Zeitschrift: Centrum : Jahrbuch Architektur und Stadt
Herausgeber: Peter Neitzke, Carl Steckeweh, Reinhart Wustlich
Band: - (1996)

Artikel: Wohnungsbau für die Grossstadt
Autor: Stimmann, Hans
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1072818

Nutzungsbedingungen
Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 12.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Hans Stimmann

Wohnungsbau für die Großstadt

Dieser Aufsatz wird am Beginn einer bis 1999 reichenden Legislaturperiode verfaßt, die bei formaler politischer Kontinuität, d. h. Fortsetzung der großen Koalition von CDU und SPD, verbunden mit einem Wechsel in der politischen Spitze des Bauressorts von der SPD zur CDU, gleichwohl von einem radikalen Wechsel der politischen Perspektiven geprägt wird. Im Zentrum der mehrmonatigen Verhandlungen über die Regierungsbildung und jetzige Regierungspolitik steht die Bewältigung der extrem angespannten Finanzsituation des Landes, die für alle Politikbereiche bisher nicht für möglich gehaltene Sparanstrengungen erfordert. Neben gravierenden Einsparungen bei den öffentlich Beschäftigten treffen die Sparanstrengungen im investiven Bereich vor allem die in den letzten fünf Jahren mit großem Ehrgeiz geplanten öffentlichen Bauten (Schulen, Krankenhäuser, Sporthallen, Universitätsinstitute) sowie Umfang und Struktur des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Sämtliche Neubauten wurden gestoppt, und die Förderquote für den Wohnungsbau schrumpft für die nächsten vier Jahre auf nur noch 31.000 Wohnungen statt der gut 72.000 in den letzten fünf Jahren. Von diesen 31.000 sind es nur noch 6.500 im sogenannten ersten Förderungsweg, also dem klassischen Sozialwohnungsbau, 15.500 im zweiten Förderungsweg und schließlich 9.000 Wohnungen im Eigentumsprogramm. Für Wohnungsbaugesellschaften und engagierte Firmen erzeugt diese radikale Verkleinerung der Förderprogramme bei gleichzeitiger Senkung der Förderhöhe eine enorm verschärfte Konkurrenz um Fördermittel. Für all diejenigen, die für ihre Projekte keine öffentliche Förderung mehr bekommen, bedeutet dies entweder das Ende von Vorhaben oder erfordert eine Umplanung in Richtung eines freifinanzierten und eigentumsfähigen Projektes. Aber auch solche Projekte müssen sich der Konkurrenz zahlreicher Anbieter im unmittelbaren Berliner Umland stellen.

Blick zurück

Zu Beginn der Legislaturperiode von 1991 bis 1995 stand das politische Ziel, ca. 80.000 öffentlich geförderte Wohnungen „auf den Weg zu bringen". Diese Formel meinte, daß eine entsprechende Anzahl bei der Investitionsbank Berlin (IBB) zur Bewilligung gebracht werden sollte. Diese Zahl spiegelt einen Teil des statistischen Wohnungsdefizits des Jahres 1989 wider, der Zusatz „öffentlich gefördert" besagt, daß staatliche Wohnungsbaupolitik am Anfang der Legislaturperiode vor allem als Politik zur Sicherstellung der Abflüsse der öffentlichen Fördermittel verstanden wurde. Dieses ehrgeizige Ziel des ersten Gesamt-Berliner Senates wurde trotz enormer Hindernisse, die bei der kurzfristigen Schaffung der stadtplanerischen Voraussetzungen, bei der Klärung der Grundstücksverhältnisse, bei der Bewältigung der administrativen Steuerungsaufgaben zu überwinden waren, nahezu erreicht. Die Lücke zwischen den tatsächlich geförderten 72.000 und den angestrebten 80.000 hat nichts zu tun mit der sonst oft beklagten planerischen Inkompetenz oder unüberwindbaren bürokratischen Hindernissen, sondern ist allein der Tatsache geschuldet, daß sich die Gesamtmenge von 80.000 öffentlich geförderten Wohnungen bereits in der vergangenen Legislaturperiode als nicht finanzierbar erwies. Der sich bereits in der vorigen Legislaturperiode andeutende Sparzwang machte auch vor der „Heiligen Kuh" des sozialen Wohnungsbauprogramms nicht Halt und ließ die Zähluhr der Investitionsbank bei ca. 72.000 stehen. Zusätzlich wurden in demselben Zeitraum noch ca. 15.000 Wohnungen ohne direkte öffentliche Förderung von zahlreichen privaten Bauherren auf den Weg gebracht, insgesamt also Wohnungsbauprojekte in der Größenordnung einer mittleren Großstadt.

Menge ist nicht gleich Qualität. Gerade in den Großsiedlungen Ost-Berlins sind die Folgen einer auf bloße Mengen setzenden Wohnungsbaupolitik exemplarisch ablesbar. Das Maß der Programmerfüllung läßt sich deswegen nur dann richtig einschätzen, wenn nicht die Bewältigung des Mengenprogramms, sondern auch die Qualität mit in Rechnung gestellt wird.

Seit 1991 wurde von der SPD-geführten Senatsbauverwaltung ein Prozeß der Umsteuerung in der Förderpolitik und in Verbindung damit der Städtebau- und Architekturpolitik eingeleitet. Im Kern ging es dabei um den Beginn einer grundsätzlichen Reform der auf die zwanziger Jahre zurückgehenden sozialstaatlichen Wohnungs- und Siedlungspolitik. Der Lackmustest für die Richtigkeit dieser Politik wird angesichts der finanziellen Restriktion sowie der Konkurrenz zu Brandenburg allerdings erst in der laufenden Legislaturperiode zu bestehen sein. Die wichtigsten Elemente der Reform der frühen neunziger Jahre waren:

das Aufbrechen der ausschließlichen Orientierung auf den klassischen sozialen Wohnungsbau – im subventionierten Westen der Stadt hieß Wohnungsbau fast ausschließlich so-

zialer Wohnungsbau, d. h. öffentliche Subventionen für die Bauherren bei gleichzeitig staatlich kontrollierten Mieten. Dies gilt mit Einschränkungen auch noch für die Förderperiode von 1991 bis 1995. Der Anteil freifinanzierter Wohnungen liegt immer noch deutlich unter 20 %. Die entsprechenden Quoten lauten für Hamburg über 60 % und für München mehr als 80 %. Im Osten der Stadt galten die Prinzipien staatlicher Wohnungsfürsorge unter dem Motto „Der Staat löst die Wohnungsfrage" erst recht. Die auf Zahlen versessene Regierung der DDR klotzte in der „Honecker-Ära" nach 1971 zur „Lösung der Wohnungsfrage" lieblos Großsiedlungen an die Peripherie und vernachlässigte die Altbauten der Innenstadt bis zum bitteren Ende des Staates. Dabei ließ sie die Mieter in dem Irrglauben, die eher symbolische Miete von 1,– Mark pro qm hätte etwas mit den Bau- und Betriebskosten zu tun.

Ferner:

die Einführung der vereinbarten Förderung für die Wohnansprüche der Mittelschicht (zweiter Förderungsweg);

die Erhöhung des freifinanzierten bzw. Eigentumsanteils auch im Geschoßwohnungsbau;

die Vergrößerung der Anzahl der Akteure des Planungs- und Baugeschehens, d. h. der Baugesellschaften, der Architekten, der Erschließungsgesellschaften bei Planung, Bau und späterer Verwaltung;

der Wechsel im städtebaulichen Leitbild: weg vom aufgelockerten monostrukturierten Siedlungsbau hin zur dichten, gemischt genutzten Vorstadt sowie schließlich

die Gleichzeitigkeit des Bauens an vielen Orten in der Stadt von der Ecken- und Baulückenschließung der inneren Stadtgebiete bis hin zu den Vorstädten an der Peripherie.

Bei der Realisierung dieses Programmes, unterschiedlich finanzierten Wohnungsbau in großen Mengen im Kontext von Stadt zu errichten, wurde ein steiniger Weg beschritten. Wer einmal versucht hat, ein Stück Stadt mit seiner Mischung von Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Erholen tatsächlich zu bauen, weiß, welch fast unlösbare Aufgabe dies ist. Unter den Bedingungen der öffentlichen Wohnungsbauförderung, der Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger, der Vorschriften des Baugesetzbuches zur Nutzungstrennung, der Dichtebegrenzung der Baunutzungsverordnung, der Abstandsregelung der Landesbauordnung, der Ansprüche des ruhenden und fließenden Verkehrs, der Konzentration im Einzelhandel, aber auch der oft zur Routine erstarrten Praxis vieler Baugesellschaften und Architekten bedarf es besonderer Anstrengungen, urbane Komplexität zu realisieren. Es wäre hingegen relativ einfach gewesen, Siedlungen mit Reihenhäusern oder Einfamilienhäusern mit separatem Einkaufszentrum, danebenliegendem Gewerbegebiet und Freizeitzentrum zu bauen. Der Senat hatte sich trotz dieser Schwierigkeiten vorgenommen, das Thema Wohnungsbau mit einer städtischen Perspektive auf zeitgenössische Art zu bearbeiten. Denn in einer Zeit knapper Ressourcen, dramatischer, ökologischer Probleme und Sozialumbrüche ist Stadt kein Luxus, sondern Notwendigkeit. Nur in der Stadt ist die Koexistenz sehr unterschiedlicher Lebensformen auf engstem Raum möglich. Mit dem Setzen auf das Städtische, mit dem Bau neuer Vorstädte mit traditionellen Straßen, Plätzen, Häusern und Schulen, der Durchsetzung von 20 bis 30 % Wohnanteil in innerstädtischen MK-Gebieten wurde deshalb ganz bewußt ein politischer Akzent gesetzt, sich dem massiven Trend zur Kommerzialisierung und Virtualisierung in der Stadt entgegenzustellen.

Weil mit dem Wohnungsbauprogramm ausdrücklich ein Beitrag zur Erhaltung bzw. zur Wiedergewinnung des Städtischen geleistet werden sollte, war es naheliegend, sich in der Programmierungsphase intensiv mit den beiden Perioden zu beschäftigen, in denen dieser Aspekt erfolgreich realisiert wurde: die zwischen 1870 und 1910 entworfenen Berliner Altbauquartiere und die Phase der IBA (1979–1987). Beide Perioden liegen fast hundert Jahre auseinander. Dazwischen liegt der lange Irrweg des Siedlungs- bzw. Großsiedlungsbaus. Der größte Teil des Altbaubestandes entstand in der relativ kurzen Periode der „Gründerzeit". Die Stadtquartiere und Wohnungen dieser Zeit wurden unter dem Aspekt der städtebaulichen, architektonischen und sozialen Leistungsfähigkeit bekanntlich lange Zeit heftig kritisiert. Erst mit der IBA-Praxis der behutsamen Stadterneuerung der siebziger und achtziger Jahre wurden die Qualitäten dieses Bestandes wiederentdeckt und mit den Möglichkeiten des sozialen Wohnungsbaus neu interpretiert. Wenig bekannt sind bis heute die Produktionsweisen privater und genossenschaftlicher Bauherren, Handwerker und Terraingesellschaften. Das bis zum Ersten Weltkrieg überwiegend private Engagement fand meistens nur in seinen schlimmsten Spekulationsformen Aufnahme in die Literatur. Da heute Wohnungsbau unter einem ähnlichen städtebaulichen Leitbild und unter Beteiligung privater Bauherren und Entwicklungsträger realisiert

werden soll, lohnt sich der unvoreingenommene Blick zurück auch auf die Produktionsbedingungen der noch heute beliebtesten Stadtquartiere Berlins: Friedenau, das Westend, Lichterfelde, das Bayerische Viertel, die Gebiete rund um den Rüdesheimer Platz und andere.
Natürlich: Es gibt kein Zurück zu den wirtschaftlichen, sozialen und architektonischen Produktionsbedingungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Die großen Terraingesellschaften von Georg Haberland, Johann-Anton-Wilhelm Carsten oder Heinrich Quistorp sind nicht zu vergleichen mit den heutigen Unternehmen der privaten bzw. städtischen Wohnungswirtschaft bzw. den von diesen eingerichteten Entwicklungsträgern. Im Unterschied zu früheren Zeiten fehlt den meisten Gesellschaften heute vor allem eine Strategie zum Bau für Selbstnutzer und kleinere Kapitalanleger und damit zur konsequenten Parzellierung großer Blöcke, mit der die Lebendigkeit, Flexibilität und Vielfalt historischer Stadtquartiere erzeugt wurde.

Leitbild-Entwicklung

Die ersten praktischen Konsequenzen aus den Erfahrungen der Vergangenheit wurden während des rot-grünen Senats Mitte 1989 gezogen. In enger Kooperation mit dem Senat entwickelte die Architektengruppe Hans Kollhoff/Helga Timmermann, Christoph Langhoff, Jürgen Nottmeyer und Klaus Zillich das Projekt für die Wasserstadt Spandau. Dieses Projekt brach mit den Prämissen der Siedlungsplanung. Dies betraf den stadtstrukturellen Ansatz, das städtebauliche Konzept, das Entwurfsverfahren und die Form der Realisierung. Die Architekten lehnten die Großsiedlungen der sechziger und siebziger Jahre genauso ab wie den monostrukturellen Siedlungsbau der zwanziger Jahre. Sie forderten eine Rückbesinnung auf die städtebaulichen Konzepte der Vormoderne bei gleichzeitiger Transformation ihrer strukturellen Merkmale und städtebaulichen und architektonischen Elemente. Hauptziel war die Schaffung von Voraussetzungen für das, was mit „urbaner Atmosphäre" bezeichnet würde. Um dieses Ziel zu erreichen, setzte die Gruppe auf eine hohe Dichte (GFZ 2,5: die maximal zulässige GFZ bei Wohnbauflächen liegt nach dem Berliner Nutzungsplan bei 1,5, die Baunutzungsverordnung sieht die Grenze bereits bei 1,2). Sie setzte weiter auf die Mischung unterschiedlicher Wohnformen mit Dienstleistungsangeboten und Gewerbe sowie auf die Qualität der Lage am Wasser. Den Entwurfsprozeß selber stellte die Gruppe vom Kopf auf die Füße: Sie begann nicht mit einem Flächennutzungsschema und Straßenplan, sondern mit einem starken Bild der zukünftigen Vorstadt, das zunächst die Stadträume, die Plätze, die Wege, Parkanlagen und die Gebäudefigurationen festlegt. Ohne den sonst üblichen zeitaufwendigen Vorlauf der Stadtentwicklungsplanung entstand so ein Vorstadtprojekt für 12.700 Wohnungen und 22.000 Arbeitsplätze. Zur Realisierung wurde am 13. Juli 1992 die förmliche Festlegung als städtebaulicher Entwicklungsbereich nach den §§ 6 und 7 des Maßnahmegesetzes beschlossen und dazu ein treuhänderischer Entwicklungsträger, die „TET Wasserstadt Oberhavel GmbH", gegründet. Aus einem architektonisch begründeten Plan wurde ein durchsetzungsorientiertes Projekt, für das inzwischen mehrere konkrete Projekte vorliegen.
Mit der Wasserstadt Spandau und dem Zentrum Hellersdorf waren unmittelbar zur Wende die Elemente des neuen Leitbildes erkennbar geworden. Für die neuen Projektgebiete wurde dieses Leitbild weiterentwickelt, theoretisch untermauert und mit dem Begriff der „Neuen Vorstädte" zusammengefaßt.
Bei der Entwicklung dieses Leitbildes ging es nicht primär um die Architektur der Gebäude, sondern um Struktur und Gestalt der Vorstädte. Im Vordergrund stand daher die Abkehr vom monofunktional strukturierten Siedlungsbau und eine Anknüpfung an den Mietshaus- bzw. Stadtvillenbau der Zeit vor 1914, also der Vormoderne. Die Überholtheit des Modells sozialstaatlicher Wohnungsfürsorge in der Form von Siedlungen bzw. Großsiedlungen ist nicht nur mit den damit verbundenen finanziellen Belastungen der öffentlichen Haushalte begründet. Auch sonst haben sich die Voraussetzungen für die Sinnhaftigkeit dieses Modells verflüchtigt:
Die soziale Zusammensetzung der Gesellschaft hat sich entscheidend ausdifferenziert. Ein Standardangebot für die klassische Facharbeiter- bzw. Angestelltenfamilie ist keine ausreichende Grundlage für den Massenwohnungsbau. Heute müssen ausreichend flexible und differenzierte Wohnhäuser und Stadtquartiere entstehen, um Menschen mit unterschiedlichen Wohn- und Lebensgewohnheiten, wirtschaftlichen Möglichkeiten (zur Mietzahlung bzw. Eigentumsbildung) und verschiedenen Lebensphasen eine Heimat zu bieten: dem Studenten in der Wohngemeinschaft, Einpersonenhaushalten, jungen Familien, älteren

Mitbürgern etc. Geplant wird nicht mehr der gesellschaftspolitische Gegenentwurf der sozialdemokratisch orientierten Genossenschaften und Gewerkschaften zu den damaligen Vorstädten bzw. Mietskasernengebieten. Der Wohnungsneubau umfaßt heute viele Hausbauthemen: Blockergänzungen, Nachverdichtungen, Dachausbau und Aufstockungen, aber auch den Neubau in größeren Einheiten. Entwickelt wurde dafür ein neuer Typ Vorstadt – als Ausdruck der gesellschaftlichen Verhältnisse am Ausgang des 20. Jahrhunderts. Anders als in den monostrukturierten Siedlungen wird versucht, die Vielfalt und Komplexität der traditionellen Stadt – mit einer möglichst großen sozialen Mischung der Nutzungen – auf die neuen Quartiere zu übertragen.

In einer Zeit dramatischer Knappheit von Ressourcen, Personal und Finanzen war der Senat darauf angewiesen, private und ehemals gemeinnützige Bauherren und Entwicklungsträger an der Planung und Produktion und damit auch am Erfolg bzw. Mißerfolg der Vorstädte zu beteiligen. Diese geänderten sozialen und ökonomischen Voraussetzungen führten in Verbindung mit geänderten wohnungspolitischen Zielstellungen (Erhöhung des Eigentumanteils) mehr oder weniger zwangsläufig zu einem neuen Leitbild.

Dieses Leitbild liegt in seinem stadtstrukturellen Ansatz und in seinem ästhetischen Ausdruck irgendwo zwischen den sehr differenzierten Vorstädten der Jahrhundertwende und den Reformprojekten genossenschaftlicher Wohnungsbauprojekte.

Zehn Thesen zur „Vorstadt"

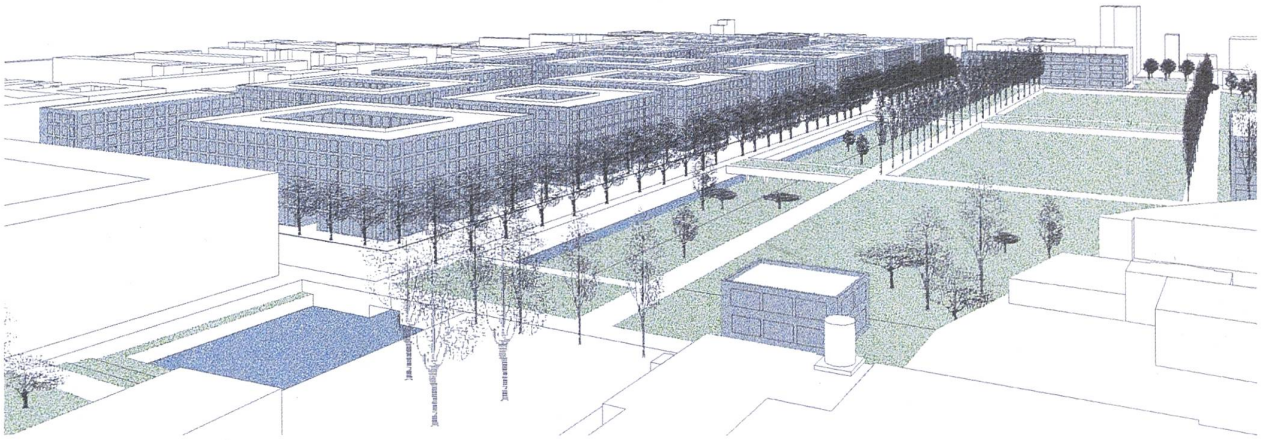
1. Das Leitbild ist nicht mehr die (Groß-)Siedlung, sondern die Vorstadt mit ca. 5.000 Wohnungen. Jede neue Vorstadt wird als städtebauliche Einheit ein neuer Teil der vorhandenen großstädtischen Struktur Berlins. Es geht nicht um den idealen Gesamtplan für eine traditionelle Stadterweiterung, sondern um die Einfügung überschaubarer planerisch, wirtschaftlich und zeitlich begrenzter Vorstadtprojekte. Diese neuen Vorstädte neben der Großsiedlung, neben dem alten Dorfkern oder neben der Kleingartenkolonie thematisieren den Bruch und erheben die Diskontinuität der Stadt zum ästhetischen Prinzip. Das hat nichts zu tun mit jener zynischen Haltung, Stadtränder aus Gewerbebrachen, Kleingärten, Hochspannungsleitungen, Tankstellen und Einkaufszentren als „neuen Realismus im Städtebau" zu verherrlichen.
2. Die Gebiete zeichnen sich durch eine differenzierte soziale sowie durch einen hohen Grad an Funktionsmischung aus. 20 % der Geschoßflächen sollen für Arbeitsplätze ausgewiesen werden. Die Wohnungen entstehen innerhalb unterschiedlicher Förderprogramme und Baustrukturen. 80 % der Wohnungen werden im Geschoßwohnungsbau und max. 20 % der Wohnungen in individuellen Haustypen mit eigenem Grundstück errichtet.
3. Die neuen Vorstädte sollen eine eigene Identität bekommen, die einen Bezug zu den historischen Spuren und vorhandenen Nutzungen herstellt. Die ursprüngliche Parzellierung oder Bebauung sowie die Topographie gehen in den städtebaulichen Entwurf ein.
4. Um den komplexen Anspruch des Städtischen zu erfüllen, ist eine Dichte von 1,2 GFZ als unterste Grenze Voraussetzung.
   Dichte ist eine Bedingung für eine positive Energiebilanz, einen wirtschaftlichen Betrieb des Öffentlichen Nahverkehrs, für die Möglichkeit zum Verzicht auf das Auto, für eine wohnungsnahe Konsumentenversorgung und damit insgesamt für eine stadtökologisch positive Bilanz.
5. Die Vorstädte werden nach einem eher traditionellen städtebaulichen Muster entworfen. Hauptelemente sind Straßen und Plätze als Grundgerüst für Identität und Orientierung. Die Straßen folgen mit ihrer Einteilung in Fahrbahn, Bordstein, Bürgerstein, Baum/Hecke/Vorgarten, Haus ebenfalls konventionellen Mustern. Das Grundgerüst öffentlicher Straßen verhält sich neutral gegenüber den abschließend definierten Nutzungen der Baufelder.
6. Die Schulen und Kindertagesstätten sind öffentliche Bauaufgaben. Sie besetzen ganz bewußt städtebaulich wichtige Orte wie Plätze oder Blockecken.
7. Unterscheidbare Häuser unterschiedlicher Größe bieten die Chance zur architektonischen Differenzierung und zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Haus. Die Häuser werden jedoch nicht in künstlichen Hauseinheiten kleinteiliger Parzellen, sondern in wirtschaftlich sinnvollen Größenordnungen gebaut werden. Die Häuser haben eine maximale Höhe von vier Geschossen plus ausgebauten Dachgeschossen.

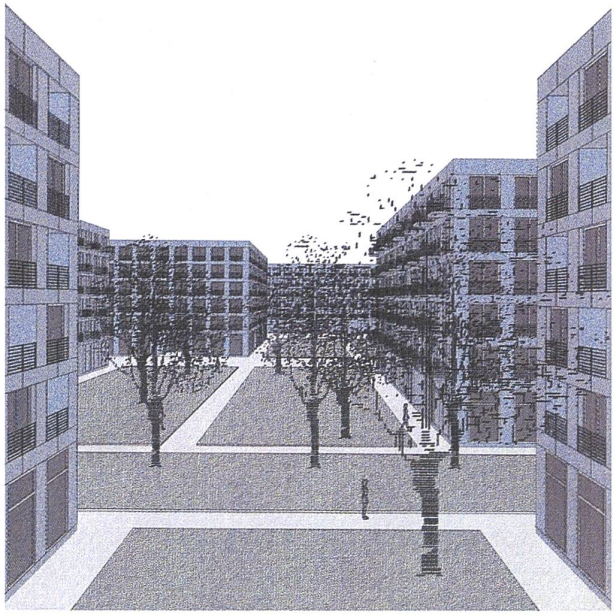
Wohngebiet Karow-Nord
Fotos: Juan A. Gonzalez

8. Das Bild der neuen Vorstädte ist vor allem im öffentlichen Bereich durch intensive Baumpflanzungen, Parkanlagen, Spielplätze und Sportflächen geprägt. Die Gestaltung und Bepflanzung erfolgt nach Kriterien städtischer Gartenarchitektur, die aktuelle ökologische Forderungen einbezieht.
9. Der bauordnungsrechtlich geforderte Stellplatznachweis (0,5 pro Wohnung) soll grundsätzlich nicht im Blockinnenbereich, sondern im Straßenraum nachgewiesen werden. Beiderseitige Senkrechtaufstellungen, die den Straßenraum ästhetisch in einen Parkplatz verwandeln, sollen vermieden werden.
10. Die Projektsteuerung und die Realisierung erfolgt zu großen Teilen außerhalb der Verwaltung durch treuhänderische Entwicklungsträger oder über städtebauliche Verträge mit privaten Gesellschaften. Die Verwaltung übernimmt das Management.

Eine besondere Rolle bei der Entwicklung dieses Leitbildes spielen die Dichte und die Größenordnung der neuen Vorstädte. Mit der Größenordnung bewegen sich die neuen Vorstädte zwischen den berühmten Siedlungen aus den zwanziger Jahren und den Großsiedlungen aus den sechziger und siebziger Jahren. Mit ihren 5.000 Wohnungen sind sie nur ein Drittel so groß wie die beiden West-Berliner Großsiedlungen aus den sechziger Jahren, also die Gropius-Stadt mit 7.000 Wohnungen und das Märkische Viertel mit etwa 16.000 Wohnungen. Erst recht unterscheiden sie sich von den sozialistischen Großsiedlungen im Osten, also von Lichtenberg, Marzahn, Hellersdorf, Hohenschönhausen, mit 29.500 bis 58.500 Wohnungen. Die Größenordnung von 5.000 Wohnungen mit den dazugehörigen Schulen, Kindertagesstätten, Arbeitsplätzen und Geschäften stellt sicher, daß weder Siedlungen noch Großsiedlungen, sondern überschaubare Vorstädte in einer bereits vorstädtischen Landschaft entstehen.

Die Dichte der berühmten Wohnsiedlungen aus den zwanziger Jahren und auch der Siedlungen nach der Nachkriegsmoderne reichen hinunter bis auf eine GFZ von 0,4 und er-





Wettbewerb Wohnquartier Berlin, Chausseestraße (1. Preis, Architekt: Max Dudler)

reichen maximal eine GFZ von 1,8. Dies entspricht den Dichtevorstellungen, die bis heute in der Baunutzungsverordnung für die maximale Ausnutzung von Wohngebieten (GFZ 1,2) für zulässig angesehen werden. Die meisten neuen Vorstädte bewegen sich an der oberen Grenze der Baunutzungsverordnung. Die Wasserstadt Spandau überspringt mit einer GFZ zwischen 2,0 und 3,0 deutlich die bisherigen Grenzen.

Ergebnisse und Kritik

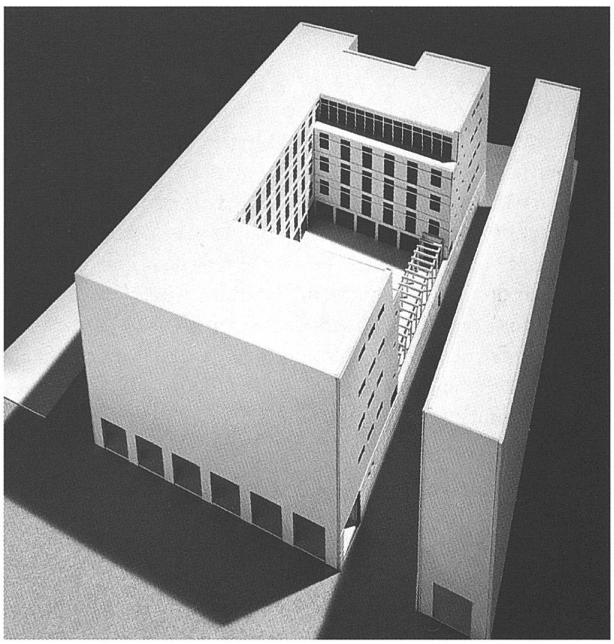
Die Umsetzung dieses Leitbildes und dieser Strategie in städtebauliche Konzepte erfolgte in Karow-Nord, Buch, Buchholz-West, Altglienicke, bei den Rudower Feldern, den Staakener Feldern und begrenzt auch bei den innerstädtischen Projekten „Eldenaer Straße" und „Rummelsburger Bucht". Einen Sonderfall von der Größe und Nutzungsstruktur bildet die Wissenschaftsstadt Johannisthal-Adlershof und die bereits zuvor konzipierte Wasserstadt Spandau.

Wenn man die ersten Ergebnisse des kurzen Planungsprozesses kritisch resümiert, läßt sich folgende Zwischenbilanz ziehen: Beginnen wir mit dem Positiven, d. h. mit dem städtebaulichen Leitbild, das sich mit seinen klar definierten und gestalteten öffentlichen Räumen, mit seinen baumbestandenen Straßen, Plätzen und sorgfältig gestalteten Parkanlagen wohltuend von den indifferenten Siedlungsräumen früherer Zeiten unterscheidet. Der damit verbundene Gewinn ruhiger halböffentlicher Blockinnenräume sichert eine lange vergessene Qualität traditioneller Blockbebauung. Ob mit diesen Formen „Siedlungen im historischen Kleid" (Felix Zwoch) entstehen, ist abhängig von der Nutzungsstruktur der Vorstädte. Zentrales Element für den Erfolg der neuen Vorstädte ist die funktionale und soziale Mischung. Ob die soziale Mischung gelingt, ist we-

sentlich eine Folge der konsequenten Anwendung unterschiedlicher Förderwege. Die geplante Drittelung (ein Drittel erster Förderungsweg, ein Drittel vereinbarte Förderung, ein Drittel freifinanziert) ist bei den bisherigen Projekten immerhin ein Erfolg. Die inzwischen knapper gewordenen Wohnungsbauförderungsmittel machen es notwendig, den Eigentumsanteil weiter zu erhöhen. Ob die immer noch in relativ großen Hauseinheiten (halbe Blöcke) gebauten Wohnungen wirklich eigentumsfähig sind, d. h. vor allem in der Konkurrenz zu den Einfamilienhausgebieten im ländlichen bzw. kleinstädtischen Umfeld Berlins bestehen können, wird die Zukunft zeigen. Die beim Projekt Wasserstadt Berlin-Oberhavel und in Buch begonnenen Überlegungen zur Parzellierung der Blöcke und zur Aufteilung in einzelne Häuser – und damit zur Öffnung anderer Finanzierungsformen – ist ein Versuch, dessen Erfolg noch in den Sternen steht.

Die nächsten Jahre werden für das unmittelbar nach der Wende entwickelte städtebauliche Programm ein harter Test, denn die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung haben sich, wie eingangs formuliert, entscheidend verschärft. Dazu kommt: Unter Berücksichtigung aktueller Prognosen ist anzunehmen, daß die Bevölkerung Berlins stagniert oder sogar leicht zurückgeht. Insgesamt wird die Bevölkerung in den nächsten vier Jahren um einige Zehntausend Einwohner sinken. Erst nach 1998 wird sich die Zuwanderung nach Berlin wahrscheinlich verstärken. Die offiziellen Prognosen gehen von einer Einwohnerentwicklung bis zum Jahre 2010 auf 3,74 Mio. aus. Keine rosigen Aussichten also für all diejenigen, die in der Wohnungsbaubranche auf eine rasch wachsende Metropole gesetzt haben. Dazu kommt die nach dem Scheitern der Fusion verstärkt einsetzende Konkurrenz Berlins mit dem Umland. Berlin hat sein Monopol auf die Wohnungsversorgung der Berliner verloren. Bezogen auf die Einwohner lag die Anzahl der genehmigten Wohnungen im unmittelbaren Umland Berlins zuletzt viermal so hoch wie in Berlin. Das Mehrangebot, das dadurch in den nächsten Jahren auf den Markt kommt, zielt eindeutig auf eine Nachfrage durch Zuzüge aus Berlin. Aufgrund niedrigerer Baukosten, niedrigerer Bodenpreise werden Berliner Projekte durch dieses Angebot im Umland unter starken Konkurrenzdruck geraten. Dies gilt insbesondere natürlich für Projekte an der Berliner Peripherie. Dabei ist die Masse des Umlandwohnungsbaus (2/3) freifinanziert. Große Teile davon sind wiederum in Ein- oder Zweifamilienhäusern errichtet (40 %). Da viele dieser Projekte angesichts der begrenzten Nachfrage wahrscheinlich Vermarktungsschwierigkeiten bekommen oder bereits haben, wird dies den Wettbewerb über den Preis und über die Wohnform mit den Berliner Projekten weiter anheizen. Berlin kann dieser Konkurrenz nur begrenzt mit den Möglichkeiten des Brandenburger Umlandes, sondern nur mit Konzepten der Großstadt begegnen. Die Hoffnung, daß die Grundstückskosten und die Baukosten auf das Brandenburger Niveau sinken, sind nicht realistisch und auch wenn es das Lieblingskind der neuen Bauverwaltung ist, ist es nicht möglich, mit einem massenhaften Angebot von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken zu reagieren.

Es kann deshalb nur darum gehen, sich auf die differenzierten Qualitäten der Stadt zu besinnen. Diese sind definiert durch ihre städtische Lage, d. h. durch die Nähe zur Arbeit, zur Kultur und Unterhaltung, zur Schule und Kindertagesstätte, zu Universitäten und Fachhochschulen, zur Vielfalt und Qualität des großstädtischen Konsumangebotes usw. Die Nähe bildet die Grundlage für Urbanität, Kommunikation, schnelle Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr; zusammengefaßt für städtisches Leben. Die unbestreitbaren Vorteile des Wohnungsbaus in der Stadt mit ihren zahlreichen Differenzierungen zwischen Karow und Mitte (z. B. Chausseestraße und Rudow-Süd) liegen auf der Hand. Für die Berliner Anbieter kommt es nunmehr darauf an, diese Vorteile mit eigentumsfähigen Projekten auch praktisch auszunutzen. Genau hieran hapert es aber noch. Die meisten der in Berlin geplanten oder im Bau befindlichen Projekte werden dem Wunsch vieler Nachfrager nach eigenen vier Wänden in der Form von bezahlbaren Eigentumswohnungen mit flexiblen Grundrissen und großen Außenräumen nicht gerecht. Geboten wird dafür massenhaft Wohnungsbau in der Tradition des öffentlich geförderten Wohnungsbaues. Anders als in den vergangenen fünf Jahren muß sich die Arbeit und Phantasie der Bauherren und ihrer Architekten in Zukunft daher weniger auf den Städtebau und mehr auf vermarktungsfähige, d. h. auch bezahlbare Eigentumstypologien städtischer Wohnanlagen konzentrieren. Dabei wird sich die Erstellung von kostengünstigem Wohnungsbau, dessen Legitimation nur auf der industriellen Produktion von Fertigteilen basiert, rasch in seinen Möglichkeiten abnützen. Vielmehr geht es um die Entwicklung von



Wettbewerb Berlin, Klingelhöfer Dreieck
(1. Preis, Architekten: Machleidt + Partner und Walter Stepp, Berlin)
Foto: Uwe Rau

Haustypologien als Grundelement für eine städtebauliche Qualität.
Ein weiteres zentrales Element städtischer Projekte ist die funktionale Mischung von Wohnen, Freizeit und Arbeiten. Bei der Realisierung gerade der Vorstadt-Projekte ist jedoch die Umsetzung der zentralen Forderung nur bedingt steuerbar. Da der Dienstleistungs- und Gewerbeanteil marktabhängig ist, benötigt er in der Regel den zeitlichen Vorlauf der Wohnungsbauprojekte. Größere Chancen, Mischung praktisch zu realisieren, haben daher die für Dienstleistungen attraktiven Innenstadtprojekte wie das Projekt Chausseestraße. Der praktischen Realisierung dichter, gemischt genutzter Quartiere stehen schließlich enorme stadt- und verkehrsplanerische, planungs- und bauordnungsrechtliche Hindernisse entgegen, deren Überwindung oft mehr Kraft verbraucht als die eigentliche Arbeit am Projekt. Genannt seien die Vorschriften der Baunutzungsordnung, die eine Entmischung ausdrücklich vorsehen und für Wohngebiete eine maximale GFZ von 1,2 festschreiben. Eine solche Dichte hat in Verbindung mit dem relativ hohen Wohnflächenkonsum fast automatisch die Entstehung eines separaten Einkaufszentrums zur Folge, mit dem Effekt, daß das Thema Stadt verfehlt wird.

Einer gründlichen Überarbeitung bedarf schließlich auch die Bauordnung mit ihren am Siedlungsbau orientierten Abstandsvorschriften und der Forderung nach Stellplätzen auf dem Grundstück. Diese Forderung ist bei hoher Dichte nur mit teuren und bodenversiegelnden Tiefgaragen erfüllbar. Die Stadt der Zukunft sollte sich auf die gesicherte Erschließung der Gebäude und auf das Vorhandensein eines ausreichenden Angebotes an öffentlichen Verkehrsmitteln beschränken.
Weil das gründerzeitliche Image des schmutzigen Hinterhofes längst ausgedient hat, könnten Wohnungen und Arbeiten im Sinne sauberer Gewerbe- und Dienstleistungen wieder eine Symbiose eingehen. Dazu bedarf es aber einer großen Flexibilität in den stadtplanerischen Ausweisungen (quasi ohne Nutzungszuweisung) sowie Mut und Engagement von Bauherren, die mit ihren Erfahrungen und Finanzierungskonzepten meistens entweder auf Wohnungsbau und auf Gewerbebau spezialisiert sind.
Die wohnungs- und städtebaupolitische Bilanz der ersten Landesregierung des wiedervereinigten Berlin kann sich zweifelsohne sehen lassen. Das bisher erreichte Ziel markiert jedoch lediglich die erste Etappe eines steinigen Weges zurück zum Städtischen.