

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten  
**Band:** 70 (1983)  
**Heft:** 4: Zur Ästhetik der Sparsamkeit = Sur l'esthétique de l'économie = On the aesthetics of economizing

**Artikel:** Über die "objektive Messbarkeit" der Sanierungsbedürftigkeit  
**Autor:** Mislin, Miron  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-53462>

### **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:** 05.04.2026

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

## Über die «objektive Messbarkeit» der Sanierungs- bedürftigkeit

### Historischer Rückblick in der BRD

Nach den ersten Sanierungsplanungen der dreissiger Jahre<sup>1</sup> und der vierziger Jahre (in der Liste von 29 «Ausbaustädten des Reiches» steht Berlin, gefolgt von München, an erster Stelle) begannen die ersten Untersuchungen zur Sanierung in Berlin durch die Bauverwaltung bereits 1961–1963. Die ersten Modelluntersuchungen gehen jedoch auf die Arbeiten von Prof. Johannes Göderitz von 1954 bis 1957 zurück.

1954/55 hatte der damalige Bundesminister für Wohnungsbau eine Repräsentativuntersuchung mit Modellcharakter in Sanierungsgebieten in Auftrag gegeben. Mit dieser Aufgabe wurde Prof. Göderitz von der TH Braunschweig beauftragt. Er führte Untersuchungen in Berlin-Wedding, Berlin-Kreuzberg sowie in Hannover-Linden durch. Die Untersuchungen erstreckten sich auf die Bestandsaufnahme der Baustruktur, die Bebauungsdichte, die Bebauungsart und das Baualter, die Sozialstruktur nach Einwohnerdichte und Einwohnerstruktur sowie die Nutzungsstruktur und Bewirtschaftungsart. Die Untersuchung wurde 1960 veröffentlicht. Im gleichen Jahr führte er Probeuntersuchungen in verschiedenen Gemeinden Niedersachsens durch, die durch weitere Erhebungen zur «Feststellung des sanierungs- und erneuerungsbedürftigen Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik» bis 1964 ergänzt wurden. Prof. Göderitz hatte 70 Städte und Gemeinden untersucht und dabei festgestellt, dass 5,7% aller Wohnungen abgerissen werden müssen, 22,8% aller Wohnungen umfangreiche bauliche Investitionen erforderlich machten und 22,4% aller Wohnungen modernisiert werden müssten. Nur 49,1% aller Wohnungen waren nach dem damaligen Stand der Untersuchungen nicht sanierungsbedürftig.

Das Schwergewicht der Untersuchungen lag auf der Ermittlung der Bau- und Nutzungsstruktur. Die sogenannte Sozialstruktur beschränkte sich auf Einwohnerdichte und Ein-

wohnerstruktur. Diese Arbeit unterschied nach Hollatz zwischen der Verkehrssanierung und der Sanierung zur Pflege des Stadtbildes (= Altstadtsanierung mit Hinweisen auf Belegung der Wohnungen und Einzug von Gewerbebetrieben in Altstadtgebieten, Verschlechterung der historischen Altbausubstanz)<sup>2</sup>.

Hollatz betont, «dass es bei der Sanierung darum geht, gesunde, unserer Zeit entsprechende Wohnverhältnisse zu schaffen, damit auch die Einwohnerschaft gesund ist, ... etc.».

Weitere Kategorien der Sanierung sind nach ihm die «Sozialsanierung» (= Wohnungssanierung), wobei hierunter mehr die Belegdichte und Nutzung der Wohnräume verstanden wurde, und schliesslich die «bauliche Wohnsanierung». Die Notwendigkeit der «baulichen Wohnungssanierung» ergibt sich aus Mängeln städtebaulicher und baulicher Art. Dazu gehören auch die Gemeinschaftseinrichtungen und Freiflächen. Nach der damaligen Begriffsbestimmung der Weltgesundheitsorganisation der UNO in Genf sind die Wohnverhältnisse sanierungsbedürftig, wenn sie eine direkte «körperliche Gefährdung» der Bewohner darstellen oder wenn der Gebrauch der Wohnungen beeinträchtigt ist. Dazu gehören Lärm- und Luftbeeinträchtigungen. Die ersten Gesetze und Verordnungen zur Vereinheitlichung der Bestimmungen richteten sich vor der Verabschiedung des Bundesbaugesetzes nach den technischen Bestimmungen und Standards für den «Sozialen Wohnungsbau» gemäss dem zweiten Wohnungsgesetz vom 27. Juni 1956 (dort siehe § 39–40 über Mindestausstattungen der Wohnungen). Mit dieser Forderung wurde zunächst die Anhebung der Wohnungsstandards an ein bestimmtes technisches und hygienisches Niveau gefordert. Daraus entwickelten sich die unterschiedlichen qualitativen Qualifikationen zwischen «Wohnungen unter der Norm», als «Substandard» abqualifiziert, und der als zweckmässig anerkannten «Normalwohnung» sowie den «Wohnungen über der Norm». Bei Hollatz wird unterschieden zwischen Normalwohnung – «wie sie im allgemeinen, den Vorschriften entsprechend, im Sozialen Wohnungsbau gebaut werden» – und Wohnungen unter der Norm – «die einer oder mehreren Grundforderungen des heutigen Wohnungsstandards nicht entsprechen» (S. 49).

Wohnungen über der Norm –

«die nicht nur die fundamentalen Lebensbedürfnisse, sondern darüber hinaus weitergehende Anforderungen erfüllen» (S. 49). Als Ausgangspunkt nahm Hollatz die Gefährdung der Gesundheit an. Sanierungsmassnahmen sah er gleichzeitig als «prophylaktische Massnahmen» für die Vorbeugung vor Krankheiten. Dazu gehören «Atmung von sauerstoffarmer, verunreinigter Luft», aber auch Lärmbelästigung. Gefährdung der Sicherheit ist nach Hollatz dann gegeben, wenn bestimmte – gesetzlich vorgeschriebene – Mindestanforderungen hinsichtlich Bauausführung und betrieblicher Ausstattung der Wohnung nicht erfüllt werden. Aus diesem Bündel von Anforderungen, die sich aus den «Grundbedürfnissen Sicherheit und Gesundheit» (Forderungen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse S. 31) ergeben, leitet nun Hollatz seine Definition eines «normalen» Wohnungsstandards ab. Die abgeleiteten Standards orientieren sich weitgehend nach den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) wie z.B.:

- Alle Aufenthaltsräume müssen mindestens 6 m<sup>2</sup> Wohnfläche besitzen und dürfen nicht weniger als 2,25 m Höhe aufweisen.
- Alle Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster (oder Fenstertüren) haben, ... die ihrer Lage und Grösse nach ... dem Raum genügend Tageslicht und Aussenluft zuführen.
- Küchen – wenn sie unter 6 m<sup>2</sup> Grundfläche gross sind – muss ausser der normalen Fensterbelüftung ein über das Dach geführtes Abzugsrohr zugeordnet werden.
- Lage zum Grundstück etc., etc.

«Um das Mass der Sanierungsbedürftigkeit ... objektiv beurteilen zu können, soll ein Messpunktverfahren verwendet werden. Der Punktbewertung wird eine hundertteilige Skala zugrunde gelegt, so dass die minderwertigste Wohnung, die keine der Grundforderungen auch nur annähernd erfüllt, 100%ig nach der Wohnungsqualität sanierungsbedürftig ist» (Hollatz, S. 49). Das Hollatzsche Punktbewertungsverfahren wird an den drei Sanierungskategorien verdeutlicht:

- Wohnungen mit 1–25 Minuspunkten sind verbesserungsbedürftig.
- Wohnungen mit 25–75 Minuspunkten sind dringend sanierungsbedürftig.
- Wohnungen mit 75–100 Minuspunkten sind zum Bewohnen ungeeignete Elendsquartiere.

Im Rahmen von Ortsbegehungen werden die «optischen» Eindrücke der baulichen Missstände vermittelt, und anhand einer Tabelle können die Mängel qualitativ bewertet werden. Die Messpunkttabelle unterteilt die Wohnung in neun Teile: von der Wohnungsstruktur bis zu gemeinschaftlich genutzten Bauteilen, Räumen und Freiflächen. Dabei sind die Gewichtungskriterien der Mängel (von 1 bis 4 Mängelpunkte) ziemlich unklar belassen. Man will in einem nach der Qualität sich richtenden Messverfahren die Abweichungen vom Wohnungsstandard feststellen. Hollatz will dies auch als «Bewertung der Missstände» nach der Wohnungsqualität verstanden wissen (S. 115).

Ohne Zweifel orientierte sich dieses Verfahren nach den gesetzlichen Baunormen (wie z.B. Landesbauordnung, DIN 283 usw.).

Gerade nach diesem Strickmuster entwickelte Gewos zuerst 1966, dann verbessert 1969 und 1972 die «fachlichen Grundlagen» des eigenen Bewertungssystems. Gewos benennt die Abweichung vom Standard als «kritische Marke» und belegt die fachlichen Grundlagen und die Abweichungen mit den Paragraphen der Bauordnung und der DIN-Blätter.<sup>3</sup>

Das Gewos-Bewertungssystem versucht anhand von Rentabilitätsvergleichen zwischen der Modernisierung und der Instandhaltung einzelner Gebäude zur Realisierung des Wohnstandards, «der gesundes Wohnen und Arbeiten ermöglicht, und dem Abriss und Neubau» des Gebäudes zu gelangen. Im Hinblick auf die finanzielle Rentabilität orientiert sich sowohl das Gewos-System als auch die «Faktorenanalyse» des Berliner Senats von 1965 an die Neubauko-

sten. Das Gewos-Bewertungssystem erfasst anhand von drei Fragebögen, dem Gebäudebogen, dem Wohnungsbogen und dem Arbeitsstättenbogen, den sogenannten «Gebäudeindex», d.h. die Instandsetzungsarbeitskosten in Prozenten der Summe aus Neubau- und Abrisskosten pro Quadratmeter/Geschossfläche. Durch ein Punktsystem (ca. 8 Punkte/Wohnung) werden sie bewertet. Die erreichte Punktzahl wird als Vergleich zu den alternativen Kosten von Neubaugeschossflächen herangezogen. In diesen Rentabilitätsvergleichen werden auch das zu erwartende Mietaufkommen und der Kalkulationszins (ca. 6% bei der Lebensdauer

er eines Gebäudes von 100 Jahren) als Alternativen einbezogen. Für Gewos beginnt die finanzielle Fragwürdigkeit der Modernisierung bei ca. 30% Baukosten einer Neubauwohnung von ca. 70 bis 80 m<sup>2</sup>.

Auch bei der «Faktorenanalyse» wird mit Punkten, die bei Gewos im Verhältnis zu den Kosten stehen, gearbeitet. Eine Bewertung nach Punkten ist beim sogenannten «Modernisierungsfaktor» auch in technischer Hinsicht äusserst problematisch; denn die Vergabe von Punkten geschieht bei gewissen Bauteilen fast willkürlich. So wird z.B. die Pauschalierung bei der Punktvergabe für Treppen und Dach, die sich aus verschiedenen Bauteilen zusammensetzen, unglaubwürdig.

Auch beim «Sanierungsfaktor» wurde versucht, durch verschiedene Gewichte manche «Sanierungsfaktoren» hervorzuheben und den Prozentsatz städtebaulicher Missstände zu errechnen. Die Grenze für eine vertretbare Modernisierung von Altbauten wurde mit 80 Punkten (?) bewertet. Fragwürdig ist hier die Zielsetzung, die im Grunde genommen den Abriss von Neubauten begünstigt. Hier sind zwei «Antriebsfaktoren», die miteinander gut korrespondieren, zu erkennen: Zum einen wurde wie bisher in West-Berlin versucht, mit dem Modernisierungsverfahren den vollen Standard des Sozialen Wohnungsbaus zu erreichen. Und zum anderen war es möglich, im Sinne von § 17 II. WoBauG bei einem Kostenaufwand, der im Minimum einen Drittel der Neubaukosten betrug, durch Mittel des Sozialen Wohnungsbaus eine umfassende Modernisierung zu finanzieren.

Der eingeschlagene Weg zur Modernisierung durch die Sanierungsträger war durch das Prinzip der Flächensanierung charakterisiert. Ganze Baublöcke und Gebäudegruppen wurden von den Wohnungsbau-gesellschaften aufgekauft und entmietet, obwohl die Entscheidung Abriss oder Modernisierung noch nicht feststand. So wurde der Eindruck erweckt, dass es sich bei diesen Baublöcken um eine nicht mehr erneuerungswürdige Bausubstanz handle. Damit wird auch der ökonomische Vergleichsmaßstab aus der wirtschaftlichen Sicht des Sanierungsträgers verständlich. Die Auswahl der Merkmale und Kriterienlisten zur Feststellung eines Sanierungsbedarfs ist keineswegs «objektiv» ermittelt. Die «Beurteilung» erfolgt nach einer bestimmten Bewertungsmethode, die

nicht von den oder mit den Betroffenen ausgewählt wurde, sondern «stellvertretend» für sie formuliert wurde<sup>5</sup>. Die Absicht ist die Realisierung einer «Normalwohnung» nach den DIN-Normen und den Anforderungen der Landesbauordnung mit den finanziellen Möglichkeiten des zweiten Wohnungsbaugesetzes. Die Mängel werden nach dieser Methode einfach aufgelistet.

Unklar bleiben bei diesen unter Umständen unendlichen Kriterienreihen die Gewichtung und die Messbarkeit. Dieses enumerative Vorgehen braucht auf theoretisch-logische Zwänge keine Rücksicht zu nehmen. Es eignet sich daher als Hilfsmittel einer späteren Umstrukturierung der Wirkungsfelder<sup>6</sup>. Einer Klassifikation liegt in der Regel eine inhaltliche Systematik zugrunde, die wesentliche Aspekte des Wirkungsfeldes im Rahmen der Analyse erfassbar macht.

Nach Wollmann haben sowohl «das enumerative als auch das klassifikatorische Vorgehen die entscheidende Schwäche, dass sie bei ihrer Suchstrategie zwar von bestimmten Annahmen über Programmrelevanz und Wirkungszusammenhang ausgehen, diese Annahmen jedoch nicht ausdrücklich thematisiert werden». Bemerkenswert scheint in diesem Zusammenhang die «einseitige» Beurteilung des Verfalls eines Wohngebietes zu sein, wenn man davon ausgeht, dass die Behörden die Problemfelder selbst entwickeln und «objektiv» zu beurteilen versuchen. Die Gewichtung kann jedoch z.B. von der objektivierten Beurteilung der Betroffenen abweichen<sup>7</sup>.

Stellt man jedoch die Sanierungsmassnahmen wie z.B. Instandhaltung und Modernisierung der «Totalsanierung» (also dem Abriss) gegenüber, so kann sich aus wirtschaftlichen Vorteilen ein anderer «Beurteilungsstandpunkt» ergeben. Hier spielt eine Reihe von ökonomischen Gründen wie die Auslastung der Bauwirtschaft bzw. die Auftragsvergabe an Grossbauunternehmer, die sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen stets für die lukrativeren Neubaufträge entscheiden können, eine Rolle.<sup>8</sup> Daraus ergibt sich, dass für Grossunternehmer der Baubranche eine Umorientierung auf Modernisierungsmassnahmen, wie z.B. die Beseitigung von Mauerwerksschäden oder die Verbesserung der sanitären Einrichtungen, nicht geeignet ist.

Die Neuorientierung auf Instandhaltung und Modernisierung

kann jedoch zu einer empfindlichen Umstrukturierung im Baugewerbe führen, die die Entwicklung von neuen, aber kleinen Unternehmertypen begünstigt.<sup>9</sup>

Es wurde nach der Methode der APHA<sup>10</sup> (American Public Health Association), der ersten Methode zur Schätzung der Wohnungsqualität, noch eine Reihe von verschiedenen Bewertungsverfahren mit unterschiedlichen Definitionen zum Begriff Sanierung und den daraus abgeleiteten Klassifikationen zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit entwickelt.<sup>11</sup> Die bisherigen Verfahren zogen zur Beurteilung fast ausschliesslich Merkmale der «baulichen» Sanierungsbedürftigkeit heran. Deshalb wurde und wird noch Kritik an dieser Methodik geübt, da dadurch Probleme, die vor der baulichen Sanierung bereits vorhanden waren, zu wenig beachtet wurden. Auch bleibt die «Messbarkeitsfrage» ziemlich ungeklärt: Inwieweit wird Willkür bei der Einstufung bestimmter baulicher Mängel einfließen? Die Diskrepanz resultiert aus der Tatsache, dass sie fast nie im Zusammenhang mit den vorhandenen Wertvorstellungen der Konsumenten stehen. Haben soziale Bevölkerungsgruppen der unteren Einkommensschichten (Gastarbeiter, Rentner, Kinderreiche, alleinstehende Mütter, Lehrlinge usw.) Interesse an einer Sanierung, die das Angebot billiger macht, ohne dass die Miete erhöht wird? Mit dem Inkrafttreten des StBauFG 1971 ist ein zunächst riesig erscheinendes Förderungsprogramm verbunden gewesen, dass erhebliche Einwirkungen auf die raumordnungs- und landesentwicklungspolitischen Ziele hat. So steht z.B. im Bundesraumordnungsprogramm vom 10. Oktober 1973, dass «in allen Teilen des Bundesgebietes für den Menschen gleichwertige Lebenschancen zu schaffen» und «die Lebensqualität in allen Teilräumen des Bundesgebietes zu sichern» seien.<sup>12</sup> Damit wird eine Wohnungsqualität, die sich am gültigen Baustandard orientiert, angestrebt.

Bei dieser «Wohnwertverbesserung» stellt sich die Frage, ob Wohnungen durch öffentliche Förderungen zu verbessern sind oder ob es nicht angemessen erscheint, dem Mieter zu überlassen und von ihm bestimmen zu lassen, welcher Wohnwert ihm angemessen ist.

Gemäss dem Senatsbeschluss vom 16. Dezember 1980 über die Planung und Durchführung des Landesmodernisierungsprogramms in Berlin

soll der Standard des öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbaus in «LaMod» annähernd erreicht werden. Standardabweichungen sind zugelassen, wenn sie «zur Erhaltung eines differenzierten Mietenniveaus im Altbauwohnungsbestand beitragen und im übrigen den städtebaulichen, sozialen und wohnungswirtschaftlichen Zielen des Programms nicht widersprechen». Für die Planung bedeutet dies, dass weitestgehend auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht genommen werden soll, auch wenn der Standard des öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbaus nicht erreicht wird.

Im Gegensatz zu den Modernisierungsbauvorhaben im Landesmodernisierungsprogramm sind Modernisierungen, die nach § 17 II. WoBauG finanziert werden, an den Standard des Sozialen Wohnungsbaus gebunden. Eine variable Auslegung der entsprechenden Standardvorschriften ist aber nach der Formulierung des Argebau-Standards (Arbeitsgemeinschaft der Bund- und Länder-Kommission) möglich.

Dennoch werden auch bei dem zuletzt in Berlin von der BSM (Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH) entwickelten Verfahren «zur Klassifizierung von Modernisierungsvorhaben» die baulichen «Mängel» weder nach den Vorstellungen der Betroffenen noch mit ihnen gemeinsam bewertet. Nur solche Massnahmen wie Grundrissvarianten und Standardvorgaben können im Rahmen des «LaMod»-Programms mit den Mietern abgestimmt werden.<sup>13</sup> Dadurch lassen sich kaum oder keine dynamischen Impulse zur Selbsthilfe und zur Reaktivierung der eigenen Initiative erzielen. Massnahmen, die sich nur auf die Verbesserung der baulichen Qualität richten, können unter den gegebenen Verhältnissen unerwünschte Verdrängungseffekte auslösen.

*Zwischenbilanz:* Es zeigt sich besonders im Bereich der Verfahren zur Beurteilung von Sanierungsbedürftigkeit mangelnde Sicherheit bei der Bewertung und Zuordnung von Merkmalen. Der Vergleich der Punkttabellen von Hollatz und Göderitz zeigt die Unsicherheiten bei der Zuteilung von Punktzahlen. Wird für jede Beeinträchtigungsart eine Höchstpunktzahl vorgegeben, ist es schon beinahe willkürlich, wenn man den Wärmedämmungsmangel von ca. 50% mit einer 50%igen Lärmbelästigung oder mit einem 50%igen Trinkwassermangel gleichsetzt.

Nach Joedicke neigen die «Architekten im allgemeinen dazu, ihre subjektiven Ziele und Wertvorstellungen als Ziele des Auftraggebers oder der Allgemeinheit auszugeben».<sup>14</sup>

Tägliche Beobachtungen haben bisher auch bestätigt, dass zwei verschiedene Bewerter über dasselbe Gebäude zu unterschiedlichen Urteilen kommen können. Und zu verschiedenen Zeiten kann auch derselbe Bewerter für das gleiche Bauobjekt zu verschiedenen Urteilen kommen. Dies schliesst die sogenannten techni-

schon Aspekte ein, wie z.B. die Beurteilung einer Dachkonstruktion.<sup>15</sup> Die Bewertung von Gebäuden durch verschiedene Sachverständigen und durch Betroffene, auch wenn die Bewohner selbst Architekten oder Planer wären, kann voneinander sehr differieren. In diesem Zusammenhang unterscheidet sich die Bewertung der «decision makers», also der Planungsbehörden oder Sanierungsgesellschaften, von der Beurteilung eines neutralen Bauausschusses, die beim Gewichten der einzelnen gemeinsamen baulichen Aspekte,

Merkmale und Kriterien signifikante Unterschiede aufweist.<sup>16</sup> Zusammenfassend kann man behaupten, dass bei all diesen Bewertungs- oder Klassifikationsverfahren die Beurteilungen der Verfasser nicht ganz zutreffen, so dass der Klassifikationswert der Gebäude nicht genau sichtbar gemacht wird, und zwar deshalb, weil man zwischen möglichen Alternativen nicht unterscheiden kann. Die bisher üblichen Bewertungs- und Klassifikationssysteme sind auch noch nicht so entwickelt, dass sie eine «Wiedergabe der Realität» darstel-

len, es sei denn, dass man nur aus Rentabilitätsgründen eine «Kosten-Nutzen-Analyse», die mehr betriebswirtschaftlich ausgerichtet ist, anstrebt.<sup>17</sup> Die «objektive» Bewertung zur Ermittlung der Sanierungsbedürftigkeit ist somit abhängig vom jeweiligen Personenkreis, von der Zeit und der Wunschvorstellung. Diese Feststellung trifft auf den jetzigen Wandel in der Modernisierungspolitik zu.

Miron Mislin

#### Anmerkungen:

- 1 Vgl. A. Ketter, Technik der Altstadtsanierung, Sammlung Wichmann, Bd. 2, Berlin 1935.  
So z.B. die von 1933 bis 1938 vorgenommene Altstadtsanierung in Braunschweig. Dort wurde eine Anzahl von Wohnblöcken in der Altstadt aus dem 15. bis 17. Jh. durch Beseitigung von Seitenflügeln und Hinterhäusern «aufgelockert», um die hygienischen Wohnverhältnisse zu verbessern (vgl. dazu H.T. Hollatz, Beurteilung der baulichen Sanierungsbedürftigkeit von Wohnungen, TH Braunschweig 1959, S. 7).
- 2 Hollatz, op. cit., S. 7, 19.
- 3 Vgl. dazu W. Bundt und H. Roosch, Sanieren – aber wie? Gewos-Reihe 6, 1972, S. 133ff.  
Ein anderes Verfahren, jedoch nur zur Ermittlung der Kosten als Entscheidungshilfe für Abriss oder Modernisierung, wurde 1964 von der Berliner Bauverwaltung in Zusammenarbeit mit Bauunternehmern entwickelt und als «Indexmethode» bekannt. Die anfallenden Arbeiten werden nach Gewerken und Baueinheiten unterteilt. Für die Instandhaltung entwickelte die Pariser Bauverwaltung eine ähnliche, aber noch differenziertere Unterteilung nach Gewerken bereits im 18. Jh. (vgl. dazu M. Mislin, Der Pont Notre-Dame, Frankfurt M., 1982).
- 4 B. Ihlenfeld und H. Liman, Verfahren zur Beurteilung der Altbau-Modernisierung, in: Bauwelt 1973, Heft 20, S. 889f.
- 5 E. Bramhas, Kriterien für die Beurteilung der Erhaltungs- und Sanierungswürdigkeit alter Wohnungen, Wohnhäuser und Wohngebiete, in: Der Aufbau, Heft 3/4, 1972 (Wien), S. 125–128.
- 6 Wollmann und Hellstern, Sanierungsmassnahmen, BM Bau 02.012, 1978, S. 23f.
- 7 Bramhas, op. cit., S. 126.
- 8 Bramhas, op. cit., S. 128. Vgl. dazu M. Mislin, Aspekte der Wohnungsmodernisierung im Altstadtquartier, in: Transparent, Heft 5/6, 1981, und erweitert in: Die alte Stadt, Heft 2/1982. Dort wird diese Annahme auch auf die seit Jahrzehnten mit den Behörden und Grossbauunternehmern «Hand in Hand arbeitenden Grossarchitekten» bezogen.
- 9 Vgl. dazu M. Mislin, op. cit., passim.
- 10 Miller, J.M. (Hg.): New Life for Cities Around the World, New York 1959.  
Die von APHA 1945 entwickelte Methode beurteilte Wohnungen unterhalb eines vorgegebenen Standards. Ausgehend von einer Liste wünschenswerter

Eigenschaften, wurden dem Bewertungsobjekt für jede fehlende Eigenschaft Strafpunkte zugeteilt.

- Vgl. dazu K. Uhlig, Stadterneuerung in den USA, S. 73ff. Auch die Zusammensetzung der Einzelmesswerte aus den unterschiedlichen Dimensionen durch Addition ist aus statistischen Gründen allzu willkürlich. Bereits in der Grundschule wird gelehrt, dass Äpfel und Birnen nicht addiert werden dürfen. Ebensovienig lassen sich Zahlen über das Alter von Gebäuden und Familiengrösse, Nationalität, Beruf usw. summieren. Die Schwäche liegt hier bei der Bewertung und Summation von technischen Indikatoren und Merkmalen der Sozialstruktur. Vgl. dazu B. Heinrichs, Zur Bewertung von Siedlungsstrukturen für die Landesplanung, Diss. München 1972, S. 71, und auch H. Albert, Wertfreiheit als methodisches Prinzip, in: Probleme der normativen Ökonomik, Schriften des Vereins für Socialpolitik 1963, S. 32–63. Demgegenüber schlägt B. Hess 1975 einen «Gesamtindikator» für die Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit vor. Sein Modell basiert auf drei Verfahren: a) Normierung über die Standardisierung, b) Normierung über Flächenanteile und c) direkte Normierung (= Merkmalsausprägung und -häufigkeit), die je nach Lage einzusetzen sind. Vgl. B. Hess, Sanierungsbedürftigkeit von Stadtgebieten, in: Statistische Studien, Bd. 8, Hrsg. Institut für Statistik der Universität Erlangen-Nürnberg, I. Essenwein-Rothe, 1975.

- 11 P. Dietze, Der Bewertungsprozess und Verfahren zur Bewertung in der Stadtplanung, in: Arbeitsberichte und Planungsmethodik 1, IGMA Stuttgart 1969, S. 139ff.
- 12 Bundesraumordnungsprogramm vom 10. Oktober 1973.
- 13 Schreiben der BSM Berlin vom 14. Dezember 1981.
- 14 J. Joedicke, Zur Formalisierung des Planungsprozesses, in: Arbeitsberichte zur Planungsmethodik 1, Stuttgart 1969, S. 19.
- 15 Vgl. dazu Musso/Rittel, Methodische Grundlagen einer Werttheorie, in: Berichte zur Planungsmethodik 1, S. 38ff.
- 16 Musso/Rittel, op. cit., S. 52ff.
- 17 Vgl. dazu N. Lichtfield, Cost-Benefit Analysis in Plan Evaluation, in: Town Planning Review, Juli 1964, S. 159–169.

#### Zum Beispiel: Kreuzberg-Süd

Die Verschlechterung der Wohnungsqualität in West-Berlin hat enorme negative Auswirkungen auf den Stadtentwicklungsprozess, der sich zunächst in den Bevölkerungsverschiebungen artikuliert: die alten Einwohner wandern in die Neubaugebiete der Aussenbezirke ab. Zurück bleiben die minderbemittelten Rentner. Der Anteil der Gastarbeiterfamilien nahm in den vergangenen Jahren dort ständig zu, wobei auch die alte Bevölkerungsdichte überschritten wurde. Besonders heikel für die staatlichen Planungsämter, die für diese Wohngebiete einen Sanierungsplan aufgestellt haben, ist die sogenannte «Erhaltung» der typischen Wohnbevölkerung des betreffenden Quartiers. Die bisherige Entwicklung zeigt, dass in fast allen ausgewiesenen Sanierungsgebieten ein Bevölkerungsaustausch seit dem Ende der sechziger Jahre stattgefunden hat. Die 1980 in den Sanierungsgebieten vorhandene Bevölkerung ist nicht mehr mit der sozialen Struktur vor 1968 identisch.<sup>1</sup> Die Modernisierungen gingen in fast allen Fällen so vor sich, dass alle Bewohner wegen der umfangreichen Bauarbeiten das Haus verlassen mussten, die Hinterhäuser abgerissen wurden und das Vorderhaus nach dem Ziel der Modernisierungsmassnahmen nahe am Neubaustandard ausgebaut wurde. Die Miete stieg in der Regel um das Mehrfache. Der in der bisherigen Fachliteratur, aber auch in manchen Broschüren der IBA Berlin erhobene Anspruch, dass der Baublock 118 in Charlottenburg die einzige Ausnahme sei, wo die Sozialstruktur trotz der umfangreicheren Modernisierungsmassnahmen bewahrt wurde, wurde kritiklos angenommen. In Wirklichkeit ist die Mehrheit der Mieter auch am Klausener Platz im Sanierungsgebiet 118 nie stabil geblieben, sondern trotz des «Zuzug-

stopps» kommen mehrfach umgesetzte einkommensschwache Mieter vor.<sup>2</sup> Und es handelt sich hier *nicht* um ein Sanierungsgebiet am Rande der Grossstadt wie etwa in Berlin-Kreuzberg oder -Wedding, sondern dieser Baublock 118 steht gegenüber dem Charlottenburger Schloss in *bester* Stadtlage. Die Bewertungskriterien haben hier andere Massstäbe. Wenn man jetzt von einer «gelungenen» Stadterneuerung ohne Verdrängung spricht und man zudem noch beweisen will, wie «erfolgreich» man saniert, dann muss man unbedingt hervorheben, dass Prof. Peter Koller bereits 1963, also vor rund 19 Jahren, in seinem leider nicht genug beachteten Gutachten für das Sanierungsgebiet Wedding sich für eine Modernisierung «der kleinen Schritte» ausgesprochen hat. «Die Modernisierung der verbleibenden Altbauten braucht durchaus nicht ein einheitliches Niveau zu haben. Zum Teil kann eine volle Instandsetzung, zum Teil mit Modernisierung kombiniert werden», so Peter Koller 1963! Das ist eine Sanierung mit der Absicht der Erhaltung der Stadtstruktur. Wie man durch eine «falsche» Bewertung Häuser zum Abriss verurteilt, zeigt gerade der Stadtteil Kreuzberg-Süd.

Für das Verständnis der Planungsprozesse in Kreuzberg-Süd, speziell am Wassertorplatz, erscheint ein kurzer Rückblick erforderlich. Besonders bemerkenswert ist in städtebaulicher Hinsicht die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünachse zwischen dem Engelbecken und dem Landwehrkanal mit einer Strassenlänge von ca. 1150 m bei ca. 60 m Breite und einem mittleren Parkstreifen von ca. 30 m Breite. Zu einer städtebaulichen Spaltung dieses Gebietes und zur Auslöschung der historischen Stadtlandschaft würde die Realisierung der 1950 für Gross-Berlin im Geiste der Charta von Athen geplante Süd-Ost-Tangente der Au-

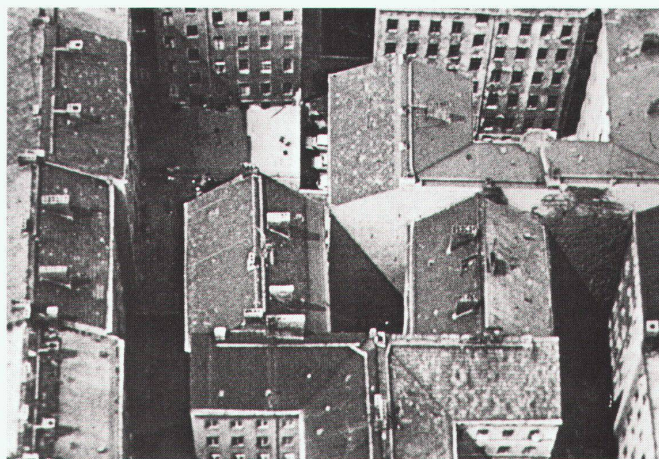
tobahn führen.<sup>4</sup> Die «Geister»-Autobahn-Planung wurde dennoch in den Flächennutzungsplan von 1965 unverändert übernommen.<sup>5</sup> Die im 3.–11. Bericht zur Stadterneuerung des Senats von 1965 bis 1973 angegebene Neubebauung für die Blöcke 65, 69, 70, 86–89 am Wassertorplatz–Kottbusser Tor zerschlägt den städtebaulichen Massstab und nimmt weder Bezug auf die Homogenität des städtebaulichen Gefüges noch Rücksicht auf das historische Stadtbild.<sup>6</sup> Jede Sanierungsplanung in einem Altstadtbereich wurde in West-Berlin fälschlicherweise an den Massstäben der Neubauten gemessen. Mit gewissen Einschränkungen kann man behaupten, dass entsprechende Gesundheitsmassnahmen für ein Altstadtquartier, die nicht in der Beseitigung von Gewerbeflächen und im radikalen Abriss von Wohnbaubsubstanz bestehen, sondern vor allem in der Beseitigung hygienischer und sanitärer Missstände unter völliger Einbeziehung der Mieter bei der Gestaltung ihrer Wohnungen, weder in den sechziger noch in den siebziger Jahren verwirklicht wurden.<sup>7</sup> In diesem Zusammenhang ist der Auftrag an die fünf Architekten von 1969 für die Planung des SKS-Planungsgebietes (P VI) zu verstehen.<sup>8</sup> So sind die Planungsabsichten und -anregungen für das Gebiet «rund um die Kohlfurter Strasse (SKS, P VI)» ein Beispiel mehr eines altertümlichen Modells isolierter Architektenplanung im Sinne kolossaler Strukturen, wie sie im Märkischen Viertel verwirklicht und noch in den amtlichen Broschüren zur Stadterneuerung bis 1976/77 als Planungsziele für diesen Bereich deklariert wurden. Die Lösungen der Architektengruppe SKS mit den überbauten Autobahntrassen erinnern in der Form und Konzeption an das Projekt in der Schlangenhader Strasse.<sup>9</sup>

Die 1971 vorgenommene Korrektur beschränkte sich nur auf die Vorverlegung der Autobahn unter dem Landwehrkanal. Die Häuserblocks am Erkelenzdamm 43–49 waren für den Abbruch vorgesehen. Die heutige Strasse am Fraenkel-Ufer sollte quer durch den Baublock 70 vorverlegt werden. Damit wäre die Zerstückelung dieses Bereiches sicher gewesen.<sup>10</sup> Die fast leerstehenden Eckhäuser am Wassertorplatz/Erkelenzdamm 43–49, die zum alten Platzensemble gehören, konnten durch die Initiative einer Gruppe von Architekten der TU Berlin im Herbst 1977 vor dem drohenden Abriss ge-

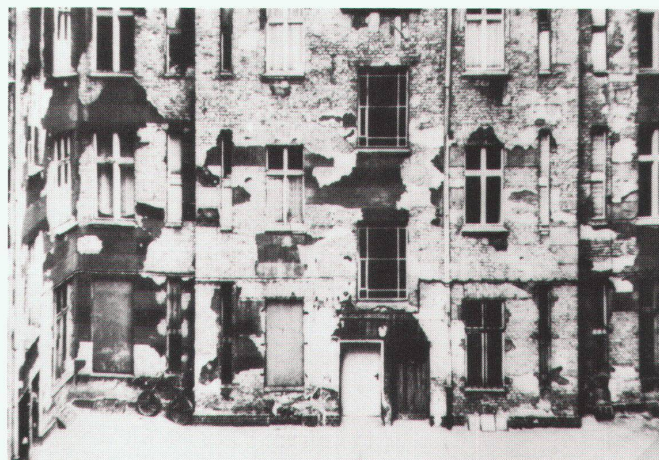
rettet werden. Diese Aktion weckt zwar keine Assoziation mit den neuesten Auseinandersetzungen in Kreuzberg, doch eine der Ursachen, wie z.B. die leerstehenden Mietshäuser, konnte in diesem Fall durch den Einsatz einer Selbsthilfeplanungsgruppe einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.<sup>11</sup>

Die unteren Geschosse nehmen Wohnungen für Rentner und kinderreiche Familien auf, und in den oberen Geschossen werden Wohnungen für Studenten, Kleinfamilien und eine Wohngemeinschaft umgebaut. In diesem sozialen Spektrum plante die TUB-Architektengruppe immerhin auch Wohnraum für zwei türkische Gastarbeiterfamilien (das sind etwa 5% der Bewohner). Die Konzeption der Architektengruppe sieht in diesem Zusammenhang die vertikale Verknüpfung von Wohnungen verschiedener Geschosse über Innentreppen und eine horizontale Kommunikation durch Teilabriss von Brandwänden und Seitenflügeln vor sowie die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen für Musik-, Spiel- und Gymnastikräume. Gästezimmer und Waschräume sind im Dachgeschoss vorgesehen. Bis 1977 waren diese Eckhäuser für den Abbruch vorgesehen, so dass hier die Bausubstanz baulich und haustechnisch erhebliche Mängel aufwies. Nebst einer generellen Instandsetzung des Gebäudes und dem Einbau von Bad und WC in jede Wohnung sind bei einem solchen Vorhaben Abrissarbeiten (Kachelöfen, Tapeten, nichttragendes Mauerwerk) sowie teilweise Fussboden- und Balkenerneuerung unvermeidlich. Hinzu kommen die neue sanitärtechnische Ausstattung des Küche-Bad-Bereichs und der Einbau von Doppelfenstern. Gebrauchte Fenster- und Türflügel können eingesetzt werden. All diese Arbeiten können in handwerklicher Selbsthilfe ausgeführt werden. Ausser beim ausgeführten Studentenwohnheim in Louvain-la-Neuve, das 1973 in Selbstbauweise, jedoch als Neubau entstanden war, versuchte seit 1977/78 die Projektgruppe der TUB bei den damals leerstehenden Eckhäusern am Wassertorplatz zu klären, wieviel Eigenleistung notwendig ist, um die späteren Mietern nach der Modernisierung senken zu können.<sup>12</sup>

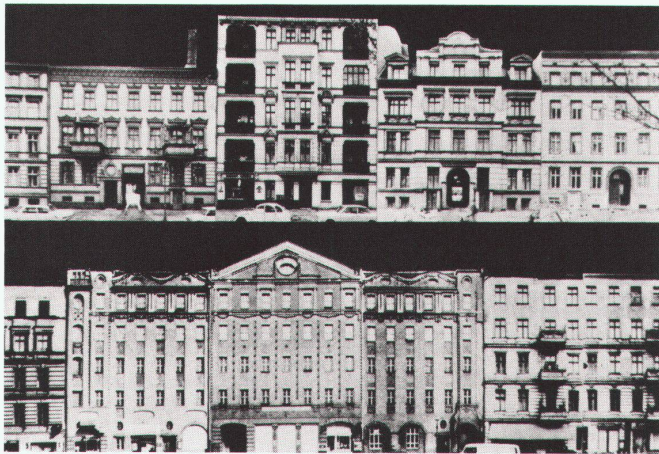
In diesem Fall wird die handwerkliche Selbsthilfe bei der Altbaumerneuerung als pädagogischer Modellversuch bei der Architektenausbildung zum erstenmal erprobt. Bei dem Kenntnisstand der Studenten



1



2



3

1 Blockinnenbereich im Sanierungsgebiet Klausener Platz, Charlottenburg

2 Zerstörte und vernachlässigte Bausubstanz, «alte» Bewertung: Abbruch total

3 Fassadenkomplexe im Sanierungsgebiet am Klausener Platz

4 Klassifikation der Strassen- und Platzräume («Berliner Atlas», 1974): Wassertorplatz–Erkelenzdamm gehören zur Raumklasse I

5 6 Kreuzberg–Bethanienviertel, Planung 1973/74: Konzept mit einer teilweisen Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz

kann jedoch die «Selbstbauweise» nicht ohne Mitwirkung und Aufsicht von Baufachleuten und Baufirmen durchgeführt werden. Die Planung der Modernisierungsmassnahmen bei den Häusern am Wassertorplatz sieht folgende Verbesserungen vor:

- wohntechnische Verbesserungen (Grösse und Zuschnitt der Wohnungen u.a.)
- bautechnische Instandsetzungen und bauphysikalische Verbesserungen (Belichtung, Sicherheit vor Diebstahl, Schallschutz u.a.)
- haustechnische Verbesserungen (Be- und Entwässerung, sanitäre Einrichtungen, Verbesserung der Kochmöglichkeiten)
- energiewirtschaftliche Verbesserungen (Einsatz von alternativen Energiequellen als Verbundsystem: Passivsystem zur Wärmerückgewinnung, d.h. Nutzung der Abluftwärme in Kombination mit einer Wärmepumpe, und aktive Massnahmen wie z.B. Wärmekraftkoppelungsanlage, Mehrbrandkessel u.a.). Erhebliche Kosten entstehen hier durch den Ausbau und die Erweiterung des Kellergeschosses sowie durch den Erwerb von technischen Anlagen
- Verbesserungen des Wohnumfeldes (Spielbereich, Werkstatt/Jugendzentrum)

Unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung der Modernisierungspraxis in West-Berlin wurden die Modernisierungsvorhaben seit Anfang der siebziger Jahre bis zuletzt – fälschlicherweise – in der Planung, Finanzierung und Ausführung stets mit den Neubauten verglichen. Einmal in Gang gesetzte, falsch verstandene Modernisierungseffektivität führte schliesslich dazu, dass das Konzept einer behutsamen, schrittweisen Erneuerung der Altbausubstanz und der Erhaltung der Bewohnerstruktur nirgendwo verwirklicht werden konnte.

Die Altbauerneuerungsmethode erfolgte etwa nach dem Motto «von der Mietskaserne zum Reihenhaushaus im Grünen». Die Bewertungskriterien für die Sanierung wurden falsch ausgewählt. Die Methode der «Kahlschlagsanierung» führte im Planungsgebiet SKS P VI «rund um die Kohlfurter Strasse», also im Bereich Kottbusser Tor, oder im Bereich Mariannenplatz P IX, wo durch das Zurückdrängen der Gewerbebetriebe Arbeitsplätze vernichtet wurden und durch den Abriss von Hinterhäusern nunmehr eine sterile Blockrandbebauung entstand, zu 200×90 m durchgrünten Innenhö-

fen.<sup>13</sup> Nach den Besetzungen von 150 Wohnungen in Kreuzberg 1980/81 wurden die früheren Bewertungskriterien, die auf Abriss der Altbau-substanzen hinzielten, zugunsten einer «schrittweisen» Modernisierung und Instandhaltung aufgegeben. Das neue Motto im schicken IBA-Konzept von 1982 für das Stadtviertel Luisenstadt in Kreuzberg heisst nun «maximaler Erhalt». In diesem Zusammenhang hat auch die senats-eigene Beratungsgesellschaft für Sanierung und Modernisierung – BSM – die Kriterien für die Bewertung den «veränderten sozialen Realitäten» sozusagen neu angepasst.<sup>14</sup>

Miron Mislin

Literatur und Anmerkungen:

- 1 H. Becker, Bethanienviertel, in: BBauBl 10/1976.
- 2 Vgl. Interview AGS vom 25. Oktober 1979 in: Wirkungsanalyse von Sanierungsmassnahmen, DIFU, Berlin 1981.
- 3 Peter Koller, Städtebauliche Erneuerung des Sanierungsgebietes Wedding, Gutachten im Auftrage des SenBauWoh Berlin, Ende 1963 (Senatsbibliothek).
- 4 Flächennutzungsplan von Gross-Berlin, Verkehrsplan 1:25 000, 1950, SenBauWoh II.
- 5 Vgl. 3. Änderungsplan vom 8. September 1972, Nr. 1, SenBauWoh, August 1973.
- 6 3. Bericht des Abgeordnetenhauses zur Stadterneuerung, Nr. 44, Anlage 2-2e; vgl. 5. Bericht zur Stadterneuerung, S. 7; 11. Bericht, Bd. II, Anl. 15.3.
- 7 Vgl. Werner March und Ilse Balg, Umsetzung von Gewerbebetrieben im Sanierungsgebiet Kreuzberg, Berlin, 25. August 1967, Gutachten im Auftrag des SenBauWoh, S. 77/78. Vgl. Hämer et al., Kostenanalyse der Modellmodernisierung von Altbauten, BMBau-Reihe 03.041, Bonn 1976. Dort werden Kostenvergleiche zwischen den Neubauten und den Altbauten, statt neue Konzepte zu entwickeln, analysiert.
- 8 Über die SKS-Planungsgruppe vgl. Bauwelt 1969, H. 41, 47, 50.
- 9 Über das Autobahn-Projekt siehe Bauwelt 1972, H. 24.
- 10 8. Bericht, S. 5; 10. Bericht, S. 33; 11. Bericht, Bd. 2, Anl. 14.1.
- 11 Der Tagesspiegel vom 17. Dezember 1980.
- 12 Vgl. Nestbau, Dokumentation des Lehrgebietes Baukonstruktion+Entwerfen, Prof. Haupt, TU Berlin, 20. April 1978 (Modernisierung am Wassertorplatz); Zwischenbericht, TUB, Mai 1980; Sanierungszeitung Kreuzberg Nr. 11, Dezember 1978.
- 13 Der Senator für Bau- und Wohnungswesen Berlin, Untersuchungsbereich P VI, 1974. Informationsbroschüre Untersuchungsbereich Mariannenplatz Nord, 1979.
- 14 IBA Berlin (H.-W. Hämer): Stadterneuerung Luisenstadt, Erneuerungskonzept P III/IX/X, Berlin 1982.

