

ALFRED SCHINZ

Die Stadterneuerung in Berlin

Als am 18. März 1963 der Regierende Bürgermeister von Berlin in der Regierungserklärung des Senats vor dem Berliner Abgeordnetenhaus das erste Sanierungsprogramm zur städtebaulichen Erneuerung verschiedener überalterter Wohngebiete in den sechs Innenbezirken von Berlin verkündete, waren in einem ersten umfassenden Untersuchungsabschnitt bereits die in diesem Programm genannten Sanierungsgebiete aufgrund bestimmter Merkmale und statistischer Kriterien festgestellt worden. Die Abteilung Landes- und Stadtplanung beim Senator für Bau- und Wohnungswesen hatte in Zusammenarbeit mit den Stadtplanungsämtern der Bezirke bereits seit 1960 Art, Ausmaß und Auswirkung städtebaulicher Mißstände ermittelt und karto-

graphisch dargestellt. Für die Beurteilung städtebaulicher Mißstände wurden folgende Merkmale festgelegt:

1. Hohes Alter der Bausubstanz;
2. Hohe Dichte der Bebauung;
3. Mangelnde sanitäre Ausstattung der Wohnungen;
4. Störende Vermischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung;
5. Mangel an ausreichenden Freiflächen und Gemeinschaftseinrichtungen.

Mit Hilfe der Wohnungsstatistischen Feststellungen vom 6. Juni 1961, die das Statistische Landesamt im Rahmen der Volkszählung 1961 durchführte, konnte festgestellt werden,

Tabelle 1: Sanierungsgebiete in den sechs Innenbezirken von Westberlin

Sanierungsgebiet	Größe des Sanierungsgebiets ha	Wohnungen			Einwohner			Betriebe 1961			Sanierungskosten Millionen DM
		sanierungsbedürftig	insges. 1961	Zunahme seit 1956	insges. 1961	EW/ha brutto	Abnahme seit 1956	Anzahl	Beschäftigte	Beschäftigte pro ha brutto	
Tiergarten	18,3	2 700	3 468	429	8 356	460	159	332	3 016	170	19,6
Wedding	185,6	16 000	18 549	1 296	41 896	225	1 362	1 760	21 118	115	143,3
Kreuzberg	107,2	16 000	16 923	506	37 022	340	3 147	2 714	19 373	180	145,5
Charlottenburg	49,4	7 300	8 069	303	18 120	370	1 999	914	4 721	96	43,1
Schöneberg	67,7	8 500	9 499	694	22 177	330	1 328	1 320	7 408	111	70,4
Neukölln	21,0	5 600	5 811	104	12 421	580	1 165	564	2 013	95	37,6
Gesamt	449,2	56 100	62 319	3 332	139 992	310	9 160	7 604	57 649	128	459,5

daß es 1961 in Berlin (West) rund 470 000 Wohnungen gab, die bereits vor dem I. Weltkrieg fertiggestellt worden waren, etwa die Hälfte aller Wohnungen überhaupt. Von diesen lag der überwiegende Teil in Gebieten, in denen sich meist mehrere der oben festgestellten Merkmale städtebaulicher Mißstände vorfanden. Eine Unterteilung nach Dringlichkeitsstufen aufgrund des Baualters ergab für die I. und II. Stufe 100 000 Wohnungen, die vor 1885 gebaut waren, für die III. Stufe 130 000 Wohnungen, errichtet von 1886 bis 1900, für die IV. Stufe 170 000 Wohnungen – zwischen 1900 und 1920 errichtet – und weitere 30 000 Wohnungen, die aus anderen städtebaulichen Gründen in Anspruch genommen werden müssen. Wenn auch die rein statistischen Feststellungen zur detaillierten Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit nicht ausreichten, so gaben sie doch bereits das Ausmaß der bestehenden Mißstände an. Für den Ansatz von praktischen Maßnahmen jedoch mußten praktikable Größenordnungen gefunden werden, und so wurden aufgrund sorgfältiger Überlegungen in den sechs Innenbezirken Westberlins deutlich abgegrenzte Sanierungsgebiete festgelegt, in denen ein über 10 bis 15 Jahre laufendes Sanierungsprogramm durchgeführt werden soll. In Tabelle 1 sind einige Daten angegeben, die die Sanierungsgebiete in den einzelnen Bezirken kennzeichnen und insgesamt den Umfang des ersten Sanierungsprogramms angeben. Wie hieraus hervorgeht, ist trotz der unterschiedlichen Größe und Struktur allen Sanierungsgebieten eine Abnahme der Bevölkerung von 1956 bis 1961 gemeinsam, sogar bei einer Zunahme an Wohnraum im gleichen Zeitabschnitt. Dieser Umstand weist auf die eigentliche Problematik der Sanierungsgebiete hin. Hier findet ein Ausleseprozeß statt, in dem schließlich nur die wirtschaftlich schwächsten Bevölkerungsteile in den Sanierungsgebieten verbleiben, diese dadurch erheblich entwerten und damit auch ihre Erneuerung durch eigene Kräfte letztlich völlig unmöglich machen. Welcher Art diese Strukturveränderungen sind, konnte der Verfasser bei seinen weiterführenden Untersuchungen in den Sanierungsgebieten feststellen, wobei sich ergab, daß in den Blöcken mit ausschließlicher Althausbebauung entschieden andere soziale Verhältnisse bestehen als in den Blöcken mit erheblichem Neubauanteil. Die nachfolgende Gegenüberstellung zweier typischer Blöcke mag das veranschaulichen:

Volks- und Wohnungszählung 1961		
Bezirk Tiergarten		
	Block 62	Block 68
Wohnungen in Altbauten	100,0%	37,0%
Wohnungen in Hintergebäuden	47,4%	14,4%
Einpersonenhaushalte	47,9%	29,1%
Personen über 65 Jahre alt	21,5%	18,6%
Personen unter 15 Jahre alt	10,8%	13,3%
Verwitwete und geschiedene Personen	23,4%	17,9%
Rentner und Pensionäre	33,5%	28,1%
Von den Erwerbspersonen waren:		
Beamte und Angestellte	29,4%	42,1%
Arbeiter	58,9%	46,6%

Ein besonders überraschendes Ergebnis war bei den weiterführenden Untersuchungen des Verfassers die Feststellung, daß dieser Abwanderungsprozeß nicht erst in jüngster Zeit eingesetzt hat, sondern sich bereits seit dem Abschluß der Bebauung in den Sanierungsgebieten – im Schnitt etwa in der Zeit um die Jahrhundertwende – vollzogen hat, so daß zu Beginn dieses Abwanderungsprozesses (vor dem 1. Weltkrieg) etwa doppelt soviel Menschen in den Sanierungsgebieten gewohnt haben als heute. Dieser Prozeß muß im großen ganzen als eine Angleichung der Bevölkerung an die vorhandene Wohnungsstruktur angesehen werden, wie sie aus den nachfolgenden Zahlen für das Sanierungsgebiet Neukölln hervorgeht:

	1910	1961
Einzimmerwohnungen 57,0%		
Einpersonenhaushalte	8,6 %	43,0 %
Mehrzimmerwohnungen 43,0%		
Mehrpersonenhaushalte	91,4 %	57,0 %
Personen je Mehrpersonenhaushalt	3,93	2,67
Bevölkerung	23 000	12 000

Dieser Prozeß wurde möglich durch die Aufschließung neuer Baugebiete nach der Gründung von Groß-Berlin 1920 und ist bis heute noch nicht abgeschlossen. Durch die laufende Herstellung neuen und modernen Wohnraumes im Rahmen des Wiederaufbaus und der Stadterweiterung in den letzten 20 Jahren ist der Aussiedlungsprozeß nunmehr in ein Sta-

dium getreten, in-dem die Altbauten weitestgehend modernen Ansprüchen an das Wohnen angepaßt werden müssen, da sonst die Gefahr besteht, daß die Sanierungsgebiete zwangsläufig zu Konzentrationen sozialer Mißstände werden. Damit wird auch die Zielsetzung des Berliner Sanierungsprogrammes deutlich, das man als Verhütung sozialer Mißstände durch Beseitigung baulicher und städtebaulicher Mißstände kennzeichnen kann.

Während in den in der Tabelle aufgeführten Sanierungsgebieten die Bevölkerungsdichte aufgrund der hohen Bebauungsdichte auch heute noch sehr hoch ist und nach durchgeführter Sanierung um ein Drittel bis auf die Hälfte gesunken sein wird, liegen in einem weiteren Gebiet, das im Bezirk Reinikendorf in das Sanierungsprogramm aufgenommen worden ist, die Verhältnisse umgekehrt. Es handelt sich um das bereits im Aufbau befindliche sog. „Märkische Viertel“, in dem bis zum Beginn der Bauarbeiten ca. 12 000 Menschen zum großen Teil in unzureichend erschlossenen und planlos angesiedelten Notwohnungen gelebt haben und in dem durch die Neuordnung ein moderner Stadtteil mit ca. 50 000 Einwohnern im Entstehen ist. Hier kann also durch die städtebauliche Neuordnung der in den anderen Gebieten unvermeidliche Wohnungsverlust aufgefangen werden.

Aus der Tabelle der Sanierungsgebiete geht auch deren unterschiedliche Struktur hervor, die sich vor allem in dem Besatz mit gewerblichen Betrieben ausdrückt. Sind im jeweiligen Gebiet pro Hektar weniger als 100 Beschäftigte vorhanden, so überwiegt der Charakter als Wohngebiet, in dem nur die notwendigen Nahversorgungseinrichtungen vorhanden sind. Bei mehr als 100 Beschäftigten je Hektar ist das Gebiet schon stärker gewerblich durchsetzt, wodurch ganz besondere Probleme bei der Sanierung auftreten. Dies ist besonders im Gebiet Kreuzberg der Fall, wo bedeutende gewerbliche Konzentrationen der für Berlin typischen Gewerbebezüge zu finden sind, die in meist vor dem I. Weltkrieg gebauten mehrgeschossigen Gewerbehöfen untergebracht sind. Hier ist ein besonders sorgfältiges Vorgehen bei der Durchführung des Sanierungsprogrammes notwendig, wenn man nicht erhebliche wirtschaftliche Verluste in Kauf nehmen will.

Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sind in fast allen Sanierungsgebieten verschiedene Wohnungsbauunternehmen als Sanierungsträger vom Berliner Senat beauftragt worden. Ihrer Aufgabe und Organisation entsprechend sind sie vor allem auf die Sanierungsprobleme, die mit der Neugestaltung des Wohnungswesens zusammenhängen, eingestellt. Für die Betreuung der gewerblichen Betriebe jedoch und für die Durchführung der höchst komplizierten und in jedem Einzelfall verschiedenen Umsetzungen oder Neugestaltungen von Betriebsunterkünften reichen die Einrichtungen der Sanierungsträger in Zukunft nicht aus. Aus diesem Grunde wurde eine neue Gewerbesiedlungsgesellschaft m.b.H. durch den Berliner Senat, die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer am 21. Juli 1965 gegründet, die sich der Durchführung dieser mit den Gewerbebetrieben zusammenhängenden Neuordnungsaufgaben annehmen soll.

Die ersten grob geschätzten Kosten, die in Tabelle 1 aufgeführt sind, können nur einen ungefähren Anhalt geben. Sie setzen sich aus verschiedenen Posten zusammen, die für den Gesamtwert sich etwa wie folgt aufgliedern:

	Millionen DM
Wert der abzubrechenden Altbausubstanz	160
Entschädigungskosten für die Wohnungsmieter einschließlich teilweisen Mietausgleichs	60
Entschädigungs- und Verlagerungskosten für gewerbliche Betriebe	190
Abbruchkosten	50
	460
zur Aufrundung	+ 40
insgesamt rund	500

Aus dieser Aufgliederung geht deutlich hervor, daß die Abwicklung der gewerblichen Probleme nicht nur der schwierigeren, sondern auch der kostspieligeren Teil des Sanierungsprogramms ist, woraus man die Bedeutung, die der Gewerbesiedlungsgesellschaft beizumessen ist, ablesen kann.

Nachdem der Umfang des Sanierungsprogramms, die Lage der Sanierungsgebiete und erste Schritte für die Organisation der Durchführung der Sanierung festgelegt worden waren, mußten deutlichere Vorstellungen entwickelt werden, was in den Sanierungsgebieten im einzelnen vorhanden ist und was aus ihnen in Zukunft werden soll. So wurden bereits im April 1963 für das Sanierungsgebiet Wedding vom Senator für Bau- und Wohnungswesen Gutachtenaufträge an 11 Städtebau-Lehrstühle Technischer Hochschulen und Universitäten des Bundesgebietes erteilt, die Planungsvorschläge für die Neuordnung dieses Gebietes erbringen sollten. Da die Grundlagen einer präzisen Bestandsaufnahme zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlagen, so ergaben diese Gutachten vor allem Vorschläge und Anregungen allgemein-städtebaulicher Natur, die entsprechend ausgewertet wurden; in der Folge wurde dann eine Arbeitsgruppe unter Leitung von Prof. Eggeling, T.U. Berlin, gebildet, die die weitere Bearbeitung übernahm. Als grundsätzliche Ergänzung hierzu wurde ein wirtschaftlich-theoretisches Gutachten an Prof. Koller, T.U. Berlin, in Auftrag gegeben, das die Sanierung in den Zusammenhang mit der Stadtwirtschaft stellte und das eigentliche Ziel der Sanierung deutlich herausarbeitete. Im Frühjahr 1964 wurde dann das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin beauftragt, eine Bestandsaufnahme aller gewerblichen Betriebe im Sanierungsgebiet Wedding durchzuführen und die möglichen Auswirkungen der Sanierung auf die Betriebe zu studieren und theoretisch abzuhandeln.

Auch in den anderen Sanierungsgebieten wurden nun entsprechende Untersuchungen durchgeführt, die auf eine möglichst vollständige Erfassung und Beurteilung sowohl der Gewerbebetriebe als auch der vorhandenen Altbausubstanz ausgerichtet waren. Die Sanierungsstelle beim Senator für Bau- und Wohnungswesen entwickelte zusammen mit der Planungsgruppe R + S, Dipl.-Ing. Alfred Schinz, Frankfurt/Main u. Berlin, ein Bewertungsverfahren für die Beurteilung der Altbausubstanz, nach dem vier Sanierungs-

gebiete durchgerechnet wurden und präzise Anhaltspunkte für weitere Planungen gewonnen werden konnten. Dieses Bewertungsverfahren stellt eine Art reduzierten Kostenanschlags dar, bei dem einmal nach verschiedenen Positionen die Instandsetzungskosten eines Hauses überschläglich ermittelt werden. Dazu werden dann die Umbau- und Modernisierungskosten ermittelt, indem die Anpassung des jeweiligen Gebäudes an den Standard des sozialen Wohnungsbaus zugrunde gelegt wird. Der gesamte Kostenaufwand wird dann in Prozenten der vergleichbaren Neubaukosten ausgedrückt, so daß jedes Gebäude mit einer Kennziffer für den technischen Sanierungsaufwand versehen worden ist. Für die Berechnung der Umbaukosten ergab sich im Laufe der Untersuchungen eine Typisierung der Altbauten, die den sehr verallgemeinerten Begriff „Mietskaserne“ erheblich differenzierte. Für jede Typengruppe wurden Umbauvarianten erarbeitet und durchgerechnet, so daß eine einigermaßen sichere Beurteilung möglich ist. Wenn auch bei diesem so gründlich wie möglich durchgeführten Verfahren in Einzelfällen die jetzigen Ergebnisse korrigiert werden müssen, so ist doch durch die gleichmäßig angewandten Maßstäbe ein Vergleich der Bauten untereinander möglich geworden, der die besser erhaltenen und leichter umzuwandelnden deutlich von den schlecht erhaltenen und für den Umbau zu kostspieligen Gebäuden unterscheidet.

Neben diesen mehr technischen Faktoren wurden jedoch auch andere, architektonische und städtebauliche Gesichtspunkte bei der Untersuchung erfaßt, die weitere Überlegungen bei der Neuordnung anregen sollen. So wurden sämtliche intakten oder leicht wiederherstellbaren alten Fassaden festgestellt, um besonders dort, wo sie in einer größeren Gruppierung auftreten, Anhaltspunkte für die Erhaltung des typischen alten Straßenbildes zu geben. Für die Erhaltung derartiger alter Fassaden stehen schon seit Jahren beim Senat von Berlin Mittel zur Verfügung. So wurden z. B. in der Christstraße im Sanierungsgebiet Charlottenburg vom Landeskonservator bereits alle Fassaden eines ganzen Straßenzuges wieder instandgesetzt, wobei auch bei der Gestaltung der Reklame, der Straßenbeleuchtung und anderer Details der Straßengestaltung besondere Sorgfalt in die Wahl der Mittel gelegt wurde. Zur Zeit wird hier auch ein erster Wohnungsumbau durchgeführt, nach dessen Abschluß über wirkliche Kostengrößen entsprechende Erfahrungen vorliegen werden.

Die andere Aufgabe der Strukturuntersuchungen war die Bestandsaufnahme der gewerblichen Betriebe im jeweiligen Sanierungsgebiet. Neben dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin, war hier auch die Planungsgruppe R + S, Dipl.-Ing. Alfred Schinz, tätig, die in vier Sanierungsgebieten entsprechende Erhebungen anstellte. Durch den Einsatz erfahrener Mitarbeiter und aufgrund sorgfältiger Vorbereitungen der zuständigen Abteilung beim Senator für Wirtschaft war es möglich, alle Betriebe zu erfassen und für über 95 % aller Betriebe auch die notwendigen Beurteilungsdaten zu erhalten, die im großen ganzen von den Betrieben bereitwillig zur Verfügung gestellt wurden.

Außer der Erhebung der Betriebsstrukturdaten und einer überschläglichen Schätzung etwaiger Verlagerungskosten

wurden in möglichst vielen Fällen mit den Betriebsinhabern die Probleme, die sich aus der Sanierung für die Betriebe ergeben, intensiv diskutiert, um auch die Gesichtspunkte zu erfassen, die aus den Daten nicht erkennbar werden konnten.

Im großen ganzen wurden dabei zwei Problemkreise erkennbar, die deutlich mit den Bindungen der Betriebe innerhalb des Stadtgebietes zusammenhängen. Für die Betriebe, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen, also vor allem die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, ergibt sich im Verlauf der Sanierung eine Verminderung des Kundenkreises, in manchen Fällen sogar dessen Verlust oder vollkommene Umgestaltung. Aus eigener Kraft werden nur wenige Betriebe entsprechende Maßnahmen ergreifen können, um die Neugestaltung des Kundenkreises für sich auszunutzen, dennoch wird eine Eingliederung derartiger Betriebe grundsätzlich immer dort möglich sein, wo eine Wohnbevölkerung zu versorgen ist. Der bereits bestehende Trend zum rationalisierten Betrieb wird jedoch durch die Sanierungsmaßnahmen gefördert, denn gerade die Kleinstbetriebe – im Volksmund als „Tante-Anna-Läden“ bekannt – werden diese Neuordnung nicht überstehen, und hier werden sich zwangsläufig ein paar Sozialfürsorgefälle ergeben, die man rechtzeitig erkennen muß. Im übrigen treten für die einzelnen Betriebe Belastungen auf, die aber im Endeffekt auch die Abstellung aller jetzt in Kauf genommenen Mißstände auf hygienischem und räumlich-baulichem Gebiet mit sich bringen werden.

Erheblich komplizierter liegen die Probleme bei den Betrieben, die ihren Standort aufgrund der alten gemischten Stadtstruktur schon seit langer Zeit im jeweiligen Sanierungsgebiet haben und nicht der Versorgung der umwohnenden Wohnbevölkerung dienen. Dieses sind vor allem die Produktions-, Großhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die oft auch eine gewisse Art von Betriebsymbiose bilden. Bis auf wenige Ausnahmen sind sie ein produktiver Bestandteil der Berliner Wirtschaft, und eine Gefährdung ihrer Existenzbasis, z. B. der Verlust angemessener Betriebsräume, wäre ein Verlust für die Berliner Wirtschaft. Die Abhängigkeit vom Standort allein ist zwar für diese Betriebe nicht sehr existenzbestimmend, hat jedoch als Traditionsstandort oder aber als günstige Verkehrslage zu den Wohngebieten der Betriebsangehörigen oder zu den Kunden immer eine gewisse Bedeutung. Die Probleme werden hier vor allem in der Rechtslage – ein großer Teil der Betriebe ist nicht Eigentümer seiner Betriebsräume und könnte bei fristgerechter Kündigung einen Entschädigungsanspruch nicht geltend machen – und in dem Risiko der oft sehr hohen Umzugskosten gesehen. Wenn auch eines der Auswahlkriterien für die Sanierungsgebiete, die Entwicklungsmöglichkeiten für die Betriebe in einer Mischlage, für wichtig gehalten wurde, so bestanden doch bei den Betriebsinhabern größte Zweifel, ob eine bessere und entwicklungsfördernde neue Unterbringung der Betriebe die hohen Kosten einer Verlagerung wettmachen würde. Die Mängel in hygienischer und räumlicher Beziehung bei vielen der alten Gebäude werden durchaus empfunden, doch haben sich die Betriebe hier immer auf recht geschickte Weise eingerichtet, wogegen das

Beispiel eines modernen Gewerbegebäudes bisher noch fehlt, besonders eines, das einigermaßen vergleichbare Mietpreise bietet. So ist es verständlich, daß von dieser Seite aus die meisten warnenden Stimmen gegen eine zu schnelle und zügige Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu hören waren, ohne daß sie selbst neue Vorschläge für die Lösung der anstehenden Probleme bieten können. Zur besseren Beurteilung der Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen auf die einzelnen Betriebe wurde vom Senator für Wirtschaft eine Untersuchung gefordert, die Prof. W. March im Sanierungsgebiet Kreuzberg durchführt.

Für die Erleichterung der Umsetzungsfälle und für Hilfestellungen zahlreicher Art zur Vermeidung von Härtefällen, vor allem bei nicht ausreichenden rechtlichen Grundlagen, sind durch den Berliner Senat eine Anzahl von Richtlinien und Verordnungen geschaffen worden, die den Einsatz der öffentlichen Sanierungsmittel regeln. Darüber hinaus leisten auch die Sanierungsträger bei den Umsetzungen von Wohnungsmietern das in ihrer Macht stehende durch Bereitstellung von Ersatzwohnungen, so daß hier nur geringfügige Schwierigkeiten auftreten, obwohl die Mietpreise der neuen und modernen Wohnungen meist über dem doppelten der bisher von den Umgesetzten gezahlten Miete liegen.

Als Grundlage für die städtebauliche Planung innerhalb der Sanierungsgebiete wurden diese gemäß § 5 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes im Flächennutzungsplan gekennzeichnet, und am 19. November 1964 hat das Abgeordnetenhaus von Berlin dem Plan der Sanierungsgebiete – als Ergänzungsplan zum Flächennutzungsplan – zugestimmt. Aufgrund der Strukturuntersuchungen konnten nun für die einzelnen Gebiete erste Planungskonzepte entwickelt und das Verfahren der Planung zwischen den verschiedenen Dienststellen des Senats und der Bezirke wie auch den verschiedenen außenstehenden Planarbeitern festgelegt werden.

Die erste Stufe in der Planung besteht nun in der Aufstellung eines Neuordnungsprogramms und eines sog. Rahmenplanes, der seinem Inhalt nach zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan liegt. Zu dem Neuordnungsprogramm, in dem der Flächenbedarf für Gemeinschaftseinrichtungen und die Anteile an Wohn- und Gewerbeflächen festgelegt werden, gehört ein Strukturplan, in dem die Standorte für Gemeinschaftseinrichtungen und die ungefähre Verteilung der Gewerbeflächen sowie die Kennzeichnungen des Flächennutzungsplanes eingetragen sind. Der Rahmenplan betrifft vor allem die Neuordnung der Baumassen und Räume und enthält die erhaltenswerten Altbauten, vorhandene und im Bau befindliche Neubauten sowie die geplante Bebauung in symbolartiger Darstellung. Außerdem sind Begrenzungslinien für Räume mit besonderer gestalterischer Ausbildung eingetragen, die meist im Zusammenhang mit erhaltenswerten Baudenkmalen, mit typischen Straßenbildern, aber auch mit besonderen Neuplanungen stehen. Die endgültige Festlegung des Neuordnungsprogramms und der Rahmenpläne erfolgt nicht für ein ganzes Sanierungsgebiet, sondern nur abschnittsweise für einige Baublöcke, vorwiegend für solche, wo die vorange-

gangenen erfolgreichen Bodenordnungsmaßnahmen bereits eine Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in nächster Zeit nahelegen. Selbstverständlich wird hierbei das ganze Sanierungsgebiet und die angrenzenden Bereiche dabei immer als Ganzes im Auge behalten.

„Bei all diesen Planungsarbeiten sind die Beteiligten bemüht, vor allem folgende Grundsätze zu berücksichtigen: Angestrebt wird als Ergebnis der Stadterneuerung letztlich eine erneuerte Stadt. Insbesondere in den innerstädtischen Sanierungsgebieten wird daran gedacht, keine vorstädtischen Dichten, sondern die baulichen Voraussetzungen für ein echtes urbanes Lebensgefühl der Bürger zu schaffen. Deshalb wird auch auf eine starre Anwendung der städtebaulichen Grundsätze der Charta von Athen verzichtet. Eine klinisch reine Scheidung der verschiedenen Nutzungsarten soll nicht erfolgen, nur eine störende Vermischung ist zu verhindern bzw. zu beseitigen. Soweit erforderlich und möglich, werden die an der Stadterneuerung besonders Interessierten bzw. deren Organisationen an der Planung beteiligt. Je enger eine solche Zusammenarbeit möglich ist, um so eher und leichter wird das Geplante richtig und zugleich realisierbar sein. Darüber hinaus wird bei diesen Planungsarbeiten berücksichtigt, daß die Durchführung der notwendigen Maßnahmen grundsätzlich ein abschnittsweises Vorgehen erfordert.“*

Von welchen verschiedenen Voraussetzungen die Planung in den einzelnen Sanierungsgebieten auszugehen hat, mag neben den bereits gegebenen Daten eine kurze Kennzeichnung der Sanierungsgebiete geben. Durch diese Strukturunterschiede allein sind schon verschiedene Sanierungsziele und Maßnahmen bedingt, die noch weiter differenziert werden durch die Einzelheiten, die aus den Untersuchungen erkennbar wurden, und durch die Möglichkeiten der Abwicklung der Sanierungsvorhaben.

Tiergarten

Hier erhebliche Unterschiede in den Baublockgrößen, hohe Baudichte mit engen Hinterhöfen, sehr unterschiedliche Wohnungstypen in den Altbauten, größerer Neubauanteil. Beabsichtigt sind bedeutende Erweiterungen von öffentlichen Einrichtungen (Krankenhaus). Der Entscheidungsspielraum für größere Maßnahmen ist sehr eng, daher nur kleinere Einzelprojekte möglich.

Charlottenburg I

Der überwiegende Teil der Baublöcke ist gleich groß und von gleichem Zuschnitt. Erhebliche Unterschiede in den Grundstücksgrößen und Bautypen, viel Freiflächen auf den Höfen mit gärtnerischer Nutzung und z. T. altem Baumbestand. Geringe Mischnutzung, mehrere bedeutende Baudenkmale, darunter ein ganzer Straßenabschnitt unter der Aufsicht des Baudenkmalpflegers. Es bieten sich größere

* Baudirektor Dr. K. Schroeder in seinem Referat: Berlin-Modell für die Stadterneuerung in Deutschland, gehalten auf der Tagung des Verbandes Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften e.V. am 4.–6. November 1965.

Tabelle 2: Stand der innerstädtischen Gebietssanierung in Westberlin am 30. Juni 1966

Sanierungs- gebiet	Grundstücke der San.-Träger u. der sanie- rungsbereiten Bauherren	Freizumachende bzw. freigemachte Grundstücke (Genehmigung erteilt)			Bereits geräumt		Grundstücke			Ersatzwohnungen aus dem Woh- nungsbau- programm 1963-65 ¹
		Anzahl	darauf				abge- räumt	in Abbruch befindliche	Abräu- mung veranlaßt	
			Woh- nungen	Arbeits- stätten	Woh- nungen	Arbeits- stätten				
Tiergarten	5	5	102	7	101	7	4	—	1	90
Wedding	183	106	2 176	97	1 296	84	19	2	—	1 601
Kreuzberg	136	31	506	48	349	32	10	—	3	304
Charlottenbg.	59	6	85	10	77	10	3	—	—	268
Schöneberg	100	5	91	2	91	2	5	—	—	109
Neukölln	75	14	245	18	136	8	7	—	—	118
	558	167	3 205	182	2 050	143	48	2	4	2 490
¹ Dazu kamen noch in Spandau Steglitz Reinikendorf										160 134 1 152
										insgesamt 3 936

Einzelmaßnahmen an, wobei der Geschoßflächenverlust verhältnismäßig gering sein wird.

Charlottenburg II

Sehr große, unregelmäßige Baublöcke mit großem Neubauanteil, stark gewerblich durchsetzt, mehrere große öffentliche Einrichtungen, der Altbaubestand ist zum Teil sehr alt und kaum modernisierbar. Hier kann eine Steigerung der Nutzung und ein Geschoßflächengewinn bei großen Einzelobjekten möglich sein.

Neukölln

Gleichförmige, aber sehr schmale Baublöcke, sehr kleine Grundstücke mit sehr vielen gleichen Bautypen der schlechtesten Art und in schlechtem Zustand, wenig Neubauten und öffentliche Einrichtungen. Einzelobjekte sind hier wegen der zu kleinen Grundstückszuschnitte fast nicht sanierbar. Sinnvolle Sanierungsmaßnahmen möglichst nur in Baublockgröße.

Kreuzberg

Verschieden große Baublöcke und Grundstücke mit sehr unterschiedlichem Zuschnitt. Starke gewerbliche Durchsetzung, jedoch von Block zu Block sehr verschieden, einige z. T. markante Neubauten, wenig öffentliche Einrichtungen, viele Umbauten in den zum Teil sehr alten Gebäuden, z. T. erhebliche hygienische Mängel und schlechte Erhaltungszustände. Teil einer städtebaulich interessanten Anlage der ersten Hälfte des 19. Jhdts. mit bedeutenden Baudenkmalen der nachschinkelschen „Berliner Schule“. Eine höchst komplizierte Aufgabe, bei der verschiedenartige Maßnahmen notwendig werden, Geschoßflächenverlust unvermeidlich, große Verkehrsplanungen geben zusätzliche Neuordnungsprobleme.

Wedding

Verhältnismäßig gleichartige Baublöcke und Grundstücke, mit den Grünanlagen des Humboldthaines und den bedeutenden Industrierwerken der AEG und Berliner Maschinenbau-AG eine große städtebauliche Einheit, die in ihren bewohnten Gebieten stark überbaut ist und daher erheblich aufgelockert werden muß; durch Grenzen und Eisenbahn isolierte Lage.

Schöneberg

Verschiedenartige Baublöcke und Grundstücke mit sehr hoher Überbauung und sehr unterschiedlichen Haustypen. Ähnlich wie in Kreuzberg durch verschiedene Verkehrseinrichtungen (Hochbahn) und Hauptstraßenzüge sowie durch geplante Verkehrsbauten gegliedert. Einige bemerkenswerte Baudenkmale mit charakteristischer Umgebung; größere Einzelmaßnahmen mit unvermeidlichem Geschoßflächenverlust.

An der Planbearbeitung für die einzelnen Durchführungsabschnitte ist ein großer Teil der Berliner Architekten beteiligt. Im Auftrag der Sanierungsträger stellen sie die endgültige Bauplanung auf, die, nachdem die städtebauliche Ordnungsphase abgeschlossen ist, in der Neubauphase – mit der das Sanierungsprogramm abschließt – durchgeführt wird. Tabelle 2 gibt eine Übersicht über den Stand der Ordnungsphase der innerstädtischen Gebietssanierung am 30. Juni 1966.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über Ziel, Mittel und Fortgang der Sanierung hat der Senat von Berlin neben Ausstellungen, Filmen und Vorträgen im Laufe der letzten Jahre nunmehr 4 offizielle Berichte an das Abgeordnetenhaus von Berlin herausgegeben, die in den Mitteilungen des Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin veröffentlicht wurden. In diesen Berichten wird erschöpfend Aus-

kunft über alle mit der Sanierung zusammenhängenden Fragen gegeben, vor allem auch auf die in diesem Beitrag nicht näher behandelten Rechts-, Organisations- und Entschädigungsfragen. Außerdem werden die jeweils festgestellten Bestands-, Struktur- und Rahmenpläne für die einzelnen Durchführungsabschnitte in diesen Berichten veröffentlicht, und an den beigefügten Abbildungen läßt sich die Planungsmethode deutlich ablesen.

Literatur zur Stadterneuerung in Berlin

1. Erster Bericht an das Abgeordnetenhaus von Berlin. Veröffentlicht in den Drucksachen des Abgeordnetenhauses von Berlin. IV. Wahlperiode Nr. 556. Ausgegeben am 12. 6. 1964.
 2. Zweiter Bericht an das Abgeordnetenhaus von Berlin (Juni 1964 bis Juli 1964). Veröffentlicht in den Mitteilungen Nr. 35 des Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin.
 3. Dritter Bericht an das Abgeordnetenhaus von Berlin (August 1965 bis März 1966). Veröffentlicht in den Mitteilungen Nr. 44 des Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin.
 4. Vierter Bericht an das Abgeordnetenhaus von Berlin (1. April 1966 bis 30. September 1966). Veröffentlicht in den Mitteilungen Nr. 55 des Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin.
- Dazu sei noch aufmerksam gemacht auf die Schrift „Stadterneuerung“, in der die Referate der 1. Arbeitstagung des Verbandes Berliner Wohnungsbaugenossenschaften und -gesellschaften e.V. in Berlin vom 4.–6. November 1965 zusammengefaßt sind und die im Mai 1966 gedruckt vom Verband herausgegeben wurden. Das Referat von Baudirektor Dr. K. Schroeder gibt dort eine klare und übersichtliche Zusammenfassung der Sanierungsarbeit in Berlin.