



Ergebnisse der Fachtagung:

„Stadtumbau Ost“ – das Programm für die
Weiterentwicklung des Stadtraums Ost in Berlin?

Abacus Tierpark Hotel, Berlin-Lichtenberg

13. Juni 2003, 9.30 – 17.00 Uhr

Friedrich-Ebert-Stiftung, Landesbüro Berlin, Hiroshimastr. 17, 10785 Berlin

in Zusammenarbeit mit:

**WiR e.V. – Gesellschaft zur Förderung der Weiterbildung in der Region,
Projekt Lernkultur Stadtraum Berlin Ost, Berlin-Hohenschönhausen**



Vorbemerkung der Autoren:

Dieser Ergebnisbericht wurde vom Projektteam Lernkultur Stadtraum Berlin Ost des WiR e.V. unter Verwendung überlassener Manuskripte und der mit den ReferentInnen und ModeratorInnen abgestimmten Zusammenfassungen erstellt.

Tagungsprogramm

- 9.30 Uhr Begrüßung und Einführung in die Tagung
Ursula Koch-Laugwitz, Friedrich-Ebert-Stiftung
- 9.45 Uhr Das Programm Stadtumbau Ost und die Anwendbarkeit auf Großsiedlungen
Iris Gleicke, MdB, Staatssekretärin im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen
- 10.15 Uhr Umsetzung des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ im Land Berlin – Zielsetzung und Schwerpunkte
Monica Schümer-Strucksberg, Regierungsdirektorin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Leiterin Referat IV B Soziale Stadt
- 10.45 Uhr Entwicklungsperspektiven für die Großsiedlungen im Stadtraum Ost im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Handlungskonzeptes
Dr. Heinrich Niemann, Bezirksstadtrat Marzahn-Hellersdorf
- 11.15 Uhr Perspektiven der Großsiedlungen im Stadtraum Ost für die Entwicklung lebensfähiger Siedlungsstrukturen
Heike Liebmann, Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung
Moderation: **Cornelia Cremer**, Quartiersmanagement Marzahn Nord-west
- 11.45 Uhr Diskussion
- 12.40 Uhr Aufgabenstellung und Einteilung in Arbeitsgruppen
Moderation: **Detleff Jaeger**, WiR e.V.
- 13.30 Uhr *Arbeitsgruppen*
AG 1: Innovationen beim Stadtumbau der Großsiedlungen: Qualitätsgewinn durch Aufwertung und Rückbau
Impuls: **Dr. Bernd Hunger**, StadtBüro Hunger
Moderation: **Matthias Stawinoga**, BVV Lichtenberg

AG 2: Bürgerbeteiligung und Aktivierung des „sozialen Kapitals“: die Rolle von Stadtteilmanagern / Stadtteilzentren
Impuls: **Carl Reusch**, Stiftung SPI
Moderation: **Johanna Holtmann**, QM Marzahn-Nordwest

AG 3: Prioritätensetzung – eine Notwendigkeit angesichts der öffentlichen Haushaltslagen
Impuls: **Oliver Schruoffeneger**, MdA
Moderation: **Klaus Overmeyer**, Planungsbüro cet-O
- 15.15 – 15.45 Uhr Kurzberichterstattung aus den Arbeitsgruppen
- 15.45 – 17.00 Uhr *Podiumsdiskussion*
Monica Schümer-Strucksberg, Dr. Heinrich Niemann, Dr. Bernd Hunger, Cornelia Cremer, Bernd Kirschner/Geschäftsführung HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Moderation: **Dr. Bettina Reimann**, Deutsches Institut für Urbanistik

Einführung

Ursula Koch-Laugwitz, Friedrich-Ebert-Stiftung, Landesbüro Berlin

Sowohl der Hauptstadtstatus als auch die Berliner Stadtentwicklungspolitik, die die Weiterentwicklung der Großsiedlungen als eine ihrer Kernaufgaben versteht, konnten Bedingungen wie in vielen anderen Kommunen der neuen Bundesländer vermeiden helfen.

Aufgrund der vergleichsweise guten Ausgangsbedingungen durch den hohen Sanierungsgrad der Plattenbauwohnungen bietet das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ für die Bezirke Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf Chancen für eine gemeinsame Weiterentwicklung des „Stadtraumes Ost“ und nicht nur zur Reduzierung des Wohnungsleerstandes durch Abriss.

In beiden Bezirken existieren unterschiedliche Erfahrungen mit Fördermöglichkeiten zur Aufwertung und Imageverbesserung der Plattenbau-Quartiere. Da der Stadtraum Ost als gemeinsamer Planungsraum mit ähnlichen Problemen angesehen wird, sind gemeinsame Diskussionen um Lösungsansätze sinnvoll.

Über das laufende Programm „Stadtumbau Ost“ hinaus stellt sich die Frage, welche Funktion die Großsiedlungen in Ostdeutschland angesichts der ungünstigen Rahmenbedingungen wie Alterung der Wohnbevölkerung und anhaltender wirtschaftlich bedingter Abwanderung in Zukunft übernehmen sollen.

In vielen Kommunen ist Rückbau angesichts der Bevölkerungsverluste unvermeidlich und hat bereits begonnen. Im Land Berlin konnte ein solcher - nicht zuletzt aufgrund erheblicher öffentlicher Fördermittel zur Sanierung und Entwicklung der Ostberliner "Platte" - bisher fast vermieden werden. Angesichts der dramatischen Haushaltslage und des steigenden Leerstandes, der auf Dauer die wirtschaftliche Existenz der Wohnungsbaugesellschaften gefährdet, stellt sich die Frage, was das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ zum Erhalt und zur Weiterentwicklung der Großsiedlungen beitragen kann.

Stadtumbau ist nicht allein ein technologischer Prozess. Stadtumbau ist auch ein Verhandlungsprozess, an dem die Kommune, die Wohnungsunternehmen und die Bewohner gleichermaßen teilnehmen sollen. Wer einen breiten Konsens für Umbaumaßnahmen herstellen möchte, ist auf Aushandlungs- und Beteiligungsverfahren sowie eine integrierte Projektentwicklung mit unterschiedlichen Akteuren angewiesen.

Die Veranstaltung will eine intensive Diskussion über den Stadtumbau und mögliche Innovationen der Stadtentwicklung anregen. Dabei soll sich die Perspektive nicht ausschließlich auf den Rückbau konzentrieren, sondern ebenso wichtig sind Aufwertungsmaßnahmen, die mit dem Programm gefördert werden können.

1. Zusammenfassung der Referate

1.1 Das Programm Stadtumbau Ost und die Anwendbarkeit auf Großsiedlungen Referat von Iris Gleicke (MdB)

Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

I. Ausgangslage: zur städtebaulichen Dimension des Leerstandsproblems

Die rot-grüne Bundesregierung hat das zunehmende Leerstandsproblem in den neuen Bundesländern schon früh erkannt. Bereits nach der Bund-Länder-Verwaltungsvereinbarung von

1999 war es möglich, zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstands Städtebauförderungsmittel auch für den Rückbau von Wohngebäuden einzusetzen.

Noch im selben Jahr setzte die Bundesregierung die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“ ein. Diese kam im November 2000 zu dem Ergebnis, dass es damals in den neuen Ländern 1 Million Wohnungen zu viel gab. Sie wies zudem die Notwendigkeit nach, in den kommenden Jahren 300.000 bis 350.000 Wohnungen abzureißen.

Die Kommission behandelte sowohl die wohnungswirtschaftliche als auch die städtebauliche Dimension des Leerstandsproblems. Sie zeigte auf, dass die Städte Gefahr laufen, in Fragmente aus sanierten Kernbereichen, Plattenbausiedlungen mit hohem Leerstand und neuen Einfamiliensiedlungen am Stadtrand auseinander zu brechen. Deshalb sei es erforderlich, den Schrumpfungprozess so zu steuern, dass Fehlentwicklungen vermieden werden.

Der Strukturwandel wirkt sich auch auf die städtische Infrastruktur aus. Es werden weniger Schulen, Kindergärten oder Freizeitheime benötigt. Gerade in Berlin zeigt sich, dass der demographische Wandel eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig macht. Allein in Marzahn-Hellersdorf werden in den kommenden Jahren dreiundzwanzig Gemeinbedarfseinrichtungen nicht mehr benötigt.

Zudem geht die Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel zurück. Auch bei den Leitungsnetzen für die Versorgung mit Wasser, Gas oder Elektrizität kommt es zu Überkapazitäten, die zur Anpassung zwingen. Es gibt deshalb nicht nur beim Wohnungsbestand sondern auch in vielen anderen Bereichen Anpassungsbedarf und die Notwendigkeit, neue Nutzungen zu finden.

II. Bedeutung des Stadtumbau-Programms für die Großsiedlungen

Der Stadtumbau erfordert auch eine intensive Auseinandersetzung mit den Großsiedlungen. Es geht darum, ob und in welchem Umfang die Großsiedlungen auch künftig angenommen und gebraucht werden. Diese Prüfung kann auch dazu führen, dass der Bedarf für ein ungeschmäleretes Fortbestehen fehlt.

Heute wissen wir, dass wir mehr Wohnungen in den neuen Ländern haben, als wir auf Dauer benötigen. Zum Stadtumbau von heute gehört deshalb auch der Rückbau. Im Ergebnis muss jede Stadt selbst entscheiden, wie viel und wo sie zurückbaut.

Es gibt jedoch allgemeine Erkenntnisse, die jede Stadt beachten sollte. Dazu gehört die Erkenntnis, dass Städte grundsätzlich ähnlich schrumpfen sollten, wie sie gewachsen sind. Die Städte sind von innen nach außen gewachsen. Sie sollten deshalb grundsätzlich umgekehrt von außen nach innen schrumpfen. Für die Großsiedlungen heißt das: Sie stehen auf dem Prüfstand.

Der Stadtumbau befasst sich mit den Großsiedlungen aber nicht nur beim Rückbau, sondern auch bei der Aufwertung. Zur Aufwertung gehört die Anpassung der städtischen Infrastruktur. Zur Aufwertung gehört aber auch die Wiedernutzung freigelegter Flächen nach dem Rückbau. Hier bieten sich nun Chancen für bisherige Plattenbaustandorte: Um eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Neubau zu vermeiden, können und sollten die Abrissflächen von bestehenden Wohngebäuden häufig bei der Wiedernutzung für den Eigenheimbau eine Rolle spielen.

III. Das Programm Stadtumbau Ost der Bundesregierung

1. Ziel des Programms: Stärkung der Städte in den neuen Ländern als Wohn- und Wirtschaftsstandorte

Die Bundesregierung hat am 15. August 2001 das neue Programm *Stadtumbau Ost* beschlossen, das die Attraktivität der neuen Länder als Wohn- und Wirtschaftsstandort stärken soll. Die Kommunen mit einem städtebaulichen Zukunftskonzept erhalten finanzielle Hilfen für die städtebauliche Entwicklung, die Wohnungswirtschaft bekommt Hilfen zum Abriss bei Leerstand und zur Aufwertung von Wohnquartieren. Der Stadtumbau unterstützt auch die Bauwirtschaft und das Handwerk.

Die finanzielle Hilfe, die das Stadtumbau-Programm der Wohnungswirtschaft bringt, wirkt sich vor allem in den Großsiedlungen aus. Denn die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass vor allem die größeren Wohnungsunternehmen, denen die Großsiedlungen gehören, Entlastung brauchen und Entlastung erhalten. Die Rückbaupauschale und die Altschuldenentlastung werden nämlich zu einem erheblichen Teil Wohnungsunternehmen bewilligt, die Plattenbauwohnungen halten.

Andere Facetten des Stadtumbau-Programms haben dagegen eher die Innenstädte und vorwiegend alte Bausubstanz im Auge: So gilt es, die besonders wertvollen innerstädtischen Altbaubestände, die in besonderem Maße von Leerstand betroffen sind, für die Zukunft zu sichern. Mehrere Förderinstrumente sind darauf ausgerichtet.

2. Mittelvolumen und Finanzierung

Das Programm ist auf acht Jahre angelegt. Die Bundesregierung unterstützt in diesem Zeitraum die Kommunen und Wohnungswirtschaft mit 1,1 Mrd. €. Die Bundesmittel werden von den Ländern in gleicher Höhe kofinanziert, die Kommunen beteiligen sich mit rund 0,5 Mrd. €. Zusammen mit einem Eigentumsprogramm und der Förderung von Stadtentwicklungskonzepten im Rahmen des Wettbewerbs Stadtumbau Ost im Jahr 2002 stehen bis 2009 insgesamt 2,7 Mrd. € zur Verfügung.

Das Programm *Stadtumbau Ost* ermöglicht die von der Expertenkommission empfohlene Marktberäumung von rd. 350.000 Wohnungen.

3. Elemente des Programms „Stadtumbau Ost“

Das Förderpaket ist so gestaltet, dass die Mittel auf der Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte der Gemeinden integriert und zielgenau vergeben werden zur

- Reduzierung des Angebotsüberhangs,
- Aufwertung der vom Rückbau betroffenen Viertel sowie
- Stärkung des innerstädtischen Altbaus sowie der erhaltenswerten Stadtquartiere.

Das Programm enthält daher folgende Elemente:

a) Zuschussprogramm für Rückbau und Aufwertungsmaßnahmen

Der Bund stellt insgesamt 1,02 Mrd. € im Zeitraum von 2002 bis 2009, davon in 2002 bis 2005 jährlich 153 Mio. € und in 2006 bis 2009 jährlich 102 Mio. €, zur Verfügung, ergänzt durch Landesmittel in gleicher Höhe. Die Mittel sollen je zur Hälfte für Abrissmaßnahmen sowie für die Aufwertung von Stadtquartieren ins-

besondere durch Anpassung der Infrastrukturen, des Wohnumfeldes sowie durch den Erhalt von Gebäuden besonderer baukultureller Bedeutung eingesetzt werden.

b) Erhöhung der Investitionszulage für Mietwohnungen des innerstädtischen Altbaus sowie bestimmter denkmalgeschützter Bauten

Insbesondere in den neuen Ländern mit ihren noch immer gravierenden strukturellen Problemen sprechen neben städtebaulichen Gründen auch wirtschaftliche Überlegungen für den Erhalt der Innenstädte. Deshalb wird die bislang bis Ende 2004 vorgesehene Investitionszulage für die neuen Länder ab dem Jahr 2002 auf den innerstädtischen Altbau fokussiert: statt 600 € sind 1.200 € Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen je m² förderfähig, der Fördersatz beträgt 22% statt 15% der Investitionskosten. So sollen die großen Kostennachteile der Modernisierung leer stehender Altbauten etwas ausgeglichen werden. Außerdem werden auch solche Eigentümer gefördert, die nicht oder nur wenig von Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.

c) Zuschüsse für die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren

Die Bundesregierung stellt für diese Maßnahme im Zeitraum *2002 bis 2004 jährlich 25,6 Mio. €*, d. h. *insgesamt 77 Mio. €* bereit, die die Länder um weitere 77 Mio. € (150 Mio. DM) aufstocken sollen. Damit soll attraktives innerstädtisches Wohneigentum, das mit der "grünen Wiese" konkurrieren kann, zielgenau unterstützt werden:

- Der Zuschuss wird für die Modernisierung/Instandsetzung von Wohnungen gewährt, die der Erwerber selbst nutzen will.
- Die Zusatzförderung gilt für innerstädtische Altbaubestände.

d) Wettbewerb zur beschleunigten Vorbereitung von Stadtentwicklungskonzepten

Als vierten und letzten Baustein stellte die Bundesregierung im Jahr 2002 weitere *16 Mio. €* für einen Wettbewerb bereit. Der Wettbewerb unterstützte die Erarbeitung von Stadtentwicklungskonzepten. Solche Konzepte sind Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln.

4. Was ist bisher geschehen?

▪ **Wettbewerb:**

In der ersten Etappe haben die Städte, in denen der Stadtumbau am dringlichsten ansteht, Stadtentwicklungskonzepte erarbeitet. Im Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ haben über 260 Kommunen diese Arbeit zügig und – wie die vielen Auszeichnungen beweisen - mit großem Erfolg geleistet.

▪ **Bund-Länder-Programm 2002:**

Anschließend wurde das erste Förderprogramm 2002 zügig aufgestellt. 197 Gemeinden wurden in das Stadtumbauprogramm 2002 aufgenommen, die von Bund und Ländern 153 Millionen Euro für den Rückbau von mindestens 45.000 Wohnungen erhalten.

Das zeigt: Wir sind auf unserem Weg zum Rückbau von insgesamt 350.000 Wohnungen bis 2010 im Zeitplan.

- **Abruf der Kassenmittel:**
Trotz einiger Anlaufschwierigkeiten vor allem bei den Ländern mit den größten Wohnungsleerständen (Stichwort: Hochwasser) wurden bis zum Ende des vergangenen Jahres 75 % der Bundesmittel abgerufen. Bei den Rückbaumitteln waren es sogar 83 %. Diese Mittel sind kurzfristig zu verausgaben. Das bedeutet: Der Rückbau ist derzeit voll im Gang.
- **Altschuldenentlastung:**
Der Rückbau wird unterstützt durch die Härtefallregelung nach dem Altschuldenhilfegesetz, für die die Bundesregierung trotz der aktuellen Haushaltszwänge die finanzielle Ausstattung im Haushalt 2003 auf 658 Mio. Euro nahezu verdoppelt hat. Allein im Monat Mai konnte dadurch die Kreditanstalt für Wiederaufbau im Auftrag des Bundes 35 Wohnungsunternehmen der neuen Länder mit besonders hohem Leerstand weitere Entlastung von Altschulden zusagen.

5. Abbau von Anlaufschwierigkeiten durch Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung 2003

Folgende Änderungen erleichtern jetzt zusätzlich die Umsetzung des Programms:

- Die Länder können auch mehr als 50 % der Mittel für den Rückbau einsetzen.
- Bei der Vergabe der Fördermittel sollen die Gemeinden mit Wohnungsunternehmen bevorzugt werden, welche Unterstützung nach der Härtefallregelung - in § 6a Altschuldenhilfegesetz - beantragt haben.
- Es entfällt die Regelung, wonach die Mittel für den Rückbau im Programm „Stadtumbau Ost“ nicht zugleich als Landesbeitrag zu § 6a AHG anerkannt werden. Damit können Altschuldenhilfe und Stadtumbau Ost wirksam verzahnt werden.
- Im Einzelfall ist jetzt der Rückbau einzelner Gebäude auch außerhalb der festgelegten Fördergebiete möglich.
- Die Regelungen für den Baustein „Wohneigentumsbildung“ werden einfacher und auch großzügiger gestaltet.

Höhere Kassenmittel ab Jahr 2004

Der von der Bundesregierung vorgelegte Entwurf des Bundeshaushalts 2004 sieht eine Aufstockung der ersten Kassenmittelrate vor.

Diese höhere Kassenmittelliquidität ermöglicht es, die erste Kassenmittelrate für den Rückbau auf 20 % anzuheben, und zwar auch soweit die Länder mehr als 50 % der Bundesmittel für den Rückbau einsetzen. Das wird den Rückbau erheblich beschleunigen.

Prüfung weiterer Verbesserungen auf Fachveranstaltung im Herbst

Der Bund setzt seine Bemühungen fort, Lösungen für weitere Probleme des Stadtumbaus Ost zu finden. Mit diesen Fragen soll sich insbesondere eine Fachveranstaltung im November dieses Jahres befassen.

Dort sollen die Akteure in den Kommunen, in der Wohnungswirtschaft und in den Versorgungsunternehmen über ihre Erfahrungen berichten, aber auch Experten aus der Wissenschaft und aus Verbänden zu Wort kommen. Die Fachveranstaltung setzt die Ankündigung um, dass der Stadtumbau Ost als „lernendes Programm“ angelegt ist, und soll klären, welche weiteren Änderungen für die Verwaltungsvereinbarung 2004 vorgeschlagen werden.

1.2 Umsetzung des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ im Land Berlin - Zielsetzung und Schwerpunkte

Monica Schümer-Strucksberg, *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung*

Berlin ist eine polyzentral gestaltete Stadt und anders gewachsen als andere Großstädte Deutschlands. Verschiedene „Städte in der Stadt“ haben ihre besondere Bedeutung. Investitionen gruppieren sich um ihre jeweiligen Zentren. Welche Bedeutung hat diese Struktur für die Stadtentwicklungsplanung? Zu hinterfragen ist deshalb, ob für die Stadtentwicklungsplanung und darauf basierenden Investitionsentscheidungen von **einer** Stadt ausgegangen werden kann. Wie wird sich Berlin in Zukunft entwickeln und wie soll sich Berlin entwickeln? Soll dem Schrumpfen der Stadt (aufgrund Einwohnerrückgang und Verlust der industriellen Funktion) mit einem Rückbau der Peripherie gefolgt werden, um das Entstehen der europäischen Stadt im Rückwärtsgang nachzuzeichnen? M.E. kann die Antwort in Berlin aufgrund seiner Entstehungs- und Wachstumsgeschichte als „viele Städte“ so nicht generell aussehen. Andere Entscheidungsfaktoren scheinen mir wichtiger.

Wie geht die tatsächliche Entwicklung von statten? Menschen entscheiden ihren Wohnungsstandort hauptsächlich in der Abwägung zwischen Arbeitsplatz und dessen Erreichbarkeit, Wohnungsqualität und Qualität des Umfelds - und dazu gehört ganz wesentlich die Bindung an einen Ort, Nachbarschaft zu Freunden, die Qualität der nachgesuchten Dienstleistungen in spezifischen Lebensphasen.

Wo entwickelt sich derzeit Wohnungsleerstand?

Der Wohnungsleerstand in Berlin betrifft innerstädtische Altbaugelände in Ost und West und Großsiedlungsgebiete in Plattenbauweise, auch in Ost und West. Es ist also kein alleiniges Thema für die „Platte im Osten“, wie in der Presse oft dargestellt wird. Es handelt sich ganz wesentlich nicht um die „Flucht aus der Platte“, nicht um das Verlassen der Peripherie. Neueste Entwicklungen zeigen - vielleicht als eine mögliche Trendwende - sogar einen Zuzug in die Peripherie aus dem Umland, als die Standortoptimierung zwischen Arbeitsplatz und „bisheriger Heimat“.

Es ist also zumindest Behutsamkeit angezeigt.

Stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen werden zuerst in hohem Maße von mobilen, selbstbestimmten Menschen wahrgenommen. Es sollten keine Entscheidungen getroffen werden, die mobile Menschen zum Verlassen eines Stadtgebietes veranlassen und nur die zum Bleiben in zunehmend entwerteten Standorten zwingen, die der besonderen Dienstleistung durch den Staat bedürfen. Die Großsiedlungsstrategie der letzten 12 Jahre würde konterkariert.

Aber hoher Leerstand an Wohnungen (ebenso wie an Kitagebäuden und Schulen) gefährdet das Wohnquartier für alle. Und produziert Kosten, die alle gemeinsam tragen müssen. Wir

haben ausreichend Anlass, so schnell wie möglich Leerstand zu beseitigen - und wenn es keine Nutzer gibt, müssen die Gebäude entfernt werden.

Zwingt uns das Förderinstrumentarium Standort-Entscheidungen auf?

Das Bund-Länder-Förderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ ist vorrangig ein Programm zur Entlastung der Wohnungswirtschaft. Eigentümer, die einen 15%igen Anteil von Leerstand an ihrem Gesamtbestand haben, werden von Altschulden (aus DDR-Zeit) entlastet. Diese Regelung bezieht sich nicht auf Gebietseinheiten. Ein Quartier mit hohem Leerstand aufgrund seiner Lage- und Ausstattungsqualität kommt nicht in den Genuß dieser Altschuldenhilfe, wenn kein Einzeleigentümer diesen Leerstandsanteil aufweisen kann.

Daraus resultieren derzeit Entscheidungszwänge. Die Wohnungsbaugesellschaft Marzahn ist die einzige Eigentümerin in Berlin, die diese Altschuldenentlastung in Anspruch nehmen kann, indem sie in ihrem Leerstand Wohnungen abreißt. Sinnvoller Weise in ihrem nichtmodernisierten Bestand. Da wo eine solche Vernichtung von Wohnraum finanzierbar ist. Es handelt sich also nicht um eine Entscheidung gegen Marzahn oder gegen die Ost-Großsiedlung, nicht um eine Entscheidung gegen die „Stadt am Rande der Stadt“. Aber das erste große Abrissprojekt in Berlin darf auch nicht einen solchen Anschein erwecken. Deshalb muß deutlich werden, dass eine solche Entscheidung auch städtebaulich sinnvoll ist - dass nachher etwas Besseres entsteht als das, was die Menschen verlassen haben, so dass Menschen wieder kommen und bleiben. Das Projekt um die Havemann-strasse ist in diesem Sinn ein Glücksfall. Es kann gegen den Leerstand gehandelt werden, ohne das Quartier insgesamt zu gefährden. M.E. wird das Quartier neue Anreize zum Wohnen bieten.

Die großen Probleme werden damit in Berlin nicht gelöst. Zu viele Eigentümer sind nicht mehr handlungsfähig oder werden in den nächsten Jahren ihre Handlungsfähigkeit verlieren. Die wohnungswirtschaftliche Entwicklung (der Leerstand wird weiter zunehmen) wird Zwänge auslösen, wenn neue Eigentümer, ohne nachhaltige Gebietsbindung, nicht langfristig investieren. Wenn sie ihre Bestände wieder verkaufen, sobald sie keinen Gewinn mehr abwerfen. Was passiert, wenn unsere Genossenschaften finanziell einbrechen? Es sind alle gemeinsam von der Entwicklung der Standorte betroffen – mehr als sie bisher zuzugeben geneigt sind. Zumindest mehr als in der gemeinsamen Aktivität zu entdecken wäre. Der Ruf nach dem Staat wird nicht helfen. Die Wohnungswirtschaft ist aufgefordert, über neue organisatorische und betriebswirtschaftliche Modelle nachzudenken. Wir können niemanden dazu zwingen; aber wir haben organisatorische Hilfe bereit gestellt. Ich beziehe mich auf die Arbeit zum Bundeswettbewerb. Diese Hilfe ist nicht ausreichend genutzt worden. Wo finden die notwendigen Gespräche und Analysen statt?

Berlin hat in den vergangenen 20 Jahren viel in die städtebauliche Entwicklung investiert und intensiv Fördermöglichkeiten dafür genutzt. Die Bilder aus Ost- und Westberliner Großsiedlungen zeigen, in welchem modernem Gewande innen und außen sich etliche Großsiedlungsgebiete präsentieren, in welchem Ausmaß die Wohn- und -umfeldverhältnisse in allen Quartieren verbessert wurden.

Umfangreiche Analysen über die Großsiedlungen erfolgten, nicht alle Aussagen bestätigten sich. Bewährt haben sich die Zielsetzungen des Senats zu den Großsiedlungen:

- den Bestand aller Gebiete zu erhalten, weiter zu entwickeln und das Wohnumfeld aufzuwerten
- Funktionsmischungen zu fördern
- soziale Mischungen zu erhalten und zu unterstützen
- die Siedlungen in den Zusammenhang zur Metropole zu setzen.

Die Senatsverwaltung hat in 90% des Bestandes Sanierungen unterstützt, in 70% ist umfangreich modernisiert worden, so dass sich Standards geändert haben und diese werden sich auch in Zukunft ändern - wie sich Wohnungsbestände aus sich selbst heraus über die

Jahre verändern (z.B. in der stetigen Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf).

Auch künftig wird die Senatsverwaltung in der städtebaulichen Entwicklung den Schwerpunkt auf Funktionsmischungen legen. Dies stellt hohe Anforderungen an ein Miteinanderreden – Überzeugen – Koordinieren. Entscheidend ist die Atmosphäre vor Ort und dort gibt es viele gute Erfahrungen z.B. mit dem Quartiersmanagement in Marzahn-Nordwest.

Im Stadtraum Ost ist ein besonderes Problem der Überfluss an Gebäuden der sozialen Infrastruktur. Die öffentlich geförderte Umnutzung ist an ihre Grenzen gestoßen. Deshalb nutzen wir noch die Sonderkonditionen des Stadtumbauprogramms in 2003 und reißen diese Gebäude ab. Dabei entstehen Flächen, die in weiter Zukunft wieder als Bauflächen genutzt werden könnten, für neuen Wohnungsbau, für gewerbliche Investitionen. Nur heute gibt es diesen Bedarf an den vorhandenen Standorten nicht. Hier sollten sich alle Ämter zusammensetzen und Zwischennutzungen realisieren, die den jetzigen Bewohnern der Quartiere neue Angebote machen. Der Aufwertungsteil des Förderprogramms eröffnet hier vielfältige Möglichkeiten. Ein bißchen kreativ muß die Verwaltung hier aber schon werden.

Berlin hat Prioritäten für das Förderprogramm gesetzt, das sowohl alle Großsiedlungen, alle Sanierungsgebiete und die übrigen Wettbewerbsgebiete umfasst. Die Aufwertungsmittel werden dort eingesetzt, wo Abriss stattfindet, damit die belasteten Gebiete jetzt Handlungsmöglichkeiten erhalten.

Folgende Aufgaben ergeben sich in der weiteren Fortführung des Stadtumbauprogramms:

1. Der Wohnungsleerstand auch in den Großsiedlungen wird weiter anwachsen. Aufgabe in den Gebieten und der Bezirksverwaltung sowie der Wohnungsunternehmen wird sein, dies rechtzeitig wahrzunehmen und Instrumente zu finden, um damit umzugehen. Es muss rechtzeitig gehandelt werden, damit die Potenziale der Standorte, ihr positiver Status, ihre Bevölkerungsmischung, ihre derzeitige wirtschaftliche Kraft nicht verloren gehen.
2. Der Abriss nicht sanierter Wohnungen stellt einen tiefen Einschnitt in die Verbundenheit der Bewohner/innen mit ihrem Kiez dar. Sorgsam mit den Interessen der Bürger/innen umzugehen und sie in Gestaltungsprozesse mit einzubeziehen, stärkt gleichzeitig die Nachbarschaft in den betroffenen Gebieten. Im Mittelvolumen des Stadtumbauprogramms sind auch Mittel für Management- und Bürgerbeteiligungsprozesse einsetzbar und den bezirklichen Verwaltungen zugänglich gemacht worden.
3. Die Berliner Wohnungswirtschaft ist längerfristig zu stabilisieren. Neues Denken und neue Akteure sind gefragt. Es wird aus meiner Sicht ein Gremium gebraucht, das neues Denken initiiert und Partner unterschiedlicher Bereiche einbindet (Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik, Forschung, Banken etc.) Sollten dafür Partner zu gewinnen sein, würde ich mich in der noch verbleibenden Dienstzeit dafür engagieren.

1.3 Entwicklungsperspektiven für die Großsiedlungen im Stadtraum Berlin Ost im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Handlungskonzeptes

Dr. Heinrich Niemann

Stadtrat für ökologische Stadtentwicklung, Bezirk Marzahn-Hellersdorf

Nicht nur als bekennender Plattenbaubewohner seit 1981 sind von mir an dieser Stelle die großen Leistungen der Stadt Berlin zu würdigen, um den Bestand der Großsiedlungen zu sichern und durch Sanierung und Modernisierung aufzuwerten. Die Wohnverhältnisse für die Bürger/innen im Stadtraum Ost sind damit verbessert worden und ein wichtiger Aspekt für Zufriedenheit und Identitätsstiftung von Bürgern mit ihrem Bezirk.

In Marzahn-Hellersdorf leben in den rund 100.000 Plattenbauwohnungen heute fast 190.000 Menschen.

Die Beantwortung der Frage, was bedeuten Großsiedlungen heute und künftig, wird sich daran messen lassen müssen, wie es gelingt, veränderte, den Bürgerwünschen entgegenkommende Wohnbedingungen auch mit einer intakten Infrastruktur, mit städtischen Qualitäten zu untersetzen, die alle Lebensbereiche der Menschen umfassen. Das bleibt auch bei einem weiteren Rückgang der Bevölkerung, auf den wir uns einstellen müssen, für diesen Teil von Berlin bestimmender Maßstab.

Die beiden Großsiedlungen im Bezirk haben inzwischen eine hochdifferenzierte Struktur. Sie sind in 41 Quartiere gegliedert mit etwa 50 Schulen, 70 Kindertagesstätten und etwa 90 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, mehr als 100 öffentlichen Spielplätzen. Neben den Großsiedlungen gibt es die Kleinsiedlungsgebiete von Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf, die mit 6.500 erteilten Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 1990 einen beträchtlichen Zuwachs an Einwohner/innen zu verzeichnen haben. Zudem ist Marzahn-Hellersdorf der "drittgrünste" der Berliner Bezirke (1100 ha öffentliches Grün), was einen Vorteil für die Lebensqualität bringt, zugleich aber eine Haushaltsbelastung durch Folgekosten darstellt. Nicht unerwähnt sollen an dieser Stelle die erschlossenen großen Gewerbeflächen von etwa 600 ha sein, die auch ein Reservoir für die Stadt Berlin darstellen. Dazu noch einmal folgender Überblick:

Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf

	Gesamt	Großsiedlungen	
		Marzahn	Hellersdorf
Fläche Großsiedlung	1.465 ha	810 ha	655 ha
Gesamte	6.019 ha	2.981 ha	3.038 ha
Bezirksfläche			
Stadtteile	6	3	3
(Gesamtbezirk: 9)			
Quartiere/Gebiete	41	18	23
Sozialräume	21	9	12
(Gesamtbezirk: 33)			
Einwohner	191.064	82.534	108.530
(Gesamtbezirk: 261.000)			
Wohnungen		44.380	59.816
Gebäude		3250	3400
(Gebäudezählung 1995)			
Schulen			
Darunter: Grundschulen	30		
Oberschulen	36		
Sonderschulen	9		
Kolleg	1		
Kitas	69		
Öffentliche Spielplätze	120		
Jugendfreizeiteinrichtungen	98		
Verkehrsanbindung / ÖPNV			
Darunter: S-Bahn	11 Bahnhöfe		
U-Bahn	8 Stationen		
Straßenbahn	4 Linien		
Bus	18 Linien		

Gewerbegebiete	GSG Döbelner Straße GIP Mahlsdorf Gut Hellersdorf	
Gewerbeanmeldungen (gesamt: 15.799)	Industrie Handwerk Handel Sonstiges	178 2426 3822 9353
Einzelhandelsfläche im Bezirk	200.000 m ²	

Im Bezirk wurden und werden in erheblichem Maße öffentliche und private Investitionen getätigt, die die Gebietsversorgung und Attraktivität bezirklicher Standorte in der Großsiedlung erhöhen.

Aktuellstes Beispiel: in dieser Woche wurde der Vertrag mit ECE unterzeichnet, die mit einem Investitionsvolumen von 150 Mio. € am Kopf der Marzahner Promenade ein Handelszentrum "Eastgate" mit 150 Einzelhandelsgeschäften errichten wird. Zur Erinnerung: die „Helle Mitte“ in Hellersdorf als eine der größten Baustellen Berlins umfaßte ein Investitionsvolumen von über 1 Mrd. €. Wir sprechen also immer über ein Gebiet mit den Dimensionen und Merkmalen einer Großstadt, das eben nicht mit dem Klischee von der "Platte" gleichsam über einen Kamm zu scheren ist.

Mit einem umfangreichen "Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept" haben wir als Bezirk gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und einem Team von Fachleuten nach der Fusion der beiden Bezirke eine Arbeitsgrundlage entwickelt, die unter Berücksichtigung des Bevölkerungsrückgangs und von noch zunehmendem Leerstand die Chancen und Arbeitsrichtungen der beiden Großsiedlungen formuliert. Es wurde im "Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost" im vergangenen Jahr mit einem 1. Preis gewürdigt. Ausgehend von einer Analyse der städtebaulichen Situation, des Sanierungsgrades, des Wohnungsleerstandes, der wirtschaftlichen Lage der Wohnungseigentümer, der zurückgehenden Bedarfe an Kitas und Schulen, der Zentrenentwicklung bis hin zum öffentlichen Raum und der Grünflächen wurde eine Leitidee für die künftige Entwicklung formuliert und Gebiete identifiziert, in denen aktueller Handlungsbedarf einschließlich des nötigen Wohnungsrückbaus besteht.

Zum Beispiel wollen wir die neuen städtischen Mitten und die historischen Dorfkerne quasi als Perlenkette miteinander verbinden. Dazu gehört der Erholungspark Marzahn mit dem chinesischen und dem japanischen Garten.

Wir haben die 41 erwähnten Gebiete nach verschiedenen Kriterien bewertet mit dem Ziel, Handlungsbedarfe zu ermitteln. Dabei ergaben sich nicht wenige Quartiere, die insgesamt "in Ordnung" sind.

Zum Beispiel wurden in Kaulsdorf-Nord die über 5.000 Wohnungen für etwa 11.000 Einwohner komplett modernisiert: es ist eine gut entwickelte soziale Infrastruktur, es sind gute Einkaufsmöglichkeiten und Nahverkehrsanbindung vorhanden, es entwickelt sich bürgerschaftliches Engagement. Die Lage im Landschaftsraum ist sehr gut. Die Wohnungsunternehmen kümmern sich um ihre Mieter.

In anderen Gebieten haben wir unsanierte Gebäude, eine weniger gut entwickelte Infrastruktur und/oder überdurchschnittlichen Leerstand.

Ende vergangenen Jahres hat der Rückbau im Bezirk begonnen - an der Marzahner Südspitze. Ein Hochhaus mit fast 300 Wohnungen wird abgetragen. Die Grundstruktur des Gebietes erwies sich als gesund.

Eine zentrale Rolle im Stadtumbauprozess werden die Wohnungseigentümer zu spielen haben. Allein in unserem Bezirk sind es mehr als 40 verschiedene Eigentümer, darunter die zwei städtischen Gesellschaften, die noch etwa 50% des bezirklichen Wohnungsbestandes verwalten, ca. 12 Genossenschaften und eine Vielzahl größerer und kleinerer privater Wohnungsunternehmen.

Das Expo-Projekt 2000 in Hellersdorf hat gezeigt, dass verschiedene Wohnungseigentümer

trotz Wettbewerb auch gemeinsam handeln können.

Das wird künftig die Chance sein, um Problemlösungen zu erarbeiten und zu realisieren. Bislang hat nur ein Wohnungsunternehmen, eine der städtischen Gesellschaften, den Antrag auf Wohnungsabriss gestellt.

Das Hauptprojekt in Marzahn-Nord, nämlich rd. 1.200 Wohnungen zurückzubauen und etwa 500 verbleibende zu modernisieren, liegt zur Entscheidung beim zuständigen Senator.

Andere Wohnungseigentümer sagen, wenn die einen abreißen, werden wir anderen "aufrüsten".

Wie stellt man sich in den kommenden Jahren des Stadtumbaus diesem Problem der Konkurrenz?

Wohnungswirtschaftliche Fragen, die Kreditbelastung der meisten Wohnungsunternehmen, das zögerliche Verhalten der Banken und nicht zuletzt manche behördliche Regelungen erschweren den Wohnungsunternehmen einen offensiveren Umgang mit dem "Stadtumbau". Leider wurde auch mancher Leerstand verkauft, wo aus heutiger Sicht ein Abriss sinnvoll wäre.

Abschließend möchte ich auf einige Probleme im Zusammenhang mit der Umsetzung des Stadtumbauprogramms hinweisen:

1. Die Entscheidungen und der Vollzug von Stadtumbauprojekten dauern zu lange. Gewollte Dinge müssen auch zügig umgesetzt werden, sonst entscheiden sich die Bewohner für den Wegzug.
2. Für beide Bezirke im Stadtraum Ost existiert eine Liste mit über 100 wegfallenden Infrastruktureinrichtungen, die zügig abzureißen sind. Diese in Art und Umfang neuartige Aufgabe fordert unbürokratisches Handeln vieler Ämter und neue Ideen und Lösungsvorschläge für den Umgang mit den freiwerdenden Flächen.
3. Neue Ideen sind auch im Umgang mit Wohnungsleerstand gefragt. Abriss oder Rückbau ist schon aus finanziellen Gründen nicht das Allheilmittel. Zum Beispiel wäre zu prüfen, ob die oberen Etagen von Wohngebäuden zeitweilig geschlossen werden können.

1.4 Perspektiven für die Großsiedlungen bei der Entwicklung zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen

Heike Liebmann

Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V.

Rahmenbedingungen der Entwicklung von Großsiedlungen

Die Mehrzahl der ostdeutschen Städte steht derzeit vor erheblichen Herausforderungen in der Stadtentwicklungspolitik: dramatische demographische Schrumpfungstendenzen, eine vielfach nur schwache wirtschaftliche Dynamik, massive Wohnungsleerstände und eine anhaltende Krise der kommunalen Haushalte.

Damit ändern sich auch die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Großsiedlungen:

- Konkurrenzdruck auf dem Wohnungsmarkt nimmt zu - Wohnungsleerstand wächst
- Hohe Arbeitslosigkeit schlägt sich in den Großsiedlungen nieder
- Leerstand verstärkt Segregationsprozesse
- Stigmatisierung durch die öffentlichen Medien
- Integration in das Programm „Soziale Stadt“
- Sinkende Finanzkraft der Gemeinden: bereitstehende Fördertöpfe für die Realisierung von Aufwertungsmaßnahmen oder sozialorientierten Projekten werden nur noch in verringertem Maße in Anspruch genommen

- Einfluss der Banken: sinkende Handlungsspielräume der Wohnungsunternehmen
- Abbau öffentlicher und privater Infrastruktur - Lebensqualität sinkt
- Veränderte großsiedlungsbezogene Steuerungsziele des Bundes, der Länder und der Kommunen. Das bisherige Steuerungsziel „Stabilisierung und Weiterentwicklung“ wird heute durch ein - sich aus dem gesamtstädtischen Zusammenhang ergebendes - neues Ziel, den Abbau von Wohnungsüberhängen auf dem Wohnungsmarkt und die Bewältigung von Schrumpfungsprozessen, überlagert.

Die Expertenkommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Ländern“ stellte fest: „Je erfolgreicher die Erneuerung im Altbaubestand greifen soll, desto wichtiger ist es, in den Großsiedlungen zügig umfassende Umstrukturierungsprozesse einzuleiten, um Fehlinvestitionen in Größenordnungen zu vermeiden. Je früher und ehrlicher diese schmerzhaften Prozesse eingeleitet werden, desto besser. [...] Die Qualitätschance der Großsiedlungen liegt in ihrer Reduzierung und Auflockerung“ (Kommission 2000: 67).

Aktuelle Handlungslogiken der Kommunen

Die Kommunen haben ab etwa Mitte 2000 eine Neuorientierung ihrer Stadtentwicklungsplanung eingeleitet. Im Rahmen von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten setzten sie sich mit den Entwicklungsperspektiven ihrer Städte auseinander und legten Handlungsprioritäten fest. Anhand der jetzt vorliegenden Konzepte lassen sich die Schwerpunktsetzungen des künftigen Stadtumbaus ablesen. Dabei wird deutlich, dass sich nur in etwa 20 - 30% der Kommunen die Prioritäten des Stadtumbaus auf Altbauquartiere konzentrieren, während die meisten übrigen Städte industriell errichtete Wohngebiete aus der DDR-Zeit einschließen. Einige wenige Städte fokussieren sogar ausschließlich auf Großsiedlungsbestände (BBR 2002: 2f.).

Im Rahmen einer vergleichenden Auswertung von 32 Stadtentwicklungskonzepten, die Aussagen zu insgesamt 60 industriell errichteten Wohngebieten enthielten, wurden von mir Strategieansätze der Kommunen für den künftigen Umgang mit den Großsiedlungen analysiert. Daraus ergeben sich folgende Thesen:

1. Die übergroße Mehrheit der Städte weist die Großsiedlungen (GS) als Vorranggebiete des Stadtumbaus aus. Dies lässt den Schluss zu, dass die Mehrzahl der Kommunen derzeit den Umbau der GSen favorisieren, um aus gesamtstädtischer Sicht notwendige bestandsreduzierende Maßnahmen „bequem“ auf Kosten der GSen umzusetzen. Diese einseitige Strategieentwicklung wird jedoch den komplexen Problemlagen in den GSen nicht gerecht.
2. Die Kommunen konzentrieren sich in ihren Integrierten Stadtentwicklungskonzepten derzeit in besonderem Maße auf baulich-räumliche Strategien zur Bewältigung des Wohnungsleerstandes.
3. Gleichwohl hat der gesamtstädtische Leerstand in fast allen Städten Größenordnungen erreicht, die den Abriss und Rückbau von Wohnungen unumgänglich machen. Angesichts der Prognosen der weiteren Stadtentwicklung sind die Kommunen ebenso wie die Wohnungseigentümer zum Handeln gezwungen.
4. Nicht alle umzustrukturierenden Stadtteile sind GSen, aber die Mehrzahl der GSen werden als Gebiete mit Umstrukturierungsbedarf oft sogar mit besonderer Priorität eingestuft. Während in den Altbauquartieren der Städte in den meisten Fällen Aufwertungsmaßnahmen dominieren, werden in den GSen mit deutlicher Dominanz Bestandsreduzierungen vorgesehen. Dies entspricht in vielen Städten einer Schwerpunktsetzung auf Schrumpfungprozesse von ‚außen‘ nach ‚innen‘.

5. Einige GSen werden derzeit als konsolidiert oder als Erhaltungsgebiete eingeschätzt. Wesentliche Kriterien sind dabei die stadtstrukturelle Bedeutung sowie die Lage in der Stadt, der Sanierungszustand und auch das Baualter. D.h. je besser die Lage in der Stadt und je wichtiger die Siedlung für den Erhalt einer funktionsfähigen Stadtstruktur, je besser saniert und je älter eine GS ist, umso günstiger ist die Zukunftsperspektive.
6. In den GSen ist in den nächsten Jahren ein massiver Abriss / Rückbau von Wohnungen vorgesehen. Werden tatsächlich alle in den Stadtentwicklungskonzepten festgehaltenen Rückbauvorhaben realisiert, ist bis 2010 mit einer Bestandsreduzierung in GSen um etwa ein Fünftel zu rechnen.
7. Der vorgesehene Abriss / Rückbau von Wohnungen übersteigt teilweise erheblich den derzeitigen Leerstand innerhalb der jeweiligen GSen. Die GSen übernehmen somit eine gesamtstädtische Aufgabe zur Reduzierung des Wohnungsüberhangs. Verbunden damit ist die Gefahr, dass die Wohnungen in den GSen zur „Verfügnungsmasse“ auf dem Wohnungsmarkt werden.
8. Trotz erheblicher Bestandsreduzierungen geht es in den Stadtentwicklungskonzepten auch um den Erhalt, die Sicherung und Aufwertung längerfristig nachgefragter Teilbereiche in den GSen. Die besondere Chance des Stadtumbaus liegt gerade darin, den notwendigen Rückbau als Mittel zur Qualitätsverbesserung und zur Erhöhung der Lebensqualität zu nutzen. Dies wird in den jetzt vorliegenden Stadtentwicklungskonzepten allerdings noch unzureichend thematisiert.
9. In den Städten besteht daher die Gefahr, dass durch eine einseitige Konzentration der in den nächsten Jahren zu realisierenden Maßnahmen auf den Bereich der Wohnungsbestandsreduzierung keine Stabilisierung der Wohngebiete erreicht werden kann. Abriss von Wohnungen ohne begleitende Aufwertungsmaßnahmen in den zu erhaltenden Wohnquartieren sendet keine positiven, zukunftsgerichteten Signale an die Bewohner.
10. Soll, eingebettet in notwendige Schrumpfungsprozesse, eine zukunftsfähige Entwicklung der GSen erreicht werden, darf die Bereitstellung von Fördermitteln für den Stadtumbau nicht einen „resignativen Rückzug“ aus diesen Siedlungen einleiten, sondern muss vielmehr eine Qualitätsoffensive für den Lebensraum Stadt und damit auch den Lebensraum GS in den Mittelpunkt stellen.

Es besteht in der Tat die Gefahr, dass bei einer einseitigen Konzentration des Abrisses in den GSen, sofern dieser nicht durch parallele Aufwertungsmaßnahmen begleitet wird, eine neue Welle der Stigmatisierung über die GSen hereinbricht, die unberechenbare Folgen für die weitere Erosion der Gebiete haben könnte. Gleichwohl werden Kommunen scheitern, die die GSen in erster Linie als Pool für die Freisetzung von Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt bzw. als „Entwicklungshelfer“ für die gründerzeitlichen Stadtquartiere sehen. Es ergibt sich der Eindruck, dass in der aktuellen Diskussion die Konzentration des Abrisses in den GSen selbstverständlich ist, während die Frage nach neuen Qualitäten in den Siedlungen kaum thematisiert wird. Fehlt aber den Siedlungen die „positive Bestimmung“ droht eine weitere sukzessive Entwertung des Siedlungstyps. Umbaukonzepte und deren Umsetzung bedürfen daher unbedingt auch einer ernstgemeinten Aufwertung der zu erhaltenden Bereiche.

Möglicherweise handelt es sich hier auch um eine für komplexe Systemzusammenhänge relativ typische Haltung, indem nämlich mit einer vermeintlich zentralen Handlung begonnen wird, um im Anschluss daran - je nach vorhandenen Ressourcen - weitere Maßnahmen folgen zu lassen. Zugrunde liegt diesem Handeln das Motto: „Eins nach dem anderen.“ Der akute Wohnungsleerstand in den Städten legt ein dominantes Handlungsmotiv nahe. Allerdings wird auf diese Weise gerade der Systemcharakter des Problems verkannt und es entstehen Resultate mit (unbeabsichtigten) negativen Folgen.

Perspektive der Großsiedlungen in Ostdeutschland

Aus meiner Sicht gibt es drei wesentliche Strategien für den künftigen Umgang mit Großsiedlungen:

- Strategien der Stabilisierung auf hohem Niveau
- Strategie der Stabilisierung durch Schrumpfung
- Rückzugsstrategie

Jede dieser Strategien baut auf andere Rahmenbedingungen für die Entwicklung der GSen auf und benötigt auch innerhalb der Siedlungen spezifische Voraussetzungen. Gleichzeitig erfordert jede Strategie andere Strategiebausteine für ihre Umsetzung.

Stabilisierung auf hohem Niveau meint, dass GSen basierend auf derzeit zumeist positiven Ausgangsbedingungen als sozial weitgehend stabile Wohngebiete erhalten und zu auf dem städtischen Wohnungsmarkt konkurrenzfähigen und nachgefragten Gebieten entwickelt werden können. Im Vordergrund steht eine weitere qualitative Aufwertung der GSen. Darüber hinaus sind in Einzelfällen Bestandsreduzierungen sinnvoll, um städtebauliche Missstände zu beseitigen oder eine Ergänzung der Bebauung mit alternativen Wohnformen zu ermöglichen.

Eine Stabilisierung von GSen auf hohem Niveau scheint in einem allerdings begrenzten Umfang durchaus möglich, da in Bezug auf die ostdeutsche Bevölkerung nicht von einer generellen Abwendung von der Wohnform im industriell errichteten Geschosswohnungsbau gesprochen werden kann. Nach wie vor existiert in nahezu allen GSen ein nicht unerhebliches Potenzial „sesshaft zufriedener“ Mieter (Kahl 2003), die auch künftig in diesen Beständen wohnen möchten. Sie geben Hoffnung, dass der Erhalt und die Festigung eines positiven sozialen Klimas innerhalb von GSen möglich ist.

Die **Strategie der Stabilisierung durch Schrumpfung** strebt die Herstellung einer neuartigen Balance auf einem veränderten Niveau an. Dieses wird in der Regel angesichts sinkender Einwohnerzahlen, Wohnungsbestandsreduzierungen und notwendiger Anpassung der Infrastrukturausstattung quantitativ niedriger liegen als bisher, soll sich aber auf einem qualitativ höherwertigen Niveau bewegen. Die Strategie der Stabilisierung setzt auf die beiden wesentlichen Elemente Qualifizierung und partieller Rückbau. Beide Ziele bedingen und ergänzen einander, da einerseits die für eine Qualifizierung erforderliche Stabilität und wirtschaftliche Tragfähigkeit nur durch einen Abbau der hohen Überkapazitäten beim Wohnungsangebot erreichbar ist. Andererseits hat die quantitative Reduzierung der Bestände nur dann den angestrebten Stabilisierungseffekt, wenn der weiteren Abwanderung durch eine nachfragegerechte Qualifizierung des verbleibenden Angebotes und eine Verbesserung der Lebensqualität entgegengewirkt werden kann.

Die **Rückzugsstrategie** geht davon aus, dass es in den ostdeutschen Städten dramatische Situationen gibt, die dazu zwingen, bisherige Wohngebiete in absehbarer Zeit ganz oder nahezu vollständig aufzugeben. Die Strategie schlägt einen geordneten Rückzug der Bewohner und flächenhaften Abriss der Bausubstanz sowie eine Nachnutzung der Flächen vor.

2. Ergebnisse der Arbeitsgruppen

AG 1: Innovationen beim Stadtumbau der Großsiedlungen: Qualitätsgewinn durch Aufwertung und Rückbau

Impuls: Dr. Bernd Hunger, StadtBüro Hunger

Thesen des Impulsreferates:

1. Die Sanierung der Berliner Großsiedlungen ist eine Erfolgsgeschichte, die in der Diskussion über den Stadtumbau nicht kaputt geredet werden sollte.
2. Die demografische Zukunft Berlins ist schwerer zu prognostizieren als in anderen Städten: das sollte zu berechtigter Zurückhaltung bei Abrissen führen, bei der die Situation der Gesamtstadt zu berücksichtigen ist.
3. Beim Stadtumbau kann Berlin von anderen Städten lernen (Leipzig, Leinefelde, Cottbus).
4. Die Aufwertung und Modernisierung der Berliner Großsiedlungen muss weitergehen, aber tatsächlich nur für den dauerhaft notwendigen Bestand! Die soziale Infrastruktur darf dabei nicht zurückbleiben.
5. Es sind Leuchtturm-Projekte nötig: Berlin hat derzeit keine bundesweit vorzeigbaren Modellvorhaben des Stadtumbaus vorzuweisen.
6. Keine Schelte der Wohnungswirtschaft:
 - Geschäftsführer haben mit hohem Engagement und Risiko saniert und Wohnverhältnisse verbessert - angeregt und gefordert von der öffentlichen Hand.
 - Die Frage des Interessenausgleichs zwischen den am Stadtumbau Beteiligten ist völlig ungeklärt. Dabei dürfen die Eigentümer nicht allein gelassen werden (Aufgabe der öffentlichen Hand).
 - Geschäftsführer sind nicht nur dem Allgemeinwohl, sondern in erster Linie dem Wohl ihrer Gesellschaft oder ihrer Genossenschaft verpflichtet.
 - Beispiel Altschulden: Kredite müssen nach Abriss weiter bedient werden – dafür die wirtschaftliche Verantwortung zu übernehmen, ist unzumutbar.
7. Blick nach Osteuropa: das Kompetenzzentrum „Großsiedlungen“ in Hellersdorf sollte viel stärker als bisher genutzt werden, um Berliner Sachverstand in den östlichen Nachbarländern bekannt zu machen.

Diskussion:

Nach Vorstellung eines Spektrums von Projekten zu Rückbau und Teilrückbau von Wohneinheiten und zur Umnutzung ehemaliger Kitas (Gera, Cottbus, Leinefelde, Magdeburg) standen in der Diskussion die Berliner Erfahrungen und Möglichkeiten im Vordergrund:

- Wohneinheiten-Rückbau spielt in Berlin (noch) nicht die Rolle.
- Kritisiert wurden die langen Entscheidungswege in Berlin (Bezirksämter, Senat, Liegenschaftsfonds).
- Die Bezirke haben oft nicht die Mittel zur Anschlussfinanzierung, z.B. zur Anlage von Grünflächen auf ehemaligen Kitas.
- Es werden klare Konzepte für die Nutzung sofort nach Leerstand gefordert, da Leerstand Vandalismus nach sich zieht.
- Für Schulen gibt es noch keine Konzepte zur Nachnutzung außer Abriss.
- Die Wohnungsbaugesellschaften sollen mehr in den Prozess eingebunden werden.

Schlussfolgerungen:

- Berlin kann und muss beim Stadtumbau von anderen lernen
- Qualitative Verbesserung der Großsiedlungen hat in Berlin Vorrang vor Rückbau z.B. Fennpfuhl, Gelbes Viertel.
- Eigentümer sind bereit z. B. zum Umbau von Kitas **ohne** Fördermittel - Grundstückspreise verhindern alles. Abriss muss für Kitas länger als zwei Jahre förderfähig sein
- Bürger beteiligen: Ämterübergreifenden Ansatz aus den Erfahrungen mit der Wohnumfeldverbesserung auf den Stadtumbau übertragen (Ressortbündelung muss gelingen).

AG 2: Bürgerbeteiligung und Aktivierung des „sozialen Kapitals“: die Rolle von Stadtteilmanagern/Stadtteilzentren

Impuls: Carl Reusch, Stiftung SPI

Moderation: Johanna Holtmann, Quartiersmanagement Marzahn Nordwest

Impuls:

Was heißt eigentlich „soziales Kapital“? Im aktuellen Berliner Förderprogramm LSK – „Lokales soziales Kapital“ wird in Anlehnung an das Verständnis von EU-Pilotprojekten dazu definiert: „Soziales Kapital bildet sich durch die Zusammenarbeit von Bürgern oder Organisationen. Die dabei entstehenden Beziehungen und Partnerschaften erhöhen den Handlungsspielraum, die Ressourcen und die Problemlösekompetenz der kooperierenden Akteure im Vergleich zu einem isolierten Einzelhandeln. Sozial ist dieses Kapital insofern, als es im Bereich des Zwischenmenschlichen angesiedelt ist und zugleich eine soziale Funktion ausübt: Verbesserung der individuellen Handlungsmöglichkeiten und Steigerung des sozialen Zusammenhalts. Kapital ist es insofern, als es etwas Bleibendes darstellt und zur individuellen und gemeinschaftlichen Wertschöpfung beiträgt. Soziales Kapital basiert auf Vertrauen als Voraussetzung zu gelingender Kommunikation. Die Akteure verpflichten sich auf gemeinsame Ziele und zu gemeinsamen Engagement.“

„Lokales Soziales Kapital“ entsteht demzufolge erst durch Aktivierung der Bewohnerschaft eines Gebietes. Dafür müssen wirkliche Spielräume eröffnet werden. Ist das gewünscht und bewußt gewollt? Vereinzelt wurde in der Diskussion die Sinnhaftigkeit der Verwendung des Begriffs „Soziales Kapital“ auf die Praxis des Bürgerengagements infrage gestellt.

Beteiligungsverfahren im Zuge von Baumaßnahmen enden oftmals im Geflecht von Restriktionen, fehlender Kommunikation zwischen Zuständigen und durch Nichteingehen auf soziale Probleme infolge einer Verengung des Diskurses auf die anstehenden Baumaßnahmen. Auf kommunikativem Weg kann viel erreicht werden, aber der Sprung zur Aktivierung, d.h. zur Übernahme von Verantwortung, gelingt mit Sicherheit leichter, wenn die Beteiligten die Themenwahl mitgestalten können. Z.B. können durch Träger Beteiligungen von Kindern und Jugendlichen erfolgreich organisiert werden, aber erfahrungsgemäß gibt es wenig Motivationen für Kinder und Jugendliche, wenn mangels Finanzen kaum Realisierungschancen bestehen.

Wie kann Bürgerbeteiligung z.B. durch Stadtteilzentren nachhaltig organisiert und koordiniert werden? Danach müssten sozio-kulturelle Zentren bereit sein (soweit sie das nicht bereits tun), ihr eigenes organisationales Selbstverständnis radikal auf Beteiligung als Prinzip für die Gestaltung der eigenen Arbeit auszurichten (z.B. Programmplanung unter Mitwirkung der Nutzer/Besucher/Kunden). Sind Organisationen, die Zugang zu Bürger/innen haben, bereit, Macht abzugeben bzw. sie nicht einzusetzen?

Hierbei geht es um eine im Alltag verankerte Beteiligungskultur, die – einmal entwickelt – eine tragfähige Grundlage auch für Partizipationsanforderungen im Rahmen von investiven Programmen (WUM, Stadtumbau, Soziale Stadt etc.) bildet.

Diskussionsergebnis:

Stadtteilorientierung ist wichtig – aber was will sich die Stadt dafür „leisten“? Und für welche Zielgruppen, da auch über die Stadtteilzentren nicht alle erreicht werden. Z.B. gibt es auch Bürgervereine und -initiativen, lokale Agendagruppen, die sich engagieren. Wie und durch wen werden die unterschiedlichen Interessen in den Beteiligungen zusammen- und zu konkreten Ergebnissen geführt?

Wie lösen die in Lichtenberg eingesetzten Stadtteilmanager/innen diese Aufgaben?

1. Der Begriff „soziales Kapital“ bedarf weiterer Erläuterung ⇒ was verstehen wir darunter.
2. Derzeitig unterscheiden sich die Organisationsstrukturen in den beiden Bezirken voneinander: Lichtenberg hat stadtteilorientierte Gemeinweseneinrichtungen und zuständige Stadtteilmanager/innen; Marzahn-Hellersdorf ein Stadtteilzentrenkonzept mit Manage-

mentaufgaben für sog. Leiteinrichtungen, das z.Zt. jedoch auf Grund der Finanzkrise des Bezirkes in der weiteren Umsetzung erheblich gefährdet ist. An einem „Konzept-Aufsatteln“ mit Stadtteilmanager/innen wird z.Zt. gearbeitet.

3. Stadtteile ohne solche Zentren stellen einen „weißen“ Fleck dar.
4. Beteiligung sollte unabhängig von Sonderprogrammen praktiziert werden. In den Bezirken wären generell Strukturen und die Umsetzbarkeit von Beteiligungsinitiativen zu prüfen. Die Frage ist, wie Stadtteilzentren Beteiligung nachhaltig sichern können.
5. Beteiligung und Aktivierung funktioniert am besten bei eigener Betroffenheit und anhand konkreter, überschaubarer Projekte, wo Ergebnisse unmittelbar mit Umsetzungsmöglichkeiten gekoppelt werden können.
6. Die Rolle von Bürgervereinen/-initiativen in der Stadtentwicklung ist ungeklärt.
7. Ein methodischer Austausch zur nachhaltigen Sicherung von Bürgerbeteiligung zwischen den Bezirken (z.B. mit einem Quartiersmanagement) qualifiziert Handelnde.

AG 3 Prioritätensetzung – eine Notwendigkeit angesichts der öffentlichen Haushaltslagen

Impuls: Oliver Schruoffenegger, MdA

Moderation: Klaus Overmeyer, Planungsbüro cet-O, Stadt Landschaft Architektur

Impuls:

Durch Schruoffenegger wurden die geplanten Förderbeträge aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ für das Land Berlin und ihre Verteilung zwischen den Bezirken bzw. den ausgewiesenen Fördergebieten skizziert, unterschieden zwischen den Mitteln für Rückbau / Abriss und Aufwertungsmaßnahmen. Dabei wurde deutlich, dass diese Fördermittel in einigen Punkten städtebaulich wichtige Bauvorhaben ermöglichen, die aufgrund der desolaten Haushaltslage von Land und Bezirken sonst den Kürzungen im Investitionshaushalt zum Opfer gefallen wären. Allerdings reicht auch diese Förderung nicht aus, um die Strukturprobleme des Ballungsraumes Berlin und besonders belasteter Quartiere wirkungsvoll angehen zu können. Es wurde auf das US-amerikanische Vorbild einer „community-tax“ verwiesen; also einer Steuer, die von allen ortsansässigen Gewerbetreibenden erhoben wird, um lokale Entwicklungsprojekte zu fördern, über die durch ein Partizipationsverfahren die Bewohner des betroffenen Stadtteils selbst entscheiden. Durch die Mitentscheidungsmöglichkeiten sei die Akzeptanz einer solchen Finanzierungsform erheblich höher als über anonyme und schwer durchschaubare zentralisierte Förderung wie wir sie in der Bundesrepublik kennen.

Diskussion:

- In der Diskussion wurde bezweifelt, ob die Vereinbarung eines solchen Erhebungsverfahrens dem deutschen Steuerrecht entspricht und die Aktivierungswirkung solcher Verfahren in dicht besiedelten Stadtquartieren eintritt. Die Erfahrungen mit Bürgerbeteiligungsverfahren z.B. bei der Sanierung der Ostberliner Großsiedlungen hätten gezeigt, dass eine dauerhafte Aktivierung der Bewohner schwierig und mit einem hohen Steuerungsaufwand verbunden sei.
- Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass angesichts der Unternehmensstruktur im Stadtraum Berlin Ost mit einem hohen Anteil von KKK / KMU, die sich zumeist durch eine unteroptimale Betriebsgröße und ein sehr geringes Eigenkapital auszeichnen, der Einnahmeneffekt einer solchen Steuer sich wohl in Grenzen halten dürfte.
- Durch die bekannte Sondervereinbarung können Stadtumbau-Ost-Mittel im Land Berlin in erheblichem Umfang für den Rückbau (de facto zu fast hundert Prozent Abriss) von kommunalen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schulgebäude) eingesetzt werden, was von den betroffenen Bezirken (z.B. Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf) auch intensiv genutzt wird. Aus diesem Vorgehen ergibt sich aber auch eine hohe Mittelbindung für die sog. Aufwertungsmittel, da diese vielfach zur Renaturierung der durch Abriss

entstandenen Freiflächen verwendet werden. Dies nicht zuletzt angesichts des Tatbestandes, dass die Bezirke schon jetzt nicht mehr in der Lage sind, die erforderlichen Mittel für die Pflege der kommunalen Grünflächen aufzubringen.

- Aus dieser Bestandsaufnahme der bisherigen Programmumsetzung in Berlin ergab sich eine Diskussion darüber, wie die Mittel des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ am wirkungsvollsten eingesetzt werden sollten.

Zusammenfassung / Schlussfolgerungen:

- Ein Ergebnis war die Feststellung, dass die weitgehende Beschränkung auf die Förderung von Baumaßnahmen von der Aufgabenstellung im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen nachvollziehbar ist, vielfach aber an den Problemlagen in den Quartieren mit Sanierungsbedarf vorbei geht.
- Als ein Beispiel für einen integrierten Ansatz zur Stadtentwicklung wurden das Quartiersmanagement-Programm der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung benannt: Hier zeigen sich die Grenzen einer nicht ressortübergreifenden Entwicklungsstrategie: zentrales Problem vieler Berliner Innenstadtquartiere aber auch der Großsiedlungen am Stadtrand ist der Fehlbedarf an einfach qualifizierten Arbeitsplätzen.
- Die bekannten Folgewirkungen langfristiger Arbeitslosigkeit tragen erheblich zur sozialen Destabilisierung von Wohngebieten bei, ohne dass durch klassische Maßnahmen der Stadtentwicklung solche „Abwärtsspiralen“ gestoppt werden können. Zurzeit wird das Programm Stadtumbau Ost mehr dazu genutzt, die Folgen des demographischen Wandels gerade in den ehemals Ostberliner Bezirken abzufedern.

3. Podiumsdiskussion

Teilnehmer: **Monica Schümer-Strucksberg, Dr. Heinrich Niemann, Cornelia Cremer, Dr. Bernd Hunger, Bernd Kirschner** (HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH)

Moderation: **Dr. Bettina Reimann**, Deutsches Institut für Urbanistik

Einleitung

Ein vorläufiges Ergebnis dieser Fachtagung besteht in der offenen Diskussion bisher eher tabuisierter Sachverhalte: Die Stadtentwicklungspolitik in der Bundesrepublik muß sich auf veränderte Rahmenbedingungen einstellen: Mittelfristig ist mit einer stagnierenden Wirtschaftsentwicklung, bestenfalls einem geringen Wachstum zu rechnen. Besonders für Ostdeutschland sind weitere Bevölkerungsverluste aufgrund der demographischen Entwicklung, aber auch durch arbeitsplatzbedingte Abwanderung absehbar. Dies gefährdet die Refinanzierung der öffentlichen Haushalte und Sozialsysteme, was wiederum zu Ausgabenkürzungen bei Investitionen und soziokulturellen Dienstleistungen führt. Daraus erwächst die Gefahr einer sozialen Destabilisierung von Wohngebieten oder sogar ganzer Regionen.

Die beiden Themen der Tagung:

- Perspektiven und Funktion von Großsiedlungen und
- das Programm „Stadtumbau Ost“

und die hiermit verbundenen Diskussionen, Problemanalysen sowie die Suche nach Lösungen, tragen dazu bei, sich den genannten Herausforderungen zu stellen, auch wenn uns heute scheinen mag, dass es für viele Probleme keine einfachen Lösungen gibt. Gerade das Programm Stadtumbau Ost hat dazu beigetragen, ein in vielen Bereichen tabuisiertes The-

ma, nämlich Schrumpfung, Stagnation oder Entwicklung ohne Wachstum, auf nahezu allen Ebenen (Politik, Verwaltung, Wohnungsunternehmen, Bürger) zu diskutieren.

Aufgabe der Podiumsdiskussion war die Entwicklung von Handlungsoptionen aus der Gegenüberstellung divergierender Perspektiven, Einschätzungen und Meinungen. Dabei muss besonders die aktuelle Krise der Wohnungswirtschaft in den Neuen Bundesländern beachtet werden. Ohne Strategien gegen den wachsenden Leerstand ist kein erfolgreicher Stadtumbau (Ost) möglich.

Trotzdem erschöpft sich eine erfolgreiche Stadtentwicklung nicht in der ökonomischen Stabilisierung der Wohnungseigentümer und der Auslastung des existierenden Wohnraumangebotes. Der Stadtumbau im Sinne einer Aufwertung und Stabilisierung umfasst darüber hinaus städtebauliche, soziale, kulturelle, beteiligungs- und stadtentwicklungspolitische Aspekte. Die Frage, die zu beantworten ist, lautet: Wie lassen sich Großsiedlungen in Ostdeutschland angesichts einer schrumpfenden Wohnbevölkerung und der anhaltenden hohen Arbeitslosigkeit langfristig stabilisieren?

Diskussionsergebnisse:

- (1) Es geht um eine Qualitätsverbesserung des Wohnens in der Großsiedlung. Die Berliner sollten auch in andere Städte gucken, die Rückbau realisieren wollen. Die Aufwertung ist ein entscheidender Punkt im Stadtumbauprogramm. Dabei sind Bürger zu beteiligen. Gerade für die Bewirtschaftung von Großsiedlungen ist eine mittelfristige Planungssicherheit und die Sicherung der sozialen Infrastruktur notwendige Voraussetzung der eigenen betriebswirtschaftlichen Entscheidungen. Bei der Gestaltung der lokalen Infrastrukturen bilden Kitas Knotenpunkte. Durch eine ämterübergreifende Zusammenarbeit, auch durch externe Planer, Moderatoren unterstützt, kann die Aufwertung der Großsiedlungen transparenter und effizienter gestaltet werden.
- (2) Das Stadtumbauprogramm kann keine „Feuerwehr“ für die Wohnungs- und Bauwirtschaft sein. Bauliche Maßnahmen reichen nicht aus, sondern städtebauliche Investitionen sind auch an die Sicherung einer sozialen Mindestversorgung zu binden. Dabei spielt die Schaffung von einfach qualifizierten Arbeitsplätzen durch sog. soft-moduls (Job-Angebote über die Wohnungsunternehmen) eine wichtige Rolle. Dazu sollte das bürgerschaftliche Engagement der Anwohner und Gewerbetreibenden in den Wohnsiedlungen nicht ausschließlich an Träger gebunden werden. Für Selbsthilfeprojekte und Initiativen zur Selbstverwaltung müssen geeignete Finanzierungsformen entwickelt werden, die die notwendige Infrastruktur (Räume, Bürokommunikation usw.) sichert. Es ist eine Kultur von Trägern entwickelt - wie läßt sich daraus eine Kultur der Bürgerbeteiligung entwickeln?
- (3) Interdisziplinäre Projekte zur Erforschung der städtebaulichen und regionalwirtschaftlichen Perspektiven von urbanen Regionen und Ballungsgebieten wie z.B. „Stadt 2030“ gehen mittlerweile davon aus, dass sowohl für regionale Oberzentren als auch periphere Stadtgebiete wie bspw. Eisenhüttenstadt weiter mit dramatischen Schrumpfungsprozessen zu rechnen ist. In der politischen Diskussion geht man im Gegensatz dazu vielfach von einer langfristig positiven Wachstumsperspektive aus.
- (4) Im Bezirk sind Wohnungsangebote für vielfältige Wünsche realisierbar, wie z.B. für Rentner. Als grüner Stadtrandbezirk kann man bei uns frische Luft genießen und die guten Naherholungsmöglichkeiten im Bezirk und Umland erschließen. Kommunen müssen Analysen durchführen, um Entwicklung vorausschauend planen zu können. Es müssen kulturelle Netzwerke entstehen, die Ideen entwickeln, diskutieren und öffentlich machen, wie die Bewohner ihre Städte voranbringen (können).

- (5) Für eine aktive Beteiligung der Bewohner müssen dauerhafte Interventionsstrukturen aufgebaut und vorgehalten werden. Ein Beispiel ist im Bezirk Marzahn-Hellersdorf die „Plattform Marzahn“, die als ein solches Gemeinwesengremium weiter bestehen soll und seit über zehn Jahren die Bürgerbeteiligung zur Sanierung und Umgestaltung der größten Ostberliner Großsiedlung organisiert.
- (6) Die Lichtenberger Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE kann einen monatlich abnehmenden Leerstand in den sanierten Häusern feststellen, wenn gleichzeitig bestimmte Kundendienstleistungen ausgebaut werden. Das Stadtumbauprogramm sollte auch präventiv genutzt werden, denn wenn in einem Quartier eine Abwärtsentwicklung eingesetzt hat, ist diese nur mit einem großen Aufwand zu stoppen. Eine lokale Stigmatisierung der dortigen Wohnbevölkerung ist nur sehr schwer wieder abzubauen. Dabei sind solche Negativeinschätzungen vielfach unbegründet, z.B. sind die Mehrheit der Sozialhilfeempfänger sozial unauffällige Mieter. 40% der Neumieter der HOWOGE beziehen Sozialhilfe.
- (7) Wegen des zunehmenden Wegfalls öffentlicher Förderungen (z.B. der Bundesanstalt für Arbeit) stehen Gebäudeeinheiten leer, die bisher von sozialen Trägern genutzt wurden. Hier kann die Wohnungswirtschaft durch Überlassung solcher Räume gegen die Bezahlung der Betriebskosten erheblich zur sozialen Stabilisierung der Kieze beitragen. Dazu ist diese auch zunehmend bereit. Notwendig wären darüber hinaus Konzepte für leerstehende Kitas und Schulen z.B. für altersgerechtes Wohnen oder Pflegeleistungen. Zwölf Einrichtungen, die z.Zt. vom Liegenschaftsfonds des Landes Berlin verwaltet werden, sind für eine solche Nutzung ausgeschrieben. Bisher fehlen aber leider Investoren, die ein betriebswirtschaftlich tragfähiges Konzept vorlegen konnten. Mittelfristig stellt sich die Frage, welche zusätzlichen Impulse könnte/n das Land bzw. die Bezirke für solche Vorhaben geben?
- (8) Schrumpfung ist nicht nur ein wohnungspolitisches und städtebauliches Problem, sondern hat auch soziale Konsequenzen. Weitgehend ungeklärt ist immer noch, wie das vielzitierte „soziale Kapital“ zur Stabilisierung schrumpfender und ökonomisch schwacher Quartiere eingesetzt werden kann. Dazu müsste genauer untersucht werden, wie und durch wen soziales Kapital im Quartier erzeugt oder aufrecht erhalten wird. In Marzahn-Hellersdorf ist Ende 2002 der Aufbau eines Systems der Stadtteilbudgetierung und der Beginn einer stärkeren Selbstverwaltung in den Stadtteilen durch den Finanzierungsstopp des Finanzsenators verhindert worden.
- (9) Die Erfahrungen zeigen, dass eine Zusammenarbeit verschiedener Akteursgruppen nicht nur eines gemeinsamen Zieles sondern auch einer Stützstruktur bedarf. Interessen und Bedarfe müssen artikuliert und abgeglichen werden, damit daraus gemeinsame Projekte und eine dauerhafte lokale Aktivierung entstehen kann. Entscheidend ist, inwieweit artikuliert Bürgerinteressen dann auch aufgegriffen werden. Einerseits müssen die Bürger lernen, die Entscheidungsspielräume der kommunalen Verwaltung zu akzeptieren, zum anderen sollten bei allen Planungs- und Entscheidungsprozessen die Bürgerinteressen möglichst frühzeitig berücksichtigt werden.
- (10) Evaluierte Modelle von Bürgerbeteiligung in Berlin zeigen, dass nur etwa 0,3% der Bevölkerung erreicht werden. Dies ist keine neue Erkenntnis. Es müssen neue Wege gegangen werden:
- Bei der Arbeit der öffentlichen Verwaltung sollte das Erfahrungs- und Expertenwissen der ansässigen Bevölkerung intensiver genutzt werden. In Lichtenberg besteht z.B. die Möglichkeit, dies über das Regional- und Stadtteilmanagement zu gestalten.
 - Bürgerbeteiligung kann und soll kommunalpolitische Entscheidungsprozesse nicht ersetzen.
 - Es sollten in allen Bezirken regionale Managements eingeführt werden.

(11) Es gibt in der Verwaltung keine eingeführten Verfahren, wie man mit Bürgerinitiativen um geht. Z.B. ist die Nutzung der im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost entstehenden Freiflächen vielfach ungeklärt. Die Bewohner/innen wollen wissen, wie damit umgegangen wird. Das offenbart, welche ungeklärten Prozesse noch anstehen. In Marzahn Nord ist es gelungen, über das Quartiersmanagement einen Bewohnerbeirat zu bilden, der auch Verantwortung übernehmen will. Bei den anstehenden Entscheidungen im Kiez ist die Arbeitsteilung zwischen Verwaltung und Beirat ungeklärt.

Fazit:

Wie zu erwarten war, ergab sich eher ein erster Problemaufriss, als eine Liste erprobter Problemlösungen. Auch wenn mehr Fragen als Antworten bleiben, eines ist deutlich geworden: **die** eine richtige Antwort zur Beseitigung des Wohnungsleerstandes und der Stabilisierung schrumpfender Stadträume gibt es nicht. Die Diskussion muss fortgesetzt werden. Gefordert sind Visionen, die realisierbar werden, wenn man die geeigneten Rahmenbedingungen schafft. Erst wenn die Realität der schrumpfenden Stadt mit allen Folgewirkungen akzeptiert wird, können Wege zum Umgang damit gefunden bzw. entwickelt werden. Auch mit den Erfahrungen aus der Transformation der ostdeutschen Regionen steht die bundesdeutsche Stadtentwicklung und alle ihre Akteure: Politik, Verwaltung, Wissenschaft, Wohnungswirtschaft und Interessenverbände der Bewohner / Nutzer vor einer völlig neuen Aufgabe: nach der nachholenden Sanierung der ostdeutschen Wohngebiete den Strukturwandel einer alternden und gleichzeitig international integrierten Gesellschaft zu begleiten und die Stadtquartiere bei Bedarf sozial zu stabilisieren.