

Wohnen in Gohlis

Aufbau ...

Die Gohliser Ortsteile Nord, Süd und Mitte repräsentieren in ihre jeweiligen Wohnungsbeständen unterschiedliche Epochen des Wohnungsbaus in Leipzig. In Gohlis-Süd und –Mitte finden sich Villenstraßen, hochherrschaftliche Bürgerhäuser und vereinzelt (nach Norden zunehmend) Wohnhäuser aus den Wiederaufbaujahren nach 1945. In Gohlis-Mitte und –Nord haben Wohnungsgenossenschaften und –gesellschaften während des gesamten 20. Jahrhunderts größere Wohnanlagen neu errichtet bzw. nach der politischen Wende 1990 grundlegend saniert. Das prägt die drei Ortsteile, wobei Süd eher durch Einzelobjekte hervorsticht, Mitte einen Mix aus Einzelobjekten und „Leipziger Wohnblöcken“ (das sind typische Karrees) bietet und Nord sich durch größere Wohnanlagen bis zu solchen, die in der DDR in industrieller Bauweise (als „Plattenbauten“) errichtet wurden, auszeichnet.

Das zeigt sich auch in den verwendeten Baustilen. Sie reichen von den Jugendstilbauten in Süd und Mitte über die schon funktionaler orientierten Bauten etwa der heutigen VLW-Genossenschaft in der Renkwitzstraße (nach 2000 zum Teil an die damalige GRK-Holding veräußert) und in der Hans-Oster-Straße bis hin zu den schnörkellos und nach dem Prinzip „Funktion vor Form“ errichteten Bauten in der Kroch-Siedlung oder den DDR-Bauten aus den 1950er bis 1980er Jahren, vor allem in Gohlis-Mitte und -Nord.

Insofern verwundert es nicht, dass neben den Eigentümern einzelner Wohnhäuser immer auch kapitalkräftige Wohnungsunternehmen in Gohlis aktiv waren, weil nur sie das Errichten ganzer Straßenzüge, Karrees oder Quartiere finanziell und bauleistend tragen konnten. In Gohlis sind deshalb alle wichtigen Leipziger Wohnungsgenossenschaften, die städtische Wohnungsgesellschaft und große Immobilienentwickler mit eigenen Objekten vertreten. Das waren ursprünglich bürgerliche Wohnungsbaugenossenschaften (die heutigen VLW¹ und BGL²), in den 1950er Jahren entstandene Arbeiterwohnungsgenossenschaften (die heutigen WOGETRA, UNITAS, Kontakt und Lipsia), nach 1990 völlig neu entstandene Genossenschaften (wie Pro Leipzig eG), der frühere VEB Gebäudewirtschaft Leipzig (die heutige Iwb) und nach 1990 entstandene privatwirtschaftliche Unternehmen (Instone – vormals GRK-Holding, CG-Gruppe und andere).

Fortgesetzt haben all diese Unternehmen Wohnungsnot bekämpft, sei es für Beamte, für die Arbeiterschaft, für im Krieg Ausgebombte oder für alle, die eine besseren Wohnkomfort anstrebten.

Der Begriff des „Komforts“ war dabei über die Jahrzehnte gewichtigen Veränderungen ausgesetzt. Es konnte anfangs um die Integration einer Innentoilette in die Wohnhäuser (etwa mit den WC auf halber Treppe) bzw. in die Wohnungen selbst gehen, um den Einbau von Bädern (die den Gang ins Stadtbad obsolet werden ließen), um den Einbau von moderneren Heizungen (Außenwand-, Etagen- oder Zentralheizungen auf Kohle-, Gas- bzw. Ölbasis), um das Wohnen in der

¹ Zur VLW siehe Matthias Judt, „Beamtenbaugenossenschaft – GEWOBA – AWG ‚Paul Kloß‘ – VLW“ (Link)

² Zur BGL siehe Matthias Judt, „Bauverein/Baugenossenschaft zur Beschaffung preiswert(h)er Wohnungen – AWG ‚Alfred Frank‘ – Baugenossenschaft Leipzig eG“ (Link)

„Vollkomfortwohnung“ im Plattenbau oder um das Leben im aufwändig sanierten Altbau nach dem politischen Umbruch 1989/90.

Noch heute findet man am vor 1990 gebauten Bestand vereinzelt unterhalb der Fenster die inzwischen nicht mehr genutzten Abgasauslässe der Gasaußenwandheizungen, die zu DDR-Zeiten entweder auf Kosten der Wohnungseigentümer oder der Mieter in einzelnen Räumen der Wohnungen eingebaut worden waren. Hauptsächlich wurden die Altbauwohnungen in Gohlis jedoch mit Braunkohlebriketts beheizt. Auch Warmwasser konnte damit in Badeöfen erzeugt werden. Neben der durch die Industrie verursachten Umweltbelastung war es vor allem der sogenannte Hausbrand, der ganz wesentlich zur Luftbelastung in Leipzig (und eben auch in Gohlis) beigetragen hat.

In Gohlis wurden nach 1945 an verschiedenen Stellen größere Wohnungsbauprojekte umgesetzt, nach der Errichtung des Staatssozialismus jedoch nur noch zunächst unter staatlicher, später auch wieder unter genossenschaftlicher Ägide. Bereits ab 1949 wurden an der Max-Liebermann-Straße drei Wohnblöcke mit 72 Wohneinheiten als sogenannte Aktivistenhäuser errichtet. Ab 1959 entstanden weiter östlich in derselben Straße etwa 1.660 Wohnungen in „Neu-Gohlis“ und ab 1981 noch einmal 180 Wohneinheiten im Viertelsweg.³

Noch in den 1980er Jahren entstand nördlich der Krochsiedlung ein Neubaugebiet mit den für viele Städte der DDR (und auch für große Teile der Leipziger Neubaugebiete) typischen Plattenbauten, die seit Beginn der 1970er Jahre die „Wohnungsbauserie 70“ (WBS 70) adaptierten. In Gohlis-Nord entstanden 890 Wohnungen (nach anderen Angaben sogar 960 Wohneinheiten), die vor allem von Angehörigen der „bewaffneten Organe“ bewohnt wurden. Der ehemalige Straßename „Straße der NVA“ (die heutige Sylter Straße) deutete darauf hin, dass hier viele Militärs wohnten. Nicht von ungefähr wurde und wird das Gebiet von der Bevölkerung auch „Stahlhelm-Siedlung“ genannt, was nicht auf die Organisation aus den 1920er Jahren hindeuten sollte, sondern auf den Umstand, dass auch Soldaten der NVA der DDR mitunter einen Stahlhelm tragen mussten.⁴

... und Verfall ...

Wohnen in Gohlis war und ist aber nicht nur als eine Aufbaugeschichte zu erzählen, sondern auch als eine des Verfalls. Der Stadtteil kam im Bombenkrieg der 1940er Jahre im Vergleich zu anderen Leipziger Gebieten noch vergleichsweise glimpflich davon. Doch zeigen auch hier die scheinbar eilig errichteten Lückenbauten in von Jugendstilhäusern geprägten Quartieren in Gohlis-Süd und –Mitte die Auswirkungen des Krieges: Zweckmäßige Bauten, nicht passend zur Umgebung, aber Bombenlücken schließend und dringend benötigten Wohnraum schaffend.

Was der Bausubstanz aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts jedoch vor allem zusetzen musste, war die mangelhafte Instandhaltung, die ausbleibende grundlegende Sanierung oder gar Modernisierung in DDR-Zeiten. Das betraf auch Wohnanlagen, die erst relativ spät entstanden waren, etwa die Kroch-Siedlung in

³ Alle Angaben nach „Plan! Leipzig, Architektur und Städtebau 1945 – 1976“, Ausstellung im Stadtgeschichtlichen Museum Leipzig, 15. Mai bis 15. Oktober 2017.

⁴ vgl. [https://de.wikipedia.org/wiki/Gohlis_\(Leipzig\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Gohlis_(Leipzig)).

Gohlis-Nord.⁵ Waren hier noch bis 1954 im Krieg zerstörte Häuser im Norderneyer Weg zügig wieder aufgebaut worden, „befand sie sich 1990 in einem sehr abgewohnten Zustand.“⁶

Am 6. November 1989 startete das seinerzeitige „Fernsehen der DDR“ eine neue Sendereihe und strahlte als erste Reportage den Film „Ist Leipzig noch zu retten“ aus. Gezeigt wurden darin in den Wochen zuvor gemachte Filmaufnahmen in Leipziger Altbauvierteln. In der Stadt seien 70.000 Wohnungen akut in ihrem Bestand gefährdet, müssten also abgebrochen werden. Dafür wurde sogar vorgeschlagen, Pioniereinheiten der NVA einzusetzen. 150.000 weitere Wohnungen müssten mit einem voraussichtlichen Aufwand von 15 Mrd. DDR-Mark saniert werden.⁷

Obwohl der Film sich vor allem um Quartiere in den Süd-Leipziger Stadtteilen Südwest und in Plagwitz drehte, waren seine Aufnahmen beispielhaft für die Situation des gesamten Leipziger Altbaubestandes im Jahre 1989. Dabei gab es in der Stadt durchaus genug Bauarbeiter, doch einerseits mussten viele von ihnen bis dahin nach Ost-Berlin zu dortigen Wohnungsbauverpflichtungen des „VE Wohnungsbaukombinat Leipzig“ entsandt werden und andererseits waren das vor allem Betonfacharbeiter, aber zu wenig Maurer, Dachdecker, Zimmermänner und andere Bauleute, die für die Instandhaltung und Sanierung des Altbaubestandes benötigt wurden.⁸

Ein zusätzliches Problem im Verfall des Wohnungsbestandes zu DDR-Zeiten war, dass Privatpersonen, die in der Regel durch Erbschaft in den Besitz von Mietshäusern kamen, finanziell nicht in der Lage waren, ihre Häuser instand zu halten, geschweige denn grundlegend zu sanieren oder gar zu modernisieren. Zwar hatten solche Hauseigentümer Anspruch auf stark subventionierte Bau- und Handwerksleistungen, doch konnte das schon an fehlenden Baukapazitäten in Leipzig scheitern. Versuche des DDR-Amtes für Preise aus den späten 1980er Jahren, an private Eigentümer von Mietwohnungen zweckgebundene Subventionen zur Finanzierung von grundlegenden Sanierungen oder gar Modernisierungen auszugeben, scheiterten am Widerstand des SED-Politbüros. Wie in vielen Städten der DDR galt auch für die in Leipzig, einschließlich Gohlis, dass sich die Wohnungen in Privatbesitz 1989/90 in einem besonders schlechten Zustand befanden.

Das hatte auch eine politische Dimension. „Am Verfall der Städte hat sich in der DDR der Protest entzündet“, schrieb rückblickend ein langjähriger Mitarbeiter der Bauakademie der DDR im Jahre 1991.⁹ Selbst der ehemalige SED-Generalsekretär „Erich Honecker bedauerte später ‚die Vernachlässigung bestimmter Stadtkerne‘ und

⁵ vgl. Peter Leonhardt, Neu-Gohlis Wohnstadt der A.-G. für Haus- und Grundbesitz. Krochsiedlung“, in: Bürgerverein Gohlis (Hg.), 700 Jahre Gohlis. 1317 – 2017. Ein Gohliser Geschichtsbuch, Markleeberg 2017 (im Folgenden „Bürgerverein Gohlis 2017“), S. 98-101.

⁶ vgl. Siegfried Seidel, „Die Sanierung der Krochsiedlung nach 1990“ (im Folgenden „Seidel 2017“), in Bürgerverein Gohlis 2017, S. 101f, hier S. 101.

⁷ siehe <https://www.youtube.com/watch?v=XUocQhndh34>.

⁸ siehe auch <https://www.youtube.com/watch?v=7X7ly4mWG4g> und <https://www.youtube.com/watch?v=zFaWLSXNrgs>.

⁹ Jürgen Rostock: Zum Wohnungs- und Städtebau in den ostdeutschen Ländern. In: Aus Politik und Zeitgeschichte 29/1991, S. 41-50, hier S. 41, zitiert nach Werner von Scheliha, „Der Verfall historischer Innenstädte in der DDR“, in *Horch und Guck* Heft 2/2009, S. 4 – 8 (im Folgenden: „Scheliha 2009“), wiedergegeben nach <http://www.horch-und-guck.info/hug/archiv/2008-2009/heft-64/06402/>.

gestand ein, dass er selbst etwa in Leipzig bei den Fahrten vom und zum Flugplatz den Eindruck gehabt habe, ‚als wenn gerade erst das Artilleriefeuer des Zweiten Weltkrieges vorbeigegangen ist‘. Die Verantwortung dafür mochte der einst mächtigste Mann der DDR aber nicht übernehmen, sondern er beschuldigte seinen Bauminister, nicht die notwendigen Entscheidungen getroffen zu haben, um die Dinge voranzutreiben.“¹⁰

Nach dem politischen Umbruch von 1989/90 ging der Verfall der Bausubstanz in Teilen von Gohlis weiter. Die stark abnehmende Bevölkerungszahl ließ den Wohnungsleerstand erheblich anwachsen. Hatte Gohlis 1933 noch über 54.580 Einwohner, waren es 65 Jahre später nur noch gut 31.125. Erst 2013 war die Einwohnerzahl wieder auf über 40.000 angewachsen. In vielen Straßen beschränkte sich die erste Sicherung von leer gezogenen Häusern auf Programme wie „Wächterhaus“ oder „Haushalten“. Dahinter stand der Gedanke, ganze Wohnhäuser befristet gegen Entrichten einer eher symbolischen Miete an Künstler abzugeben, die mit ihrer Präsenz in den Häusern Vandalismusschäden verhindern konnten.

Nichtsdestotrotz verkamen Häuser weiter. An Balkonen und Fassaden gespannte Netze halfen vordergründig, das Herunterfallen von Putzstücken zu verhindern, waren aber vor allem Symbole einer scheinbar absterbenden Stadt. Das bedeutete, dass zwar begonnen wurde, Häuser zu sanieren, aber viele Objekte, auch ganze Karrees, nach der Wende weiter dem Verfall preisgegeben wurden oder gar erst ab da anfangen, zu verfallen.

Erst mit den Entscheidungen großer Unternehmen, Leipzig zur Drehscheibe des Postflugverkehrs und der Automobilproduktion zu machen, wendete sich das Blatt, und gerade Gohlis konnte wegen seiner relativen Nähe zu den neuen Betriebsstätten dieser Firmen im Norden von Leipzig profitieren.

... und wieder Aufbau

„Nach 40 Jahren DDR waren viele Städte durch schlechte Bausubstanz, hohen Leerstand und verwahrlostes Wohnumfeld gekennzeichnet. So auch Leipzig. In Umsetzung der Aktion ‚Ein Ruck geht durch Leipzig‘ beschloss die Stadtverordnetenversammlung in Sitzungen am 12.09. und 14.11.1990 in den 15 problemreichsten Stadtteilen die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für Sanierungsmaßnahmen. Im Mai 1991 wurde in der Prioritätenliste festgelegt, dass Gohlis zu den sechs vordringlich zu sanierenden Gebieten gehört.“¹¹

Tatsächlich damit gemeint war allerdings zunächst nur der Ortsteil Gohlis-Süd, innerhalb dessen Grenzen ein 71 Hektar großes Terrain als Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde. Bis 2007 wurden hier Wohngebäude grundlegend saniert, Rad- und Fußwege neu gestaltet oder erneuert, Straßenzüge durchgrünt und Schulen modernisiert.¹²

¹⁰ Scheliha 2009, darin Zitate von Honecker nach Reinhold Andert/Wolfgang Herzberg: Der Sturz. Erich Honecker im Kreuzverhör. Berlin/Weimar 1990, S. 278f.

¹¹ Hansgeorg Herold, „Sanierung in Gohlis nach 1990“ (im Folgenden: „Herold, Sanierung 2017“), in: Bürgerverin Gohlis 2017, S. 342-344, hier S. 342.

¹² vgl. Herold, Sanierung 2017, S. 343.

Dabei wurde auch an anderer Stelle mit der Sanierung von Gebäuden begonnen. In zwei Abschnitten lief die Sanierung der Krochsiedlung, zunächst 1991/92 noch unter der Ägide der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft (lwb), ab 1997 (bis 2001) dann in der Verantwortung eines neuen Eigentümers.¹³

Mit den steigenden Einwohnerzahlen seit der Jahrtausendwende, die seit einigen Jahren sogar mit einem Geburtenüberschuss einhergeht, haben die Sanierung der bestehenden Bausubstanz und der Neubau an Fahrt gewonnen. An der Virchowstraße wird ein größerer Gebäudekomplex an der Ecke zur Otto-Adam-Straße saniert und baulich ergänzt. In der Virchowstraße verschwinden Baulücken. Die Konversion von Militärflächen schreitet voran.

Matthias Judt

¹³ vgl. Seidel 2017, S. 101f.