

Problemstellung und Ziele zur Stadtentwicklung

„Caprichos zur Stadtentwicklung“

Dr. H. Neumann, Landespräsident Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.

1. Einleitung

Noch in den 80er Jahren war eine auf dem Parteitag der SED formulierte Hauptaufgabe die Lösung der wohnungswirtschaftlichen Probleme der damaligen DDR.

Dabei wurde die Losung ausgegeben: „Nicht jeder seine Wohnung, sondern jeder eine Wohnung.“

Die Lösung des wohnungswirtschaftlichen Problems war damals also auf das wirtschaftlich mögliche und machbare Maß heruntergeschraubt worden.

Wohnbedürfnisse hatten sich dem unterzuordnen.

Ein Jahrzehnt danach beschäftigen wir uns nun mit der Frage, wie mit offensichtlich überschüssigem Wohnraum umgegangen werden muss.

Die damalige Losung scherzhaft auf heute interpretiert würde lauten: „Nicht jeder eine Wohnung, sondern jeder zwei!“

Diese zu Anfang positiv empfundene Entwicklung (der Wohnungsmarkt entspannt sich) wird mittlerweile richtigerweise als Bedrohung erkannt.

Die Wohnungswirtschaft ist nur zuerst davon betroffen, die Versorgungswirtschaft, die Industrie – insbesondere die Bauindustrie – werden in zeitlichem Abstand, bzw. unmittelbar folgen.

Bereits jetzt allerdings berührt das wohnungswirtschaftliche Problem einen Lebensnerv der Gesellschaft. Uns steht ein Wertewandel, ein sogenannter Paradigmenwechsel bevor. Nicht nur Art, Größe, Lage und Ausstattung einer Wohnung wird hinterfragt werden, sondern das gesamte Wohnumfeld, aber auch die Eigentums- und Besitzverhältnisse. Während in den vergangenen Jahrzehnten die Sanierung und Modernisierung von Wohnungen fast immer zu einem Wertzuwachs führte, sehen wir uns nun der Tatsache gegenüber, dass ein rapider Wertverfall eingetreten ist und durch Sanierungs- und Investitionsmaßnahmen keine Aufwertung, sondern höchstens eine Stabilisierung des Marktwertes erfolgen kann.

Wer von Rückbau oder Stilllegung spricht, muss sich darüber im Klaren sein, dass hier Eigentum – das hier Werte, d.h. vergegenständliche Arbeit – im ökonomischen Sinn zunichte gemacht wird.

Daraus ergeben sich ganz entscheidende Fragen der Finanzierung aber auch der Förderung und der Förderungsnotwendigkeit durch den Staat.

Hinzu kommt eine existenzielle Komponente. Die derzeitige Situation bedroht Tausende von Eigentümern nachhaltig in ihrer Existenz.

Der Sozialismus hat durch die Schaffung bestimmter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen die Eigentümer „nur“ ersatzlos enteignet, ihnen aber ihre Lebensgrundlage, d.h. ihr persönliches Einkommen und sonstiges Vermögen belassen. Durch die jetzige Entwicklung sind Eigentümer und ganze Familien in ihrer wirtschaftlichen Existenz nachhaltig bedroht, denn sie haften nicht nur mit dem Wert der Immobilie sondern mit ihrem gesamten Vermögen und Arbeitseinkommen.

Nicht zu unterschätzen ist auch die psychologische Komponente, dass erstmals in der Menschheitsgeschichte großflächig in einem ganzen Land Immobilienwerte nicht mehr durch Verknappung steigen, sondern, von Ausnahmen abgesehen, eine rapide Entwertung erfahren werden.

In diesem enormen Spannungsfeld suchen die Akteure, d.h. Eigentümer, Politiker, Planer, Architekten, aber auch Banken nach Lösungswegen für das Problem „Stadtumbau Ost.“ Die Aufgabe meines Vortrages ist, Problembereiche zu verdeutlichen und anzureißen, damit in den nachfolgenden Diskussionen, vielleicht aber auch in den nachfolgenden Wochen und Monaten diese Fragestellungen vertiefend bearbeitet werden können.

1. Problem: Wie sehen eigentlich die Wohnbedürfnisse in den nächsten Jahren und Jahrzehnten aus?

Bisher gibt es wenig gute und geeignete Ansätze, die Wohnbedürfnisse in der Zukunft zu erforschen und zu prognostizieren.

Allen bisher getätigten Umfragen haftet der Mangel an, dass sie in einer Zeit der Wohnungsknappheit durchgeführt wurden, d.h. dass die Entwicklung der Bedürfnisse, die sich in einer Zeit des Überschusses einstellt, nicht berücksichtigt wurde.

Die Bedürfnisentwicklung hängt allerdings auch von bestimmten Randbedingungen (Realeinkommen, Kostenstrukturen, Entwicklung der Lebens- und Arbeitswelt usw.) ab. Während man in der Vergangenheit Wohnbedürfnisse noch sehr gut

prognostizieren konnte (Bild 1), muss man heute feststellen, dass es „das einzige Konzept“ für das zukünftige Wohnen nicht mehr gibt.

Bild 1

➔ Wohnen in der Jahrhundertwende	
Wohnbedürfnis für die klassische Familie	
Großbürgertum	→ Villenviertel
Beamte + Kleinbürgertum	→ Gründerzeithäuser z.B. Magdeburg Wilhelmstadt
Arbeiter	→ Gründerzeit mit Hinterhausbebauung in Nähe der Fabriken z.B. Magdeburg Buckau
➔ Wohnen heute	
Wohnbedürfnis für Lebensabschnitte	
„Single“	→ * bis 30 Jahre * „reife“ Single * alleinstehende ältere Menschen
„Wohngemeinschaft“	→ z.Z. noch hauptsächlich bis 30 Jahre
„Familie“	→ * kinderlos * mit Kindern
BEACHTTE: Lebensformen sind heute nur noch schwer Gebäudetypen zuzuordnen!	
➔ aber allgemeine Kennzeichen!	
bereits Tucholsky 1927:	
„Ja, das möcht' se: Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse, vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße.....“	

Richtig scheint aber allgemein die Aussage zu sein, dass das Leben und damit auch das Wohnen, in zunehmendem Maße individualisiert und dass die Wohnung ein Gegensatz zur immer hektischer werdenden Arbeits- und Lebenswelt werden muss. Dominant für die zukünftigen Anforderungen an Architektur im Wohnen wird das Verhältnis von Individualität und Kommunikation sein.

Das Wohnen wird individuell wie die Gesellschaft selbst und Wohnwünsche können auch in bestimmten Grenzen manipuliert werden.

2. Problem: Wie sieht die Siedlung, die Stadt der Zukunft aus?

Überall in den Oberzentren der neuen Bundesländer wird zur Zeit an den Stadtentwicklungskonzeptionen gearbeitet.

Im Vordergrund steht hier die stadtplanerische Komponente, d.h. die Anordnung von Gebäude- und Freiflächen, von Verkehrs- und Infrastruktur, die Definition von allerlei Bereichen wie Kerngebieten, Schrumpfungsbereichen, Umstrukturierungsbereichen und ähnlichem.

Sehr wenige Ansätze gibt es zur Zeit für die Umgestaltung von Gebäudesubstanz, insbesondere im innerstädtischen Altbereich.

Wesentlich mehr Vorstellungen und Ideen gibt es für die Großsiedlungsbauten.

Hier wurde in der Vergangenheit schon viel Kraft und Geld investiert, um nicht nur städtebauliche Mängel auszugleichen, sondern auch Gebäudestrukturen neuen Wohnbedürfnissen anzupassen.

Nun endlich liegt das Hauptaugenmerk auf der historischen Innenstadt.

Man hat erkannt, dass Individualität und Identität einer Stadt nur durch die Entwicklung der historischen Gebäudesubstanz erreicht werden können.

Alle meine persönlichen Bemühungen für Vorschläge zur Gestaltung der Hochbausubstanz für die heutige Tagung einen Referenten zu gewinnen, sind leider gescheitert.

Als Diskussionsgrundlage für den heutigen Tag möchte ich Ihnen daher einige Ideen vorstellen, die in der Diskussion mit Städteplanern, Architekten und Bauherren entstanden sind und die ich bereits im März diesen Jahres den Teilnehmern des Forums „10. Jahrestag Haus & Grund Sachsen-Anhalt“ übergeben habe.

Sie tragen die Bezeichnung „Städtebauliche Caprichos“ in thematischer Anlehnung an Skizzen und Entwürfe des spanischen Malers Francesco Goya.

Goya war neben Velazquez einer der großen spanischen Hofmaler; er war aber auch ein politisch und gesellschaftlich engagierter Mensch. Seine Empfindungen und Ideen zum damaligen Spanien, insbesondere unter der Herrschaft der Inquisition, hatte er in „Caprichos“ aufgezeichnet.

Nun möchte ich damit nicht sagen, dass städtebauliche Doktrinen und Anschauungen wie eine Art Inquisition auf unserem Denken liegen.

Jedoch weiß ich von unserem Präsidenten, der diese Zeichnungsmappe einem Architekten aus der Nachbarschaft überreichte, dass sie Bestürzung und Abwehr

auslöste, weil Lebensmaximen von Architekten und Städteplanern sowie ihre Grundanschauungen in Frage gestellt werden.

Aber in einer experimentellen Phase des Stadtumbaus muss es erlaubt sein, oder ist es sogar zwingend, sich auf völlig neue Art und Weise auseinander zu setzen.

Wie kann ich also alte Gebäudestrukturen auflösen und kann die Innenstädte wieder interessant machen?

Das erste Problem (Bild 2) ist die dichte Bebauung ohne Freiräume in den Innenstädten.

Um Identität zu erhalten, müssen zweifellos die historischen Ansichten erhalten bleiben. Im Hofbereich kann man allerdings wesentlich auflockern und entfalten.

Der traditionelle „Kubus des Mehrfamilienhauses“ sollte aufgebrochen werden.

Man kann die Häuser terrassieren, man muss Balkone und Loggien einbauen, die kleine persönliche Ruheinseln mit einer eigenen Individualität sein sollen.

Hier ergibt sich auch ein weites Experimentierfeld für künstliche Beleuchtung, neue Werkstoffe, insbesondere beschichtete Gläser.

Ein zweites Problem (Bild 3) sind die sogenannten Ausfallstraßen, in denen keiner mehr wohnen will. Dazu bieten sich zwei Lösungsvorschläge an.

Die meisten Mehrfamilienhäuser sind so konzipiert worden, dass die Wohn- und Schlafräume immer (oft auch ohne auf die Himmelsrichtungen zu achten) auf die Straßenseite hinausgehen. Sie hatten in der Entstehungszeit repräsentative Funktionen. Hier sollte man überlegen, das Innere, sozusagen die „Eingeweide des Hauses“ um 180° zu drehen. Räume mit funktionalem Charakter gehören zur Straßenseite, zusätzlicher Lärmschutz, wie Schallschutzverglasung und evtl. sogar künstliche Belüftung reduzieren die Störfaktoren.

Die Erholungs- und Erlebnisfunktion dieser Wohnungen müssen auf dem rückwärtigen Hofbereich entwickelt werden.

Noch radikaler ist die Lösung Nummer zwei (Bild 4), wo das im ersten Bild an der Ausfallstraße stehende Gebäude zu Gunsten der rückwärtigen Bebauung zur funktionalen Lärmschutzwand umgebaut wird. Hier wäre es möglich, das Gebäude teilweise zu entfernen, aber auch Nebenräume wie z.B. Garagen, Abstell- oder Freizeiträume in die verbleibende Bausubstanz zu integrieren.

Die Umgestaltung und der Unterhalt solcher Substanz ist ein praktisches Problem, für das nachfolgend Herr RA Kiesel erste Lösungsansätze anbieten wird.

Weiterhin ist es, wie im zweiten Bildteil gezeigt, denkbar, nicht immer unbedingt das Hinter- oder Seitenhaus dem Abriss zuzuführen, sondern die benötigten Freiräume durch einen Teilabriss oder eine vollständige Entfernung des Vorderhauses zu gewinnen.

Auch hier erfüllt der verbleibende Restteil die Funktion einer Lärmschutzwand für die dahinter liegende, nunmehr optisch und funktional aufgewertete Bausubstanz.

Ein drittes Problem (Bild 5) sind immer wieder die sehr engen Straßen, mit teilweise sehr hoher Bausubstanz. Oft existieren auch schon Abrisslücken.

Hier wird vorgeschlagen, statt komplexer durchgehender Grünzüge, einer versetzten Lückenbebauung den Vorzug zu geben. Die verbleibenden Häuser erhalten Licht, Luft und Sonne. Die optische Enge der früheren Straße bleibt dann erlebbar, wenn die Zwischenräume mit Begrünung gefüllt werden.

Lassen Sie uns doch noch kreativer werden.

Die folgende Idee basiert auf dem Lösungsansatz, der Einbeziehung einer zweiten Ebene.

Die Lösung 1 (Bild 6), wo faktisch die ehemalige Erdgeschosszone zur Funktionalzone für die umliegenden Häuser umgewandelt wird, mag noch relativ fantastisch erscheinen.

Eine zweite Lösung (Bild 7), nun allerdings in den Hofbereichen von eng bebauten Vierteln, wo Abstellräume, Parkflächen etc. geschaffen werden, erscheint durchaus realisierbar.

Statt der klassischen Tiefgarage mit immer neuen Abdichtungsproblemen sollte man eine funktionale, offene Bauweise bevorzugen und auf standardisierte Bauteile, insbesondere Betonfertigteile zurückgreifen.

Die in ihrer Funktion sehr stark eingeschränkten Erdgeschosszonen (früher kleine Ladenlokale oder Wohnungen), die heute oft ohnehin leer stehen, werden zu Funktionalräumen umgewandelt, im Extremfall – falls es statisch möglich ist – sogar in die Hofnutzung einbezogen.

Eine weitere Lösung für den Straßenbereich zeigt das folgende Bild. (Bild 8)

Hier wird die Erdgeschosszone zu Gunsten des Funktionalraumes der Straße reduziert. Eine verbreiterte Verkehrsfläche und eine geschützte Fußgängerzone geben dieser Bausubstanz nunmehr die Chance, sich zu einem außerordentlich interessantem Einkaufsraum zu entwickeln.

Auch hier werden allerdings Insellösungen einzelner Eigentümer nichts erbringen, sondern es muss ein Konzept für eine Straße, oder ein Quartier erarbeitet werden.

Ein letzter Vorschlag, der bereits bei einigen Architekturbüros auf sehr große Zustimmung gestoßen ist, möchte ich im letzten Bild (Bild 9) vorstellen.

Gerade in kleineren und mittleren Städten, allerdings auch in den Großstädten Halle und Magdeburg sind Häuser aus den 30er Jahren anzutreffen, die in Anlehnung an die Ideen des Bauhauses Dessau gestaltet worden sind.

Die vorhandene Situation zeigt der erste Bildteil. Meist ist ein Vorgarten vorhanden, ein Hausgarten auf der Rückseite schließt sich an. In den Häusern sind 4, meist allerdings 6 Wohnungseinheiten mit ca. je 60 m² Wohnfläche vorhanden.

Die Zimmer sind sehr klein, insbesondere das Bad entspricht nicht mehr den derzeitigen Wohnvorstellungen. Trotzdem sind diese Häuser wegen ihrer individuellen Bauweise und ihrer Kleinteiligkeit immer noch (besonders bei Rentnerhepaaren) sehr beliebt.

Für die Zukunft könnte man sich allerdings eine Weiterentwicklung dieser Gebäudesubstanz zu einer Stadtvilla vorstellen.

Wird, wie im folgenden Bildteil dargestellt, ein derartiges Objekt quasi in zwei Reihenhäuser aufgeteilt, so ergibt sich ein multifunktionaler Gebäudetyp mit einer völlig neuen Qualität.

Im vorderen Teil wird ein separater Zugang zum Erdgeschoss geschaffen, im hinteren Teil (Bild 10) verbindet ein Glasanbau mit innenliegender Treppe funktional die einzelnen Wohngeschosse miteinander, gibt dem ganzen Gebäude allerdings auch Lebensqualität und eine eigene architektonische Note.

Bei vormals 3 Wohnungen à 60 m² ergibt sich nun eine Wohnfläche von 180 m² plus einem ausbaufähigen Dachgeschoss. Das alte Treppenhaus bleibt erhalten, beide nebeneinander liegende Häuser sind zur Nutzung berechtigt.

Durch die doppelte Zugangsmöglichkeit über die Außentreppe und das alte Treppenhaus ergeben sich nun multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten.

Einige wären aufzuzählen:

- im Erdgeschoss: Büro
- 1. und 2. Obergeschoss: Wohnnutzung
- Dachgeschoss: Freizeit und Erholung, evtl. Dachgarten
- Mehrgenerationenhaus:
Die Möglichkeit der Abgeschlossenheit der Wohnungen, die Erreichbarkeit durch das separate Treppenhaus ermöglicht eine individuelle Aufteilung.
- Kombination Eigennutzung und Vermietung
Bereits von der Konzeption ist das Haus ein Einfamilienhaus mit wahlweise ein- oder zwei Einliegerwohnungen.

Wie Sie sehen, kann man unsere Innenstädte in vielfältigster Art und Weise neu ordnen und auch nutzen. Allerdings begegnen wir bei der Durchführung solcher Projekte Problemen, die grundsätzlicher Natur und Bedeutung sind. Einige möchte ich kurz anreißen.

a) Ballungsraum oder „Siedlungsbrei“

Unser Selbstverständnis von der Stadt als hochverdichtetem Ballungsraum scheint ins Wanken zu geraten. Die Auflösung und der Rückbau städtischer Strukturen erfasst allerdings nicht nur die Bereiche Kommunikation, Infrastruktur und Ökologie, sondern es betrifft auch die praktische Kernfrage, die zur Zeit alle Stadtentwicklungskonzepte beantworten müssen (oder müssten?).

Bleibt die Siedlungsfläche erhalten und wird ausgedünnt?

ODER

Ziehe ich mich zu Gunsten eines verdichteten Ballungsraumes aus der Fläche zurück?
Hierzu werden wir im folgenden noch interessante Vorträge hören.

b) Primat von Gebäudeentwicklung vor der Stadtplanung

Bisher war die Arbeit an den meisten Stadtentwicklungskonzepten hauptsächlich stadtplanerisch determiniert.

Ich bin allerdings der Auffassung, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäudesubstanz primär darüber entscheiden, welche stadtplanerischen Ziele überhaupt verwirklicht werden können.

Wenn wir allerdings ein Primat der Gebäudeentwicklung vor der Stadtplanung anerkennen, dann wird der Eigentümer (oder eine partielle Menge von Eigentümern) in dieser Phase des Rückbaus und der Veränderung die Stadtentwicklung und Stadtplanung entscheidend beeinflussen.

Die Eigentümermotivation und Eigentümerunterstützung wäre folgerichtig der

eigentliche Schlüssel zur Umgestaltung, insbesondere der Innenstädte.

c) Quartiere statt Einzelhäuser entwickeln

Bisher sind in den Innenstadtgebieten schon beachtliche Sanierungserfolge erzielt worden.

Leider haben sie sich in den meisten Fällen auf die Sanierung von Einzelgebäuden und Grundstücken bezogen. Die allerdings oben abgeleitete gravierende Umgestaltung der Bausubstanz erfordert ein Denken in Quartieren und nicht mehr in Einzelhäusern.

Die Siedlungsbildung als entscheidendes Merkmal des Gutes Wohnung wirkt nur im Quartier. Die Umgestaltung der Infrastruktur, des ruhenden Verkehrs und des Gleichgewichts von Sanierung, Abriss und Neubau kann nur über einen Interessenausgleich verschiedenster Einzeleigentümer in einem Quartier realisiert werden.

Hinzu kommen entscheidende Synergie-Effekte, die sich durch das wesentlich höhere Bau- und Kreditvolumen logischerweise ergeben. Derartige Organisationsmodelle zu entwickeln ist eine der vorrangigsten Aufgaben, wenn ich Stadtumbau Ost zukunftsfähig betreiben will.

3. Der private Eigentümer und seine Interessenorganisation

Bereits mehrfach hat unser Verband auf die katastrophale wirtschaftliche Situation des privaten Eigentümers hingewiesen.

Das Kernproblem aller Vermieter ist im Augenblick die nicht kostendeckend erzielbare Miete.

Es ist sicher auch richtig, dass der Staat gegenüber der Wohnungswirtschaft eine gewisse Fürsorgepflicht hat, denn er hat die jetzige Situation durch immer neue Eingriffe in ökonomische Prozesse herbeigeführt. Alles spricht zwar vom Wohnungsmarkt, aber bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts, als der Staat begonnen hat, mit allerlei Regularien in das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter einzugreifen, gibt es ihn nicht mehr.

Allerdings kann man nicht die Augen davor verschließen, dass eine Subvention von Industrie- und Wirtschaftszweigen und damit der Wohnungswirtschaft politisch auf keinen Fall durchsetzbar sein wird. Nicht also die Subvention des Bestehenden, sondern der Umbau der Gebäudesubstanz zu marktfähigen und marktgerechten Objekten muss Gegenstand unserer Bestrebungen und auch der zielgerichteten politischen Forderungen sein.

Abschließend dazu einige Gedanken:

- Mehr Struktur als Wohnungsbauförderung

Die klassische Wohnungsbauförderung mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung herzustellen, wird durch die jetzige Marktlage ad absurdum geführt.

Wir brauchen das Primat der Strukturförderung, eine Beschränkung von Belegungsrechten und Mietpreisgrenzen.

Obsolet ist auch die Frage, ob primär Objekt- oder Subjektförderung durchzuführen ist. Bei einem niedrigen Mietniveau spart der Staat Wohngeld ein, dass nun seinerseits eigentlich für Strukturmaßnahmen eingesetzt werden müsste.

- Förderung einfacher gestalten / Quartierssanierung extra fördern

Die jetzige Situation erfordert möglichst überschaubare und modular aufgebaute Förderungsprogramme.

Nicht für jede Richtlinie einen neuen Antrag, sondern ein Antrag mit Modulen, die z.B. Abriss, Modernisierung/Sanierung, Wohnumfeldgestaltung und Umnutzung heißen könnten.

Wenn man erkennt, dass (zumindest im Innenstadtbereich) der Quartierssanierung Priorität zukommt, muss man sie auch zusätzlich fördern. Weiterhin müssen Modellprojekte, die methodische Grundlagen entwickeln, unterstützt werden.

- Wohneigentumsbildung nicht mehr behindern, sondern fördern

Die Umgestaltung unserer Städte kann nur bevorzugt über Wohneigentumsbildung ablaufen.

Bestimmte gestalterische Prozesse lassen sich nur erreichen, wenn kleinteilige Einheiten vorhanden sind (siehe Vorschlag der Stadtvillen oder der Quartiersgestaltung), zum anderen können finanzielle Mittel von privaten Eigentümern nur dadurch gewonnen werden, dass ein Teil der Bausubstanz in Kapital verwandelt wird.

In der Vergangenheit hat allerdings aus politischen Gründen der Staat immer wieder versucht, die Wohneigentumsbildung zu behindern statt zu fördern.

Die jetzige Devise muss lauten: Nicht den Eigentümer des Mehrfamilienhauses an der Aufteilung behindern, sondern Eigentumsbildung unter allen Umständen fördern!

Dazu gehört aber auch, dass Wohneigentumsgesetz völlig zu überarbeiten, Unnützes zu entfernen und Grundschemata zu Fragen vorzugeben, die eine divergierende Rechtsprechung bisher nicht ausfüllen konnte.

- *Paradigmenwechsel im Verhältnis Mieter/Vermieter, Mietrecht liberalisieren*

In der derzeitigen Marktsituation muss man sich von der Vorstellung trennen, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter die stärkere Position einnimmt.

Alle Mietgesetze waren bisher darauf eingerichtet.

Derzeit dominiert der Mieter gegenüber dem Vermieter und es wäre, überspitzt gesagt, an der Zeit zu überlegen, ob nicht endlich „Vermieterschutzgesetze“ erlassen werden.

Eine Liberalisierung wäre allerdings geeignet, die neuen Aufgaben, die mit dem Stadtumbau vor uns stehen, zu meistern.

- *Denkmalschutz – Chance und Hemmschuh*

Auf der Suche nach Identität und Individualität kommt dem Denkmal ein sehr hoher Stellenwert zu. Hilfreich im Prozess des Stadtumbaus ist es aber nur dann, wenn es neue Funktionen übernehmen kann, nutzbar und integrierbar ist.

Ein Denkmal, für das keine Nutzungsmöglichkeit mehr besteht, sollte hinterfragt werden. Diese Frage muss allerdings ernsthaft gestellt und darf nicht leichtfertig beantwortet werden. Mit großer Wahrscheinlichkeit steht aber dem Denkmalschutz im Zuge des Stadtumbaus ein Paradigmenwechsel bevor.

- *Motivation und Psychologie bei der Frage des Wohnens grundlegend umgestalten*

In einer Zeit des Wohnungsmangels war es unnötig, eine Werbestrategie für Mietwohnungen zu entwickeln.

Unterschiedliche Anbieter von Einfamilienhäusern standen allerdings schon immer untereinander im Wettbewerb und haben eine ausgeprägte Verkaufsstrategie und -psychologie entwickelt.

Begünstigt wurde das ganze durch eine doppelt so hohe Eigenheimzulage für den Neubau, durch Entfernungspauschalen und das Kreieren städtebaulicher Leitbilder.

Wer ernsthaft eine Entwicklung der Innenstädte fördern möchte, muss auf diesem Gebiet eine politische und psychologische Wende einleiten.

Haus & Grund, die Interessenorganisation vieler privater Haus-, Wohnung- und Grundeigentümer muss energisch fordern, aber auch den notwendigen Wandel mit den Mitgliedern bewältigen.

Unsere Devise muss es sein, mitzugestalten, selbstverständlich bei Interessenwahrung unserer Mitglieder. Wer in diesem Umgestaltungsprozess abseits steht, hat verloren, denn die Wandlungen vollziehen sich ohne und vielleicht gegen ihn.

Das Bauhaus Dessau hat gefordert, die Stadt neu zu denken.

Ich möchte heute sogar vorschlagen, die Stadt neu zu träumen.

Große Börsianer sagen, dass Börse zu 90 % Psychologie und zu 10 % Wirtschaftskraft ist.

Entfalten wir also unseren Ideenreichtum und unsere Kreativität und bringen ein Stückchen davon auch in die heutige Tagung ein.

Dr. H. Neumann

Brehna, am 29.11.2001