



Mitteilung - zur Kenntnisnahme -

über Einrichtung eines Förderprogramms zur Wohnumfeldverbesserung von Neubausiedlungen für die östlichen Bezirke Berlins

- Drsn Nr. 12/342 und Nr. 12/2128 - Schlußbericht -

Der Senat legt nachstehende Mitteilung dem Abgeordnetenhaus zur Besprechung vor:

Das Abgeordnetenhaus hat in seiner 39. Sitzung am 12. November 1992 folgendes beschlossen:

„Der Antrag der Fraktion der SPD und der Fraktion der CDU über Einrichtung eines Förderprogramms zur Wohnumfeldverbesserung von Neubausiedlungen für die östlichen Bezirke Berlins - Drs 12/342 - wird in folgender Fassung angenommen:

Der Senat wird aufgefordert, bis zum 23. Februar 1993 über die bereits eingeleiteten, durchgeführten und zukünftig geplanten Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung in den Neubausiedlungen der östlichen Bezirke Berlins zu berichten. Dabei ist auch die Beteiligung von freien Trägern, die Einbeziehung von Beiräten, Jugendlichen und älteren Anwohnern und die Schaffung von Arbeitsplätzen, über die Hofbegrünung, die derzeitigen und künftigen Kosten sowie die „Zeitschiene“ zu berichten.“

Hierzu wird berichtet:

Die städtebauliche Weiterentwicklung der Großsiedlungen

Noch vor der Verabschiedung eines Gesamt-Berliner Haushalts bewilligte das Abgeordnetenhaus im Oktober 1991 5 Mio. DM für die unverzügliche Förderung wohnumfeldverbessernder Maßnahmen in den Großsiedlungen im Ostteil der Stadt. Aus Umschichtungen innerhalb des Haushalts der Senatsbauverwaltung konnten weitere 14,8 Mio. DM für diese Aufgabe herangezogen werden. Die Haushalte 1992 und 1993 stellten bei Kapitel 1200 Titel 89 324 118,5 Mio. DM und weitere 110 Mio. DM als Verpflichtungsermächtigung zur Verfügung. Die nicht schon längerfristig gebundenen Mittel zur Wohnumfeldverbesserung in Großsiedlungen (West) wurden fast vollständig in den Ostteil der Stadt umgelenkt.

Mit diesen Mitteln konnte die Senatsbauverwaltung in Berlin die Grundlagen für ein Landes-Förderungsprogramm „Großsiedlungen“ schaffen, das dringend und langfristig benötigt wird und wie es dies bis Anfang 1993 in keinem Bundesland gibt.

Die Analyse und Bewertung sowohl der vorhandenen Bausubstanz als auch der städtebaulichen Qualitäten und Mängel in den östlichen Großsiedlungen machen deutlich, daß eine Nachbesserung und eine Weiterentwicklung der Siedlungen notwendig und möglich sind. Die noch erhaltene gute soziale Mischung, die bestehenden Gebietsbindungen und die bisherige Wohnzufriedenheit der Bewohnerschaft eröffnen dabei die Chance, mit einer „dritten Säule der Wohnungspolitik“ eine langfristige Stabilität für die großen Nachkriegssiedlungen auch im Ostteil der Stadt zu erreichen und damit die Gefahren eines quer durch den gesamten Berliner Wohnungsbestand verlaufenden Verdrängungs- und Segregationsprozesses zu verringern.

Die „Vorleistungen“, die das Land Berlin mit seinen Aktivitäten und Maßnahmen in seinen Ost-Berliner Großsiedlungen erbracht hat, konnten dazu genutzt werden, die Diskussion um die Notwendigkeit einer zukünftigen Bundes-Förderung der städtebaulichen Entwicklung der Großsiedlungen einerseits und der Instandsetzung und Modernisierung der Plattenbauten andererseits auf qualitativ und quantitativ untersetzte Analysen zu stützen und aktiv zu betreiben. Inzwischen ist erreicht worden, daß noch im Jahre 1993 die Bundesregierung den Einstieg in ein Städtebauförderungsprogramm Großsiedlungen beginnt. Bund und Länder haben die erforderliche Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen.

Der nachfolgende Bericht enthält die Grundzüge und Maßnahmen der Förderung der städtebaulichen Weiterentwicklung der großen Neubaugebiete in Berlin, die soweit Haushaltsmittel vom Bund und vom Land Berlin zur Verfügung gestellt werden, vorrangig in den Großsiedlungen in Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen und Lichtenberg, sowie in den Stadtquartieren mit über 2500 Einwohnern in Prenzlauer Berg (Greifswalder Straße), Treptow (Altglienicke) und Köpenick (Allende I und II) und bei besonders gravierenden Mängeln auch in einzelnen Großsiedlungs-Blöcken außerhalb dieses Bestands eingesetzt werden.

Flankierend zur Regelung der Altschuldenfrage wird zur Zeit für den industriell errichteten Wohnungsbestand geprüft, inwieweit der Einsatz einer Instandsetzungs- und Modernisierungsförderung des Landes Berlin ergänzend zu den Förderungsmitteln aus dem KFW-Programm des Bundes erforderlich ist. Förderungsrichtlinien für die Durchführung von Pilotprojekten befinden sich zur Zeit in der Abstimmung.

Ausgangslage und Aktivitäten

Im Ostteil der Stadt wurden nach 1945 ca. 360 000 Wohnungen und davon ca. 280 000 in industrieller Fertigung und Montagebauweise errichtet. Der überwiegende Teil entstand in Großsiedlungen und von denen wiederum knapp die Hälfte in einem „Tortenstück“ zwischen Alexanderplatz als Spitze und der bogenförmigen Stadtgrenze zwischen Malchow und Hönow im Nord-Osten mit den Siedlungen Hohenschönhausen, Hellersdorf und Marzahn, das allein viermal so groß ist wie die „größte“ Großsiedlung der ehemaligen Bundesrepublik – das Märkische Viertel in Reinickendorf. Daneben gibt es in allen Stadtbezirken eine Vielzahl kleinerer Siedlungen, die im Rahmen des „Komplexen Wohnbaus“ entstanden sind.

In den Nachkriegssiedlungen leben heute 700 000 Menschen, d. h. mehr als die Hälfte der Ost-Berliner Bevölkerung. Der bauliche Zustand einerseits, aber auch die Struktur der Quartiere und die Beschaffenheit des Wohnumfeldes andererseits lassen eine Verbesserung der meisten Siedlungen als dringend geboten erscheinen.

1 Die Bausubstanz

Die Bauverwaltung hat in einer großangelegten Erhebung die zehn wichtigsten Berliner Montagebautypen sowohl konstruktiv und bauphysikalisch als auch auf ihre bauliche Veränderbarkeit hin untersuchen lassen. Die Gutachten weisen detailliert nach, daß die übliche Lebensdauer von Wohngebäuden dann erreicht werden kann, wenn sofort mit einer stufenweisen Instandsetzung

(Investitionsvolumen in Berlin insgesamt 14 Mrd. DM) und Modernisierung begonnen wird.

Eine zusammenfassende Dokumentation des umfangreichen Materials liegt unter dem Titel: „**Großsiedlungen, Montagebau in Berlin (Ost), Bestandsaufnahme und Bewertung der industriell errichteten Wohngebäude**“ als Heft 8 der Veröffentlichungsreihe „Architektur und Städtebau“ der Senatsbauverwaltung aus dem März 1992 vor.

Die Untersuchung selbst, insgesamt 35 Bände zu den untersuchten Gebäuden und den zugehörigen Typenserien, wurde den Wohnungsbaugesellschaften, den Wohnungsgenossenschaften sowie den bezirklichen Bauaufsichtsämtern zur Verfügung gestellt.

Sie ist der Öffentlichkeit in einem im Auftrag der Bauverwaltung geführten Archiv weiterhin zugänglich, das darüber hinaus oft schwer zugängliche Planungs- und Ausführungsunterlagen zu allen untersuchten Gebäuden und zu den von Berliner Baubetrieben errichteten Dienstleistungsgebäuden (Kitas, Schulen und Versorgungseinrichtungen) enthält. Dieses Archiv hat sich inzwischen zu einer auch in der internationalen Fachwelt bekannten Fundgrube entwickelt.

In Nachfolge der vorgelegten Analysen hat die Senatsbauverwaltung für jede der Berliner Serien Maßnahmepakete zur Instandsetzung und Modernisierung in Modulen unterschiedlicher Eingriffsintensität in Abhängigkeit von der jeweiligen zeitlichen Sanierungsdringlichkeit und deren Kosten erarbeiten lassen. Sie sind Grundlage für eine in Abstimmung befindliche Konzeption zur langfristigen Instandsetzung und Modernisierung der Großsiedlungsbauten, die noch in 1993 zu einer Reihe von Pilotprojekten führen soll.

2 Die Siedlungen

Die industrielle Fertigung und damit Typisierung der Bauten prägte auch den Städtebau und das Wohnumfeld der Siedlungen in Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Anordnung in oder an der Stadt.

Die **innerstädtischen Lagen** bis zum S-Bahn-Ring sind Wohninseln in der Kernstadt, angebunden an die gesamtstädtischen Einrichtungen. Sie sind verglichen mit den umgebenden Altbauquartieren in ihrer sozialen Infrastruktur und den Freiflächen gut ausgestattet; es fehlen Handel und Dienstleistungen.

Die Siedlungen im **Innenstadtrand**, an den alten S- und neuen Straßenbahnradialen, sind geprägt durch das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt mit Punkthaus, Hof und Zeile und zentrale, örtliche Grünzüge mit zum Teil inzwischen herausragendem biotopischen Potential.

Ein Großteil der Siedlungen, vor allem die Großsiedlungen, die seit Ende der 70er Jahre gebaut wurden, sind stadträumlich und landschaftlich nicht in gewachsene Stadtteile einbezogen. Bedingt durch ihre **Stadtrandlage**, die Art der Bebauung und ihre Größe mit über 100 000 Einwohnern stellen sie eigene Großstädte, „neue Städte“, dar, die in ihrem Inneren aber funktional und strukturell nicht als solche erlebbar sind. In der ursprünglichen Planung ausgewiesene öffentliche Räume, Parkanlagen und öffentliche Plätze sowie die Ausstattung der Straßen, Infrastrukturmaßnahmen und Gewerbeeinrichtungen, sowie angrenzende Gewerbegebiete wurden zum großen Teil nicht gebaut, bzw. nicht fertiggestellt. Anders als in Großsiedlungen der westeuropäischen Länder sind die städtebaulichen und baulichen Mängel nicht gleichzeitig auch durch eine Konzentration sozialer Probleme überlagert. Die Lage dieser Siedlungen an der Landschaft bei gleichzeitiger Anbindung durch den ÖPNV an die Innenstadt und ihre Flächenreserven für Maßnahmen zur Funktionsmischung und zur Diversifizierung des Wohnungsangebots stellen eine städtebauliche Qualität dar, die langfristig gar nicht hoch genug eingeschätzt werden kann. In diesen Ostberliner Siedlungen in Stadtrandlage leben zur Zeit 360 000 Einwohner in 140 000 Wohnungen.

Regionale Verteilung der nach 1945 errichteten WE mit mehr als 2 Vollgeschossen in Montagebauweise in Ost-Berlin, Stand 1992

Bezirk	WE absolut	WE in %
I Mitte	18 879	6,8
IV Prenzlauer Berg	10 648	3,8
V Friedrichshain	15 030	5,4
XV Treptow	14 999	5,4
XVI Köpenick	18 790	6,7
XVII Lichtenberg	47 426	17,0
XVIII Weißensee	3 960	1,4
XIX Pankow	12 432	4,4
XXII Hohenschönhausen	37 943	13,6
XXI Marzahn	58 259	20,8
XXIII Hellersdorf	41 023	14,7
Gesamt-Ost-Berlin	279 389	100

Bewohner in nach 1945 errichteten WE in Gebäuden mit mehr als 2 Geschossen Ost-Berlin, Mitte 1990

Bezirk	Einwohner absolut	Einwohner in Großsiedlungen absolut	in %
I Mitte	78 850	32 250	41
IV Prenzlauer Berg	143 650	26 800	19
V Friedrichshain	108 400	40 200	37
XV Treptow	101 100	33 600	33
XVI Köpenick	110 300	46 100	42
XVII Lichtenberg	170 500	113 500	67
XVIII Weißensee	51 800	11 950	23
XIX Pankow	107 100	37 600	35
XXII Hohenschönhausen	118 400	100 200	85
XXI Marzahn	168 800	155 800	92
XXIII Hellersdorf	116 100	93 550	81
Gesamt-Ost-Berlin	1 275 000	691 550	54

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1993: NKS-Gutachten: Tab. 2, Quelle: WOPOL und eigene Erhebungen, Tab. 5, Quelle: STALA Tab. 5, Quelle: STALA (Juni 1990) und eigene Schätzungen (Belegungskennziffern als Basis) auf Grundlage von WOPOL, Stand April 1990

Die zur Zeit der Vereinigung festgestellte Situation der Großsiedlungen ist weder in ihren strukturellen und funktionalen positiven noch in ihren negativen Qualitäten statisch. Dies zeigt sich am deutlichsten in den Faktoren: soziale Mischung der Bewohnerschaft, wohnungsnaher Dienstleistungs- und Versorgungsstruktur, Wohnumfeld. Der seit der Vereinigung sich schnell vollziehende gesellschaftliche Wandel erzeugt neue Anforderungen an die Siedlungen und neue Konkurrenzen zu ihren Angeboten. Werden die bestehenden Mängel nicht bearbeitet und die neuen Anforderungen an die Nutzbarkeit des Wohnumfeldes, eine neue Versorgungsstruktur in Wohnnähe, nicht berücksichtigt, werden nicht steuerbare Auswirkungen auf die Gesamtstadt entstehen. D. h.: Veränderungen in den Ost-Berliner Großsiedlungen haben ein wohnungspolitisches Gewicht für die gesamte Stadt und dürfen in ihrer Bedeutung für Stadtgestalt und Stadtentwicklung nicht unterschätzt werden:

50 % der Gesamtbevölkerung Ostberlins wohnen in den Großsiedlungen in Montagebauweise; die Siedlungen enthalten 50 % des gesamten Mietwohnungsbestandes von Ostberlin auf 30 % der gesamten (bebauten) Wohnbaufläche im Ostteil der Stadt.

3 Bestandserfassung, Auswertung und „Sofortmaßnahmen“

Während nach der Vereinigung der Stadthälften zur politischen und demographischen Stabilisierung positive Veränderungsmöglichkeiten durch sofort umsetzbare und sichtbare Maßnahmen im Wohnumfeld sichtbar werden mußten, war gleichzeitig eine **Bestandserhebung** und Funktionsanalyse der Großsiedlungen für eine langfristige Maßnahmenplanung erforderlich. Analog zu einer Untersuchung über die Verdichtungspotentiale und den Nachbesserungsbedarf der Nachkriegssiedlungen im Westteil der Stadt vom Juli 1990, ließ die Senatsbauverwaltung eine Bestandsübersicht über die **Nachkriegssiedlungen im Ostteil** und die daraus abzuleitenden Handlungsbedarfe erarbeiten. Das Gutachten liegt seit dem Frühjahr 1993 als Übersichtsplan im Maßstab 1:10 000 (in Kassettenform) und mit einer Datensammlung in zwei Bänden vor.

Diese Datensammlung enthält für den Gesamtbestand, sowie jeweils den Bezirken, Quartieren und statistischen Gebieten zugeordnet: die Bautypen und Wohnungsstruktur, die Siedlungs- und Freiraumtypen, die Wohnumfeldausstattung mit Handel und Dienstleistung, Stellplätzen, sozialer Infrastruktur, Spielplätzen, Grünflächen und Versiegelungsgrad, sowie die Einwohnerstruktur.

Alle Materialien wurden der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, den Bezirksämtern, Wohnungsbau-gesellschaften und dem Verband der Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zur Verfügung gestellt und sind in den einschlägigen Bibliotheken öffentlich zugänglich.

Auf der Grundlage der hiermit vorliegenden Daten und unter Auswertung der bisherigen Erfahrungen wird in den kommenden Monaten zu überprüfen sein, welche Richtwerte und Anforderungen der quantitativen und qualitativen Nachrüstung der kulturellen, sozialen und technischen Infrastruktur und des Freiraumes zugrundegelegt werden müssen, wie sie in der Finanzplanung des Landes Berlin Berücksichtigung findet und mit welchen Instrumenten sie umzusetzen ist.

Aus den städtebaulichen, baulichen und sozialen Daten wird deutlich, daß die Großsiedlungen in der Wohnungspolitik des Senats nicht nur als Bestandspotentiale geführt werden dürfen. Die sich verändernde Nachfrage ihrer heutigen Bewohner erfordert neben der Sanierung und Modernisierung der Bestände die **Vorbereitung von ergänzendem Neubau mit differenzierter Programmvorgabe**. Die Gutachter prognostizieren ab 1995 einen aus den Siedlungen selbst erwachsenden Bedarf von 1 000 bis 3 000 Wohnungseinheiten jährlich für die Stadtrandsiedlungen, einen schon bestehenden Bedarf sowie einen Bedarf von weiteren ca. 1 000 WE jährlich ab 1995 in den Innenstadtrandsiedlungen. Die möglichen Nachfrager in den Großsiedlungsblöcken in der Innenstadt treten in Konkurrenz mit zentralen Nutzungen; ein geförderter, ergänzender Wohnungsneubau wird hier nicht empfohlen.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan sind als Teil der Wohnungsneubaupotentiale insgesamt ca. 35 000 WE in Großsiedlungen angenommen.

Parallel zu diesen Grundlagenerhebungen wurden die 1991 und 1992 finanzierbaren **Sofortmaßnahmen im Wohnumfeld** umgesetzt. Schwerpunktmäßig wurden 1991 von den Wohnungsbaugesellschaften hauptsächlich Bäume gepflanzt, Spielsand ausgetauscht und Spielgeräte erneuert.

Die Maßnahmen 1992 konnten in Abstimmung mit den jeweiligen Bezirken auch unter Einbeziehung der ein Drittel des Wohnungsbestandes verwaltenden Genossenschaften in erste stadtealterische Konzepte eingebunden werden.

Gefördert wurden vorrangig:

- Reduzierung der Bodenversiegelung zur Erzielung ökologischer und gestalterischer Effekte,
- Verbesserung der Nutzungs- und Aufenthaltsangebote,
- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Vegetation sowie Erhöhung der Artenvielfalt mit bodenständigen Pflanzen,
- Umgestaltung der Spielplätze,
- Reorganisation und Neugestaltung der Müllstandorte.

Wurde schon bei den Maßnahmen im Westteil der Stadt Wert darauf gelegt, insbesondere durch die Umgestaltung der Hauseingangsbereiche die „Adresse“ des Hauses zu verbessern, so ist dies in den Großsiedlungen im Ostteil der Stadt von besonderer Aktualität. Eingriffsumfang und Gestaltungsart werden sich jedoch weniger auf die dort gemachten Erfahrungen als auf die besonderen Bedingungen der DDR-Montagebauweise, die Aneignungserfahrungen und -gewohnheiten der Bewohnerschaft und auf ein jeweils **quartiersbezogenes Gestaltungs- und Nutzungskonzept** beziehen müssen.

In der Regel werden folgende hausbezogene Maßnahmen und zwar meist im Zusammenhang mit der Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz durchgeführt werden, bzw. förderungsfähig sein:

- Neugestaltung des Hauseingangsbereiches,
- Öffnung zur Hofseite,
- Dachbegrünung bei Gebäuden bis zu 5 Geschossen,
- Fassadenbegrünung.

In der bisherigen Verwaltungspraxis im Westteil der Stadt waren Wohnumfeldmaßnahmen nur auf privaten Grundstücken bzw. auf den Grundstücken der Wohnungsbaugesellschaften möglich. Da eine entsprechende **Grundstücksbildung** bisher nicht

vorgenommen werden konnte und die bisherige Struktur der Flächennutzungen eine solche erst nach langwierigen Umgestaltungen zuläßt, werden im Einzelfall Maßnahmen ohne Berücksichtigung der zukünftigen Grundstücksbildung an öffentlich zugänglichen Durchwegungen und straßenbegleitende Begrünungen gefördert.

Eine analoge Verfahrensweise wird erforderlich, wenn überdimensionierte Blockinnenbereiche mit eingelagerter sozialer Infrastruktur gestaltet bzw. umgestaltet werden müssen.

Erst wenn die städtebaulich erforderlichen und durch Versorgungsrichtwerte festgelegten Umnutzungen vollzogen sind, wird sich eine zukünftige Abgrenzung zwischen öffentlichen Grünanlagen, Außenanlagen öffentlicher Einrichtungen und privaten Flächen durchgängig realisieren lassen, um die verschiedenen Nutzungen im Rahmen eines integrierten Konzeptes neu zu ordnen.

Auch 1992 wurden die Fördermittel regional schwerpunktmäßig eingesetzt. In der Regel blieben wegen ihrer Abhängigkeit von übergreifenden Planungen und Entwicklungen die innerstädtischen Siedlungen und eingestreuten Rekonstruktionsgebiete, sowie wegen geringeren Freiraum- und Ausstattungsprobleme der Bestand aus den 50er und 60er Jahren in Block- und Querwandbauweise von einer Förderung ausgenommen.

Wohnumfeldmaßnahmen in Großsiedlungen (Gesamtübersicht)

Haushaltsjahre 1991 bis 1993 Ansatz und VE Stand 1. Juli 1993 in Mio. DM

Bezirk	1991-1997	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Friedr./Mitte	8,5	-	-	2,0	2,3	2,2	1,6	0,4
Prenzlauer Berg	10,1	0,2	1,4	2,0	2,3	2,2	1,6	0,4
Treptow	2,3	-	0,1	0,5	0,6	0,6	0,4	0,1
Köpenick	17,7	0,8	2,0	3,5	4,0	3,9	2,8	0,7
Lichtenberg	35,0	-	0,9	8,0	9,3	8,8	6,4	1,6
Weißensee	2,6	-	0,4	0,5	0,6	0,6	0,4	0,1
Pankow	16,9	-	2,0	3,5	4,0	3,9	2,8	0,7
Marzahn	74,8	5,2	16,5	12,5	14,6	13,5	10,0	2,5
Hohenschönhausen	47,5	5,0	10,5	7,5	8,7	8,3	6,0	1,5
Hellersdorf	60,1	5,7	11,8	10,0	11,6	11,0	8,0	2,0
übergreifend	8,2	3,1	4,1	1,0	-	-	-	-
West	37,6	16,8	13,8	4,0	2,0	1,0	-	-
Summe	321,3	36,8	63,5	55	60	56	40	10

4 Städtebauförderung zur integrierten Entwicklung ganzer Großsiedlungs-Stadtviertel

In Anbetracht der absehbaren ungeheuren Bedarfe und der vielfältig verknüpften Aufgaben in den Großsiedlungen erwies es sich als notwendig, mit Hilfe städtebaulicher Untersuchungen **Rahmenpläne** erarbeiten zu lassen, die ein langfristig integriertes Vorgehen zur Behebung der Gebietsdefizite möglich machen.

In zehn Stadtquartieren wurden exemplarisch städtebauliche Untersuchungen, teilweise in Kopplung an Beiratsverfahren, durchgeführt. Sie erfassen den jeweiligen Bestand in den Siedlungen, arbeiten die städtebaulichen Entwicklungsdefizite heraus, weisen zentrale Dienstleistungs- und Versorgungsstandorte und ergänzende Wohnungsneubau- und Infrastrukturstandorte aus und zeigen Möglichkeiten für eine Verbesserung des Quartiers-Erscheinungsbildes und der ökologischen und Nutzungs-Qualitäten der Freiräume auf. Darüber hinaus enthalten sie Entwicklungspotentiale für zusätzliche Gewerbeansiedlungen und für die Umnutzung von Gebäuden und fehlgenutzten Flächen. Anknüpfend an vergleichbare Planungs- und Umgestaltungsprozesse in Altbaugebieten werden die Planungsverfahren von Sozialplanungsfachleuten begleitet, die vor Ort sowohl für die Planungsbe-

treuung als zum Teil auch für Umsetzungsmaßnahmen überwiegend Personal aus dem ABM-Programm beschäftigen.

Neben der Erhebung und Aufbereitung der für die Planung erforderlichen Sozialdaten zur Struktur der Haushalte und des Quartiers müssen die Vorort-Büros oft als vielseitige Informationsstellen für alle die Bewohnerschaft betreffenden Fragen tätig werden, die Bewohnerinteressen durch kontinuierliche Information aktivieren, Selbsthilfepotentiale reaktivieren und das Gespräch zwischen Verwaltung, Experten und Bewohnerschaft organisieren.

Die in den Großsiedlungen zu lösenden Problemstellungen erweisen sich immer als nur ressortübergreifend regelbare Fragestellungen. Es hat sich deshalb in allen Ansätzen eine Grundstruktur der Entscheidungsverfahren als notwendig erwiesen: Die Verfahren (Beirat, Plattform, Forum, Steuerungsgruppe) werden von der Senatsbauverwaltung initiiert. In enger Abstimmung mit dem jeweiligen Bezirk und den anderen Senatsverwaltungen bereitet sie die Verfahren vor, koordiniert und finanziert sie.

Ziel der Beratungen sind neben der Verständigung über dringende Sofortmaßnahmen ein langfristig angelegter **Rahmenplan**, den das Bezirksamt der Bezirksverordnetenversammlung zum

Beschluß vorlegt, und Projektvorschläge, die die Grundstückseigentümer in das Förderungsprogramm einbringen.

Die in dem jeweiligen Verfahren abgestimmten Programme stellen die verbindliche Handlungsgrundlage für die weiteren Planungen und Maßnahmen dar.

Bereits jetzt lassen sich folgende erste Querschnittsaussagen aus den vorliegenden Rahmenplänen und Tragfähigkeitsuntersuchungen für eine Weiterentwicklung der Großsiedlungen herauskristallisieren:

- Es besteht ein hoher Gestaltungsdruck für die Freiflächen.
- Durch Flächenreorganisation können Potentiale für ergänzende Infrastruktur gewonnen werden. Diese Reorganisation betrifft auch den ruhenden Verkehr.
- Die Veränderung von Schuleinzugsbereichen und der Infrastruktur für Spiel und Sport bedingen eine Überarbeitung der Vorkehrungen zur Verkehrssicherheit.
- Es besteht ein hoher Bedarf an Umnutzung bestehender Gebäude bzw. Gebäudeteile für eine Bedarfsdeckung im Jugend-, Kultur- und Sozialbereich, sowie die Sicherung sozialorientierter Mieten in diesem Bestand.
- Zur Differenzierung des Wohnungsangebotes, zur Versorgung nachwachsender Wohnungsnachfrage und zur städtebaulichen Mängelbehebung und der Differenzierung der Quartiere ist ergänzender Wohnungsbau notwendig und möglich.
- Es besteht ein hoher Bedarf an ein Flächenpotential für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in dezentralen Lagen sowie ein Bedarf an wohnungsnahen kleinteiligen Gewerbeflächen und Arbeitsplätzen.

5 Beteiligungsverfahren und Transparenz

Die in den letzten zehn Jahren im Westteil Berlins erreichten Wohnumfeldverbesserungen in Großsiedlungen verbanden gemeinsame Planungsprozesse aller beteiligten Eigentümer und Verwaltungen mit einer Mitwirkung der planungsbetroffenen Bewohnerschaft im Rahmen von „Beiratsverfahren“.

Diese partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Trägern in einem kontinuierlichen Abstimmungsprozeß mit den Betroffenen hat sich als Instrument bewährt, mit dessen Hilfe jede teilnehmende Partei im Rahmen ihrer Verantwortung Veränderungen - eingebunden in ein Gesamtkonzept - bewirken konnte.

Mehr noch als im Westteil der Stadt bedingen die Qualität des gesellschaftlichen Umbruchs und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Umstrukturierung der Ost-Berliner Großsiedlungs-Stadtviertel eine aktivierende Beteiligungsmöglichkeit. Ein Rückgriff auf die zeitlich und inhaltlich überschaubaren Beiratsverfahren in den westlichen Siedlungen wird diesen Anforderungen nicht in ausreichendem Maße gerecht werden können. Es werden Erfahrungen aus den stadtteilbezogenen Strategien in Berliner Altbaugebieten heranzuziehen sein. Die stadtteilbezogenen Planungen und Maßnahmen sollen aktivierende Beteiligungsmöglichkeiten eröffnen. Dabei soll die Bewohnerschaft lernen, die erlebten Defizite in Planung umzusetzen und die Umsetzung dieser Planungen selbst mitzutragen. Gegebenenfalls kann sie so eigene Arbeitsperspektiven entwickeln und in vielfältiger Weise im Rahmen von Aneignungs- und Wiederaneignungsvorgängen auch selbst Träger der Umwandlung werden. Noch ist nicht erkennbar, ob oder wie sich aus einem Rückgriff auf Traditionen der Selbsthilfe und der Selbstorganisation in östlichen Wohnungsbeständen über die Möglichkeiten der Beteiligung eine neue Form der bewohnergetragenen Wohngebietsorganisation - ähnlich z. B. der „community based organisations in New York“ - entwickelt bzw. entwickeln läßt. Sie sollten jedoch ernsthaft in diesen ersten Jahren der Weiterentwicklung der Großsiedlungen angestrebt werden.

Kontinuierliche, wohngebietsbezogene Prozesse sind darüber hinaus geeignet, die Bewohnerschaft an die demokratischen, kommunalen Gremien heranzuführen.

6 Experimenteller Wohnungs- und Städtebau

Art und Umfang der Aufgabe, die Großsiedlungen so zu fördern, daß sie langfristig tragfähige Städte und Stadtviertel mit

allen erforderlichen urbanen Funktionen und Nutzungen werden, sprengen den bisherigen Handlungsrahmen der öffentlichen Hand. Erfahrungen aus der Entwicklung der bundesrepublikanischen Großsiedlungen und aus dem westlichen Ausland sowie die Städtebauförderung für die Altbaugebiete bieten wichtige Hilfestellungen.

Strategien zu entwerfen und zu erproben, die die spezifische Problemlage der östlichen Großsiedlungen berücksichtigen, ist die Aufgabe dieser ersten Jahre eines langwierigen Prozesses.

Die Senatsbauverwaltung hat dafür mit den Wohnungsbaugesellschaften und Bezirken Marzahn, Hellersdorf, Prenzlauer Berg und Treptow die Unterstützung durch das vom Bundesbauministerium neu aufgelegte Forschungsprogramm zur „Entwicklung großer Neubausiedlungen in den neuen Bundesländern“ gewinnen können. Mit einer Forschungsförderung in den Jahren 1992 - 1994 in Höhe von insgesamt 5,6 Mio. DM durch den Bund, die vom Land Berlin mit 5,135 Mio. DM und von den Wohnungsbaugesellschaften Hellersdorf und Marzahn mit 560 TDM komplementiert werden, werden folgende unterschiedliche Strategie-Ansätze erprobt:

- Marzahn: Die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes mit der „Plattform-Marzahn“. Hier werden jeweils auf den Ebenen: Haus, Großwohnhof, Quartier, Stadtteil und Bezirk, sowie Jugend, Verkehr, Grün und Wirtschaftszentren Veränderungen mit den Betroffenen geplant, entwickelt und in der Umsetzung begleitet.
- Marzahn-West: Die Erarbeitung und Umsetzung von Wohnumfeldmaßnahmen unter Einbeziehung von sozialpädagogisch betreuten AB-Maßnahmen und Aufbau von Selbsthilfe-Initiativen und Kleingewerbepotential im Stadtteil.
- Hellersdorf: Die langfristige Aktivierung und Sicherung ökologischer Potentiale und Initiativen mit dem „Umweltforum Hellersdorf“.
- Prenzlauer Berg: Die Urbanisierung der innerstädtischen Siedlung Greifswalder Straße mit Unterstützung einer aktivierenden Wohngebietsforschung.
- Treptow: Strategien für die Verflechtung von Großsiedlung, Gartensiedlung und Dorkern in Altglienicke und Überprüfung des Instrumentariums einer „Entwicklungsmaßnahme“.

Die dem Erfahrungsaustausch dienenden begleitenden Forschungsseminare haben die Möglichkeit eröffnet, schon aus den Zwischenergebnissen erste Konsequenzen zu ziehen und diese auch in die Förderungsverhandlungen mit der Bundesregierung einzubringen.

Die für bestehende Entwicklungsinstrumentarien neuartigen und vielfältigen Probleme der Großsiedlungen machen eine entwicklungsbegleitende und -unterstützende Forschung weiterhin erforderlich.

7 Programmabwicklung

Entsprechend dem Beschluß des Abgeordnetenhauses vom 12. November 1992 wurde schon für das Programmjahr 1992 die finanzielle und technische Förderungs-Abwicklung der Investitionsbank Berlin (ehem. WBK) übertragen. Gegenstand der von den (künftigen) Grundstückseigentümern zu stellenden Anträge sind in den Fördergrundsätzen festgelegte prüffähige Unterlagen.

Abweichend von dem o.a. Antrag erfolgt eine inhaltliche Vorprüfung hinsichtlich der Übereinstimmung mit Rahmenplänen und Beschlüssen der Steuerungsgremien durch die Senatsbauverwaltung. Die Senatsverwaltung legt die Förderkonditionen fest und kann einen vorzeitigen Baubeginn ermöglichen. Die IBB prüft die Anträge in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht, erteilt den Bewilligungsbescheid, tätigt die Auszahlungen und rechnet die Maßnahmen ab. Auf diesem Wege wird das bisher praktizierte Zuwendungsverfahren gem. AV § 44 LHO um wesentliche Bearbeitungsschritte verkürzt.

Ausblick

Die Senatsbauverwaltung veröffentlicht im Herbst d. J. in der Reihe „Architektur und Städtebau“ eine umfassendere Dokumentation zur derzeitigen Situation und zum Planungsstand in den

Großsiedlungen. Sie enthält eine Gesamtschau der vorliegenden Planungsebenen und Verfahrensstände zu Beginn des Jahres 1993. Die Gleichzeitigkeit der beginnenden Problemanalyse und der erforderlichen Sofortmaßnahmen hat in den einzelnen Siedlungen unterschiedliche Verfahrensweisen und vielfältige Einzelprojekte entstehen lassen, die die Unterschiedlichkeit und Eigenständigkeit regionaler Entwicklungen bei aller Serienmäßigkeit der Ausgangssituationen widerspiegeln. Die Dokumentation soll eine umfassendere Diskussion über die Entwicklungsmöglichkeiten der Großsiedlungen und die zukünftigen Handlungsstrategien ermöglichen.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen geht davon aus, daß eine umfassende und langfristige Städtebauförderung für die Großsiedlungen erforderlich ist und sich auch auf Bundesebene durchsetzen wird.

Berlin ist mit einem Anteil von mehr als 16 % der in Großsiedlungen in den Ländern der ehemaligen DDR errichteten Wohnungen vertreten und hat sich demgemäß an der Entwicklung eines solchen Programms aktiv beteiligt.

Durch die geleistete Vorarbeit mit Hilfe der Förderung von Wohnungsfeldmaßnahmen in Großsiedlungen aus dem Titel 1200/89324 ist Berlin in der Lage, die Fördermittel des Bundes noch im laufenden Haushaltsjahr umzusetzen.

Der Bund hat für ein **Bundesprogramm zur „Förderung der städtebaulichen Entwicklung großer Neubaugebiete“** im Haushaltsjahr 1993 Finanzhilfen in Höhe von 100 Mio. DM (Verpflichtungsrahmen) zur Verfügung gestellt. Er wird sich in diesem Rahmen an der Finanzierung von Landesmaßnahmen mit einem Drittel beteiligen. Berlin wird unter Berücksichtigung der gegenüber den übrigen Gebieten in der DDR erhöhten Ausstattungsinvestitionen in den Berliner Großsiedlungen darin mit 13,67 v. H. im Programm berücksichtigt werden.

Die Verwaltungsvereinbarung wurde im Mai 1993 abgeschlossen. Sie setzt zur Inanspruchnahme des Förderprogramms eine Ausweisung der Fördergebiete in einem Landesprogramm voraus. Für Berlin sind die in diesem Bericht festgelegten regionalen Schwerpunkte der Großsiedlungsbereiche in Ostberlin und die hierin vorgestellten Instrumente das von Berlin durchgeführte **Landesprogramm**.

Die Verwaltungsvereinbarung mit dem Bund bezieht folgende Maßnahmen in die Förderung ein, die bisher in Berlin nicht gefördert wurden:

- ergänzende und erweiternde städtebauliche Erschließung als Voraussetzung für die städtebauliche Verdichtung durch Wohnen, Handel, Gewerbe, Dienstleistungen einschließlich des notwendigen Erwerbs von Grundstücken und
- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Die bisher eingeleiteten Maßnahmen und Projekte müssen als ein erster Schritt verstanden werden, mit dem in den Großsiedlungen im Ostteil der Stadt Signale gesetzt wurden. Die gesteckten Ziele sind wegen des erheblichen Finanzbedarfs einerseits und der bekannten Finanzlage Berlins andererseits, besonders was die Heranführung der Bausubstanz an einen mit dem sozia-

len Wohnungsbau vergleichbaren Standard betrifft, erst in Jahrzehnten zu erreichen.

Zur Erreichung einer Grundausrüstung und erstmaligen Nachrüstung des Wohnumfelds der Großsiedlungen in Berlin wird ein 10-Jahresprogramm mit einem jährlichen Investitionsvolumen in Höhe von 100 Mio. DM erforderlich sein, in das der Einsatz von Eigenmitteln aus laufenden Unterhaltungsmaßnahmen der Gesellschaften und Genossenschaften im Bestand einfließen muß.

Dabei werden die Jahre 1993 und 1994 zu einer Konkretisierung des möglichen Einsatzes von Eigenmitteln der Gesellschaften und Genossenschaften und des Instrumentariums und der Verfahrensabläufe in den Berliner Großsiedlungsprojekten genutzt werden.

Bei Weiterführung der dargestellten Anstrengungen des Landes Berlin zur städtebaulichen Weiterentwicklung der großen Neubaugebiete besteht die Chance, an das positive Image der Großsiedlungen zu Zeiten der DDR anzuknüpfen und in ihnen Stadtviertel und Wohnungsangebote zu entwickeln, die eine Konkurrenz auch innerstädtischer erneuerter Altbaugebiete nicht zu scheuen brauchen.

Ausgehend von den oben angeführten Defiziten hinsichtlich der Infrastruktur, hier öffentliche Räume, Parkanlagen, Plätze, öffentliche Kinderspielplätze, deren Größenordnung noch zu konkretisieren ist, wird für die Herstellung dieses öffentlichen wohnungsnahen Grüns auf den Flächen des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus ein zusätzliches Investitionsvolumen in Höhe von mindestens 350 Mio. DM benötigt, das finanziell nicht abgesichert und im Entwurf zur Investitionsplanung nicht enthalten ist. Eine mögliche Finanzierung kann nur durch veränderte Prioritätensetzung im Rahmen der gesamten Haushaltsmittel erfolgen.

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

Zur Abwicklung der Programme 91 - 94 sind 1994 Ausgaben in Höhe von 60 Mio. DM veranschlagt, darüberhinaus für das Programmjahr 1994 50 Mio. DM Verpflichtungsermächtigungen. Zur jährlichen Durchführung von Maßnahmen in Höhe von 100 Mio. DM bedarf es einer entsprechenden Eigenbeteiligung der Eigentümer.

Wir bitten, den Beschluß damit als erledigt anzusehen.

Berlin, den 8. Oktober 1993

Der Senat von Berlin

Der Regierende Bürgermeister

In Vertretung

Kähne

Chef der Senatskanzlei

Nagel

Senator

für Bau- und Wohnungswesen