

Christine Dissmann
Die Gestaltung der Leere

ungs- oder Anpassungsmaßnahmen es je bewirken können. Ab einem kritischen, fortgeschrittenen Zustand der Entvölkerung lassen sich die Brachräume einer Stadt auch bei viel gutem Willen nicht mehr als *räumliches Kompositionselement* lesen, als ein „Negativraum“, der als visuelles Gegengewicht zur positiven Materie (Arnheim) wirkt und eine eigene Kraft entfaltet. Ähnlich wie in der Musik, wo erst die Pause das Stück strukturiert und in seiner Gesamtheit zum Klingen bringt, dieses aber abreißt, wenn die Pause zu lang wird, so verhält es sich auch mit den Leeräumen in der Stadt: werden es ihrer zu viele, verlieren sie ihre Wirkung als organische Atemräume für die Stadtentwicklung. Durch das allmähliche Erodieren einer Stadt wird ihr Innerstes nach außen gekehrt, das Unten Liegende treibt nach oben, Sichtbares wird unsichtbar und Unsichtbares sichtbar, Marginales wird wichtig und Erhabenes sinkt in Vergessenheit.

Gesellschaftliche Implikationen der leeren Stadt

Natürlich beschränkt sich die Veränderung einer Stadt, die von ihren Bewohnern verlassen wird, keineswegs auf den physisch fassbaren Raum, den äußeren Anschein oder die ästhetische Gestalt, auch wenn die räumlich-strukturellen Veränderungen auf den sozialen Raum, seine ökologischen Qualitäten und das kulturelle Leben in der Stadt zurückwirken. Die gegenseitige Abhängigkeit physischer und nicht-physischer Determinanten bildet ein komplex ineinander verzahntes Wirkungsgefüge, das nicht in linearer Folge nacherzählbar ist. Daher ist eine Zusammenstellung morphologischer Veränderungen der leeren Stadt hier um eine Beschreibung der wichtigsten Folgeerscheinungen auf das urbane Leben zu ergänzen.

Leerstand als ökonomisches Dilemma

Unter wirtschaftlicher Perspektive ist die Leere zunächst einmal das Fehlen einer finanziell einträglichen Nutzung von Flächen und Gebäuden und als solches ein Zustand, der sich auf den ökonomischen Wert des Wirtschaftsgutes Immobilie auswirkt. Je nach Marktlage und Nachfrage kann die Bindung einer Fläche an bestimmte Miet- oder Nutzungsverträge bzw. das Nicht-Vorhandensein einer solchen Bindung ihren Wert steigern oder mindern. Im Unterschied zu den meisten anderen Handelsgütern ist die Spanne des möglichen Wertzuwachses oder Verlustes von Immobilien außerordentlich hoch, gefragte Lagen in boomenden Zentren erzielen mitunter Phantasiepreise, während Immobilien in Lagen mit prekärer wirtschaftlicher Perspektive nicht nur ihren

Marktwert sukzessive bis zum Totalverlust verlieren können, sondern durch anfallende Steuerlast und laufende Unterhaltskosten das Vermögen ihres Eigentümers verschlingen können.

Leerstehende Gebäude und Grundstücke stehen in enger wechselseitiger Beziehung zu den lokalen und regionalen, in manchen Fällen auch den überregionalen oder sogar internationalen wirtschaftlichen Bedingungen. Im Regelfall ist Leerstand eine Folgeerscheinung von lokalen Wirtschaftskrisen und ökonomischen Umstrukturierungsprozessen, nicht selten auch von spekulativen Praktiken der Immobilienwirtschaft vor Ort. Wird dieser Leerstand nicht abgefangen durch wirtschaftlichen Aufschwung oder einer Umstrukturierung des Immobilienmarktes, so läuft er Gefahr, seinerseits Auslöser einer ökonomischen Abwärtsbewegung zu werden.

Für eine Stadt bedeuten weniger Einwohner ganz konkret weniger kommunale Einkünfte und damit weniger Spielraum bei den laufenden Kosten und für Investitionen. Öffentliche Einrichtungen müssen schließen, der öffentliche Nahverkehr wird eingeschränkt, Gegenden werden schlecht erreichbar und damit weiter benachteiligt, es wird gespart an nächtlicher Beleuchtung, an der Reinigung und Instandhaltung der städtischen Infrastruktur. Gehen die Einkünfte in einem Maße zurück, dass eine Stadt den in der Regel 30 Prozent betragenden Eigenanteil von Förderbeträgen nicht mehr aufbringen kann, verdoppelt das Ausbleiben von Fördermitteln den Armutseffekt. Dieser Mechanismus beinhaltet die Gefahr des Abstiegs im Städte-Ranking¹² und den Statusverlust einer Stadt. Für den Eigentümer führen Mietausfälle zu einem Anstieg der nicht umlegbaren Unterhaltskosten, die wiederum über kurz oder lang zu betriebswirtschaftlichen Problemen führen. So liegt beispielsweise bei Wohngebäuden der ökonomische Umschlagspunkt, ab dem der Besitz unrentabel wird, je nach Art und Typ bei 15 Prozent – 20 Prozent Leerstand. Danach kostet der Unterhalt eines Gebäudes mehr, als damit verdient werden kann und diese Kosten können Besitzer rasch in den Konkurs treiben. Vor allem für Kommunen, die Allein- oder Teileigentümer großer Wohnungsgesellschaften sind, können nicht belegte Wohnungen

12 Städterankings sind eine beliebte Beschäftigung nicht nur von Wirtschaftsforschungsinstituten, sondern auch von populärwissenschaftlichen Medien. Hierbei werden höchst unterschiedliche Fragestellungen wie z.B. Wo ist der Wohlstand am höchsten? Welche Städte entwickeln sich besonders dynamisch? Wo werden die meisten Investitionen getätigt? Wo befinden sich die besten Unis? Wo ist die Lebensqualität am höchsten? mit unterschiedlichen Mitteln (Vergleich Wirtschaftsdaten, Leserumfragen, etc.) beantwortet. Trotz dieser spekulativen Datenlage sind Städterankings wegen ihrer medialen Verbreitung ein wichtiges Moment für die äußere Imagebildung einer Stadt.

zum Verhängnis werden. Der drohende Konkurs von Wohnungsunternehmen ab einem kritischen Leerstand und die auch nach einem Konkurs weiterhin hohen laufenden Kosten für Instandhaltung, infrastrukturelle Versorgung und Grundsteuer machen ein leerstehendes Gebäude zu einem reinen Kostenfaktor, das nach dem Bankrott der Eigentümer die Kassen der Kommunen belastet. Die traditionell enge Kopplung der Immobilienwirtschaft an die allgemeine wirtschaftliche Stimmung wird zum Problem, die strauchelnde Branche zieht viele andere Gewerbe mit sich hinab. Das negative Image, das von unvermieteten Flächen ausgeht, trägt zur Verstärkung der ökonomischen Problemlage bei. Leerstand erschwert die Neuvermietung und den Verkauf, führt zu einer Rückstellung von Investitionen der Eigentümer, der Verweigerung von Krediten der Bankinstitute und steigenden Problemen mit Verschmutzung und Vandalismus. Die Marginalisierung von Leerstandsgebieten erhöht die Gefahr von Ansiedlung marginalisierter Funktionen,¹³ die wiederum zu einer weiteren Stigmatisierung führen.

Die prinzipielle Langlebigkeit, Unbeweglichkeit und der hohe Materialwert von Immobilien verkompliziert dabei einen Selbstregulationsmechanismus des Marktes. Bei fehlender Nachfrage verschwindet die *Handelsware Immobilie* nicht einfach vom Markt, sie wird auch nicht von anderen Märkten absorbiert, sondern bleibt als Altlast, Geldvernichtungsmaschine und nicht zuletzt als kulturelles Dilemma stehen. Der typische Zyklus von Verknappung und Überproduktion kommt vor allem in strukturschwachen Regionen mit schlechten wirtschaftlichen Aussichten nicht zur Anwendung, ein geeignetes alternatives Instrument zum Ausgleich von Angebot und Nachfrage außer Abriss ist gegenwärtig offensichtlich nicht bekannt (vgl. Kil 2001; 12).

Gleichwohl gibt es durchaus Profiteure des Leerstandes und des Wertverlustes. Zum einen ermöglichen der Angebotsüberhang und die sinkenden Immobilienpreise mehr Mieterhaushalten, preisgünstige und größere Wohnungen zu kaufen oder Mietabschläge durchzusetzen (Franz 2001, 31). Mehr Wahlmöglichkeit und eine höhere Bewegungsfreiheit sorgen dafür, dass bereits die Rede ist von *Schnäppchenjägern*, die nach einem dramatischen Preisverfall den Eigenheimmarkt in Ostdeutschland beleben und Häuser für einen Bruchteil ihres Herstellungswertes kaufen. Vor allem Rentner und Familien auf der Suche nach

13 Susanne Hauser erwähnt im Zusammenhang mit stillgelegten Industriegrundstücken die Beobachtung, dass marginalisierte Gebiete für die Abfallwirtschaft interessant werden, deren Ansiedlung einer rehabilitierenden Entwicklung des Gebietes aber im Weg stehen (Hauser 2001; 65).

einem Ferienhaus sind Nutznießer der niedrigen Immobilienpreise in manchen Regionen.¹⁴

Soziokulturelle Verluste

Brachräume in der Stadt entstehen so gut wie immer durch Abwanderung der jungen, mobilen, leistungsstarken und gut ausgebildeten Mitglieder der Gesellschaft. Überspitzt und doch den Kern der Wahrheit treffend werden die Zurückbleibenden als der *traurige Rest* bezeichnet, der keine andere Wahl hat, als zu bleiben, oder auch die so genannten *A-Gruppen: Ausländer, Arme, Alte, Alkoholiker, Alleinerziehende*. Der Wegzug genau jener Haushalte, die traditionell den größten Beitrag zu wirtschaftlicher Prosperität und sozialer Stabilität leisten, hat verstärkende Folgen für den existierenden Trend der sozialen Segregation in Deutschland. Für die ohnehin Benachteiligten verschwinden nicht nur angestammte Nachbarn und soziale Netze, es sind auch massive Einschränkungen der Nahversorgung, der Bildungs- und Freizeitangebote, der medizinischen Versorgung und des Angebots an Dienstleistungen und kulturellen Veranstaltungen zu beklagen. „Die Konzentration von Benachteiligten wirkt sich zusätzlich benachteiligend für Bewohner aus, arme Viertel machen die Bewohner ärmer, verfestigen die soziale Ungleichheit nicht nur, sondern verschärfen sie auch“ (Häußermann 2003; 150). Die Zuweisung von Belegwohnungen durch Wohnungsämter verschärft teilweise die Abwärtsspirale, es entstehen Quartiere, in denen sich Benachteiligte konzentrieren, spezifische sozialräumliche Milieus bilden sich aus, in denen bestimmte milieubedingte Denk- und Verhaltensweisen vorherrschen.¹⁵ Die geringe materielle Ausstattung und das negative Image solcher Viertel haben nicht selten eine Stigmatisierung der Bewohner zur Folge, die diese im schlimmsten Falle verinnerlichen und in Rückzug und Resignation äußern. Vor einer pauschalen Disqualifizierung solcher „Problemquartiere“ wird allerdings in der Soziologie

14 Im Sommer 2007 machte die Stadt Leipzig von sich reden, als sie im Westen Deutschland gezielt Rentner als neue Bewohner für ihre Stadt umwarb, mit dem Hinweis auf die kulturelle Vielfalt der Stadt und die vergleichsweise günstigen zentrumsnahen Wohnungen. Martina Farmbauer: „Opa, komm doch rüber. Leipzig wirbt im Westen um Senioren als ‚Neubürger‘“. In: *Süddeutsche Zeitung* Nr. 135 vom 15.6.2007; 1.

15 Entleerte und zunehmend verwahrloste Gegenden sind Hinweis auf Brennpunkte sozialer Problemlagen, aber diese treten bei weitem nicht mehr nur in „klassischen Problemquartieren“ auf. Armut und soziale Schief lagen finden sich heute auch in baulich sanierten Wohnvierteln oder in als „Sozialwohnungen“ errichteten Neubauten (Häußermann 2003; 147).

gewarnt: Gerade diese Quartiere können ein hohes Potenzial wertvollen *Sozialkapitals* beherbergen, das auf selbstorganisierten Hilfssystemen, starker Wohnortsbindung, und dem Vorhandensein von *Nischen* für anderswo marginalisierte Gruppen beruhe. Vor allem diese *Nischen*, günstige und deregulierte Räume abseits herrschender Marktstrukturen bieten einen Schutzraum für Experimentalisten, Gründer, Aussteiger und andere Menschen, die ansonsten kaum die Möglichkeit hätten, ihren Lebensentwurf zu verwirklichen. Und so kann im positiven Fall und unter Inkaufnahme des Verlust sozialer Sicherheit solche Räume einen Gewinn an persönlicher Freiheit für seine Bewohner bedeuten, der eine neue soziale Vielfalt, das Herausbilden neuer Arbeitsformen, kreativer Lebenskulturen und neue Formen des gesellschaftlichen Miteinanders befördern kann (Vgl. hierzu: Overmeyer 2005, Lange, Matthiessen, u.v.m.).

Die psychologische Wirkung urbaner Brachräume

Orte des „Nicht mehr – Noch nicht“ sind die räumlichen Symptome eines tiefgreifenden Gezeitenwechsels und fordern unser Wahrnehmungsbewusstsein in bisher ungekannter Weise heraus. Obwohl die psychologischen Implikationen, die der Anblick sich entleerer Transformationsräume mit sich bringt, natürlich nicht alleine unter räumlich-strukturellen oder ästhetischen Gesichtspunkten zu reflektieren sind, bieten die Hinweise Rudolf Arnheims auf das Empfinden von Verlorenheit und den Verlust des Gefühles für die eigene Position einen wertvollen Hinweis auf unser Sehen von Brachräumen (Arnheim 1977; 20f.). Für unsere nach Einordnung suchende Wahrnehmung scheinbar ohne Sinn und Zusammenhang (außer dem der offensichtlichen Krise), abgekoppelt von der vertrauten städtebaulichen Verwertungslogik dämmern diese Flächen jedoch nicht einfach friedlich vor sich hin, sondern tragen die psychologische Implikation der Verunsicherung und der Angst in sich. Strukturwandelbedingte Leerräume werden von einer großen Mehrheit der Bevölkerung vornehmlich unter dem Aspekt ökonomischen Niedergangs wahrgenommen. Als physisch-materielle Anschauung eines „umfassenden lebensweltlichen Strukturbruches“ (Dürschmidt 2004) haben sich auch für Unbeteiligte die sozioökonomischen Begleitumstände ihrer Entstehung als Subtext angereichert, der stets mitgelesen wird. Ist bereits die „normale“ Baulücke einer prosperierenden Stadt Projektionsraum unterschiedlicher und meist widerstreitender Interessen, so öffnen die im großen Maßstab anfallenden Brachflächen der Städte in der Strukturkrise eine beträchtliche Bandbreite ambivalenter Deutungsmöglichkeiten.