

K
G
A
73

KÖLNER
GEOGRAPHISCHE
ARBEITEN

HEFT 73

Dorothea Wiktorin

**Grundeigentum und Stadtentwicklung
nach der Wende**

**Räumliche Wirkungen der Transformation von
Grundeigentumsverhältnissen seit 1990 am Beispiel der
Innenstadt und Äußeren Neustadt von Dresden**

Ausgehend von den beiden theoretischen Ebenen der raumwirksamen Staatstätigkeit und der räumlichen Konfliktforschung verfolgt die Arbeit zwei Ziele: Ein erstes Ziel besteht darin, einen Überblick über die in der Transformationsphase wesentlichen vermögensrechtlichen Bestimmungen zu geben, die Hintergründe ihrer Entstehung zu beleuchten und erste allgemein zu beobachtende Wirkungen zu skizzieren. Vor diesem Hintergrund wird das zweite Ziel verfolgt, am Beispiel von Dresden zu analysieren, welche konkreten Wirkungen diese Rahmenbedingungen auf räumliche Strukturen hatten.

Zentraler Stellenwert für die Stadtentwicklung im Transformationsprozeß kommt der Frage zu, wie man mit dem sozialistischen Volkseigentum verfahren sollte. Die Antwort war schnell gefunden: Reprivatisierung schien die wichtigste Voraussetzung für eine funktionierende Marktwirtschaft. Darüber hinaus war es eine moralische Verpflichtung, unrechtmäßigen Vermögensentzug wiedergutzumachen.

Über zwei Drittel der Grundstücke der Innenstadt Dresdens war nach der Wiedervereinigung von Restitutionsanträgen betroffen und dadurch mit einer Veränderungssperre belegt. So kam es zu einer erheblichen Einschränkung des Bodenmarktes und zu einer enormen Steigerung des Bodenpreisniveaus. Langwierige Planungsprozesse innerhalb der Verwaltung waren ein weiterer Grund für die Investitionsverzögerung auf den exponierten Brachflächen, den Zeugnissen sozialistischer Planungspraxis. In dem städtebaulich homogenen, gründerzeitlichen Sanierungsgebiet Äußere Neustadt hingegen waren vor allem Aufgaben einer sozialverträglichen Stadterneuerung zu erfüllen.

Inhaltsverzeichnis

Dank	III
Inhaltsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis	VII
Verzeichnis der Abkürzungen	VIII
A. Grundlagen der Untersuchung	1
I. Einleitung	1
1. Problemstellung, Untersuchungsziele und forschungsleitende Fragen	1
2. Aufbau der Arbeit	3
II. Theoretische Ebenen und Konzeption	5
1. Grundeigentumsverhältnisse in ihrer Bedeutung für die geographische Stadtforschung	5
2. Theoriegeleitete Perspektiven und konzeptionelle Schlußfolgerungen	7
3. Anmerkungen zu den Besonderheiten der Transformationsphase in Ostdeutschland	15
III. Methodisches Konzept	17
1. Auswahl der Methoden	17
2. Konzeption, Durchführung und Darstellung der Experteninterviews	20
B. Rechtliche Rahmenbedingungen	24
I. Ein Rückblick: Das Bodenrecht der DDR	24
1. Möglichkeiten zur Schaffung von Volkseigentum	24
2. Inanspruchnahme von Grundstücken für den Städtebau	26
3. Rechtliche Stellung des Volkseigentums	27
4. Rechtsstellung des Privateigentümers	29
II. Vermögens- und bodenrechtliche Rahmenbedingungen nach 1990	30
1. Weichenstellung vor der Wiedervereinigung	31
2. Das Vermögensgesetz	34
a) Inhalt	34
b) Stand der Klärung und erste Wirkungen	38
3. Gesetze im Zusammenhang mit der Eigentumstransformation	41
a) Das Investitionsvorranggesetz	41
b) Das Vermögenszuordnungsgesetz	43
c) Gesetzliche Regelungen bei ehemaligen Nutzungsrechten	44
d) Das Altschuldenhilfegesetz	45
III. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen – ein Überblick	50

C. Die Untersuchungsräume im Spannungsfeld von Eigentumstransformation und Entwicklungsdruck	53
I. Charakterisierung der untersuchten Teilräume	53
1. Abgrenzung und innere Differenzierung.....	54
2. Das städtebauliche Erbe des Sozialismus.....	56
a) Konzepte und bauliche Entwicklung in den 50er Jahren.....	57
b) Von den 60er Jahren bis zur Wende.....	58
II. Transformation der Eigentumsverhältnisse	61
1. Die Eigentumsstruktur vor der Wende.....	62
2. Die offenen Vermögensfragen.....	63
a) Ausmaß und räumliche Verteilung.....	63
b) Grundlegende Schwierigkeiten bei der Klärung.....	64
3. Die veränderte Eigentumsstruktur.....	67
a) Der Wohnungssektor.....	67
b) Grund und Boden.....	73
III. Die Innenstadt zwischen Stagnation und Aufschwung	80
1. Grundzüge der Entwicklung.....	80
a) Rückgewinnung städtebaulicher Strukturen.....	80
b) Ausweitung von Einzelhandels- und Büroflächenangebot.....	88
c) Explosion der Bodenpreise.....	90
2. Konflikte bei der Entwicklung ausgewählter städtebaulicher Großprojekte.....	92
a) Fallstudie Altmarkt.....	92
b) Fallstudie Wiener Platz.....	99
c) Fallstudie Neumarkt.....	105
d) Fallstudie Robotron-Gelände/Lignerstadt.....	108
3. Zusammenfassung.....	112
IV. Die Äußere Neustadt zwischen Verfall und Erneuerung	114
1. Grundzüge der Entwicklung.....	114
a) Aufbruchstimmung in Zeiten der Wende.....	115
b) Festlegung der Erneuerungsziele und erste Erfolge.....	116
2. Konflikte bei Umsetzung der Sanierungsabsichten.....	118
a) Verzögerung in den Anfangsjahren.....	118
b) Erhöhte Grundstücksmobilität.....	121
c) Die Akteure im Kampf um Häuser und Milieu.....	123
3. Zusammenfassung.....	130
D. Schlußbetrachtung	132

Zusammenfassung	138
Summary	140
Literatur	143
Anhang	150

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Gliederungssystematik Kapitel C	4
Abb. 2:	Grundeigentum und Stadtentwicklung: Akteure und Beziehungen	13
Abb. 3:	Übersicht über Veränderungen der Eigentumsformen an Haus- und Grundbesitz	35
Abb. 4:	Untersuchungsgebiet – Übersicht über Stadtteile und Teilgebiete	54
Abb. 5:	Teilräume der Untersuchung – Innere Differenzierung	55
Abb. 6:	Fehlende Berücksichtigung von Besitzparzellen bei Neubebauung zwischen 1949 und 1989	65
Abb. 7:	Eigentumsstruktur des Dresdner Wohnungsbestandes (in Prozent)	67
Abb. 8:	Eigentumsform der Wohnungen in der Innenstadt und Äußeren Neustadt Dresdens	70
Abb. 9:	Aufteilung des Wohnungsbestandes auf die Unternehmen der Wohnungswirtschaft	72
Abb. 10:	Eigentumsverhältnisse Dresden Innenstadt (bezogen auf Flächenanteile)	74
Abb. 11:	Eigentumsverhältnisse Dresden Innenstadt (bezogen auf Flurstücke)	76
Abb. 12:	Eigentumsverhältnisse Sanierungsgebiet Äußere Neustadt (bezogen auf Flurstücke)	79
Abb. 13:	Innenstadt Dresden – Städtebauliches Strukturkonzept	83
Abb. 14:	Planungsvorhaben Altmarkt, Eigentumsverhältnisse	96
Abb. 15:	Geplante städtebauliche Struktur Neumarkt	105
Abb. 16:	Bestehende und geplante städtebauliche Struktur Robotron-Gelände	109
Abb. 17:	Bauliche und funktionale Strukturen in der Äußeren Neustadt Dresden	126
Abb. 18:	Ziele, Interessen und Aufgaben der Akteure	133
Abb. 19:	Konzentration von Grundeigentum durch Grundstückstransformation und -mobilität	135
Abb. 20:	Räumliche Wirkungen der Grundeigentumstransformation	136

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Theoretische Ebenen der Untersuchung	8
Tab. 2:	Erkenntnisziele und Methoden	18
Tab. 3:	Befragte Experten nach Bereich und Funktion	22
Tab. 4:	Stand der Anträge auf Restitution von Vermögenswerten	36
Tab. 5:	Bearbeitungsstand der offenen Vermögensfragen bei Immobilien	39
Tab. 6:	Anzahl der vermögensrechtlichen Ansprüche auf Wohnungen im Beitrittsgebiet	40
Tab. 7:	Anträge auf Restitution von Wohnungen in Verwaltung der Wohnungsunternehmen	40
Tab. 8:	Eigentumsstruktur des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern	46
Tab. 9:	Privatisierungsstand im Rahmen des Altschuldenhilfe-Gesetzes	49
Tab. 10:	Privatisierungsstand bei ausgewählten Dresdner Genossenschaften und Wohnungsunternehmen	69