



Les grandes villes saxonnes en mutation – Chemnitz, Dresde et Leipzig

*Processes of transition in the big cities of Saxony – Chemnitz, Dresden and
Leipzig*

*Sächsische Großstädte im Transformationsprozeß – Chemnitz, Dresden und
Leipzig*

Vera Denzer



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rge/3784>

DOI : 10.4000/rge.3784

ISSN : 2108-6478

Éditeur

Association des géographes de l'Est

Édition imprimée

Date de publication : 1 juin 2001

ISSN : 0035-3213

Référence électronique

Vera Denzer, « Les grandes villes saxonnes en mutation – Chemnitz, Dresde et Leipzig », *Revue Géographique de l'Est* [En ligne], vol. 41 / 3 | 2001, mis en ligne le 09 juillet 2013, consulté le 08 septembre 2020. URL : <http://journals.openedition.org/rge/3784> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/rge.3784>

Ce document a été généré automatiquement le 8 septembre 2020.

Tous droits réservés

Les grandes villes saxonnes en mutation – Chemnitz, Dresde et Leipzig

Processes of transition in the big cities of Saxony – Chemnitz, Dresden and Leipzig

Sächsische Großstädte im Transformationsprozeß – Chemnitz, Dresden und Leipzig

Vera Denzer

I. Problématique et conditions socio-économiques

- 1 Avec le changement de structure économique, le passage de l'économie socialiste à l'économie sociale de marché, une rapide désindustrialisation a affecté les nouveaux Länder à partir de 1990. L'adaptation au niveau de production des marchés nationaux et internationaux à orientation principalement capitaliste ainsi que la rupture avec les débouchés en Europe orientale, autrefois si importants, a entraîné d'énormes pertes d'emplois, principalement dans le secteur secondaire, en raison de la mise en œuvre de mesures de rationalisation et de restructuration. La disparition des fondements économiques traditionnels a également fait perdre aux villes des éléments structurels importants de leur développement. Cela a fait naître des friches industrielles à l'intérieur des villes. Parallèlement à cela, des processus globaux de restructuration sont depuis longtemps en cours. Ils peuvent être observés dans toutes les villes des états fortement industrialisés et se reflètent entre autres dans la globalisation des marchés, les restructurations des systèmes économiques régionaux et une concurrence croissante entre les villes. C'est non seulement le cadre économique, mais aussi l'ensemble du contexte social qui change et qui mène de plus en plus clairement à la formation d'une société de services. Au niveau des villes on peut observer une diversification de la société et un accroissement des inégalités sociales. Les

conséquences de cette profonde transformation se répercutent aussi de façon visible dans la nouvelle structuration des paysages urbains est-allemands. Dans l'espace intra-urbain, la tertiarisation accélérée a provoqué un boom du secteur du commerce et des services. Parallèlement à cela, les droits de propriété non clarifiés ainsi que le manque de surfaces libres pour de nouvelles constructions et la circulation dans l'espace intra-urbain ont conduit à l'apparition de nombreux supermarchés et centres commerciaux « auf der grünen Wiese », surtout dans les années qui ont suivi immédiatement le tournant politique. Les processus de périurbanisation qui n'ont démarré dans les nouveaux Länder, qu'avec le tournant politique, ont concerné aussi bien les activités industrielles et de services que l'habitat dont la périurbanisation a longtemps été bloquée. Pour combattre une destructuration (urban sprawl) croissante de la ville, différentes mesures de revitalisation ont été mises en œuvre dans les centres historiques peu après le tournant politique. Ces mesures de revitalisation sont, du point de vue des activités, de nature comparable à celles qui ont été entreprises dès les années 60 dans les villes des anciens Länder, afin de contrebalancer efficacement la concurrence croissante de la périphérie sur la ville-centre.

- 2 Dans l'étude présente, on esquissera brièvement une comparaison des trois grandes villes saxonnes, Leipzig, Dresde et Chemnitz en ce qui concerne les processus de développement urbain dans les villes-centres et les espaces urbains situés à proximité immédiate. On s'est attaché surtout aux effets des mutations socio-économiques sur l'évolution architecturale des villes ainsi qu'aux concepts et aux modèles architecturaux. Malgré les bouleversements, les mutations urbaines actuelles s'inscrivent toujours en relation avec l'évolution historique. Il apparaît donc judicieux de présenter les aspects de l'évolution fonctionnelle et spatiale des villes aux XIX^e et XX^e siècles, ainsi que les structures architecturales qui en résultent. À la suite de quoi on présentera les objectifs et les stratégies retenues pour le développement urbain. Pour conclure, on montrera, à partir de l'exemple du Graphisches Viertel (quartier de l'édition à Leipzig), les effets des mutations à petite échelle.

II. Aspects de l'évolution fonctionnelle et architecturale des villes aux XIX^e et XX^e siècles

- 3 Leipzig est héritière d'une longue tradition comme ville commerciale et ville de foire de tout premier ordre (privilège de foire accordé en 1497). En outre, les activités de Leipzig ont de tout temps été marquées par le commerce des livres, l'imprimerie (activités d'impression et de distribution des produits de l'imprimerie) ainsi que par le commerce des fourrures. Depuis le XVII^e siècle, la ville, à la fois siège de foires et d'une université, est aussi devenue une des principales villes du livre en Allemagne. D'abord cantonnées dans la vieille ville, les activités de fabrication et de vente des livres ont investi un quartier situé immédiatement à l'est et appelé Graphisches Viertel, en raison de la prédominance de l'activité d'édition (Denzer, Grundmann 1999 et fig. 4). Au cours de cette phase d'industrialisation, des villages environnants ont également été intégrés dans la ville en expansion rapide ; ainsi l'ancien village de Plagwitz (environ 150 habitants en 1850) bordant le centre historique au sud-ouest, qui, en l'espace de deux décennies, va constituer un important centre d'industrie et de construction de machines mêlé à des habitats construits de façon planifiée. Aussi, au cours du XIX^e siècle, un anneau croissant constitué d'un mélange de zones industrielles et de zones

d'habitat ouvrier va se développer autour du centre. À côté de cela se sont formés des quartiers d'habitation cossus, représentatifs de la classe aisée comme le Waldstraßenviertel ou le faubourg sud. Dans le centre, l'aisance et l'importance de la ville comme lieu de foire se reflète dans les nombreuses et élégantes maisons de bureaux, de commerces et de foire qui datent en particulier de la deuxième moitié du XIX^e et du début du XX^e siècle.

- 4 À la différence de Leipzig, Dresde avait acquis précocement d'importantes fonctions administratives, dès 1485 comme résidence princière, de 1918 à 1952 comme capitale du Land de Saxe puis du Bezirk de Dresde, enfin après le tournant politique, de nouveau comme capitale du Land de Saxe reconstitué (Freistaat Sachsen). Grâce tout d'abord à l'action de l'électeur Auguste le Fort (1670-1733), le centre de la ville est marqué par l'architecture baroque (par exemple le palais Taschenberg, le Zwinger, la Frauenkirche), notamment par le baroque tardif ainsi que par le classicisme (par exemple le deuxième théâtre Semper). Ce n'est donc par pour rien que Dresde a été aussi appelée la Florence de l'Elbe. Dresde n'a pas seulement été un centre important pour l'art et l'architecture, mais elle fut aussi précocement un important centre économique. Grâce à un statut local datant de 1878 qui excluait l'installation d'industries, la ville-centre est restée largement exempte d'usines. Aussi, à partir de la deuxième moitié du XIX^e siècle, des zones industrielles se sont rapidement développées en-dehors du centre historique, notamment dans les parties ouest et nord, plus tard également dans les parties sud de la ville (Hahn et Neef 1984, Schneider 1997).
- 5 La partie externe de Neustadt, située au nord du centre historique, constitue une zone mixte typique de la fin du XIX^e siècle (Gründerjahre), avec beaucoup de petites et de moyennes entreprises industrielles. Même l'ancien village d'agriculteurs de Pieschen, au nord-ouest, a connu un développement comparable depuis la deuxième moitié du XIX^e siècle, avec toutefois une forte proportion de logements ouvriers. En général, les sites d'activités et d'industries se sont installés de préférence à proximité du chemin de fer ou des grandes routes de sortie, comme la route de Leipzig ou celle de Großenhain. Là s'est développée par exemple la zone industrielle de l'usine de faïence Villeroy et Boch (1854). On peut également citer la rue d'industries du sud-est de la ville. D'autres quartiers urbains étaient truffés d'activités installées dans les arrière-cours. En-dehors de l'industrie optique (caméras et plaques photographiques), Dresde était dominée par l'industrie des machines à coudre et des machines à écrire, la fabrication des produits de luxe ainsi que des branches spéciales de la fabrication de machines (machines à usiner et à emballer) et une industrie pharmaceutique assez conséquente. À côté des zones mixtes qui entourent le centre historique, des quartiers de villas se sont développés autour du grand jardin, dans le quartier suisse (au sud de la gare principale) et dans les zones bordières du centre de Neustadt. On doit également évoquer la cité-jardin de Hellerau (1909) dans le nord de Dresde.
- 6 Chemnitz connu pour la première fois une prospérité économique aux XV^e et XVI^e siècles, avec la création de fourneaux de fusion et de fonderies de cuivre transformant les minerais venant des Monts métallifères tout proches. La construction de la première filature de coton en 1799 et, en relation avec celle-ci, la création d'un secteur de la construction de machines-outils et textiles qui va rapidement se développer, a été pour Chemnitz le fondement de son essor comme centre industriel (entre autres, construction de locomotives et de turbines au début du XIX^e siècle et, à partir du milieu du XIX^e siècle, la construction de machines à vapeur). Les premières filatures ont été

construites à Harthau et dans la ville même. Les nombreuses autres implantations industrielles à proximité du centre ont valu à Chemnitz le surnom de « Manchester saxonne » (Richter 1996). On peut citer l'important axe d'industries et le développement le long de la vallée du Kuppelbach avec les localités de Siegmars et de Schönau dans l'ouest de la ville. D'importantes zones d'industries et d'habitat ouvrier se sont également développées dans les faubourgs absorbés dès la fin du XIX^e siècle, Schloßchemnitz, Altchemnitz, Gablenz, Altendorf et Kappel (Knabbe 1991). Tandis que sur le Sonnenberg et à Brühl on a construit surtout des Mietskasernen (littéralement casernes locatives) du Gründerzeit en blocs compacts, le Kaßberg et le quartier de Stollberg ainsi que certaines parties du Sonnenberg sont devenues des zones résidentielles de haut standing.

III. Etat du bâti urbain en 1989

- 7 Tandis que pendant la Seconde Guerre mondiale une grande partie des centres-villes de Chemnitz et de Dresde ont été détruits, Leipzig a certes subi de fortes destructions, mais celles-ci n'ont pas été aussi étendues, si bien que l'image du centre-ville est marquée, encore aujourd'hui, par un bâti de haute valeur architecturale datant de la deuxième moitié du XIX^e siècle et du premier tiers du XX^e siècle (Lütke-Daldrup 2000 et Friedrichs 1996). En général, à l'époque de la RDA, on a laissé se délabrer considérablement les centres-villes, ainsi que l'anneau de quartiers du XIX^e siècle (Gründerzeit) les entourant. Les processus de revalorisation ne se sont produits que ponctuellement par la construction de tours isolées des années 60 et 70 (par exemple la tour de l'université à Leipzig et la tour « Punkt » dans la Wintergartenstraße) ou à Chemnitz par la réalisation de zones piétonnes (par exemple Brühl). Là où le bâti du Gründerzeit, du centre historique et des quartiers péricentraux n'était plus bon qu'à la démolition, il a été souvent remplacé par des immeubles collectifs (de type « Plattenbau », voir, ci-dessous le Graphisches Viertel à Leipzig, fig. 4). Des quartiers du Gründerzeit fortement dégradés comme certaines parties du Sonnenberg (Chemnitz) ainsi que la bordure externe de Neustadt (Dresde) étaient promis à la démolition. En ce qui concerne Chemnitz, Dören a décrit l'état du bâti urbain en 1989, marqué dans le centre-ville par la nouvelle architecture socialiste, de la manière suivante « ... il est marqué par de grandes lacunes structurelles, des rues surdimensionnées et des places aux dimensions démesurées, les grandes formes solitaires de la Plattenbau, le manque de commerces, de structures de restauration et d'hébergement, les espaces monotones et dénués de convivialité pour les piétons, le peu de vestiges historiques, souvent isolés comme des îlots résiduels de l'histoire » (Dören 1998).
- 8 La grande richesse en monuments historiques que l'on peut encore rencontrer à Leipzig, ainsi que les nombreuses maisons de foire de la fin du XIX^e siècle se trouvaient en partie dans un état de délabrement préoccupant. En ce qui concerne les quartiers du Gründerzeit, l'ensemble du bâti est dans un état si déplorable, après 50 années d'absence d'entretien, que l'on s'est demandé avec raison après le tournant politique, « peut-on encore sauver Leipzig ? » (Lütke-Daldrup 1996).
- 9 Ce qui a été particulièrement difficile pour la planification urbaine après le tournant politique, c'est le passage d'une situation caractérisée au début par une absence de planification (développement « auf der grünen Wiese ») à celle d'une planification réglementée. Pour les centres-villes, les principales tâches étaient la réalisation d'un

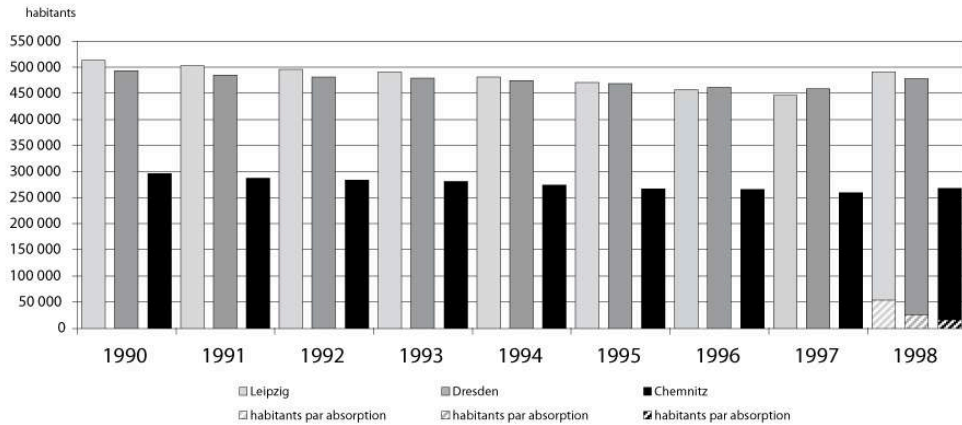
plan de circulation adapté, la réhabilitation du bâti historique, le réaménagement des grandes friches industrielles. L'accomplissement de ces tâches était freiné par les demandes de restitution non éclaircies et par la concurrence croissante du processus de périurbanisation dopé par les possibilités de déductions fiscales. En outre, la forte augmentation du prix des terrains et des loyers des magasins a favorisé le développement de la mise en filiale au détriment du commerce de détail traditionnel assez divers du centre-ville.

- 10 Avant même que la revitalisation des centres-villes ait commencé, la périurbanisation du commerce de détail avait atteint une ampleur supérieure à celle des villes ouest-allemandes. Aussi, Friedrichs (1996) craint que la reconstruction et la revitalisation des centres-villes, de toute façon négligés au temps de la RDA, ne prenne encore beaucoup d'années.

IV. Les traits essentiels de l'évolution des villes et les premiers résultats de leur reconversion

- 11 En raison des évolutions négatives dans le domaine socio-économique, on a besoin de stratégies de développement urbain plus globales et plus circonspectes qui tiennent compte, de la même façon, des intérêts économiques, sociaux et architecturaux. Les objectifs primordiaux de développement fonctionnel et spatial de la ville sont ainsi formulés dans des concepts et représentés dans les plans d'occupation des sols correspondants. Pour les parties de la ville nécessitant une rénovation, on distingue parallèlement des zones à réhabiliter.
- 12 Pour revitaliser les villes il existe tout un faisceau de démarches comme une rénovation prudente de la ville, le remplacement du bâti ou le changement d'affectation des sites de production intra-urbains, ainsi que des mesures adaptées de remodelage de l'espace public et des concepts à développer pour chasser l'automobile du centre-ville. À côté de cela, le concept de la « ville verte » vise à accroître la qualité de la vie et les possibilités de loisir et de détente. L'extension du centre des quartiers urbains ainsi que des plans de circulation complets constituent le thème du concept de « la ville des chemins courts ».
- 13 Tous ces efforts doivent permettre d'agir contre la poursuite de la diminution de la population (fig. 1) caractérisée par des soldes migratoires négatifs (fig. 2) et de combattre par là même la diminution d'importance et la perte de fonctions des villes. Les chiffres de population en augmentation pour la période la plus récente à Leipzig, à Chemnitz et à Dresde sont dus à des absorptions de communes. Les migrations s'effectuent, non seulement au-delà des frontières du Land, mais elles contribuent aussi d'une manière essentielle à la périurbanisation à la périphérie des villes. Avec la préférence accordée au développement du centre, c'est à dire le développement de ce qui existe par la rénovation et l'utilisation des réserves foncières, le concept architectural traditionnel de la ville compacte est devenu clairement prioritaire. De plus, il convient d'accroître la capacité des quartiers du Gründerzeit à concurrencer la périphérie et les environs de la ville. Le développement externe doit autant que possible se limiter à un complément et à des domaines indispensables et incontestables sur le plan écologique (Stadt Leipzig 1994).

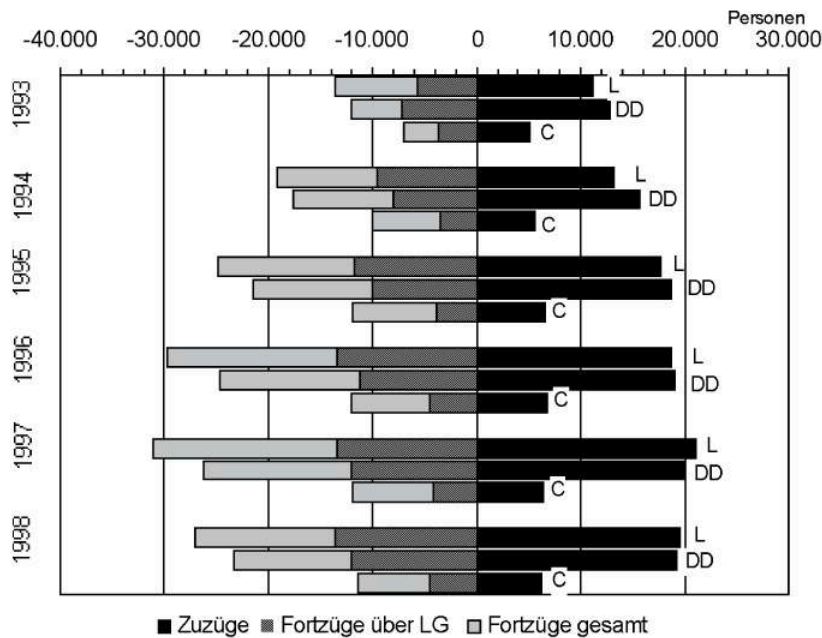
Figure 1 : Le développement de la population des grandes villes saxonnes Leipzig, Dresde et Chemnitz entre 1990 et 1998



Source: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch Sachsen 1991-1999. Les données se rapportent au 31.12. d' une année. Les données du 31.12.1998 correspondent au territoire du 01.01.1999, c'est à dire que l'augmentation de la population s'explique par des absorptions de communes.

Entwurf: V. Denzer / Graphik: U. Pareik

Figure 2 : Mouvements migratoires dans les villes de Leipzig (L), Dresde (DD) et Chemnitz (C) au cours des années 1993-1998



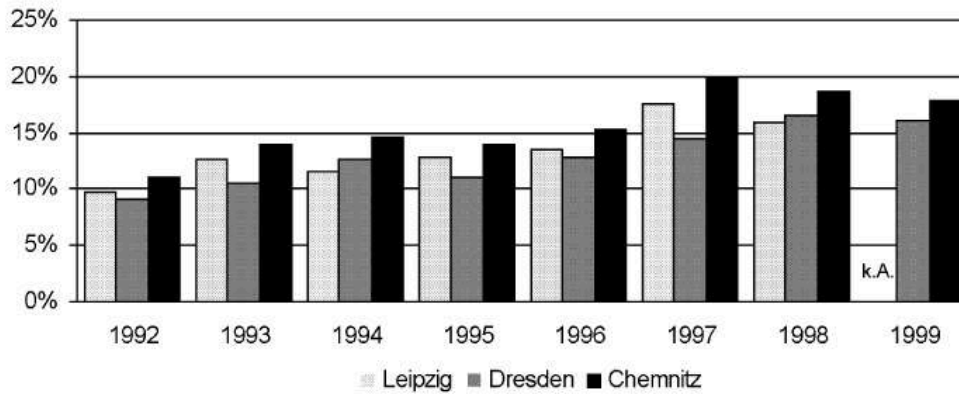
Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 1994 - 1998
 Entwurf: V. Denzer / Grafik: U. Pareik
 LG = Landesgrenze

Zuzüge, entrées ; Fortzüge, sorties en dehors du Land ; Fortzüge gesamt, total des personnes ayant quitté la ville

- 14 Les fusions communales réalisées récemment doivent, entre autres, contribuer à une meilleure coordination du développement futur de la ville. De plus, à l'aide de programmes de développement régionaux et de formes de planification informelle, on essaye de coordonner avec les communes des environs les développements futurs de la région urbaine.

- 15 Les profonds changements économiques et l'effondrement des activités de production qui en découlent sont à l'origine de forts taux de chômage (fig. 3). Tandis qu'à Leipzig et à Chemnitz on peut constater un léger recul du chômage dès 1998 (Leipzig 15,9 %, Chemnitz 18,6 %) il faut attendre 1999 pour Dresde (16,1 %). Comme le montre l'évolution des actifs assurés sociaux des villes de Leipzig, Dresde et Chemnitz pour les années 1994-1998 la tertiarisation croissante n'a pu contribuer que sous certaines conditions à l'amélioration de la situation du marché du travail (Tableau 1).

Figure 3 : Taux de chômage des villes de Leipzig, Dresde et Chemnitz dans les années 1992-1997



Quellen:

Stadt Leipzig, Amt für Statistik und Wahlen: Statistisches Jahrbuch 1999

Landeshauptstadt Dresden: Kommunale Statistikstelle (Mai 2000)

Stadt Chemnitz, Statistischer Quartalsbericht IV/97 und IV/99

Friedrichs, J. 1996

k. A. = zum Zeitpunkt der Texterstellung lag keine Angabe vor.

Entwurf: V. Denzer / Graphik: U. Pareik

Tableau 1 : Nombre d'actifs dans les villes de Leipzig, Dresde et Chemnitz

	Année	Leipzig	Dresde	Chemnitz
Total	1994	211 699	229 560	134 969
	1995	208 001	229 303	128 858
	1996	198 904	220 276	125 774
	1997	189 151	214 321	116 940
	1998	208 246	218 271	121 699
Agriculture, sylviculture, pêche (%)	1994	0,25	1,10	0,31
	1995	0,29	1,40	0,26
	1996	0,26	1,29	0,25
	1997	0,31	1,03	0,30
	1998	0,43	1,10	0,43
Industrie (%)	1994	29,03	27,50	29,18
	1995	27,98	26,02	29,01
	1996	26,10	25,71	29,73
	1997	25,50	24,79	30,16
	1998	26,71	24,61	30,77
Commerce, transports, information (%)	1994	19,12	20,16	21,52
	1995	18,00	19,31	20,53
	1996	17,60	19,52	19,82
	1997	17,04	18,79	16,96
	1998	16,14	17,57	19,21
Autres secteurs économiques : instituts de crédit, assurances, autres services, état, organisations et sociétés de services aux particuliers (%)	1994	51,58	51,24	48,97
	1995	53,73	52,77	48,95
	1996	55,93	53,46	50,15
	1997	57,13	55,10	52,54
	1998	55,28	56,71	49,60

Source : Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen : Statistisches Jahrbuch 1994-1999. (Les données sont relatives aux actifs par Kreis et par secteur économique au 30 juin d'une année).

- 16 À l'aide d'une politique de développement urbain orientée en fonction de la demande, ainsi que d'une politique active des espaces destinés à accueillir des activités, on met à la disposition des investisseurs potentiels des espaces adaptés à l'implantation de nouvelles activités, tout en assurant ou en entretenant les structures existantes pouvant permettre un développement futur. Dans le cadre de la concurrence avec les autres villes, il s'agit de créer à ce moment là les meilleures conditions d'implantation pour l'installation de futures activités. Du point de vue de la concurrence qui les oppose pour les implantations économiques, les villes se sont engagées sur des chemins en partie différents pour ce qui est du profil des sites, de l'image qu'elles donnent d'elles-mêmes et de la façon de la présenter à l'extérieur. À titre d'exemple on les présentera ici brièvement.
- 17 Leipzig s'appuie sur ses secteurs économiques traditionnellement forts : le commerce, les services et les médias ; on cherche ainsi à encourager l'activité de production qui doit servir de base à un secteur des services orienté vers les entreprises en expansion (Stadt Leipzig 1998). Avec l'ouverture de la nouvelle foire (Neue Messe), la ville espérait renouer avec son importance historique comme ville de foire. Leipzig reste cependant loin derrière les grandes villes de foire allemandes comme Francfort, Cologne et Hanovre (Bode et Burdack 1997). De nombreuses nouvelles fondations d'entreprises ont été réalisées dans les secteurs du hard et du software, dans les médias interactifs et les télécommunications (Bentele *et al.* 1998). Avec l'installation du centre de télévision de la Mitteldeutscher Rundfunk (MDR) sur l'emplacement de l'ancien abattoir, ainsi que, dans le voisinage, de la « media city leipzig », Leipzig est parvenue à occuper une place dominante en Saxe dans le secteur des médias électroniques. En tant que lieu d'implantation des médias, Leipzig investit également dans le secteur du développement du software et dans les services multimédias en construisant un

- « Business-Innovations-Center » (BIC). Par ailleurs, une offre culturelle de haut de gamme ainsi que les infrastructures universitaires et de recherche diversifiées de la ville constituent d'autres facteurs importants d'implantation.
- 18 Dresde s'efforce d'augmenter, à l'intérieur de l'Europe, son attraction comme site d'implantation pour la microélectronique. Avec la fondation du centre de microélectronique de Dresde (ZMD), l'installation de la nouvelle usine de puces électroniques de Siemens, Infineon Technologies, de l'usine de microprocesseurs du groupe américain AMD et de l'entreprise américaine d'électronique Motorola, Dresde a fait des progrès décisifs dans ce sens. Une offre culturelle intéressante et diversifiée, un environnement aux paysages pittoresques, une ville agréable à vivre avec une ambiance attractive et une main-d'œuvre qualifiée, ainsi que différentes infrastructures de recherche et de formation scolaire, universitaire et extra-universitaire complètent l'intérêt de Dresde comme site d'implantation pour les activités. Par ailleurs, la fonction de capitale du Land continue à se développer (Landeshauptstadt Dresden 1996).
- 19 Malgré l'accroissement dans le secteur des services ainsi que dans les secteurs du commerce et des transports (actuellement près de 70 % des actifs sont employés dans ces secteurs), Chemnitz cherche son avenir comme site technologique et industriel. Ainsi, Chemnitz fait sa promotion avec les deux slogans, « une ville qui a de la jugeote » et « un atelier d'innovation ». L'installation de Siemens et la reprise de l'usine de moteurs de Chemnitz par VW Sachsen ont constitué les premiers signes de cette orientation. De plus, on peut citer, entre autres, l'implantation des machines-outils Heckert, des machines-outils Union et des établissements industriels Niles-Simmons (Hillig 2000), tout comme celle du Fraunhofer Institut pour les machines-outils et les techniques de transformation (Neugebauer 2000). En dehors de l'université technique, les infrastructures scientifiques de Chemnitz sont constituées surtout de différentes « Fachhochschulen » et d'instituts de recherche (Fraunhofer Institut, institut de recherche sur le textile, Institut für Mechatronik, Société d'application de la microélectronique).

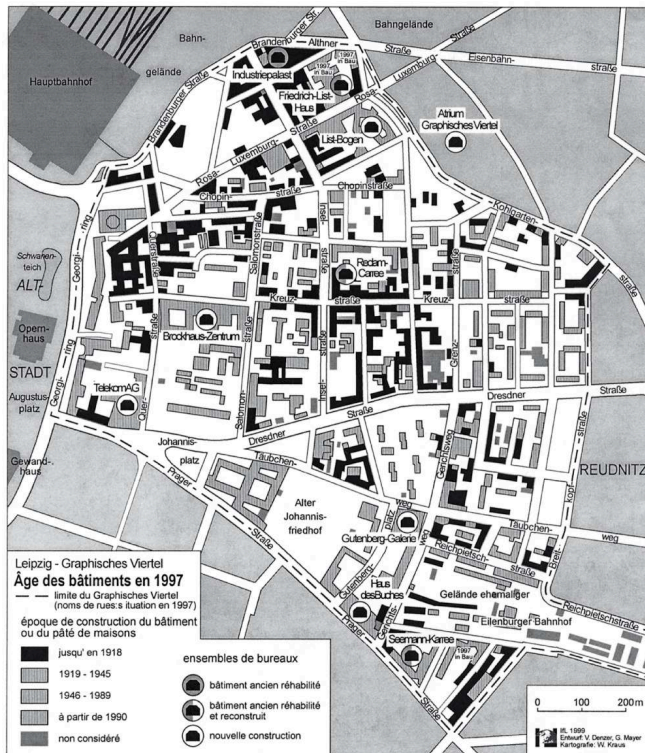
V. L'exemple du « Graphisches Viertel », un espace péricentral mixte

- 20 Comme on l'a déjà expliqué précédemment, la revitalisation des centres fait aujourd'hui l'objet d'une attention particulière. Le centre, en tant qu'espace identitaire pour les habitants de la ville et de la région doit voir son attractivité renforcée et son originalité, c'est à dire son caractère irremplaçable, doit être mise en relief (Stadt Leipzig 1998). En dehors de la rénovation (Sanierung), de la reconstruction et de l'utilisation du patrimoine historique, cela implique en partie la construction de nouveaux centres commerciaux, d'immeubles de bureaux et à usage commercial, ainsi que l'aménagement de zones de loisirs à l'intérieur de la ville. Pour Leipzig cela implique, qu'à côté de la préservation et du développement de fonctions diverses et croissantes, on rénove et on restaure par exemple les éléments architecturaux originaux des palais de foire et surtout, qu'on leur trouve une utilisation. On y est déjà parvenu pour beaucoup de bâtiments comme, entre autres, le Barthels Hof, le Speck's Hof et le Mädlerpassage qui sont occupés par des bureaux et des magasins, ou encore

- pour le magasin dans le Kaufhaus de la ville qui fait la promotion de magasins de « designer outlet ». Le Handelshof et le Zentralmessepalast sont utilisés comme musées.
- 21 Dresde accorde aussi la priorité à l'image du centre-ville, entre autres à la conservation des bâtiments historiques ainsi qu'au développement des utilisations à forte valeur du centre (commerce de détail, services privés et publics, culture) (Roßberg 1993).
- 22 En raison des énormes destructions de la guerre et de la forte empreinte socialiste qui a suivi, Chemnitz doit créer et modeler son centre et espère réanimer la ville grâce à la galerie marchande et au cinéma de la « Galerie Roter Turm ». La construction d'autres grands magasins ainsi que du complexe « Mittelstandmeile » doit permettre de renforcer encore l'animation du centre-ville.
- 23 Les quartiers situés en bordure ou à proximité du centre-ville n'ont pas une importance négligeable pour le développement actuel de la ville. Ce n'est qu'au cours du XIX^e siècle, lors de l'extension spatiale de la ville qu'ils ont acquis leur physionomie. En raison de leur proximité du centre-ville et de la nature de leur bâti historique encore partiellement conservé, ces quartiers primitivement mixtes sont particulièrement soumis aux forces du changement. C'est dans ces quartiers que les projets architecturaux emblématiques évoqués plus haut sont le mieux réalisables. Ils accueillent souvent une série d'infrastructures centrales de la ville pour lesquelles l'aménagement récemment terminé de la gare centrale de Leipzig en centre commercial moderne constitue un exemple remarquable. Les quartiers représentatifs du Gründerzeit se prêtent souvent particulièrement bien à l'accueil de petits établissements tertiaires, ou bien ils deviennent des zones résidentielles attractives, grâce à des mesures de réhabilitation très coûteuses (comme par exemple les Waldstraßen- et Musikerviertel déjà évoqués ainsi que le faubourg sud de Leipzig, mais aussi des parties du Sonneberg et du Kaßberg à Chemnitz, ainsi que la partie externe de Neustadt à Dresde). Là où pourtant les investisseurs et le capital manquent, les quartiers du Gründerzeit risquent de continuer à se dégrader et sont même en partie menacés par des projets de démolition (Rometsch 2000). Dans les zones où il subsiste d'importants vides dans le bâti, on densifie le tissu urbain avec des habitations ou de grands bâtiments neufs de bureaux et d'activités, comme on peut l'observer sous une forme exceptionnelle dans le Graphisches Viertel (Leipzig).
- 24 Les mutations peuvent être présentées de manière particulièrement impressionnantes à partir de l'exemple du Graphisches Viertel à Leipzig qui a été plus précisément étudié (Denzer & Grundmann 1999, fig. 4). Aujourd'hui, on y trouve pratiquement côte à côte de vieilles structures préservées à côté d'autres promises à la ruine et à la destruction. Dans les intervalles, on construit d'importants complexes de bureaux. Depuis le Gründerzeit, à partir de 1870, le quartier a subi une densification par rapport au plan initial. Il s'est constitué un quartier typique du Gründerzeit mêlant les « Mietskasernen », les villas des patrons d'usines ainsi que les activités industrielles. Fortement détruit par les bombardements durant la seconde guerre mondiale, ce quartier a de plus subi le démontage du matériel d'imprimerie subsistant, en guise de réparations à l'Union soviétique ; ce qui a totalement paralysé sa production. Une autre césure s'est produite plus tard avec la confiscation de nombreuses entreprises et maisons d'édition dont l'activité s'est poursuivie dans le cadre des VEB (entreprises du peuple). Une partie des lieux de production a, par nécessité, été reconstituée (il manquait cependant les conditions pour construire de nouvelles usines et de nouveaux bâtiments). Les grandes maisons d'édition quittèrent la ville et s'établirent en

Allemagne de l'Ouest. Comme dans beaucoup d'autres faubourgs du Gründerzeit, le bâti du Graphisches Viertel a été, à cette époque, très fortement négligé et, en conséquence, marqué par une émigration persistante de la population. À la fin des années 80, à la suite de la démolition des anciens bâtiments, deux nouveaux petits complexes d'habitation collectives (en « Plattenbau ») ont été réalisés entre les Grenz-, Kohlgarten-, Breilkopf- et Dresdner Straße, ainsi qu'entre le Gerichtsweg, la Dresdner et la Kurzstraße (fig. 4).

Figure 4 : Âge et état du bâti dans le « Graphisches Viertel » à Leipzig, 1997



- 25 Avec le tournant politique après 1990, les espaces urbains ont fait l'objet d'une réévaluation qui s'est reflétée progressivement dans le changement des utilisations. La proximité du centre-ville, un nombre relativement élevé de parcelles constructibles disponibles (friches de guerre), une bonne infrastructure de circulation ainsi que son image passée de site économique important se sont révélés être des facteurs favorables pour faire du quartier un site moderne d'implantation d'activités de services et de commerces. Le rapide processus de privatisation du secteur foncier et immobilier, les réclamations liées à celui-ci, ainsi que les importants apports de capital externe ont alimenté de gros investissements et souvent aussi la spéculation. Ces investissements ont trouvé un terrain favorable grâce à l'apport de financements d'état et aux possibilités de déduction fiscale (Denzer & Grundmann 1999).
- 26 Aussi, on peut aujourd'hui observer, dans le Graphisches Viertel, une certaine concentration de complexes de bureaux, constitués en partie de nouveaux bâtiments et en partie d'anciennes friches industrielles réhabilitées. Dans la partie nord du quartier, on peut citer le palais de l'industrie, la maison de Friedrich List, le List-Bogen, l'Atrium-Graphisches Viertel, ainsi que de nombreuses villas de la rue Chopin. Le Brockhaus-Zentrum et le Telecom-Complex se sont installés dans la partie centrale du quartier,

tandis que la galerie Gutenberg, la Maison du Livre et le Seemann-Karree se sont implantés dans le secteur de la Prager Straße et de la Gutenbergplatz. Une cartographie de l'utilisation des bâtiments confirme que les fonctions de bureaux et d'habitat dominant (Denzer & Grundmann 1999). On s'attend à ce que le surplus actuel de surfaces de bureaux, près de 40 % sont vides en 1998/1999, puisse être épongé dans les prochaines années, du fait de l'élimination du marché des surfaces de bureaux non réhabilitées.

- 27 La juxtaposition actuelle d'ensembles de bâtiments anciens et, également, de plus en plus de nouveaux complexes de bureaux et d'habitations, ainsi que la nouvelle mixité des types d'utilisation sont l'expression des besoins d'espace et des modes de production en voie de transformation dans le cadre des mutations en cours (photos 1 et 2).

Photo 1 : Le Brockhaus-Zentrum nouvellement construit, vu depuis la Querstraße



Photo : Denzer 1998

Photo 2 : Le Reclam-Carree, réhabilitation de la maison d'édition Reclam



Photo : Denzer 1998

Conclusion

- 28 Les trois grandes villes saxonnes, Leipzig, Dresde et Chemnitz s'appuient sur des traditions économiques différentes. Soumises à une profonde transformation (Friedrich et Küppers 1997), elles sont non seulement obligées de se restructurer économiquement, elles doivent aussi se positionner dans une situation de concurrence croissante. Pour les trois villes, le développement du centre est une priorité face au développement périphérique. C'est à dire que les villes sont désireuses de mettre en pratique, dans leur politique de développement, des modèles comme « la rénovation urbaine prudente », « la ville compacte », « la ville des chemins courts ». En ce qui concerne leurs stratégies de développement économique et le positionnement de leur image, les trois villes suivent bien souvent leur propre chemin. Du point de vue de la politique de développement urbain, on renoue cependant, de manière frappante, avec les fonctions et les images traditionnelles, c'est-à-dire pour Leipzig avec l'image de la ville de foire, du commerce et de l'édition, pour Dresde avec celle de centre administratif et culturel et pour Chemnitz avec la tradition industrielle et économique (Friedrichs et Küppers 1997).
- 29 Les centres supérieurs saxons présentés ne possèdent cependant pas, individuellement, toute la palette des fonctions nécessaires pour pouvoir s'imposer face aux métropoles allemandes ou européennes. En raison de cette situation, on a inscrit dans le rapport sur le développement du « Freistaat Sachsen » l'objectif de faire de la région du « Triangle de Saxe » une city-region européenne. En relation avec cela, le développement des infrastructures de transport est devenu une priorité dans le cadre de l'amélioration des relations entre les centres supérieurs et les autres centres (Landesentwicklungsbericht des Freistaates Sachsen 1998). À moyen ou long terme, on espère pouvoir constituer, grâce à la création de la région métropolitaine européenne

du Triangle de Saxe, un pôle important de la vie économique, sociale et culturelle en Europe.

BIBLIOGRAPHIE

- Aengevelt (Hrsg.) (1998). – Aengevelt-Research City Report Region Leipzig-Halle, No. VII 1998/99. Leipzig.
- Barth Ernst (1979). – Karl-Marx-Stadt. Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme im Gebiet von Karl-Marx-Stadt. Berlin (Werte unserer Heimat, Bd. 33).
- Bentle Günter, Polifke Martin, Tobias Liebert (1998). – Medienstandort Leipzig II. Eine Studie zur Leipziger Medienwirtschaft, 1998. Leipzig.
- Bode Volker, Burdack Joachim (1997). – Messen und ihre regionalwirtschaftliche Bedeutung. In : Institut für Länderkunde (Hrsg.) : Atlas Bundesrepublik Deutschland. Pilotband. Leipzig. S. 70-73.
- Denzer Vera (2000). – Nützungsmischung – eine Chance zur Revitalisierung citynaher Stadtviertel in Leipzig und Chemnitz ? In : Eckart, Karl u. Sabine Tzschaschel (Hrsg.) : Räumliche Konsequenzen der sozialökonomischen Wandlungsprozesse in Sachsen (seit 1990). Berlin. S. 201-216.
- Denzer Vera, Grundmann Luise (1999). – Das Graphische Viertel. Ein citynahes Mischgebiet der Stadt Leipzig im Transformationsprozeß – vom Druckgewerbe- zum Bürostandort. In : Europa Regional 7 (1999) 3. S. 37-50.
- Dören Béla (1996). – Zu Problemen der Stadtgestaltung in Chemnitz. Hrsg. v. der Stadt Chemnitz Bürgermeisteramt : Dezernat Stadtentwicklung und Bauordnung. S. 39-54.
- Dören Béla (1998). – Chemnitz – Leitlinien zur Entwicklung einer fragmentierten Stadt. In : Becker, Heidede u.a. (Hrsg.) Ohne Leitbild ? Städtebau in Deutschland und Europa. Stuttgart, Zürich. S. 188-194.
- Friedrichs Jürgen (1995). – Stadtsoziologie. Opladen.
- Friedrichs Jürgen (1996). – Die Entwicklung der Innenstädte : Chemnitz, Erfurt und Leipzig. In : Strubelt, Wendelin et al. (Hrsg.) : Städte und Regionen. Opladen. S. 357-408 (KSPW Berichte Bd. 5).
- Friedrichs Jürgen, Küppers Rolf (1997). – Dresden und Leipzig – Divergierende oder konvergierende Stadtentwicklungen ? In : Archiv für Kommunalwissenschaften, 36. Jg., S. 22-47.
- Gehrig Verlagsgesellschaft (Hrsg.) (2000). – Made in Leipzig. Der Regierungsbezirk im Spiegel von Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr. Merseburg.
- Grundmann Luise (1996). – Das Graphische Viertel - wirtschaftlicher Glanz, Verfall und Neuorientierung. In : Grundmann, Luise, Tzschaschel, Sabine und Meike Wollkopf (Hrsg.) : Leipzig. Ein geographischer Führer durch Stadt und Umland. Leipzig. S. 104-119.
- Hahn Alfred, Neef Ernst (1994). – Dresden. Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme. Berlin (Werte unserer Heimat, Bd. 42).

- Häussermann Hartmut (1997). — Von der sozialistischen zur kapitalistischen Stadt. In : Kovács, Zoltán und Reinhardt Wießner (Hrsg.) : Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. S. 21-31 (Münchener Geographische Hefte 76).
- Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (Hrsg.) (1997). — Grundzüge einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den neuen Ländern. (Materialien des IRS, Graue Reihe 13).
- Kirk Christian (Hrsg.) (2000). — Wirtschaftsstandort Chemnitz. Darmstadt.
- Knabe Ulrich (1991). — Chemnitz : eine sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Analyse. Chemnitz (unveröffentlichtes Manuskript).
- Landeshauptstadt Dresden : Amt für presse- und öffentlichkeitsarbeit (2000). — Faktum Dresden. Die sächsische Landeshauptstadt in Zahlen 2000. Dresden.
- Landeshauptstadt Dresden : Dezernat Wirtschaft und Wohnen (1998). — Investieren in Dresden.
- Lütke Daldrup, Engelbert (1996). — Leipzig. Vorstellungen des Dezernenten für Planung und Bau. In : StadtBauwelt, 87. Jg., H.12, S. 668-673.
- Lütke Daldrup, Engelbert (1998). — Leitlinien der Stadtsanierung/Stadterneuerung. In : Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau (Hrsg.) : Leitlinien der Stadtsanierung/ Stadterneuerung. Leipzig. S. 2-3 (Beiträge zur Stadtentwicklung 23).
- Lütke Daldrup, Engelbert (2000). — Leipziger Stadtentwicklung im « Zeitraffertempo ». In : Gehrig Verlagsgesellschaft (Hrsg.) : Made in Leipzig. Der Regierungsbezirk im Spiegel von Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr. Merseburg. Seite 26-33.
- Maretzke Steffen (1997). — Der ostdeutsche Transformationsprozess im Spiegel ausgewählter räumlicher Entwicklungen. In : Musil, Jiri und Wendelin Strubelt (Hrsg.) : Räumliche Auswirkungen des Transformationsprozesses in Deutschland und bei den östlichen Nachbarn. Opladen, S. 151-183.
- Nutz Manfred (1998). — Stadtentwicklung in Umbruchsituationen. Wiederaufbau und Wiedervereinigung als Stressfaktoren der Entwicklung ostdeutscher Mittelstädte, ein Raum-Zeit-Vergleich mit Westdeutschland. Stuttgart (Erkundliches Wissen H.124).
- o.V. (1991). — Raumordnerisches Konzept für den Aufbau in den neuen Ländern. In : Informationen zur Raumentwicklung H.11/12. 1991, S. 773-794.
- Ott Thomas (1997). — Flächennutzungswandel im Transformationsprozess am Beispiel von Stadt und Region Erfurt. In : Musil, Jiri und Wendelin Strubelt (Hrsg.) : Räumliche Auswirkungen des Transformationsprozesses in Deutschland und bei den östlichen Nachbarn. Opladen, S. 273-298.
- Rometsch J. (2000). — Altbau-Abriss ist Signal : Auch Platte wird platt bemacht. In : Leipziger Volkszeitung, 25.05.2000, S. 13.
- Roßberg Ingolf (1993). — Revitalisierung der Stadt Dresden – Citykonzept. In : Revitalisierung der Städte in Sachsen. Bonn. S. 40-47 (= DSSW Schrift).
- Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.) (1999). — Landesentwicklungsbericht 1998 des Freistaates Sachsen. Dresden.
- Schmidt Helga (1996). — Plagwitz – Chancen und Probleme der Revitalisierung eines innerstädtischen Mischgebietes. In : Grundmann, Luise, Tzschaschel, Sabine und Meike Wollkopf (Hrsg.) : Leipzig. Ein geographischer Führer durch Stadt und Umland. Leipzig. S. 120-137.
- Schneider Herbert (1997). — Stadtentwicklung als politischer Prozeß. Stadtentwicklungsstrategien in Heidelberg, Wuppertal, Dresden und Trier. Opladen.

Siebert Sven (2000). – Das Aschenputtel putzt sich heraus. In : Leipziger Volkszeitung, 28.04.00, S. 4.

Stadt Chemnitz (1998). – Statistisches Jahrbuch 1998 der Stadt Chemnitz. Das Jahr 1997 in Zahlen. Chemnitz.

Stadt Chemnitz (1999). – Statistischer Quartalsbericht IV/97 u. 99. Chemnitz.

Stadt Dresden (2000). – <http://www.dresden.de/rootger/wirtschaft/02.0202.html>.

Stadt Leipzig (Hrsg.) (1994). – Flächennutzungsplan. Erläuterungsbericht Juni 1994.

Stadt Leipzig, Dezernat Planung und Bau (Hrsg.) (1998). – Bericht zur Stadtentwicklung. Leipzig (Beiträge zur Stadtentwicklung 20).

Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen : Statistisches Jahrbuch 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998 u. 1999. Kamenz.

Winter Evelyn (1996). – Von der Textilmetropole zum High-Tech-Standort ? – In : Stadt Bauwelt 87.Jg., H.13, S. 726-727.

RÉSUMÉS

En dehors des processus complexes de passage de l'économie socialiste planifiée à l'économie sociale de marché, les grandes villes est-allemandes sont confrontées aux processus de restructuration observables depuis longtemps dans les pays fortement industrialisés. Ce « processus de transformation » se reflète dans la nouvelle structuration des paysages urbains est-allemands. Par d'importantes mesures de revitalisation et de réhabilitation, on essaye d'accroître l'attractivité des centres-villes et des quartiers péri-centraux en tant que lieux de vie, d'achat, de résidence et de travail. Il s'agit aussi bien de contrebalancer la concurrence de la périphérie que de tenir compte de la concurrence croissante entre les villes de la région. À l'aide de systèmes de négociation pluralistes, on essaye de mettre en œuvre des concepts de développement urbain comme « le développement urbain durable », « la rénovation urbaine prudente » et « la ville compacte ». La restructuration économique depuis 1990 est présentée à partir des exemples des villes de Chemnitz, Dresde et Leipzig, et en particulier à partir du Graphisches Viertel de Leipzig.

Both processes of transition from a socialist planned economy to a social market economy and processes of global restructuring are of relevance to urban landscape change in East Germany. The urban municipalities of Dresden, Leipzig and Chemnitz prefer development in the city centre and other parts of the inner city to out-of-town development in suburbia. Entertainment, renovation of historical buildings, and creation of shopping as an event are examples of strategies for urban renewal and inner city revitalisation – to make the city more attractive as a location for living and working. On the one hand cities compete with other cities, on the other hand, decentralisation involves the risk of dissolution of the traditional city. In cooperation with the private sector urban municipalities try to carry out strategies like « sustainable urban development », « careful renewal », and « the compact city ». The aim of this paper is to highlight the process of economic revitalisation since 1990 exemplified by the cities of Chemnitz, Dresden and Leipzig, in particular the Graphic District in Leipzig.

Neben den komplexen Prozessen des sozio-ökonomischen Strukturwandels von der sozialistischen Plan- zur sozialen Marktwirtschaft sind die ostdeutschen Großstädte mit der seit längerer Zeit in hoch industrialisierten Ländern zu beobachtenden globalen

Restrukturierungsprozessen konfrontiert, die sich u.a. in einer Neustrukturierung ostdeutscher Stadtlandschaften niederschlagen. Mit großen innerstädtischen Revitalisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen wird versucht, die Innenstädte und daran anschließende Stadtviertel als Erlebnis-, Einkaufs-, Wohn-, und Arbeitsstandort in ihrer Attraktivität zu steigern. Es gilt, sowohl dem Konkurrenzdruck zu Suburbia zu begegnen als auch einer wachsenden interlokalen Städtekonkurrenz Rechnung zu tragen. Mit Hilfe pluralistischer Verhandlungssysteme wird versucht, städtebauliche Konzepte wie « nachhaltige Stadtentwicklung », « behutsame Stadterneuerung » und « kompakte Stadt » stadtentwicklungspolitisch umzusetzen. An ausgewählten Beispielen der Städte Chemnitz, Dresden und Leipzig, besonders detailliert am Leipziger Graphischen Viertel, wird die wirtschaftliche Neustrukturierung seit der Wende nachgezeichnet.

INDEX

Schlüsselwörter : Aufwertung, kompakte Stadt, Revitalisierung

Keywords : compact city, regeneration, revitalisation

Mots-clés : réhabilitation, revitalisation, ville compacte

AUTEUR

VERA DENZER

Universität Leipzig - Institut für Geographie - Johannisallee 19a, 04 103 Leipzig, Allemagne