

Sloop in centrum Leipzig laat open vlakke achter



Leipzig houdt zich staande door duidelijke keuzes

Krimp is het nieuwe spook dat door Europa waart en stadsbestuurders en grote verhuurders angst inboezemt. Hoe je te wapenen tegen een abrupte daling in de bevolking? Oost-Duitsland is na de val van de muur drastisch inwonertal gekrompen. Veel middelgrote steden hebben het zwaar. Leipzig is samen met Dresden en Berlijn een van de weinige steden die weer licht groeien. De belangrijkste les die we van Leipzig kunnen leren: krimp vraagt om ingrijpende keuzes en veel creativiteit.

door **Letty Reimerink***

Combinatie van factoren

Na de val van de muur verdwenen in Oost-Duitsland hele industrieën met als gevolg dat veel mensen naar het Westen trokken op zoek naar werk. In de tweede helft van de jaren negentig was het echter vooral de

suburbanisatie die de Oost-Duitse steden de nek omdeed. Viervijfde van de krimp van Oost-Duitse steden is verklaarbaar door de trek naar het ommeland en niet door migratie, aldus Philip Oswalt, architect en projectleider van het project Shrinking Ci-

ties, een wereldwijde studie naar krimpende steden. Volgens Oswalt werden er vlak na de Wende ook aanzienlijk minder kinderen geboren als gevolg van de onzekere economische situatie. "De gevolgen daarvan zullen echter pas op zijn vroegst in 2020 zichtbaar zijn, als de kinderen zich zelf op de woningmarkt begeven," aldus Oswalt.

Die combinatie van factoren: migratie, suburbanisatie en een afnemend geboortetal heeft de krimp enorm versneld met als gevolg dat 1 miljoen woningen in voormalig Oost Duitsland leeg staan. Sinds 2001 loopt het overheidsprogramma Stadtumbau Ost, dat erop gericht is de transformatie van Oost-Duitse steden zo goed mogelijk vorm te geven, hetgeen in de praktijk vooral neerkomt op subsidies om te slopen. Stadtumbau Ost heeft ervoor gezorgd dat de leegstand is gedaald naar twintig procent, aldus Gregor Hoffmann, persvoorlichter van de LWB, het geprivatiseerde woningbedrijf van de stad Leipzig. "Uit een recent uitgevoerd onderzoek bleek dat zonder dit programma de leegstand nu tachtig procent zou bedragen."

Leipzig is samen met Dresden en Berlijn de enige stad die weer lichte groei laat zien.

De kracht van Leipzig zit volgens Oswalt vooral in de centrale ligging, de aansluiting op het intercynnet, de geschiedenis als beurs- en handelsstad en de aanwezigheid van een mooi oud centrum. De combinatie van factoren is daarbij doorslaggevend. Maar ook Leipzig heeft klappen gehad en heeft ruim 100.000 inwoners na de Wende verloren. Volgens Stefan Heinig, hoofd van de afdeling stadsontwikkeling bij de gemeente, is een kwart daarvan te verklaren uit afnemende geboortecijfers. De rest is naar het ommeland vertrokken of naar het Westen, want ook in Leipzig is het aantal arbeidsplaatsen in de industrie gedaald van 100.000 naar slechts 10.000. Nog steeds kampt Leipzig met een werkloosheidscijfer van vijftien procent, ondanks dat bedrijven als DHL, BMW en Porsche hun hoofdzetel naar Leipzig hebben verplaatst.

Slim met subsidies en innovatie

Leipzig doet er van alles aan om nieuwe inwoners te trekken. Zo is woningbedrijf LWB vorig jaar een reclamecampagne gestart om senioren te interesseren voor Leipzig. Met een grootschalige billboardcampagne in West-Duitse steden werden gepensioneerden gelokt. Hoffmann: "We hebben enorm veel media-aandacht gekregen met onze campagne, maar het heeft ook tot honderd extra nieuwe huurcontracten geleid. Wel gaat het vaak om mensen die hier vroeger al hebben gewoond of die hier kinderen hebben wonen. Ze hebben dus al een binding met de stad."

Na het vertrek van de arbeidsplaatsen zijn de oude fabrieken in het centrum nog over. Plagwitz is zo'n gebied waar oude industrie werd omgebouwd tot een gebied voor creatieven, inclusief horeca en een fietsroute langs het water. Het project diende als voorbeeld voor de EXPO 2000. De verwachtingen van de ontwikkelaars en de stad waren hooggespannen, maar inmiddels is het enthousiasme enigszins getemperd. Heinig onderkent dat het project niet die impact heeft gekregen die men had gehoopt, maar wil niet spreken van een mislukking. In de oude weeffabriek zit het inderdaad vol met creatieve bedrij-

ven. Heinig: "Dit project toont aan dat wij als gemeente vooral moeten investeren in de infrastructuur. We moeten zorgen voor bereikbaarheid en de inrichting van de openbare ruimte. De aanleg van zo'n fietsroute langs het water heeft het gebied een enorme impuls gegeven. Als de openbare ruimte goed is, dan komen de ontwikkelaars vanzelf over de brug om in het wonen te investeren. Dat zie je bijvoorbeeld in een oud gebouw in hetzelfde gebied, waar hoogwaardige loftwoningen zijn ontwikkeld."

Krimpene steden hebben als gevolg dat ook de kas van de gemeente lijdt onder dalende belastinginkomsten. Daar komt vol-

Ook de oude binnenstad, met prachtige oude wijken uit het einde van de negentiende eeuw, trekt weer mensen aan. Die ontwikkeling heeft echter wel op zich laten wachten, omdat de eigendomsverhoudingen van deze woningen na de Wende vaak onduidelijk waren. Pas laat is hier begonnen met opknappen. Hoffmann: "Leipzig speelt hier goed in op de individualiserings-trend in het wonen. In deze oude wijken is veel ruimte om je eigen droomhuis vorm te geven en ook voor woongroepen is het een walhalla. De gemeente begeleidt hen met goede architecten. Ook zijn er subsidies voor particulieren om oude huizen op te knappen. Vaak gebeurt dit door particuliere

‘Slechts zestien procent van de woningen in Leipzig is eigendom van particulieren, maar daarvan is tachtig procent niet bewoond door de eigenaar’

gens Oswalt bij dat de subsidies vanuit de overheid, zijn geoormdet voor sloop. Gemeentebesturen hebben volgens hem nauwelijks nog sturingsmogelijkheden. Heinig van de gemeente spreekt dit tegen: "Er zijn verschillende subsidiepotjes, ook op Europees niveau, waaruit we kunnen putten. Het gaat erom dat je zelf een toekomstvisie ontwikkelt en daar vervolgens de juiste subsidies bij zoekt. Daarnaast zetten we sterk in op innovatieve pilotprojecten die nieuwe kwaliteiten toevoegen. Een goed voorbeeld is een stichting die bestaande oude gebouwen in beheer neemt en uitgeeft als tijdelijke atelierruimte voor creatieven. Het voordeel voor de eigenaren, die doorgaans geen geld hebben om de vervallen gebouwen op te knappen, is dat het gebouw niet verder aftakelt en dat de kosten voor beheer en energie worden gedekt."

investeerdere uit West-Duitsland. Slechts zestien procent van de woningen in Leipzig is eigendom van particulieren, maar daarvan is tachtig procent niet bewoond door de eigenaar."

Communicerende vaten

"Bij krimp is altijd sprake van ruimtelijke polarisering," aldus Oswalt. "Of je nu kijkt op landelijk, regionaal, stedelijk of binnenstedelijk niveau." Ook dat merkt men in Leipzig. Hoffmann noch Heinig hebben de illusie dat het lukt om mensen die de stad uit zijn getrokken terug te halen. Men richt zich daarom meer op starters op de arbeidsmarkt. Hoffmann: "Na de Wende wilden veel mensen de stad uit en dat kon ook, omdat er allerlei subsidies waren om je eigen huis te bouwen in het ommeland. Er zijn ondanks de krimp veel nieuwe >>

Gregor Hoffman



Philip Oswalt



Stefan Heinig



huizen gebouwd aan de rand van de stad. Het is natuurlijk een absurde gedachte dat we een paar jaar later overheidssubsidie krijgen om woningen te slopen. De mensen die toen een huis hebben gekocht, gaan niet meer terug, omdat ze hun huis maar moeilijk kunnen doorverkopen.”

Je ziet dat binnen de stad sprake is van communicerende vaten. Een van de grootste probleemwijken is Grünau, een Plattenbauwijk aan de rand van de stad. Hier is het inwonertal gedaald van 90.000 naar 46.000 mensen. De LWB heeft inmiddels 3900 van haar 7600 woningen gesloopt. Dat gebeurt vooral aan de randen, zodat je een concentratie krijgt rond het centrum van de wijk. Echte sociale problemen heeft men tot nu toe weten te voorkomen. Een van de oorzaken is volgens Hoffmann dat hier nog veel oorspronkelijke bewoners wonen. Deze oud DDR-burgers zijn inmiddels gepensioneerd, maar krijgen een zeer redelijk pensioen, waardoor de welvaart in de wijk op niveau blijft. Maar ook hier zijn panden in handen van investeerders waar niets gebeurt. Heinig: “Één complex is onlangs opgekocht door een investeerder die de huren verlaagde tot € 2,50 per vierkante meter. De mensen kregen een vlucht naar Mallorca op de koop toe. Het gevolg was dat hij binnen de kortste keren alles had verhuurd en de hele boel verkocht aan een andere investeerder. Bij zulke lage huren, wordt er natuurlijk niet in het pand geïnvesteerd. Bovendien trekt het mensen met een zeer laag inkomen uit andere wijken, waardoor je hier een concentratie van lage inkomens krijgt. Het absurde is, dat dit alleen kan gebeuren, juist omdat Leipzig weer in de lift zit. Anders was er nooit een investeerder gevonden voor zo'n complex.” Terwijl Leipzig langzaam weer uit het dal omhoog krabbelt, gaat het verder naar het

Waldplatz



Ruimte voor creatieven in oude weeffabriek

oosten – in de perifere gebieden – steeds slechter. Een plaats die altijd wordt genoemd als je praat over problematische krimpgebieden, is Hoyerswerda in het oosten van de deelstaat Sachsen. In DDR-tijd groeide de stad in rap tempo van 24.549 inwoners in 1960 tot 72.000 in 1981. Economisch dreef het gebied op mijnbouw en bruinkool en dat betekende arbeidsplaatsen. Vanwege de enorme groei werd Hoyerswerda ook de proeftuin voor het industriële bouwen; de Plattenbau is hier als het ware uitgevonden. Maar juist de eenzijdige industrie heeft het gebied na de Wende de das omgedaan. In de regio verdwenen in één klap 150.000 banen en 46 procent van de bevolking vertrok. Nu wonen er in Hoyerswerda nog krap 40.000 mensen en het aantal daalt nog steeds.

Op zoek naar een nieuw evenwicht

Krimp leidt tot een groot aanbod van vaak prachtige woningen tegen een scherpe prijs. Maar zolang de werkgelegenheid ontbreekt, is dit vooral een scherp aanbod voor mensen uit rijkere regio's die hier een tweede huis hebben. Over de hele linie geeft krimp meer problemen dan kansen. Oswalt: “We moeten naar een andere benadering: niet uitgaan van minder, maar van anders. Er bestaan bovendien geen optimale dichtheden. Uiteindelijk is er altijd een einde aan de krimp en bereik je een nieuw evenwicht. Wat pijn doet is de transformatie naar de nieuwe situatie. Daar is creativiteit en innovatie voor nodig. Dat vereist politieke oplossingen waarvoor op verschillende niveaus moet worden samengewerkt. Bestaande regels staan dat nu vaak in de weg.”

Leipzig heeft als een van de eerste Oost-Duitse steden de dreiging van krimp onderkend. Volgens Heinig was het open

politieke klimaat in de stad daar debet aan. Toen veel andere steden nog hun kop in het zand staken, was Leipzig al bezig met het ontwikkelen van toekomstbeelden en het creëren van kansen. Hoffmann: “Leipzig durft keuzes te maken, waar veel West-Duitse steden nog afwachten. Maar ook daar worden steeds minder kinderen geboren en is het een kwestie van tijd voordat de krimp doorzet.”

De grootste problemen als gevolg van krimp hangen samen met het draagvlak voor voorzieningen: het in stand houden van wegen, energienetwerken, openbaar vervoer et cetera. Een voorbeeld: er worden minder kinderen geboren in een wijk, waardoor scholen sluiten. Tegelijkertijd wordt bezuinigd op het openbaar vervoer en kunnen kinderen moeilijker hun verder weg gelegen school bereiken. Volgens Hoffmann moet je uitgaan van een compacte stad en niet aan de randen van de stad bouwen. Dat klinkt logisch, maar is in de praktijk niet altijd te sturen. Initiatieven om mensen subsidie te geven naar groeikernen in een regio te trekken, zijn afgeschoten. Oswalt noemt dit soort maatregelen ook behoorlijk paternalistisch. “Wie zijn wij om te bepalen waar mensen mogen wonen? Wel moeten we, denk ik, af van het idee dat de overheid verantwoordelijk is voor het creëren van gelijke leefomstandigheden voor iedereen. Iedereen mag wonen waar hij wil, maar moet er op een gegeven moment ook niet van opkijken dat de overheid niet meer zorgt voor de aanleg van wegen of elektra als hij kiest voor een afgelegen locatie. Dat is dan een keuze.” ◀◀

*Letty Reimerink is zelfstandig adviseur en auteur van het boek ‘Grenzeloos Wonen – Europa verhuist’, www.reimerink.com/grenzelooswonen