

Silberhöhe

Eine Großwohnsiedlung von Halle im Umbruch

Heinz Sahner

unter Mitarbeit von Katrin U. Zaborowski

Der Hallesche Graureiher 99-2

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg
Institut für Soziologie
1999

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	3
2	Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland vor dem Hintergrund zunehmender Einkommensungleichheit bei insgesamt wachsendem Wohlstandsniveau und Wahlmöglichkeiten der Mieter.	4
3	Die Situation ostdeutscher Städte: Schwierige Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Stadtentwicklung.....	5
4	Die Silberhöhe	9
4.1	Einige Strukturmerkmale im Vergleich zu anderen Stadtvierteln.....	9
4.2	Die Bürger und ihr Stadtviertel im Vergleich	12
4.2.1	Wohnsituation und Wohnumfeld	12
4.2.2	Dominante Wünsche: Sicherheit, Sauberkeit, Parkplätze	16
4.2.3	Identifikation mit der Stadt, dem Stadtviertel und Umzugswünsche	18
5	Was tun?	20
6	Fazit	23
	Literaturverzeichnis	25
	Verzeichnis der veröffentlichten Halleschen Graureiher	

1 Vorbemerkung

Die Silberhöhe, eine Großwohnsiedlung im Süden der Stadt, mit 30.726 Einwohnern (31.12.1997), das sind immerhin 11,5% der Einwohner von Halle, wird als sozialer Brennpunkt eingeschätzt. Die Kriminalitätsrate gilt als hoch, die lokale Bindung ist gering und der Bevölkerungsrückgang ist hier im Vergleich zu allen anderen Stadtteilen am höchsten. Dies verschärft durch zunehmende Leerstände die Problematik weiterhin. Was tun?

Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland sind Problemgebiete, nicht nur in Halle. Patentrezepte sind bisher nicht bekannt. Aber anders als in den meisten anderen ostdeutschen Großstädten kann jedoch in Halle auf die Ergebnisse von Bürgerumfragen zurückgegriffen werden, wenn es gilt, die Situation zu analysieren, und daraus Strategien zu entwickeln.

Das Institut für Soziologie führt in Kooperation mit der Stadt seit 1993 Bürgerumfragen (BU) durch (1993, 1994, 1995, 1997; vgl. Mnich/Schwiete 1996 und Petermann 1998), deren Ergebnisse bisher schon vielfältig in die städtische Planung und Entscheidung Eingang gefunden haben.

Geplant ist, zukünftig die Datenbasis durch die Integration städtischer Statistiken und vor allem durch prozeßproduzierte Daten (Daten, die im Zusammenhang mit Verwaltungshandeln entstehen) zu ergänzen, um so die Grundlage für ein noch breiter angelegtes System sozialer Berichterstattung zu schaffen.

In diesem kurzen Bericht geht es darum, durch Rückgriff auf die Bürgerumfragen, aber auch unter Verwendung weiterer im Institut für Soziologie durchgeführter Analysen, Eingriffsmöglichkeiten zu erkunden, um die Attraktivität der Silberhöhe zu verbessern.

2 Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland vor dem Hintergrund zunehmender Einkommensungleichheit bei insgesamt wachsendem Wohlstandsniveau und Wahlmöglichkeiten der Mieter.

Die Entwicklungen in den Großwohnsiedlungen (vulgo „Platte“) sind flächendeckend vergleichbar: zunehmender Leerstand, soziale Entmischung (Segregation), Ausdifferenzierung nach unten („filtering down“) und im Gefolge damit, gefördert durch Arbeitslosigkeit, die Zunahme sozialer Probleme (Vandalismus, Kriminalität). Die Attraktivität dieser Wohngebiete zu DDR-Zeiten (Warmwasser, Bäder, Zentralheizung), vor dem Hintergrund eines sonst knappen Angebotes bei schlechter Ausstattung, waren trotz ihrer Standardisierung interessant für alle Bevölkerungsgruppen. Mit der Wende haben sich jedoch die Rahmenbedingungen für Angebot und Nachfrage nach Wohnungen radikal geändert.

Heute steht dem Mieter ein differenziertes Angebot an Wohnungen gegenüber. Diese Wahlmöglichkeiten werden je nach Einkommensverhältnissen und Familiensituation auch vermehrt wahrgenommen. Die Situationen vor den Toren der Stadt (Wohnsuburbanisierung) und in den früher langsam verkommenden traditionellen Wohnvierteln (Beispiele: Mühlweg, Paulusviertel) sind charakteristisch.

Die Entwicklung in den Großwohnsiedlungen ist damit die Schattenseite einer im Ganzen als positiv empfundenen Entwicklung. Wie wir sehen werden, hat sich selbst in den Augen der Bewohner der Großwohnsiedlungen – und eben auch auf der Silberhöhe – die Einschätzung der eigenen Wohnsituation erheblich gebessert.

Betrachtet man die Vielfalt der Studien, die das Ziel haben, die Probleme der Großwohnsiedlungen zu beheben, so bleiben ihre Ergebnisse im unverbindlich Appellativen. Beispiele der erfolgreichen Umsetzung sind so gut wie nicht bekannt. Dies hat auch etwas mit der ungünstigen Faktorenkonstellation zu tun, die normalerweise für eine positive Stadtentwicklung verantwortlich ist. Darauf soll im folgenden Kapitel kurz eingegangen werden, damit deutlich wird, daß auch die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen zur Zeit eine materielle und immaterielle Sanierung der Großwohngebiete erschweren.

Das heißt nicht, daß man die Dinge treiben lassen muß. Es gibt durchaus Steuerungsmöglichkeiten, die allerdings ein Vorgehen im Verbund zur Voraussetzung haben: Stadt, Wohnungsgesellschaften, intermediäre Instanzen (Vereine, Kirche, Bürgerinitiativen) und nicht zuletzt die Bürger selbst sind gemeinsam gefordert. Erfolg ist allerdings auch bei dieser Konstellation nur mittelfristig zu erwarten. Und auch er ist im günstigen Fall begrenzt. Patentrezepte gibt es nicht.

Ein wichtiger Hebel an dem man ansetzen kann, ist die subjektive Befindlichkeit der Bewohner selbst, die wir uns durch die Bürgerumfragen erschließen wollen (vgl. Pkt. 4). Sie ist nicht ernst genug zu nehmen, denn sie hat Verhaltenskonsequenzen.

3 Die Situation ostdeutscher Städte: Schwierige Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Stadtentwicklung

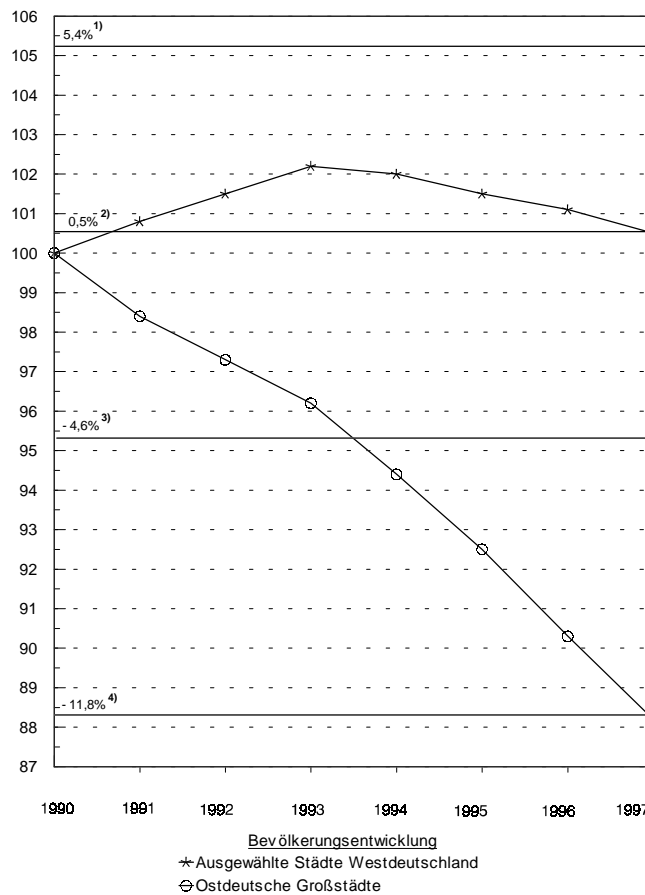
Wenn es darum geht, Stadtentwicklung zu betreiben, darf nicht übersehen werden, daß Stadtentwicklung selbst in Bedingungen eingebettet ist, die teilweise lokal gar nicht oder nur minimal beeinflusst werden können.

Man kann vier Faktorengruppen unterscheiden. Erstens ist die Personal- und Sachausstattung zu nennen, also das Ausbildungsniveau und das Motivationspotential der Bevölkerung und daneben die materiale Ausstattung wie die Qualität des umbauten Raumes, der Industrialisierungsgrad, die Infrastruktur (über- und unterhalb der Erde), oder aber einmalige Zufälligkeiten, wie die Lage an einem Fluß, Randlage, Zentralität etc. Von besonderer Bedeutung ist zweitens die Institutionenstruktur, soziale Normen oder Verhaltensregelmäßigkeiten in grundsätzlich wiederkehrenden Situationen. So können wirtschaftliche Austauschprozesse marktwirtschaftlich oder planwirtschaftlich organisiert sein, das politische System durch Konkurrenzdemokratie oder durch die Diktatur des Proletariats und die Eigentumsverhältnisse durch Privateigentum bzw. Gemeineigentum gekennzeichnet sein. Drittens ist ein ganzes Bündel struktureller Faktoren anzuführen: Bevölkerungsentwicklung, Migration, Pendlerquote, Wohlstandsniveau, privater und öffentlicher Reichtum. Schließlich sind viertens historische und politische Zufälligkeiten zu nennen (Regierungssitz, Kriegszerstörungen etc.).

In allen Faktorengruppen gibt es auf kommunaler Ebene (z.. T. beträchtliche) Probleme.

1. Es gab und gibt, was die Qualität des umbauten Raumes betrifft, gravierende Defizite. Noch nach dem „Dritten Bericht über Schäden an Gebäuden“ des Bundesministeriums für Raumordnung gab es einen Investitionsbedarf in Ostdeutschland von rund 118 Mrd. DM (Bundesministerium 1996: II). Obwohl nach einer Pressemitteilung des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen e. V. vom 2. Juli 1998 von drei Millionen Wohnungen der Mitgliedsverbände 950.000 Wohnungen vollmodernisiert und eine weitere Million teilmodernisiert worden sind, bleibt noch ein immenser Investitionsbedarf (bei schwindenden Förderungsmöglichkeiten) bestehen. Die Infrastruktur der Städte (Kanalisation, Energieversorgung, Verkehrswege) blieb über Jahrzehnte unberührt und ist überaltert. Der Investitionsbedarf ist nach wie vor hoch. Die Verschuldung ostdeutscher Kommunen, die in starkem Maße von Transferzahlungen abhängig sind (Sahner 1999: 32f), erreicht mittlerweile westdeutsche Dimensionen. Stadt und Wohnungsgesellschaften fällt es immer schwerer, die Infrastruktur der Großwohnsiedlungen zu verbessern.
2. Die Umstellung der Rahmenbedingung sozialen Handelns (vom Plan zum Markt) ist noch nicht bei allen Akteuren vollzogen. Das ist nicht verwunderlich. Zu abrupt war dieser Paradigmenwechsel.
3. Der Leerstand von Wohnungen in Großwohnsiedlungen bekommt ein eigenes negativ wirkendes Gewicht in der weiteren Entwicklung der Großwohnsiedlungen. Von einem Leerstand zumindest von 10% muß ausgegangen werden. Die Wohnungsgesellschaften sind mit Zahlen aus naheliegenden Gründen zurückhaltend. Eine Trendwende ist nicht zu erkennen. Woher auch? Die Bevölkerung Ostdeutschlands hat bis 1997 (bezogen auf 1990) um 4,6% abgenommen, die Großstädte gar um 11,8% (vgl. Abb. 3: 1). In Westdeutschland ist dagegen ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen.

Abb. 3:1: Bevölkerungsentwicklung in Ost- und Westdeutschland 1990-1997 (%)



- 1) Bevölkerungsgewinn Westdeutschland 1997 zu 1990
- 2) Durchschnittlicher Bevölkerungsgewinn der ausgewählten westdeutschen Großstädte im Jahre 1997 bezogen auf 1990
- 3) Bevölkerungsverlust Ostdeutschland 1997 zu 1990
- 4) Durchschnittlicher Bevölkerungsverlust der ostdeutschen Großstädte im Jahre 1997 bezogen auf 1990

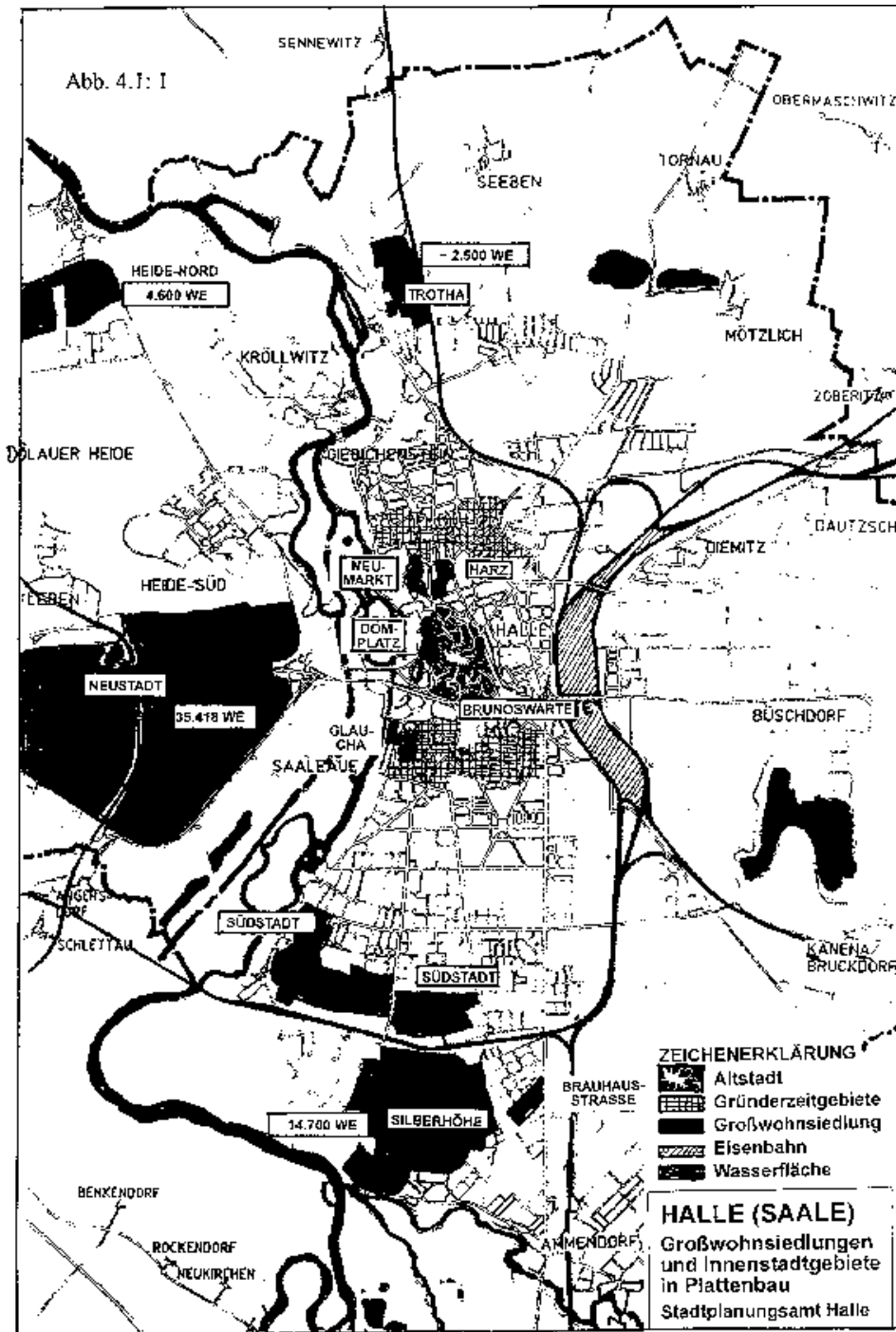
Bevölkerungsstand ausgewählte Städte Westdeutschlands 1997 bezogen auf 1990:

Aachen 103,3	Bochum 101,5	Braunschweig 99,2
Bremen 100,4	Hannover 103,3	Kassel 104,4
Mainz 104,1	Mannheim 102,9	München 102,6
Saarbrücken 99,3	Ulm 104,8	Wiesbaden 103,1

Bevölkerungsstand ostdeutsche Großstädte 1997 bezogen auf 1990 (bereinigt um Eingemeindungen)

Chemnitz 86,4	Cottbus 89,1	Dresden 91,9
Erfurt 90,6	Gera 88,0	Halle 86,5
Jena 93,5	Leipzig 86,7	Magdeburg 87,7
Potsdam 93,4	Rostock 85,7	Schwerin 84,5
Zwickau 85,5		

Aus Politik und Zeitgeschichte B5/99



Abwanderung (zunehmend in das Umland der Städte) und Sterbeüberhang bei nur geringer Zuwanderung sind die Ursachen. Selbst wenn diese Entwicklungen zu einem Stillstand kommen sollten, wovon vorerst nicht auszugehen ist, sind keine Veränderungen erkennbar, die den (wachsenden) Leerstand beheben könnten.

4. Die Analysen zeigen, daß die Städte, die Regierungsfunktion übernommen haben, weniger unter Bevölkerungsverlusten zu rechnen hatten. Selbst diesen Bonus kann Halle nicht verbuchen und muß ihn zu kompensieren versuchen.

Dieser ungünstigen Randbedingungen muß man eingedenk sein, um nicht einem blinden Ritualismus zu verfallen, wenn es darum geht, die Großwohngebiete zu stabilisieren. Es läßt sich eben nur in einem bescheidenen Rahmen etwas bewegen.

4 Die Silberhöhe

4.1 Einige Strukturmerkmale im Vergleich zu anderen Stadtvierteln

Die Silberhöhe liegt im Süden der Stadt Halle (vgl. Abb. 4.1: 1) und ist ein Wohngebiet, das zu 98, 2% zwischen 1969 und 1989 in Montagebauweise erstellt worden ist. Es weist die größte Bevölkerungsdichte von Halle auf (Silberhöhe 15.128 Einwohner/km²; Halle 1984/km²; soweit nicht anders vermerkt beziehen sich alle Zahlen auf den 31.12.1997; Quelle: Einwohner- und Statistikamt der Stadt Halle: Bevölkerung der Stadt Halle 1992 bis 1997). Das Stadtviertel mit der zweithöchsten Dichte liegt deutlich darunter (Halle-Neustadt-West: 11788 E./km²). Da es sich fast ausschließlich um Plattenbauten handelt, ist die Wohnfläche pro Bewohner entsprechend niedrig (21,7 m²). Sie liegt damit noch unter der von Halle-Neustadt (22,7 m²) und deutlich unter dem Durchschnitt von Halle insgesamt (27,0 m²; Quelle: Einwohner- und Statistikamt der Stadt Halle. Gebäude und Wohnungszählung 1995).

Tab. 4.1:1: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Stadtteilen von 1992 bis 1997

Stadtteil	Bevölkerung 1992	Bevölkerung 1997	Verlust von 1997 zu 1992 in %
Silberhöhe	37 800	30 726	-18,7 %
Westliche Neustadt	32 349	27 338	-15,5 %
Südliche Neustadt	26 359	22 834	-13,4 %
Nördliche Neustadt	25 964	22 724	-12,5 %
Seeben	703	1 038	+47,7%
Dautzsch	1 150	1 567	+36,3%
Halle gesamt	300 536	267 776	-10,9 %

Quelle: Einwohner- und Statistikamt der Stadt Halle (1998): Bevölkerung der Stadt Halle 1992 bis 1997

Die Stadt Halle hat, wie alle ostdeutschen Großstädte (Sahner 1999) nach der Wende, einen drastischen Bevölkerungsverlust durch Wanderung und Geburtendefizit erfahren. Er betrug zwischen 1992 und 1997 10,9%. Auf der Silberhöhe liegt er jedoch mit 18,7% auch hier an der Spitze aller anderen Stadtviertel. Durch das Geburtendefizit und durch die altersspezifische Migration, haben die Altersgruppen bis 45 Jahre in diesem Zeitraum um 29% abgenommen, während die älteren Bewohner trotz der insgesamt schrumpfenden Bevölkerung nicht nur relativ, sondern sogar absolut zugenommen haben und zwar um 12%! War die Relation jüngere zu älteren im Jahre 1992 etwa 3 : 1, so war sie im Jahre 1997 nur noch 2 : 1. Der Anteil der über 45-jährigen stieg also von etwa 25% auf 33% an.

Der Anteil der Ausländer ging zurück und spielt mit 1,7% auf der Silberhöhe eine noch geringere Rolle als in der Stadt insgesamt (2,9%).

Tab. 4.1.2: Höchster Schulabschluß

Frage: Welchen Schulabschluß haben Sie? Bitte nur den höchsten ankreuzen!

Schulabschluß	Halle ¹ (Anteil in %)	Silberhöhe (Anteil in %)
Noch in der Schulausbildung	1,5	1,7
Schule ohne Abschluß	1,3	0
Volks-/Hauptschulabschluß	18,9	17,3
Realschulabschluß	6,1	14,0
POS 8./9. Klasse	4,8	6,1
POS 10. Klasse	27,0	34,1
Fachhochschulreife	11,4	5,0
Abitur	26,3	17,3
anderer Abschluß	2,9	4,5
n=	2068	179

Quelle: Bürgerumfrage 1997

Tab. 4.1:3: Berufliche Qualifikation

Frage: Welche berufliche Qualifikation besitzen Sie? Bitte nur den höchsten Abschluß ankreuzen!

Berufliche Qualifikation	Halle (Anteil in %)	Silberhöhe (Anteil in %)
Noch in d. beruflichen Ausbildung	6,5	7,8
Keine abgeschlossene Ausbildung	3,5	3,9
Teilfacharbeiter	1,7	1,7
Facharbeiter	38,1	51,1
Meister	6,6	5,6
Fachschulabschluß	20,1	16,7
Hochschulabschluß	19,0	10,6
Promotion	3,3	0,6
n=	2004	176

Quelle: Bürgerumfrage 1997

Hinsichtlich des sozialstrukturellen Profils weist die Bevölkerung der Silberhöhe im Vergleich zur übrigen Bevölkerung einige Besonderheiten auf. So ist der Anteil der Bürger mit Fachhochschulreife und Abitur deutlich unterdurchschnittlich (Tab. 4.1: 2). Dies korrespondiert mit einer unterdurchschnittlichen Besetzung bei den aka-

¹ In den folgenden Tabellen und Abbildungen gelten die Angaben für Halle, soweit nicht anders beschrieben, ohne die Werte für die Silberhöhe.

demischen Berufen. Hingegen ist der Facharbeiter stärker vertreten als im übrigen Stadtgebiet. Bei Tabelle 4.1: 4 fällt auf, daß die Arbeitslosigkeit auf der Silberhöhe überdurchschnittlich ist. Das korrespondiert auch mit den Daten der Arbeitsmarktstatistik.

Tab. 4.1:4: Erwerbstätigkeitsstatus

Frage: Sind Sie... Bitte nur eine Antwort ankreuzen!

Erwerbstätigkeitsstatus	Halle (Anteil in %)	Silberhöhe (Anteil in %)
Vollzeiterwerbstätig	44,3	44,1
Teilzeiterwerbstätig	5,9	3,9
Schüler/Student	8,1	2,8
Auszubildender	2,0	7,8
Rentner/Pensionär	23,4	21,2
Altersübergang	1,2	0
arbeitslos	11,6	16,8
ABM-Programm	0,5	0
Wehr-/Zivildienst	0,6	1,1
Hausfrau/Hausmann	0,5	1,1
Erziehungsurlaub	0,9	0
Nicht erwerbstätig	1,0	1,1
n=	2084	179

Quelle: Bürgerumfrage 1997

4.2 Die Bürger und ihr Stadtviertel im Vergleich

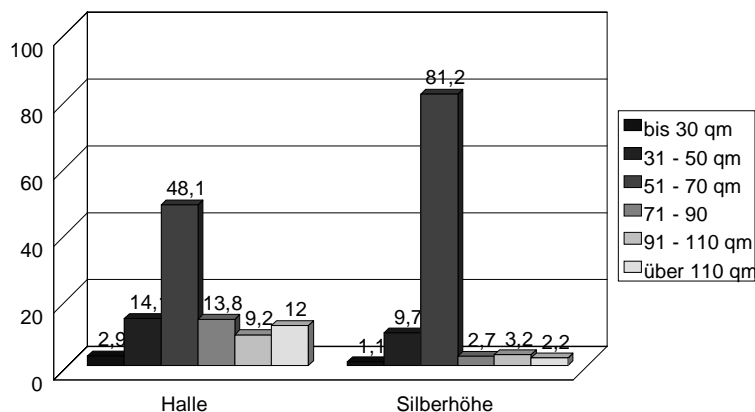
4.2.1 Wohnsituation und Wohnumfeld

Zusammenfassend läßt sich vorweg sagen, daß die Wohnsituation auf der Silberhöhe im Vergleich zu Halle (ohne Silberhöhe), aber auch zu anderen Großwohnsiedlungen in Halle objektiv (vgl. z. B. die Wohnfläche pro Einwohner: cf. Pkt. 4.1) aber auch in der subjektiven Einschätzung der Bewohner ungünstiger ist.

Wie wir gesehen haben liegt die Wohnfläche pro Einwohner noch unter der von Halle Neustadt. Vergleicht man die Klassifikation von Wohnungsgrößen, so dominiert auf der Silberhöhe die Kategorie 51-70qm mit 81,2% (Abb. 4.2.1: 1). Es handelt sich vorwiegend um Drei-Raum-Wohnungen (Abb. 4.2.1: 2), die nicht selten mit Familien mit zwei Kindern belegt wurden. Die Enge in diesen genormten

Wohnungen nahm man in Kauf, weil sie im Vergleich zu den meisten anderen Wohnungen einen gewissen Komfort boten, nämlich Zentralheizung und ein Bad. Wie aus Abb. 4.2.1: 3 leicht ersichtlich ist, hat die Ausstattung der Wohnungen in den übrigen Stadtteilen aber mittlerweile fast gleichgezogen. Geblieben ist die Enge und Hellhörigkeit der Wohnungen in den Großsiedlungen. Damit haben sich Bewertung und Attraktivität der Wohnungen geändert.

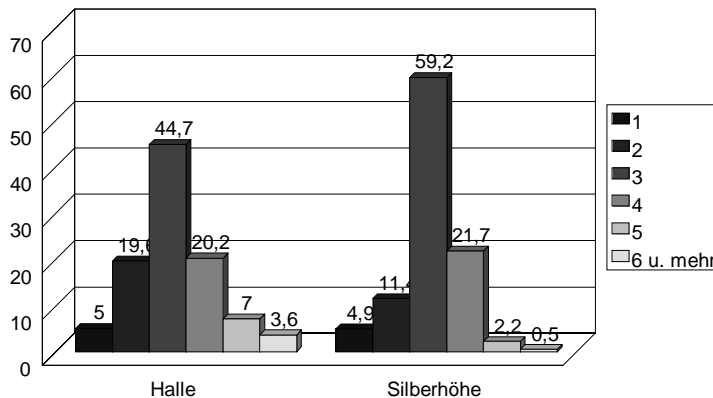
Abb. 4.2.1:1 Fläche Wohnung/Haus im Vergleich



Quelle: Bürgerumfrage 1997

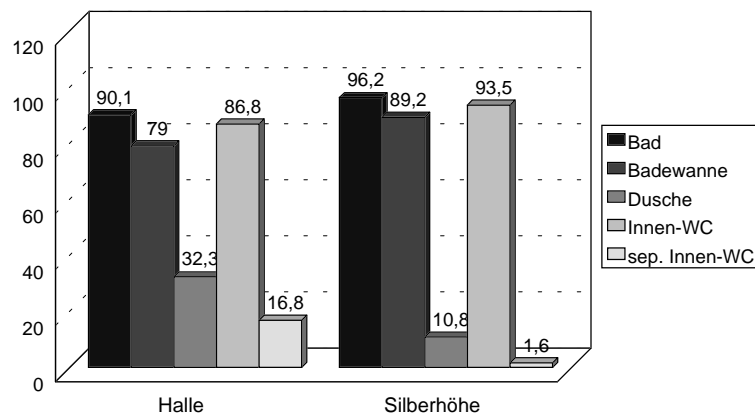
Diese veränderten Relationen spiegeln sich auch in der Wohnzufriedenheit wider (Tab. 4.2.1. :1; Abb. 4.2.1: 4). Während die Wohnzufriedenheit in Halle (ohne Silberhöhe) von 25,5% bis 58,1% angestiegen ist, war auf der Silberhöhe bis 1995 überhaupt keine Veränderung zu beobachten. Die Wohnzufriedenheit blieb bei etwa 20% unverändert niedrig. Erst von 1995 bis 1997 ist ein deutlicher Anstieg der Wohnzufriedenheit auf 35% zu messen. Dies hat seine Gründe. Nach einer Recherche bei Wohnungsgesellschaften ist das die Zeit, in der in größerem Ausmaß in die Wohnqualität investiert wurde. In diesen Zeitraum fallen auch Privatisierungen von Wohnkomplexen. Gerade auch in diese Gebäude wurde erheblich investiert. Hier einen kausalen Zusammenhang zwischen Verbesserung der Wohnqualität und steigender Wohnzufriedenheit zu vermuten ist nicht abwegig und stimmt hoffnungsvoll, ist es doch ein Indikator, daß sich derartige Investitionen auch in der subjektiven Befindlichkeit niederschlagen. Diese Veränderung ist ein Beispiel dafür, daß man tatsächlich etwas bewirken kann!

Abb. 4.2.1:2 Anzahl der Zimmer im Vergleich



Quelle: Bürgerumfrage 1997

Abb. 4.2.1:3 Ausstattung der Wohnung



Quelle: Bürgerumfrage 1997

Demgegenüber bleibt die Einschätzung des Wohnumfeldes konstant schlecht (Tab. 4.2.1: 2). Während in Halle insgesamt auch hier die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld zwischen 1994 und 1997 kontinuierlich zugenommen hat (von 37% auf 52%), bleibt die positive Einschätzung auf der Silberhöhe konstant niedrig (bei etwa 15%). Man kann gespannt sein darauf, wie die jüngsten Anstrengungen der Wohnungsgesellschaften, aber auch die der Stadt („Grünzug“), das Wohnumfeld zu verbessern, zu Buche schlagen werden. Hier kann noch – wie bei der Entwicklung der Wohnzufriedenheit - auf Entlastung gehofft werden, vor allen Dingen

aber dann, wenn einige Dinge, die ganz oben in der Wunschliste stehen, erfüllt werden: Sicherheit, Sauberkeit, Parkplätze.

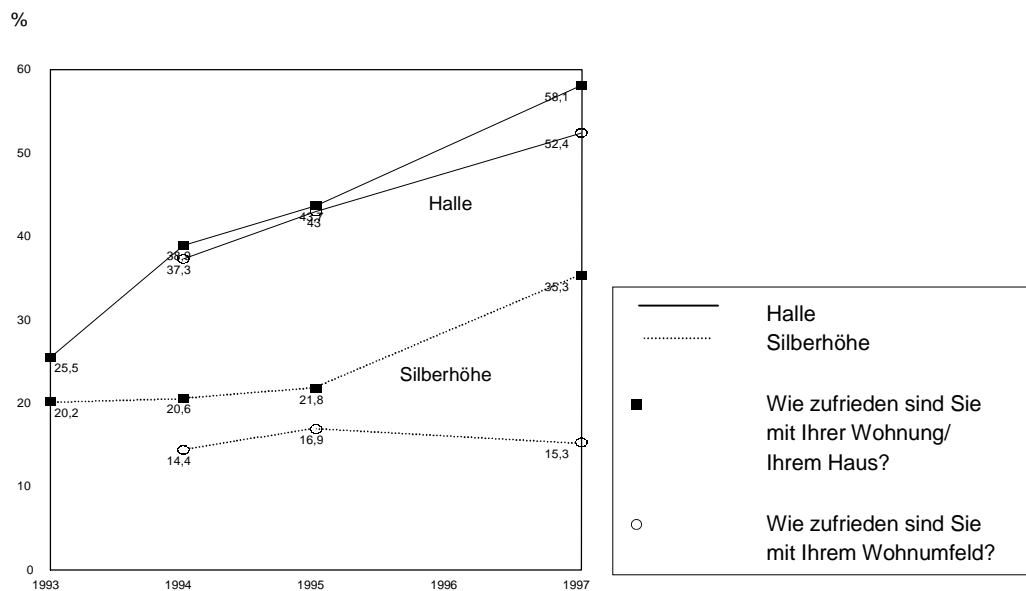
Tab. 4.2.1:1: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung/Ihrem Haus?

	n _{min} = 2129 Halle ¹⁾ n _{max} = 2525		n _{min} = 184 Silberhöhe n _{max} = 301	
	zufrieden	nicht zufrieden	zufrieden	nicht zufrieden
1993 ²⁾	25,5 %	22,8 %	20,2 %	23,9 %
1994	38,9 %	22,7 %	20,6 %	19,1 %
1995	43,7 %	18,4 %	21,8 %	24,1 %
1997	58,1 %	12,2 %	35,3 %	27,8 %

Quelle: Bürgerumfragen 1993, 1994, 1995, 1997

- 1) Halle ohne Silberhöhe
- 2) 1993 wurde nur nach der Zufriedenheit mit der Wohnung, nicht aber mit dem Haus gefragt.

Abb. 4.2.1:4 Zufriedenheit mit Wohnung und Wohnumfeld



Quelle: Bürgerumfragen 1993, 1994, 1995, 1997

Tab. 4.2.1:2: Wie zufrieden sind Sie ganz allgemein mit der unmittelbaren Wohnumgebung, in der sie leben?

	Halle ¹⁾		Silberhöhe	
	zufrieden	nicht zufrieden	zufrieden	nicht zufrieden
1994	37,3 %	32,6 %	14,4 %	60,2 %
1995	43,0 %	26,3 %	16,9 %	54,3 %
1997	52,4 %	19,1 %	15,3 %	49,1 %
	n _{min} = 2137 n _{max} = 2540		n _{min} = 183 n _{max} = 284	

Quelle: Bürgerumfrage 1994, 1995, 1997

¹⁾ Halle ohne Silberhöhe

4.2.2 Dominante Wünsche: Sicherheit, Sauberkeit, Parkplätze

Umfragedaten sind vorzüglich dafür geeignet, die Priorität von Wünschen, Bedürfnissen und Werten zu ermitteln. Damit kann man feststellen, wo der Schuh ganz besonders drückt. Das gibt Einwirkungsmöglichkeiten. Man weiß, wo man ansetzen muß. Wenn es darum geht, konkreter die Wohnumfelddefizite zu ermitteln, dann steht in Halle der Schutz vor Kriminalität seit Jahren ganz oben an (Mnich/Schwiete 1996: 107-110; Petermann 1998: 32).

Kriminalitätsfurcht ist aber keine Spezialität von Halle, sondern die ostdeutschen Bürger sind im Vergleich zu denen aus Westdeutschland in diesem Punkt besonders sensibel. Das hat seine Gründe. Erstens dürfte aufgrund der allgemeinen Repression Kriminalität weniger verbreitet gewesen sein als in Westdeutschland und zweitens wurde weniger über Kriminalität publiziert. Diese gravierenden Unterschiede zwischen Ost und West sind also mehr historisch zu erklären als über die tatsächlichen Kriminalitätsraten. Aber wenn Menschen diese Situation als real definieren, dann hat das Konsequenzen für das ganz konkrete Handeln.

Auf der Silberhöhe ist nun im Vergleich innerhalb Halles der Wunsch nach Schutz vor der Kriminalität am größten und die Zufriedenheit mit dem Schutz vor Kriminalität am geringsten (Bürgerumfrage 1997). Wird dies durch irgendwelche empirischen Tatbestände gerechtfertigt? Ist die Kriminalitätsrate auf der Silberhöhe besonders hoch? Nein! Sie ist sogar unterdurchschnittlich. Ein Blick in die Polizeistatistik belegt das z. B. für das Jahr 1998. In Halle kamen im Jahre 1998

auf tausend Bürger 150 Straftaten, im Gebiet des Polizeireviers Silberhöhe, das die Gebiete Ammendorf, Radewell und Bruckdorf mit umfaßt, aber nur 130 Fälle. Es gibt zumindest keinen Anlaß dafür, auf der Silberhöhe höhere Kriminalitätsfurcht zu haben, als in anderen Stadtteilen. Nun hatten wir festgestellt, daß auch Fiktionen, wenn sie als real angesehen werden, Handlungskonsequenz haben. Man muß befürchten, daß auch durch Aufklärung die Kriminalitätsfurcht nur in Grenzen reduziert werden kann. Aber der begründete Hinweis, daß es zumindest in anderen Stadtvierteln nicht besser ist, sollte doch Wirkung zeitigen. Demonstrative Präsenz von Polizei ist ein weitere Möglichkeit, die Kriminalitätsfurcht zu reduzieren.

Wenn es konkret um das Wohnumfeld geht, dann kommt der Verschmutzung ganz besondere Bedeutung zu. Es ist seit Jahren in Halle ein immer wiederkehrendes Thema. Aber auch hier fühlen sich die Bewohner der Silberhöhe in ganz besonderer Weise belästigt (Tab. 4.2.2: 1). Zugeparkte Straßen, Wege, ja selbst Grünanlagen, sind ein weiterer Anlaß zur Klage (Tab. 4.2.2: 2). Aus unserer Untersuchung über die Parksituation „Heide-Nord“ und auch aus der Diskussion mit den Bürgern über dieses Problem ist uns aber bekannt, daß das Auto möglichst in Sichtweite geparkt werden muß und daß die Bereitschaft gering ist, einen Obolus zu entrichten, selbst wenn dafür gewährleistet wird, daß das Auto an einem sicheren Ort abgestellt werden kann. Auch der Bürger sollte sein Scherflein für eine attraktive Wohnumgebung beitragen.

Tab. 4.2.2:1: Belästigung in der Wohnumgebung durch Verschmutzung

Frage: Wie stark fühlen Sie sich persönlich in Ihrer Wohnumgebung durch folgende Dinge belästigt?

Belästigung durch	Halle		Silberhöhe	
	stark	nicht	stark	nicht
Abfall	35,5 %	30,0 %	58,5 %	9,4 %
Verschmutzung d. Straßen, Plätze u. öffentlichen Anlagen	58,5 %	15,2 %	73,9 %	6,1 %
Lärm	44,3 %	22,4 %	50,6 %	12,8 %
Speziell Straßenverkehrslärm	39,4 %	27,4 %	29,3 %	29,9 %
Luftverschmutzung	23,2 %	31,7 %	26,6 %	28,9 %
Wasserverschmutzung	14,2 %	45,8 %	25,0 %	34,3 %
Geruchsbelästigung	15,7 %	47,9 %	17,2 %	44,2 %
Abgase	27,6 %	38,2 %	23,3 %	40,1 %
Speziell Autoabgase	31,5 %	35,5 %	24,7 %	39,0 %
	n _{min} = 2006 n _{max} = 2067		n _{min} = 172 n _{max} = 180	

Quelle: Bürgerumfrage 1997

Tab. 4.2.2:2: Beeinträchtigung der Wohnumgebung

Frage: Unabhängig von der Art der Belästigung, wie stark fühlen Sie sich persönlich in Ihrer Wohnumgebung durch folgende Dinge belästigt?

Belästigung durch	Halle		Silberhöhe	
	stark	schwach	stark	schwach
Zugeparkte Straßen und Wege	59,6 %	20,9 %	74,0 %	11,0 %
Zugeparkte Grünanlagen	35,9 %	40,6 %	65,6 %	15,0 %
Standplätze für Abfallbehälter	17,9 %	54,7 %	28,2 %	44,7 %
Standplätze f. Wertstoffcontainer	10,0 %	65,6 %	15,3 %	58,7 %
	n _{min} = 2023 n _{max} = 2088		n _{min} = 177 n _{max} = 181	

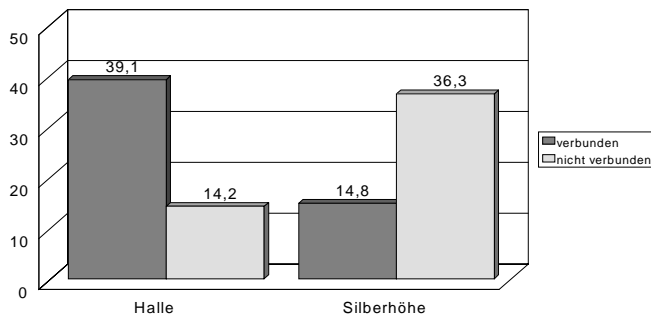
Quelle: Bürgerumfrage 1997

4.2.3 Identifikation mit der Stadt, dem Stadtviertel und Umzugswünsche

Nach den bisherigen Indikatoren verwundert es nicht, daß die Bürger der Silberhöhe im Vergleich zu allen Bürgern der Stadt eine vergleichsweise geringe Identifikation mit der Stadt und ihrem Stadtteil haben. Nur 39% fühlten sich im Jahre 1994 mit Halle eng verbunden (Halle insgesamt: 50%) und gar nur 15% mit ihrem

Stadtteil (Abb. 4.2.3: 1). Das ist bis zur letzten Befragung im Jahre 1997 nicht besser, sondern noch schlechter geworden (4.2.3: 2). Daß schon im Jahre 1995 der Umzugswunsch über dem städtischen Durchschnitt lag, verwundert nicht. Auf der Silberhöhe erwogen 41% (ja bzw. möglicherweise) aus ihrer Wohnung auszuziehen, während es in Halle (ohne Silberhöhe) nur 33% waren.

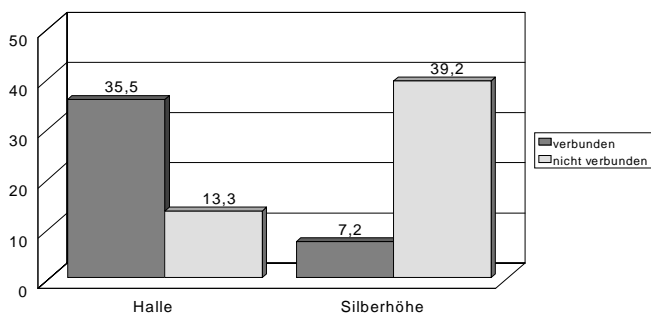
Abb. 4.2.3:1: Verbundenheit Stadtteil 1994



Frage: Fühlen Sie sich mit Ihrem Stadtteil verbunden?

Quelle: Bürgerumfrage 1994

Abb. 4.2.3:2: Verbundenheit Stadtteil 1997



Frage: Fühlen Sie sich mit Ihrem Stadtteil verbunden?

Quelle: Bürgerumfrage 1997

5 Was tun?

Vor dem Hintergrund der Analyse erhebt sich die Frage: Was tun?

1. Wegen der unter Gliederungspunkte 2 und 3 dargestellten Befunde, kann nicht davon ausgegangen werden, daß die Nachfrage nach Wohnungen in der Silberhöhe über den Abstrom (natürliche Bevölkerungsbewegung und Abwanderung) ansteigt. Vielmehr ist weiterhin eher mit wachsendem Leerstand zu rechnen. Vor dem Hintergrund eines immer noch einsteigenden Wohlstandes (cf. z. B. die Zahlen bei Krause 1998) und einer weiteren Differenzierung der Einkommen einerseits und eines wachsenden interessanten Wohnungsangebotes andererseits (innerhalb und außerhalb der Stadt) muß in der Bilanz mit einem Abwanderungsüberschuß gerechnet werden. Geburtenüberschuß oder grenzüberschreitende Wanderungsgewinne, die auch einen außerordentlichen wirtschaftlichen Aufschwung zur Voraussetzung hätten, sind wenig wahrscheinlich.
2. Aufgrund der Tatsache, daß Leerstand negative Folgewirkungen hat (weitere Devastierung, stärkere Anreize abzuwandern), ist – auch vor dem Hintergrund, daß Leerstand Kosten verursacht – ein punktueller Rückbau bzw. Abriß angezeigt.
3. Trotz der nicht gerade günstigen Auspizien, darf man die Hände nicht in den Schoß legen, gilt es doch, weiterer Abwanderung vorzubeugen. Diese Anstrengungen müssen allerdings konzertiert erbracht werden. Bürger, Vermieter, die Stadt und die intermediären Instanzen sind gemeinsam gefordert.
 - 3.1 Bürger: Wir haben gesehen, daß die Identifikation (regionale Identität) der Bürger mit ihrem Stadtteil vergleichsweise gering ist. Diese regionale Identität gilt es zu stärken. Zudem gibt es ein beträchtliches Potential von Bürgern, die sich durchaus mit der Silberhöhe identifizieren, die hier wichtige Abschnitte ihres Lebens erlebt haben, Kinder großgezogen haben und nun vergleichsweise gut vernetzt sind. Auch und gerade deren Sorgen und Wünsche sollten ernst genommen werden. Die Ergebnisse der Bürgerumfrage

geben dazu eine Hilfe. Durch demonstrative konzertierte Aktionen (Stadt, Polizei, Vermieter; begleitet durch die lokale Presse) aber auch durch nachhaltige Veränderungen lassen sich die Furcht vor Kriminalität reduzieren und die Sauberkeit erhöhen. Erwiesenermaßen sind es z. B. die Wochenblätter und die Werbeaktionen, die besonders zum Wochenende hin die Hauseingänge mit Papier reichlich eindecken, das dann je nach Witterung, rasch die Gegend verunstaltet. Die Verursacher sind zu identifizieren. Kann man dagegen nicht ordnungsrechtlich vorgehen? Andererseits tut Aufklärung not und kann Vorurteile abbauen, die durchaus Handlungsrelevanz haben, denn wie die Polizeistatistik ausweist und wie auch ein Polizeisprecher erklärt, ist die Silberhöhe „kein Schwerpunkt in der Kriminalitätsentwicklung“ (MZ vom 5. Juli 1997).

Manches wird man auch als Bürger lernen müssen. Daß man z. B. sein Auto nicht immer vom Wohnungsfenster aus im Blick haben kann. Und sollen Wege und Anlagen von parkenden Autos befreit werden und soll es zudem sicher stehen, dann muß man dafür auch seinen Obolus entrichten.

3.2 Vermieter: Der finanzielle Handlungsspielraum der Wohnungsgesellschaften wird durch wachsenden Leerstand und z. B. durch Ausschöpfung des Wohnraummodernisierungsprogrammes der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) enger. Kreativität ist umso mehr gefragt. Conciergen-Prinzip und Papierkörbe neben den Briefkästen sind Beispiele. Die Vermieter müssen aber mit dafür Sorge tragen, daß die Bürger in die Planungen eingebunden werden und durch Gemeinschaftsveranstaltungen (cf. Pkt. 3.4) das „Wir-Gefühl“ gefördert und so die Selbstverantwortung gestärkt wird.

3.3 Stadt: Auch der Handlungsspielraum der Stadt wird durch die Haushaltslage zunehmend enger. Vieles ist gemacht worden, um den Stadtteil attraktiver zu machen, anderes wird weiter betrieben („Grünzug“). Wie die Sanierung der Wohnung die Wohnzufriedenheit deutlich erhöht hat, so wird auch die Verbesserung des Umfeldes die Zufriedenheit der Bürger mit ihrem Stadtviertel erhöhen. Auch hier sind alle Beteiligten gefordert, neben den Wohnungsgesellschaften auch die Bürger selbst. Wichtig ist, daß Institutionen und Kommunikationskerne nicht ausgelagert, sondern vielmehr gefestigt und

ausgebaut werden. Sie betreffen z. B. die Bereiche Arbeit, Ausbildung, Bildung, Information. Hilfe zur Selbsthilfe ist manchmal preiswert. „Warum gibt es keinen einzigen Sportverein auf der Silberhöhe?“ – so fragt ein Bürger erstaunt (MZ vom 26.11.1998). Sportvereine, überhaupt Vereine, haben beträchtliche Bedeutung für die Entwicklung regionaler Identität. Der Kontakt zu Multiplikatoren (z. B. Senioren-Kreativ-Verein) muß ausgebaut werden. Im übrigen hat am 25. November 1998 die „Stadtteil-Konferenz-Silberhöhe“ auch ergeben, daß die Silberhöhe im Vergleich zu anderen Stadtvierteln keineswegs an einer Minderausstattung von Infrastruktureinrichtungen leidet. Auch die Befragungsergebnisse zeigen die relative Zufriedenheit der Bürger der Silberhöhe mit der Infrastruktur. Schon in der Bürgerumfrage des Jahres 1994 lag die Zufriedenheit der Bürger mit den Einkaufsmöglichkeiten bzw. mit der Nähe zur Schule und zu sozialen Einrichtungen auf der Silberhöhe deutlich höher als im städtischen Durchschnitt.

- 3.4 Intermediäre Instanzen: Den Vereinigungen, die als Vermittler zwischen Bürgern fungieren, aber auch als Transmissionsriemen zur Stadt gelten, wie z. B. die Kirchen, Bürgerinitiativen, Vereine und Verbände, Agenda-21-Büro, Gesunde-Städte-Projekt, kommt bei der Gemeinschaftsbildung eine zentrale Stellung zu. Sie gilt es zu stärken und möglichst stärker in die Pflicht zu nehmen.

4. Mit den Positiven wuchern! Großwohnsiedlungen – wie auch die Silberhöhe - erfüllen eigentlich viele Kriterien, die eine Stadt oder ein lebendiges Teilzentrum ausmachen. Sie haben eine hohe Dichte, eine beträchtliche „kritische“ Masse an Wohnbevölkerung und sie sind in aller Regel, das gilt ebenfalls für die Silberhöhe, schnell erreichbar. Was haben sie eigentlich nicht? Es fehlt an Möglichkeiten, sich aufzuhalten, zu flanieren. Es mangelt an einer Architektur, an denen das Auge wohlgefällig hängen bleibt. Kurz, es fehlt an Urbanität. Spätestens seit dem Zeitpunkt, zu dem Honecker die Lösung des Wohnproblems propagiert hat (sicher, trocken, warm) und die „Sechzehn Grundsätze des Städtebaus“ als Zielvorgabe zugunsten einer fordistischen Raumproduktion aufgegeben wurden, reduzierte sich der Städtebau auf die Erfüllung der Schlaffunktion. Urbanität war aber unter diesen Bedingungen

nicht mehr zu erreichen und auch heute kann man sie trotz der angeführten günstigen Randbedingungen nur mit erheblichem Kostenaufwand anstreben.

5. Es ist teuer und auch unwirksam, sich gegen die Randbedingungen eines Marktes zu stellen, die man nicht beeinflussen kann. Die selektive Wanderung der Bürger, nämlich der jüngeren und/oder relativ gut verdienenden, die in die restaurierten Altbauviertel oder (wenn sie Kinder haben) vor die Tore der Stadt ziehen, kann man nicht (mehr) aufhalten. Das Ergebnis sollte man zu einem Standortvorteil ausbauen! Die Analysen der Bürgerumfragen zeigen zudem, daß die Zufriedenheit mit der Wohnung und dem Wohnumfeld bei den älteren Bürgern und bei denen, die keine Kinder haben, vergleichsweise groß ist. Gerade für diese Zielgruppe ist die Silberhöhe noch interessanter zu gestalten. Die wachsenden Anteil der älteren Bevölkerungsgruppen geben zusätzlichen Rückenwind.

Eine weitere Marktnische könnten auch Studenten und Auszubildende sein.

6 Fazit

Einer schnellen Entwicklung der Großwohnsiedlungen zu belebten Stadtteilzentren stehen einige Faktoren entgegen, die ein Stadtteilmanagement so schnell nicht kompensieren kann. Da ist erstens der Bevölkerungsrückgang, resultierend aus dem Geburtenüberschuß und der Abwanderung, die nach der Wende bevorzugt nach Westdeutschland nun aber auf das Umland der Städte gerichtet ist.

Da sind zweitens die gewachsenen Wahlmöglichkeiten der Bürger, die bei steigendem Wohlstand nach langer verordneter Enthaltbarkeit auch ausgiebig (selektiv) genutzt werden. Die Wende brachte auch eine Wende gegen die Stadt und für das Land!

Da ist drittens der Sachverhalt, daß die Großwohnsiedlungen nach ihrer ganzen Konzeption wenig geeignet sind, Urbanität zu fördern.

Unter diesen Bedingungen ist nicht mit kurzfristigen Erfolgen zu rechnen. Die Analyse zeigt aber, daß sie begrenzt durchaus mittelfristig möglich sind. Die Randbedingungen unter denen sie zu erreichen sind lauten:

1. Rückbau/Abriß Der erfordert freilich auch Hilfe von außen. Stadt und Wohnungsgesellschaften können die erforderlichen Mittel allein nicht aufbringen.
2. Verbesserung des Wohnumfeldes
3. Konzentration auf bestimmte Mietersegmente
4. Funktionsmischung
5. Stärkung des Wir-Gefühls
6. Kooperative Vorgehensweise der Bürger, der Vermieter, der Stadt und vor allen Dingen der intermediären Instanzen

Literatur

Einwohner- und Statistikamt der Stadt Halle. Gebäude und Wohnungszählung 1995 (o. J.).

Einwohner- und Statistikamt der Stadt Halle: Bevölkerung der Stadt Halle 1992 bis 1997 (o. J.)

Krause, Peter, 1998: Einkommensverteilung, Armut und Sozialhilfe. In: Wirtschaftsbulletin. Hans-Böckler-Stiftung, Ausgabe 4/1998, S.36-42

Mnich, Eva/Schwiete, Reinhard, 1996: Vergleichender Tabellenband der Kommunalen Bürgerumfragen in der Stadt Halle 1993, 1994, und 1995 sowie im Saalkreis 1995. Der Hallesche Graureiher 96-1. Forschungsberichte des Instituts für Soziologie. Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

Petermann, Sören, 1998: Bürgerumfrage Halle 1997. Der Hallesche Graureiher 98-2. Forschungsberichte des Instituts für Soziologie. Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg

Sahner, Heinz, 1999: Zur Entwicklung der ostdeutschen Städte nach der Wende: nicht nur „dem Tod von der Schippe gesprungen“. In: Aus Politik und Zeitgeschichte, B 5/99, S.26-37