerben der Vorzüge ihres Wohnungsbestandes entwickelt. Im Falle von abrissbedingten Umzügen ist ein problemloses Umzugsmanagement eine wesentliche Ursache dafür, dass 70 bis 80 Prozent der betroffenen Mieter in ihrer Großwohnsiedlung verbleiben <Liebmann 2009: 145> und nicht in die Innenstadt oder andere Stadtteile umziehen. Offenbar bieten Großwohnsiedlungen eine Reihe von Potenzialen, um neben Abrissen von gesamten Blöcken und Gebäudezeilen auch Aufwertungen in Form von Neubauten und Umbauten sowie flächenhafte Umgestaltungsmaßnahmen durchzuführen.

Die vielfältigen Facetten des Wandels werden von den Bewohnern beobachtet und bewertet. Um Entwicklungen der Einstellungen und Beurteilungen im Zeitverlauf nachvollziehen zu können, bieten wiederholte soziologische Befragungen eine umfangreiche Informationsbasis.

Nachfolgend werden ausgewählte Ergebnisse der **Langzeituntersuchung** zur Entwicklung der Großwohnsiedlung Leipzig-Grünau im Zeitraum von **1979 bis 2009** - Intervallstudie Grünau - (Kahl 2003) vorgestellt.



## DIE GROSSWOHNSIEDLUNG LEIPZIG-GRÜNAU

Am konkreten Fall der Großwohnsiedlung Leipzig-Grünau, mit einst 85.000 Einwohnern am Ende der 1980er Jahre einer der größten in Ostdeutschland, werden Formen der aktuell notwendigen Veränderung des Stadtteils aufgrund von Einwohnerverlust und Alterung aufgezeigt und mit der Wahrnehmung ihrer Bewohner gespiegelt. Um die Einwohnerentwicklung Grünaus einzuordnen, muss darauf verwiesen werden, dass die Einwohnerzahl Leipzigs im Zeitraum von **1989 bis 1998** von 497.000 auf 423.600 gesunken ist (bereinigte Zahlen der amtlichen Statistik, Gebietsstand vor Gemeindegebietsreform). **Die Einwohnerzahl Grünaus hat sich im vergleichbaren Zeitraum um ca. 24.000 reduziert.** Somit konzentriert sich ca. ein Drittel des Einwohnerverlustes in diesem Zeitraum auf die Großwohnsiedlung. Die Einwohnerzahl sank stetig weiter auf etwa 45.000 in Jahr 2009. Der stetige Abwärtstrend hat sich in den vergangenen Jahren abgeschwächt. 2010 und 2011 konnte sogar eine gewisse Stabilisierung erreicht werden. Da die Gesamtstadt einen positiven Wanderungssaldo von etwa 10.000 Einwohnern verzeichnete, sind auch für die Großwohnsiedlung umfangreichere Zuwanderungen registriert worden.

Die Ursachen für den erheblichen Einwohnerrückgang in den vergangenen zwei Jahrzehnten konzentrierten sich im Wesentlichen auf Abwanderung aufgrund des Arbeitsplatzverlustes, auf die Wahl eines anderen Wohnortes, häufig im suburbanen Umland, und auf den Rückgang der Geburtenrate. Die Abwanderungen wurden mehrheitlich von jüngeren und für den Nachwuchs sorgenden Altersgruppen bestimmt, wodurch sich im Gegenzug der Anstieg des Durchschnittsalters der verbliebenen Bevölkerung beschleunigte. Das bereits vorhandene altersbezogene Ungleichgewicht als Langzeitkonsequenz der Wohnungsvergabep Praxis in der DDR wurde weiter verstärkt. Die schwerpunktmäßige Orientierung auf junge Familien mit Kindern als Prototyp der „sozialistischen Familie“ <Hannemann 2000, 113-117> führte in den Entstehungsjahren des Stadtteils zu einem sehr geringen Durchschnittsalter der Bewohner. Bilddokumente aus Grünau in den 1980er Jahren gegenübergestellt jenen, die zehn bis zwanzig Jahre später entstanden sind, finden sich in dem Fotolesebuch „Grünau“, von Maya Kristin Schönfelder und Harald Kirschner, Leipzig 2006.

Fotos: Harald Kirschner, 1980



Grünau 1979: Junge Familien, im Hintergrund Einkaufsprovisorien

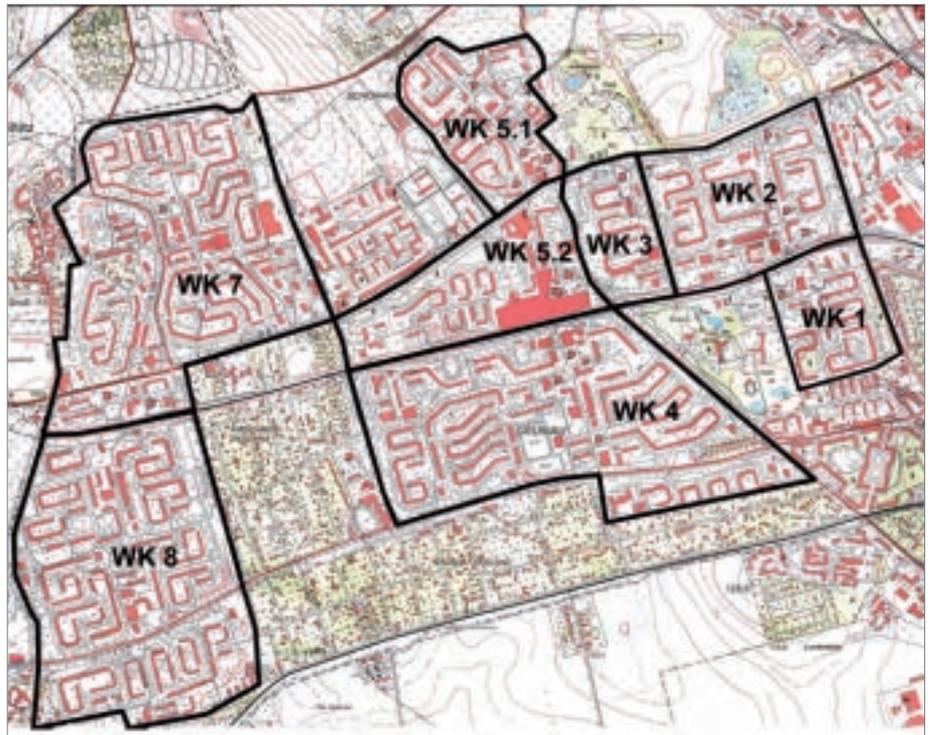


Grünau 1979: Kinder im Sommer



Grünau 1979: Spielplatz

Da bis zur politischen Wende 1989 ein erheblicher Wohnungsmangel existierte, erfolgte kein Austausch der Bewohner der eine stärkere altersstrukturelle Mischung hätte entstehen lassen können. In den Folgejahren verblieben die mittlerweile sesshaft-ge gewordenen in der Siedlung. So reifte das Wohngebiet mit seinen Bewohnern. Das ehemals von sehr jungen Bewohnern dominierte Erscheinungsbild wich dem von einer älteren Bewohnerschaft geprägtem. Das Durchschnittsalter der Grünauer Bevölkerung liegt bei 48,8 Jahren (Jahr 2010). Es übertrifft den Leipziger Durchschnitt um 5,3 Jahre <Stadt Leipzig 2012: 39>. Damit gewinnt nun die natürliche Bevölkerungsentwicklung zunehmend an Bedeutung. Die Sterbefälle übersteigen die Geburtenzahlen <ebenda>. Somit sind veränderte Anforderungen nicht nur an eine sich verringende Einwohnerzahl sondern auch an eine im Durchschnitt immer älter werdende zu bewältigen. Mit diesen quantitativen Veränderungen gehen qualitative, bedürfnisspezifische Anforderungen an die Wohnbedingungen einher. Ob diese realisiert werden konnten und wie sie seitens der Bewohner bewertet werden, soll anhand von Befragungsergebnissen überprüft werden.



Wohnkomplexe der Großsiedlung Leipzig-Grünau  
(Plan: Intervallstudie „Wohnen und Leben in Grünau“ 2004)



## UNTERSUCHUNGSERGEBNISSE AUS DER LANGZEITSTUDIE LEIPZIG-GRÜNAU

Die hier präsentierten empirischen Ergebnisse für die Untersuchung der Anpassungsfähigkeit des Stadtteils stammen aus der Langzeitstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“, wobei auf die Ergebnisse der jüngsten Erhebung aus dem Jahr 2009 fokussiert wird und diese als Vergleichsbasis dienen <Kabisch, Großmann 2010>. Nachdem im November 1977 die erste Wohnung an ihre Bewohner übergeben worden war, startete im Sommer 1979 die soziologische Langzeitstudie mit dem Titel „Intervallstudie Grünau“ <Kahl 2003>. Mit ihren bislang neun Erhebungen liefert sie ein **eindrucksvolles Panorama der Entwicklung einer Großwohnsiedlung** aus der Sicht der Bewohner **über einen Zeitraum von dreißig Jahren**. Um die Stabilität oder die Veränderung von Einstellungen, Bewertungen, Wahrnehmungen, Erwartungen und Präferenzen analysieren und erklären zu können, werden im Abstand von mehreren Jahren **Fragebogenerhebungen** unter den Bewohnern durchgeführt. Diese werden jeweils durch **Expertengespräche, vertiefende Interviews, Dokumentenanalysen** und eine **Fotodokumentation** begleitet. Die bisherigen neun Erhebungen fanden in folgenden Jahren statt: 1979, 1981, 1983, 1987, 1992, 1995, 2000, 2004, 2009. Die nächste Erhebung ist für 2014 geplant. Der Verlauf der Langzeitstudie schloss die politische Wende in Ostdeutschland ein, wodurch sich Brüche als auch Kontinuitäten in den Befragungsergebnissen zeigen.

Die Auswahl der Stichprobe basiert auf einer festgeschriebenen Adressenliste. Diese wurde im Verlauf der Erweiterung der Großwohnsiedlung bis zur Vollendung des letzten Wohnkomplexes ergänzt. Nach dem Abschluss der Aufbauphase wurde die Stichprobe ab der Erhebung 1992 weiterhin vergrößert. Denn nach der politischen Wende erweiterte sich im Zuge der Privatisierungen die Zahl der in Grünau agierenden Wohnungsunternehmen. Um deren Vermietungsstrategien sowie die unterschiedlichen Sanierungsstände, Gebäudetypen und die Anteile der Haushalte in den acht Wohnkomplexen angemessen erfassen zu können, wuchs die Stichprobe an. Die Entscheidung bezüglich der Einordnung zusätzlicher Adressen in die Stichprobe wurde stets in engem Austausch mit im Gebiet tätigen Erfahrungsträgern wie Stadtteilmanagern, Sozialarbeitern und Stadtplanern getroffen.

Zum Einsatz kommt in jeder Erhebung ein getesteter Fragebogen, der **seit 1979 einen Kern von gleichbleibenden Fragen** enthält. Dieser ist die Basis für den Langzeitvergleich von Einstellungen, Meinungen und Bewertungen sowie von soziodemographischen Daten der Befragten. Der Fragebogen enthält weitere Indikatoren, die sich jeweils aktuellen Schwerpunktthemen der Stadtteilentwicklung zuwenden.

Die Verteilung der Fragebögen erfolgt durch ein Team geschulter MitarbeiterInnen, die nach intensiver Öffentlichkeitsarbeit den Fragebogen entsprechend der Adressenliste an der jeweiligen Wohnungstür übergeben und ihn nach ca. fünf Tagen ausgefüllt wieder abholen. In allen Erhebungen wurde eine Rücklaufquote von mindestens 79 Prozent erzielt. In Bezug auf die Verteilung der Altersgruppen wurde die **Repräsentativität der Befragungsergebnisse** erreicht.

	Intervall	Stichprobe N	Rücklauf in %	Einwohner ca.
1	1979	310	94	16.000
2	1981	578	92	36.000
3	1983	346	92	60.000
4	1987	330	88	85.000
5	1992	415	85	78.000
6	1995	466	82	74.000
7	2000	560	83	61.000
8	2004	672	79	49.400
9	2009	710	80	45.400

Übersicht über die Erhebungen im Rahmen der Intervallstudie 1979 bis 2009

### WOHNZUFRIEDENHEIT IN GRÜNAU

Mit dem Ziel, von den Bewohnern Grünaus eine Gesamtbewertung des Wohnens in der Großwohnsiedlung zu erhalten, wurden sie nach dem Wohlfühlen vor Ort gefragt. Dieser Indikator ist ein Beispiel für jene Fragestellungen, die seit 1979 zum Einsatz kommen und dadurch einen Langzeitvergleich erlauben.

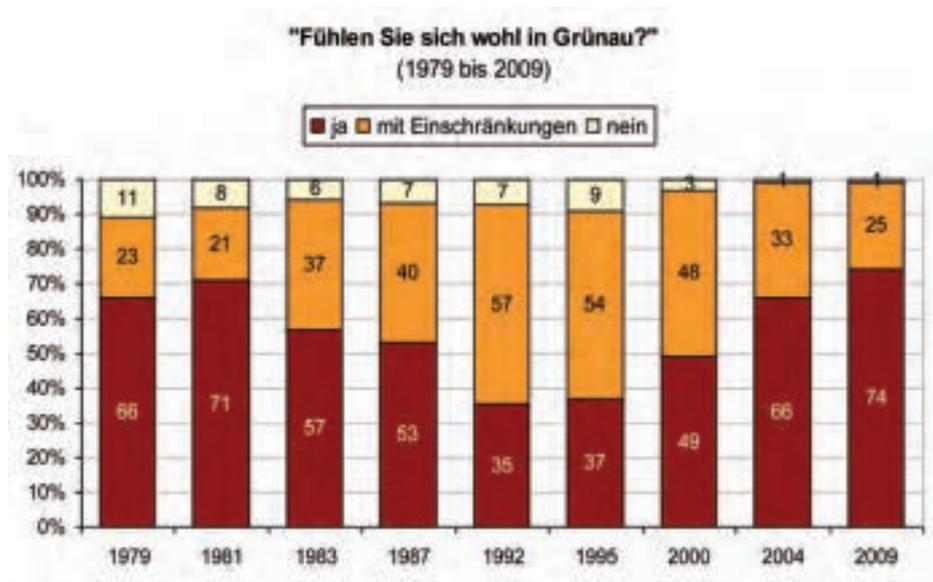


Abb. 1: Antwortverteilung auf die Frage „Fühlen Sie sich wohl in Grünau“ im Zeitverlauf 1979 bis 2009



Die Werte von 2009 zeigen eine hohe Zustimmung unter den Befragten. Drei Viertel beantworten die Frage mit „ja“ (Abb. 1). Damit wurden sogar die Werte aus der ersten Erhebung von 1979 überschritten. Während in den ersten Erhebungen 1979 und 1981 eine hohe Zustimmung aufgrund erfüllter Wohnwünsche hinsichtlich einer eigenen Wohnung mit damals hohem Komfort geäußert wurde, machten sich in den Erhebungen von 1983 und 1987 zunehmend kritische Urteile bemerkbar. Gründe dafür lagen hauptsächlich in den Urteilen der Bewohner der jüngeren Wohnkomplexe 4, 7 und 8, die aufgrund des Baufortschritts nunmehr in die Befragung einbezogen waren. Die hier vorgefundenen Wohnbedingungen unterschieden sich von jenen der älteren Wohnkomplexe. Die aufgrund ökonomischer Restriktionen umgesetzte höhere Gebäudedichte, das Fehlen von Aufzügen in sechsgeschossigen Wohngebäuden, der überdurchschnittliche Anteil kleinerer Wohnungen und Verzögerungen in der Fertigstellung von Versorgungseinrichtungen trugen zu der kritischeren Sicht der Befragten bei.

Die geringste Zustimmung zum Wohlfühlen in Grünau wurde in der Befragung von 1992 kurz nach der politischen Wende festgestellt. Nur noch ca. ein Drittel der Befragten bekundeten ihr uneingeschränktes Wohlfühlen. Mehr als die Hälfte machte Einschränkungen geltend. Die in den 1990er Jahren einsetzenden massiven Wegzüge waren eine Reaktion auf die wahrgenommenen Defizite.

Die zeitgleich begonnenen und allmählich spürbaren Investitionen zur Verbesserung des Gebäudebestandes, des Wohnumfeldes sowie der Infrastrukturausstattung schlugen sich in den Befragungsergebnissen der nachfolgenden Erhebungen nieder. Das subjektive Wohlfühlen im Stadtteil ist seitdem kontinuierlich angestiegen. Im Wesentlichen begründen zwei Merkmale diesen Befund: Erstens - die gute infrastrukturelle Ausstattung, die in Aussagen wie *„Ich bin mit allem versorgt, was ich brauche“* bestätigt wird, und zweitens - die eine hohe Wertschätzung des ruhigen und grünen Wohnumfeldes. Dafür stehen exemplarisch folgende Aussagen: *„Weil ich in einer ruhigen Gegend wohne mit viel Grün, nette Nachbarn“*. Die Fotos auf dieser Seite zeigen die Fußgängerzonen mit Versorgungseinrichtungen und ÖPNV-Anschluss.



2012: Straßenbahnhaltestelle Lützener Straße



2012: Kometenplatz



2012: Ladenstraße Stuttgarter Allee



2012: Kometenplatz



Stumpe

2012: Müll im Wohngebiet

Trotz der hohen Zufriedenheitswerte wurden auch Einschränkungen gemacht. Zwei Drittel aller Kritiken betrafen das soziale Miteinander im Alltag. Milieukonflikte wie etwa der Ärger über die als „Trinkerfestspiele“ bezeichneten Nutzungen des öffentlichen Raums waren dabei kennzeichnend. Folgende Aussagen illustrieren die Kritik: „Das soziale Umfeld wird schlechter“, „Die Parkanlagen und Plätze vor den Kaufhallen sind oft sehr zugemüllt“.

Dennoch zeigen die Befunde aus der Befragung, dass für das Gesamtgebiet keine dramatischen sozialen Verwerfungen festzustellen sind. Nach wie vor ist im Vergleich der Daten aus den neun Erhebungen der Anteil der Befragten mit einem höheren Bildungsabschluss erstaunlich homogen (Abb. 2). Allerdings legen kleinteiligere Analysen, die das Alter der Befragten, die Lage der Wohnblöcke im Gebiet und die Wohnungsunternehmen mit ihren jeweiligen Vermietungsstrategien kombinieren, offen, dass in Teilgebieten bzw. einzelnen Blöcken sich sozialstrukturell ähnlich zu charakterisierende Mietergruppen konzentrieren. Es bilden sich auch durch entsprechenden Zuzug bedingt allmählich sozialräumlich differenzierte Teilräume innerhalb der Großsiedlung heraus, so dass diese nicht als einheitliches Gebiet zu betrachten und bewerten ist. Vielmehr gilt es bereits, in der Anfangsphase dieses internen Prozesses die damit verbundenen Verschiebungen aufmerksam zu registrieren und sie so weit wie möglich zu gestalten.

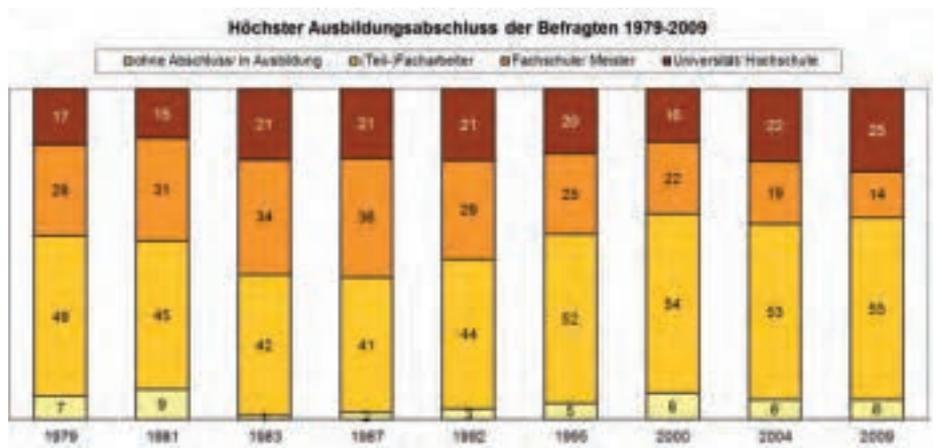


Abb. 2: Höchster Ausbildungsabschluss der Befragten im Zeitverlauf 1979 bis 2009

Gegenüber den wahrgenommenen sozialen Veränderungen spielen kritische Beobachtungen zu baulichen und auf das Wohnumfeld bzw. die Infrastruktur bezogenen Schwachstellen nur eine untergeordnete Rolle. Deren positive Weiterentwicklung, Umgestaltung und Aufwertung sind die wesentlichen Gründe dafür, dass drei Viertel der Befragten der Meinung zustimmen, dass sich Grünau in den letzten Jahren positiv entwickelt hat. Bezogen auf das unmittelbare Wohnquartier ist mehr als die Hälfte der Befragten der Ansicht, dass es sich in den letzten 5 bis 10 Jahren eher verbessert hat. Weder verbessert noch verschlechtert meint ein Viertel der Befragten, und nur sechs Prozent sagen, dass es sich verschlechtert hat. 16 Prozent der Befragten können es nicht beurteilen, mehrheitlich deshalb, weil sie erst seit kurzem dort wohnen.



Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Befragungsergebnisse eine hohe Zufriedenheit der Bewohner zu ihrem Stadtteil Grünau zum Ausdruck bringen. Wird berücksichtigt, dass in den 1990er Jahren die hochgradig Unzufriedenen weggezogen sind, dann hat sich in der vergangenen Dekade eine verstärkt sesshafte und zufriedene Bevölkerung etabliert, die die erfahrenen Veränderungen innerhalb der Großsiedlung überwiegend schätzt und den Wandel im Wohnumfeld aufmerksam beobachtet.

## MOBILITÄT ALS INDIVIDUELLE ANPASSUNGSSTRATEGIE

Passen die individuellen Wohnpräferenzen nicht mehr zu den aktuellen Wohnbedingungen, wird ein Umzug angestrebt und meist auch realisiert. **Es ist die individuelle Form der Anpassung an veränderte Bedingungen.** Da in Grünau fast ausschließlich Mieter wohnen, die nicht durch privates Wohneigentum gebunden sind, ist ein Umzug auf einem entspannten Wohnungsmarkt wie in Leipzig relativ unproblematisch. Die ursprünglich geplante Privatisierung von mindestens 15 Prozent des Wohnungsbestandes in Grünau durch Verkauf an die jeweiligen Mieter bzw. Genossenschaftsmitglieder in Verbindung mit dem 1993 verabschiedeten Altschuldengesetz konnte nicht realisiert werden <Rink 2010, 70-71>. Gründe dafür lagen in den ökonomischen Schwierigkeiten der Bewohner aufgrund von Arbeitsplatzverlust bzw. -unsicherheit, begrenzten finanziellen Rücklagen, nur gering ausgeprägter Wertschätzung von Privateigentum im Geschosswohnungsbau und der generellen Unklarheit über die weitere Lebensplanung, die auch den Wohnstandort Grünau zur Disposition stellte.

Viele Haushalte haben in den vergangenen zwei Jahrzehnten aus unterschiedlichen Gründen Grünau verlassen. Doch Wegzug ist nicht das einzig feststellbare Mobilitätsmuster. Es wird auch in zahlenmäßig kleinerem Umfang Zuzug registriert. Unter den Zuziehenden befinden sich neuerdings Wohnungssuchende, die nach Grünau nach einer Zeit der Abwesenheit zurückziehen. Des Weiteren gibt es Umzüge innerhalb der Siedlung. **Es sind somit vier Mobilitätsmuster feststellbar: Wegzug, Zuzug, Rückkehr und Umzug.** Somit ist das einseitige Bild, welches nur die Abkehr von der Großwohnsiedlung suggeriert, nicht mehr zutreffend.

Unter den Befragten in der Erhebung von 2009 befindet sich ein Anteil von 58 Prozent aller Befragten, der bereits 20 Jahre und länger in Grünau wohnt. In der Siedlung zu verbleiben heißt allerdings nicht, immer in der gleichen Wohnung zu leben. 44 Prozent aller in 2009 Befragten sind mindestens schon einmal innerhalb Grünaus umgezogen, darunter 13 Prozent bereits mehrmals. Ein Grund dafür ist der Umzug in eine altengerechte Wohnung. Die Wohnungsunternehmen stellen sich auf diese spezifische Nachfrage ein und bieten Musterwohnungen zur Orientierung an.



Kabisch

2010: Musterwohnung zum Wohnen im Alter

Der mit Abstand häufigste Grund für einen Umzug ist die Anpassung der Wohnungsgröße nach erfolgter Haushaltsveränderung, wie Auszug oder Geburt der Kinder, Zusammenleben als Paar, Scheidung, Sterbefälle (Abb. 3). Der Abriss des Wohnblocks oder Umbaumaßnahmen lösten nur in 52 Fällen einen Umzug aus. Des Weiteren wurden Probleme mit dem Vermieter aufgrund nicht behobener Mängel sowie die zu hohe Miete benannt. Gesundheitliche und altersbezogene Gründe führten zu einem Umzug ins Erdgeschoss, wenn aufgrund des fehlenden Aufzugs die Erreichbarkeit der Wohnung in den höheren Etagen eingeschränkt war.



Abb. 3: Wichtigste Gründe für den erfolgten Wohnungswechsel innerhalb Grünaus



Stumpe

2012: Spielplatz Lindennaundorfer Weg



Umzugswillige finden demnach innerhalb Grünaus eine passfähige Alternative. Damit zeigt sich ein großes Potenzial, denn im Falle von veränderten Wohnbedürfnissen können diese im bekannten Quartier erfüllt werden. Ein Wegzug aus der Großsiedlung ist nicht zwingend erforderlich und auch nicht beabsichtigt. Dies ist für die weitere Entwicklung Grünaus entscheidend, da in den nächsten Jahren mit anhaltenden Veränderungen der Wohnbedürfnisse der Grünauer Bevölkerung, insbesondere aufgrund der weiteren Alterung, zu rechnen ist.

Werden die vielfältigen und bedürfnisadäquaten Wohnangebote erfolgreich kommuniziert, ist auch mit weiterem Zuzug in allen Altersgruppen zu rechnen. In der Erhebung von 2009 gaben 15 Prozent der Befragten (n=106) an, in den letzten fünf Jahren nach Grünau gezogen zu sein. Obwohl fast die Hälfte der Zugezogenen jünger als 35 Jahre war, sind auch Vertreter der höheren Altersgruppen unter den Neugrünauern. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur sind es vorwiegend Einpersonenhaushalte (39 Prozent) und Familien mit Kindern (37 Prozent). Auffällig ist die relativ große Gruppe der Alleinerziehenden von 12 Prozent. Der Zuzug von Haushalten, in denen Kinder leben, ist etwa dreimal so hoch wie deren Anteil unter den alteingesessenen Grünauern. Der soziale Status der Zugezogenen ist im Vergleich zu den Alteingesessenen niedriger. Sie verfügen im Durchschnitt über einen niedrigeren Schulabschluss und beziehen ein geringeres durchschnittliches Einkommen.

Zu den zentralen Gründen für den Zuzug nach Grünau gehören die gute Wohnung für eine bezahlbare Miete, das Vorhandensein von ansprechenden Infrastruktur- und Serviceangeboten wie Kindergärten und Schulen sowie das grüne, kindgerechte Umfeld. So sind die Vielzahl und die Gestaltungsqualität von Spielplätzen in Grünau, auch im Vergleich zu anderen Stadtvierteln, bemerkenswert. Die Zugezogenen bestätigen damit eine vorherrschende Überzeugung unter allen Grünauern. Denn 65 Prozent aller Befragten stimmten uneingeschränkt der Aussage zu „Grünau ist ein geeigneter Ort, um Kinder groß zu ziehen“ zu. Nur 10 Prozent lehnten die Aussage ab, die übrigen stimmten teilweise zu. Mit diesem Ergebnis korrespondiert auch die Einschätzung Grünaus als familienfreundlicher Stadtteil, die eine gleich hohe Zustimmung erfährt.

Ein ähnliches Meinungsbild äußern auch die sogenannten Rückkehrer. Dieses erst im Verlauf der letzten fünf Jahre verstärkte aufgetretene Phänomen wird von Haushalten getragen, die ein jüngeres Alter aufweisen. Ihre Motive für die Rückkehr nach Grünau sind neben ökonomischen Aspekten auch die intensiven Kontakte im Familien- und Freundeskreis. Diese Rückkehrer sind offenbar in vielen Fällen Repräsentanten der zweiten Generation der Grünauer, die nach dem Verlassen der elterlichen Wohnung sich andernorts orientiert hatten, und nun um die Vorzüge Grünaus und verlässlicher sozialer Netze wissend hierher zurückkehren. Dabei spielt die Nähe zu Familienangehörigen eine wichtige Rolle, um gegenseitige Unterstützungsleistungen anbieten zu können.



2012: Spielplatz Titaniaweg



2012: Spielplatz Saturnstraße



2012: Spielplatz Ulmer Straße



Farbliche Fassadengestaltungen, der Rückbau von Etagen und die Einrichtung von Dachterrassen ließen das ehemalige Einheitsgrau und die monotonen Formen der Außenhüllen verschwinden. In unmittelbarer Blocknähe wurden an verschiedenen Stellen Vorgärten angelegt.



Stumpe

2012: Errichtung von Dachterrassen in der Uranusstraße



Kabisch

2012: Umbau und farbliche Fassadengestaltungen der Wohngebäude in der Uranusstraße



Stumpe

2012: Vorgärten in der Mannheimer Straße

In der Erhebung 2009 wurden die Grünauer nach ihrer Einschätzung des Stadtumbaus befragt. Die Hälfte der Befragten bewertet den Stadtumbau in Grünau positiv. Weitere 42 Prozent wählen die mittlere Kategorie „es geht so“. Nur sieben Prozent sind mit dem Stadtumbau nicht einverstanden. Eine skeptische Haltung oder gar die Angst, durch den Stadtumbau mit höheren Mieten konfrontiert zu werden, wie noch in der Erhebung von 2004 dokumentiert, können in der Erhebung von 2009 nicht festgestellt werden.

Die überwiegend positive Einstellung wird durch die Zustimmung zu folgenden Aussagen untermauert. Mit den Werten 1 und 2 auf der 5er Skala antworten:

59 Prozent der Befragten: *„Nach dem Abriss sind schöne Freiflächen entstanden“*,  
60 Prozent der Befragten: *„Mittlerweile sind viele Blöcke interessant gestaltet worden“*,  
weitere 24 Prozent bis 30 Prozent wählen jeweils die mittlere Kategorie 3.

Persönliche Auswirkungen hatte der Stadtumbau für 112 Befragte (16 Prozent). Deren Beschreibungen können grob in zwei gegensätzliche Positionen eingeordnet werden. Positive Äußerungen betreffen eine schönere Umgebung und eine Erweiterung der Versorgungsangebote. Dem gegenüber stehen die eher kritischen Äußerungen zu unfreiwilligem Umzug aufgrund von Abriss des Wohnblocks, der Verlust von Versorgungseinrichtungen auch aufgrund von Abriss des Gebäudes sowie zeitweise Lärm- und Schmutzbelästigungen.

Die Frage: *„Was halten Sie von dem Abriss von Wohnhäusern?“* wurde gestellt, um einen Einblick in die Beurteilung des erlebten Abrisses in Grünau zu erhalten. Die Zustimmung zum Abriss ist generell in hohem Maße vorhanden. Nur zwei Prozent vertreten die Meinung, dass der Abriss völlig falsch war, weil er keine Probleme löse. Es wird dennoch nicht undifferenziert gewertet. Vielmehr werden die Abrissvorhaben genau verfolgt und mit konkreten Folgeprojekten verbunden, beispielsweise hinsichtlich einer attraktiven Freiflächengestaltung.

In den Antworten auf die offene Frage zu den Erwartungen hinsichtlich Stadtumbau plädieren die Grünauer sehr für einen Gebäude-Rückbau „von oben nach unten“. Der Wohnungsleerstand soll reduziert werden, aber nicht durch den flächenhaften Abriss in bestimmten Teilräumen, sondern durch die gezielte Reduzierung von Gebäudehöhen und der Baudichte. Äußerungen dazu lauten: *„Der Rückbau von 6-Geschossern zu Häusern mit 3-4 Etagen gefällt mir ganz gut“* oder: *„Im Prinzip war Rückbau richtig, jetzt sollten mehr Etagen mäßig zurückgebaut werden“*. Damit findet der von der Stadtplanung Leipzigs präferierte und durch den Stadtumbaugürtel festgelegte Rückbau vom Rand in Richtung Kernbereich mit seinem Gebietszentrum <Stadt Leipzig 2007: 8> bei den Grünauern selbst keine Beachtung.



In die Zukunft blickend glaubt die knappe Hälfte der Befragten, dass nach einer aktuell gewissen Ruhe hinsichtlich Abrissvorhaben weitere folgen werden. Ihre Begründung richtet sich auf die Beseitigung des noch vorhandenen Leerstandes, der Vandalismus anziehen würde und Kosten verursache. Der andere Teil der Befragten spricht sich gegen weiteren Abriss aus. Er begründet dies mit dem ihrer Meinung nach wachsenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum.

Für den Fall, dass perspektivisch weiterer Abriss erfolgen sollte, wurden die Bewohner nach den für sie drei wichtigsten Aspekten gefragt. Neun Angebote standen zur Auswahl. **Drei Kriterien** ragten bei der erbetenen Rangfolge heraus:

1. eine nachvollziehbare Begründung,
2. keine Verschlechterung der Versorgungsmöglichkeiten und
3. eine ansprechende Freiflächengestaltung.

Es dominiert die Erwartung, dass die Bewohner in die Entscheidungsfindung einbezogen und über die Beschlusslage nachvollziehbar informiert werden. Auf dem zweiten Platz wird herausgestellt, dass die Versorgungsangebote und deren Erreichbarkeit nicht reduziert und verschlechtert werden dürften. An dritter Stelle wird eine attraktive Freiflächengestaltung nach dem Gebäudeabbruch erwartet, damit im Zuge des Abrisses eine Aufwertung des Wohnumfeldes erlebbar wird.

Fotos: Stumpe



2012: Teich in der Stuttgarter Allee



2012: Bächlein Breisgaustraße



2012: Kletterfelsen, errichtet aus abgerissenen Plattenelementen, Stuttgarter Allee

Die Rolle der Flächeneigentümer rückt durch den Gebäudeabbruch in den Vordergrund, da sie für die Nachnutzung einschließlich der Flächenunterhaltung und -verantwortung zuständig sind. Die sinkende Flächennutzungskonkurrenz und die meist groß dimensionierten Freiflächen nach Abriss stellen herausfordernde Rahmenbedingungen dar. Flächeneigentümer sind zur Finanzierung hochwertiger **Nachnutzungskonzepte** bereit, wenn ihre eigenen Wohnungsbestände angrenzen und sie ihren Mietern zusätzliche Angebote beispielsweise in Form von **Kleingärten** zur Eigenverantwortung unterbreiten können. Ist dies nicht der Fall, dann sind eher Schlichtmaßnahmen wie die Rasensaat die Regel <Rösler 2010>.



2012: Mietergärten Zschampertaue,



2012: Mietergärten Zschampertaue

Die Finanzknappheit vieler Flächeneigentümer, insbesondere bei der öffentlichen Hand, hat die Suche nach neuen Konzepten intensiviert. Geringe finanzielle Aufwendungen und mögliche wenn auch geringfügige finanzielle Wertschöpfungen sind wichtige Zielvorgaben. Grabeland oder Kurzumtriebsplantagen zur Biomasseerzeugung finden zunehmend Beachtung, um die Entstehung von Ödland zu vermeiden. Sie ordnen sich



in Formen urbaner Land- und Forstwirtschaft ein. Beispielsweise wird gegenwärtig das Projekt „Urbaner Wald“ von der Stadt Leipzig koordiniert und durch das Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung-UFZ in seiner Vorbereitungsphase wissenschaftlich begleitet <Rink, Arndt 2011>. Freie Flächen in der Großwohnsiedlung Grünau die aufgrund von Abrissmaßnahmen entstanden, sind in entsprechende Projekte eingebunden.



Stumpe

Stumpe

2012: Blick auf Grünauer Gebiet, welches für das Projekt „Urbaner Wald“ vorgesehen ist.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass im Zuge des Stadtumbaus die Wandlungsfähigkeit der Großsiedlung untersetzt werden konnte. Die anfängliche Skepsis und Sorge der Bewohner sind mittlerweile der Anerkennung der Ergebnisse, die mit einem spürbaren Qualitätsgewinn verbunden sind, gewichen. Weitere Maßnahmen im Hinblick auf die Nutzung der durch Abriss entstandenen Freiflächen sind eine Option, um die Großwohnsiedlung kleinteilig weiter zu entwickeln. Die Markierung der jeweiligen Teilräume durch die Anlage von urbanem Wald kann einen unterstützenden Beitrag leisten.

## NEUBAUMASSNAHMEN

Neubaumaßnahmen sowohl Wohngebäude als auch Versorgungseinrichtungen betreffend verändern das Erscheinungs- und Wahrnehmungsbild der Großwohnsiedlung Grünau positiv. Am Beispiel eines seit acht Jahren entwickelten, 54 Hektar großen Neubauquartiers mit 151 Eigenheimen und eines gegenwärtig in Erschließung befindlichen weiteren Teilstücks für 28 Häuser, kann gezeigt werden, dass unterschiedliche Baustrukturen und deren Bewohner eine Symbiose zum wechselseitigen Vorteil bilden können.



2012: Schönauer Viertel -  
Bewohnerin vor ihrem Haus



2012: Stadtgärtchenareal als Teil des  
Schönauer Viertels in weiterer Erschließung



2012: Schönauer Viertel umgeben von Plattenbauten

Das voll ausgelastete Eigenheimquartier ist von drei Seiten von Plattenbauten umgeben. Ein Grüngürtel mit Großgrün schafft eine natürliche Abgrenzung mit Sichtschutz, der durchlässig ist und nicht als Abschottung fungiert. Eine Sichtbeziehung zwischen Plattenbauten und Eigenheimen ist vorhanden. Somit wird bewusst eine Nähe auf Distanz gefördert.



Es werden mit dem Wohnangebot in diesem Eigenheimquartier zwei zentrale Ziele erreicht:

a) Bewohner aus dem mehrgeschossigen Plattenbau, die ein Einfamilienhaus anstreben, konnten sich in bekannter Umgebung diesen Wunsch erfüllen. Auf individueller Ebene pflegen sie ihre etablierten Kontakte und Netzwerke weiter. Auf der Stadtteil-ebene tragen sie zur Nutzung und Auslastung der dortigen technischen und sozialen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bei. Sie konnten dadurch als Bewohner des Stadtteils Grünau gehalten werden.

b) Das Quartier erwies sich als attraktiv für Zuzüge in den Stadtteil. Analyseergebnisse belegen, dass 50 Prozent der Bewohner erstmals nach Grünau gezogen waren. Unter ihnen befanden sich zahlreiche jüngere Familien mit Kindern <Thöne 2011>. Damit wird mit Blick auf den gesamten Stadtteil der einseitigen demographischen Entwicklung entgegengewirkt.

Dennoch ist die gesamte Entwicklung als ambivalent zu bewerten. Denn die anderen 50 Prozent der Bewohner haben den Plattenbaubestand verlassen. Wie die Ergebnisse der Studie von Thöne zeigen, sind es bessersituierte Haushalte und Familien mit Kindern, die sich in dem neuen Quartier niederließen. Kleinteilige sozio-demographische Ausdünnungseffekte sind dadurch zu verzeichnen. Damit wird eine Grünau-interne Differenzierung begünstigt. Diese erfahren eine Unterstützung dadurch, dass dieses Eigenheimgebiet mit dem Namen „Schönauer Viertel“ versehen wurde.

Neben dem Neubau von Eigenheimen am Rande der Siedlung spielt auch der Neubau von **Serviceeinrichtungen** innerorts eine wichtige Rolle. Das kürzlich eröffnete Ärztehaus brachte zum einen den Vorteil einer verbesserten gesundheitlichen Betreuung. Zum anderen wurde mit diesem Vorhaben den Bewohnern signalisiert, dass das Wohnquartier langfristig Bestand haben wird.

Somit sind **Neubau-Aktivitäten ein wichtiges Signal** für den Bestand der Großsiedlung. Die räumliche Nähe von Plattenbaubestand und Eigenheimen funktioniert, weil die umfangreichen sozialen und technischen Infrastrukturangebote von beiden Bewohnergruppen geschätzt werden. Für den Gesamtstandort Grünau sind das Bleiben und der Zuzug von Familien ein großer Vorteil hinsichtlich Stabilisierung der Einwohnerzahl und Gegensteuerung gegen das Steigen des Durchschnittsalters der Bevölkerung. Der Plattenbaubestand erfährt jedoch eine gewisse soziodemographische Ausdünnung seiner Bewohnerschaft.



2012: Neubau Ärztehaus, Miltitzer Allee

## ZUSAMMENFASSUNG

### WANDLUNGSFÄHIGKEIT DER GROSSWOHNSIEDLUNG

Die jüngeren Entwicklungen in der Großwohnsiedlung Grünau zeigen deren Wandlungsfähigkeit auf. Die baulichen, wohnungsbezogenen und flächengestalterischen Umgestaltungsmaßnahmen werden von den Bewohnern anerkannt und gewürdigt. Die hohen Zufriedenheitswerte aus der jüngsten Erhebung im Rahmen der Intervallstudie Grünau bestätigen dies. Darüber hinaus sind die eingetretenen Stabilisierungen bezüglich der Einwohnerzahl ein Beleg dafür, dass dieser Siedlungstyp auch in Zukunft gebraucht werden wird.

Die Anfang der 1990er Jahre pauschal erwartete Abwärtsentwicklung in Richtung eines sozialen Brennpunktes ist nicht eingetreten. Dennoch ist eine kleinteilige Eigenentwicklung ausgelöst durch die sozialstrukturelle Konzentration von Bewohnergruppen zu registrieren. Diese gilt es im Sinne der Diversifizierung der Großsiedlung zu gestalten. Die Vielfalt der Wohnungsangebote, die umfangreiche Infrastrukturausstattung und die guten Freiraumbedingungen bieten dafür entsprechende Voraussetzungen. Im Vergleich zu anderen Stadtteilen sind diese positiven Merkmale noch stärker in der öffentlichen Diskussion zu verankern.

### AUSNUTZUNG VON VERÄNDERUNGSPOTENZIALEN

Bezüglich der Differenzierung der ostdeutschen Großwohnsiedlungen kann Leipzig-Grünau als gelungenes Beispiel für die Ausnutzung von Veränderungspotentialen gesehen werden. Dies wurde durch eine konstante politische Aufmerksamkeit der Stadt Leipzig und durch die Anstrengungen der Wohnungsmarktakteure und der Zivilgesellschaft erreicht. So nimmt die Großwohnsiedlung im Stadtentwicklungskonzept und im wohnungspolitischen Konzept der Stadt einen festen Platz ein. In dessen Weiterentwicklung werden auch die Ergebnisse der Intervallstudie Grünau an zentraler Stelle Berücksichtigung finden.

### NORMALER BESTANDTEIL DES STÄDTISCHEN GESAMTKÖRPERS

Grünau verfügt über eine langfristige Perspektive als ein normaler Bestandteil des städtischen Gesamtkörpers. Diese Perspektive geht mit einer fortgesetzten Wandlungsfähigkeit einher. Grünau hat damit seinen Platz in der transformierten Stadt gefunden.

\*\*\*

Dieser Text basiert auf einem längeren Manuskript mit dem Titel "Die Anpassungsfähigkeit von ostdeutschen Großwohnsiedlungen aus Bewohnerperspektive – das Fallbeispiel Leipzig-Grünau", das gegenwärtig zu einer Publikation vorbereitet wird.



## LITERATUR

- BMVBS**, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2012): 10 Jahre Stadtumbau Ost - Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost, Berlin
- Durth, Werner** (2012): Große Wohnsiedlungen als Bestandteil der europäischen Stadt. In: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.: Klimaschutz und Energiewende. Potenziale der großen Wohnsiedlungen, Berlin, 10-25
- Großmann, Katrin** (2007): Am Ende des Wachstumsparadigmas? Zum Wandel von Deutungsmustern der Stadtentwicklung. Der Fall Chemnitz. Bielefeld: transcript Verlag
- Hannemann, Christine** (2000): Die Platte. Industrialisierter Wohnungsbau in der DDR (2. durchgesehene und erweiterte Auflage) Berlin: Schelzky & Jeep
- Kabisch, Sigrun**, et al. (2011): White Paper Zukunftschancen ostdeutscher Großwohnsiedlungen. vorrangiger Forschungsbedarf. In: Die Wohnungswirtschaft 8/2011, 24-26, [http://www.ufz.de/export/data/1/25575\\_White\\_Paper\\_final.pdf](http://www.ufz.de/export/data/1/25575_White_Paper_final.pdf)
- Kabisch, Sigrun** (2011): Sind Großwohnsiedlungen wieder angesagt? Ups and downs eines Stadtphänomens und die Notwendigkeit differenzierter stadtsociologischer Analysen. In: Reißmüller, Ronny, Schucknecht, Katja (Hrsg.): Stadtgesellschaften im Wandel. Chemnitz: Universitätsverlag, 111-128
- Kabisch, Sigrun, Großmann, Katrin** (2010): Günau 2009. Einwohnerbefragung im Rahmen der Intervallstudie „Wohnen und Leben in Leipzig-Grünau“, Ergebnisbericht, im Auftrag der Stadt Leipzig, Helmholtz-Zentrum für Umweltforschung, Leipzig [http://www.ufz.de/export/data/1/26111\\_Gruenau\\_2009\\_Ergebnisbericht2010\\_web.pdf](http://www.ufz.de/export/data/1/26111_Gruenau_2009_Ergebnisbericht2010_web.pdf)
- Kabisch, Sigrun, Peter, Andreas** (2008): Quartiere auf Zeit. In: Schnur, Olaf (Hrsg.): Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, 301-318
- Kahl, Alice** (2003): Erlebnis Plattenbau. eine Langzeitstudie. Stadtforschung aktuell, Band 84. Op-laden: Leske+Budrich
- Keller, Carsten** (2005): Leben im Plattenbau. Zur Dynamik sozialer Ausgrenzung. Frankfurt, New York: Campus
- Kil, Wolfgang** (2012): Wie steht es um das Bild der großen Wohnsiedlungen in der Öffentlichkeit? In: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.: Klimaschutz und Energiewende. Potenziale der großen Wohnsiedlungen, Berlin, 46-57
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.** (2011): Große Wohnsiedlungen. Wohnen mit Zukunft, Berlin
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.** (2012): Klimaschutz und Energiewende. Potenziale der großen Wohnsiedlungen, Berlin
- Kraft, Sabine** (2011): Die Großsiedlungen - ein gescheitertes Erbe der Moderne? in ARCH+, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Themenheft Planung und Realität. Strategien im Umgang mit den Großsiedlungen, Juni 2011, 48-53.
- Peter, Andreas** (2009): Stadtquartiere auf Zeit. Lebensqualität im Alter in schrumpfenden Städten. Wiesbaden: VS Research.
- Reißmüller, Ronny, Schucknecht, Katja, Fischer, Salomé** (2011): Innenstadtentwicklung in der shrinking city Chemnitz: Von der Herausforderung, Leere mit Leben zu erfüllen. In: Reißmüller, Ronny, Schucknecht, Katja (Hrsg.): Stadtgesellschaften im Wandel. Chemnitz: Universitätsverlag, 67-110
- Rink, Dieter** (2010): Schrumpfen als Transformationsproblem. Ursachen und Verlaufsformen von Schrumpfung in Ostdeutschland. In: Bernt, Matthias, Haus, Michael, Robischon, Tobias (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Schader Stiftung Darmstadt, 58-77
- Rink, Dieter, Arndt, Thomas** (2011): Urbane Wälder Ökologische Stadterneuerung durch Anlage urbaner Waldflächen auf innerstädtischen Flächen im Nutzungswandel. Ein Beitrag zur Stadtentwicklung in Leipzig. UFZ-Bericht 03/2011 [http://www.ufz.de/export/data/1/25515\\_ufz\\_bericht\\_03\\_2011.pdf](http://www.ufz.de/export/data/1/25515_ufz_bericht_03_2011.pdf)
- Rößler, Stefanie** (2010): Freiraum im Stadtumbau: zwischen Strategie und Notwendigkeit? In: Bernt, Matthias, Haus, Michael, Robischon, Tobias (Hrsg.): Stadtumbau komplex: Governance, Planung, Prozess. Schader Stiftung Darmstadt, 180-199
- Stadt Leipzig** (Hrsg.) (2012): Monitoringbericht Wohnen. Kleinräumiges Monitoring der Stadtentwicklung. Leipzig
- Stadt Leipzig** (2007): Entwicklungsstrategie Grünau 2020. Leipzig
- Thöne, Marie** (2011): Strategien zur Aufwertung von Großwohnsiedlungen. Eine empirische Untersuchung der Eigenheimsiedlung Schönauer Viertel in Leipzig-Grünau. Diplomarbeit, Universität Leipzig, Institut für Geographie

[www.ufz.de/export/data/1/26111\\_Gruenau\\_2009\\_Ergebnisbericht2010\\_web.pdf](http://www.ufz.de/export/data/1/26111_Gruenau_2009_Ergebnisbericht2010_web.pdf)

