

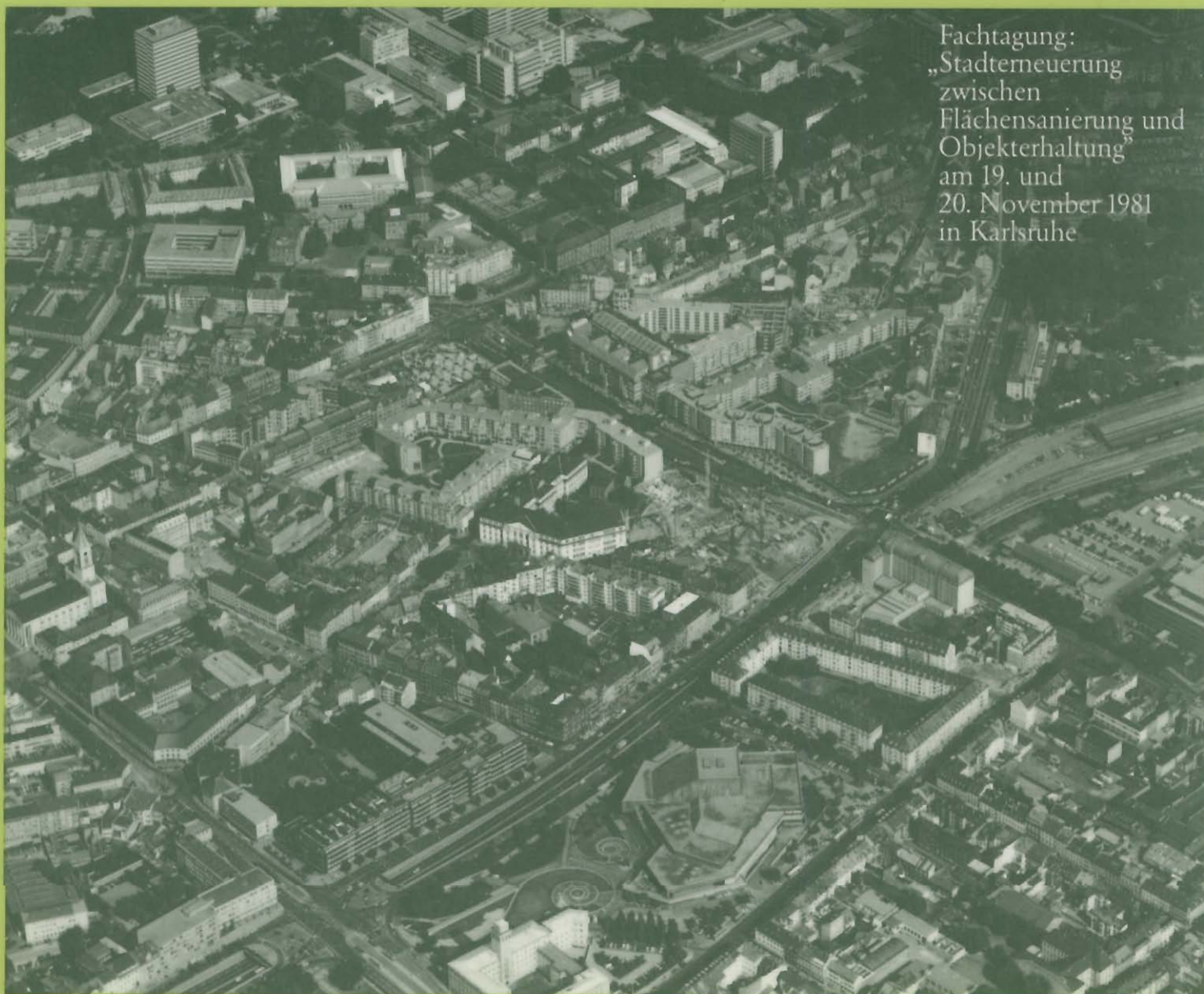
Karlsruher Beiträge

Nr. 2
Juni 1984

Herausgeber
Stadtverwaltung
Karlsruhe



Fachtagung:
„Stadterneuerung
zwischen
Flächensanierung und
Objekterhaltung“
am 19. und
20. November 1981
in Karlsruhe



Karlsruher Beiträge



Fachtagung:
„Stadterneuerung zwischen
Flächensanierung und
Objekterhaltung“
am 19. und 20. November
1981 in Karlsruhe

Auf Wunsch einer großen Zahl von Seminarteilnehmern
wurden die Beiträge der Referenten in dieser Broschüre
zusammengefaßt.

Stadt Karlsruhe
Institut für Stadtgeschichte
(Prinzhaus, Pfalzbaumuseum, Stadtmuseum)
76124 Karlsruhe

Die Veröffentlichung ist aus Mitteln des
Innenministeriums Baden-Württemberg und der Stadt
Karlsruhe finanziert.

4
Dr 3
Fack.

Stadtbibliothek Karlsruhe
Landeskundliche Abteilung

~~Stadtbibliothek Karlsruhe~~
~~— Hauptstelle —~~

Herausgeber: Stadt Karlsruhe
Umschlag und Layout: O. Then, Karlsruhe
Aufnahmen:
Luftbilder: Albrecht Brugger, Stuttgart,
freigegeben vom Reg. Präsidium Stuttgart
Nr 2/53 364, 2/46 324 C, 2/53 292
Gesamtherstellung:
Druckerei Widmann GmbH, Durlach
© 1984 Stadt Karlsruhe
ISBN 3-923314-03-5

Inhalt

Bürgermeister Sack, Karlsruhe: Begrüßung und Einführung in die Thematik	5	Oberbürgermeister Dr. Vetter, Ettlingen: Stadterneuerung und kommunale Selbstdarstellung	85
Prof. Dr. Albers, München: Flächensanierung oder Objektsanierung — echte oder falsche Alternative? Thesen aus dem Blickwinkel der Stadtplanung	9	Prof. Einsele, Karlsruhe: Möglichkeiten und Grenzen erhaltender Erneuerung	89
Dipl.-Ing. Englert, Stuttgart: Flächensanierung oder Objektsanierung — echte oder falsche Alternative? Thesen aus dem Blickwinkel des Wohnungsbaues und der Wohnungspolitik	19	Dipl.-Verw. Wirt (FH) Lenz, Karlsruhe: Über die wirtschaftlichen Aspekte unterschiedlicher Sanierungsansätze	95
Landeskonservator Prof. Dr. Gebeßler, Stuttgart: Flächensanierung oder Objektsanierung — echte oder falsche Alternative? Thesen aus dem Blickwinkel der Denkmalpflege	29	Prof. Dr. Spiegel, Hamburg: Über die sozialen Aspekte unterschiedlicher Sanierungsansätze	107
Prof. Dr. Martin, Karlsruhe: Vorstellung der Fallstudien – Karlsruhe	37	Prof. Dr. van Embden, Delft: Zum Verhältnis von Bewahrung und Veränderung – Beispiel Holland	121
Bau-Direktor Welker, Ettlingen: Vorstellung der Fallstudien – Ettlingen	73	Stadtbaurat Adrian, Hannover: Zum Verhältnis von Bewahrung und Veränderung – Beispiel Hannover	133

Begrüßung und Einführung in die Thematik

Bürgermeister Sack, Karlsruhe

Ich begrüße Sie im Namen der Stadt Karlsruhe im Bürgersaal unseres Rathauses. Ich begrüße Sie mit besonderer Freude, denn schließlich ist es keine Alltäglichkeit, daß das Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung zu einer Tagung außerhalb Münchens einlädt. Nach vieljährigen Anstrengungen um ihre Sanierung wurden die benachbarten Städte Ettlingen und Karlsruhe anschauliche Beispiele für das von Ihnen gewählte Tagungsthema: „Stadterneuerung zwischen Flächensanierung und Objekterhaltung“.

Beide Städte erfüllt es mit Stolz – ich weiß mich hier mit meinem Amtskollegen von Ettlingen, Herrn Oberbürgermeister Dr. Vetter, einig – vom Europarat als Beispielstädte der europäischen Kampagne zur Stadterneuerung auserwählt worden zu sein. Ihre Tagung erhält vor diesem Hintergrund besondere Bedeutung.

Das Institut für Städtebau und Wohnungswesen hat Sie zu dieser Fachtagung eingeladen mit folgendem Hinweis: Die Themenwahl geht von der Einsicht aus, daß die Zielvorstellungen im Städtebau in den letzten Jahrzehnten starken Schwankungen unterworfen waren. Es wird ferner auf die Pflicht langfristiger Planungsüberlegungen aufmerksam gemacht und darauf, sich auch mit dem zu beschäftigen, was jeweils nicht aktuell ist, da es im Pendelschwing der Auffassungen in den Hintergrund gedrängt ist.

Für den Politiker sind das Bemerkungen mit sehr weitreichender Bedeutung, ich meine, die erwähnten Schwankungen der Auffassungen. Vor dem Hintergrund der Sanierung des Karlsruher „Dörfle“ weiß ich, wie solche Schwankungen belasten.

Ich spreche diese Probleme an, um die Verantwortung der Planer gegenüber der Öffentlichkeit, gegenüber den Politikern und der Bevölkerung ins Gedächtnis zu rufen: Planer bilden Meinung und bereiten die Entscheidungen parlamentarischer Gremien ganz wesentlich vor. Um Ihnen diese Verantwortung, die Sie haben, zu verdeutlichen, darf ich aus einem Brief, geschrieben Ende der 60er Jahre, eines anerkannten

Architekten und Planers an die Stadt Karlsruhe zitieren:

„Daß noch kein Vorbild à la Karlsruhe zu finden ist, liegt daran, daß die hierfür erforderlichen Voraussetzungen nirgendwo so angeboten werden können. Hierin liegt aber gerade der einzigartige Glücksfall Ihres Projektes einer mustergültigen Stadtsanierung und die Verwirklichung dieses ersten bedeutenden Beispiels in Europa kann die Stadt Karlsruhe mit besonderem Stolz erfüllen; seine hoffentlich alsbaldige Präsentation wird Ihrer Stadt städtebaulich wieder einen besonderen Rang einbringen, wie schon mal bei ihrer Gründung“.

Die Großartigkeit der Argumentation entsprach den großartigen und gewalttätigen Bauvorstellungen, die damals diskutiert wurden. Ich bin sicher, daß Sie in einem der hier anstehenden Vorträge die seinerzeitige Planung zu Gesicht bekommen werden und ich darf Sie bitten, sich dann an die soeben zitierten großen Worte zu erinnern.

Wir können uns glücklich schätzen über den Tatbestand, daß damals verantwortungsvolle Bürger – Fachleute auch der Universität – in dieser Stadt bei Bekanntwerden der großartigen Pläne Alarm geschlagen haben. Über die Motivation dafür wollen wir hier nicht reden. Oberbürgermeister Günther Klotz jedenfalls hat daraufhin keine regionale Lösung gesucht, sondern die Auslobung eines internationalen Wettbewerbes veranlaßt.

Das Ergebnis des nachfolgenden Ringens um die dieser Stadt angemessene Lösung ist z.Zt. in Fertigstellung begriffen. Sie werden es im Verlauf dieser Tagung besichtigen können.

Inzwischen ist die von mir in Erinnerung gerufene Großartigkeit kein Gegenstand der Diskussion mehr. Auch die Fachleute haben sich abgewandt, wobei sie aber nicht verzichten, ihre heutigen Überlegungen auch wieder sehr vehement zu verkaufen. Dabei stelle ich die Notwendigkeit, aus Überzeugung zu handeln, nicht in Abrede. Große städtebauliche Leistungen sind Überzeugungstaten: Nehmen Sie Männer wie Weinbrenner, Schuhmacher, May und viele andere.

Ihre Diskussion befaßt sich mit dem dialektischen Verhältnis von Flächensanierung und Objekterhaltung. Es sind keine Gegensätze, sondern fruchtbare Ergänzungen, wie wir hier in Karlsruhe und Ettlingen sehen.

Zum besseren Verständnis dessen, was hier in Karlsruhe vor sich geht, möchte ich Ihnen einige historische Begebenheiten darlegen: Die Stadt Karlsruhe ist eine junge Stadt. Sie wurde im Jahre 1715 im barocken Selbstverständnis eines Markgrafen gegründet. Diejenigen, die beim Aufbau dieser neuen Stadt wesentlich mithalfen, wohnten in einer Handwerkersiedlung außerhalb der Stadt „Klein-Karlsruhe“ – bei den Einheimischen das „Dörfle“ genannt. Im Jahre 1812 erfolgte die Eingemeindung nach Karlsruhe. Die Stadt nahm das „Dörfle“ widerwillig auf. In der zeitgenössischen Literatur ist über das „Dörfle“ zu lesen: „An Karlsruhe schließt sich ein Dörfchen an, welches „Klein-Karlsruhe“ heißt. Dieses Nest dient zu nichts, als den Plan der Stadt ganz zu verunstalten. Es ist unregelmäßig gebaut und hat lauter kleine schlechte Häuschen, die nicht den Namen von Häusern, nur den von Baracken verdienen“.

Es waren Hütten. Das meiste war zusammengeschustert. Von Wohnhygiene keine Rede. Licht und Luft hatten es schwer durchzukommen. Natürlich war es ein Teil unserer Stadtgeschichte! Aber Geschichte bedeutet nicht Stillstand, sondern auch Fortschreibung.

Aufgrund der sehr mißlichen Situation stellte die Stadt Karlsruhe schon in den 20iger Jahren erste Sanierungsüberlegungen an. Sie scheiterten jedoch an den damaligen finanziellen Gegebenheiten. 10 Jahre nach dem Ende des 2. Weltkrieges griff die Stadt den Gedanken der Erneuerung des „Dörfle“ erneut auf. Der noch vor dem Kriege begonnene Grunderwerb wurde nun verstärkt vorangetrieben. Die Stadt hat dafür in den folgenden Jahren Millionenbeträge aufgewendet.

Stadterneuerung wurde ja in erster Linie als Neubau und Siedlungsplanung verstanden.

Ich meine, daß unsere Karlsruher Sanierung ganz entscheidend dazu beigetragen hat, diese Inhalte zu

hinterfragen. Sie werden mir abnehmen, daß ich mich ganz entschieden gegen all die Neunmalklugen zur Wehr setze, die so tun, als hätten sie um die Probleme schon immer gewußt. Denn erst nach Freilegen unserer großen Flächen erkannte alle Welt Wert und Unwert derartiger Maßnahmen, um dann in dieser Erkenntnis ausschließlich Unwerte zu diagnostizieren! Es wäre für Sie und uns sicher nicht uninteressant, die Beurteilung aller Vorgänge im Zusammenhang mit dieser Sanierungsmaßnahme aus der Sicht nachfolgender Generationen zu kennen.

Ich habe vorhin auf die finanziellen Aspekte der Stadterneuerung hingewiesen. In Anbetracht der derzeitigen finanziellen Verhältnisse in Bund und Land haben wir Verständnis für den allenthalben vorgetragenen Willen zum Sparen.

Auch wir sparen. Darum trifft es uns hart, wenn wir zur Kenntnis nehmen müssen, daß die für diese Stadt-sanierung in Aussicht gestellten Mittel des Bundes und des Landes um zwei Drittel gekürzt werden. Die Tatsache aber, daß eine Lösung auch nur der dringenden städtebaulichen Probleme in unserem Land 700 Milliarden DM kosten, macht klar, daß die öffentlichen Hände weit überfordert sind. Es wird notwendig werden, daß die Erwartungshaltung aller Beteiligten sich den ökonomischen Gegebenheiten unterordnet. Die genannte Zahl von 700 Milliarden DM weist heute ganz besonders auf die Verantwortung aller an der Stadterneuerung Beteiligten hin. Wir müssen auch in diesem Bereich abrücken von der verbreiteten Vorstellung, die öffentliche Hand sei die nimmermüde, von allen zu melkende Kuh. Die politisch Agierenden müssen aber auch davon Abstand nehmen, Anspruchsdenken zu wecken und dem Bürger einzureden, die öffentliche Hand müsse für alles und alle finanziell eintreten.

Die Erneuerungstätigkeit in den Städten und Gemeinden muß sich den beschriebenen Umständen anpassen. Suchen Sie auch nach kleinen Schritten und vielleicht schmalen Wegen mit, wie Stadterneuerung betrieben werden kann. Die Städte und Gemeinden

aber müssen zum Bürger hin, ihn gewinnen und überzeugen, ihm das Wissen zur Verfügung stellen, ihm raten, ihn beraten. Die Stadterneuerung bleibt Zukunftsaufgabe, um die Städte lebensfähig zu erhalten.

Ich danke Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.

Thesen aus dem Blickwinkel der Stadtplanung

Prof. Dr. Albers, München

Die beiden Themenbegriffe sind als Schlagworte in der Diskussion jedermann geläufig, sollten aber doch wohl kurz definiert werden. Unter Flächensanierung ist ein vollständiger oder weitgehender Abbruch der alten Bausubstanz zu verstehen. Der Antrieb dazu kann einerseits aus der mangelnden Qualität der Substanz, andererseits aus strukturellen Mängeln in der Anordnung und Erschließung dieser Bebauung erwachsen; häufig kommen beide Anlässe zusammen. In beiden Fällen ist das Ziel einer anschließenden Neubebauung impliziert mit einer Nutzung, die der bisherigen in den Grundzügen entspricht, wenn auch häufig unter bestimmten, aus der Situation sich ergebenden Veränderungen. Von Flächen-„Sanierung“ sollte man dann nicht mehr reden, wenn das Gelände zugunsten einer anderen Nutzung – etwa einer Verkehrsstraße oder einer Fabrikerweiterung – abgeräumt wird; hier wäre eher der Begriff des „Stadtumbaues“ am Platze.

Objektsanierung heißt demgegenüber das Bemühen um das Einzelgebäude mit dem allgemeinen Ziel seiner Erhaltung; sie schließt auch Abbruch und Ersatz durch Neubau ein, aber nicht als Normalfall – und nicht unter grundsätzlicher Veränderung des alten Bau- und Straßengefüges. Eine solche Vorgehensweise führt im städtebaulichen Maßstab zu dem, was man „erhaltende Erneuerung“ zu nennen pflegt; für unsere Diskussion sind die beiden Begriffe weitgehend austauschbar.

Offenkundig geht es bei diesen beiden Ansätzen um unterschiedliche Wege, wie man ein Stadtgefüge sich wandelnden Bedürfnissen anpassen kann, und in der Geschichte der Stadtplanung gibt es Beispiele für beide Ansätze, wenn auch seit den bekannten Sanierungsmaßnahmen in Paris um die Mitte des vorigen Jahrhunderts die Flächensanierung quantitativ im Vordergrund gestanden hat.

Sie schien auch in den sechziger Jahren unseres Jahrhunderts der geeignete Weg, überalterte Gebäude und Stadtstrukturen zu ersetzen. Um diese Zeit regte sich die erste Kritik an einem solchen Vorgehen, und in den siebziger Jahren setzte sich das Konzept der erhalten-

den Erneuerung als offenbar allgemein anerkannte Strategie der Stadterneuerung durch. Der Pendelschwung ging soweit, daß bereits der Begriff der „Flächensanierung“ heute mit einem negativen Inhalt aufgeladen ist und nur unter deutlichen Anzeichen des Abscheus in den Mund genommen zu werden pflegt.

Solche Einseitigkeiten hat es im Städtebau häufiger gegeben – Konzepte, die auf bestimmte Situationen geboren und auf bestimmte Probleme zugeschnitten sind, gewinnen plötzlich Allgemeingültigkeit, werden zu einer Art Dogma. Spätestens nach wenigen Jahrzehnten, manchmal schon nach ein paar Jahren, verlieren sie ihren Glanz und gelten günstigstenfalls noch als eine Möglichkeit unter anderen. Wer schon einige Jahrzehnte im städtebaulichen Geschäft ist, hat mehrere Beispiele dieser Art erlebt: die Nachbarschaftseinheit, die Verdichtung und Verflechtung, die Erfassung der Stadt im Computermodell. Wer wie ich der Meinung ist, daß ein gewisses Maß von Kontinuität im Städtebau einen Wert bedeutet, kann vernünftigerweise gar nichts anderes tun, als den jeweils in Mode befindlichen Tendenzen kritisch gegenüberzutreten, um damit eben jene Einseitigkeiten abzubauen. Unter dieser Prämisse soll hier also die Polarität von Flächensanierung und Objektsanierung behandelt werden.

Zum Verständnis der heutigen Situation im Städtebau und insbesondere in der Stadterneuerung scheint mir ein Rückblick auf die Entwicklung dieses spezifischen Aufgabengebietes innerhalb der Stadtentwicklung unerläßlich. Jahrhundertlang hatte sich Stadterneuerung mehr oder minder selbsttätig vollzogen – als Ersatz von Einzelbauten oder auch als mehr oder minder großflächiger Neubau nach Kriegs- und Brandzerstörungen, in Einzelfällen auch als Maßnahme der Repräsentation, wie etwa der Bau der Uffizien in Florenz. Im 19. Jahrhundert, mit dem großen Stadtwachstum im Zuge der Industrialisierung, wurde Stadterneuerung zum Gegenstand der Planung – am spektakulärsten bei der Umgestaltung von Paris durch Haussmann unter Napoleon III. Die „Assanierung“ – wie sie

zunächst in Anlehnung an den französischen Begriff hieß (und in Österreich noch heute heißt) – bezog sich auf die Beseitigung vorindustrieller Bausubstanz, die um so dringlicher erschien, je prekärer die hygienischen Zustände wurden. In Deutschland ist wohl eines der bekanntesten Beispiele dieser Art die Sanierung der sogenannten „Gängeviertel“ im Hamburger Stadtkern, deren Notwendigkeit durch eine Cholera-Epidemie um die Jahrhundertwende ins Rampenlicht gerückt wurde.

Während in den drei Städtebaulehrbüchern des 19. Jahrhunderts, die in deutscher Sprache erschienen sind, – Baumeister 1876, Sitte 1889, Stübben 1890 – noch keine ausdrücklichen Hinweise auf die Sanierung von Baugebieten enthalten sind, nahm sich Stübben in der 2. Auflage seines Buches (1907) – vielleicht mit unter dem Eindruck der verstärkten Diskussion um dieses Problem – des Themas an: „Es gibt auch zahlreiche Baulichkeiten, Winkelgassen und Ortsteile, gesundheitswidrig und verkehrswidrig, welche nicht bloß keine Schonung verdienen, sondern dem alsbaldigen Abbruch zu überweisen sind, um Luft, Licht und Verkehr auf Grund neuer Straßen- und Blockpläne den Bewohnern zuzuführen.“

Bei diesen Sätzen haben dem Verfasser zweifellos Situationen vorgeschwebt, die in Altstädten durch vorindustrielle Bausubstanz geprägt waren; um die gleiche Zeit indessen begegnen wir einem wachsenden Interesse an der Erhaltung solcher vorindustrieller Bebauung und einer zunehmenden Kritik an der Gründerzeitstadt. Das erste Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts ist durch ein deutliches Umdenken gekennzeichnet – damit dem achten Jahrzehnt, das gerade hinter uns liegt, nicht unähnlich: Was in den letzten 20 bis 30 Jahren gebaut worden war, erscheint plötzlich sowohl unter dem Blickwinkel der städtebaulichen Ordnung – „Geometerstädtebau“ – als auch unter dem der architektonischen Ausprägung – „unschöpferischer Stilwirrwarr“ – als verfehlt und verwerflich. Die Großstadtkritik erlebt einen Höhepunkt – übrigens auch in der Dichtung und der Bildenden Kunst –, der Glaube an eine der Stadtent-

wicklung innewohnende Tendenz zum Fortschritt wird erschüttert.

Dementsprechend ändern sich die Prioritäten der Sanierung: Nun erscheinen die – inzwischen natürlich auch seltener gewordenen – Gebäude aus der vorindustriellen Zeit schützenswert, während die nach 1850 entstandene Bebauung zur Zielscheibe der Kritik wird und im Grunde als abbruchwürdig gilt, auch wenn die Diskussionen darüber noch Theorie bleiben. Während sich in Hamburg die letzten Abbrüche der Gängeviertel vollziehen und Platz schaffen für Bürohäuser wie das Chilehaus und das Ballinhaus, aber auch für neue Arbeiterwohnungen in der sogenannten Neustadt, laufen Bemühungen um „Altstadtgesundung“ – etwa in Frankfurt am Main und Kassel – an, bei denen es um Teilabbrüche und Blockauskernungen unter Erhaltung der wertvollen historischen Bauten (nicht nur der Baudenkmäler) geht. Die Zeitschrift „Der Städtebau“, inzwischen infolge der Wirtschaftskrise zu einer Beilage zu Wasmuths Monatsheften für Baukunst geschrumpft, hat in den späten dreißiger Jahren zwei typische Schwerpunkte: einerseits den verordneten NS-Repräsentationsstädtebau, andererseits sachliche und unideologische Diskussionen um die Sanierungsnotwendigkeiten. Auch die Akten des Münchner Hochbauamtes verzeichnen aus dem Jahre 1939 die ersten Untersuchungen über zwei sanierungsbedürftige Innenstadtegebiete.

Die erste ausschließlich der Stadterneuerung gewidmete Buchveröffentlichung – Schillings „Innere Stadterweiterung“ von 1921 – beschreibt bereits das Phänomen der Konzentration von Büronutzungen im Stadtkern („City-Bildung“) mit den daraus folgenden Verdrängungserscheinungen; 1925 veröffentlicht eine Gruppe amerikanischer Wissenschaftler – Park, Burgess und McKenzie, Exponenten der „Chicago School of Sociology“ – ein Buch unter dem Titel „The City“, in dem die Gesetzmäßigkeiten solcher Verdrängungsprozesse mit den daraus resultierenden wirtschaftlichen Anreizen zur Slum-Bildung durch Vernachlässigung der Gebäude dargestellt werden. 1942 veröffentlicht der Schweizer

Architekt Hans Bernoulli, der in den dreißiger Jahren auch in Berlin gebaut hatte, eine Schrift, „Die organische Erneuerung unserer Städte“, in der er die Übernahme des städtischen Bodens in öffentliches Eigentum und die Ausgabe von Erbbaurechten vorschlägt, in dem Sinne, daß die Erbbaurechte für ein bestimmtes Quartier jeweils gleichzeitig auslaufen, um damit die Möglichkeit zu einer vollständigen Neustrukturierung zu geben – ein Rezept für Flächensanierung par excellence. Ihm liegt der Gedanke zugrunde, daß nach Ablauf einer solchen Erbbauperiode – es wird von 80 Jahren gesprochen – Bausubstanz und Stadtstruktur so veraltet seien, daß beide einer umfassenden Neukonzeption bedürften.

Nach dem Kriege werden zunächst alle solche Überlegungen unter dem Druck der Wohnungsnot zurückgedrängt; noch 1955 schreibt Eggeling – damals in Hannover – Sanierung werde erst eine Aufgabe der nächsten Generation sein können. Indessen beginnen schon ab 1960 Sanierungsüberlegungen Gestalt anzunehmen; in einzelnen Städten werden auch solche Maßnahmen mit kommunalen Mitteln durchgeführt.

Die Zielvorstellungen solcher Sanierungsmaßnahmen entsprechen dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt; Beispiele großflächigen Strukturwandels in kriegszerstörten Gebieten – vom Constructa-Block in Hannover über die Holtenauerstraße in Kiel bis zum Hansaviertel in Berlin gelten als Vorbilder für die künftige Umgestaltung der gründerzeitlich bebauten Gebiete. Die gleiche Tendenz ist in England zu erkennen – so beim Neuaufbau des Stadtteils Lansbury, der beim „Festival of Britain“ 1951 als Musterbeispiel gezeigt wird.

Eine spezifische Entwicklung vollzieht sich in den Vereinigten Staaten, wo großflächige Slum-Sanierungen weitgehend durch kommunalwirtschaftliche Überlegungen zur Erhöhung der lokalen Steuerkraft ausgelöst werden; die dadurch ausgelöste Verdrängung der Bewohner, für deren Unterbringung kaum Vorsorge getroffen wird, führt zu heftiger Kritik unter sozialen

Gesichtspunkten (Schlagwort „Urban Renewal – Negro Removal“). Weite Verbreitung findet solche Kritik auch unter allgemein städtebaulichen Gesichtspunkten durch das Buch von Jane Jacobs (Tod und Leben großer amerikanischer Städte, 1961), in dem das vollständige Abräumen von Sanierungsgebieten als sozial und wirtschaftlich nicht vertretbar angeprangert wird. Jane Jacobs legt überzeugend dar, welche Rolle alte Gebäude gerade für die Aufrechterhaltung des Wirtschaftsgefüges spielen und welche sozialen Härten ihr Abbruch mit sich bringen kann.

In der Bundesrepublik begann kurz nach Verabschiedung des Bundesbaugesetzes das Nachdenken über gesetzliche Regelungen für jene Gebiete, die – in der Terminologie des BBauG – städtebauliche Mißstände aufwiesen. Der erste Ansatz zur Gesetzgebung unter Bundesminister Lücke scheiterte am Bundesfinanzminister, der keine Mittel für die Abdeckung der unrentierlichen Kosten bereitstellen zu können meinte; erst im vierten Anlauf wurde das Gesetz 1971 vom Bundestag verabschiedet.

Das Städtebauförderungsgesetz ist noch bestimmt vom Grundgedanken der sechziger Jahre (in denen es ja auch konzipiert wurde): nach Lösung des quantitativen Problems kommt jetzt die Verbesserung der Wohnqualität an die Reihe; die menschenunwürdige Gründerzeitstadt wird zügig ersetzt durch Neubauten, was zugleich der Auslastung der Kapazität der Bauindustrie und der Bauträger entgegenkommt. Ein typisches Beispiel für diese Denkweise stellen die 1963 von den deutschen Städtebaulehrstühlen angestellten Überlegungen zur Sanierung des Wedding in Berlin dar, bei der nur ganz wenige an einen schrittweisen Übergang, an Kontinuität, Fortschreibbarkeit und Interpretierbarkeit des Konzeptes gedacht hatten; für die meisten stellte der zu berücksichtigende Bestand keinen Anknüpfungspunkt, sondern lediglich einen Störfaktor dar. Viele andere Sanierungsüberlegungen gingen in genau die gleiche Richtung. So wie man das zerstörte Hansaviertel durch eine völlig neue Struktur ersetzt

hatte, so würde man es auch künftig bei Sanierungsmaßnahmen halten. Eine erste Ausnahme stammt allerdings auch aus Berlin: Werner Marchs und Ilse Balgs Überlegungen zur Sanierung einiger Blöcke in Kreuzberg zielen auf erhaltende Erneuerung, zwar mit Abbruch der Hinterhäuser, aber unter weitgehender Bestandssicherung einschließlich der im Blockinneren ansässigen Betriebe: unter den gegebenen Verhältnissen zweifellos eine überzeugende Lösung.

Der Kritik an der Flächensanierung boten sich mehrere Ansatzpunkte, wobei der soziale zunächst wohl im Vordergrund stand: Es werden billige Wohnungen vernichtet, um teuren Platz zu machen – der quantitative Ausgleich kann nicht darüber hinwegtäuschen, daß hier der Teilmarkt der preisgünstigen Wohnungen eingeengt, der der teuren erweitert wird. Erst dann kam ein ästhetisches Argument hinzu: Die neuen Anlagen seien steril, langweilig, wenn nicht gar unmenschlich, während die Gründerzeitbebauung noch Charakter, Individualität, ästhetischen Reiz besäße – Posener spricht von Winkeln, in denen sich Leben einnisten könne.

Nicht nur die Architektur der Moderne, sondern auch die städtebaulichen Ordnungsprinzipien kamen in Verruf; die einst geschmähte Korridorstraße wurde wieder entdeckt, erschien nun viel besser als das unverbindliche Herumstehen von mehr oder minder geschickt konzipierten freiplastischen Baukörpern. So ging die Wiederentdeckung von Gestaltungsprinzipien des 19. Jahrhunderts Hand in Hand mit einer neuen Würdigung der Architektur, die dann auch dazu führte, daß die Denkmalpflege sich der sonst nur partiell betriebenen Unterschutzstellung des späten 19. Jahrhunderts anzunehmen begann.

So war es im wesentlichen eine Neubewertung des historischen Bestandes unter sozialen und ästhetischen Gesichtspunkten, welche die Flächensanierung in Vierteln des 19. Jahrhunderts, wie sie in den Großstädten die wesentlichen Problemgebiete darstellten, als Lösungsweg zweifelhaft machte. Mehr und mehr

gewann man den Eindruck, daß der Erfolg nicht immer dem Aufwand entspräche – und auch dies im doppelten Sinne. Einerseits ging es um die Kosten für die Ordnungsmaßnahmen; wurde in der Mitte der sechziger Jahre – bei der Auswertung der erwähnten Vorschläge für den Wedding – schlicht davon ausgegangen, daß eine Instandsetzung, die mehr als 70 % des Neubaupreises koste, sich nicht lohne, so wurde in den siebziger Jahren wesentlich differenzierter argumentiert. Zugleich traten ästhetische Erwägungen neben die wirtschaftlichen; in der öffentlichen Meinung war der Kurs der modernen Architektur und ihres Formenschatzes so tief gesunken, daß man nicht mehr erwartete, eine neue Bebauung werde gestalterisch der alten vorzuziehen sein. Kennzeichnend für diesen Gesinnungswandel ist ein Denkmalschutzplakat, das eine Reihe freundlicher, aber durchaus belangloser Gründerzeitfassaden darstellt, von denen eine offensichtlich vom Abbruch bedroht ist – was zehn Jahre zuvor niemand bedauert hätte.

Wie steht es also heute – nach diesem Überblick über die Entwicklung – um Sanierungsprobleme und Sanierungsziele? Bei dem Versuch einer Antwort empfiehlt es sich zu unterscheiden zwischen der Großstadt einerseits, der Klein- und Mittelstadt andererseits. Städtebauliche Mißstände und damit Sanierungsbedürftigkeit liegen für diese beiden Stadtkategorien auf verschiedenen Gebieten und erfordern unterschiedliche Strategien.

Die Großstadt weist in der Regel kaum noch vorindustrielle Bausubstanz auf, und wenn diese nur einigermaßen wertvoll ist, steht sie unter Denkmalschutz; sie konstituiert nur in Ausnahmefällen – Regensburg, Lübeck – ein Sanierungsproblem. Die Hauptsorgen der Großstadt liegen vielmehr bei den Gründerzeitvierteln mit ihren Gemengelagen und ihrem hohen Überbauungsgrad. Auch die Wiederaufwertung der lange verpönten Blockstruktur führt nicht an der Tatsache vorbei, daß sie unübersehbare Nachteile hat – von der Wohnungsorientierung über die Stellplatzprobleme bis zum Freiflächenmangel. Sie kann in einigen Fällen

durch Objektsanierung deutlich verbessert werden – wie es etwa Hämer im Block 118 in Berlin-Charlottenburg gezeigt hat. Aber hier boten der geräumige Grundstückszuschnitt und die großbürgerlichen Wohnungen der Jahrhundertwende besonders günstige Voraussetzungen für erhaltende Erneuerung; in den älteren und engeren Kleinwohnungsblöcken sieht es viel schlechter aus. Derartige Altbaugebiete, die meist eng den Stadtkern umgeben, sind heute zugleich Entleerungsgebiete mit dem Resultat einer bedenklichen sozialen Segregation. Wie weit das Ziel, sie durch erhaltende Erneuerung wirklich wieder attraktiv zu machen, erreichbar ist, läßt sich nur im Einzelfalle beurteilen; ich sehe keinen rechten Anlaß, diese Frage überwiegend und langfristig positiv zu beurteilen.

Noch eine Gebietskategorie sollte für die Großstädte ins Blickfeld kommen – die weiter außen gelegenen, meist niedrig bebauten Erweiterungsgebiete der Jahrhundertwende im „Gartenstadttypus“, wenn man diese Bauweise vereinfachend so nennen darf. Auch diese Bauten nähern sich schon einem ehrwürdigen Alter, und auch hier scheint es mir keineswegs sicher, daß man am Ende ihres ökonomischen Lebens die gleiche Grundstruktur des Siedlungsgefüges wird beibehalten wollen. Vielfach sind deutliche Tendenzen zur Verdichtung erkennbar, die eines ordnenden Konzeptes bedürfen.

In Klein- und Mittelstädten sind die städtebaulichen Mißstände meist von anderer Art. Sie treten normalerweise in den Stadtkernen auf und ergeben sich aus der Kollision von historischer Struktur und vorindustrieller Bausubstanz mit den Verkehrs- und Nutzungsansprüchen der Gegenwart. Nun erfreuen sich die Gebäude aus vorindustrieller Zeit schon seit längerem einer höheren Wertschätzung als die des 19. Jahrhunderts, und auch der gestalterische Rahmen historischer Stadtkerne galt schon lange als erhaltenswert. Noch stärker schlug die Tatsache zu Buch, daß in Klein- und Mittelstädten Mißstände solcher Art in der Regel eher punktuell gestreut als flächenhaft konzentriert auftreten, so

daß das Werkzeug des Städtebauförderungsgesetzes, das ja auf eine Heraushebung bestimmter Gebiete aus dem übrigen Stadtbereich und die Einsetzung einer räumlich und zeitlich begrenzten Sonderregelung gerichtet ist, hier nur sehr bedingt anwendbar ist. Wer je in einer Klein- oder Mittelstadt Sanierung betrieben hat, weiß, daß es dort weitgehend um individuelle und punktuelle Maßnahmen geht, wenn ein Mißstand beseitigt oder Erneuerung in Gang gebracht werden soll.

Das bedeutet, daß man in der Klein- und Mittelstadt in aller Regel dem Grundgedanken folgen kann, Sanierungsmaßnahmen als Auslöser für einen Prozeß der schrittweisen Selbsterneuerung einzusetzen. Es ist heute ja ein weithin akzeptiertes Ziel von Sanierungsmaßnahmen, ein Gebiet in den Stand zu setzen, sich künftig selbst zu erneuern – durch Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen der Eigentümer, ohne daß es dazu öffentlicher Initiative und öffentlicher Unterstützung bedürfe. Es soll also gleichsam ein Nachholbedarf befriedigt werden, der dann dem Sanierungsgebiet die gleichen Startchancen gibt wie einem „gesunden“ Stadtgebiet.

Das ist sicher ein überzeugender Gedanke – dort nämlich, wo man die Grundstruktur eines Gebietes als langfristig tragfähig für die erwünschte Entwicklung beurteilt und deshalb keine Veränderung ins Auge fassen will. Diese Ausgangslage scheint mir aber keineswegs immer gegeben zu sein – vor allem nicht unter großstädtischen Verhältnissen.

Das führt uns zum Problem des strukturellen Entwicklungskonzepts für die Stadt und zu seiner zentralen Bedeutung für die Erneuerungsplanung.

Blicken wir noch einmal auf die Hauptkategorien der Sanierungsaufgaben nach dem Städtebauförderungsgesetz, so haben wir es einerseits mit dem Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu tun, andererseits mit der Nichterfüllung von Aufgaben, die einem Gebiet nach seiner Lage und Funktion obliegen. Es ist klar, daß diese beiden Sachverhalte in sehr unterschied-

lichem Maße objektivierbar sind; während die Qualität der Wohn- und Arbeitsverhältnisse leicht erkennbar und an bestimmten Kriterien und Indikatoren ablesbar ist, hängt die Art der zu erfüllenden Aufgaben entscheidend von der Planungskonzeption ab, ist damit deutlich auch unterschiedlicher Interpretation oder alternativer Willensbildung zugänglich.

Geht man diesen beiden Kriterien und ihrer Vereinbarkeit noch etwas genauer nach, so stellt sich heraus, daß sie kausal wenig miteinander zu tun haben: auch bei einwandfreien Wohnverhältnissen kann ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt sein, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen – dann nämlich, wenn sich seit seiner Entstehung das Strukturgefüge der Stadt – Größe, Nutzungsverteilung, Verkehrsnetz – so wesentlich verändert hat, daß ein solches Gebiet beispielsweise zentrale Funktionen übernehmen müßte. Allerdings wird heutzutage die Planung in aller Regel versuchen, die stadtstrukturelle Entwicklung anders zu lenken, um den politischen Schwierigkeiten einer solchen Umwandlung aus dem Wege zu gehen, aber ignorieren kann sie solche Ansprüche sicher nicht. Das würde in diesem Falle bedeuten, daß die Aufgaben, die man dem betreffenden Gebiet im Stadtgefüge hätte zuweisen wollen, dann an anderer Stelle erfüllt werden müssen, wenn die Gesamtentwicklung der Stadt keinen Schaden leiden soll.

Analog dazu kann ein Gebiet schlechte Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufweisen, ohne im übrigen Funktionsschwächen zu zeigen; ja, man könnte sich sogar Situationen vorstellen, in denen man nur sehr ungern eine Sanierung einleitet, weil die fast unvermeidlichen Verdrängungsprozesse zu Rückwirkungen auf andere Stadtteile und damit zu stadtstrukturellen Folgen führen, deren Nachteile den Vorzügen der Sanierung zumindest die Waage halten könnten.

Das bedeutet, daß man in der Praxis die Aspekte der Stadtstruktur und der gebietsspezifischen Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht trennen kann, sondern im Zusammenhang sehen muß. Es bedeutet zugleich, daß

man sich im Grunde bei allen baulichen und Nutzungsänderungen – mögen sie auf private Initiative zurückgehen oder durch Sanierungsplanung ausgelöst sein – über die stadtstrukturellen Konsequenzen Rechenschaft geben muß. Denn die Ziele der Stadterneuerung erschöpfen sich ja nicht in der Beseitigung von Schwächen und Mißständen, sondern sie verlangen vielmehr nach einer positiven Aussage; diese Aussage aber muß in ein Gesamtkonzept der Stadtentwicklung eingebunden sein. Eingebunden: das heißt nicht etwa deduktiv allein aus einem solchen Konzept abgeleitet, sondern natürlich auch auf eine sehr gründliche Auseinandersetzung mit dem Potential dieses Gebietes, mit seiner Leistungsfähigkeit im Rahmen der Gesamtstadt gestützt.

Es ist klar, daß es dabei zu erheblichen Konflikten kommen kann, die nicht nur zwischen den speziellen Erneuerungs- oder Umbauwünschen des Investors und den von der Stadt vertretenen öffentlichen Belangen entstehen können, sondern auch zwischen den verschiedenen von der Stadt selbst zu verfolgenden Zielen. Diese Ziele lassen sich in der Regel in drei Kategorien gliedern:

- die Verbesserung der Lebensverhältnisse für die in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen,
- die Verbesserung von wirtschaftlichen Funktionen und alltäglichen Lebensabläufen,
- und die Erhaltung von baulicher Substanz und städtebaulicher Struktur im Interesse von Kontinuität und Identität.

Mit den ersten beiden Kategorien sind wir wieder bei den beiden Sanierungstatbeständen gemäß Städtebauförderungsgesetz, die dritte umreißt ein Anliegen, das von der Denkmalpflege, aber auch von einer geschichtsbewußten Stadtplanung verfolgt zu werden pflegt.

In früheren Jahrzehnten hat man offenbar verschiedentlich gehofft, Stadterneuerung könne allen diesen Anliegen gleichzeitig gerecht werden: dem sozialen Ziel

verbesserter Lebensqualität, dem für die Stadtwirtschaft wichtigen Ziel der Funktionsverbesserung, dem kulturellen Ziel der Bewahrung von Substanz und Struktur. Die neueren Entwicklungen haben indessen gezeigt, daß diese Ziele keineswegs immer miteinander vereinbar sind: in einem historischen Wohngebäude mag eine Wohnnutzung heute entweder nicht mehr zumutbar sein – wegen mangelnder Belichtung und Besonnung – oder, wie vielleicht in einem gotischen Patrizierhaus nach Art des Runtingerhauses in Regensburg, nicht mehr zu bezahlen sein; eine funktionell dringend notwendig erscheinende Neuordnung der Verkehrserschließung mag den strukturellen Zusammenhang wertvoller alter Gebäudegruppen unterbrechen; der Wunsch nach Erhaltung der Bevölkerung am gleichen Standort und damit nach Sicherung niedriger Mieten mag dringend wünschenswerte funktionelle Verbesserungen ausschließen.

Wenn nun in jedem Falle eines dieser Ziele die eindeutige Priorität hätte, dann ließe sich wohl ein rationaler Weg des Handelns festlegen. Liegt das maßgebende Ziel in der Erhaltung bedeutender historischer Substanz und können die Bewohner in diesen Gebäuden nicht zu angemessenen Bedingungen untergebracht werden, so wird man meist die gesamte Nutzung ändern, zumindest aber die Bewohnerschicht austauschen müssen. Geht es dagegen eindeutig um die Verbesserung der Lebensverhältnisse, dann sind alle Eingriffe in die Substanz und in das funktionale Gefüge ausschließlich unter diesem Gesichtswinkel zu sehen und durch ihn gerechtfertigt. Aber so einfach liegen die Dinge in der Wirklichkeit meist nicht; man wird es vielmehr häufig mit einer Kombination aller drei Ziele zu tun haben, und man wird abwägen müssen, welches Gewicht man jedem von ihnen zuerkennt. Liegt die Priorität bei der Verbesserung der Lebensverhältnisse, so kommt ein besonderes Problem hinzu: auch wenn keine Kollision mit anderen Zielen eintritt, schlagen sich in der Regel die Kosten von Verbesserungsmaßnahmen in Mieterhöhungen nieder, die zur Verdrängung

der Bewohner führen und damit dem ursprünglichen Zweck zuwider laufen können.

Dieser Überblick läßt erkennen, daß es Situationen geben kann, in denen das Verfahren der Objektsanierung – der erhaltenden Erneuerung – den anstehenden Problemen nicht gerecht zu werden vermag, weil eine gründlichere Neuordnung unerlässlich ist.

Ein Blick auf das heutige Planungsklima zeigt, daß das Überwiegen von Bewahrungstendenzen im Städtebau die Stadtplanung und die Denkmalpflege zu Verbündeten macht, – oder vielleicht besser zu Koalitionspartnern, deren Interessen zwar weitgehend parallel laufen, deren Auftrag, insgesamt gesehen, aber deutliche Unterschiede aufweist. Erhaltung von historischer Substanz und Struktur ist für die Denkmalpflege der Daseinsgrund, für den Städtebau eines von vielen Zielen, die es gegeneinander abzuwägen gilt. Die optimistische, dem Neuen zugewandte Haltung der fünfziger und sechziger Jahre erscheint unter heutigen Wertmaßstäben als von einer Rücksichtslosigkeit gegenüber dieser Bewahrungsaufgabe geprägt; dieses Ziel hat also heute unter den achtzehn im § 1 (6) BBauG aufgeführten Teilzielen einen recht hohen Stellenwert. Indessen muß man sich wohl darüber klar sein, daß die heutige Situation mit ihrer extremen Hinwendung zur Vergangenheit atypisch ist – eine Reaktion auf eine Phase, in der allzu viele und allzu schnelle Veränderungen der Umwelt vor sich gingen und so viel Vertrautes zerstörten, daß die Aussicht auf die Fortsetzung dieser Entwicklung vielen unheimlich schien. Auch wenn man die sichtbare Kontinuität der städtischen Entwicklung für einen Wert hält, muß man diese extreme Scheu vor dem Neuen nicht teilen; bei dem Wettbewerb „Stadtgestalt und Denkmalschutz im Städtebau“ im Jahre 1978 waren die Gutachter – auch die Denkmalpfleger unter ihnen – einhellig der Meinung, daß es zumindest in der Gestaltung von Neubauten an Mut zum Bekenntnis zur heutigen Zeit und ihren Aufgaben gefehlt habe. Blickt man auf die Entwicklung des Städtebaus in den letzten hundert Jahren und auf die Fülle der Pendel-

schwünge und Veränderungen, die nicht nur die Formen, sondern auch die ihnen zugrundeliegenden Werthaltungen geprägt haben, so spricht wenig dafür, daß das gegenwärtige Planungsklima langfristig anhalten könnte. Schon jetzt gibt es ja Stimmen, die den Abbruch der Bauten aus den sechziger Jahren für ein humanes Anliegen halten, genauso wie unsere Väter die Gründerzeitstadt möglichst spurlos beseitigen wollten. Wer weiß – vielleicht sind es dann eines Tages die Denkmalpfleger, die entgegen den Absichten sozial engagierter Stadtplaner die Erhaltung des Märkischen Viertels in Berlin als Zeitdokument der goldenen sechziger Jahre fordern?

Aber Scherz beiseite: wenn es überhaupt eine Zukunft für unsere Städte und unsere Kultur gibt – manchmal ist man dessen nicht ganz sicher –, dann werden diese Städte weiter einem Veränderungsdruck ausgesetzt sein, der mehr oder minder starke Anpassung des baulichen Gefüges verlangt. Es ist nicht zu erwarten, daß alle solche Anpassungen sich auf der Grundlage heutiger Infrastruktur, heutiger Grundstücksparzellierung und heutiger Gebäudeformen vollziehen können. Gewiß werden bei einer geschickten stadtstrukturellen Gesamtplanung die Veränderungstendenzen in manchen Stadtteilen so gezügelt werden können, daß man mit erhaltender Erneuerung und Objektsanierung auskommt; ich möchte sehr wünschen, daß eine solche Stadtstrukturpolitik überall mit dem Blick auf die historisch besonders wertvollen Stadtteile betrieben wird und Erfolg hat. Demgegenüber werden wesentliche Veränderungen unausweichlich auch auf die Neuordnung größerer Bereiche dringen und einen teilweisen bis vollständigen Ersatz von Gebäuden und Infrastruktur, insbesondere eine Neuordnung des Erschließungs- und Versorgungssystems, mit Nachdruck fordern. Daraus ist abzuleiten, daß die Werkzeuge einer auf die Erhaltung von Struktur und wertvollem Bestand gerichteten Objektsanierung und einer die Neuordnung größerer Bereiche erfordernenden Flächensanierung im Grundsatz gleichberechtigt nebeneinander stehen und

den jeweiligen Erfordernissen entsprechend von Fall zu Fall sinngemäß eingesetzt werden sollten.

Thesen aus dem Blickwinkel des Wohnungsbaues und der Wohnungspolitik

Dipl.-Ing. Englert, Stuttgart

Mein Beitrag gliedert sich in Definition – Vergleiche – Motive, Erfahrungen – Beurteilungen, Hinweise – Empfehlungen.

Verfolgt man zur Zeit in der Presse die Auseinandersetzungen und Diskussionen über die Internationale Bauausstellung Berlin, so ist es erstaunlich, daß wir uns überhaupt mit dem Thema Flächensanierung oder Objektsanierung ensthaft auseinandersetzen wollen und Sie mir obendrein als einem Repräsentanten der Wohnungswirtschaft Gelegenheit geben, über unsere Erfahrungen zu berichten.

Es würde mich nicht überraschen, wenn Sie mich am Beginn meiner Ausführungen – ich zitiere eine große Wochenzeitung – „mit jenen Wohnungsbaugesellschaften gleichsetzen, die die alten Kahlschlag-Manieren lieben, die von den Städten zu möglichst großen Ankäufen verführt wurden, um die Wohnungen dann eiligst zu entmieten, jedoch Reparaturen unterlassen, den Verfall provozieren, die Häuser schließlich abreißen, um ergiebigere zu bauen, ohne eine Ahnung, geschweige denn ein Gefühl zu haben für das Terrain, auf dem sie sanieren.“

Man könnte den Eindruck gewinnen, daß die Gegner der Flächensanierung selbst daran glauben, daß eine Flächensanierung nur deshalb durchgeführt wird, weil eine wohnungspolitische Lobby diese Sanierung der Allgemeinheit aufdrängt.

Dies ist sicher – wie das Beispiel Karlsruhe und auch andere zeigen – nicht nur eine oberflächliche Beurteilung, sondern auch eine falsche.

Die heißesten Plätze in der Hölle sind für diejenigen reserviert, die in Zeiten großer moralischer Krisen neutral bleiben. – Und weil ich in den Himmel kommen will, werde ich dies nicht tun.

Ein Wohnungsbauunternehmen lebt in der Welt der Wirklichkeit. Irgendwo muß seine Einschätzung dieser Welt die unabänderliche Realität widerspiegeln. Sein Manövrierraum ist begrenzt. Wir müssen wohl gemeinsam feststellen, daß unsere Fähigkeit, Strukturwandel zu verkraften, erheblich nachgelassen hat.

Vor hundert Jahren erlebten wir eine Mutation, ein Aufbrechen in eine Zeit technischer Euphorie, wissenschaftlicher Machbarkeit. Es fand in der Tat eine tiefgreifende Strukturveränderung statt, nicht wie bisher in einem getragenen Reifeprozess über Jahrhunderte, sondern in eruptiv revolutionärer Schnelligkeit. Seine negativen sozialen und quantitativen Erscheinungsformen finden ihren Niederschlag in den sogenannten Quartieren der Gründerjahre oder im zweiten Cityring.

In Wuppertal – der Stadt Friedrich Engels – kam es 1885 zu folgenden Zuständen – ich zitiere:

„Nach den Erhebungen schleppt der Fluß täglich etwa 150 Pfund Unrat jeglicher Art fort. Wochenlang, bei trockener Jahreszeit monatelang, sammeln sich die Schmutzwasser im Wupper-Bette und verbreiten zeitweise wahrhaft schauerhafte Miasmen.“ Oder – ich zitiere Zola „Der Totschläger“: „Der Hof war in den vergangenen dreizehn Jahren derselbe geblieben. Die kahlen Wände waren noch so schwarz und rissig wie damals. Noch immer stieg von den bleiernen Gossen, die der Rost zerfraß, übler Gestank empor.“

Und so kam es bereits im 19. Jahrhundert zu erheblichen Sanierungen, die man heute schlicht und ergreifend als Flächensanierung bezeichnen muß.

Eines der bekanntesten Beispiele ist der Durchbruch der Mönkebergstraße 1892 in Hamburg. Bei diesem Durchbruch wurde aufgrund der in der Neustadt-Süd gemachten ungünstigen Erfahrungen darauf verzichtet, an sich noch brauchbare Gebäude zu erhalten. Vielmehr wurden die gesamten Baulichkeiten abgebrochen.

Das zweite anzuführende Beispiel ist der mittelalterliche Kern von Paris. Praktisch überzieht Haussmann den alten Stadtkörper mit einem neuen Netz breiter und gerader Straßen. Er vermeidet es, die wichtigsten Baudenkmäler zu zerstören, er löst sie aus ihrer unmittelbaren Umgebung heraus und verwendet sie als Fluchtpunkte für die neuen Straßenperspektiven.

In den Gründerjahren gab es – wie auch heute – für den Bau der Stadt schlechthin keinen Auftraggeber. Bereits damals waren die Städtebau-Normen de facto

Wohnungsbau-Normen.

Während an den gegenwärtigen Entwicklungen schon wieder fachbezogen gezweifelt und kritisiert wird, ist die vorausgegangene Entwicklung gerade von breiten Schichten begriffen und akzeptiert worden. Es ist ein Karussellspiel:

Man kann ein ganzes Register von etikettierenden Worten aufführen, die in der Entwicklung der letzten dreißig Jahre im Schwange waren:

Gliederung durch Grün, Egalität durch Zeilenbauweise, Nachbarschaft, Parkwohnanlage, Gesellschaft durch Dichte, Blockbebauung, Brutalismus und Urbanität, Terrassenbauweise, Kommunikationszonen, Gruppenwohnung und Servicehaus, das Stadthaus, verkehrsberuhigte Zonen, Instandbesetzung, Einliegerwohnung, Stadttumbau, Randwanderung, Wohnumfeld und – zurück zur Stadt.

In der Altstadtsanierung Karlsruhe werden parallel laufende Stadterneuerungsmaßnahmen ablesbar:

- Teilbereich M 2
- Teilbereich M 1
- Teilbereich B: Modernisierung.

Mir ist keine exakte Definition über den Begriff Flächensanierung und Objektsanierung geläufig. Dabei ist mir noch nicht einmal klar, ob eine Flächensanierung nur dann stattfindet, wenn ich alles abreiße, oder ob es auch eine vertikale Flächensanierung gibt, indem ich potemkinsche Räume baue, das heißt nur Fassaden im „disneyschen“ Raumgefüge stehenlasse.

Im Gebiet M 2 haben wir es jedoch zweifellos mit einer Größenordnung zu tun, die im wahrsten Sinne des Wortes eine Flächensanierung darstellt.

Schaut man sich in deutschen Landen um, so wird man feststellen, daß Stadterneuerung sowohl mit Flächensanierung als auch mit der substanz-erhaltenden Objektsanierung durchgeführt wird. Dabei weiß man seit Jahren, daß es vor allen Dingen für den sogenannten Massenwohnungsbau der Gründerzeit bis heute noch keine Gesundheitsstrategie gibt.

Um meine Meinung zu untermauern, möchte ich

stichwortartig auf folgende Beispiele hinweisen:

Sanierung der Stadt Hameln – Flächensanierung für den ruhenden Verkehr bei Aufrechterhaltung historischer Stadträume.

Osnabrück – In einer klaren Zielformulierung werden historische Punkte fußläufig miteinander verknüpft. Der fließende und ruhende Verkehr wird gewissermaßen von hinten herangebracht.

Straubing – Hier wurde aufgrund des schlechten Bauzustandes abgerissen und ein neues Entwicklungskonzept hervorragend durchgeführt.

Lübeck-Alsheide – Itzehoe-Neustadt – Schlüchtern – Straßenrandbebauung Stuttgart-Bohnenviertel – Stadtkern Ettlingen aus Anlaß der Kaufhaus-Erneuerung.

Sie merken wohl, daß es dabei eben auf das Wie und nicht auf das Was ankommt.

Veränderungsmotive sind in der Regel Nutzung – Verunstaltung – Wirtschaftlichkeit (fehlende Rendite) – technischer Zustand – sozialhygienische Verhältnisse – Änderung des Lagewertes – Entwicklungsdruck.

Aus unseren Erfahrungen ist zu erkennen, daß es keine Gruppen-Präferenzen für Erhaltung oder Veränderung gibt. Die Motiv-Analyse erfolgt jeweils fallbezogen und mittelfristig. Dabei ist nicht auszuschließen, daß es zu einem Interessen-Konflikt zwischen Bewohner und Besucher kommt. Das heißt, je schwächer ein Gebiet im sozialen Bereich ist, um so mehr ist aus der Sicht seiner Bewohner die Entscheidung: Erhalt oder Abriß? aus dem Blickwinkel wirtschaftlicher Auswirkungen abzuleiten. Die städtebaulich gestalterische Struktur wird faktisch als sekundär bewertet. In besseren Wohngebieten hingegen ergibt sich häufiger eine umgekehrte Motivierung. Für deren Bewohner spielen – ähnlich wie bei den Besuchern – Standort und Gestaltung eine nicht unwesentliche Rolle.

Im sogenannten Teilbereich M 2 wurden Maßstäbe für den gesamten Wiederaufbau des Gebiets gesetzt.

Die Stadt Karlsruhe hatte trotz Rechtsverbindlichkeit der Bebauungspläne 1974 und 1976 erhebliche Mühe,

Investoren für den Wiederaufbau-Bereich und auch für die Privat-Modernisierung zu finden.

Von einer Vormerkliste für Bewerber blieb keiner übrig. Erst nach Fertigstellung der ersten Neubauten wuchs wieder das private Interesse. Wie gleichen sich die Zeiten! Die NEUE HEIMAT bemühte sich, mit dem Bau des Teilbereichs M 2 eine Signalwirkung für weitere Bauträger zu erreichen.

Und nun lassen Sie mich etwas über unsere Erfahrungen plaudern:

Die Organisationsform und die Verzahnung des Dreigestirns Stadt – Investor – Architekten und Ingenieure stand über einem Zeitraum von 10 Jahren unter einem besonders günstigen Stern. Über die Institutionalisierung hinaus fanden sich Personen, die mit Wissen und Charakter auf den verschiedensten Gebieten wirkten und somit eine feste Klammer von Verantwortung und Kompetenz darstellten. Die Identifizierung mit den vorgegebenen Zielen wurde nie in Frage gestellt, und trotzdem war es möglich, sich im Prozeß der Entwicklung neuen Erkenntnissen und Realitäten anzupassen.

Das Dörfle läßt heute ein Baugebiet erkennen, das unserer Meinung nach hohen Ansprüchen gerecht wird. Dies trifft nicht zuletzt auf den Wohnwert der Wohnungen zu, die eben nicht einer modischen Architektur geopfert wurden, sondern deren Inhalt im Verhältnis zur Gestalthülle funktionstüchtig blieb. Wenn man heute davon spricht, daß alt gewissermaßen ein Synonym für schön ist, so behaupte ich, daß mit diesem Baukomplex das Moderne zur Schönheit zurückgefunden hat. Dabei ist zu beachten, daß die Gebäude-Abbrüche im Karlsruher Dörfle bereits in den 60er Jahren erfolgten.

Herr Professor Hieber – anerkannter Fachmann für Stadterneuerung – warnte unlängst diejenigen, die ihre Kritik über eine städtebauliche Entscheidung der 60er Jahre mit den – geläuterten – Vorstellungen der 80er Jahre begründen. Oft sind es dieselben, die im opportu-

nistischen Spiel unserer materiellen Welt bereits in absehbarer Zeit erneut ihr Urteil korrigieren. Die Mode hat eben die Witterung für das Aktuelle, aber während das bloß Modische altmodisch wird, behält eben das Moderne einen Geheimbezug zum Bleibenden.

Bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt haben wir hier insgesamt 313 Wohnungen als öffentlich geförderte und Eigentums-Wohnungen sowie 36 gewerbliche Objekte errichtet. Das Gerüst bildet in der Regel die 2- bis 3-Zimmer-Wohnung, wobei die Tendenz in der gegenwärtigen Phase eher zum Kleinwohnungsbau neigt.

Investitions-Volumen der NH 1. und 2. Bauabschnitt 47 Millionen von insgesamt 130 Millionen im Hochbau.

Grundrisse und Wohngemeinschaften unterscheiden sich zwischen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen nur unwesentlich. Die Gebäude sind preiswert und zeichnen sich durch sehr gute puritanische Architektur aus. Dies ist unter anderem durch eine sehr große Gebäudetiefe und durch die konsequente Ausnutzung der Bauordnung erklärlich. Die sogenannten halb-öffentlichen Zonen (Treppenhaus, Eingangsflur etc.) sind großzügig angeordnet, die Außenanlagen bis zum gestalteten Zaun hin konsequent durchgehalten und durch Anordnung von Wintergärten der sogenannte passive Lärmschutz am Haus in eine höhere Qualität gehoben.

Zur Investition haben wir uns unter folgenden Gesichtspunkten entschlossen:

- Wir waren überzeugt, daß die Standortqualität zunimmt,
- wir hatten volles Vertrauen zur qualitätssichernden Vorarbeit und Weiterarbeit durch die Stadt,
- wir waren überzeugt, daß wir uns auch im Rahmen einer Flächensanierung an einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung beteiligten.

Oder ganz einfach: Wir leisteten einen Beitrag zum Wiederaufbau.

Im Karlsruher Dörfle wurden bis heute 1.800 Einwohner neu angesiedelt. Keine andere Stadt vergleich-

barer Größe kann einen ähnlich hohen Einwohnerzuwachs in ihrer Innenstadt aufweisen.

Ich möchte nun hieraus einige Konsequenzen ziehen:

Obgleich sich aus dem Nebeneinander von Flächen-sanierung und erhaltender Altbauerneuerung in Karlsruhe ein wertender Vergleich beider Strategien anzubieten scheint, ist die Frage nach der besseren Strategie oder gar nach einer grundsätzlichen Strategie in citynahen Problemgebieten weder grundsätzlich noch aus den Karlsruher Erfahrungen heraus eindeutig zu beantworten. Sogenannte Experimente sind schwer vergleichbar, werden kaum einheitlich ausgewertet und – bezogen auf Kosten und Preise, Planung und Durchführung, kurzfristige Entscheidung und langfristige Auswirkung – oft manipuliert.

Und dennoch werden im bautechnischen, im künstlerischen, im soziologischen Bereich, im Bereich der allgemeinen Infrastruktur Gegebenheiten zwischen den Städten erkennbar, die meiner Meinung nach bereits übereinstimmende Rückschlüsse zulassen sollten. Es ist unstrittig, daß in den Erneuerungsgebieten hierbei das Vorhalten von Liegenschaften und Hausbesitz durch die Gemeinden eine tragende Säule darstellt, auf die man nicht verzichten kann. Ein natürlicher Widerspruch zur freien Marktwirtschaft wird sichtbar. Dies ist nicht zufällig. Im umfassenden Städtebau bilden marktwirtschaftliche Methoden nur punktuelle Lösungsansätze. Eins ist jedoch völlig ausgeschlossen, nämlich daß die Gemeinden mit der Bodenpolitik frei-marktwirtschaftliche Positionen beziehen, nur weil es konjunkturell opportun erscheint.

Aus der Abschöpfung von eventuellen Verdichtungs-effekten ist nicht zuletzt die unselige, falsch verstandene Urbanitätswelle der ersten Hälfte der 70er Jahre entstanden und nicht etwa nur durch Modellklötzchen-Spielereien aus der Vogelperspektive alerter Städtebauarchitektur oder gigantische Beton-Agglomerationen „Neuer Heimaten“.

Je problematischer sich eine Erneuerungsmaßnahme

darstellt, um so großzügiger sollte die Förderung aufgebaut sein und dazu führen, daß bei Eigennutzung eventuelle Einkommensgrenzen nach oben wegfallen. Nur so kann neben der sozial-politischen Aufgabe die struktur-politische Aufgabe der Stadterneuerung zum Erfolg geführt werden.

Die Bodenpreise wurden im Dörfle gestaffelt: Öffentlich geförderte Wohnungen 108,- Eigentumswohnungen je nach Jahr 235,- bis 300,-, Läden anfangs 400,- bis 500,- Mark.

Der Mittelstand ist im Stadterneuerungsgebiet zu halten. Nicht die Zahl der Bewohner ist das alleinige Kriterium der Stadt von morgen, sondern deren Struktur und Verhaltensweisen.

Die Standortfrage hat heute ein wesentlich größeres Gewicht für den Investor als zum Beispiel die Wohnungssubstanz selbst. Wir wollen in diesen Gebieten die Umweltqualität so verbessern, daß sie sich derjenigen in neueren Baugebieten am Stadtrand wenigstens annähert. So ist es notwendig, daß die Miete wieder als Preis empfunden wird und nicht als eine Gebühr – unabhängig von Einkommensentwicklung und Geldwert.

Ich bin der Meinung, daß öffentliche Mittel umzuschichten sind. Nicht benötigte Infrastrukturen sind abzubauen. Man muß nicht erst warten, bis weitere leerstehende Fabriken oder ausblutende Grundschulen besetzt, genutzt, zerstört, verbraucht, gemieden werden.

Diese Ansicht ist nicht neu, sie ist von mir bereits 1979 in der Stadt, die heute unter den größten wohnungspolitischen Ausschreitungen zu leiden hat, vorgetragen worden.

Selbstverständlich werden Selbstheilungskräfte nur dort wirksam werden, wo Vertrauen und Sicherheit vorhanden sind oder wo ein gezielter materieller Anreiz unmittelbar zur Aktion verleitet. Aus privatwirtschaftlicher Sicht ist Planung, verbindliche Planung, ebenso wünschenswert und notwendig, wie von seiten der öffentlichen Hand. Danach müssen die politischen Entscheidungen der Stadt konsequent und für den

möglichen Bauherm erkennbar sein.

Wir sollten uns gemeinsam energisch gegen kurzfristiges Taktieren stemmen. Das Nicht-Zeit-haben, das Verwerfen von Ideen, die Zeit brauchen, das Machen des gerade Machbaren ist eine der Quellen einer baulichen Misere, die so offen zutage liegt, daß das Bedauern darüber heute fast den einzigen Konsensus darstellt. Sich nach der Decke strecken, ist eine Sache politischen Wirklichkeitssinns. Seine eigene Problemlage sehen, ist keine Sache von utopischer Realitätsferne, sondern von gedanklichem Wollen.

Im Stadterneuerungsbereich spielt die Öffentlichkeit als eine Funktion der Information eine wesentliche Rolle. Dabei sind die Informationsträger in der Regel nicht die Betroffenen, auch nicht die betroffenen und autorisierten Gremien der Gemeinden, sondern Medienträger: Rundfunk – Fernsehen – Presse.

Ihre Argumente bleiben oft im Täglichen, Kurzfristigen und Aktuellen hängen.

Trends werden verstärkt, Kreativität entfällt in der Regel. Dabei ist die Einschaltung der Betroffenen, die nicht selten nur einen Teil der Bürgerbeteiligung darstellen, von großer Bedeutung. Dies sollte so früh wie möglich, aber erst dann erfolgen, wenn interdisziplinäre Expertenplanungen vorliegen mit zeitlichen, rechtlichen, räumlichen und finanziellen Konsequenzen für den einzelnen. Somit kann der Entscheidungsspielraum der politischen Entscheidungsträger erweitert werden, falls man nicht ewig in Grundsatzdiskussionen verharret.

Ich möchte hier noch einige Gedanken zur Bautechnik und den leidigen Baukosten einfügen, denn dies trifft nicht nur auf Neubauten im Rahmen einer Flächenanierung zu, sondern im zunehmenden und verstärkten Maße auch für alle Modernisierungsmaßnahmen.

Hatten wir zwischen 1960 und 1976 insgesamt jährliche Sprünge für Gebäudekosten von 48 Mark je qm Wohnfläche zu verkraften, so haben sich diese Zahlen zwischen 1976 und 1980 auf 140 Mark je qm Wohnfläche erhöht. Nach den Unterlagen des Statistischen

Landesamters Baden-Württemberg werden heute 135.000 DM Zuschüsse je Wohnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau gezahlt. Nach unseren eigenen Berechnungen scheint es so zu sein, daß unter einer Bezuschussung von 100.000 DM pro Wohnung nichts mehr geht.

Die Bemühungen der 60er Jahre, den Massenwohnungsbau zu rationalisieren, gelten heute mehr denn je. Die Gründe hierfür sind im wesentlichen die gleichen geblieben:

Handwerkliche Arbeit ist verhältnismäßig teuer, handwerkliche Arbeit am Bau ist in seiner erforderlichen Qualität kaum zu gewährleisten, ein ausreichender Anreiz für den Nachwuchs im Baugewerbe ist aus verschiedenen Gründen nicht gegeben.

Es ist für uns nicht neu, daß die Schaffung weiterer Abhängigkeiten unter den tangierenden Fachbereichen und die Zunahme neuer Vorschriften einschließlich verschärften Rechtssprechungen gegenüber dem Bauersteller eine Investitionsbereitschaft und eine Kostendämpfung nicht zur Folge haben werden.

Lassen Sie mich konkret sagen, wo es uns vielleicht gelingt, über die Bautechnik hinaus städtebauliche Qualität zu erbringen, zum Beispiel:

Ein 8-Familien-Haus mit 4 Geschossen kostet ohne Grundstücks- und Nebenkosten ungefähr eine Million. Spart man hier bereits 5 % ein, das wären 50.000 Mark, kann man dafür so viele hochstämmige Bäume pflanzen, daß der Grund und Boden nicht ausreicht.

Mit anderen Worten:

Bei einem Durchschreiten unseres Gebietes, für das wir sowohl als Maßnahmeträger als auch als Investor verantwortlich zeichnen, wird erkennbar werden, daß es oft wichtiger ist, gute Zwischenräume zwischen den Wohnungsbauten zu schaffen, als Wohnungsbau-Architektur selbst. Dabei kommt es darauf an, dies im Bereich des menschlichen Auges – im Sitzen und im Stehen – deutlich zu machen.

Im Gegensatz zur üblichen Produktherstellung erfordert ein bauliches Experiment – sozusagen als Null-

Serie – einen erheblichen Kostenaufwand und überdauert als bauliche Gegebenheit auch im negativen Fall Jahrzehnte. Das Schöne am Erfinderischsein ist, daß man nicht fortwährend Neues entwickeln muß. Wichtig ist, daß man seine Augen für neue Eindrücke immer offenhält und nichts voreilig abtut. Überall um uns herum gibt es Dinge und Details, die nur darauf warten, im anderen Zusammenhang und nicht weniger angemessen verwendet zu werden.

Um die negativen Aspekte sogenannter Neubausiedlungen zu vermeiden, darf selbstverständlich eine Flächensanierung nicht dazu führen, daß die Standards im Städte- und Wohnungsbau so weit gesenkt werden, daß wir schließlich wieder bei einem gestalterischen Niveau landen, dessen sich Generationen zu schämen haben. Die Gefahr ist groß! Hier wird oft beckmesserisch die Meßlatte angesetzt.

Vereinfacht bedeutet eine Flächensanierung, mit Ausnahme der Abhängigkeiten vom Tiefbau und von der umliegenden Bebauung, im Prinzip nichts anderes als die Bebauung eines jungfräulichen Geländes auf der grünen Wiese.

Was heißt das?

Es ist von Vorteil, wenn man auf dem Vorwege den für die Aufgabe geeignetsten Partner als Bauherrn, Bauträger, Architekten und sonstigen Entscheidungsträger findet, um alle organisatorischen, bauwirtschaftlichen, gestalterischen und soziologischen Vorteile auszunutzen, die eine Flächensanierung einfach anbietet. Wie an anderer Stelle bereits ausgeführt, bedeutet dies nicht den Verlust stadträumlicher Identität.

Inzwischen wünschen Bewohner anderer Stadtteile von Karlsruhe die Qualität des flächensanierten Dörfles.

Die verantwortlich Beteiligten wissen, daß es nicht nur auf eine Institutionalisierung der Organisation schlechthin ankommt, sondern daß eine glückliche Personenkonstellation erheblich zum Gesamterfolg beigetragen hat.

Jede Investition ist nur so viel wert, wie sie über die ersten Architekturfotos hinaus an Bedeutung im weite-

sten Sinne hinzugewinnt. Hierzu gehört auch eine gute Installation und Bewirtschaftung öffentlicher Flächen durch die Stadt. Dies ist unter anderem die Basis für langfristig angelegtes Instandhaltungs- und Erhaltungsverhalten der Bürger oder privater Besitzer.

Für mich ist das Gebiet M 1 Entkernung, Teilabriss, Teilmodernisierung etc. pp., unser interessantester Beitrag und sowohl im technisch-ökonomischen als auch im sozialen Bereich als beispielhaft zu bezeichnen.

Die groben Voruntersuchungen im Hinblick auf die Zielvorstellungen ergaben die grundsätzliche Modernisierungsfähigkeit der relativ gut erhaltenen Vorderhäuser entlang der Kaiserstraße sowie an der Adlerstraße und an der Kronenstraße.

Eine Objektsanierung zu vertretbaren Kosten mußte für die noch erhaltenen Gebäude in der Zähringerstraße verneint werden, da die mögliche Wohnwertsteigerung auch bei höherem Kostenaufwand aufgrund der kleinteiligen Grundstückszuschnitte, der vorhandenen Raumgrößen und Geschoßhöhen begrenzt bleiben würde.

Hinzu kann die relativ starke Verflechtung mit Hintergebäuden, die ohnehin ausgekernt werden sollten. Die einzige Ausnahme bildete das Gebäude Zähringerstraße 76, weil das sogenannte Weinbrenner-Modell-Haus zusammen mit dem Eckhaus Nr. 78 die Maßstäblichkeit dieses Teils der Zähringerstraße bewahren sollte. Außerdem sollte das Eckgebäude Zähringerstraße 60 A/B – das sogenannte Hohenzollernhaus – trotz des schlechten Zustandes als originelle städtebauliche und handwerkliche Ecklösung aus dem Jahre 1890 unter allen Umständen erhalten werden – gewissermaßen von Weinbrenner zu den Hohenzollern.

Altbestand: 107 Wohnungen mit 11.748 qm Nutzfläche,
neu: 95 Wohnungen mit 10.863 qm Nutzfläche,
Modernisierungszeitraum: 1975 bis 1981.

Der Abriss der Altsubstanz Zähringerstraße bildet sozusagen überhaupt die Voraussetzung des sichtbaren Erfolges der Entkernung dieses Gebietes. Ich bin

jedoch nicht sicher, ob eine gleiche Entscheidung heute durchzusetzen wäre.

Die vom Sanierungsträger empfohlene und übernommene einheitliche Planung und kontinuierliche Bauausführung wurde durchgesetzt und damit die Vielfalt der Quartiersverflechtung und eine auf Verbleib der Bevölkerung gerichtete Sozialplandurchführung durch ein Taktverfahren sichergestellt.

Der Vollzug dieses Sozialplanes ist für andere Maßnahmen zu empfehlen. Hierzu folgende Thesen:

1. Die Mieter sind in kleinen Gruppen nur noch block- oder hausweise zu informieren und mit den konkreten Maßnahmen zu konfrontieren, die sie kurzfristig erwarten.
 2. Es ist weitgehend auf schematisierte Entschädigungs- und Härteausgleichs-Regelungen zu verzichten.
 3. Um das Problem der Ersatzwohnung für den von der Modernisierung betroffenen Mieter lösen zu können, sind leerstehende Wohnungen im Altstadtgebiet nicht wieder zu belegen, sondern für Sanierungsbetroffene vorzuhalten. Ich möchte in diesem Zusammenhang in aller Deutlichkeit darauf hinweisen, daß durch dieses Sozialverhalten von Kommunen und Städten ein Anreiz für Hausbesetzungen geschaffen wird. Es ist unerlässlich, daß eine umfangreiche Manövriermasse vorgehalten wird zum Erreichen gemeinsamer, vor allen Dingen auch sozialpolitischer Ziele, leider ist es uns nicht möglich, analog zum englischen Mietrecht kurzfristige Zwischenlösungen für Übergänge zu schaffen, das heißt: Mietverträge auf Zeit.
 4. Die Mietsteigerungen, die unzweifelhaft in den modernisierten Häusern auftreten, sollten nicht nach relativen Bezugspunkten, sondern nach absoluter Miethöhe gemessen werden, wobei das Wohngeld und ähnliches auf den Mieter individuell zugeschnitten werden sollte.
- Es macht uns immer wieder kopfschmerzhaft, wenn wir hören, daß die ursprüngliche Miete sich auf das Dreifache erhöht hat, vielleicht bei eingefrorenen

Mieten im Altbesitz, die unter Umständen bis dato nur zwischen 1,00 und 1,50 DM je qm Wohnfläche betrugen.

Man sollte hier Wege finden, eventuell einen wohnungsdunsschädlichen, zeitlich begrenzten Mietrabatt zu gewähren.

5. Die Zuordnung der Kosten sollte man nur bei Einzelmaßnahmen vergleichen, sonst sind Verzerrungen durch den Zeitfaktor der Baumaßnahme, die Standortgewährung, die Größe, den Bodenwert usw., möglich.
6. Versuche mit zweimaligem Umzug, das heißt zurück in die alte, nun modernisierte Wohnung, wurden angestellt, verliefen jedoch unbefriedigend, sie bleiben die Ausnahme; hingegen ganze Hausgemeinschaften als Beitrag zur Erhaltung sozialer Bindungen umzusetzen, ist in Ansätzen gelungen.
7. Die Sozialplanung erfolgte im Sanierungsbüro „vor Ort“.

Neben der Anwendung eines humanen, nahezu lautlosen, zwischen den Entscheidungsträgern wohlabgestimmten und verstandenen Sozialplans haben wir folgende, für die Allgemeinheit vielleicht interessante, wichtige Erkenntnisse gesammelt und können sie als Empfehlung weitergeben:

Die Verbesserung der Umweltqualität steigert außerordentlich die Akzeptanz für Vollfamilien und für aktive Kräfte.

Aus einem sogenannten voll umschlossenen Gründerzeitblock öffnend Zähne zu schlagen, kann unter Umständen mit rationellen Methoden zur schnelleren Gesundung eines Areals führen.

Neben dem fließenden und ruhenden Verkehr sind Lärm und Dreck über Jahre hinaus für die Betroffenen eine nicht zu unterschätzende Komponente.

Eine Fläche abzuräumen, muß nicht gleich bedeuten, wieder etwas hinzubauen. Nur wenn ich zum Beispiel gewissermaßen von hinten großzügig herankommen kann, ist es möglich, beruhigte Zonen mit entspre-

chender Wohnsubstanz zu erhalten.

Einem Schachbrett vergleichbar könnte ich mir gut vorstellen, daß einige Felder frei bleiben, das heißt abgeräumt werden und hier ein zentrales, unterirdisches Parken mit großzügiger, oberirdischer Begrünung vorgesehen wird. Einerseits ist damit die Gewähr gegeben, daß eine zu große Quantität von Blockstrukturen die nötige Durchlüftung erhält, andererseits wird es für die anliegenden Blockbesitzer eine Aufwertung bedeuten und Privatinvestitionen ankurbeln.

Solche „grünen Oasen“ können nur mit öffentlichem Engagement und straffer Koordination geschaffen werden. Ich bin sicher, das sind Aufgaben von Maßnahme- oder Bauträgern spätestens ab 1990.

Großzügige Verlagerungen von störenden Gewerbebetrieben bei ausgewählten Sanierungsgebieten sind oft eine der wesentlichen Voraussetzungen zur Rückgewinnung aktiver Bevölkerungsgruppen. Dabei wird in Zukunft der Definition, was unter „störend“ zu verstehen sei, größere Bedeutung beigemessen werden müssen als bisher, da unter Umständen andere Lärm- oder Verunreinigungs-Quellen negativere Folgen haben: Autoverkehr, zeitlicher Lärmpegel durch Kinder und Jugendliche etc.

Und nun erlauben Sie mir noch einige Anmerkungen zum Gebiet B Modernisierung:

Das grundsätzliche Problem bei der Modernisierung von Einzelobjekten wurde in Karlsruhe von vornherein durch die Festlegung eines großen Teils der Einzelobjekte in Ensembles als Kulturdenkmäler im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg relativiert. Waren 1961 2 Objekte durch Denkmalschutz festgeschrieben, so waren es 1973 92.

Dieses ausschließlich bewahrende Konzept wird zunehmend mehr als Belastung des Sanierungsverfahrens empfunden. Städtebauliche Verbesserungen, die unter Umständen auch privat finanziert würden, scheitern an den Auflagen des Denkmalschutzgesetzes. So kann der Effekt eintreten, der zum Teil schon in dem

Gebiet ablesbar ist, daß die Vorkehrungen, die eigentlich den Erhalt beziehungsweise die Wiederherstellung der historischen Substanz zum Gegenstand haben, faktisch zu einer Verwahrlosung und letzten Endes zum Abriß der historisch wertvollen Substanz führen können.

Die Kosten lagen fast durchweg über dem Limit von 70 %, zum Teil über 100 % vergleichbarer Neubaukosten. Diese Kostenansätze können zwar bei Minimierung des Modernisierungsumfangs reduziert werden, die Erfahrung aus vorausgegangenen Maßnahmen hat jedoch gezeigt, daß langfristig nur eine durchgreifende Modernisierung sinnvoll ist; es ist dabei nicht unwichtig, daß modernisierte Gebäude keine Lebensdauer von 80 bis 100 Jahren aufweisen! Auf den Kostenindex von 1978 bezogen, belaufen sich die niedrigsten Modernisierungskosten auf zirka 1000 DM pro qm Nutzfläche und steigen an bis zu 2350 DM pro qm Nutzfläche. Im Vergleich hierzu: 1600 DM Fritz-Erler-Straße 1981.

Das sind selbstverständlich Kosten ohne Grundstücksanteil und ohne Nebenkosten.

In diesem Zusammenhang weise ich auf folgendes hin:

Es ist ein Unterschied, ob Menschen bereit sind, für eine gewisse Zeit verhältnismäßig einfach zu wohnen, um nach zwei, drei Jahren diese Behausung wieder zu verlassen, oder ob es sich um Mieter oder gar besitzende Eigennutzer handelt, die hier sesshaft werden wollen. Dies schließt ausländische Familien voll ein. Bei allen Hausbesetzer-Debatten wird diese Komponente unterschlagen.

Es ist außerordentlich schwierig, vor der Investitionsentscheidung das Kostenrisiko zu limitieren, Sie werden es selbst verstehen, wenn Sie sich gewissenhaft im Gebiet umsehen.

Noch in der Gründerzeit – der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg – entwickelte sich Kommunikation in der Gruppe und in der Gemeinschaft, weil die technischen Voraussetzungen der Wohnung des normalen Bürgers so schlecht waren, daß man lieber im Winter seine

kalte Wohnung verließ, um in der warmen Kneipe an der Ecke mit der Frau Nachbarin ein Bier zu trinken. Wie hatte doch Tucholski in den 20er Jahren gesagt: „Verbrannte Milch und Langeweile“.

Der äußere Rahmen unseres Lebensbereiches – und dies ist außerdem heute nur noch bedingt statisch – hat heute anonym zu funktionieren, einem Kühlschranks vergleichbar, bei dem sich kein Käufer für das physikalisch-technische System im Innern des Behälters interessiert. Sondern man geht davon aus, daß es ganz einfach klappt. Um einen Gesamteindruck von der Unterstützung, die die Betroffenen durch die geplante Sanierungsmaßnahme genießen, zu erhalten, wurde direkt die Frage gestellt, ob der Befragte eine Sanierung für erforderlich halte. Während die Neuordnung des Gebiets allgemein befürwortet wurde, lehnte man die Sanierung des eigenen Gebäudes überwiegend ab. Die Sanierung wurde am meisten von denen befürwortet, die einen Wohnungswechsel beabsichtigten, insbesondere Personen im Alter von 35 bis 45 Jahren. Bei den mobilen Gruppen, beziehungsweise denjenigen, die erst kurze Zeit dort wohnten, fand die Sanierung am wenigsten Unterstützung.

Wir müssen uns dessen gewiß bleiben, daß fehlende private Investitionen nicht nur wesentlich zum Niedergang städtischer Problemgebiete beitragen, sondern auch allen Versuchen von Bund, Ländern und Gemeinden, die Stadterneuerung zu beschleunigen, harte Grenzen setzen. Dies verstärkt sich, wenn steuerliche Abschreibungen für Altbauten aufgehoben oder drastisch reduziert werden. Dies sind Tatbestände, die auch anderenorts bei großflächigen historisch anerkannten wertvolleren Innenstadtbereichen zu einer zur Zeit kaum lösbaren Problematik führen. Ich denke hier an Bamberg, Lübeck, Regensburg.

Die Aufgabe der Denkmalpflege könnte dahingehend modifiziert werden, daß strukturelle, das heißt auch den Neubau einschließende Leitlinien der denkmalpflegerischen Behandlung eines Erneuerungsgebietes vorzugeben sind, um damit weniger bewahrend als

initiativ verstanden zu werden, um den Anforderungen nicht nur der Stadterhaltung, sondern auch der Stadtentwicklung gerecht werden zu können.

Wenn Sie mich abschließend fragen: Wie soll es weitergehen?

Guter Rat ist auch unter Propheten teuer.

Was bekannt ist, ist noch lange nicht erkannt.

Die ständige Polemik des subjektiven Sollens versagt, wenn die Institutionen nicht intakt bleiben. Die Konvergenz von Vernunft und Wirklichkeit ist unser aller Grundlage, und wer die Geschichte nicht begreift, ist verdammt, sie zu wiederholen, weil er sie nicht gelernt hat.

Verschärft sich der Konflikt zwischen einseitiger Rationalität und dem ihr folgenden Irrationalismus, gehen wir sehr schweren Zeiten entgegen. Insoweit bekenne ich mich zum Ausgleich, zu Synthese. Dies setzt mir – und somit auch unserem Unternehmen – immer wieder die neue Aufgabe, nach der Mitte zu suchen: engagiert, kreativ und mit kompromißbereiter Phantasie.

Thesen aus dem Blickwinkel der Denkmalpflege

Prof. Dr. Gebeßler, Stuttgart

Mit dem Tagungsthema wird den an der Stadterneuerung verantwortlich Beteiligten und damit auch der Denkmalpflege die Frage gestellt, ob neben der sog. Objektsanierung künftig auch wieder Chancen für die sog. Flächensanierung, alias für eine „umfassendere Veränderungs politik“ gesehen werden.

Dazu zweierlei vorweg:

Erstens dürfte es nicht überraschen, wenn zumindest von seiten der Denkmalpflege gegenüber einer Art Flächensanierung nach inzwischen üblichem Sprachgebrauch zunächst ganz generell jene kritischen Vorbehalte aufrecht erhalten werden, die von sehr konkreten Erfahrungen der letzten beiden Jahrzehnte geprägt sind.

Flächensanierung in diesem Sinn ist m. E. nicht in „Verruf geraten“, so wie eine an sich gute Sache irgendwie und nur durch unglückliche Umstände eben auch einmal in schlechtes Licht geraten kann.

Die Erfahrungen, die unter dem Begriff Flächensanierung subsumiert werden mußten, haben in historisch bedeutsamen Baustrukturen bekanntlich zu Bestandsverlusten in einem Ausmaß geführt, das von der bautechnischen Erhaltungsfähigkeit dieser Strukturen und von den potenziellen Nutzungsmöglichkeiten her ganz einfach nicht zwingend gewesen wäre. Allerdings sind es gerade auch wieder diese Verluste gewesen, die dann bei all jenen ein Bewußtsein für historische Wertigkeiten mitbewirkt haben, die am Prozeß Stadterneuerung beteiligt sind. Deutlich ist hier übrigens anzumerken, daß dieser Lernprozeß auch für die Denkmalpflege konstatiert werden muß.

Andrerseits und zum zweiten: In meinem Zuständigkeitsbereich – und sicher genauso in den anderen Bundesländern – werden heute zusammen mit der Denkmalpflege u.a. auch Sanierungsmaßnahmen betrieben, die man vom Umfang der Fläche her und vom Ausmaß der vorgesehenen Abbrüche (einschließlich Denkmalsubstanz!) zunächst auch unter einen Begriff „Flächensanierung“ subsumieren könnte. Allerdings sind hierbei kleinere Maßnahmen gemeint, die eingebettet

sind in ein Konzept der Stadtentwicklung, das sich vorrangig auch an den denkmalpflegerischen Erhaltungszielen orientiert.

Mit diesen Bemerkungen sollte allerdings nur klargestellt werden, daß die zitierten Vorbehalte gegen den Begriff „Flächensanierung“ weder pauschaler noch prinzipieller Art sind. Die Vorbehalte sollten auch nicht mit den respektablen Ergebnissen der erhaltenden Erneuerung, die zum wesentlichen Teil auf Objektsanierung beruht, gestützt werden.

Beide Sanierungsmethoden können vielmehr immer nur auf die vorgegebene Situation bezogen werden. Diese Situation ist zu analysieren, zu bewerten und in ihren Bezügen zur Gesamtstadt zu betrachten.

Diese Vorgabe gilt entsprechend auch für die Stadt- denkmalpflege. Für deren Wirkungsmöglichkeiten und Erhaltungsziele ist übrigens kaum etwas nachteiliger als eine Praxis, die sich in der Wahl ihrer Methoden, ihrer Arbeitsansätze und Instrumente zuerst orientiert am Gütezeichen des methodisch einmal Bewährten (langfristig aber möglicherweise Verfehlten), anstatt immer zuerst nach den speziellen Erfordernissen des vorhandenen Denkmalbestandes zu fragen.

Stadterneuerung ist (auch von den denkmalpflegerischen Gesichtspunkten her) ein Prozeß, der auf unterschiedliche Gegebenheiten mit ebenso unterschiedlich differenzierten Maßnahmen zu reagieren hat. Dabei mag es dann im Bereich der städtebaulichen Zielvorstellungen die – im Einführungstext zu dieser Tagung zitierten – Schwankungen und modischen Trends geben. In der Behandlung historischer Stadtbereiche ist der sog. Trend, wenn man so will, von der Flächensanierung zur Objektsanierung allerdings nichts anderes als ein Weg – nämlich eine verstärkte, öffentlich getragene Orientierung an dem, seit Bestehen der institutionalisierten Denkmalpflege, stets gleichen Ziel einer Erhaltung des Schutzgutes in dem Rahmen, in dem man seine historische Bedeutung zu erkennen vermag.

Diese „historische Bedeutung“ ist natürlich insoweit

zeitgebunden, als im Laufe der Entwicklung eine Erweiterung vom herausragenden Einzeldenkmal hin zur Erhaltung historisch bedeutsamer Baustrukturen – und darin auch des einfacheren Hausbestandes – stattgefunden hat. Es kann nicht ausgeschlossen werden, daß zukünftig neue, heute noch nicht erkennbare Objekte als Kulturdenkmale einzustufen sind.

In diesem Zusammenhang ist es nicht nur das Verdienst einer zunehmend kritischen Öffentlichkeit, sondern gerade auch verantwortungsbewußter Planer gewesen, dieses Erhaltungsziel nicht nur mitgetragen, sondern vehement auch gefordert zu haben.

Maßgebend hierfür waren allerdings nicht nur (und vielleicht nicht einmal) denkmalpflegerische Gesichtspunkte (eben Stadtgeschichte, gesehen unter wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen), sondern vor allem doch auch städtebauliche Gründe (z.B. Stadtbildpflege, Erhaltung sozialer Strukturen, usw.).

Die Erhaltung historischer Strukturen ist, um dies hier ganz deutlich in den Raum zu stellen, eine Teilaufgabe von Stadtentwicklung, und damit von Stadterneuerung, die sich in jeweils unterschiedlichem Umfang und in differenzierter Wertigkeit ergibt.

Die Gesamtentwicklung einer Stadt muß die historischen Bereiche aber immer so einbeziehen, daß ihre Funktionen nicht nur der Gesamtentwicklung dienen, sondern vorrangig auch der Erhaltung der historisch bedeutsamen Strukturen.

Hiermit ist nicht das Schlagwort „museale Konservierung“ gemeint, das – fehlinterpretiert – häufig im Zusammenhang mit Erneuerungsproblemen gebraucht wird. Es geht vielmehr um Erhaltung und (wenn auch in eingeschränktem Rahmen) um notwendige Fortschreibung und Veränderung. Dies ergibt sich schon allein aus der banalen Notwendigkeit, daß auch historische Bereiche heutigen Nutzungsanforderungen, d.h., heutigen sozialen und wirtschaftlichen Erfordernissen, gerecht werden müssen.

Der bekannte Konflikt um Veränderung, um Eingriff, um Erhaltung usw. entzündet sich allerdings nicht

so sehr an der Tatsache solcher Erfordernisse, sondern vielmehr an ihrer Definition.

Denn erfahrungsgemäß lassen sich für die Rolle des Sanierungsbereiches innerhalb der Gesamtstadt – sofern man eine aktive Erhaltungspolitik treiben will – in der Regel verträgliche und vielfältige Nutzungen finden, die den Bestand langfristig sichern.

Die Chancen einer Sanierungsmethode hängen – nach dem bisher Gesagten – auch von ihrer Tauglichkeit für die denkmalpflegerischen Erhaltungsziele ab. Letztere wiederum orientieren sich an den denkmalpflegerischen Belangen in der Stadterneuerung. Beide sind am Auftrag eines heutigen Denkmalverständnisses ausgerichtet und können wohl als bekannt vorausgesetzt werden. Ich bringe sie deshalb nur in Stichworten in Erinnerung:

Erstens: Der Grundwert historischer und erhaltungswürdiger Gebäude liegt nicht vorrangig in ihrem Kunst- oder Gestaltwert, sondern in der Tatsache, daß sie (kurz gesagt) Erfahrung aus der Geschichte vermitteln. Erhaltung daher auch der einfacheren, ja anonymen Hauslandschaft, soweit sie einzeln oder vor allem als Bestandteil eines Kontextes Geschichte veranschaulichen, Stadtgeschichte, Sozialgeschichte, usw..

Zweitens: Entsprechendes gilt insgesamt für die Tatsache, daß in diesem Sinn auch historische Stadtstrukturen, der Stadtgrundriß, das Parzellengefüge usw., soweit sie eben Geschichte anschaulich machen, als erhaltenswert gelten können.

Hieraus folgt die banale Selbstverständlichkeit, daß die Denkmalerhaltung vorrangig auf möglichst weitgehende Bewahrung der historischen Substanz abzielt.

Dabei sollte man für die Sanierungspraxis zweierlei zusätzlich in Erinnerung rufen. Zum einen stellt sich die Dringlichkeit einer optimalen Substanzerhaltung nicht nur bei den baukünstlerischen Prinzipalstücken, sondern ebenso, und vor allem, bei der anonymen Hauslandschaft.

Die Erfahrung, d.h., das Ergebnis jeder Althausmodernisierung und -instandsetzung, lehrt, daß auch der

einfachere und baukünstlerisch eben nur wenig oder gar nicht markierte Hausbestand für den Nachweis seiner Geschichtlichkeit und seiner geschichtlichen Bedeutung angewiesen ist auf die Sprache und auf die Altersspuren seiner originalen, historischen Substanz.

Nun heißt Instandsetzung von jeher immer auch Erneuerung. D.h., daß man auch in der Denkmalpflege den Pelz nicht waschen kann, ohne ihn naß zu machen. Aber für das praktische Ergebnis bleibt eben doch die eine Frage von grundsätzlichem Gewicht, nämlich: orientiert sich die Instandsetzung an den heutzutage üblichen Möglichkeiten einer perfekten Renovierung und eines vorbeugend gründlichen und zugleich stilgerechten Substanzaustausches, – oder eben an dem Wissen, daß jeder erneuernde Eingriff, und sei es auch nur der Eingriff in die „Haut“ eines Baudenkmals, stets eine spürbare, ja empfindliche Einbuße im geschichtlich geprägten Charakter bedeutet.

Dasselbe gilt zum anderen für den Umgang mit dem Bestand historischer Sanierungsquartiere als Ganzes. Was uns hier beschäftigt und täglich belastet, ist jene Auffassung, die – kurz gesagt – die Grundqualitäten, d.h. das Humane im Erlebniswert altstädtischer Bereiche, noch immer zuerst im sog. Gestaltwert, im Maßstäblichen, in der Formenvielfalt des Details, – kurzum: in der Stadtbildleistung sieht. Die Auffassung also, wonach das Baudenkmal „notfalls“ immer auch substanziell austauschbar und bei einigem Stilgefühl im Ersatzbau eben wiederherzustellen ist.

Dieses „notfalls“ und die Abwägung, ob erhalten oder abgerissen und umgebaut werden soll, verkürzt sich erfahrungsgemäß immer rasch dort, wo der modernisierte und instandgesetzte Altbau Wirtschaftlichkeit vermissen läßt bzw. dort, wo die Altbausubstanz jenen Nutzungen nicht gerecht werden kann, die ihr zugewiesen werden.

Bei Untersuchungen über die Notwendigkeit eines Substanzaustausches sollte man aber eines stets bedenken: Wer für den Abbruch eines denkmalwerten Altbauens entscheidet, bewahrt durch die Erhaltung bzw.

durch den Ersatz gestalterischer Werte zwar einen Teil seiner Erlebnisqualitäten, – diesen Teil aber auf Kosten des Ganzen.

Daß im Einzelfall auch etwas anderes gelten kann, verdeutlicht ein weiterer Aspekt der denkmalpflegerischen Erhaltungsziele, der eingangs schon angeklungen ist. Er wird hier mit aller Vorsicht vor möglichen Mißverständnissen und vor undifferenzierten Erwartungshaltungen noch einmal eingebracht: Die Erhaltung historisch bedeutsamer Bereiche kann auch Neubauten bedingen, und – unter speziellen Voraussetzungen – den vorausgehenden Abbruch von Denkmalsubstanz.

Vorsorglich ist dabei aber sofort auch die Einschränkung zu machen, daß diese Bemerkung zum Neubau eben wirklich nur zutrifft für den Fall, daß mit den zitierten Veränderungen nach begründeter Abwägung eine funktional langfristige Stützung des gesamten historischen Bereiches sichergestellt wird.

Das Ausmaß der Eingriffe spielt eine entscheidende Rolle. Denn die unumgänglichen Ersatzbauten im Sanierungsgebiet werden in ihrer zunächst bloßen Gestaltbezogenheit auf das historische Quartier um so eher und um so mehr erläutert und glaubwürdig legitimiert, als sie eingebunden bleiben in einen nachbarlich eben noch vorhandenen, authentisch sprechenden Geschichtsbestand.

Das heißt im Hinblick auf das hier gefragte Thema der Flächensanierung noch einmal konkret: Wenn man des Schutzgutes nicht ganz oder nicht in unvertretbarem Maß verlustig gehen will, dann müssen sich Flächensanierungen innerhalb historisch bedeutsamer Bereiche von vornherein auf kleinere Teilgebiete beschränken; oder mit anderen Worten: sie haben sich einem insgesamt erhaltenden Erneuerungskonzept einzuordnen.

Beim Stichwort „Erneuerungskonzept“ ist zumindest kurz auch auf jene zentrale Mitleistung der Denkmalpflege hinzuweisen, die in ihrer Praxisbedeutung leider weithin noch unterschätzt wird.

Erstens: Noch vor jeder festlegenden Abwägung möglicher Sanierungsschritte und -methoden Feststellungen zu den vorhandenen Denkmalqualitäten; dies nicht nur in stadtbildmäßiger Hinsicht, sondern in der Form der historischen Analyse von Substanz und Struktur.

Zweitens: Bauforschung und Dokumentation an der Altbausubstanz, noch bevor sich Planungs- und Nutzungsüberlegungen verfestigen.

Daß solche Forderungen automatisch zu einer Frage an die personelle Leistungsfähigkeit der Denkmalpflege führen, ist selbstverständlich. Worauf es hier aber ankommt, das sind die an der Sache orientierten Zielsetzungen, und dabei auch die Erfahrung, daß jedes Umgehen mit Baudenkmalen bekanntlich eben immer nur so effektiv sein kann, wie es das Wissen um die Denkmale zuläßt. D.h.: nur auf der Basis sorgfältiger Untersuchungen und Dokumentation ist es in der Praxis dann erlaubt,

- a) innerhalb des gesamten Denkmalbestandes Prioritäten zu setzen,
- b) einen Spielraum für alternative Sanierungskonzepte zu eröffnen,
- c) zusätzliche Erkenntnisse über den tatsächlichen Umfang der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu gewinnen, bzw. zusätzliche Anhaltspunkte auch für das Einbringen verträglicher Nutzungsarten.

Nur so wird es möglich, die Planung und die Durchführung der Maßnahme damit sorgfältiger und nicht in Richtung Abenteuer vorzubereiten, und damit eine realistischere Basis zu gewinnen für den Problembereich der Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Bekanntlich müssen Kostenberechnungen oft genug während des Sanierungsvorganges eben durch Nachlässigkeiten in der Voruntersuchung umgestoßen werden, – und dies eben meistens in Richtung Verteuerung.

Der zuletzt genannte Gesichtspunkt der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten hat in der Auseinan-

dersetzung um die Objektsanierung seit langem und auch hier in der Diskussion seinen gesicherten Auftritt. Lassen Sie mich daher wenigstens eine knappe Anmerkung dazu machen.

Erstens ist es falsch, die Tatsache hoher und vielleicht auch unverhältnismäßig hoher Modernisierungs- und Instandsetzungskosten pauschal zu bestreiten.

Zweitens ist es ebenso falsch, für derartige Kosten pauschal die Auflagen der Denkmalpflege namhaft zu machen.

Und drittens: Die Erfahrungen auf diesem Sektor sind heute noch nicht umfassend, und vor allem noch nicht umfassend festgestellt, – gerade auch im Hinblick darauf, daß beispielsweise nach den heute üblichen Richtwerten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dann als wirtschaftlich tragbar gelten, wenn 70% der Neubaukosten nicht überschritten werden.

Unsere Erfahrung ist es, und sie kann an Beispielen belegt werden, daß dieser Richtwert bei der Objektsanierung und bei entsprechend sorgsamer Vorbereitung eingehalten, und vielfach sogar nicht erreicht wird.

Solche Erfahrungen stehen beispielsweise aus der Stadt Rottweil zur Verfügung, die bei verschiedenen gear teten Nutzungen überwiegend Kosten ergeben, die eindeutig unter vergleichbaren Neubaukosten liegen.

Ein wesentlicher Faktor ist es dort allerdings, daß diese Stadt – egal aus welchen personellen Umständen – seitens unseres Amtes besonders intensiv betreut werden konnte.

D.h., wir sehen die Hauptursache für überhohe Kosten vor allem in den mangelhaften Voruntersuchungen, dann auch in den verfehlten, für das konstruktive Hausgerüst nachteiligen Nutzungszuweisungen, ferner in der hier praxisfernen Schulung der Architekten, in der mangelhaften (Reparatur-) Ausbildung der Handwerker, und nicht zuletzt in der wohl unbestreitbaren Tatsache, daß eine in erster Linie als Reparaturaufgabe zu verstehende Modernisierung und Instandsetzung überlagert wird durch die Mentalität der Neubauperfektion.

Im übrigen befinden wir uns mit solchen Feststellungen in der guten Gesellschaft ähnlicher Erfahrungsaussagen beispielsweise einer Publikation des BMBau, die Professor Nebel erstellt hat.¹⁾

Aus dem bisher Gesagten dürfte die Rolle der Denkmalpflege in der Stadterneuerung im Grundsätzlichen doch sichtbar geworden sein. Demnach ist es wohl ein Mißverständnis, wenn diese Rolle immer noch aufgefaßt wird unter der simplen Aufgabentrennung von Erneuern und Erhalten, von Stadtplanung und Denkmalpflege. Ein Mißverständnis ist es auch, diese beiden Aufgabenrichtungen als zwei Kreise zu sehen, die sich zwar überschneiden, aber nicht deckungsgleich sind.

Ganz im Gegensatz dazu versteht sich die Denkmalpflege als sektoral-konstruktiver Teil der Stadtplanung, und darin als Teil der Stadtentwicklungspolitik. D.h., sie geht von der im Tagesgeschäft möglicherweise nicht immer zutreffenden Unterstellung aus, daß auch die Stadtplanung (als Einrichtung), ebenso wie die fachliche Denkmalpflege, bestrebt ist, den historisch relevanten Bestand im Sanierungsbereich, wo er gegeben ist, so weit, wie vernünftig erlaubt, zu erhalten.

Stadterneuerung hat nach landläufiger Auffassung die funktionalen, die baulichen, die sozialen Schwächen eines Bereiches auch mit dem Ziel zu beseitigen, dem Bereich über solche Maßnahmen all jene benennbaren Werte zu sichern oder wiederzugewinnen, die – kurz gesagt – zur humanen Qualität und zur Identität des Quartieres gehören.

Der historische Bestand zählt dabei vielfach zu den substanziell gefährdeten und vor allem zu den optisch verschütteten Werten, – aber er ist als Realität eine der festen Wertvorgaben.

Nur dann, wenn das Denkmalpflegerische von der Stadtplanung als Teilaufgabe mitverstanden und mitgetragen wird, – nur dann, wenn beispielsweise das Einbringen notwendiger Neunutzungen zuerst geprüft wird auf seine Vereinbarkeit mit den Gegebenheiten des historischen Baubestandes, und nicht umgekehrt (!), – nur dann wird zusammen mit dem Erneuerungsziel

auch das zumindest verbal nie bestrittene Erhaltungsziel faktisch erreicht.

Denkmalpflege also nicht nur verstanden als Bindung der Planer- und der Architektenpraxis, sondern eben durch ihre begründeten Vorgaben und Basisfakten verstanden als Markierung des Freiraumes, in dem die Auseinandersetzung mit Altbausubstanz eine echte Erweiterung des Arbeitsfeldes, der Erfahrung und auch der kreativen Selbstverwirklichung bedeutet.

Wie weit kann nach dem bisher Gesagten die Dörfle-Sanierung beispielhaft sein für die Fragestellung im Sinne unseres Themas, – nämlich im Hinblick auf die Frage: Flächen- oder Objektsanierung? – Falsche oder echte Alternative?

Insgesamt – und zu dieser Einschätzung kommt auch die Studie des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau über das „Dörfle“²⁾ hat die Dörfle-Sanierung bei einem breiten Spektrum spezifischer Bedingungen kaum den Charakter einer aus heutiger Sicht „typisierbaren“ Sanierung.

Dazu nur einige Aspekte aus der Auswertung der Studie als Erläuterung:

1. Nach beachtenswerten Ansätzen in den 20er Jahren begann die Maßnahme in den 50er und 60er Jahren als charakteristische Verkehrssanierung.
2. Die Pionierrolle, die mit dem frühen Beginn verbunden war, brachte fehlerhafte Lösungsansätze, die aus der Sicht der 80er Jahre zu kritisieren uns wohl nicht ansteht.
3. Die planungsstrategischen Vorstellungen jener Zeit führten zu einem Flächensanierungskonzept, das eine großflächige Freiräumung zur Folge hatte und spätere Modifikationen nur noch in Teilbereichen zuließ.

Anmerkungen:

¹⁾ Sanieren und Modernisieren von Fachwerkbauten, in: Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 04.069/1981, S. 145

²⁾ Modellvorhaben Karlsruhe-Dörfle, ebd., 02.022

4. Ein zu hohes Durchführungsrisiko (Umfang der Maßnahme und Mittelbedarf) wurde zu spät erkannt; es verursachte eine lange Maßnahmedauer und einen fortschreitenden Abwertungsprozeß des Sanierungsgebietes.

Als bezeichnend für das Klima zu Beginn der Sanierung muß man rückschauend wohl auch bedenken, daß das Gebiet einer fortlaufenden sozialen Entwertung ausgesetzt war, auch durch Maßnahmen der Stadt. „Keine feine Gegend“, – das ist bis heute noch die Beurteilung dieses Stadtviertels, mit der auch nachträglich noch das „nicht erhaltenswert“ des Althausbestandes im „Dörfle“ begründet wird. Und dann auch die weiteren Fakten: Kriegszerstörungen, Erwartungshaltung an den Straßendurchbruch, mit dem „etwas Neues“ dort in Gang gebracht werden sollte; flächenhafter Teilabbruch, usw..

Bis 1970 gab es keine Beteiligung der Denkmalpflege, keine Untersuchung und Wertvermittlung des zweifellos als erhaltenswert und als erhaltungsfähig dort vorhandenen Teilbestandes, keine benennenswerte Auseinandersetzung mit dem Stadtgrundriß.

Dabei ist natürlich nicht von der Hand zu weisen, daß der flächensanierte Teil A des „Dörfle“ (vorsichtig gesagt) seinerzeit sicher zunächst am Rande des denkmalpflegerischen Interesses gelegen haben dürfte.

Erst mit und nach dem Wettbewerb wurden dann Anfang der 70er Jahre in dieser Hinsicht allseits entscheidende Einsichten gewonnen, – Wiederbekennen zum historischen Stadtgrundriß, und Objektsanierung als Alternative zur Flächensanierung.

Die erhaltende Erneuerung bestimmt seither die Praxis für den B-Bereich. Bemerkenswert dürfte zusätzlich sein, daß damals auch das Denkmalschutzgesetz des Landes verabschiedet wurde.

Insgesamt wäre demnach festzustellen, daß an dieser Gesamtmaßnahme vor allem eines beispielhaft ist: die hier wohl in einmaliger Weise gegebene Anschaulichkeit der Entwicklungsschritte, (nicht der Trendmoden!), die sich dort in den Methoden der Stadterneuerung im

Verhältnis zum historischen Baubestand seit den frühen 60er Jahren vollzogen hat.

Eine grundsätzliche und aktuelle Frage nach den Auswirkungen, die die Neubebauung an der Nahtstelle zum B-Bereich eben für diesen Sanierungsbereich hat, kann hier nur in den Raum gestellt werden: nämlich, warum offenbar keine Vermittlung zwischen der Massenentwicklung der Bebauung an der Fritz-Erler-Straße hier zur eigens geprägten Hauslandschaft des B-Bereiches angestrebt wurde. Hier besteht ein Bruch, der bis hinein in die Architektursprache der neuen Großbauten wirksam ist.

Wichtig ist schließlich die Erkenntnis (auch aus denkmalpflegerischer Sicht), daß derartig großflächige Maßnahmen neben einer fortlaufenden Entwertung des Sanierungsgebietes über u.U. längere Zeiträume auch außerhalb des Sanierungsgebietes zu städtebaulichen Folgen führen, d.h. zur durchführungsbedingten Verdrängung von Teilen der Bevölkerung und von Nutzungen, und damit letztlich zur stadträumlichen Verschiebung der Probleme. Das ist bekanntlich ein Phänomen, das auch zu beschleunigten Verfallserscheinungen in betroffenen historischen Quartieren führen kann.

Mit anderen Worten: Das Problem Flächensanierung ist auch als ein Problem der gewählten Größenordnung zu sehen.

Im Abschnitt B des „Dörfle“ führt die laufende Objektsanierung mittlerweile schrittweise zu hervorragenden Einzelergebnissen.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die vorzügliche Dokumentation des Bestandes von Hilmer und Sattler, die Untersuchungen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie Kostenschätzungen einschließt. Aufbauend auf diesem Material ist es möglich, zu besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zu gelangen, d.h. in diesem Fall, die Pflege des Stadtbildes zu betreiben.

Was allerdings an den laufenden Maßnahmen zu-

mindest nachdenklich stimmt, das ist das Ausmaß, in dem die Lösung vielfach nur noch in völliger Auskernung des Inneren und in der bloßen Fassadenerhaltung gesehen wird.

Nun ist die Auskernung von jeher ein Prinzip vor allem dort, wo die Substanz keine andere Lösung mehr zuläßt.

Es gibt für diese Methode allerdings auch den kritischen Begriff der Fassadendenkmalpflege. Er taucht heute dort auf, wo der Denkmalwert des historischen Hauses gespalten wird in stadtbildwirksame, öffentliche, und in soz. nicht öffentliche Bereiche. Er beruht auf jenem gefährlichen Fehlschluß, wonach vor allem diejenigen Hausbereiche heute ein öffentliches Interesse im Sinne des Denkmalschutzes beanspruchen können, die zur Erbauungszeit für die Öffentlichkeit, für den Straßenraum bestimmt waren.

Auskernung, d.h., der (häufige) Austausch soz. nicht öffentlicher Teile, bedeutet aber für das Baudenkmal, daß ihm wichtige Züge seiner historischen Authentizität, seines Erfahrungs- und Erlebniswertes genommen werden. Mit anderen Worten: Auskernung sollte nur als Notlösung verstanden werden und nicht als Regel des geringeren Widerstandes.

D.h., daß die Sanierungspraxis auch von diesem Gesichtspunkt her wiederum eine Frage zunächst an das Denkmalverständnis ist. Aus ihm ergibt sich die Unterscheidung von Stadtbildpflege und StadtDenkmalpflege. Beide Aufgaben können sich z.T. überlagern; jede für sich kann aber auch – je nach der vorhandenen Situation – Vorrang beanspruchen.

Ettlingen schließlich wird auch nach unserem Erachten rechtens als Beispiel für eine erhaltende Erneuerung vorgestellt.

Die einzige großräumige Maßnahme, nämlich der flächenmäßige Austausch eines substantiell und funktional abgesunkenen Teilquartiers der Altstadt vor wenigen Jahren, würde bei einzelnen der abgebrochenen Häuser möglicherweise heute von der Denkmalpflege ein zweites Mal hinterfragt nach den Chancen für eine

erhaltende Einzel-Sanierung. Generell aber ging es dort um das Ziel, im Rahmen des Stadtgrundrisses und des dort prägenden Architekturprinzips funktional auch mit dem Bau eines Kaufhauses wieder jene Sicherung einzubringen, die für ein intaktes Nutzungsgefüge der Gesamtstadt offenbar unerlässlich sein mußte.

Man könnte bei dieser Maßnahme sicher von Flächensanierung reden im Sinne einer flächenmäßig überschaubaren Stadtreparatur; von umfassenderer Veränderungspolitik aber wohl nicht, – es sei denn im Sinne von umfassender Erhaltungspolitik.

Die Maßnahme war das Ergebnis umfassender Abwägungen im Rahmen der Stadtentwicklungspolitik; – verankert in den klaren politischen Vorgaben für eine umfassende Erhaltungsstrategie der schrittweisen funktionalen und baulichen Altstadterneuerung.

Und spätestens hier ist nun doch auch noch jener Entscheidungsbereich zu benennen, der auch für die weiteren Chancen einer Flächensanierung und ihr für die Denkmalchancen letztendlich immer wieder maßgebend ist: – nämlich die kommunalpolitische Verantwortungsebene. Historische Stadtstrukturen und in ihr die Einzeldenkmale werden trotz Denkmalschutzgesetz, trotz aller Bekundungen und unabhängig auch von der Güte der Planungsmethoden letztendlich immer nur dort erhalten, wo man sie auch wirklich erhalten will.

Vorstellung der Fallstudien

— Karlsruhe

Prof. Dr. Martin, Karlsruhe

Das Referat verfolgt drei Ziele:

- Informationen über Entwicklung und Rahmenbedingungen der Dörfle-Sanierung Karlsruhe, da wir wissen, daß viele negative Diskussionsbeiträge in der Öffentlichkeit – vor allem in Fachkreisen – durch mangelnde Informationen beeinflußt sind.
- Versuch einer Antwort auf die Frage:
Ist die Sanierung Dörfle zum „Debakel“ für die Innenstadt geworden oder zeigen sich Erfolge?
- Kann man aus dem Ergebnis allgemeine Rückschlüsse für zukünftige städtebauliche Strategien ziehen?

1. Rahmenbedingungen, Entwicklung, heutiger Sachstand

Unter Sanierung Dörfle versteht man eine 16 ha große Fläche in der östlichen Innenstadt:

- Östlich des Marktplatzes
- Nördliche Grenze ist die Hauptgeschäftsstraße und die Universität
- Unweit vom Mittelpunkt des Stadtgrundrisses, dem Schloß, von dem die Straßen strahlenförmig ausgehen, die auch das Sanierungsgebiet berühren.

Also nicht unmittelbare City, sondern Innenstadt-Randlage, aber noch von den Einflüssen des Zentrums, den verschiedenartigen Belastungen, abhängig.

Die Lage des Sanierungsgebietes

Altstadtsanierung Karlsruhe

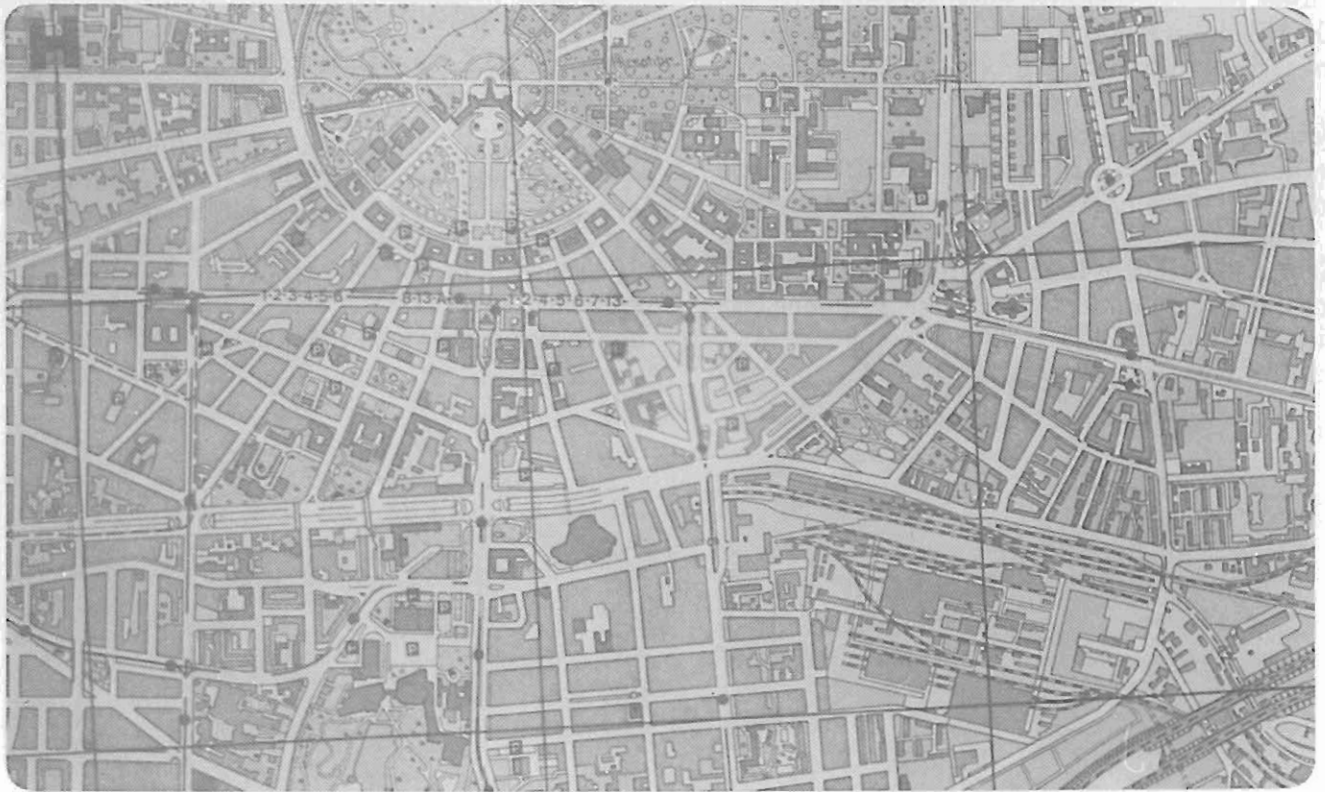


Bild 1: Die Lage des Sanierungsgebietes in der Innenstadt

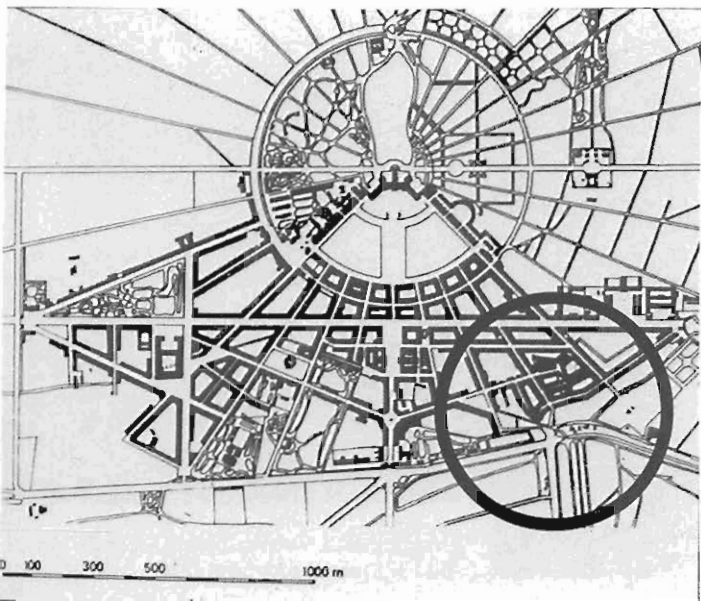


Bild 2: Das „Dörfle“ im Stadtgrundriß (1834)

Zur Zeit der Stadtgründung ist das „Dörfle“ eine Ansiedlung von Arbeitern und Handwerkern – außerhalb der Stadtgrenze, entstanden ohne Bauvorschriften (Situationsbeschreibung im Referat von Herrn Bürgermeister Sack).

Zu einem ausgesprochenen Elendsquartier wird das Dörfle nach dem Ersten Weltkrieg, als fast alle Häuser überbelegt werden, obwohl ihre sanitären Ausstattungen nur auf eine oder zwei Familien zugeschnitten sind.

Noch etwas trägt zum zweifelhaften Ruf des Stadtviertels ganz erheblich bei: Etwa seit den zwanziger Jahren machen sich hier Vergnügungsbetriebe breit, Prostituierte und deren Beschützer lassen sich im Dörfle nieder.

Erste Sanierungsüberlegungen 1926, bewußt bescheiden.

Ein Sanierungsplan 1930 greift schon stärker in die Substanz des Dörfle ein: Abbruch von 750 Wohnungen, dafür 300 Neubauwohnungen. Grunderwerb wird initiiert, doch keine Realisierung der Planung.

Für die Themenstellung des Seminars ist eine Aussage zur Sanierung 1930 in einer damals erschienenen Broschüre sehr interessant: „Viel schwieriger ist die Entscheidung über Art und Maß der zu treffenden örtlichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt selbst, der Sanierung im engeren und landläufigen Sinne.“ Also schon damals war man sich über das Gewicht einer derartigen Entscheidung bewußt. Die Planer schlugen „vorsichtiges“, wie in der Broschüre steht, „nur tastendes Vorgehen“ vor.

Außer Grunderwerb keine direkten Sanierungsmaßnahmen im ersten Anlauf der Erneuerungsbemühungen. Während des Zweiten Weltkrieges blieb das Dörfle von Zerstörungen weitgehend verschont mit der Folge, daß sich die negative Entwicklung fortsetzte und noch mehr Menschen hierher strömten; trotz des Beigeschmacks: das verrufene Viertel.

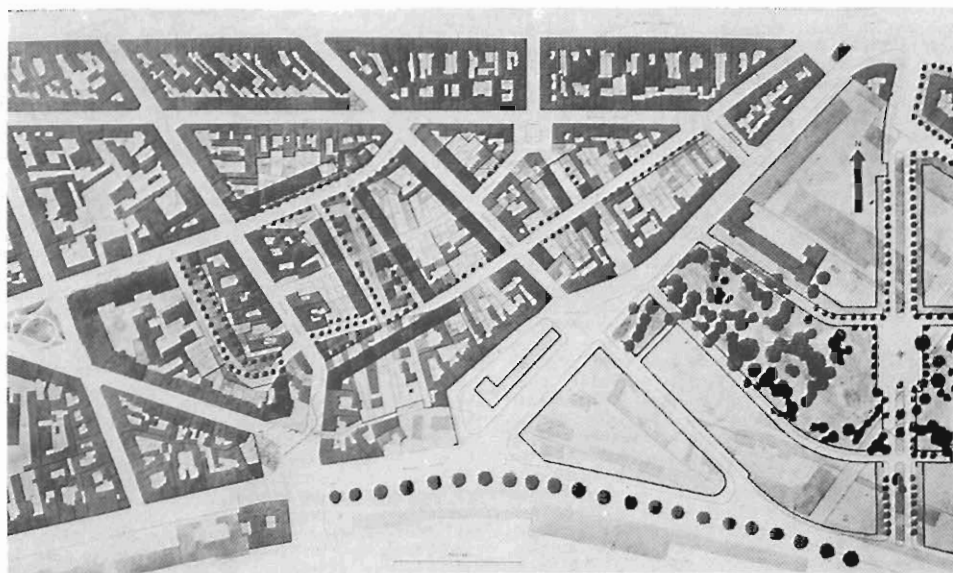


Bild 3: Sanierungskonzept 1926

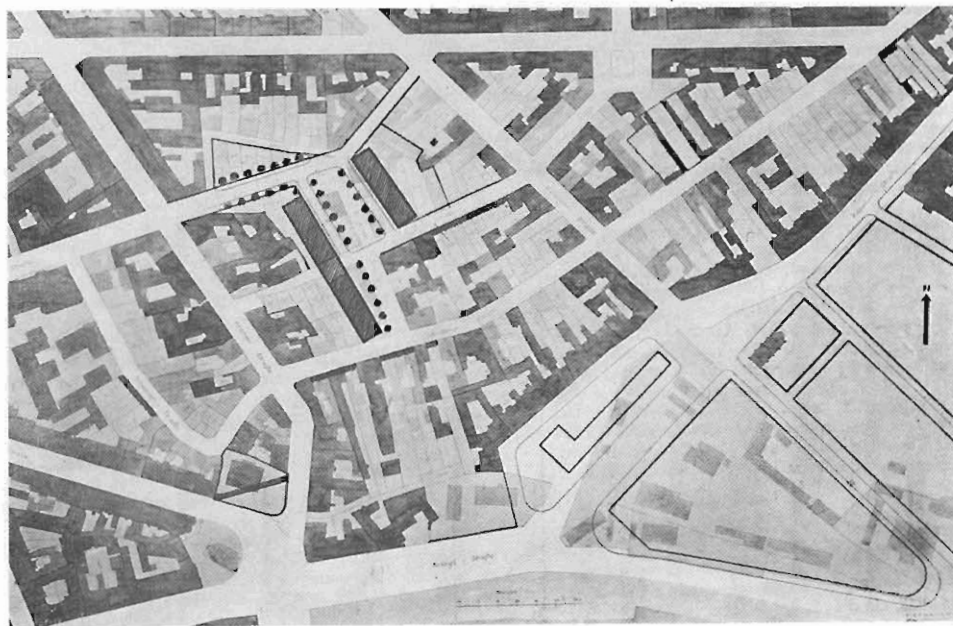


Bild 4: Sanierungsplan 1930



Bild 5: Altstadt Dörfle nach dem 2. Weltkrieg

Gegen den Widerstand der hier lebenden Menschen wird die Prostitution seit den dreißiger Jahren von den städtischen Behörden bewußt in diesem Altstadtbereich konzentriert. So ist das Schicksal des Viertels absehbar: Baufällige Häuser aus dem 18. und 19. Jahrhundert mit völlig unzulänglichen sanitären Anlagen, mit einer einseitig negativen sozialen Schichtung zwingen zu einer politischen Aktivität.

Im Oberbürgermeister-Wahlkampf von 1952 propagiert einer der Kandidaten neben einem großen Neubau-Wohngebiet die Altstadtsanierung. Er wird gewählt; er sucht sofort nach Verwirklichung seines Wahlversprechens. Doch er findet für die Sanierung zu einem Zeitpunkt des Wiederaufbaus keine andere Initialzündung als die Projektierung einer Straße mitten durch den Schwerpunkt der städtebaulichen Mißstände.

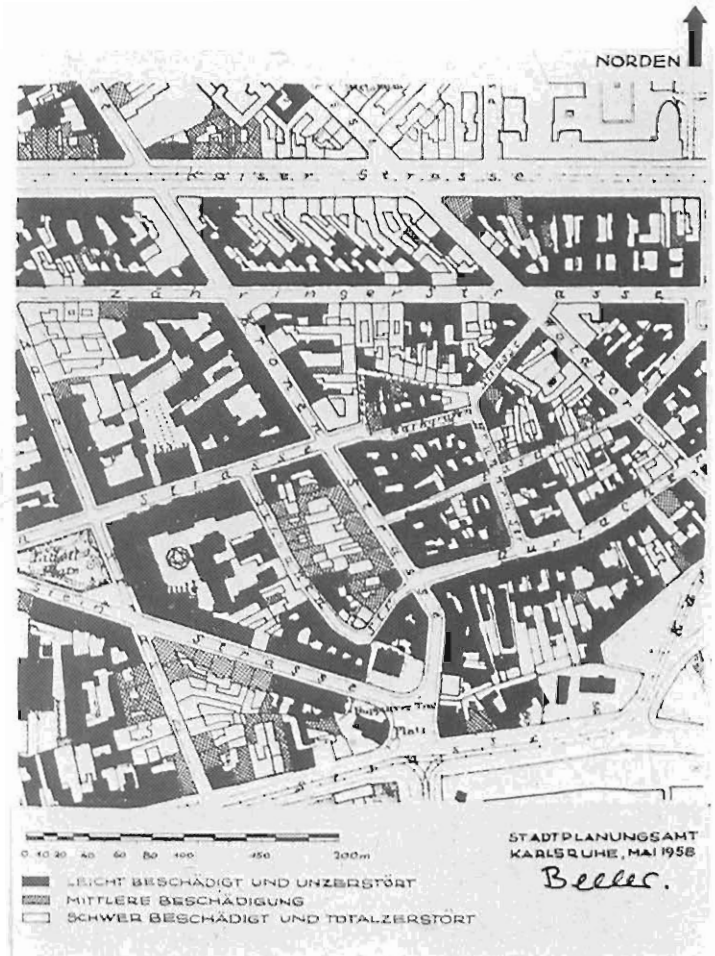


Bild 6: Zerstörungszustand Ende des Krieges

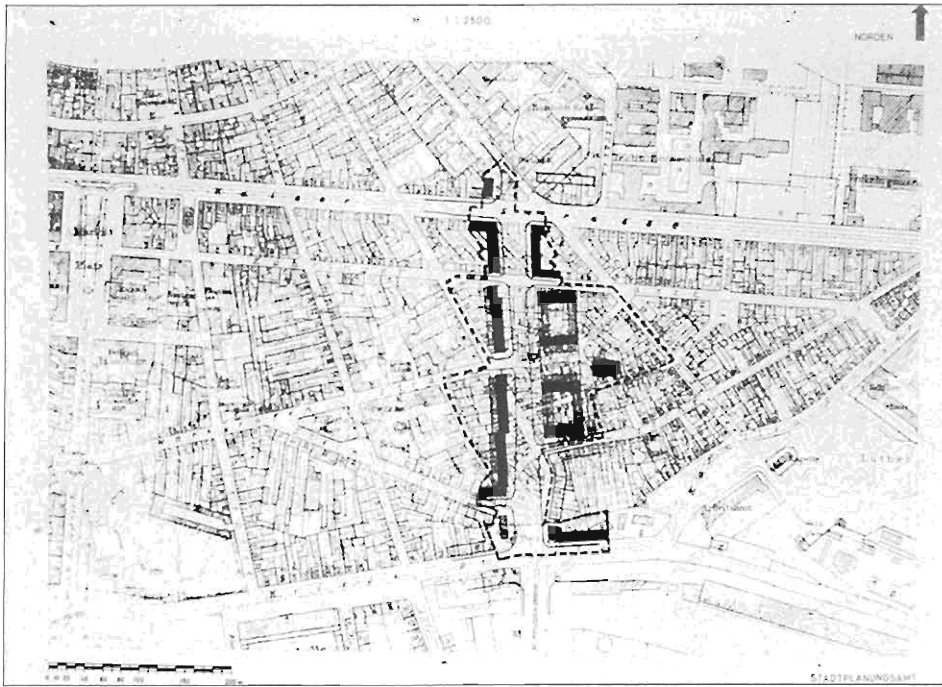


Bild 7: Sanierungsplan 1960

Somit beschränkt sich der erste Sanierungsplan nach 1945 auf eine Straßenbebauung. Doch die Bundesregierung, um Zuschüsse für die Sanierung gebeten, fordert ein Gesamtkonzept für die Altstadt — 16,3 ha.

Man beauftragt ein bekanntes Architekturbüro. Der vorgelegte Entwurf, mit der Verwaltung abgestimmt, heute als Klein-Manhattan bezeichnet, widersetzt sich allen städtebaulichen Gegebenheiten.

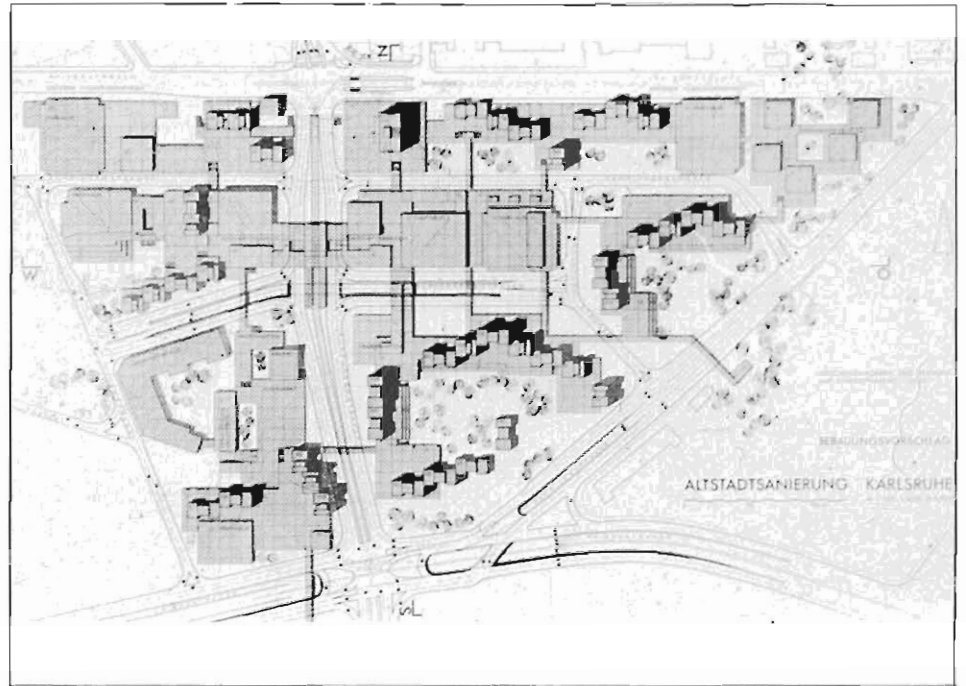


Bild 8: Bebauungskonzept Dörfle 1968

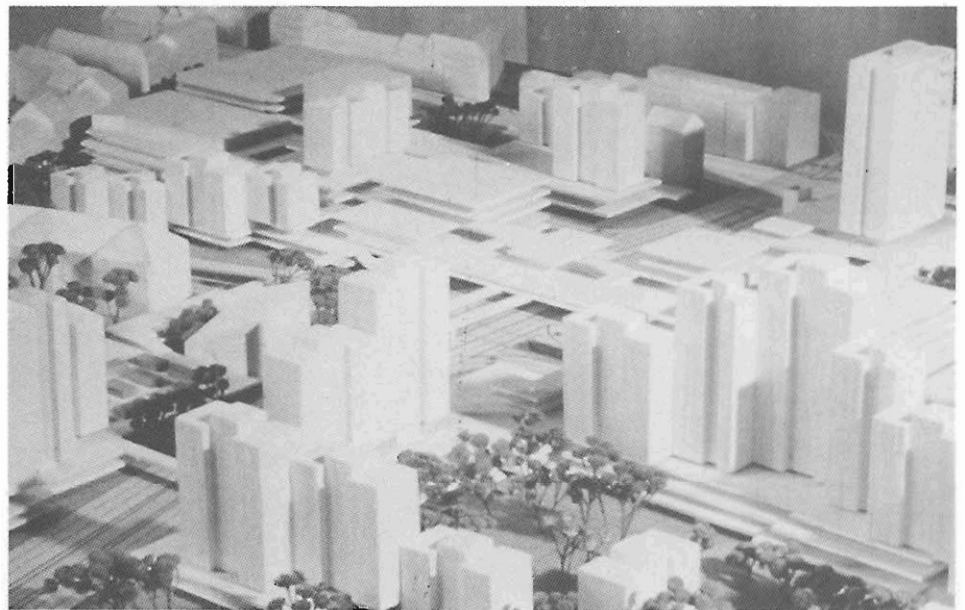
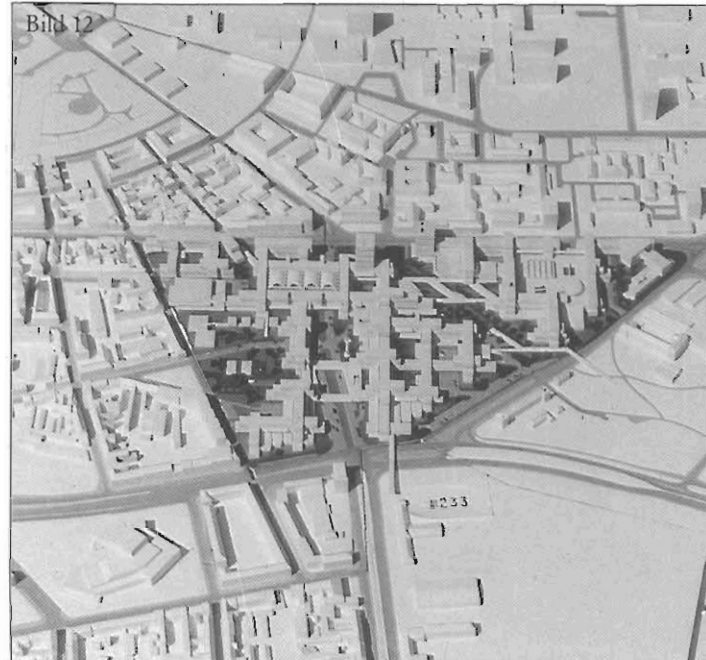
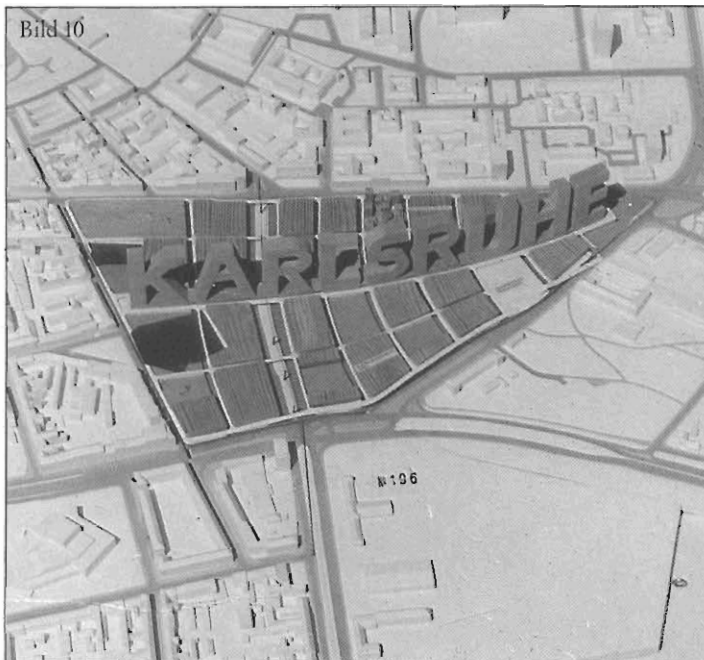


Bild 9: Das Modell
zeigt die beabsichtigte starke Verdichtung

Dieser „großartige“ Entwurf sollte im März 1968 vom Gemeinderat gebilligt werden. Doch dazu kommt es nicht – man entscheidet sich für einen Wettbewerb.

Bis zum 15.12.1970 werden 216 Arbeiten von Teilnehmern aus 20 Ländern abgegeben mit extremsten Aussagen:

- Kritik am „großmannssüchtigen“ Vorgehen der Stadt (Bild 10 und 11)
- dem vorliegenden Entwurf ähnelnde Konzeptionen, vornehmlich von Architekten der östlichen Länder (Bild 12)



- Arbeiten, die besonders die Radialen der Innenstadt als wesentliche städtebauliche Prämisse aufnehmen, die vom vorhergehenden Plan nahezu aufgegeben waren (Bild 13)
- Entwürfe, die sich für eine Blockrandbebauung entscheiden (man beachte das Jahr 1970) (Bild 14)
- Vorstellungen über eine neue Struktur in der Form von wirtschaftlichem großflächigem Wohnungsbau in Doppelzeilen-Bauweise (Bild 15)

Bild 13

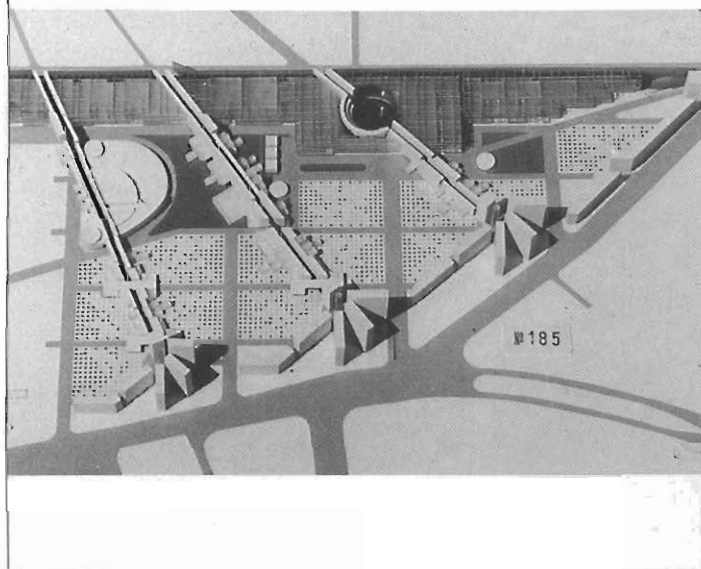


Bild 14

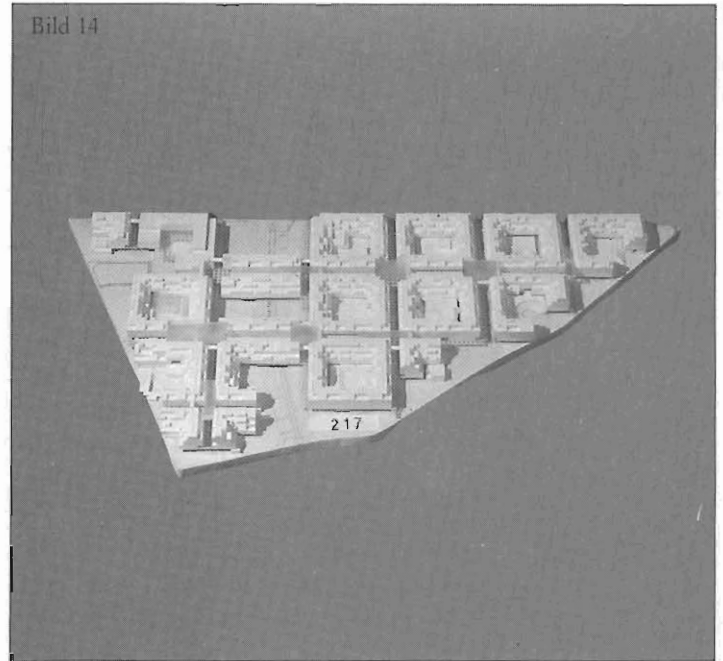
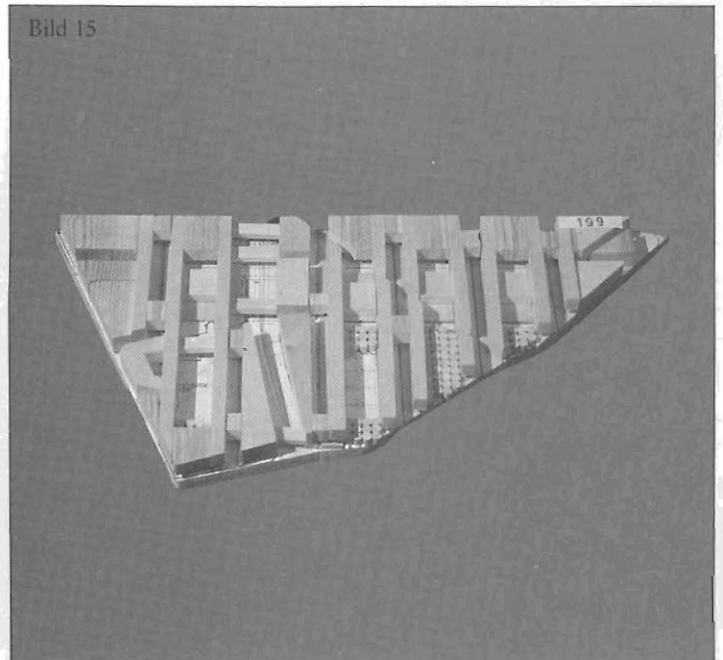


Bild 15



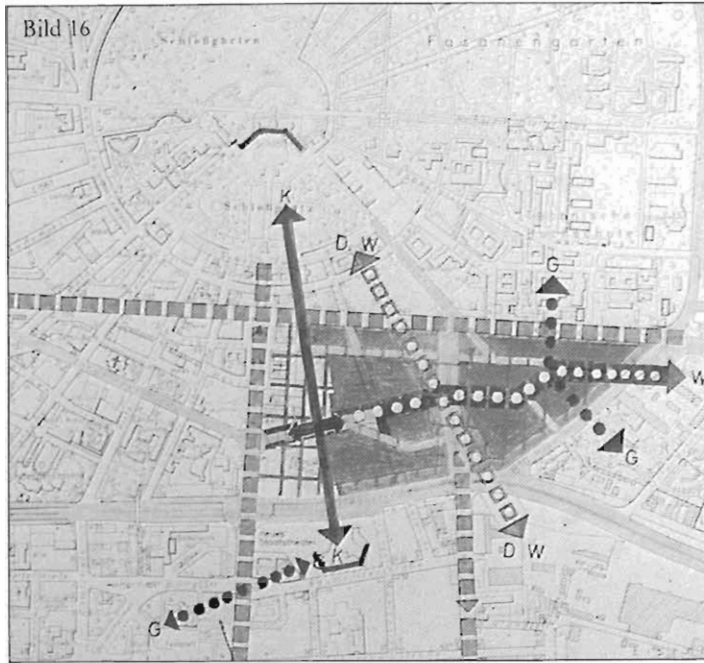


Bild 16

- Alternativen, die sich auf Strukturaussagen mit minimalen städtebaulichen Rahmenvorstellungen beschränken mit dem Hinweis, bei Sanierungen sollte die Flexibilität für die schwierige Ausführungsphase maximal sein (Bild 16)
- Vor allem erscheinen auch kleingegliederte, dem alten innerstädtischen Maßstab entsprechende Entwürfe (Bild 17)
- Nicht zuletzt gibt es auch Beiträge, die erhebliche Kritik an der Flächensanierung üben, auch an der Fritz-Erler-Straße.

Dieses umfangreiche Spektrum von Lösungsmöglichkeiten wird durch ein Vorprüferteam von 53 Personen bearbeitet und in einer zweiwöchigen Preisrichter-sitzung gewissenhaft diskutiert. Dabei spielen sich viele Prozesse ab. Umdenkungsprozesse, bei Verwaltung und Gemeinderat, aber auch Auseinandersetzungen zwischen Preisgericht und vorbereitender Vorprüfung.

Trotz großem Lemeffekt (oder vielleicht gerade deswegen) herrscht nach dem Wettbewerb bei Politikern und Verwaltung Ratlosigkeit. Frage nach der Strategie, was soll man jetzt tun? Der Wettbewerb kostete 1,3 Mio DM, brachte 2 Jahre Verzögerung und noch immer keine Entscheidung – das Preisgericht hatte sich nicht für eine Arbeit entscheiden können.

Außerdem beginnende Schelte über die Flächensanierung auf breiter Front. Überörtliche Presse und Fachzeitschriften, auch die Experten, sind sich hierin einig. Ursprüngliche Programme fallen in sich zusammen, alles war überdimensioniert, vor allem die Flächen „Einzelhandel“.

15.09.1971 Rahmenvertrag mit der Neuen Heimat Baden-Württemberg als Treuhänder der Stadt Karlsruhe. Neuer Beginn eines nochmaligen Wettbewerbs: 5 prämierte Teilnehmer des ersten Wettbewerbs sollen ihre Entwürfe überarbeiten. In die Enddiskussion kommen der sogenannte Berliner (Bild 18) und der Münchener (Bild 19) Entwurf:

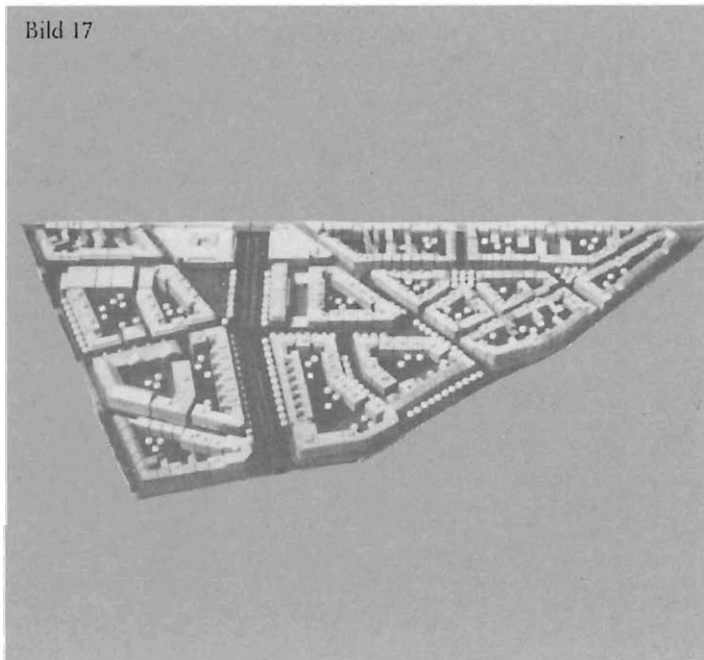


Bild 17



Bild 18:
„Berliner“ Entwurf mit der Zeilenbebauung

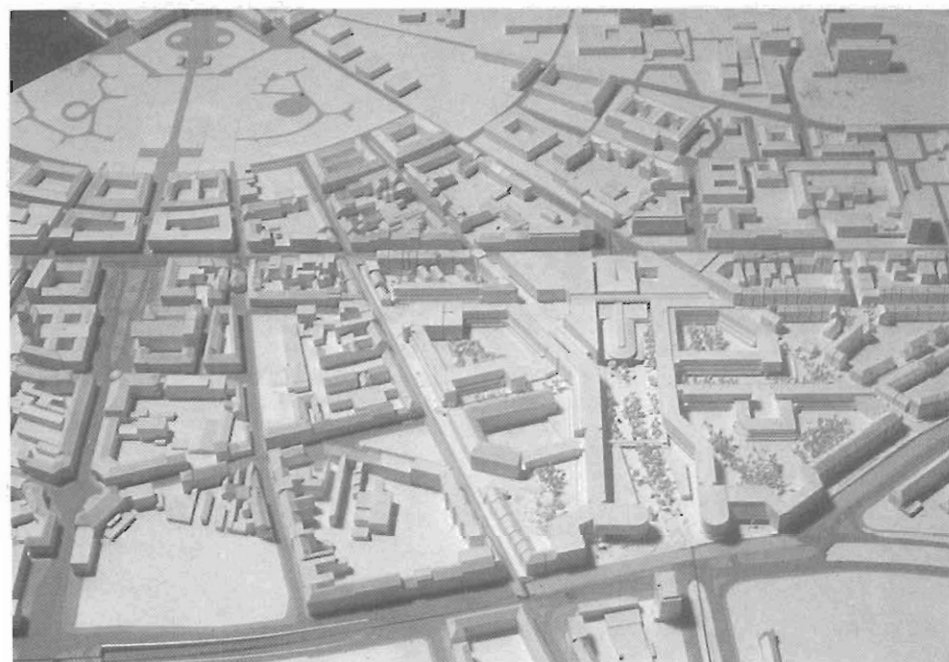


Bild 19: „Münchener“ Entwurf mit der Blockrandbebauung

Der Münchener Entwurf (Architekt Hilmer und Sattler) wählt das Prinzip, die Bebauung entlang von Straßen anzuordnen und schließt sie zu sog. „Blockrandbebauungen“. Hierbei wird auf das Karlsruher Fächerstraßennetz (Bild 20) Bezug genommen.

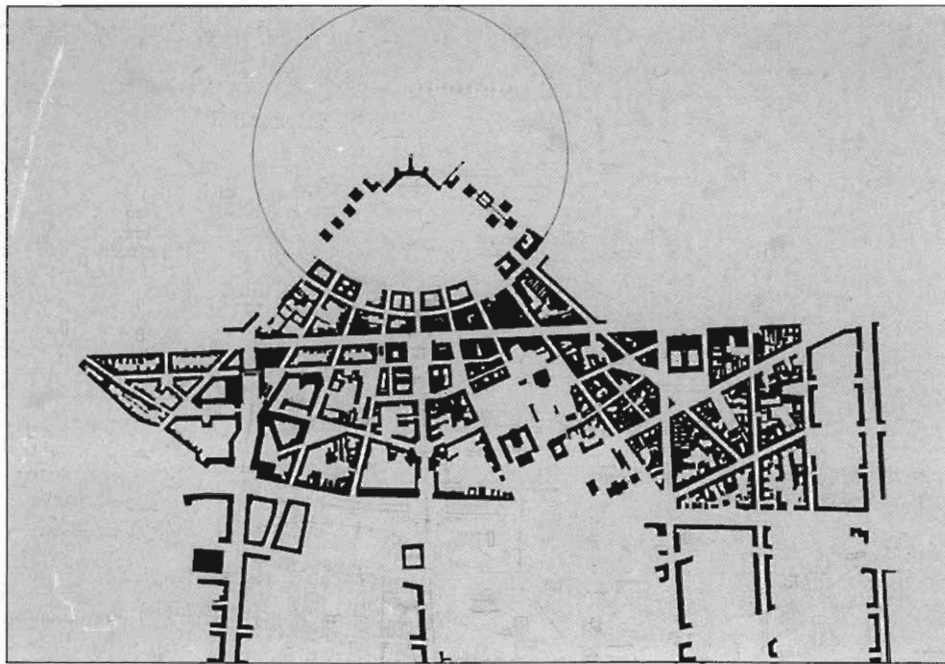


Bild 20: Städtebauliche Zwänge, die im Münchener Entwurf optimal berücksichtigt sind

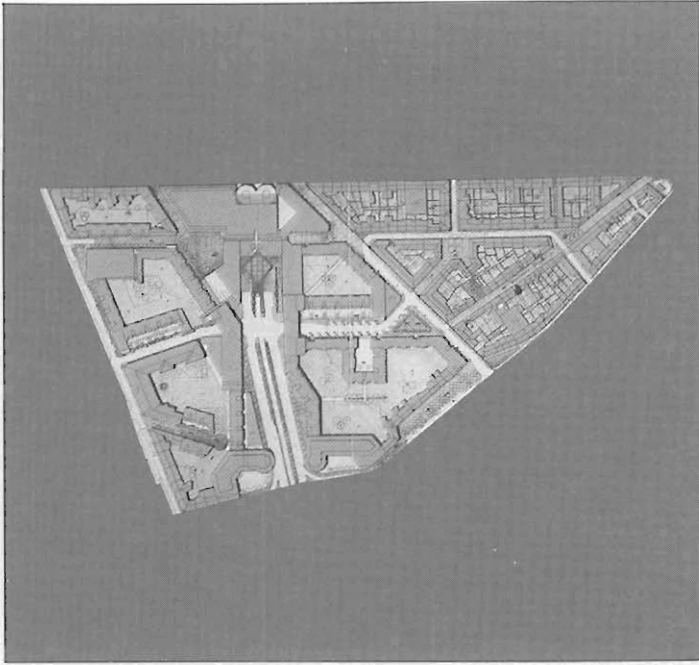


Bild 21

Dies sind auch die Gründe, weshalb sich der Gemeinderat am 19.12.1972, auf Vorschlag der Verwaltung entgegen den Empfehlungen der städtebaulichen Berater, für den Entwurf Hilmer/Sattler entscheidet, vor allem der starken Berücksichtigung des Bestandes bzw. der städtebaulichen Vorgaben wegen. (Bild 21)

Das Konzept für die bauliche Entwicklung liegt nun vor (1972), die meisten Grundstücke sind aufgekauft, die Gebäude abgerissen, eine Riesenbaulücke in der Innenstadt geschlagen, die Einwohnerzahl stark reduziert – und jetzt kein Interesse an einem Wiederaufbau durch Private! Der früher interessierte Kaufhauskonzern sagt ab, Bauträger lehnen eine Beteiligung ab – beginnende Rezession.



Bild 22: Senkrechtaufnahme 1970:
Riesenbaulücken der östlichen Innenstadt

		1961	1972
Einwohner	Anzahl	6.542	3.159
davon Ausländer	Anzahl	252	672
Ausländer	%	3,9	21,3
davon Studenten	Anzahl	300	406
Studenten	%	4,6	12,9
davon Arbeiter	%	28,7	31,7
Haushalte	Anzahl	2.709	1.989
davon 1-Pers.-HH	%	42,3	69,1
HH-Größe Pers./H		2,4	1,6
Betriebe	Anzahl	408	187
davon Gaststätten	Anzahl	67	65*
Arbeitsplätze	Anzahl	1800**	790
* geschätzt			
** 1963			

Bild 23: Entwicklung der Einwohner- und Gewerbestruktur im Sanierungsgebiet

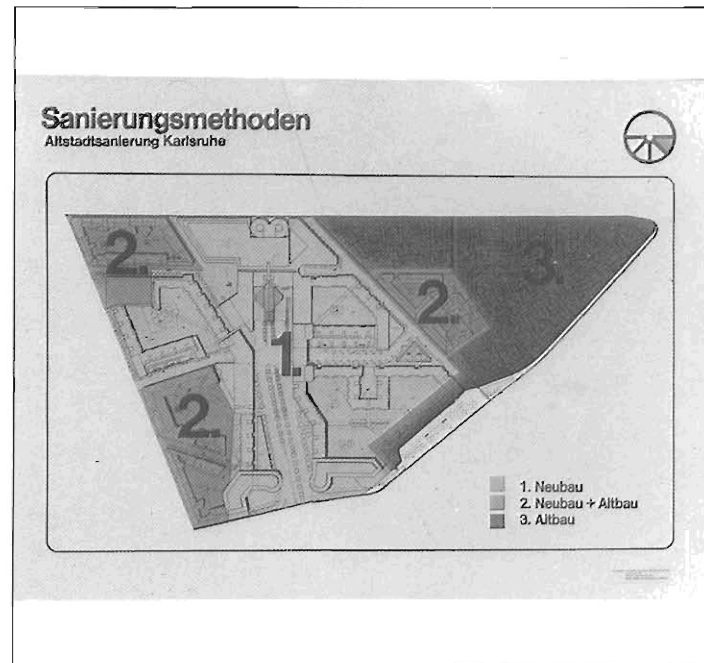


Bild 24: Sanierungsmethoden

In dieser Phase der Verzweiflung werden neue Strategien entwickelt:

- Nur die Bereiche, deren Bauten abgebrochen sind, bleiben in der Flächensanierung, d.h. Neubau, gelbe Farbe.
- In Teil B (östlich der Waldhornstraße) wird nur Objektsanierung mit kleinteiliger Sanierung gewählt.
- In Teilbereichen (orange angelegt) erfolgt Neubau und Erhalt der alten Bausubstanz.
- Abkehr von den komplexen Großprojekten, z.B. wird die Überbauung der Fritz-Erler-Straße aufgegeben.

Damit wird auch ein Anfang möglich.



Bild 25: Luftaufnahme 1981

Seit der Entscheidung für das Bebauungskonzept sind 9 Jahre vergangen. Was ist seither geschehen?



Bild 26: Perspektivische Darstellung des neuen Wohnungsbaus, eine Blockrandbebauung

Bild 27: Blick in den Innenhof

Bild 28: Eigentums- und Sozialwohnungen

Das erste Großprojekt, ein Wohnungsneubau, Blockbebauung der Neuen Heimat, Architekten Hilmer und Sattler.



Bild 29: Ein Kindergarten ist in den Blockrand eingefügt



Bild 30: Qualität der Fassaden

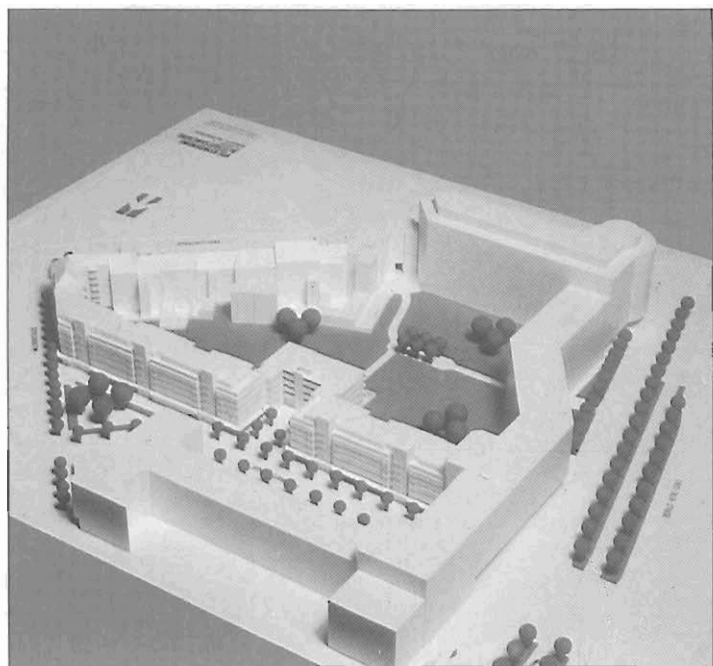


Bild 31: Modell des sozialen Wohnbaus der „Volkswohnung“

Auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft, die „Volkswohnung“, errichtet Wohnungen im sozialen Wohnungsbau. Architekt Grimm.



Bild 32: Ansicht des Wohnungsbaus der Volkswohnung



Bild 33: Ansicht des Wohn-, Geschäfts- und Parkhauses von Prof. Kramer

Daneben gibt es städtische Investitionen, z.B. für ein Park- und Geschäftshaus (Prof. Kramer), ein mehrfach genutztes Gebäude

- Parkhaus für 720 Pkw-Abstellmöglichkeiten, das mit anderen Nutzungen umschlossen wird:

- Erd- und erstes Obergeschoß: im vorgeblendeten Gebäude Läden, darüber 3 Geschosse Gewerbeschule
- in den beiden obersten Geschossen Wohnungen
- auf dem Dach des Parkhauses 26 zweieinhalbgeschossige Reihenhäuser, Wohnungen und Privatgärten

Das Ganze wird von der Stadt finanziert mit 28 Mio DM.

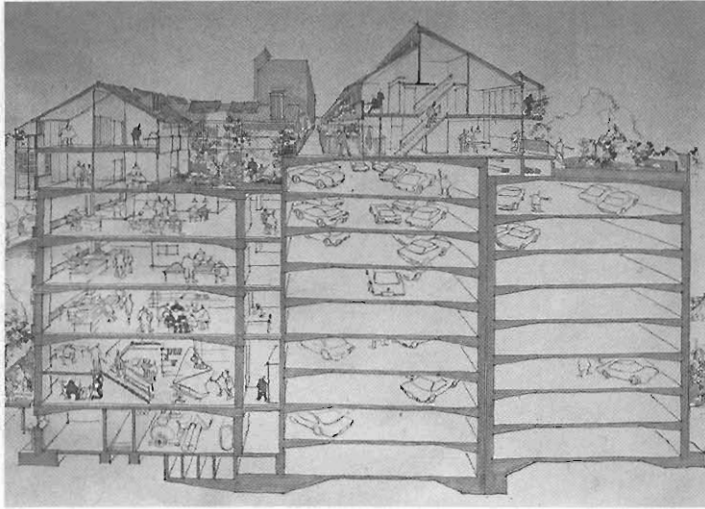


Bild 34: Schnitt des Gebäudes

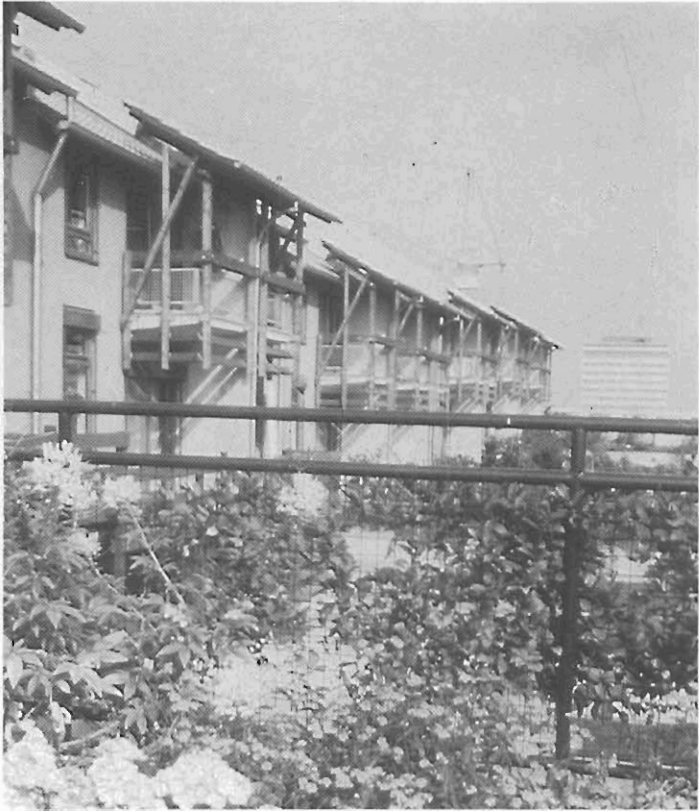


Bild 35: Auf dem Dach des Parkhauses befinden sich Reihenhäuser im Grünen

Gesamtgrundriß M 1

Altstadtsanierung Karlsruhe



Alte Bebauungsfläche
 BG Neubau
 BG um 1900
 BG um 1900



Sanierungsversatzung
 BG Neubausubstanz
 BG Modernisierung
 BG Modernisierung
 BG Modernisierung
 BG Modernisierung



Bild 37: Neubau neben Altbau

Bild 36: Darstellung des Modellvorhabens. Vorher und nachher

Daneben gibt es das sogenannte Modellvorhaben M1:

- Modernisierung mit Abbruch der Nebengebäude der vorhandenen Bebauung Kaiserstraße
- Neubebauung an der Zähringerstraße
- Tiefgarage im Blockinnern und großzügige Freifläche als gemeinsam genutzter Innenhof



Bild 38: Jugend- und Begegnungszentrum

Ein weiteres Projekt: Jugend- und Freizeitzentrum entlang der Fritz-Erler-Straße als südöstliche Raumkante des Kronenplatzes (Planung Prof. Kramer).

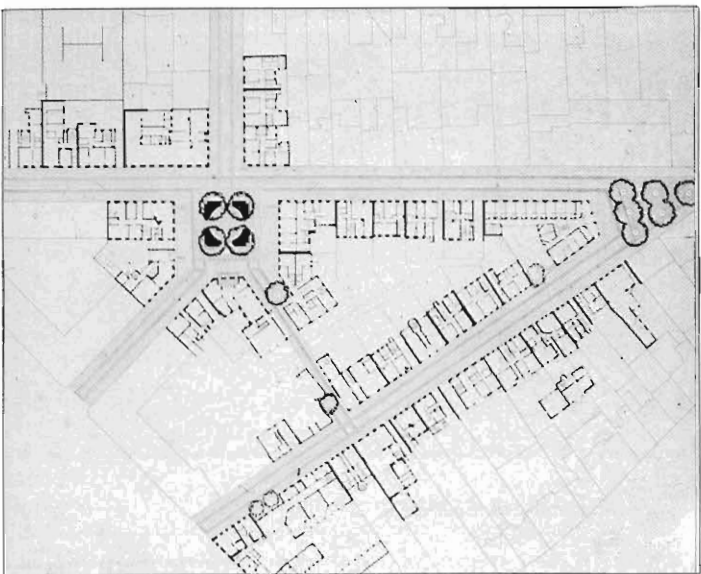


Bild 39: Zeichnung zur Altstadtanierung, Teil B



Bild 40: Perspektivische Ansichten des Brunnenplatzes mit Alt- und Neubauten

Östlich der Waldhornstraße führt die Stadt dominierend Objektsanierung durch. Pro Jahr sollten 10 – 15 Häuser – meist Gründerzeithäuser – modernisiert werden. 51,8 Mio DM waren für das 2. Modernisierungsprogramm für die Jahre 1978 – 1980 veranschlagt. Damit wären etwa 2/3 der im Altstadtbereich sanierbaren Häuser abgedeckt. Rund 60 % davon befinden sich im Besitz der Stadt oder gehören zum Treuhandvermögen, das von der Neuen Heimat verwaltet wird. Aus dem großzügigen Programm ist aber nur ein Teil realisiert, doch die Sanierung geht weiter.



Bild 41: Modernisierte Gebäude in Teil B

Die ersten modernisierten Gebäude sind bereits bewohnt, eine Bäckerei in Betrieb. Das Servicehaus der Arbeiterwohlfahrt als südöstliche Abgrenzung des Fasanenplatzes ist aufgebaut. Wenig erfreulich muß registriert werden, daß bei den meisten alten Gebäuden nur die Fassaden, und dies nur zum Teil, Verwendung finden können, so daß auch hier gelegentlich die Frage nach der Rechtfertigung der Sanierungsstrategie gestellt wird.

Soll die noch vorhandene Altbauung insgesamt erhalten werden – trotz unterschiedlicher Qualität, oder können wir auch teilsanieren? Für und Wider! Verhalten wir uns richtig in unserem Bestreben, möglichst viel zu erhalten? Um welchen Wert geht es hier? Welche Nutzung erhalten die Gebäude? Es sind die Fragen, auf die das Seminar antworten soll.

Im Beispiel Karlsruher Dörfle sind sie beileibe noch nicht alle abschließend beantwortet. In jedem Fall wird das Ziel verfolgt, den Charakter der alten Straßenzüge zu erhalten. Ob wir jedoch jedes Gebäude retten können, museal erhalten müssen, steht bis heute noch nicht fest. Auch die Kosten spielen bei der Entscheidungsfindung eine gewichtige Rolle.



Bild 42: Ist der Erhalt der Mauern gerechtfertigt?

Mit zu den ersten Maßnahmen gehörte auch die Verlagerung der Prostitution in die östliche Ecke des Gesamt-sanierungsgebietes. Die Dimen sind in der Brunnenstraße jetzt konzentriert untergebracht, von der Wohnbebauung durch eine Barriere getrennt.

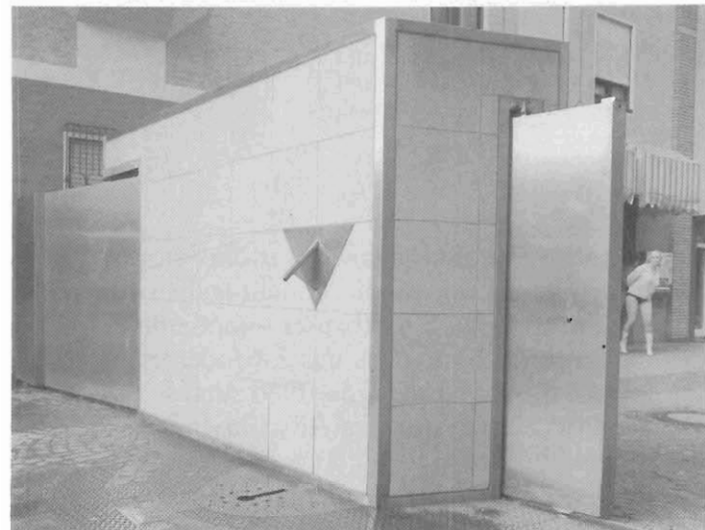


Bild 43: Blick in die Brunnenstraße. Hinter den Schranken ist die Prostitution konzentriert

Nach diesem Bilderbogen über die seitherige Entwicklung der Sanierung Dörfle noch einige Zusatzinformationen. Noch nicht erwähnt sind

- Kosten sowie
- Sozialplan und Ersatzwohnungsbau.

Die Kosten werden in einem nachfolgenden Referat behandelt, hier sei nur eine Tabelle mit den Kosten und Förderanträgen 1973 - 1978 beigefügt (in Mio DM).

	Zuschuß	Darlehen	Gesamt
Bund	12,28	3,12	15,40
Land	6,14	1,56	7,70
Stadt	6,14	1,56	7,70
Gesamtförderungs-fähige Kosten	24,56	6,24	30,80

Gesamter Sanierungsaufwand 1961 ./ 1985 in Mio DM

	Summe Kosten	abzügl. Erlöse aus Veräußerung	unrentierl. Sanierungs- aufwand
1961 - 1970 (einschl. Fritz- Erler-Str.)	76,7	—	76,7
1970 - 1977	68,2	3,5	64,7
1978 - 1985	86,8	38,3	48,5
Gesamt:	231,7	41,8	189,9

Sozialplan und Ersatzwohnungsbau lassen sich mit wenigen Worten beschreiben:

Die ersten Häuser für die neue Straße wurden 1961 abgebrochen. Für die Bewohner dieser Häuser baute man in den Außenbezirken 1.000 Ersatzwohnungen.

Hatte die Stadt ein Grundstück im Dörfle erworben, wurde den Mietern im allgemeinen mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt, eine Ersatzwohnung in den Neubaugebieten angeboten und eine Umzugsentschädigung gewährt. Wer sich selbst auf dem freien Markt eine neue Wohnung besorgte, konnte bis zu 5.000 DM als Extravergütung erhalten; etwa 150 Familien machten von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Für Dörfle-Bewohner, die in der Altstadt verbleiben wollten, wurde in einem Teil der Sanierung das Takt-Verfahren angewandt. Später hielt man im Altstadtgebiet durch Auszug freistehende städtische Wohnungen vorübergehend für Sanierungsbetroffene frei, um ihnen Ersatzwohnungen in der vertrauten Umgebung anbieten zu können. Das war nur deshalb möglich, weil die Stadt durch die umfangreichen Grundstücksaufkäufe eine beachtliche Manövriermasse hatte.

Es gab noch weitere Versuche - wie in anderen Städten auch - mit gutem und weniger gutem Ergebnis. Bei einem Projekt in der Größenordnung der Sanierung Dörfle kann es ohne Komplikationen nicht gehen. Doch diese blieben in Grenzen.

1961 lebten 6.546 Einwohner in 2.709 Haushalten in den 405 bewohnten Häusern.

1974 - am Ende der Planungsphase - war der Tiefstand der Bevölkerung im Dörfle mit noch 2.200 Menschen, aber 1980 sind es schon wieder 3.600 und heute 3.800 Einwohner.

Mit dem Auszug vieler Dörfle-Bewohner aus dem Sanierungsgebiet änderte sich auch die Haushaltsstruktur:

Da die Stadt vor allem Familien mit Kindern aus dem Gebiet aussiedelte und die frei gewordenen Wohnungen hauptsächlich Alleinstehenden zur Zwischen-nutzung überlassen wurden, sank die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 auf 1,6 Personen je Haushalt. Geblieben waren vor allem ältere Menschen ohne Familie, die sich in ihrem Alter nicht mehr an eine neue Umgebung gewöhnen wollten. Auf einen Mann im Rentenalter kamen dabei mehr als drei Rentnerin-

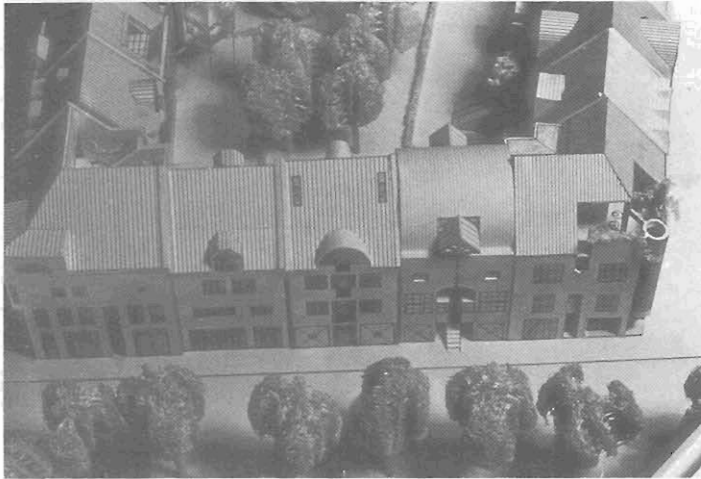


Bild 44: Modell der geplanten Werkbundhäuser



Bild 45: Innenhof der Werkbundhäuser

nen. Überdurchschnittlich hoch kletterte auch die Zahl der Gastarbeiterfamilien, die – wie viele der Rentner – nur ein relativ geringes Einkommen hatten oder gezielt sparen und darum ebenfalls nicht gern das Dörfle mit seinen niedrigen Mieten verlassen wollten. Auch Studenten zog es ebenfalls in großer Zahl ins Dörfle.

Typisch für die Dörfle-Entwicklung in diesen Jahren waren auch die Verhältnisse im Gewerbebereich: Anfang der sechziger Jahre gab es hier noch 408 gewerbliche Betriebe mit 1.963 Beschäftigten, 16% davon waren Gaststätten-, Beherbergungs- und Vergnügungsbetriebe. Bis 1972 ging die Zahl der Betriebe auf etwa die Hälfte zurück; vornehmlich waren Handwerker weggezogen. Der Anteil des Gaststättengewerbes stieg dagegen auf 35%. Der Stadtteil wurde damit nicht unbedingt attraktiver – jedenfalls nicht als Wohngebiet.

Welche planerischen Schwerpunkte stehen jetzt noch zur Diskussion?

Werkbundhäuser

Im Bereich der Objektsanierung, also östlich der Waldhornstraße, werden als Modellversuch von 14 Werkbundmitgliedern insgesamt 12 Wohnhäuser erstellt. Es sind maßstäblich in das Stadtgefüge eingepasste, individuell entworfene Wohnhäuser, Blockrandbebauung, von privaten Bauherren einzeln finanziert; ein Versuch, eine Alternative zum Wohnen im Grünen anzubieten. Damit gestaltet man neue moderne Einzelhäuser inmitten der alten Bausubstanz, auf kleinsten Grundstücken, im Gegensatz zu den großflächigen, von Bauträgern entwickelten Mehrgeschoßwohnungsbauten.

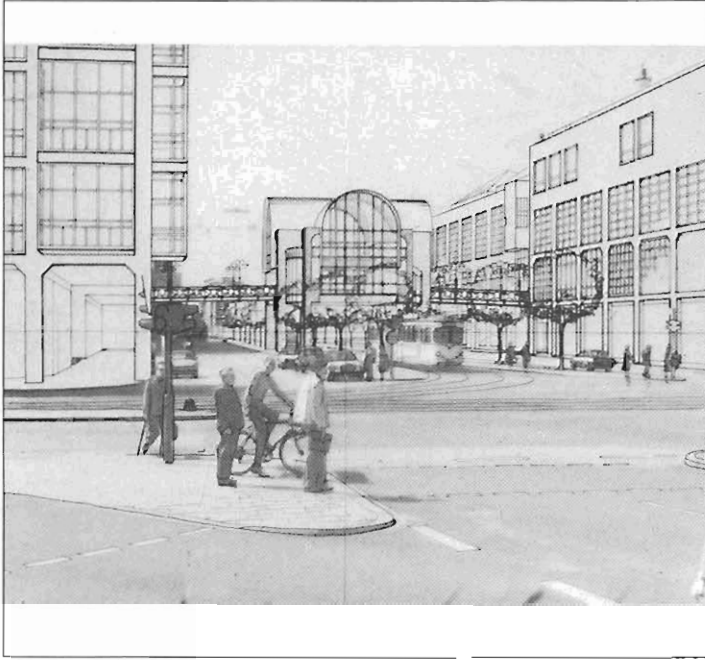


Bild 48: Perspektive des Brückenbauwerks



Bild 49: Fertiggestellter Brückenturm

Brücke Zähringer Straße

Der noch rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine Überbauung der Fritz-Erler-Straße zwischen Kaiserstraße und Zähringerstraße vor. Doch dieses Projekt erschien unrealistisch, so daß schon sehr früh die komplexe Nutzung und die Straßenüberbauung mit den vielen Randproblemen aufgegeben wurde. Übriggeblieben ist nur noch die Fußgängerbrücke Zähringerstraße – eine Kuriosität. Inmitten der Straße ein Turm, der Gastronomie aufnehmen soll; vom Turm Verbindungsstege zur Randbebauung, damit wird auch eine Verbindung zwischen Altstadt Ost und Altstadt West geschaffen. Mit diesem Bauwerk gelingt es, den Straßenraum positiv zu beeinflussen.

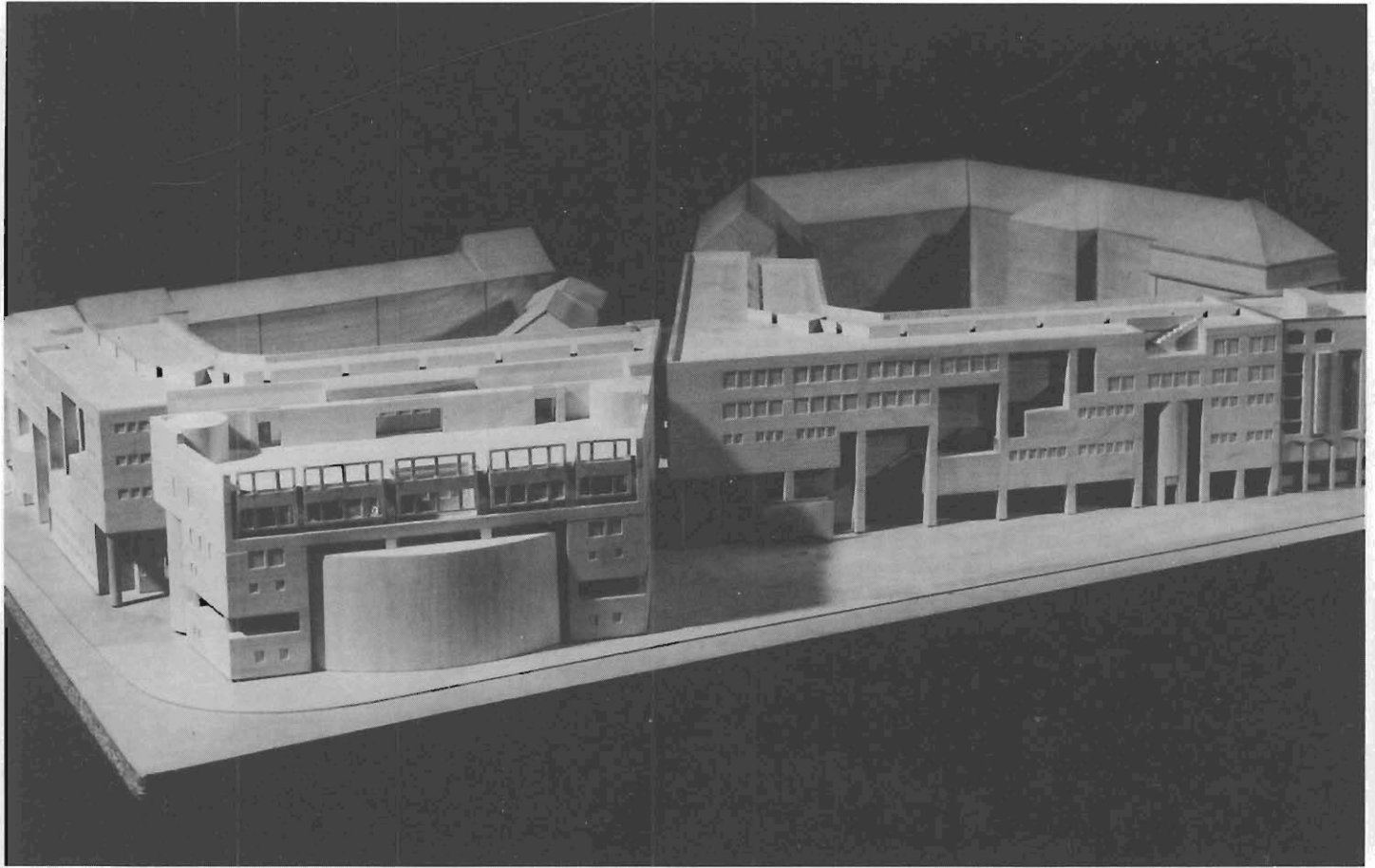


Bild 50: Gewerbeschule Altstadt, eine Planung von Prof. Mohl (Modell)

Noch eine weitere wichtige Aufgabe stellt die Neugestaltung des Mendelssohnplatzes dar: der südliche Eingang zur Altstadt. Er birgt noch eine Menge Planungsarbeit. Erfreulich ist, daß wenigstens eine Raumkante planerisch bewältigt ist. Hier entsteht die Gewerbeschule Heinrich Hübsch, ein Projekt, entworfen von Prof. Mohl, eine architektonisch hochkarätige Anlage, die der Bedeutung des städtebaulich wichtigen Knotenpunktes gerecht wird.



Bild 51: Luftbild mit dem neuen Baubestand

2. Altstadtsanierung Dörfle – Debakel oder doch Chance für eine positive innerstädtische Entwicklung?

Niemand wird verschweigen, daß

- neben der Beseitigung eines zum größten Teil abgängigen Baubestandes (unter dem heutigen Blickwinkel) manch interessantes Gebäude, manch gute Raumsituation verschwand.

- Sicher ist auch, daß wir durch die begonnene Flächensanierung Bewohner in den Anfängen (nahezu alle Altbewohner) verlagern mußten. Sie haben aber (die Familien und Altbürger) neue Wohnungen in der Waldstadt und in Oberreut erhalten und wollen nicht mehr zurück.
- Straßendurchbruch — la rue un grand malheur (Aussage eines Wettbewerbsteilnehmers)



Bild 52: Wohnblock im Altstadtbereich

- Auch sind nahezu alle Gewerbebetriebe (Kleingewerbe, Handwerk) verlagert, viele haben dabei aufgegeben, sicher ein Verlust! Geblieben sind die Gaststätten, sie haben sich zahlenmäßig sogar erhöht.
- Wir werden eine wesentlich andere Sozialstruktur nach Ablauf der Sanierung haben – doch dies war ein Ziel der Sanierung.
- Ein weiterer gelegentlich formulierter Nachteil ist die teilweise Abkehr vom Kleinmaßstäblichen, obwohl gerade das Blockrand-Bebauungskonzept die großflächige Bauweise nicht voraussetzt – nur gab es zum Zeitpunkt des Beginns der Realisierung keine Interessenten für kleinere Projekte.
- Einen letzten negativen Splitter sehe ich in den Auswirkungen auf die Randzonen, aber gerade wegen der Größe des Sanierungsgebietes.



Bild 53: Alt und Neu ergänzen sich

Will man ein Gesamturteil wagen, muß man respektieren, daß

- hier im Dörfle eine die innerstädtischen Funktionen belastende Nutzung vorhanden ist, die Prostitution.
- Dies zusammen mit schlechtem Baubestand, kritischen Grundstücksverhältnissen führte dazu, daß eine einmalig ungünstige Sozialstruktur vorhanden war, die es galt zu verbessern. Das war auch politisches Ziel!
- Man sollte darüber hinaus respektieren, daß unsere Vorgänger in der Sanierung nach dem 2. Weltkrieg Vorreiter waren. Denn damals galt unter Sanierung ausschließlich Flächensanierung. Wir wissen alle, daß das Städtebauförderungsgesetz vor dem Hintergrund der Flächensanierung entwickelt wurde.

Unter Berücksichtigung dieser neutralisierenden Argumente sprechen wir in Karlsruhe von einem Erfolg bei unserer Sanierung. Warum?

Wir haben mit der Flächensanierung die Chance, auf einer relativ großen Fläche bedarfsgerecht, den heutigen Bedürfnissen entsprechende Nutzungen in einem Bereich höchster Konzentration unterzubringen.

Wir schaffen eine neue Identität, Nutzungskonturen für das nächste Jahrhundert: Innenstadtbezogene Nutzungen und dominierend Wohnen in der Innenstadt.



Bild 54: Detail eines Neubaus

Dieser Erfolg hat aber verschiedene Voraussetzungen:

- Nicht das alte Sanierungskonzept kam zur Realisierung. Über den Wettbewerb kam das Umdenken, neue Strategien wurden entwickelt.
- Man entschied sich für einen hochkarätigen Bebauungsplanentwurf, dessen Devise die Anpassung an den Bestand ist.
- Abrücken von der ehemaligen komplexen Anordnung einer Mehrfachnutzung mit der Überbauung der Fritz-Erler-Straße; dagegen realisierbare, übliche Nutzungen und Bebauungen.
- Bereitschaft zur Qualität im Einzelprojekt von Stadt, Sanierungs- und Bauträger.
- Erhaltenswerte Gebäude werden – so weit noch möglich – erhalten.
- Das Prinzip der Blockrandbebauung, wie es die Planungsgruppe Hilmer und Sattler im Wettbewerb konzipiert hatte, stellt sich in der Altstadt durch eindeutig definierte Stadträume dar. Den Architekten ist es gelungen, eine neue, aber als altstadt-spezifisch zu erkennende Gestaltungssprache zu entwickeln. Der künstlerische Oberleiter, Herr Sattler, hat sich dabei große Verdienste erworben. Es zeigt sich, daß wir vor 9 Jahren mit der Festlegung des Planungskonzeptes, wie es heute realisiert ist, die richtige Wahl getroffen haben. Und das trotz harter Widerstände.



Bild 55: Das sogenannte Hohenzollernhaus

3. Allgemeine Schlußfolgerung

Wenn man aus Erfahrungen allgemeine Schlußfolgerungen ziehen will, lassen sich diese in zwei Schwerpunkte zusammenfassen:

1. Viele Städte werden auch in Zukunft – wenn sie gewissenhaft planen und bauen – ohne Flächensanierung nicht auskommen. Es gibt immer und überall abgängige Nutzungen und Gebäude und vor allen Dingen auch sich ändernde Rahmenbedingungen, so daß die Stadt weiterhin kontinuierlich in einem Änderungsprozeß sein wird.
2. Doch wenn Flächensanierung – und dies gilt auch grundsätzlich für Objektsanierung – dann nur kleinräumiger, in kleinerem Maßstab
– aus finanziellen Gründen, aus Gründen der Gefahr zu großer struktureller Veränderungen und
– wegen möglicher Auswirkungen auch auf die Randgebiete, die im Fall Karlsruhe relativ hoch sind.

Wir würden uns freuen, wenn Sie zu ähnlich positivem Ergebnis bei Ihrer Beurteilung nach unserem Rundgang durch das „Dörfle“ kommen könnten.

Vorstellung der Fallstudien — Ettlingen

Baudirektor Welker, Ettlingen

Knapp 8 km südöstlich des Oberzentrums Karlsruhe liegt die große Kreisstadt Ettlingen; sie ist Mittelzentrum im Netz der zentralen Orte des Landes Baden-Württemberg, jedoch mit einer eigenen, seit Jahrhunderten gewachsenen Zentralität.

Ettlingen kann auf eine weitaus ältere Tradition als ihre große Nachbarin Karlsruhe zurückblicken. Während die Gründung der Stadt Karlsruhe knapp 250 Jahre zurückliegt, reichen die nachweislich überlieferten Siedlungstätigkeiten des ehemaligen Marktfleckens bis weit in die Keltenzeit zurück. Urkundlich ist der Handelsort Ettlingen erstmals um 788 als „Ediningom“ erwähnt und war Lehen der Reichsabtei Weißenburg, dem heutigen Wissembourg im nördlichen Elsaß.

Im Jahre 965 verlieh Kaiser Otto der Große dem Handelsort, der sich durch seine geographische und topographische Lage im Schnittpunkt seinerzeit bedeutender Ost-West- und Nord-Süd-Handelswege auszeichnete, das Marktrecht. Weitere 200 Jahre später erhob Kaiser Friedrich II. Ettlingen zur Stadt.

Kaum eine Stadt zwischen Basel und Heidelberg ist städtebaulich so reizvoll wie Ettlingen, obwohl dessen historischer Stadtkern Ende des Pfälzischen Erbfolgekrieges im Jahre 1689 durch Brandschatzung völlig zerstört wurde. Trotzdem ist noch heute das innerstädtische Stadtbild von Ettlingen geprägt vom mittelalterlichen Stadtkern, da er auf den seinerzeit niedergebrannten und geschliffenen Grundmauern in seiner alten Maßstäblichkeit wieder aufgebaut wurde.

Man glaubt, die Zeit sei stillgestanden, wenn man durch die zahlreichen Gassen, Winkel und Plätze geht. Auf Schritt und Tritt spürt man den Hauch der Vergangenheit, spürt man aber auch die streng planerische Ordnung, die dem alten Stadtkern zugrunde lag.

Mit dem Ausbau der mittelalterlichen Papiermacherbetriebe und der Neuansiedlung von Spinnerei- und Webereibetrieben in der Mitte des letzten Jahrhunderts wurde Ettlingen mit seinen rund 5.000 Einwohnern zum bedeutendsten und größten Industrieort Südwestdeutschlands.

Im Zuge der Gemeindereform wurden 1974 mehrere Ortschaften in die große Kreisstadt eingegliedert. Durch einen Einwohnerzugang von bisher 24.000 auf rd. 36.000 Personen und eine Zunahme der Gemarkungsflächen von 3.037 ha auf 5.676 ha kamen eine Vielzahl zusätzlicher Aufgaben auf die neue Stadt zu.

In seiner Eigenschaft als Mittelzentrum hat die Große Kreisstadt Ettlingen die Aufgabe, im Verbund der zentralen Orte des Landes Baden-Württemberg neben der eigenen Wohnbevölkerung auch den bereits vorhandenen historischen und durch die Reform neu zugeordneten Einzugsbereich „Albtal“ mit seinen rund 80.000 Einwohnern mit den Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs zu versorgen.

Sanierungsursachen

Obwohl die Stadt Ettlingen von Kriegszerstörungen weitgehend verschont blieb, so erkannte man doch bereits schon zu Beginn der 60er Jahre, daß das Heil einer geordneten Stadtentwicklung nicht nur darin bestehen könne, im stadtnahen Umland Wohnungen und Arbeitsstätten anzusiedeln, sondern daß man zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit eines lebendigen städtischen Gemeinwesens entsprechende Entwicklungen einleiten müsse.

Ausgehend von der Tatsache, daß es dem Zentrum von Ettlingen auf allen relevanten Bereichen an Attraktivität mangelte,

- Gebäude und Wohnungen entsprachen nicht mehr zeitgemäßen Baunormen,
 - unattraktive, unzureichende Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe konnten den Bedarf nicht mehr decken,
 - Plätze, Straßen, innerstädtische Erschließungswege, die für mittelalterliche Bedürfnisse zugeschnitten waren, genügten nicht mehr den Anforderungen des heutigen Straßenverkehrs,
- mußten den daraus offenkundig resultierenden Nachteilen, wie beispielsweise

- anhaltende Abwanderungen der einheimischen Bevölkerung aus dem Stadtkern,
 - Abfluß der Kaufkraft und der damit verbundenen Schwächung der Zentralität,
 - fehlendes Angebot für den Kfz-Verkehr, insbesondere den ruhenden Verkehr,
- durch nachhaltige und wirksame Maßnahmen entgegen-
gewirkt werden. Es galt somit, neben den erkennbaren
baulichen Mißständen auch die durch strukturelle
Änderungen verursachten städtebaulichen Mißstände
zu beheben und die desolate Infrastruktur zu verbes-
sern.

Nächste und wichtigste Aufgabe der Verantwortli-
chen war es, sich durch eine städtebauliche Bestands-
aufnahme Klarheit über

- Zustand der Gebäude und Wohnungsqualitäten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen
nach Art, Maß und Zustand,
- Grundbesitzverhältnisse,
- Zugänglichkeit von Grundstücken,
- Funktionsfähigkeit des Erschließungsnetzes,
- Bevölkerungs- und Sozialstruktur und vieles andere
zu verschaffen.

Im Zuge der Stadterneuerung Ettlingens wurden
diese Aufgaben dadurch bewältigt, daß man bereits im
Vorfeld der eigentlichen Sanierungsplanungen zur Klä-
rung der Bestandssituation verschiedene Gutachten in
Auftrag gab.

Zur Beurteilung der einzelhandelsrelevanten Kauf-
kraft, des daraus resultierenden Umsatzes und der
Größe des Einzugsgebiets in bezug auf unser Sanie-
rungsgebiet wurde von Prof. Bruno Tietz vom Handels-
institut der Universität des Saarlandes eine Analyse der
Entwicklung von 1950 bis 1980 unter dem Titel erarbei-
tet:

„Die Stadt Ettlingen als Einzelhandels-Standort“

Ein weiteres flankierendes Gutachten zur Verkehrs-
situation und deren voraussichtlichen Entwicklung

sollte unter anderem auch Aufschluß über die inner-
städtische Erschließung geben und Aussagen zum Park-
standangebot machen. Dieses Gutachten wurde erst-
mals 1969 veröffentlicht und dann in überarbeiteter
Form als Fortschreibung 1979 unter dem Titel:

„Verkehrsuntersuchung Raum Karlsruhe/Süd –
Stadt Ettlingen 1969“

Verfasser: Prof. K.H. Schaechterle und
Reg. BR G. Holdschuer, Neu-Ulm

Die Ergebnisse beider Gutachten fanden dann Ein-
gang in das eigentliche Sanierungsgutachten, der städte-
baulichen Arbeit von Prof. A. Bayer und Dr. Heinrich
Schoof, Universität Karlsruhe, unter dem Titel:

„Die Altstadt als Sanierungsgebiet, das Beispiel Ettlin-
gen“

Hier wurden nun erstmals fundamentale Erhebun-
gen zur tatsächlichen städtebaulichen Situation
gemacht; Mißstände wurden dargestellt, analysiert und
Mittel und Wege aufgezeichnet, wie diese Probleme zu
lösen sind.

Interessant ist die Arbeit der beiden Autoren Bayer/
Schoof insofern, als daß noch vor Inkrafttreten des
Städtebauförderungsgesetzes in diesem Gutachten
bereits grundsätzliche Aussagen zu Sanierungs- und
Entwicklungsmaßnahmen gemacht wurden, die dann
im Städtebauförderungsgesetz ihren Niederschlag
gefunden haben; zum Beispiel die Verfahrensweise und
Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen.

Sämtliche Gutachten und Entwicklungskonzepte
wurden nach Billigung durch die kommunalen
Beschußgremien der Rechtsaufsichtsbehörde zur
Genehmigung, insbesondere im Zusammenhang mit
dem Antrag der Stadt Ettlingen zur Aufnahme in das
Sanierungsprogramm des Bundes und der Länder (SE-
Programm), vorgelegt.

Diese Entwicklungs- und Rahmenkonzepte waren lange Zeit bis zu ihrer endgültigen Überarbeitung und Fortschreibung im Jahre 1975 planerische Grundlage für die Stadtсанierung und Stadtentwicklung von Ettlingen. Das Ergebnis kann wie folgt beschrieben werden:

Nahezu 70 % aller Wohnungen innerhalb der Stadtmauern waren in einem äußerst schlechten Zustand. Jahrelang wurde an der überkommenen und überalterten Bausubstanz wenig oder gar nichts getan, so daß die Wohnungen in keiner Weise mehr den Anforderungen heutiger Wohnhygiene oder modernem Wohnkomfort entsprachen. Die unausbleibliche Folge war, daß die deutsche Bevölkerung stetig abnahm und Gastarbeitern Platz machte, die wiederum die Wohnungen in der Altstadt der niedrigen Mieten wegen gerne wählten. Von der einheimischen Bevölkerung blieben, ebenfalls der Mieten wegen, nur die sozial schwächeren Personengruppen zurück.

Ein weiteres Ergebnis dieser Untersuchungen war die Feststellung, daß ein permanenter Mangel an Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels und des privaten Dienstleistungsgewerbes eine nachhaltige Verbesserung der Infrastruktur verhinderten.

Um ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden, aber auch um sich neben dem Oberzentrum Karlsruhe selbst lebensfähig zu halten, mußte die Stadt Ettlingen auch dem Einzelhandel die Chance geben, zu expandieren und sich neu zu strukturieren.

Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur sah es nicht besser aus: die immer stärker zu Tage tretenden Konflikte zwischen dem fahrenden und ruhenden Verkehr einerseits und dem einkaufenden Fußgänger andererseits bedurften einer Lösung. Der ruhende Verkehr mußte neu geordnet werden, da der aus ganz anderen Bedürfnissen und Erfordernissen entstandene Stadtkern weder dazu geschaffen noch geeignet war, dem Auto den notwendigen Raum zu geben.

All diese städtebaulichen Mängel und Mißstände, – erhebliche Mängel in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,

- Auswirkungen vorhandener Mischungen von Wohn- und Arbeitsplätzen,
- mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels und des privaten Dienstleistungsgewerbes,
- ungeordnete Verkehrsverhältnisse

führten zu einem Sanierungskonzept mit folgenden Zielen:

- Anpassung des Wohnungsstandards an zeitgemäße Normen, Schaffung zusätzlichen Wohnraums,
- Stärkung des Einzelhandels und privaten Dienstleistungsgewerbes unter Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum,
- Neuordnung der Verkehrsverhältnisse,
- Erhaltung denkmalswerter Bausubstanz.

Zur Verwirklichung der Ziele, also der städtebaulichen Neuordnung, war ein Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes bzw. des Städtebauförderungsgesetzes insofern notwendig, weil die Stadt Ettlingen 1972 in das SE-Programm des Bundes und der Länder aufgenommen wurde.

Städtebaulicher Rahmenplan

Aufgrund der erkannten Sanierungsnotwendigkeiten wurde der Auftrag zur Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans zur Erneuerung der Altstadt von Ettlingen erteilt. Seine erste Fassung war bezüglich der verkehrsmäßigen Erschließung vorwiegend auf die Benutzung durch Kraftfahrzeuge zugeschnitten. So waren innerhalb der kleinteiligen Stadtstrukturen breite Verkehrsachsen in bisher verkehrsamen Stadtquartieren mit dem Ziel konzipiert, Fahrverkehr in allen Bereichen der Innenstadt zuzulassen und nahezu jedes Grundstück anfahrbar zu machen. Zwar sah dieses Konzept eine Entlastung der bisherigen Fahrbereiche zugunsten der einkaufenden Bevölkerung vor, doch eine Konzeption, wie sie heute im Jahre 1980 realisiert ist, nämlich die Altstadt weitgehend vom Fahrverkehr frei zu machen, war im Rahmenplan Bayer/Schoof nicht vorgesehen.

Zur Bewältigung des ruhenden Verkehrs sah dieser Plan neben einer Tiefgarage im Bereich des Marktplatzes weitere drei Hochgaragen mit zusammen rund 2000 Parkständen vor. Doch von dieser Planungsvorstellung wurde abgewichen, da durch die Errichtung von Parkhäusern im nur 14,4 ha großen Altstadtbereich das Ziel der Erhaltung denkmalswerter Bausubstanz und der Identität unserer Altstadt schlechthin verloren gegangen wäre.

Weiterhin sah dieser Plan im zentralen Bereich der Altstadt, seinerzeit noch unter dem Aspekt der Stärkung der kommunalen Verwaltungskraft, die auch noch heute – und nicht unzumutbar – dezentral untergebracht ist, die Erweiterung des Rathauses vor.

Wenn auch diese Planung, in den Jahren 1968 bis 1970 erstellt, heute schon überholt ist, so besitzen die damals formulierten grundsätzlichen Sanierungsziele auch heute noch weitgehend ihre Gültigkeit:

- Verbesserung des Wohnungsstandards,
- Neuordnung der Grundstücke,
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur,
- Erhaltung denkmalswerter Bausubstanz.

Nach diesen allgemeinen und teilweise auch spezifisch auf Ettlingen bezogenen Aussagen zum Thema Sanierung soll nun zur Praxis übergeleitet werden. Zur Veranschaulichung der nachfolgenden Erläuterungen zum Sanierungsablauf in Ettlingen soll vorab die zeitliche Abfolge der Vorbereitung, Planung und Durchführung mit den wichtigsten Daten stichwortartig erläutert werden:

- 1968 Vorlage des städtebaulichen Sanierungsplanes, erstellt durch die Herren Prof. A. Bayer und Dr. H. Schoof.
- 1970 Antrag der Stadt Ettlingen zur Aufnahme in das Förderungsprogramm des Bundes und der Länder, dem sog. Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SE-Programm).
- 1971–1972 Städtebaulicher Ideenwettbewerb zur Erlangung von Bebauungs- und Gestaltungsvorschlägen eines Teilbereichs der Altstadt von Ettlingen.

Preisträger: Dipl.-Ing. Jakubeit.

- 1972 Aufnahme der Stadt Ettlingen in das SE-Programm des Bundes und der Länder. Entsprechend den Richtlinien dieses Programms werden alle förderungswürdigen Sanierungsmaßnahmen jeweils zu einem Drittel von Bund, Land und Gemeinde bezuschußt.
- 1972–1974 Überarbeitung des städtebaulichen Sanierungsplans unter Einbeziehung der Wettbewerbsergebnisse. Wegen der Überschaubarkeit und unter dem Aspekt einer möglichst zügigen Durchführung der Sanierung wurde das Wettbewerbsgebiet von rd. 4 ha auf 2,16 ha reduziert.
- 1974 Im Zuge der kommunalen Gebietsreform erfolgt der Wechsel an der kommunalen Verwaltungsspitze. Der im Oktober neu gewählte Oberbürgermeister Dr. Vetter nimmt sich vorrangig der Sanierung an. Er motiviert nicht nur die direkt Beteiligten, wie Eigentümer, Mieter, Investoren und Architekten, sondern auch Verwaltung und Stadtrat. Durch zwei wesentlich entscheidende Gemeinderatsbeschlüsse kommt nun die Stadtsanierung richtig in Gang:
 - Verzicht auf Supermärkte im Gemarkungsbereich Ettlingens.
 - Verzicht auf eine im Sanierungsplan vorgesehene Rathäuserweiterung. Damit wird ein Gebäude- und Grundstückstausch zwischen der Stadt und den ortsansässigen Kaufhausherren, respektive ein Standortwechsel des Kaufhauses, möglich.
- 1974–1975 Erneute Beauftragung der beiden Wettbewerbsgewinner aus dem Wettbewerb 1972 zur Neugestaltung des Rathausplatzes mit der Vorgabe, an Stelle des Rathauses ein Kaufhaus einzuplanen.
- 1975 Zur Ankurbelung der Wirtschaft gewährt die Bundesregierung für Investitionen, die bis Juni 1977 getätigt werden, Zuschüsse von 7,5 %. Diese einmalige Gelegenheit wird trotz Fehlens eines qualifizierten Bebauungsplans genutzt:

- Von Januar 1975 bis Juni 1975 wird das Bebauungsplanverfahren mit allen Beteiligten einschließlich der Träger öffentlicher Belange unter Einbeziehung der Genehmigungsbehörde im „Offenen Verfahren“ durchgeführt. Der so gemeinsam erarbeitete Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet Altstadt I/1 wurde vom Gemeinderat gebilligt, das weitere Genehmigungsverfahren jedoch ausgesetzt.
- Dezember 1975 Baubeginn einer zweigeschossigen Tiefgarage im zentralen Bereich des Marktplatzes mit insgesamt 407 Parkständen.

Zwischenzeitlich war auch die Entscheidung der Eigentümer des Kaufhauses zum Standortwechsel gefallen.

- 1976–
1977
- Neubau, Umbau und Modernisierung des Altstadtquartiers I/1 einschließlich aller erforderlichen Erschließungsmaßnahmen.
- Fertigstellung aller im zentralen Bereich des alten und neuen Markts geplanten baulichen Maßnahmen.
 - Als vorletzte Maßnahme wird das Kaufhaus nach knapp zweijähriger Bauzeit im Oktober 1977 eröffnet.

- 1978–
1980
- Abschluß der Sanierungstätigkeiten im ersten Sanierungsabschnitt. Zwischenzeitlich wurden alle notwendigen Entscheidungen und Gemeinderatsbeschlüsse zur Weiterführung der Sanierung im Abschnitt I/2 gefällt. Planung, Durchführung und Eröffnung des alten Kaufhausquartiers bei einem Kostenaufwand von rd. 12 Mio DM fällt in diese Zeit.

Aus vorliegender Kurzfassung des Sanierungsablaufs ist ablesbar, daß Planung und Durchführung nahezu reibungslos abgewickelt werden konnten. Doch für den Außenstehenden bleiben viele Fragen offen:

Warum konnte beispielsweise die Planung, bei der nicht nur in eigentumsrechtliche Belange eingegriffen,

sondern auch in relativ kurzer Zeit Entscheidungen über relativ hohe Investitionen getroffen werden mußten, in Ettlingen so rasch umgesetzt werden? Bekanntlich erlaubt doch das Städtebauförderungsgesetz, nach dessen Vorschriften die Ettlinger Sanierung betrieben wird, jedem Beteiligten, vielfach mit Einsprüchen das Verfahren zu verzögern.

Da im Ettlinger Beispiel jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, gab es keine Einspruchsmöglichkeiten und demzufolge auch keine zeitverzögernden Änderungsverfahren.

Die Vorgehensweise in einem solchen Verfahren und die Durchsetzung der beabsichtigten Planungen war nur deshalb möglich, weil bereits zu Beginn der Sanierungsplanung in freimütiger, offener Auseinandersetzung mit allen Betroffenen verhandelt und diskutiert wurde. Sehr früh entstand eine Vertrauensbasis zwischen Bürgern, Investoren, Mietern, Architekten einerseits und der Verwaltung und Aufsichtsbehörden andererseits. Eine Basis, die bis heute noch geprägt ist von beiderseitiger Aufrichtigkeit und Ehrlichkeit. Dieses Verfahren wird praktisch in Ettlingen seit 1975 praktiziert und wurde von niemandem wegen Fehlens rechtlicher Grundlagen unterlaufen. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch zu wissen, daß sämtliche kommunalpolitischen Entscheidungen quer durch alle Stadtratsfraktionen ohne parteipolitisches Gezänk einstimmig gefaßt wurden.

Sicherlich ist das „Ettlinger Modell“ nicht wiederholbar oder gar auf andere Sanierungen übertragbar. Jede Sanierung unterliegt ihren eigenen Gesetzmäßigkeiten.

Weshalb die Ettlinger Stadtsanierung auch ohne rechtskräftigen Bebauungsplan in Gang gekommen ist und sich ausgezeichnet bewährt hat, lag gerade auch daran, daß das ortsansässige Kaufhaus seine Absicht, am bisherigen Standort einen Neubau zu erstellen, aufgab. Dies war, rückschauend betrachtet, neben anderen unabdingbaren Entscheidungen, der eigentliche Einstieg in die Durchführungsphase der Ettlinger Sanierung.

Ende der 60er Jahre wurde von den Kaufhauseigentümern ein interner Wettbewerb mit dem Ziel ausgeschrieben, auf dem vorhandenen Grundstück im Zentrum der Altstadt die alte Bausubstanz abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Als Preisrichter waren neben den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange auch die Genehmigungsbehörde des Regierungspräsidiums und das Landesdenkmalamt tätig. Man versuchte zunächst, unter Beteiligung möglichst vieler kompetenter Planungsexperten, der städtebaulichen Entwicklung und dem Sanierungskonzept Rechnung zu tragen und den Abbruch der in diesem Quartier vorhandenen, historisch wertvollen Fachwerkbäude zu rechtfertigen.

Auch der seinerzeitige Gemeinderat entschied sich mehrheitlich für das Neubauprojekt. Damit war nicht nur der Verlust eines ganzen Stadtquartiers in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe von stadtbildprägenden Kulturdenkmalen, dem Rathaus und der Martinskirche, sondern auch der Verlust eines Stückes Ettlinger Stadtgeschichte und städtischer Identität verbunden.

Diese Entscheidungen erzeugten einen massiven Bürgerprotest, der sich vor allem in der örtlichen Presse artikulierte. Das ausschlaggebende Moment für die Zurückstellung des Kaufhausneubaues war jedoch der Widerstand eines Grundstückseigentümers in diesem Quartier, der sich weigerte, sein seit Generationen angestammtes Grundstück zugunsten eines Kaufhausneubaues zur Verfügung zu stellen.

Die Kaufhausherren engagierten sich zunächst in Freiburg, Karlsruhe und Bretten und gaben der Stadt Ettlingen Gelegenheit, neue Überlegungen zum Thema Kaufhausneubau, unter der Prämisse des Erhaltens der Fachwerkhäuser, anzustellen.

Wettbewerbe zur Überarbeitung des Sanierungsplans „Bayer/Schoof“ wurden durchgeführt, um mit neuen Gestaltungsvorschlägen sowohl den Interessen der Kaufhauseigentümer als auch der Erhaltung des Stadtkerns Rechnung zu tragen. Durch ständigen Kontakt mit den Sanierungsbetroffenen konnte der notwendige

Dialog aufrecht erhalten und die Wünsche der Verwaltung, die Sanierungsplanungen alsbald in die Wirklichkeit umzusetzen, sogar verstärkt werden.

Doch der eigentliche Durchbruch, die Sanierung in Gang zu setzen, erfolgt mit der Aufnahme der Stadt Ettlingen in das SE-Programm des Bundes und der Länder. Nun waren auch die Möglichkeiten finanzieller Hilfen für die Sanierungswilligen gegeben.

Gleichzeitig wurden auch die Sanierungsziele, insbesondere im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen, neu formuliert:

- Aufgabe der im „Bayer/Schoof-Plan“ entwickelten Erschließungsachsen zugunsten der Erhaltung des historischen, mittelalterlichen Stadtgrundrisses. Erhaltung der Raum- und Straßenkanten ebenso wie der vorhandenen Plätze und Freiräume;
- Wiederbelebung und Aktivierung der Wohn- und Arbeitsbereiche im alten Stadtkern;
- Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften in den Erdgeschoßlagen, publikumsintensiver Dienstleistungsbetriebe in den Obergeschossen, verstärktes Wohnen in den darüberliegenden Geschossen;
- verstärkter Ausbau der traditionellen Einkaufszonen sowie Addition neuer zentraler Bereiche;
- verstärkter privater und öffentlicher Wohnungsbau im Anschluß an die zentralen Geschäftslagen;
- Verzicht auf Hochgaragen zugunsten der Erhaltung des Stadtgrundrisses. Neubau von Tiefgaragen an peripherer Lage des Sanierungsgebietes.

Mit der Gemeindereform 1974 und dem seinerzeitigen Wechsel in der kommunalen Verwaltungsspitze – Ettlingens 1. Beigeordneter Dr. Vetter wurde Oberbürgermeister – war eine weitere positive Entscheidung zugunsten der Ettlinger Sanierung eingetreten. Er hatte erkannt, daß eine Verbesserung des desolaten Zustandes der innerstädtischen Infrastruktur nicht durch den Neubau oder die Erweiterung eines Millionen verschlingenden Rathauses erreicht werden konnte, sondern daß man die Stadt wieder mit Leben erfüllen müsse durch:

- Modernisierung, Erneuerung und Wiederherstellung der Wohnquartiere,
- Neustrukturierung des Einzelhandels und des Dienstleistungsgewerbes,
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur.

Eine weitere sehr wichtige Entscheidung war das Tauschangebot der Stadt Ettlingen an die Kaufhausherren, das alte Kaufhaus gegen die Fläche der ehemals geplanten Rathausenerweiterung. Der Tausch kam zustande. Damit war beiden geholfen:

Die Stadt Ettlingen war nun in Besitz des Kaufhausquartiers und der wertvolle, denkmalgeschützte Bestand der Fachwerkhäuser gerettet,

den Kaufhausbesitzern waren viele Schwierigkeiten, die durch einen kostspieligen Um- und Neubau entstanden wären, erspart geblieben.

Die Stadt als Besitzerin des alten Kaufhauskomplexes konnte nun ein Schlüsselquartier inmitten der Altstadt vor dem totalen Abbruch bewahren. Die dortigen Fachwerkgebäude und sonstigen stadtbildprägenden Gebäude, Straßenräume und Ensembles konnten erhalten und durch Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen ihrem ursprünglichen Aussehen und ihrer Zweckbestimmung wieder zugeführt werden. In den Erdgeschossen entstanden wieder die alten Einzelhandelsgeschäfte, in den Obergeschossen Dienstleistungsbetriebe und über 40 zeitgemäße Wohnungen.

Doch wie liefen das Bebauungsplanverfahren und die baulichen Erneuerungen der Stadt weiter?

Unter den vorgenannten Vorgaben – Neuformulierung der Sanierungsziele und insbesondere des erfolgten Grundstückstausches – mußte der Bebauungsplanentwurf erneut unter den neuen Rahmenbedingungen überarbeitet werden:

- Verzicht auf eine Rathausenerweiterung.
 - Neugestaltung des Marktplatzes unter Einbeziehung eines Kaufhausneubaues.
- Noch im Dezember 1974 wurden die seinerzeitigen

Wettbewerbsgewinner, die Herren Diplomingenieure und Architekten Joh. Jakubeit und R. Langensteiner, beauftragt, unter den neuen Bedingungen einen Bebauungsplan auszuarbeiten. Doch erneut wurde die Stadtsanierung sowohl in ihrer Planung als auch Durchführung von äußeren Ereignissen beeinflusst:

- Zur Ankurbelung der desolaten Wirtschaft beschloß der Deutsche Bundestag im Januar 1975, all jenen Investoren eine 7,5%-Investitionshilfe zu gewähren, die im ersten Halbjahr 1975 investieren oder die erforderlichen Voraussetzungen zu kurzfristigen Investitionen schaffen würden.

Seitens der Verwaltung und der Sanierungswilligen wurde diese zusätzliche Chance erkannt und sofort zugegriffen. Doch für uns, die Stadtverwaltung, die wir zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindlichen Planvorlagen hatten, galt es, schnellstmöglich und unkompliziert alle planerischen Voraussetzungen zur Sanierung und Erfüllung der Investitionsauflagen zu schaffen.

Das Wettbewerbsverfahren wurde vorzeitig entschieden, der daraus zu entwickelnde Bebauungsplan war noch zu erstellen. Da für alle Investoren vom Gesetzgeber der 30. 6. 1975 als Abgabetermin für Bauvorlagen vorgegeben war, galt es, allen Bauwilligen die erforderlichen Planungsvorgaben zu den einzelnen Sanierungsvorhaben zu geben.

Da ein Bebauungsplanverfahren nach BBauG zur Absicherung der Planungsabsichten mit seinem zeitlichen Ablauf wie Bürgeranhörung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Planoffenlage, notwendige kommunalpolitische Entscheidungen in dem nun vorgegebenen Zeitraum – von Januar 1975 bis 30. Juni 1975 – nicht zu machen war, kamen wir in zeitlichen Zugzwang.

Im Einvernehmen mit der sehr aufgeschlossenen Rechtsaufsichts- und Genehmigungsbehörde des Regierungspräsidiums Karlsruhe wurde ein Verfahren in Gang gebracht, das heute noch praktiziert wird, das sehr flexibel ist und der Stadt und allen Sanierungsbe-

troffenen im Ablauf der Planungs- und Durchführungsphase bisher nur Vorteile gebracht hat.

In wöchentlichen Arbeitssitzungen wurde unter Zugrundelegung der beiden Wettbewerbsergebnisse der Bebauungsplan unter Beteiligung sämtlicher Träger und Betroffenen gemeinsam erarbeitet. Neben dem Regierungspräsidium mit allen einschlägigen Abteilungen waren noch beteiligt

- das Landesdenkmalamt,
- die Grundstückseigentümer, Mieter und Investoren,
- die planenden Architekten und Fachingenieure,
- die Stadtverwaltung.

In der Endphase dieses Verfahrens legten dann die planenden Architekten ihre bereits schon im Detail ausgearbeiteten Einzelprojekte vor. Dadurch war es möglich, den in Arbeit befindlichen Bebauungsplan laufend zu korrigieren oder zu ergänzen.

Zur Beurteilung und Einpassung der Einzelmaßnahmen in Ensembles oder Straßenräume bedienten wir uns eines Hilfsmittels, das sich ausgezeichnet bewährt hat und zur Nachahmung empfohlen wird:

Für die räumliche Darstellung der Pläne, insbesondere jedoch zur Überprüfung der Einpassung des neuen Kaufhauses in den städtebaulich wertvollen Bereich der Altstadt, geprägt vom barocken Rathaus und den dortigen ensemblebildenden Gebäuden, bedienten wir uns eines Modells im Maßstab 1 : 100. Somit war es auch für einen Laien möglich, Massen und Proportionen optisch in bezug auf seine bestehende Umgebung zu erfassen und zu beurteilen.

Im Verlaufe einer dreimonatigen Zusammenarbeit entstand so ein Bebauungsplan, der dann vom Gemeinderat gebilligt wurde. Das weitere Genehmigungsverfahren wurde ausgesetzt, um flexibel zu bleiben und mögliche Änderungsverfahren zu vermeiden. Mit diesem Bebauungsplan besaß die Stadt Ettlingen ein Planungsinstrumentarium, das in Anlehnung an die gesetzlichen Grundlagen des Städtebauförderungsgesetzes alle Voraussetzungen beinhaltet und das problemlose Umsetzen der Planung in die Realität gestattete. Die Inhalte

des überarbeiteten Bebauungsplanes wurden aber noch so gehalten, daß eine flexible Handhabung des Plans jederzeit möglich war.

Ein wesentlicher Vorteil bestand darin, daß man beim Einstieg in die Detailplanungen im Gestaltungsspiel zwischen Einzelobjekt, Straßenraum oder Ensemble noch ausreichende Freiheiten hatte, was ganz besonders von den planenden Architekten begrüßt wurde. Auch beim weiteren Fortgang der Sanierung haben wir dieses Verfahren, jedoch nicht in der ausgeprägten Form wie beschrieben, mit Erfolg betrieben.

Zur Kontrolle unserer eigenen Planungen und auch der Detailplanungen der Architekten bedienten wir uns in einer Art Rückkoppelungsverfahren eines Sachverständigenausschusses. Es handelt sich hier um einen empfehlenden Ausschuß, der aus sachkundigen Bürgern und Stadträten besetzt ist. Zur Wahrung der Neutralität und Kontinuität der bisherigen Arbeits- und Verfahrensweise sind in diesem Ausschuß Architekten, Ingenieure, Historiker, ein Journalist und ein Oberbaudirektor a.D. der Aufsichtsbehörde vertreten. Auch ein Vertreter des Landesdenkmalamtes und die Planer der Verwaltung sind mit von der Partie.

In diesem Ausschuß werden sämtliche baulichen Vorhaben im Sanierungsgebiet, ob Neubau-, Umbau-, Modernisierungsmaßnahme, Fassadengestaltung, Farbgebung oder das Anbringen von Werbeschildern zunächst vom planenden Architekten erläutert. Unter Beachtung aller Vorgaben des Bebauungsplanes wird dann entschieden, ob das Vorhaben in der vorgestellten Form machbar ist. Werden wesentliche Korrekturen und Änderungen verlangt, so muß das Objekt erneut diesen Planungsfilter passieren. Mit einer entsprechenden Empfehlung geht dann das Vorhaben zur Genehmigung an das Bauordnungsamt. Dieses Kontrollgremium hat sich außerordentlich gut bewährt.

Letztendlich ist auch die Frage noch zu beantworten, welcher Verwaltungsapparat notwendig war, um eine so umfangreiche und gelungene Sanierung in so kurzer Zeit durchzuführen.

Mit der Gründung des Sanierungsträgers, der Stadtbau Ettlingen GmbH, wurde eine Gesellschaft ins Leben gerufen, die trotz ihrer personellen Besetzung mit kommunalen Beamten und Angestellten als selbstständiges Unternehmen handeln und entscheiden kann. In der Ordnungsphase konnten eine Fülle von Entscheidungen, ohne den sonst im kommunalen Verwaltungsbereich unumgänglichen und zeitverschlingenden Weg über den Gemeinderat, sofort getroffen werden.

So konnten beispielsweise die im Zuge der Sanierung notwendigen Umsetzungen von Mietern und die damit verbundenen Entschädigungen von Hausrat schnell, unkompliziert und unbürokratisch abgewickelt werden. Die Verhandlungspartner der Trägergesellschaft vereinbarten in der Regel ohne große Formalitäten einen Pauschalpreis, der durch Handschlag bestätigt wurde. Diese Handlungsweise war unumgänglich, da man es in unserem Altstadtbereich sehr oft mit alten Menschen zu tun hatte, die jeglichen „Papierkram“ verabscheuten und hinter seitenlangen schriftlichen Vereinbarungen bürokratische Fußangeln sahen.

Neben der Stadtbau Ettlingen GmbH gehört zum inneren Organisationsapparat der Sanierung auch die Liegenschaftsverwaltung, die mit der Trägergesellschaft den Grundstücksverkehr im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet regelt.

Wichtigstes Bindeglied in diesem Team ist das städtische Planungsamt, das im Verbund mit den vorgenannten Abteilungen sämtliche Untersuchungen, Maßnahmen und Planungen betreibt und abwickelt. Die technische Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, auch die Überwachung der kommunalen Hochbaumaßnahmen, wird vom städtischen Hoch- und Tiefbauamt vorgenommen.

Die Zusammenarbeit klappt hervorragend, da insbesondere die Trägergesellschaft, die Liegenschaftsabteilung und das Planungsamt in Personalunion von zwei Leuten betreut werden. Der Leiter des Planungsamtes ist technischer Mitarbeiter und Berater der Stadtbau Ettlingen GmbH, der Chef der Liegenschaftsverwal-

tung hingegen Geschäftsführer der Sanierungsgesellschaft. Somit laufen bei beiden Amtsleitern sämtliche Fäden zusammen. So war es möglich, ohne aufwendigen Schreibverkehr anstehende Probleme, Engpässe und dergleichen mit wenig Zeitverlust zu erledigen. Durch die in Ettlingen vorhandene, räumliche Zuordnung dieser Abteilungen und Ämter ist eine schnelle und unkomplizierte Abwicklung von Sanierungsangelegenheiten zusätzlich begünstigt.

Schließlich soll noch kurz auf die Reprivatisierung und die Finanzierung von Sanierungsgrundstücken, Objekten und Maßnahmen eingegangen werden.

Eine Reprivatisierung von Sanierungsobjekten oder Grundstücken sieht der Gesetzgeber im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes erst nach oder im Zuge der Durchführungsphase vor.

Die Sanierungspraxis hat jedoch gezeigt, daß eine Reprivatisierung von Grundstücken schon in der Ordnungsphase zweckmäßiger ist, und zwar aus verschiedenen Gründen:

- Einmal werden, um die Sanierung in Gang zu halten, Sanierungsgrundstücke mit Sanierungsaufgaben und Rückkaufassessvormeerkung bei Nichteinhaltung an Bauinteressenten verkauft.
- Zum anderen werden ansonsten langfristig gebundene Mittel für den weiteren Fortgang der Sanierung frei (Schneeballsystem).

Auch wird im Zuge der Durchführungsphase der Sanierung das Bebauen der Grundstücke möglichst von Fremdunternehmen oder Fremdträgern durchgeführt. Damit bleiben für die Trägergesellschaft Kapazitäten zur Betreibung des weiteren Fortganges der Sanierung frei. Darüber hinaus wird auch eine unnötige Aufblähung des Verwaltungsapparates vermieden.

Gleiches gilt auch für die Hochbauplanungen. Auch hier werden soweit als möglich ortsansässige Architekten und Ingenieurbüros mit der Planung und Durchführung, insbesondere kommunaler Objekte, betraut,

so daß auch die mittelständischen, freiberuflichen Unternehmen engagiert am Planungsprozeß als Partner teilnehmen.

Schließlich soll noch kurz auf die Finanzierung, den Einsatz und die Auswirkungen der öffentlichen Mittel und den zeitlichen Ablauf eingegangen werden.

Die Entscheidung eines Standortwechsels des Kaufhauses und die zeitlichen Zwänge, hervorgerufen durch die von der Bundesregierung gewährten Investitionszulagen Anfang 1975, waren der eigentliche Start in die Bauphase der Sanierungsmaßnahmen in Ettlingen. Wenn auch die noch nicht fertiggestellten Detailplanungen für die geplante Tiefgarage und der dazugehörigen Hochbaumaßnahmen den tatsächlichen Baubeginn noch bis Ende 1975 verzögerten, so kann festgestellt werden, daß bis Oktober 1977, also nach knapp zwei Jahren, der 1. Sanierungsabschnitt mit rd. 2 ha durch Erneuerungsmaßnahmen und Neubebauungen abgeschlossen war.

Dabei wurden

- eine zweigeschossige Tiefgarage mit 407 Parkständen,
 - ein dreigeschossiger Kaufhausneubau mit rd. 7.200 m² Bruttogeschoßfläche,
 - verschiedene Einzelhausneubauten,
 - mehrere Umbaumaßnahmen und
 - Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgungsanlagen, Straßen- und Platzbeläge)
- realisiert.

Für diese Maßnahmen wurden private und kommunale Investitionen in einer Höhe von rd. 80 Millionen DM getätigt. Durch die eingebrachten öffentlichen Förderungsmittel aus dem SE-Programm von etwa 8 Millionen DM, die zu je einem Drittel von der Stadt Ettlingen, dem Bund und dem Land Baden-Württemberg getragen wurden, wurde eine etwa 10fache private Investition direkt initiiert. Ein Großteil dieser Investitionsmittel floß in Form von Aufträgen in die Ettlinger Wirtschaft und führte zu einer gesteigerten Liquidität

und zusätzlichen Investitionsbereitschaft aus diesem Bereich.

Soweit konnte – und dies war eine sehr positive Auswirkung der Sanierung – eine schwierige wirtschaftliche Lage (Rezession) in Ettlingen gut überstanden werden. Dies alles war jedoch nur möglich, weil die Verwaltung den Mut aufbrachte, unbürokratisch und teilweise gegen die Norm zu arbeiten.

Abschließend sollen nochmals die wesentlichen Merkmale der Ettlinger Stadtsanierung zusammengefaßt werden:

- Bereitschaft aller Sanierungsbetroffenen und sonstiger Beteiligter zur Zusammenarbeit;
- unbürokratisches Arbeiten der Verwaltung;
- Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan;
- einstimmige kommunalpolitische Entscheidungen in Sachen Sanierung;
- Toleranz und großes Vertrauen der Fach- und Aufsichtsbehörden zum „Ettlinger Modell“.

Dies konnte in Ettlingen nur deshalb so problemlos geschehen, weil man zu Entscheidungen den Mut aufbrachte, deren rechtliche Konsequenzen im vorhinein nicht absehbar waren. Darüber hinaus war man auch bereit, die volle Verantwortung für die hier praktizierte Handlungsweise zu tragen.

Solche „Sanierungsbedingungen“ sind nach meiner Auffassung nur in Gemeinden einer überschaubaren Größenordnung, also in Klein- und Mittelstädten, vorhanden, wobei es zur Durchsetzung der Sanierungsplanungen sehr darauf ankommt, daß Sanierungsziele überzeugend und ehrlich von der kommunalen Verwaltung und dem Gemeinderat ebenso mitgetragen werden wie von seiten der Bürgerschaft.

Daß die Sanierung in Ettlingen bereits im ersten Anlauf, ohne auf Beispiele und Erfahrungen anderer Städte zurückgreifen zu können, so überzeugend gelang, lag sicherlich auch daran, daß es der derzeitige

Oberbürgermeister Dr. Vetter verstand, seine Verwaltung und Bürger zum gemeinsamen Handeln zu motivieren und er sich selbst mit der Sanierung schlechthin identifizierte. So ist auch erklärbar, daß die gelungene Sanierung der Ettlinger Altstadt zu einer Sache aller im Gemeinderat vertretenen Parteien und niemals zum Gegenstand kommunalpolitischer Auseinandersetzungen wurde.

Stadterneuerung und kommunale Selbstdarstellung

Oberbürgermeister Dr. Vetter, Ettlingen

I. Die Diskussion um die Flächensanierung und Objektsanierung bringt uns nur dann weiter, wenn sie uns vor dem Extrem in die eine oder andere Richtung bewahren hilft und vor einer sog. reinen Lehre schützt und zur Erkenntnis führt, daß das „entweder – oder“ so falsch ist wie das „nur“. Normal gebildete und vernünftig denkende Menschen werden sich nie der Einsicht verschließen, daß ohne die zufälligen oder gewollten „Flächensanierungen“ durch Krieg, Brand oder Abbruch kaum eine der großen städtebaulichen Leistungen der Menschheit in den Weltstädten des Abend- und Morgenlandes hätte entstehen können, und daß ohne das liebevolle Festhalten an und das sorgfältige Weiterentwickeln der Ergebnisse höchste Leistungen von Architekten und Städtebauern manches Kulturerbe versunken wäre. Daß heute die Diskussion um Objekt- und Flächensanierung mit aller ideologischen Härte geführt wird, daß sich daran Generationen zerfleischen, daß Junge den Alten bitterste Vorwürfe machen, liegt einerseits an dem Grundfehler jeder menschlichen Diskussion, das Gestern mit den Maßstäben von Heute zu messen und andererseits mit dem Kult des Negativen, der die wortreichen Zerredner wichtiger nimmt als die stillen Konstruktiven.

II. Entgegen dem tiefen Pessimismus der Zeit, der die städtebaulichen Leistungen von Gestern gedankenvoll verurteilt, darf nicht einfach der blauäugige Optimismus gesetzt werden. Wenn es richtig ist, daß die Pendelschläge der Geschichte die Anschauungen häufiger und schneller ändern als je zuvor, dann sollten wir um so eher zu einer Gelassenheit finden, die erkennt, daß die Aufgabe, eine Stadt zu bauen, auch eine Aufgabe der geistigen Erneuerung ist, und daß Stadterneuerung in der Zeit erfolgt, um über die Zeit zu dauern. Diese Gelassenheit, diese Erkenntnis, daß Städtebau auch das Ansetzen von Jahresringen bedeutet, dieses ruhige Denken in Kreisen, die sich vervollkommen und in Strukturen, die aus dem Maß des Menschen entstehen, hat um so eher eine Chance, als die wirtschaftliche Lage

unseres Staates eine Neubesinnung auf das Machbare, Mögliche und Wirtschaftliche dringend nahelegt.

III. Die Stadt ist Mittelpunkt und wird Mittelpunkt bleiben, eine aus dem Geist und Willen einer Bürgerschaft hervorgehenden baulichen und gesellschaftlichen Entwicklung. In der Stadt sind nicht nur die Investitionen der Zukunft konzentriert, sondern auch die Chancen angelegt, aus den Prinzipien der Selbstverwaltung, der Gewaltenteilung und der Dezentralisation den anonymen Großstrukturen, der Staatsbürokratie, eine auf Geist, Kultur und Menschlichkeit ausstrahlende Stadtbürokratie entgegenzusetzen. Jene hat die Aufgabe, Menschen zu disziplinieren und zu verwalten, diese, die Menschen, zu bergen und zu entfalten. Beides zusammen brauchen wir. Wichtig ist aber die Erkenntnis, daß Bauen mit Menschlichkeit zusammenhängt, daß die Riesenstadt so unmenschlich sein kann wie der Riesenplatz, daß die Stadt von ihren Teilräumen lebt, daß der Bürger den Platz als großes Wohnzimmer erleben will, daß die Bildung und Individualisierung von Stadtteilen und Stadtvierteln eine Kernfrage der Stadterneuerung ist.

IV. Städtebau ist mehr als der Bau von soundsoviel tausend Wohnungen zu einem bestimmten Kubikmeterpreis. Städtebau ist auch mehr als die Verwirklichung der individuellen Meinung von Soziologen und Architekten. Städtebau ist auch mehr als die Lückenfüllung im Rahmen einer Stadtsanierung. Es geht auch nicht nur um Kostennutzenoptimierung. Stadtsanierung ist auch nicht nur Fortentwicklung der städtischen Grundstrukturen, sondern auch immer Neubau.

Wie baue ich eine Stadt? Was denken die Menschen morgen? Wie schaffe ich die menschlichen Strukturen, die Leben aus der Vielfalt der Funktionen entstehen lassen? Bei den alten Schriftstellern, so etwa bei Vitruv, können wir Begeistertes nachlesen, wie viele Faktoren beim Bau einer Stadt oder beim Bau eines Hauses zu berücksichtigen sind, die heute oft verschüttet sind.

Während früher offensichtlich eine Stadt nur gebaut werden sollte an einem Ort, wo man eine Stadt bauen mußte, baut man heute die Stadt, wo man sie bauen kann.

Jede Erneuerung ist zugleich Neubau der Stadt. Jede Erneuerung geschieht aus dem Geist der Zeit. Deswegen ist es nur zu natürlich, daß neu vor alt geht. Aber: Altes, Gewachsenes, menschenwürdig Erhaltbares muß erhalten werden. Also: Neubau und Erneuerung, Städtebau vor Lückenfüllung, aber auch: Wo ist der Weg der zeitgenössischen Architektur, die so Starkes hervorbringen könnte, daß man Altes ruhig opfern kann? Bei mir hat die Erhaltung oft deswegen Vorrang, weil der Altbau „moderner“ ist als das, was aus irgendeiner modernen Schule errichtet werden soll.

V. Das Furchtbare ist oft nicht die Flächensanierung oder die Objektsanierung, sondern deren Übertreibungen. Der aus reiner Profitmaximierung angesetzte Bagger ist ebenso unmenschlich wie die Museumsruine, in der kein Mensch mehr wohnen will. Es muß eine vernünftige, maßvolle, mit gesundem Menschenverstand nachvollziehbare Abwägung möglich sein.

VI. Das „Unbürokratische“, der Wurf sollte mehr möglich sein. Das was uns eine ideenreiche Stadterneuerung oder einen kultivierten Neubau so sehr erschwert, das sind Normierung, Rasterung, Bürokratie, Vorschriften. Neben der Berufung der Zeit zum Städtebau gibt es auch eine Berufung der Zeit zu Freiheit der Idee. Das hieße konkret: Geist statt Zwang, Handschlag statt Verwaltungsakte, Selbstdisziplin statt Kontrolle. Dies muß aber auch die Erkenntnis einschließen, daß jeder Plan imperfekt ist, und daß der Mut zum Unvollkommenen oft das Schöne erzeugt. Eine solche zu fordernde Gesinnung setzt aber auch Architekten voraus, die Baumeister sind, die dieser Freiheiten würdig sind, die Künstler und Handwerker zugleich sind, die dem Bauherren das Genie des Baumeisters entgegenzusetzen in der Lage sind.

VII. Die Sanierung unserer Stadt Ettlingen ist nicht für Städtebauspezialisten, sondern für die und von den dort wohnenden Menschen gemacht. Ausgangspunkt war ein alter unzerstörter Stadtkern, in Barock wieder aufgebaut auf mittelalterlichen Grundstücksstreifen, aus dem die Einwohner mangels Wohnqualität wegzogen, der wachsende Straßenverkehr in den schmalen Straßen und Gassen drängte den Rest, die wirtschaftliche Übermacht der neuen jungen Stadt Karlsruhe machte nutzlos. Daraus erstand die Konsequenz, daß Stadterneuerung niemals nur in Kosmetik stehen bleiben darf, sondern folgende Ziele unterstützen muß:

1. Verkehrsberuhigung
2. Mischfunktion (Wohnen, Einkaufen, Kultur)
3. Stärkung der Einkaufszentralität, Ermutigung des ortsansässigen feingegliederten Einzelhandels
4. den vermeintlichen Fluch der Altstadt umkehren in eine Chance neu neben alt, nicht nur an Kubikmeter und Quadratmeter denken, sondern Atmosphäre bauen durch Erhaltung der gut gegliederten Stadträume, die in ihrer Abfolge wichtiger ist als die Einzelarchitektur.

Das Ergebnis unserer Stadterneuerung in den letzten fünf/sechs Jahren, mit einem Investitionsvolumen von rd. 120 Mio. DM, wird von der Bevölkerung positiv gewertet, da vor allen Dingen keine Vertreibungssanierung stattfand, und eine Umkehrung der Stadtfucht in die Stadt hinein bewirkt wurde. Das Ergebnis ist nicht zu übertragen auf andere Städte, soweit es aus den konkreten Gegebenheiten unserer Stadt abgeleitet ist. Die Durchführung der Sanierung allerdings scheint bemerkenswert: Architekten und sachkundige Bürger beraten, der Gemeinderat entscheidet, Ettlinger Architekten bauen. Die Planung wurde erstellt mit den Betroffenen und allen mitentscheidenden Behörden im Einvernehmen. Für alle an der Sanierung Mitwirkenden war die Frage „alt oder neu“ weniger wichtig als die Frage der Maßstäblichkeit und ihre Erhaltung. Und ein weiteres

war wichtig: Die Altstadt darf kein Museum werden, Erneuerung ist nicht bloß Kosmetik, das Ergebnis muß nicht nur den Fachleuten, sondern den Bürgern gefallen. Eine Sanierung ist gut, wenn nicht der Gemeinderat, der Oberbürgermeister oder der Planer der große Sanierer ist, sondern wenn er in den Bürgern möglichst viele „Mitbaumeister“ hat.

Zur „Metaphysik“ der Sanierung gehört aber auch das dauernde Bürgergespräch, das in der Kleinstadt natürlich leichter ist als in der großen Stadt, die interdisziplinäre Zusammenarbeit, die Beratung der Investoren über zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse und nicht zuletzt die Verantwortung der bauenden Architekten, die hier bei uns mit ihrem Herzblut bei der Sanierung sind.

VIII. Über der Stadterneuerung, wie auch – wie ich meine – über jeder guten Politik steht das Prinzip der Ermutigung. Trotz Bürokratie und wirtschaftlicher Schwierigkeiten ist es unsere Aufgabe, uns gegenseitig Mut zu machen und Horizonte zu zeigen.

Die Stadt ist stark, in der die Stadterneuerung zwar von der Verwaltung initiiert und geplant, aber von den mitplanenden Bürgern selbst vollzogen wird. Die Stadt ist stark, die die Bürokratie schwach und die Bürger einflußreich sein läßt. Mehr als bisher soll an die Stelle technokratischer Planspiele die Förderung der Bürgerinitiative in der Stadterneuerung Vorrang haben. Alt oder neu? Das Geheimnis scheint, daß die Bürger in der Stadt oft besser wissen, was sie brauchen als die interpretierenden Ideologen.

Möglichkeiten und Grenzen erhaltender Erneuerung

Prof. Einsele, Karlsruhe

1. Einschätzung und Bewertung der Möglichkeiten und Grenzen erhaltender Erneuerung sind stark zeitabhängig. Der Aufbauphase der Nachkriegsjahre folgten Wellen, die man mit Begriffen charakterisieren könnte wie: Neubau auf der grünen Wiese, unter Vernachlässigung der Altsubstanzen, Funktions-(Total)-Sanierung, Erhaltung (fast) um jeden Preis. Dementsprechend wandelten sich Leitkriterien und Bewertungsmaßstäbe.

Wo stehen wir heute? Und warum stehen wir dort? Versuch einer Standortbestimmung. Die heutige Situation ist gekennzeichnet durch Entwicklungen, die sich z. T. gegenseitig stützen und verstärken, z. T. aber auch widersprechen: Grenzen des Wachstums und ökonomische Zwänge, Entdeckung der Werte historischer Substanz, auch des gewachsenen „Milieus“ mit seinen sozialen und psychischen Qualitäten, neue Wohnvorstellungen, rücken erhaltende Erneuerung in den Mittelpunkt des Interesses. Demgegenüber fordern die sich immer noch erhöhenden baulichen Standards (Fläche pro Person bzw. Arbeitsplatz, technische und hygienische Ausstattung) neue funktionale Erfordernisse in den historischen Stadtquartieren (mehr Freiraum und Grün, aber auch Parkplätze usw.), nicht zuletzt die aufkommende sog. „neue Wohnungsnot“, die Beseitigung von Altbauten, vor allem durch Entkernung, und ein erhöhtes Neubauvolumen.

2. Wo liegen damit, aus heutiger Sicht, die Möglichkeiten und vor allem die Grenzen der „erhaltenden Erneuerung“? Ich versuche eine Darstellung nach wesentlichen Kriterien, die jedoch z. T. eng verknüpft sind:

Hier werden vor allem materielle Aspekte behandelt – nicht so sehr Gesetzes-, Förderungs- und Organisationsfragen, obwohl natürlich auch von daher mannigfaltige Chancen und Grenzen kommen.

2.1 Erhaltende Erneuerung bietet in historischen innerörtlichen Kern- und Mischgebieten die Chance, das bestehende Gefüge sowohl der Nutzungen als auch ihrer Zuordnung und Größe (Dichte, Parzellierung, „Königigkeit“) zu sichern.

Wichtig ist, daß sich die Maßnahmen über größere, gleichartig oder ähnlich strukturierte Gebiete erstrecken. Damit bilden sie ein wichtiges status-quo-stabilisierendes Element. Die Grenzen dieser Möglichkeit liegen dort, wo ein notwendiger oder nicht vermeidbarer Funktionswandel bzw. Funktionsausbau neue Maßstäbe und Dimensionen (Größen, Dichte) fordern. Ob in solchen Fällen die alte Struktur ausgehöhlt oder nur noch als „Verblendung“ der neuen Nutzungen und Maßstäbe dienen soll, muß im Einzelfall entschieden werden. Ich stehe solchen „Lösungen“ sehr kritisch gegenüber. Grenzen liegen auch dort, wo neue Erfordernisse solcher Nutzungen an das Freiraum- und Erschließungsgefüge (z.B. Parkplätze, Andienungswege und -höfe) größere Eingriffe unvermeidbar machen. In solchen Fällen sollten die im Stadtgrundriß gegebenen Chancen geschickt ausgenutzt werden.

Als Beispiel für starke Bindung an den Stadtgrundriß benenne ich Lage und Zuordnung von

- Kaufhäusern
- Park-Häusern
- Stadtkerntangenten, usw.

2.2 Erhaltende Erneuerung kann in älteren Wohngebieten die weitere Bewohnbarkeit für die ansässigen Mieter und Eigentümer sichern helfen, indem sie weitere Degeneration und schließlich Totalabriß und Neubau solcher – meist ärmerer – Gebiete verhindert. Auch hier ist wiederum der möglichst „flächendeckende“ Charakter der Erneuerungsmaßnahmen wichtig. Ihre Grenzen liegen dort, wo die Standards, vor allem der Raum- und Wohnungsgrößen, Raumhöhen usw. allzu niedrig sind, oder wo der Bau- und Ausstattungszustand bereits allzusehr abgesunken ist, um eine Erneuerung zu vertretbaren Kosten zu rechtfertigen. Grenzen liegen aber auch dort, wo eine Erneuerung mit dem Ziel sehr hohen Standards („Luxusmodernisierung“) die Miet- und Unterhaltungskosten derart in die Höhe treibt, daß die ursprünglichen Bewohner verdrängt werden. Dies gilt besonders für ältere Bausubstanz in attraktiven Lagen.

Sonderprobleme erneuerungsfeindlicher „Extremnutzungen“ mit „Extrem-Renditen“ sind vor allem:

- Vermietung an Ausländer (Beispiel Minden: 18 % Rendite)
- Studenten
- bestimmte Gewerbe (Beispiel Minden: Nachbarn usw.)

Die Verbindung von Substandard mit maximaler ökonomischer Wertschöpfung ist im allgemeinen nur kurzlebig, trotzdem für manche Gebiete durch Häufung sehr problematisch (Einsatz der „Gebote“ nach § 39 BBauG?)

2.3 Erhaltende Erneuerung kann, ganz allgemein, die Bau- und Gestaltstruktur und damit wesentliche Bestandteile des „Milieus“ eines Stadtteils erhalten und sichern. Voraussetzung ist auch dafür in besonderem Maße eine großräumige, flächendeckende bzw. große Teile der Bausubstanz erfassende Strategie der erhaltenden Erneuerung. Grenzen liegen dort, wo der Aufwand soweit getrieben wird, daß die schon erwähnte Verdrängung einsetzt und die Frage zu stellen ist, für wen diese Milieu- und Spurensicherung eigentlich betrieben wird: eine Bewohnerschaft, für die die Gestalt des Quartiers wichtiges Element ihrer „kollektiven Erinnerung“ darstellt, oder einer Schicht neuer zahlungskräftiger „Liebhaber“, die den ästhetischen Reiz der historischen Substanz zur Aufbesserung von Image und intellektuellem Wohlbefinden nutzen. („Pölseldorf-Effekt“)

Als Beispiele benenne ich, ohne weiter darauf einzugehen:

- mittelalterlich geprägte Altstädte
- Gründerzeitviertel
- ältere Arbeitersiedlungen (s.o.)
- Vorort-Dorflagen

3. Diese noch etwas allgemeine Darstellung soll im folgenden für drei verschiedene Teilaspekte erweitert und vertieft werden, wobei diese keinesfalls das ganze Problemfeld abdecken, sondern exemplarisch zu sehen

sind. Damit soll auch die besondere Aktualität des Themas unterstrichen werden.

3.1

Ausdehnung des Begriffs „erhaltende Erneuerung“ auf das Wohnumfeld:

Die Erkenntnis, daß erhaltende Erneuerung nur im Sinne großräumiger struktureller und gestalterischer „Stadtreparatur“ und Stabilisierung längerfristig und breitenwirksam werden kann, ist verhältnismäßig neu. Die Denkmalpflege, die ja weitgehend von solchen Maßnahmen abhängt, war noch bis vor kurzem auf den klassischen Objektschutz fixiert. Der Begriff des Modernisierungsschwerpunkts wurde erst mit dem Wohnungsmodernisierungsgesetz (WoModG) eingeführt.

Heute geht die Diskussion zunehmend dahin, die aktuelle Wohnumfeldverbesserung in älteren Baugebieten als notwendigen Bestandteil der erhaltenden Erneuerung zu sehen und ähnliche Maßstäbe zu fordern, wie sie oben für die Bausubstanz unrissen wurden: großflächig, auf die besondere Charakteristik des Bestandes abgestimmt, nicht zu teuer, sondern von „mittlerer Intensität“, kurz: erhaltende Erneuerung auch für das Wohnumfeld.

Es gibt zahlreiche Beispiele für die verstärkende, ja zum Teil kompensatorische Wirkung erhaltender Erneuerung im Wohnumfeld:

- Verkehrsberuhigung ersetzt passiven Lärmschutz
- Spielplätze und Straßen verbessern Wohnbarkeit, ersetzen zum Teil Balkone und Gärten
- Straßengrün mildert bauliche Dichte und Enge usw.

3.2 Diskussion der Standardfrage:

Auch in der Frage der räumlichen und baulich-technischen Standards, vor allem im Bereich der Wohnungsversorgung, galt bis vor kurzem der jeweils neueste „Stand von Wissenschaft und Technik“ als Zielvorgabe. Nach ihm wurden Gesetze und Richtlinien definiert, er bestimmte das Angebot. Folgerichtig erga-

ben sich daraus auch die Kriterien für das, was laut Gesetz als „städtebaulicher Mißstand“, als bau- und wohnungstechnisch sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig zu erklären war. Damit wurden unsere Luxus-modernisierungen vorprogrammiert, andererseits manche Totalsanierungen legitimiert.

Heute setzt sich – unter dem Druck der Kosten, aber auch aus neuen Prioritäten der Betroffenen – die Erkenntnis durch, daß die Standardfrage nicht so eindeutig zu beantworten ist, daß hier ein breites Spektrum von (alternativen und kompensatorischen) Möglichkeiten offenliegt.

Während in einigen Bereichen (Freiraumbezug, Stellplätze, Schall- und Wärmeschutz) die Anforderungen weiterhin steigen, gibt es andere, in denen zumindest im Geschoßwohnungsbau eine Trendwende spürbar wird (Flächenanspruch, Aufwand für Installation und Innenausstattung . . .).

Auch im Bereich des öffentlichen Gemeinbedarfs kommt man inzwischen zu flexibleren Standard-Erwartungen: Nutzung alter Fabriken als Jugendhäuser, ja Bürgerhäuser, Umnutzung nicht mehr benötigter Kindergärten, Kirchen usw.

Relativ neu in diesem Zusammenhang ist die Diskussion um die Möglichkeit der Mietermodernisierung und der Mieter-Selbsthilfe als wirksame und rechtlich abgesicherte Kostenentlastung, (bisher vom good will des Vermieters abhängig). Dieses Feld sollte nicht allein den „Instandbesetzern“ überlassen bleiben.

3.3 Neue Ansätze zur „sozialen Frage“

Wurden die sozialen Voraussetzungen und Konsequenzen von „erhaltender Erneuerung“ vor allem in Wohngebieten noch bis vor wenigen Jahren kaum gesehen, so hat gerade hierzu jetzt eine heftige Diskussion eingesetzt. Allzu deutlich hat die Öffnung der Altbau-modernisierung für Steuererleichterungen nach § 7b EKSt vor einigen Jahren gezeigt, daß eine lediglich investitions- und konjunkturbezogene städtebauliche Strategie dem Problem nicht gerecht wird. Zwar wurde

ein Großteil vorher degenerations- und sanierungsbedrohter älterer Bausubstanz nunmehr der erhaltenden Erneuerung zugeführt, gleichzeitig damit jedoch die schon erwähnten Verdrängungs- und sozialen Sortierungsprozesse begünstigt. Die „neue Wohnungsnot“ ist z.T. auf den Mangel an kostengünstigen Altbauwohnungen zurückzuführen: Die derzeit häufige mit dem Ziel „Luxus-Standard“ betriebene Investition im Altbau verbessert zwar das Bauvolumen, aber vermehrt es nicht (Wohnungsnot durch Stadterneuerung).

Die allgemeine sozialpolitische Zielvorstellung, Bewohner nicht durch Modernisierung/erhaltende Erneuerung zu verdrängen und trotzdem die älteren Wohngebiete nicht absinken zu lassen, bedarf sehr gezielter Analysen, Strategien und Instrumente. Sie muß sich aber auch die Frage stellen, ob eine weitgehende „Festschreibung“ dieser Verhältnisse in jedem Fall richtig ist, ob nicht, in kleinen Schritten, bewußt Veränderungen anzustreben wären. Dem kommt entgegen, daß – auch bei völliger Inaktivität der Planer – sich die Bevölkerungsstruktur ständig verändert (Verschiebung der Altersgruppen, „Ausdünnung“ durch Verkleinerung der Haushalte, Zu- und Wegzüge aus Gründen, die unabhängig sind von der Gebietsstruktur).

Welche Veränderungen sind erforderlich? Sind sie planbar oder durch Planung beeinflussbar? Und wie sind sie im einzelnen zu realisieren? Welche Folgerungen haben sie für die Bau- und Infrastruktur, für das Wohnumfeld, das „Milieu“ des Quartiers? Solche Fragen signalisieren das Erkennen einer großen „sozialen Frage“ hinter der vordergründig so überschaubaren technisch-gestalterischen Aufgabe der erhaltenden Erneuerung?

Die lange verfolgte sogenannte Sickertheorie beruht leider auf einem fundamentalen Fehlschluß: nach Auszug der steuerbegünstigten Eigenheimbauer „sickem“ kaum ärmere Schichten „von unten“ nach, sondern die ansässige Mittelschicht okkupiert den freiwerdenden Wohnraum.

4. Ich hoffe, die Spannweite der Möglichkeiten und Grenzen ist deutlich geworden: Erhaltende Erneuerung „zwischen Scylla und Charibdis“, zwischen Edelmodernisierung und Substandardpflege (oder garnichts machen), zwischen Funktionssicherung und Struktur-Konservierung.

Die Lösung kann nur aus den Bedingungen des konkreten Falles entwickelt werden, wobei ich der sozialpolitischen, Bewohner-orientierten Sichtweise gegenüber der städtebaulich-gestalterischen den Vorrang geben würde. Aber die neuerdings öfter gehörte Forderung, zugunsten der Bewohner auf Modernisierung gänzlich zu verzichten, vermag ich nicht zu akzeptieren. Jede Bausubstanz altert und wird verbraucht und bedarf daher, falls sie nicht kurzfristig aufgegeben und total erneuert werden soll, der wiederholten „erhaltenden Erneuerung“. Wer diese unterläßt, lebt auf Kosten der Zukunft. Die Frage ist allerdings, wie, auf welche Standards, zu welchen Kosten, zu wessen Lasten erneuert wird.

Auf der Ebene städtebaulicher Veränderung und Planung gibt es allerdings ein Modell, dem ich, neben seiner historischen Erprobung, auch große künftige Chancen zuspreche: Die kontinuierliche gebäudeweise Erneuerung der Bausubstanz, also „erhaltende Erneuerung“ nicht mehr auf das Einzelbauwerk, sondern auf das ganze Quartier, den Stadtteil, bezogen: dessen Grundstruktur (z.B. Stadtgrundriß, Funktion, Dichte, Grobstruktur der Bebauung) bleibt erhalten, während die Einzelbausteine dieses Gefüges laufend ausgetauscht werden. Die oben angeführten Ziele der Stabilisierung einerseits, der langsamen Veränderung und Entwicklung andererseits, können in einem für die Bewohner verträglichen Maßstab und Tempo verfolgt und gesteuert werden. Vielfältige Bindungs- und Mischungsprozesse führen zu einem gewissen Ausgleich im Hinblick auf

- Sozialstruktur
- Eigentums- und Eigentümerstruktur
- oft auch Nutzungsstruktur

- und vor allem Investitions- und Ablaufmuster der Erneuerung: Gebiete bleiben bewohnbar, halten ihr „Milieu“, Infrastrukturen bleiben gleichmäßig ausgelastet usw.

Leider eignen sich viele unserer neueren, in einem Zuge als „Großprojekt“ und in großen Einzeleinheiten erstellten Quartiere kaum für einen solchen menschen- und strukturfreundlichen Erneuerungsprozeß. Dieser verläuft vielmehr in Schüben oder „Sprüngen“ mit all ihren spezifischen Nachteilen (Sozialstruktur, zeitweise Unbewohnbarkeit, Gestalt- und Milieuveränderung . . .). Deshalb muß erhaltende Erneuerung bereits beim „Neubau“ eines Gebiets mit bedacht werden. Dort nämlich werden schon weitgehend Möglichkeiten und Grenzen der späteren „erhaltenden Erneuerung“ nach 50 oder 100 Jahren mitgeprägt (das gilt übrigens auch für die Baustruktur im engeren Sinne).

„Essentials“ aus meiner Sicht wären:

- Streuung des Eigentums; Parzellierung eher feinkörnig
- Erstellung nicht in einem Zuge
- Keine „Zwangsbelegung à la Märkisches Viertel“, sondern Öffnung und Angebote für unterschiedliche Gruppen.

Damit erweitere ich zum Schluß mein Thema zu einer grundsätzlichen Frage an unsere Planung und Plaungsorganisation, auch an unsere städtische Bodenordnung: werden unsere Kinder und Enkel das, was wir heute hinstellen, noch „erhaltend erneuern“ können (und wollen) oder werden sie von Strukturen umgeben sein, die einen solchen Prozeß nicht mehr vertragen? An die sie lieber Sprengsatz und Zündschnur legen? Wissen wir, welche soziale, ökonomische, aber auch gestalterische und allgemein „kulturelle“ Hypothek wir ihnen im letzteren Falle aufbürden?

Über die wirtschaftlichen Aspekte unterschiedlicher Sanierungsansätze

Dipl.-Verw.-Wirt (FH) Lenz, Karlsruhe

1. Einleitung

Die Bundesrepublik hatte Ende 1977 einen Wohnungsbestand von ca. 23,1 Mio.WE. Davon hatten etwa 12,1 Mio. (52,4 %) eine gute oder sehr gute Ausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung. Vorwiegend handelte es sich hier um Wohnungen, die nach dem 2. Weltkrieg gebaut wurden, zum großen Teil auch öffentlich geförderter Wohnraum.

Ca. 11 Mio.WE (47,6 %) dieses Wohnungsbestandes entsprachen nach Ermittlungen des BMBau nicht mehr heutigen Wohnungsansprüchen. Nur schätzungsweise 7 Mio. (30,3 %) davon sind modernisierungsfähig, die restlichen 4 Mio. Wohnungen (17,3 %) könnten nur mit einem wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Aufwand erneuert und heutigen Bedürfnissen angepaßt werden. Daraus wird deutlich, daß auch künftig der Neubau von Wohnungen eine wichtige Aufgabe bleibt.

Bewertet man vereinfachend diesen Wohnungsbestand mit 100.000,- DM pro Wohnungseinheit, so ergibt dies einen Gesamtwert des Wohnungsbestandes von 2.310 Mrd. Mark. Vor diesem Hintergrund werden die 800 Mrd. DM Sanierungsaufwand verständlich, die gestern im Rahmen des Seminars als künftiger Sanierungsbedarf in der Bundesrepublik in den Raum gestellt wurden.

2. Kosten und Finanzierung „Dörfle“

Die Sanierung Karlsruhe „Dörfle“ wurde als „Studien- und Modellvorhaben“ des Bundes und des Landes Baden-Württemberg begonnen. Die Sanierungsaktivitäten waren bis 1970 im wesentlichen darauf beschränkt, die Bedingungen für eine großflächige Neubebauung herzustellen. In der Zeit von 1961–1970 sind Gesamtkosten von ca. 65,5 Mio. DM entstanden, wovon der Löwenanteil der Kosten (59,3 Mio. DM = ca. 90 %) auf Grunderwerb (Boden- und Gebäudekosten) entfielen. Folge der damals durchgeführten Flächensanierung.

Trotz ursprünglicher Zusagen blieben die Kostenbeteiligungen von Bund und Land weit hinter den Erwartungen der Stadt zurück. Zur Finanzierung dieser Kosten mußten vorwiegend städtische Haushaltsmittel und Fremddarlehen (ca. 80 % Darlehensaufnahme) herangezogen werden. Die Finanzierung der Sanierung stellte für die Stadt eine starke Belastung des städtischen Haushalts dar, nicht zuletzt auch durch die jährlichen Zinslasten von ca. 3 Mio. DM.

3. Finanzierungssituation nach Inkrafttreten des StBauFG

Erst mit Inkrafttreten des StBauFG wurden die Mittel zur Durchführung der Sanierung zu je 1/3 von Bund, Land und Stadt aufgebracht. 1971 ging auch der internationale städtebauliche Ideenwettbewerb zu Ende, der zu einem veränderten Sanierungskonzept führte (Stop der Flächensanierung, Priorität der Objektsanierung, vor allem im östlichen Sanierungsgebiet).

Im Zeitraum von 1971–1980 fielen ca. 75,7 Mio. DM Sanierungskosten an. Davon nur noch 9,5 Mio. DM (6,8 %) für Grunderwerb. In dieser Zahl wird die geänderte Sanierungsstrategie deutlich, die davon ausging, daß kein genereller Zwischenerwerb von Grundstücken mehr stattfinden soll (wegen erheblicher Bindung von Finanzierungsmitteln) und die Eigentümer in eigener Finanzverantwortung die Modernisierung ihres Grundstücks durchführen sollten, wobei ihnen die öffentliche Hand zur Deckung der unrentierlichen Kosten mit Zuschüssen hilft. Der Löwenanteil der Kosten dieser zweiten Finanzierungsphase entfiel auf Ordnungsmaßnahmen sowie die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (vgl. Tabelle).

Für den Zeitraum 1981 bis zum Abschluß der Sanierung, die sich wegen der Verknappung der Fördermittel um mindestens 5 Jahre verzögern dürfte und jetzt nicht vor 1990 zu erwarten ist, wird der Sanierungsaufwand nach heutiger Kostenbasis auf weitere 34 Mio. DM (netto, d.h. nach Abzug von Veräußerungserlösen zwi-

schenerworbener Grundstücke usw.) geschätzt. Neben diesen Sanierungsaufwendungen steht der Wert privater Bauinvestitionen, z.B. im Neubausektor bzw. der Wert der privaten Eigentümerleistung bei der Modernisierung.

4. Problematik von Kostenvergleichen

Ich möchte dies an folgendem Beispiel deutlich machen. Ermittelt wurden

1961: ca. 25 Mio. DM Sanierungsaufwand
1966: 103 Mio. DM unrentierlicher Sanierungsaufwand
320,8 Mio DM Baumaßnahmen
lt. Gutachten des Sachverständigen Dr. Grünau,
der unrentierliche Kosten von 87,93 % prognostizierte
hochindiziert auf der Basis der Baukostenentwicklung
(Bauindex 1966 – 578,2 Punkte/Index 1913
Bauindex 1981 – 1.355,4 Punkte/Index 1913)
ergibt sich aus dieser früheren Schätzung vereinfacht ein Sanierungsaufwand von 241 Mio. DM
und ein Aufwand für Baumaßnahmen von ca.
750 Mio. DM
heute. werden geschätzt:
(1981) ca. 220 Mio. DM Sanierungsaufwand brutto,
nach Abzug der Erlöse verbleiben ca. 180 Mio.
DM netto Sanierungsaufwand als unrentierliche
Kosten
ca. 500 Mio. DM für private oder nicht förderungs-
fähige öffentliche Bauinvestitionen

Die Tendenz der unrentierlichen Kosten blieb, bezogen auf die Kostenschätzungen von 1966 und heute, nahezu gleich. Die Quote der unrentierlichen Kosten lag jeweils zwischen 75 und 85 % des Brutto-Sanierungsaufwandes.

Die Problematik solcher Kostenvergleiche wird jedoch sofort deutlich, wenn man die Position Grund-

erwerb näher beleuchtet. Wie wollen Sie z.B. den Wert eines Grundstücks, das 1966 für 300.000,- DM erworben wurde und in die Förderungsrechnung mit diesem Aufwand einging, in der heutigen Kostenschätzung bzw. Wertsituation berücksichtigen. Ein ähnliches Grundstück kann heute gut und gerne bereits 1 Mio. DM kosten. Ohne Wertfortschreibung alter Grundstückskaufpreise und ohne Berücksichtigung des Zinsendienstes für frühere Sanierungskosten wird das Kostenbild zwangsläufig verfälscht.

Noch ein Wort zum Zinsendienst: Dieser belief sich für die erste Finanzierungsepoche (1961–1970) allein für die Stadt Karlsruhe auf ca. 12,8 Mio. DM, zuletzt jährlich zwischen 3 und 3,5 Mio. DM. Durch den internationalen Ideenwettbewerb verzögerte sich der Wiederaufbau im „Dörfle“ lt. gestriger Aussage von Herrn Dr. Martin um 2 Jahre, ich würde sagen um 4–5 Jahre (ursprünglich geplanter Neubaubeginn 1969, tatsächlicher Baubeginn Mai 1975). Der Wettbewerb bzw. die dadurch bedingte Verzögerung hat – nur bezogen auf die städtischen Zinsleistungen auf den früheren Aufwand – zwischen 10 und 15 Mio. DM gekostet. Daraus wird deutlich, wie sich eine grundlegende Änderung des Sanierungskonzeptes finanzwirtschaftlich auswirkt. Klare Zielvorstellungen sollten deshalb möglichst früh vorliegen und während des Verfahrens nicht mehr grundlegend geändert werden, weil sonst Fehlinvestitionen unvermeidbar wären. Damit möchte ich jedoch noch nichts gegen den städtebaulichen Ideenwettbewerb an sich sagen, der eine Abkehr von der früheren überzogenen Hochhausplanung brachte und städtebaulich für Karlsruhe ein Segen war.

5. Zusätzliche kommunale Finanzbelastung

Sanierungen sind Gemeinschaftsaufgaben von Bund, Ländern und Gemeinden. Die Gemeinde ist in der Regel nicht in der Lage, die finanziellen Lasten einer Sanierung allein zu tragen.

Neben der Beteiligung am Sanierungsaufwand, zur Zeit für die Stadt Karlsruhe 1/3 der Sanierungskosten,

kommen vielfältige finanzielle Belastungen auf eine Gemeinde zu. In Karlsruhe z.B.

- die Finanzierung von Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur, wie z.B. Kindertagesstätten, Jugend- und Begegnungszentrum, öffentliches Parkhaus mit einem Aufwand von ca. 48 Mio. DM
- der Eigentümeranteil der Stadt bei der Modernisierung städtischer Häuser im Sanierungsgebiet, ca. 20 Mio. DM
- die Finanzierung nicht förderungsfähiger Erschließungskosten (ca. 15 Mio. DM), z.B. Neuverlegung von Leitungen für Gas, Wasser, Strom, Kanal, Müll etc.

Hinzu kommen in Karlsruhe gezielte Bodenpreiserhöhungen bei der Abgabe von Bauplätzen zur Ansiedlung besonders förderungswürdiger Nutzungen, wie z.B. Sozialer Wohnungsbau, Studentenwohnungen, Altenpflegeheim, Kindergarten usw..

Unabhängig hiervon ist für das Gelingen einer Sanierung die Mitwirkung privater Investoren dringend notwendig. Dazu sind wirtschaftliche Anreize für die Privaten erforderlich. Der Aufwand für Ordnungsmaßnahmen muß bei Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten von den Privaten weggenommen werden, weil sonst – auch unter Ausnutzung steuerlicher Vorteile – keine Wirtschaftlichkeit hergestellt werden kann. Tödlich für die Modernisierung wäre es, wenn der Bund – wie beabsichtigt – die Sonderabschreibungen für Modernisierungsmaßnahmen oder Baudenkmäler abschaffen würde.

6. Aussagen zu 3 Detailproblemen

Im Rahmen eines solchen Referats ist es nicht möglich, auf alle Probleme näher einzugehen. Ich möchte deshalb nur 3 Probleme aus dem Bündel von Fragen herausgreifen.

- a) Kostenvergleich Flächensanierung-Objektsanierung
Im Rahmen eines Forschungsauftrages für den BMBau hat die Freie Planergruppe Berlin anhand

der Modellbereiche M 1 (erhaltende Erneuerung) und M 2 (Flächensanierung) einen Kostenvergleich angestellt, um den unterschiedlichen Bedarf an unrentierlichen Sanierungskosten aufzuzeigen. Wegen Einzelheiten darf ich auf den Forschungsbericht bzw. die Kurzbroschüre dazu Bezug nehmen (vgl. Tabelle in der Anlage).

Auch wenn Vergleiche dieser Art nicht verallgemeinert werden dürfen, ergeben sich meines Erachtens daraus interessante Aspekte.

Bezogen auf den qm Boden liegt der Wert für die Flächensanierung bei 433,- DM/qm, für die Altbauerneuerung in M 1 bei 418,- DM pro qm.

Praktisch besteht kein Unterschied. Aus diesen Werten läßt sich keine Priorität für die unterschiedliche Sanierungsmethode ableiten.

Eine erhebliche Kostenverschiebung zugunsten der Altbauerneuerung (Objektsanierung) ergibt sich, wenn die unrentierlichen Sanierungskosten auf den qm Nutzfläche bzw. den qm Geschoßfläche bezogen werden. Bezogen auf die Nutzfläche ist die Flächensanierung etwa 1/3 teurer, bezogen auf die Geschoßfläche knapp doppelt so teuer.

Dieses Bild ist meines Erachtens allerdings verfälscht, weil bei den unrentierlichen Kosten der Altbauerneuerung nur vom Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand ausgegangen wird, die Kosten für den Boden und den Wert der weiterverwendeten Altbausubstanz nicht enthalten sind.

Weiter ist zu beachten:

- Die Kosten stammen aus der Anfangsphase der Modernisierung (1975 bis 1977); seither sind die Baukosten im Modernisierungsbereich relativ stärker gestiegen als bei Neubauten.
- Häufig ist die technische Lebensdauer instandgesetzter oder modernisierter Gebäude deutlich geringer als bei Neubauten.

Sinkt die technische Lebensdauer oder die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Vermietbarkeit eines Gebäudes) gar unter 30 Jahre, das ist noch nicht ein-

mal ganz die Laufzeit einer üblichen Annuitätenhypothek, so ist meiner Meinung nach eine Modernisierung nicht zu verantworten. Bevor die jetzt aufgewendeten Kosten amortisiert sind, würde sich für den Eigentümer und auch die öffentliche Hand das Modernisierungs- und Instandsetzungsproblem erneut stellen.

b) Private Investitionen

Die Notwendigkeit zur Mobilisierung privaten Kapitals, auf das sich eine Sanierungsmaßnahme insbesondere im gewerblichen Bereich stützen muß, wird am Beispiel der Sanierung „Dörfle“ besonders deutlich. Allein für 17 Neubaumaßnahmen im Teilbereich AM wurde ein Investitionsvolumen von rd. 305 Mio. DM erforderlich.

Der Wiederaufbau muß auch so zügig wie möglich abgewickelt werden. Sonst findet ein Ausbluten der gewerblichen Nutzung statt. Durch frühzeitige Freimachung, für die andererseits damals triftige Gründe sprachen, trat eine völlige Entfunktionalisierung des flächensanierten Teiles ein.

Die Wiederansiedlung von Gewerbebetrieben und Einzelhandel bereitete erhebliche Schwierigkeiten.

Die Ursachen waren

- das lange Brachliegen der Flächen
- das fehlende Kaufhaus (kein Magnet).

Die Probleme verstärkten sich durch konjunkturelle Einflüsse, z.B. die erste Rezession in den Jahren 1975–1977. Auch die Größe des Gebietes und die städtebaulich erwünschte horizontale Nutzungsmischung (Läden im Erdgeschoß, Büroflächen im Obergeschoß, darüber Wohnen) erleichterten nicht gerade den Wiederaufbau. Eine gewisse Hilfe waren die Konjunkturförderungsprogramme des Bundes (1. und 2. Konjunkturprogramm – in Anspruch genommen bei einem Wohnbauvorhaben und dem Neubau des Parkhauses an der Fritz-Erler-Straße; Zukunftsinvestitionsprogramm – in Anspruch genommen bei einem Wohnbauvorhaben und dem

Neubau des Parkhauses an der Fritz-Erler-Straße; Zukunftsinvestitionsprogramm, in Anspruch genommen bei der Erneuerung des Lidellplatzes und einigen kleineren Modernisierungsprojekten).

c) Zur Modernisierung

Die Modernisierung geht von der Grundüberlegung aus, mit wesentlich geringeren Investitionen als bei Neubauten einen verhältnismäßig guten Effekt zu erzielen

- städtebaulich durch Erhaltung und Verbesserung gewachsener Stadtquartiere, auch unter dem Gesichtspunkt der Denkmalpflege
- baulich durch Sicherung und Erhöhung des Wohnwertes guter und erhaltungswürdiger Wohnungen
- wirtschaftlich durch eine günstige Relation von Aufwand und Nutzungsdauer, wobei der Gesichtspunkt des Aufwandes (Investitionsumfanges) vorrangig ist
- sozial durch die Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnverhältnisse einkommensschwacher Mieter zu tragbaren Bedingungen.

Einzelwirtschaftlich gesehen muß für die Modernisierung als Baumaßnahme des privaten Eigentümers berücksichtigt werden, daß neben der Erreichung des Sanierungszwecks (Mängelbehebung) eine ausreichende Ertragslage auch nachhaltig gesichert sein muß. Ferner müssen für die laufend notwendige Instandhaltung die erforderlichen Erträge zur Verfügung stehen.

Auch wenn marktwirtschaftliche Gesetze anzuwenden sind, dürfen sie mit Rücksicht auf die sozialen Belange des Bewohners eines Sanierungsgebietes nur bedingt durchschlagen. Die Modernisierung kann deshalb in einem Sozialstaat nicht ausschließlich als privates Problem gesehen werden.

Zwischen Bauzustand, Ausführungsstandard und Finanzierung besteht eine starke Wechselwirkung bei der Modernisierung. Die Überschreitung wirtschaftlicher Schwellenwerte kann von Fall zu Fall durch Gesichtspunkte der Denkmalpflege erforderlich werden. Es darf jedoch keine Modernisierung um jeden Preis

geben. Ein ständiges Abwägen zwischen den verschiedenen Sanierungsmethoden (Abriß mit anschließender Neubebauung einerseits – partielle Flächensanierung oder Modernisierung unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen andererseits) ist erforderlich.

Bei der Modernisierung sollte der Standard des sozialen Wohnungsbaus Richtschnur sein, jedoch darf keine starre Einhaltung formalistischer Vorschriften stattfinden. Konstruktive Mängel müssen meines Erachtens immer beseitigt werden, in Bezug auf Standard, Wohnungszuschnitt und Bebauungsplanaussagen (Baugrenzen etc.) ist ein Abbau der zuletzt vorhandenen Perfektion zu fordern. Wir wissen aus Vergleichsbeispielen, daß umfassende Grundrißänderungen einer Wohnung (Grundrißoptimierung: alle Schlafräume zur Hofseite, Tagräume zur Straßenseite) Kosten zwischen 600,- und 800,- DM pro qm Wohnfläche verursachen. Wenn bei der Errichtung des Hauses ein „gefangenes Zimmer“ vorhanden war und viele Jahrzehnte seinen Dienst getan hat, sollte man dies auch künftig so lassen.

Wie stark sich auf die Finanzierung einer Modernisierung die derzeitige Hochzinspolitik der Bundesbank belastend auswirkt, wird aus folgendem – sehr vereinfachten – Finanzierungsbeispiel deutlich:

Altbauwohnung, 100 qm groß; Modernisierungsaufwand 100.000,- DM
finanziert mit 20 % Eigenkapital und 80 % Fremdkapital
80.000,- DM Bankkredit zu 6 % (Zinsniveau vor 2 Jahren) ergibt allein eine monatliche Belastung dieser Wohnung von 400,- DM.
Erhöht sich – wie geschehen – der Zinssatz auf 12 %, so steigt die Zinsbelastung dieser modernisierten Wohnung bereits auf 800,- DM monatlich (8,- DM/qm Wohnfläche).
Eine Kaltmiete von 8,- DM pro qm Wohnfläche ist in Karlsruhe bereits nicht mehr ortsüblich und erzielbar. Verdoppeln sich die Modernisierungskosten dieser 100 qm großen Wohnung auf 200.000,- DM, das wären

2.000,- DM/qm modernisierter Wohnfläche, so steigt die Belastung jeweils auf das Doppelte, d.h. bei 12%igem Zins und 80 % Fremdfinanzierung müssen monatlich 1.600,- DM für die Wohnung Zinsen aufgebracht werden (16,- DM/qm Wohnfläche). Hier wird das Grundproblem des heutigen Wohnungsbaus sichtbar, nämlich die fehlende Rendite für einen Kapitalanleger. Die allgemein bestehenden Schwierigkeiten werden durch die gegenwärtige Hochzinspolitik der Bundesbank verstärkt, die jegliches private Engagement im Mietwohnungsbau weiter drastisch zurückgehen läßt. Ohne Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen zur Deckung der unrentierlichen Modernisierungskosten wird die große Aufgabe der Stadterneuerung und Modernisierung des Altbaubestandes nicht zu lösen sein.

7. Schluß

Lassen Sie mich aus der Erfahrung des Sanierungsprojektes „Dörfle“ einige Thesen zur Sanierung von Altstädten formulieren:

1. Jede Sanierung ist anders gelagert; sie hat eigene Probleme, aber auch eigene Chancen.
Sanierungen sind Generationsaufgaben. Sie brauchen eine breite politische Basis. Sie führen, egal ob Flächensanierung oder Objektsanierung, zwangsläufig zu Eingriffen in soziale, gewachsene Strukturen.
2. Klare Zielvorstellungen sind erforderlich, um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Daraus ist zu folgern: städtebauliche Aussagen müssen möglichst früh vorliegen (mind. ein gebilligter Bebauungsplanentwurf). Die totale Änderung eines Sanierungskonzeptes während des Verfahrens bringt erhebliche Verluste.
3. Die Lösung der Verkehrsprobleme ist eine wichtige Vorfrage für das Sanierungskonzept. Die Belastungen der Bürger durch den Verkehr werden immer offensichtlicher und zunehmend zum Bewertungskriterium der Bürger für innerstädtisches Wohnen.

4. Die Bedeutung innerstädtischer Wohngebiete steigt, nicht zuletzt durch die Energiekrise und die damit verbundene Verteuerung des Individualverkehrs. Die städtebaulich wünschenswerte Rückwanderung in die Innenstädte wird sich verstärken. Der Druck auf die Ballungszentren wird zunehmen.
5. Die Zukunft der Städte wird in wachsendem Umfange abhängen von der künftigen Entwicklung der bestehenden älteren Wohn- und Arbeitsgebiete. Viele Innenstadtquartiere sind nicht mehr konkurrenzfähig, sie genügen nicht den gestiegenen Ansprüchen an die Wohnumwelt, z. B. bezüglich
 - Besonnung und Belichtung
 - Ruhezone (Wohnhöfe)
 - Ausstattung mit Infrastruktur (Spielflächen, Fußgängerzonen, Gemeinschaftseinrichtungen)
 - Flächen für ruhenden Verkehr
6. Auch wenn zur Zeit der Trend bei Sanierungen stark zur erhaltenden Objektsanierung geht, haben kleinere Flächensanierungen nach wie vor ihre Berechtigung; sie führen langfristig sogar zu besseren Ergebnissen und bieten eine Chance für eine neue Identität des Stadtteils.
7. Die Objektsanierung eines einzelnen Eigentümers bewirkt noch keine Aufwertung des gesamten Quartiers. Zusammenhängende Straßenabschnitte sind erforderlich. Sie können eine Initialzündung für das gesamte Gebiet sein und einem Abwenden der Eigentümer entgegenwirken.
8. Bei der Modernisierung sollte die zur Zeit vorhandene Perfektion abgebaut werden in bezug auf
 - engherzige Bebauungsplanfestlegungen
 - Standard
 - Wohnungszuschnitte (keine Grundrißoptimierung)
 Konstruktive Mängel müssen jedoch stets saniert werden.
9. Es darf keine Modernisierung um jeden Preis stattfinden. Eine Modernisierung erscheint dann vertretbar, wenn in der Regel (ausgenommen Baudenkmä-
ler) höchstens 70 v.H. der Kosten eines vergleichbaren Neubaus entstehen sowie die technische Lebensdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mindestens 50 Jahre betragen.
10. Die erhaltende Objektsanierung ist zeitraubender und arbeitsintensiver als der Neubau. In Karlsruhe sind von 6 Mitarbeitern des Sanierungsbüros 3,5 Personen in der Sozialplanung und Mieterbetreuung tätig, nur 2,5 Personen anteilig im Projektmanagement, der Finanzierung und städtebaulich-gestalterischen Oberleitung.
11. Eine zügige Durchführung ist erforderlich, um Zwischenfinanzierungskosten und soziale Eingriffe so gering wie möglich zu halten. Eine zu lange Sanierungsdauer führt zu einem Ausbluten der gewerblichen Nutzung (Vgl. Statistische Daten zum Projekt Karlsruhe).
12. Freiwilligkeit sollte oberstes Gebot sein. Von allen Beteiligten ist viel guter Wille erforderlich. Die technische Planung sollte – soweit möglich – durch eine individuelle Sozialplanung vor Ort begleitet bzw. überlagert werden. Den betroffenen Mietern müssen rechtzeitig und ausreichend Ersatzräume und Ersatzwohnungen zu verkraftbaren Mietkonditionen angeboten werden.
13. Gute Beispiele spornen an; Sanierungsträger und Gemeinden sollten deshalb Pilotprojekte initiieren.
14. Um einer Wohnungsverdrängung über die Miete entgegenzuwirken, sollten, wenn das Wohngeld nicht ausreicht, personenbezogene Mietrabatte gewährt werden.
15. Kommunaler Grundbesitz oder Grundstücke im Treuhandvermögen sind für die Mieterumsetzung als Manövriermasse erforderlich, auch wenn durch vorübergehende Leerstände Ansatzpunkte für Hausbesetzungen geboten werden.
16. Grundstückserwerbe binden erhebliche finanzielle Mittel bei der Sanierung. Sie sollten daher auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben (Erwerb nur, wenn nach Bebauungsplan erforderlich

bzw. bei berechtigtem Ankaufsverlangen – kein genereller Grunderwerb).

17. Die Kosten für Ordnungsmaßnahmen müssen von der öffentlichen Hand getragen werden, weil der private Eigentümer bereits durch den Aufwand der Baumaßnahme Modernisierung zusätzlich stark belastet wird.
18. Die bereits erfolgte Kürzung der Sanierungsförderungsmittel führt zu einer starken Verlangsamung der Maßnahmen.
19. Die erhaltende Erneuerung (Modernisierung) wird durch die Kürzung der Fördermittel bereits hart betroffen. Sollte der Bund die Steuervorteile (Sonderabschreibungen) für Modernisierungen beseitigen, käme die Privatinitiative bei der Modernisierung völlig zum Erliegen. Ohne die Mitwirkung privater Eigentümer und Investoren kann die Generationsaufgabe einer Sanierung aber nicht bewältigt werden.

Ich appelliere deshalb an alle Verantwortlichen in Bund, Ländern und Gemeinden, der Stadterneuerung – vor allem in den Ballungszentren – auch künftig Priorität einzuräumen und die dafür erforderlichen Mittel bereitzustellen bzw. die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten beizubehalten.

Kostenübersicht Stand 31.12.1980

Kostenart	förderungsfähige Gesamtkosten in Tsd. DM	%	bisher angefallene Kosten in Tsd. DM
1. Vorbereitende Untersuchungen	467	0,28	467
2. Weitere Vorbereitung der Sanierung			
2.1 Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit	217	0,13	178
2.2 Wettbewerbe, Gutachterverfahren, Bebauungspläne, Sanierungskonzepte	2.936	1,78	2.249
2.3 Sozialplan, Mieterentschädigung, Härteausgleich	171	0,10	154
3. Erwerb von Grundstücken	11.356*	6,87	9.501
4. Ordnungsmaßnahmen			
4.1 Bodenordnung	551	0,33	208
4.2 Umzug von Bewohnern und Betrieben	3.740	2,26	2.328
4.3 Beseitigung baulicher Anlagen	11.263	6,82	4.601
4.4 Erschließung	13.772	8,34	5.873
4.5 Sonstige Ordnungsmaßnahmen (z.B. Entschädigungen, Bausubstanzverlust, Härteausgleich, Bewirtschaftungsverlust, Untergangswerte)	40.141	24,29	27.184
5. Baumaßnahmen			
5.1 Neubau von Wohnungen, Bau von Ersatzwohnungen	—	—	—
5.2 Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Ausbau von Wohnungen	53.288	32,25	16.337
5.3 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude			
5.4 Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	3.159	1,91	1.083
5.5 Sonstige Baumaßnahmen (Parkierung)	8.985	5,44	—
6. Sonstige Sanierungsmaßnahmen			
6.1 Anderweitige Unterbringung von Betrieben, Änderung baulicher Anlagen von Betrieben	3.499	2,12	1.757
6.2 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Finanzierungsträger	—	—	—
7. Vergütung für Sanierungsträger	11.680	7,08	3.826
	165.225	100,00	75.746

Statistische Daten / Sanierung „Dörfle“ Karlsruhe

Flächen des Sanierungsgebietes			
- insgesamt		16,3 ha	
- Straßenflächen, Plätze (ohne Randstraßen)		4,8 ha	29,4 %
- Nettobauland		11,5 ha	70,6 %
		Wettbewerb (1970/71)	Bebauungsplan (1973)
Wohnen		206.300 qm	167.000 qm
Dienstleistung		103.100 qm	71.000 qm
Einzelhandel			45.000 qm
Öffentl. Einrichtungen		20.600 qm	37.000 qm
		330.000 qm	320.000 qm GFZ 1,96
	1960/61	1970/71	Zielvorstellung
Einwohner			
- insgesamt	6.546	3.159 (1974: 2.225)	5.500 (1977: 3.200) 1980: 3.500
- Personen über 65 Jahre	670	338	
- Ausländer	252	672	max. 600
- Studenten	300	406	500–600
Wohnungen			
- insgesamt	2.064	ca. 1.000	1800–1900 (1977: ca. 1.200)
- Zahl der Haushalte	2.709	1.989	
- Ein-Personen-Haushalte	1.146	1.375	
- Mehr-Personen-Haushalte	1.563	614	
Gewerbebetriebe			
	432	151	ca. 150 (1977: 93) 1980: 110
Gaststätten/Vergnügungsbetriebe			
	70	49	(1977: 32) 1980: 28/14 Bars

Kostenübersicht der Sanierung Karlsruhe ab 1971
Stand: 1978 (in Mio. DM)

Ausgaben	1971 – 1977 M	A–B	1978 – 1985 M	A–B	1971 – 1985 Gesamt
Unrentierliche Sanierungskosten*)	12.7	55.5	17.3	69.5	155.0
Abzüglich Erlöse aus Wiederverkäufen	2.2	1.3	9.7	28.6	41.7
Förderungsfähige Sanierungskosten	10.5	54.2	7.6	41.0	113.3

1) Hierzu zählen Vorbereitende Untersuchungen, Grunderwerb, Entschädigungen, Ordnungsmaßnahmen, Modernisierung, Vergütungen für Sanierungsträger.

Die Gesamtkosten von verteilen sich auf	113.3 Mio. DM
Bund	40.9 Mio. DM
Land Baden-Württemberg	36.2 Mio. DM
Stadt Karlsruhe	36.2 Mio. DM
gesamter unrentierlicher Sanierungsaufwand von 1961 bis 1985:	ca. 180 Mio. DM

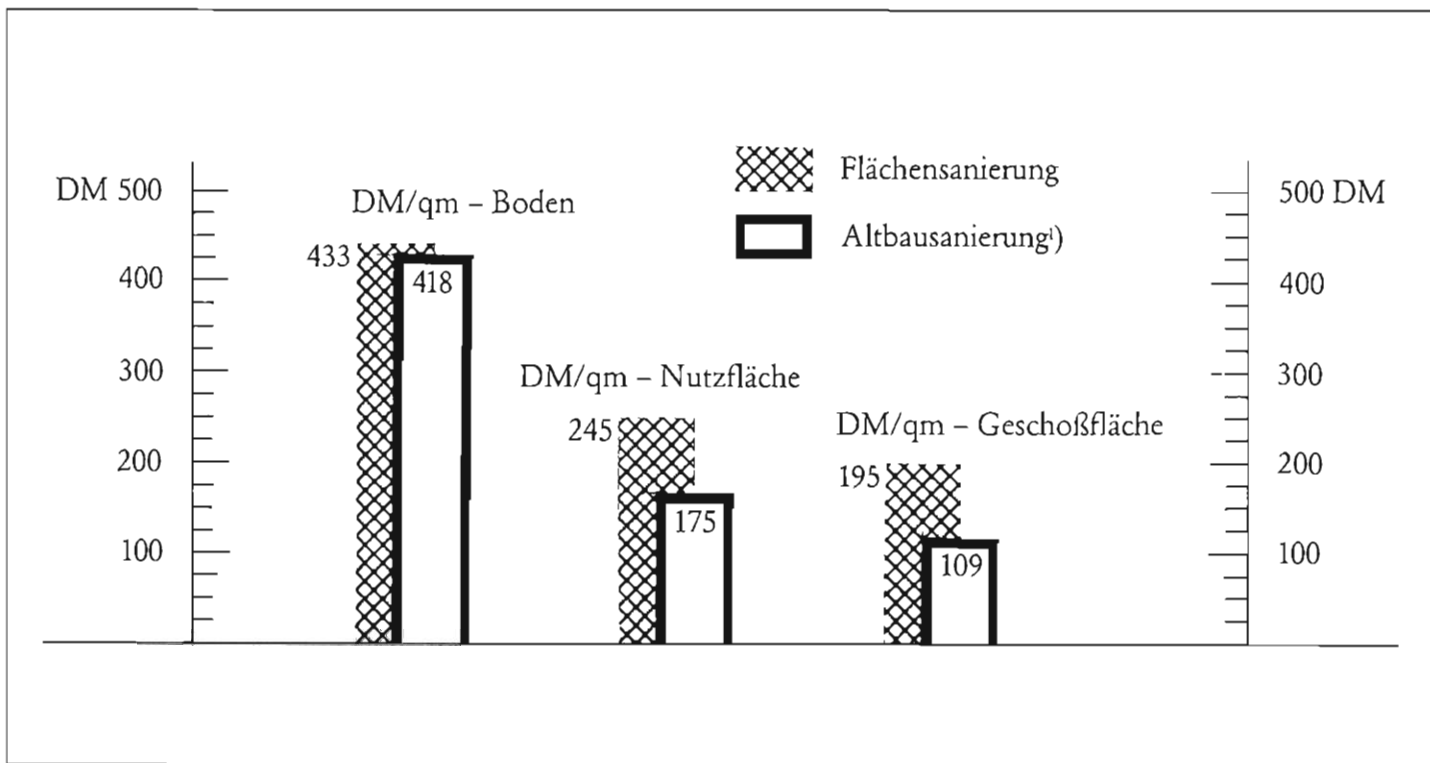
Betrugen die unrentierlichen Sanierungskosten bis zum Zeitschnitt 1970 etwa 65 Mio. DM, so verblieben danach noch weitere ca. 115 Mio. DM aus öffentlichen Mitteln zu finanzierende Kosten. Damit hat die Sanierung des „Dörfle“ insgesamt etwa 180 Mio. DM gekostet (darin sind private Investitionen nicht enthalten).

Anhand der Modellbereiche M 1 (erhaltende Erneuerung) und M2 (Flächensanierung) wurde ein Kostenvergleich angestellt, um den unterschiedlichen Bedarf an unrentierlichen Sanierungskosten aufzuzeigen. Dabei ergeben sich bei allen Vergleichseinheiten Vorteile für die erhaltende Erneuerung.

*) Zum Vergleich: 1960–1970 59,3 Mio. DM (ca. 90%)

*) Anmerkungen:

- ohne Bodenwert;
- ohne Wert der weiterverwendeten Bausubstanz
- häufig geringere technische Lebensdauer als bei Neubauten



Vergleich der unrentierlichen Sanierungskosten je Flächeneinheit

Private Investitionen

Die Notwendigkeit zur Mobilisierung privaten Kapitals, auf das sich eine Sanierungsmaßnahme insbesondere im gewerblichen Bereich stützen muß, wird aus dem erforderlichen Investitionsvolumen allein für die 17 Neubauvorhaben im Teilbereich AM von rund 305 Mio. DM deutlich.

Das gesamte Quartier AM war als erster Durchführungsabschnitt der Sanierung vorgesehen, dessen Wiederaufbau so zügig wie möglich abgewickelt werden mußte. Für die im Zeit- und Maßnahmenplan vorgesehene kurzfristige Fertigstellung fast des gesamten Bauprogramms sprachen triftige, den Sanierungserfolg nachhaltig beeinflussende Gründe.

Über die sozialen Aspekte unterschiedlicher Sanierungsansätze

Prof. Dr. Spiegel, Hamburg

Meine Damen und Herren, nach dem Programm dieser Veranstaltung sollen sich die Referenten und Teilnehmer mit der Frage auseinandersetzen, „welche Rolle neben der heute fast ausschließlich befürworteten ‚erhaltenden Stadterneuerung‘ in Zukunft einer umfassenderen Veränderungspolitik – heute als ‚Flächensanierung‘ in Verruf geraten – zukommen dürfte.“ Mir selbst ist dabei die Aufgabe zugefallen, „über die sozialen Aspekte unterschiedlicher Sanierungsansätze“ zu berichten. Es gilt also, Bilanz zu ziehen – soweit, wie der Historiker sagen würde, die Quellenlage es zuläßt. Diese „Quellenlage“ ist zwar nicht allzu üppig. Größere Sanierungsvorhaben, die schon seit längerer Zeit abgeschlossen sind und über die daher Wirkungsanalysen hätten durchgeführt werden können, gibt es noch nicht allzu viele. Außerdem sind Wirkungsanalysen aufwendig und teuer – und vielleicht möchte man es manchmal auch lieber gar nicht so genau wissen. Über die vielfältigen Hindernisse, die sich der Wirkungsforschung in den Weg stellen, ist inzwischen fast ebenso viel geschrieben worden wie über diese selbst. Beides gilt erst recht für eine Auswertung von Modernisierungsprogrammen, die in der Mehrzahl erst in den letzten Jahren angelaufen sind und allenfalls in ihren kurzfristigen Folgen untersucht werden konnten. Trotzdem ergibt das knappe Dutzend mehr oder minder umfangreicher Untersuchungen, die mir zur Verfügung standen, bei allen örtlichen Unterschieden ein ziemlich eindeutiges, beziehungsweise, um gleich ein Ergebnis vorwegzunehmen, in seiner Zweideutigkeit eindeutiges Bild.¹⁾

Aber auch in anderer Hinsicht muß die Möglichkeit, Bilanz zu ziehen, vorsichtig beurteilt werden: Keine Auswertung der Ziele und Auswirkungen von Maßnahmen der Stadterneuerung kann von den allgemeinen politischen, wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen abstrahieren, innerhalb derer diese Maßnahmen entstanden und durchgeführt worden sind. Gegenüberstellung und Vergleich haben also diese Rahmenbedingungen immer mit einzubeziehen, und zwar dop-

pelt dann, wenn daraus Lehren für die Zukunft gezogen werden sollen. Lehren für die Zukunft zu ziehen, das bedeutet schließlich noch, gewisse Hypothesen über die wirtschaftliche und soziale Entwicklung zumindest im nächsten Jahrzehnt einfließen zu lassen, jedenfalls soweit sie für Maßnahmen der Stadterneuerung von Bedeutung werden dürften.

Zunächst aber zu den Rahmenbedingungen, unter denen Flächensanierungen in der Vergangenheit konzipiert und durchgeführt und später in ihrer Berechtigung und Zweckmäßigkeit in Frage gestellt worden sind. Dabei geht es hier weniger um die sattem bekannte Tatsache, daß seit den ersten großen Flächensanierungen, die in ihrer Mehrzahl ja längst vor Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes geplant, wenn nicht beschlossen waren, die Baukosten erheblich gestiegen, die für den öffentlich geförderten, insbesondere den sozialen Wohnungsbau verfügbaren Mittel aber gesunken und die Zahl der jährlich fertiggestellten Sozialwohnungen drastisch zurückgegangen sind. Auch der Wandel der städtebaulichen Leitbilder und die Wiederentdeckung des Geschichtlichen sind, so sehr sie in vielen Städten zum Umdenken beigetragen haben mögen, heute nicht mein Thema. Worum es mir geht, sind Änderungen in den gesellschaftlichen Traditionen, Normen und Wertvorstellungen, aus denen heraus Abriß und Neubau begründet, der Standard, der dabei zugrundegelegt wurde, festgesetzt und soziale Härten, die sich im Verlauf von Sanierungsverfahren ergaben, für unvermeidlich und zumutbar angesehen worden sind. Derartige Änderungen betreffen

- die Vorstellung, das „Wohl der Allgemeinheit“ oder das „öffentliche Interesse“ – unbestimmte Rechtsbegriffe, die in der Bau- und Planungsgesetzgebung eine große Rolle spielen – könne eindeutig definiert und über diese Definition soweit Konsens hergestellt werden, daß auch die jeweils negativ Betroffenen die Notwendigkeit von Opfern einsehen und diese willig auf sich nehmen würden. Wie in allen Zeiten des Umbruchs stellen nicht nur Einzelne mit wachsen-

¹⁾ Vgl. Literaturliste im Anhang

dem Selbstbewußtsein ihr Wohl und Wehe dem Wohl und Wehe einer Allgemeinheit, in der sie sich nicht wiedererkennen, gegenüber. Wachsende Gruppen, wenn nicht Teile einer ganzen Generation, schließen sich dem an.

- die Definition städtebaulicher Mißstände, wie sie etwa im Städtebauförderungsgesetz enthalten ist. Dabei geht es nicht nur um die sogenannte Funktionssanierung, deren Ziele schon sehr bald in Mißkredit geraten und in vielen Städten durch Zweckentfremdungsverordnungen in Frage gestellt worden sind. Es geht auch um die Sanierung zur Herstellung „gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ – gelegentlich despektiertlich als Licht-, Luft- und Lokusideologie bezeichnet –, deren Begriff von „Gesundheit“ sich nur noch in Grenzbereichen als eindeutig definierbar erweist, im übrigen aber, und dies nicht nur in historischen Stadtkernen, einer Vielzahl sehr unterschiedlicher Interpretations- und Bewertungsmaßstäbe ausgesetzt wird.
- die Definition sozialer Mißstände, die zwar nicht im Gesetz enthalten ist, aber in einer Vielzahl programmatischer Erklärungen zutage tritt, die die Sanierungsbedürftigkeit begründen und die Sanierungsziele darlegen sollten. Immer wurde dabei ein hoher Anteil von Alten, Alleinstehenden, Armen und Arbeitern als „schlechte Sozialstruktur“ bezeichnet und damit zum sozialen Mißstand erklärt. Entsprechend wurde die „Verbesserung der Sozialstruktur“ oder auch die „Herstellung einer gesunden (oder ausgewogenen, wie es ebenfalls häufig heißt) Sozialstruktur“ zum Ziel der Sanierung erklärt – ohne daß jemals deutlich gemacht worden wäre, was denn eine „gute“ oder „gesunde“ Sozialstruktur sei und worin ihre besonderen Qualitäten für diejenigen, die sie bilden sollten, bestünden. Stattdessen wurde auf den städtischen Durchschnitt zurückgegriffen und dieser damit implizit zu einer „guten Sozialstruktur“ erklärt – so auch im Karlsruher Dörfle, wo bei den allgemeinen Grundsätzen für den Sozialplan der „Ausgleich

der als Mißstand definierten unausgeglichene Bevölkerungsstruktur (soziale Mischung)” an erster Stelle steht.

Auch wenn, sofern man genau hinsieht und hinhört, das Mißtrauen gegenüber Abweichungen der Bevölkerungs- und Sozialstruktur vom statistischen Durchschnitt nach wie vor Planungen und Programme durchzieht – vor allem, wenn die Abweichungen hinsichtlich des Alters nach oben, hinsichtlich der Schicht nach unten tendieren –, so ist doch bei Maßnahmen der Stadterneuerung inzwischen das Ruder herumgeworfen und die „Erhaltung der Sozialstruktur“ zum Ziel erklärt worden. Die überwiegende Mehrzahl der „Grundsätze für den Sozialplan“ beginnt heute mit dem Satz, daß niemand, der in einem Sanierungsgebiet wohnt und dort wohnen bleiben möchte, gegen seinen Willen gezwungen werden soll, das Gebiet zu verlassen. Die Zahl der Umsetzungen in andere Stadtteile ist damit in der Tat auch erheblich reduziert worden. Ob und in welchem Ausmaß die Struktur wirklich erhalten und nicht trotzdem – mehr oder weniger „freiwillig“ – umgezogen wird, hängt weitgehend von den finanziellen Konditionen ab, zu denen der Bevölkerung ein Verbleiben im Gebiet ermöglicht wird.

- das Denken in Gebieten, Strukturen, Entwicklungszielen, überhaupt in aggregierten oder relativ abstrakten Größen, das der Planung lange Zeit zueigen war und das erst langsam durch ein Denken in Individuen, Haushalten und Betrieben ergänzt wird. Auch wer die gängige Alternative „Bevölkerung als Objekt oder Subjekt der Planung“ für zu simpel hält, wird, wenn er sein Gedächtnis zu Rate zieht, kaum leugnen können, daß „die Bevölkerung“ oder „die Allgemeinheit“, in deren Namen und zu deren Wohl wir vor zehn oder fünfzehn Jahren Gesetze entworfen oder Planungen in Angriff genommen haben, eine zwar nach statistischen Merkmalen korrekt definierte, ansonsten aber ziemlich immaterielle Größe war, die erst, als sie lauthals gegen die ihr zugedach-

ten Wohltaten protestierte, an Fleisch und Blut gewann.

Geht man den tieferen Ursachen nach, die diesen Änderungen der gesellschaftlichen Traditionen, Normen und Wertvorstellungen zugrunde liegen, so stößt man sehr schnell auf Änderungen der sozialen und ökonomischen Strukturen, die mit diesen Traditionen, Normen und Wertvorstellungen verbunden sind. Das Städtebauförderungsgesetz, wie auch unsere Wohnungsbau-gesetze, stehen in der ebenso alten wie ehrwürdigen Tradition der Wohnungsreformbewegung, deren Wurzeln bis in die vierziger Jahre des vorigen Jahrhunderts reichen und die sich die Beseitigung der elenden und unwürdigen Wohnverhältnisse zum Ziel gesetzt hatte, denen vor allem die neu entstehende Industriearbeiterschaft unterworfen war. Dies war die „Zielgruppe“, auf die hin sozial engagierte Architekten, Städtebauer und Wohnungsreformer ihre Grundrisse und Finanzierungsmodelle entwarfen. Später kamen die kleinen Beamten und Angestellten hinzu, und nach dem Zweiten Weltkrieg wurde alles dies, unter Hinzunahme von Teilen des unteren Mittelstandes, zu den „breiten Schichten der Bevölkerung“ zusammengefügt, für deren Wohnungsversorgung sich der Staat verantwortlich fühlte. Man muß sich darüber im klaren sein, daß diese „breiten Schichten“ zwar trotz oder gerade wegen ihrer soziologischen Heterogenität durchaus noch existieren, aber keineswegs mehr die Gruppen darstellen, die am dringlichsten staatlicher Hilfe bedürfen. Diese sind soziologisch noch weit heterogener, und zumindest in Teilen sind sie in ihren Wohnvorstellungen, auch in dem, was sie für eine Wohnung auszugeben bereit und in der Lage sind, an ganz anderen Maßstäben orientiert, als es die „breiten Schichten“ zuletzt waren und sind. Wer jemals die völlige Verständnis-, wenn nicht gar Sprachlosigkeit miterlebt hat, mit der sich gestandene und noch in der vollen Tradition der Wohnungsreform stehende Politiker oder Planer und jüngere, keineswegs nur junge, Leute begegnen, die in den jahrzehntelang

gescholtenen Mietskasernenvierteln der Gründerzeit ihre einzige Chance sehen, sich eine Wohnung nach ihren Bedürfnissen, ihrem Geschmack und ihren Möglichkeiten zusammenzubasteln; wer je (heimkehrwillige) Ausländer angesichts erhöhter Mieten hat sagen hören „Wenn wir darauf verzichten müssen, zu sparen, dann ist es eigentlich sinnlos, hier zu sein. Wir können es vor uns und unserer Familie nicht verantworten, nur für unseren Unterhalt zu arbeiten“, dem wird der Bruch der Traditionen, den die Veränderung der „Zielgruppen“ zur Folge gehabt hat, in seiner vollen Tragweite deutlich.

Ich glaube also nicht, daß der Übergang von der Flächensanierung zur erhaltenden Erneuerung oder zu größeren Anteilen von Objektsanierung, Modernisierung, auch Modernisierung bescheideneren Standards, ähnlich wie die „gegliederte und aufgelockerte“ oder die „urbane und verdichtete“ Stadt, nur eine städtebauliche Mode ist. Ich glaube vielmehr, daß er sehr eng mit sehr tiefgreifenden Änderungen in den politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen verbunden ist, in denen wir leben. Und ich glaube, daß diese Änderungen sich in den kommenden Jahren nicht abschwächen, sondern eher verstärken werden. Hierzu einige Gesichtspunkte:

1. Auch wenn sich das gegenwärtige Konjunkturtief mit seinen immer erschreckenderen Arbeitslosenzahlen wieder auffüllen und einem bescheidenen Hoch Platz machen sollte, wird sich die Differenzierung der Arbeiterschaft in eine gesuchte, gut verdienende, gut abgesicherte Facharbeiterschaft, die zunehmend eigene Häuser im Umfeld der Städte bewohnt, eine angelemte Arbeiterschaft, deren finanzielle Situation und Sicherheit weitgehend von der Situation und Sicherheit der Betriebe, in denen sie beschäftigt ist, abhängt, und eine wesentlich weniger gut verdienende, vor allem aber mit einem hohen Arbeitsplatzrisiko belastete ungelernete Arbeiterschaft, die auf billige Mieten im Geschoßwohnungsbau, sei es im Altbau oder im Sozialen Wohnungsbau der ersten

- Nachkriegszeit, angewiesen bleibt, fortsetzen.
2. Ob und inwieweit alle Jugendlichen, die in den nächsten Jahren ihre Ausbildung abschließen, einen Arbeitsplatz finden werden, ist offen. Daß die Jugendarbeitslosigkeit höher sein wird als in der Vergangenheit, ist kaum auszuschließen, wenn man in Rechnung stellt, daß zur Aufnahme der geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit nicht nur alle vorhandenen Arbeitsplätze erhalten, sondern Millionen von neuen geschaffen werden müßten. Am 1.1.1980 standen rund 5,7 Millionen Deutschen im Alter von 55 bis 65 Jahren, von denen in den nächsten zehn Jahren Arbeitsplätze freigemacht werden, rund 9,5 Millionen Kinder und Jugendliche im Alter von 10 bis 20 Jahren gegenüber, die in der gleichen Zeit Arbeitsplätze suchen werden. Erst die heute unter 10 Jahre alten Kinder werden wieder bessere Chancen haben. Trotzdem werden auch diejenigen unter den 9,5 Millionen, die (noch) nicht dauerhaft in den Arbeitsprozeß eingegliedert werden können, auf die Gründung eines eigenen Hausstandes nicht verzichten wollen, dafür aber nur sehr bescheidene Mittel zur Verfügung haben.
 3. Es ist nicht anzunehmen, daß alle die, die keinen regulären Arbeitsplatz finden, sich mit längerdauernder Arbeitslosigkeit zufrieden geben werden. Wir wissen alle, und haben es am Beispiel der türkischen Flickschuster, Änderungsschneider u.ä. gesehen, daß es auch und gerade in hochindustrialisierten Staaten eine Nachfrage nach Arbeit gibt, die im Rahmen der gängigen Betriebs- und Tarifstrukturen nicht befriedigt wird, weil ihr Preis zu hoch ist. Hierdurch sind Marktnischen entstanden, in die zunächst – und behindert durch eine Vielzahl von Vorschriften – Ausländer vorgestoßen sind. Inzwischen sind auch bei den Deutschen neue „Grauzonen des Erwerbsverhaltens“, wie es die Bundesanstalt für Arbeit nennt, entstanden, die zunächst von arbeitslosen oder an „alternativen“ Arbeitsformen interessierten Hochschulabsolventen entdeckt, inzwischen aber auch von anderen sogenannten „Jungerwachsenen“ praktiziert werden, ohne daß – mangels statistischer Kategorien und Erhebungen – ihre quantitative Bedeutung auch nur annäherungsweise abgeschätzt werden könnte. Man hat sich daran gewöhnt, sie unter dem Begriff der „Neuen Selbständigen“ zusammenzufassen, ob sie nun handwerklich, pädagogisch, künstlerisch oder händlerisch tätig sind. Hier sind sie deswegen interessant, weil sie häufig Wohnungen oder Gebäude nachfragen, in denen Wohnen und Arbeiten wieder miteinander zu verbinden sind, und weil sie, wenn sie gewerbliche Räume nachfragen, nur Mieten zahlen können, wie sie im gewerblichen Altbau die Regel sind; schließlich weil sie, wenn sie nicht aufs Land ziehen, in der Regel innerstädtische Standorte bevorzugen. Daß auch Teile des traditionellen Gewerbes auf Altbauten und Altbbaumieten angewiesen bleiben, und zwar nicht nur auslaufende, sondern auch und gerade neu beginnende Betriebe, ist inzwischen so weit bekannt, daß es hier nur in Erinnerung gerufen zu werden braucht.
 4. Es ist ungewiß, ob sich die Differenzierungsprozesse, die auch innerhalb der ausländischen Arbeitskräfte zu beobachten sind und die zu einer allmählichen Abwanderung der besser verdienenden, besser ausgebildeten und kleineren Haushalte in deutsche Standards führen, fortsetzen werden. Die Arbeitslosenquote unter Ausländern steigt überdurchschnittlich und die Möglichkeiten, das niedrigere Individualeinkommen durch vermehrte Erwerbstätigkeit anderer Familienmitglieder auszugleichen, dürften sich verringern. Die Mehrzahl der Ausländer wird also auf den billigen Altbau angewiesen bleiben.
 5. Gewiß ist, daß – von Ausnahmen abgesehen – die zweite Generation der Ausländer, vor allem die erst in den letzten Jahren im Zuge der Familienzusammenführung hinzugekommenen „Zusteiger“, schlechtere Startchancen haben werden als ihre Väter und Mütter. Das Heiraten wird ihnen ein zivilisierter Staat trotzdem nicht verbieten können. Ein nicht

unbeträchtlicher Teil der rund 390.000 Ausländer, die heute (1980) zwischen 15 und 21 Jahre alt sind, wird also in den nächsten Jahren als Nachfrager billiger und billigster Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt erscheinen.

6. Wir wissen, daß in den kommenden Jahren die geburtenstarken Jahrgänge der Nachkriegszeit nicht nur auf den Arbeits-, sondern auch auf den Wohnungsmarkt drängen werden, als Studenten, als „Azubis“, als Berufsanfänger, als Einzelne, in legalisierten oder nicht legalisierten Partnerschaften, in Wohngemeinschaften. Was sind, zunächst unabhängig von ihrer Erwerbssituation und ihrer Zahlungsfähigkeit, ihre Wohnvorstellungen und ihre Wohnideale? Im Sommer dieses Jahres wurde von der Öffentlichen Bausparkasse Hamburg eine Befragung von 4.075 jungen Hamburgern zwischen 16 und 25 Jahren durchgeführt. Dabei ergab sich, daß, bei mit zunehmendem Alter und Eheschließung steigender Tendenz, insgesamt 56 % der Befragten gern im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung wohnen würden, darunter 47 % im Einfamilienhaus, und daß bei Wohnungsknappheit und solange sie ihre Wünsche nicht realisieren können, 58 % den renovierungsbedürftigen Altbau zum Selbstherrichten als Zwischenlösung vorziehen würden.

Man mag solchen Ergebnissen, wie allen Wohnungsbefragungen, mit einiger Skepsis gegenüberstehen. Man sollte jedoch die darin zutage tretenden Tendenzen ernster nehmen, als man es vielfach bisher getan hat. Jahre-, wenn nicht jahrzehntelang, haben wir den in allen solchen Befragungen geäußerten Wunsch nach dem Eigenheim damit abgetan, daß die Befragten, auf die Kosten hingewiesen, doch realistisch genug seien, mit der Geschoßwohnung vorlieb zu nehmen. Inzwischen stehen wir vor der Situation, daß wer nur kann, die aufgetürmten Geschoße wieder verläßt und entweder unter größten Opfern doch das erträumte Eigenheim kauft oder baut oder sich eine Wohnung im

drei-, höchstens viergeschossigen Mietshaus sucht. Auch die jungen Hamburger wollen nur zu 7 % im „großen Mehrfamilienhaus“, nur zu 2 % im Hochhaus wohnen.

Meine Damen und Herren, ich glaube, daß kein Weg an der Erkenntnis vorbeiführt, daß die Nachfrage nach billigem Wohnraum nicht ab-, sondern zunehmen wird, ob er sich nun im Altbau befindet, im sozialen Wohnungsbau der ersten Nachkriegszeit oder ob Neubau- oder modernisierte Altbauwohnungen so weit heruntersubventioniert werden können, daß auch sie noch in diesem Sinne billig sind. Zu den drei alten A's, die Katrin Zapf schon 1969 als typisch für den Altbau ermittelte – Arme, Alte, Arbeiter –, ist noch die große Zahl der Ausländer hinzugekommen, und neuerdings, als fünftes A, die Alternativen, worunter sich sicher auch ein guter Teil junger Leute befindet, die nur milde und vorübergehend alternativ leben wollen, sowie die Studenten, für die nicht genügend Wohnheimplätze zur Verfügung stehen. Auch wenn man die pessimistischen Prognosen mancher Ökonomen, daß sich bei uns in den achtziger Jahren ein neues Subproletariat entwickeln (oder ein latent bereits vorhandenes manifest werden) würde, erst einmal dahingestellt sein läßt: will man nicht nur für die Vergangenheit Bilanz, sondern auch für die Zukunft Schlüsse ziehen, so wird man von den heute schon sichtbaren demographischen, wirtschaftlichen und sozialen Zeichen der Zeit nicht abstrahieren können. –

Flächensanierung oder erhaltende Erneuerung – was unterscheidet sie aus der Sicht und Interessenlage der Bewohner?

- Flächensanierungen können, jedenfalls so wie sie in der Vergangenheit häufig praktiziert worden sind, die Umwelt bis zur völligen Unkenntlichkeit verändern. Niemand würde, nach zwanzigjähriger Abwesenheit nach Karlsruhe zurückgekehrt und mit verbundenen Augen in die Markgrafenstraße geführt, diese wiedererkennen, niemand den Pinnaßberg in Hamburg

oder den Vinetaplatz in Berlin. Bei erhaltender Erneuerung wird zwar ebenfalls häufig entmischt und entkernt, die bauliche Grundstruktur bleibt aber erhalten.

- Bei Flächensanierungen ist die Umsetzung in eine andere Wohnung unvermeidlich. Nicht unvermeidlich ist die Umsetzung in ein anderes Quartier. Wo die andere Wohnung liegt, hängt weitgehend von den politischen Zielen der Gemeinde ab („Verbesserung“ oder „Erhaltung“ der Sozialstruktur), vom vorhandenen Ersatzwohnungsbestand und vom Fortgang der Sanierung, in deren späteren Phasen zunehmend Neubauwohnungen im Quartier zur Verfügung gestellt werden können. Bei erhaltender Erneuerung kann, je nach dem Ausmaß der Objektsanierungen und nach dem Grad und Standard der Modernisierung, häufiger die alte Wohnung beibehalten oder im Quartier umgezogen werden. In dieser Beziehung gleichen sich die Unterschiede allerdings an. In Berlin ist in den letzten Jahren auch bei Flächensanierungen fast nur noch im gleichen Quartier umgesetzt worden. Auf der anderen Seite garantiert auch erhaltende Erneuerung nur theoretisch den Verbleib in der alten Umgebung. Entscheidend ist die Höhe der zusätzlichen Belastungen, die auf die Bewohner zukommen.
- Flächensanierungen sind häufiger mit einer Umsetzung in Neubauwohnungen verbunden. Insofern sind auch die Differenzen zwischen der alten und der neuen Miete in der Regel größer als bei erhaltender Erneuerung, bei der der Anteil der Modernisierungen höher ist und auch eher der Standard variiert und damit eine weitere Verringerung der Differenz bewirkt werden kann.
- Flächensanierungen sind in weit stärkerem Ausmaß als erhaltende Erneuerung mit rein verfahrensbedingten Mängeln verbunden, vor allem dann, wenn die Sanierungsgebiete groß und die Vorbereitungs- und Durchführungszeiten entsprechend lang sind. Desinvestitionen, Verwahrlosung und Verfall, Einzug oder

Einweisung einer Übergangsbevölkerung, meist Ausländer, Auszug oder Schließung der Geschäfte, deren Kundschaft Tag für Tag weniger wird, lassen sich kaum vermeiden. Daß es so etwas wie „Letztmieter“ gibt, die am Ende nur noch mit undichten Dächern, Fenstern und Türen, frostzersprungenen Leitungen und Ungeziefer traurige Nachbarschaft pflegen, dürfte ebenfalls auf Flächensanierung beschränkt sein. Eine Modernisierungserwartungshaltung, die Investitionen verhindert und die Bewohner entsprechend belastet, gibt es zwar auch – vor allem, wenn öffentliche Mittel für die Modernisierung zu erwarten sind –, hier muß aber schon das Eigeninteresse des Besitzers darauf gerichtet sein, sein Haus nicht so weit verkommen zu lassen, daß zuviel an unrentierlichen Kosten an ihm hängen bleibt.

Wie und in welchem Ausmaß spiegeln sich diese Unterschiede auch in den vorliegenden Wirkungsanalysen wider?

Wie sich schon beim Übergang von der „Verbesserung“ zur „Erhaltung“ der Sozialstruktur zeigte, konzentrierte sich die Kritik an der Sanierungspraxis zu Beginn vor allem auf die zwangsweise Umquartierung der in einem Sanierungsgebiet lebenden Bevölkerung in andere Stadtteile, oft an den Stadtrand. Diese Kritik konnte und kann sich auch heute noch darauf berufen, daß in der Tat der überwiegende Teil der Betroffenen, nach ihren Wünschen befragt, in ihrem Gebiet wohnen bleiben möchte. In der Regel sind es 70 – 90 %. Ausnahmen ergeben sich vor allem dann, wenn das Gebiet bereits erheblich heruntergekommen oder, etwa durch den massiven Zuzug von Ausländern, den alten Bewohnern fremd geworden ist. Dies war zum Beispiel in Berlin-Kreuzberg (SO 36) der Fall, wo nur noch die Hälfte der befragten Deutschen im Gebiet wohnen bleiben wollte. Bei den Ausländern waren es schon zwei Drittel.

Die starke Gebietsbindung ist weniger leicht zu erklären, als es zunächst den Anschein hat. Kontakte zu

Verwandten, Freunden und Bekannten, die im gleichen Gebiet wohnen, spielen eine Rolle, werden aber auch nach einem Umzug in der Mehrzahl der Fälle aufrecht-erhalten, wenn auch häufig ein Formwandel vom „Kurz-mal-vorbeischauen“ zu regelrechten Besuchen stattfindet. Stärker betroffen sind Nachbarschaftskontakte, die nach einer Umsetzung jedenfalls in den ersten Jahren wesentlich distanzierter sind als vorher. Erst nach vier bis fünf Jahren scheint zumindest bei denen, die überhaupt zu Nachbarschaftskontakten disponiert sind, die Schwelle zu engeren, auch freundschaftlichen Kontakten überschritten. Wenn nach den „schlimmsten Umsetzungsfolgen“ gefragt wird, rangiert das distanziertere Nachbarschaftsverhältnis allerdings erst hinter den finanziellen Belastungen, dem Verlust der vertrauten Umgebung, der Ungewißheit vor der Umsetzung und der Mühsal des Umzuges an fünfter Stelle. Dies darf allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, daß dort, wo die Nachbarschaftskontakte vor dem Umzug sehr eng waren, besonders bei alten Leuten, die oft seit ihrer Kindheit im Gebiet gewohnt haben, sie auch von existentieller Bedeutung sind, vor allem, wenn keine alternativen Kontaktmöglichkeiten in Familie, Beruf, Vereinen o.ä. vorhanden sind, und nicht ohne Hilfestellung entzogen werden dürfen.

Bei der Mehrzahl der Bewohner beruht die Bindung an ein Gebiet jedoch in erster Linie auf einer allgemeinen Vertrautheit, die sowohl das äußere Erscheinungsbild als auch Ort und Art der gewohnten Verrichtungen (das „Gewußt wo“) als auch die Kenntnis und das Verständnis einer Vielzahl von Zeichen und Symbolen umfaßt. Welcher Stellenwert dabei der Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes zukommt, hängt sehr von den jeweiligen Umständen ab. Jedenfalls war die Beurteilung auch bei einer völligen Umgestaltung des Gebietes oder bei der Umsetzung in einen anderen Gebietstyp keineswegs nur negativ. Das Leitbild der „aufgelockerten“ und „durchgrüneten“ Stadt hat offenbar so tiefe Wurzeln geschlagen, daß auch eine totale Auflösung der Blockbebauung, wenn sie nur geringere

Dichten, ein „besseres Aussehen“ der Häuser und „mehr Grün“ brachte, akzeptiert wurde. Kritik kommt vor allem auf, wenn die neue Bebauung monoton oder einförmig wirkt. Dann wurde darauf hingewiesen, daß die alten Häuser mehr Individualität, eine „persönliche Note“, besessen hätten. Umsetzungen in andere Gebietstypen bringen allerdings dann zusätzliche und kaum mehr zu verarbeitende Härten mit sich, wenn mit dem Wechsel der Wohnung und der Wohnumgebung auch ein Wechsel des gesamten Lebensstils erzwungen wird. Dies war zum Beispiel bei der Umsetzung aus Zeckenkolonien in Geschloßwohnungen der Fall, wo mit dem Verlust der Wohnung der Verlust von Garten, Werkstatt, Brieftauben, Kaninchen, des gesamten erweiterten Lebensraumes, den das Ein- oder Zweifamilienhaus bietet, verbunden war.

Insgesamt erweisen sich auch starke Gebietsbindungen inzwischen deswegen als weniger problematisch, weil heute die Mehrzahl der Haushalte, die die Wohnung wechseln müssen, auf ihren Wunsch im Gebiet selbst umgesetzt werden, in Linden-Nord waren es 76 %, in Berlin (1977) 82 %, davon 49 % „ganz in der Nähe“, 33 % im gleichen Stadtbezirk. Der totale Bevölkerungsaustausch, wie er in den ersten Jahren praktiziert und teils baulich, teils sozialpolitisch begründet wurde, gehört der Vergangenheit an. Insofern bestehen auch kaum noch Unterschiede zwischen Sanierungs- und Modernisierungsgebieten – wohl aber zwischen öffentlich und privat durchgeführten Modernisierungen: in Hannover, im Spannhagengarten einer alten Handwerkersiedlung aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg, wo nach einem Eigentümerwechsel durchgreifend modernisiert und die Wohnungen anschließend an Einzeleigentümer verkauft, zum Teil von diesen für DM 7.50/qm (warm) weitervermietet wurden, waren am Ende nur noch 12 der 182 Altmietler vorhanden. An derartigen Beispielen erweisen sich die – bei aller Kritik im einzelnen – positiven Auswirkungen förmlich geregelter Verfahren.

Wenn trotzdem die Kritik an der Sanierung nicht lei-

ser, sondern lauter geworden ist, so wegen gewachsener anderer Belastungen, insbesondere der inzwischen weit stärker ins Gewicht fallenden Erhöhung der Wohnkosten, denen überdies ebenfalls ein Verdrängungseffekt zugeschrieben wird. Dabei wird die Verbesserung der Wohnverhältnisse von niemandem bestritten, auch nicht von den Betroffenen selbst. Ausstattung und Komfort der neuen oder modernisierten Wohnung werden hoch gelobt, die Vorteile der sanitären Einrichtungen, der Einbauküche, der Doppelfenster, auch und gerade der Zentralheizung werden überschwänglich geschildert. Skepsis wird am ehesten dort laut, wo Bad und Küche schon vorher auf eigene Kosten eingebaut worden waren und die Vorteile einer Modernisierung von oben und außen daher weniger einsichtig sind. Daß die Ansprüche hoch sind, zeigt sich auch daran, daß „Pfusch“ oder „Schlamperei“ schnell bemerkt, etwa über Putz verlegte Leitungen, knarrende Dielen entschieden moniert werden. Kritik gab es, wie bei der Nachuntersuchung in Linden-Süd festgestellt wurde, „eher bei denen, deren Wohnstandard sich wenig verbessert hat, auch wenn die Miete dann nicht so hoch war, als bei denen, die in beidem einen merklichen Sprung gemacht haben.“ Man könnte auch sagen: wenn schon der ganze Umstand, und wenn schon Mieterhöhungen, dann soll jedenfalls etwas dafür geboten werden. Oder: lieber in der alten Wohnung bleiben und sich diese nach eigenen Vorstellungen und Möglichkeiten herrichten als eine Modernisierung zweiter Klasse von Staats wegen. Generationsspezifische Unterschiede deuten sich jedoch an: schon 1976 zeigte sich bei der Beratung in den Berliner Sanierungsverwaltungsstellen, daß vor allem jüngere Umsetzmieter sich stärker für große Altbauwohnungen mit Ofenheizung interessierten als für modernisierte Wohnungen.

Wenn trotz der überwiegend positiven Beurteilung der neuen oder modernisierten Wohnung oft von der „Janusköpfigkeit“ der Sanierung gesprochen wird, wenn in einer der Berliner Folgeuntersuchungen eine Kapitelüberschrift lautet „Die Umsetzung zwischen Glück und

Tragödie“, so ist es weitaus am häufigsten die Diskrepanz zwischen dem „Glück“ der neuen, warmen, komfortablen Wohnung und der „Tragödie“ der finanziellen Mehrbelastungen, die damit gemeint ist. In fast allen untersuchten Gebieten oder Fällen haben die Mieten vor der Sanierung oder Modernisierung unter 200 DM gelegen, im Wedding zu 75 %, in Kreuzberg zu 70 %, bei den Berliner Umgesetzten zu 90 %, in Linden-Süd und in Elberfeld-Nord ebenfalls etwa zu 90 %. Mit ebensolcher Regelmäßigkeit steigen sie nach der Umsetzung in eine Neubau- oder modernisierte Altbauwohnung etwa auf das Doppelte, bei den unteren Preisklassen, bei den Altbauwohnungen von weniger als 100 DM, teilweise auf das Dreifache. Im Endeffekt zahlen im Wedding 60 % der umgesetzten Haushalte mehr als 250 DM, in Kreuzberg 73 % mehr als 200 DM, 50 % mehr als 300 DM, in Elberfeld-Nord 58 % mehr als 200 DM. Von den (deutschen) Berliner Umgesetzten hatten 42 % Mietsteigerungen von mehr als 150 DM zu tragen, dies alles noch ohne die im Zuge der degressiven Abschreibungen zu erwartenden Mieterhöhungen. Lediglich in Linden-Süd zahlten auch nach der Umsetzung nur 33 % der Mieter mehr als 200 DM. Hinzu kommen deutlich erhöhte Nebenkosten, die im allgemeinen noch einmal etwa 25 % der Kaltmiete ausmachen und, im Gegensatz zur alten Ofenheizung, nicht beeinflussbar sind – auch wenn man sparen muß oder möchte. Obwohl selten exakte Vergleiche zwischen den Warmmieten „vorher“ und „hinterher“ möglich sind, dürften die erhöhten Nebenkosten erheblich ins Gewicht fallen. In Linden-Süd zum Beispiel stiegen beim Umzug in modernisierte Altbauwohnungen die Kaltmieten nur von durchschnittlich 165 DM auf durchschnittlich 205 DM, die Warmmieten aber von durchschnittlich 185 DM auf durchschnittlich 270 DM.

Im Vergleich zu den Unterschieden zwischen „vorher“ und „hinterher“ scheinen, da es sich vor allem beim sozialen Wohnungsbau, aber auch bei manchen Modernisierungsprogrammen um „administrierte“, d.h. politisch gesetzte Mieten handelt, die Unterschiede zwi-

schen den hinterher gezahlten Neubaumieten und den modernisierten Altbaumieten auf den ersten Blick nicht allzugroß. Als in Berlin die Bewilligungsmiete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau DM 4.90/qm betrug, betrug die Miete bei im Zuge des Zukunftsinvestitionsprogramms modernisierten Wohnungen in der Regel DM 3.80/qm, ohne Zentralheizung DM 3.30/qm. Bei geringem Einkommen kann jedoch eine Mietdifferenz von 80 – 100 DM gerade die Grenze zum nicht mehr Zumutbaren überschreiten.

Mindestens ebenso wichtig wie die absolute Höhe der Miete sind die Mietbelastungsquoten und die subjektive Beurteilung der neuen Mieten durch die Bewohner. Dabei zeigt sich, daß bei den Berliner Untersuchungen jeweils etwa 60 % der Befragten die neue Miete als angemessen, in wenigen Fällen auch als preisgünstig bezeichneten, etwa 40 % jedoch als zu teuer oder viel zu teuer. Obwohl dort andere Antwortkategorien gebildet wurden und die Wortwahl gerade bei Fragen der subjektiven Einschätzung von erheblicher Bedeutung sein kann, scheint es doch, daß die finanziellen Auswirkungen der Sanierung in Linden von den Bewohnern auch subjektiv günstiger beurteilt werden. Jedenfalls fanden dort nur 8 % der Befragten die neue Miete zu hoch, 18 % fanden sie nicht zu hoch, 73 % „gerade noch tragbar“.

Die Beurteilung der Mietbelastung steht in engem Zusammenhang nicht nur mit der absoluten Höhe der Miete, sondern auch mit der Mietbelastungsquote. Diese war in der Regel vor Beginn der Sanierung oder Modernisierung außerordentlich niedrig und lag, auf die Kaltmiete bezogen, häufig noch unter 10 %. Eine Verdoppelung ist daher nichts Ungewöhnliches. Leider geben, da die alte sozialpolitische Norm von 20 – 25 % des Nettohaushaltseinkommens für die Warmmiete gilt und diese gern als Orientierungswert herangezogen wird, die Untersuchungen, die überhaupt Mietbelastungsquoten berechnen, diese meist nur für die Warmmiete an. So hatten die im Wedding Umgesetzten zu 35 % in der neuen Wohnung 25 – 30 % ihres Einkom-

mens für die Warmmiete aufzuwenden, 19 % mehr als 30 %. Die erhöhte Belastung wurde auch nur zum Teil durch Wohngeld aufgefangen: von den 85 Haushalten, die eine Quote von mehr als 25 % hatten, erhielten nur 41 Wohngeld. Auch bei der ZIP-Modernisierung in Kreuzberg kamen 48 % der in eine modernisierte Wohnung Umgezogenen auf eine Quote von 25 – 30 %, 33 % sogar auf eine Quote von mehr als 30 %. Hier wurden die Mehrbelastungen sogar noch zu einem geringeren Anteil durch Wohngeld aufgefangen. Auch wenn man davon ausgehen kann, daß nicht alle Wohngeldberechtigten auch entsprechende Anträge stellen (dies sicherzustellen, wäre allerdings auch Aufgabe der Sanierungsberatungs- und -betreuungsstellen), deuten sich hier Lücken im Wohngeldsystem an, denen genauer nachgegangen werden müßte.

Zu der Mehrbelastung durch die Miete kommen Belastungen durch

- Verlust der in die alte Wohnung investierten Eigenmittel
- Umzugskosten
- Ausgaben für Neuanschaffungen.

Art und Höhe dieser Belastungen hängen in erheblichem Ausmaß von örtlichen Regelungen ab. In Berlin erwies sich als besonderes Ärgernis, daß Investitionen in die alte Wohnung, die vor mehr als sieben Jahren getätigt worden waren, überhaupt nicht entschädigt wurden. Die Transportkosten für Möbel und Hausrat wurden zwar fast überall voll abgeglichen, schon die Erstattung der Kosten für den Einsatz von Packern – bei alten Leuten ohne hilfsbereiten Anhang fast unerlässlich – wurde aber sehr unterschiedlich gehandhabt. Auch Gardinen- und Topfgeld wird offenbar in sehr unterschiedlicher Höhe bezahlt. Überhaupt nicht erstattungsfähig ist die Anschaffung neuer Möbel, Teppiche u.ä.. Gerade diese wird durch den Umzug in die „schöne neue Wohnung“, in der sich die alten Sachen, selbst wenn sie hineinpassen, leicht schäbig ausmachen, in besonderem Ausmaß herausgefordert. In Abhängigkeit vom Alter, der Höhe des Haushaltseinkommens und der Tatsache,

ob es sich bei der neuen Wohnung um eine Neubau- oder eine modernisierte Wohnung handelt, wurden teilweise beträchtliche Summen für derartige Neuanschaffungen ausgegeben, im Wedding zu 40 % über 10.000 DM.

Fragt man, wie die erhöhten Kosten finanziert wurden, so wurden für die Anschaffungen in der Regel Ersparnisse herangezogen, Ratenkäufe und Kreditaufnahme bei Banken kamen jeweils nur bei 10 – 15 % der Befragten vor; die höhere Mietbelastung führt am häufigsten zu einer Verringerung der Sparquote und zu Einsparungen in anderen Bereichen (Urlaub, größere Anschaffungen). Mitarbeit der Frau oder Mehrarbeit des Hauptverdieners kamen jeweils in 5 – 10 % der Fälle vor. Daß der Arbeitsplatz gewechselt wurde, blieb eine Ausnahme. Inwieweit derartige Budgetkorrekturen auf Dauer als so belastend empfunden werden, daß wieder in eine billigere Wohnung umgezogen wird, läßt sich zur Zeit noch nicht absehen, zumal weitere Korrekturen durch vorprogrammierte Mieterhöhungen erst noch bevorstehen.

Insgesamt ist das Bild der finanziellen Auswirkungen für vielfältige Interpretationen offen. Man kann ebenso auf die große Zahl derer verweisen, für die sie keine oder nur vorübergehende Einschränkungen mit sich bringen, wie auf die kleinere Zahl derer, die existentiell betroffen sind. Alle Quoten, Durchschnittswerte, Indexbildungen, auch die Unterschiede zwischen Neubau- und modernisierten Altbauwohnungen, können nur Tendenzen andeuten, sagen hier besonders wenig über den individuellen Fall, der außerordentlich vielschichtig gelagert sein kann.

Zusätzliche – und sicher in größerem Ausmaß vermeidbare – Härten bringt das Sanierungs- und Modernisierungsverfahren mit sich. Dies kommt schon darin zum Ausdruck, daß oft die Umsetzung als solche negativer beurteilt wird als das Umsetzungsergebnis, d.h. die neue Wohnung oder die neue Wohnumwelt. Dabei spielen eine Rolle

– die lange Unsicherheit über den Umsetzungstermin,

der oft immer wieder verschoben wird, vom August auf den Dezember, vom Dezember auf den März, vom März auf den Mai;

- das langsame Abbröckeln der Nachbarschaft, der Einzug einer Übergangsbevölkerung, die Verschlechterung der Versorgung, das Schicksal als „Letztmieter“;
- die Unfreiwilligkeit des Umzugs, der die negativen Begleitumstände weit schwerer ins Gewicht fallen läßt, als wenn freiwillig, nicht von Amts wegen, umgezogen wird;
- das unzureichende Angebot an Ersatzwohnungen, bei denen manchmal überhaupt keine, manchmal nur eine Scheinauswahl vorhanden ist, erst in neuerer Zeit auch einmal drei oder vier Wohnungen zur Disposition stehen;
- der Umzug als solcher, der vor allem für ältere Leute ohne hilfreiche Verwandtschaft eine physische und psychische Strapaze darstellt, mit der sie in der Regel alleingelassen werden – wie auch mit den Schwierigkeiten der Eingewöhnung am neuen Ort.

Bei den Auswirkungen des Verfahrens lassen sich auch eher deutliche Unterschiede zwischen Flächensanierungen und Objektsanierungen oder Modernisierungen feststellen. Bei letzteren sind die verfahrensbedingten Unsicherheiten, erst recht die psychische Belastung des Wohnens in einem langsam verfallenden, zum Abbruch bestimmten Gebiet, wesentlich geringer bzw. überhaupt nicht vorhanden. Auch die Größe der jeweils betroffenen Gebiete spielt eine Rolle: je größer das Gebiet, desto länger die Unsicherheit und desto gravierender die Verfallserscheinungen. In dieser Hinsicht spricht alles für kleinere Gebiete und für eine Organisation der Erneuerung, die sich möglichst nahtlos an die normalen Alterungsprozesse an- bzw. in sie einfügt.

Im übrigen gilt – dies sei zum Abschluß noch einmal hervorgehoben – aber auch hier, daß eine generelle Beurteilung des Pro und Contra von Sanierung und

Modernisierung insofern nicht zu leisten ist, als sich der Erfolg oder Mißerfolg immer am Einzelfall erweist, und daß dieser Einzelfall anhand sozialstatistischer Daten schwer prognostizierbar ist. Das heißt: es gibt zwar Risikofaktoren, die Probleme wahrscheinlicher werden lassen, etwa hohes Alter, niedriges Einkommen, Verwitwung oder Scheidung, auch die Flächensanierung gehört dazu; die Problemfälle sind damit aber nicht ausreichend zu erklären. Es müssen offenbar immer mehrere Belastungen zusammenkommen, damit ein Fall zum Problemfall wird, wobei die Verbitterung über die zwangsweise Umquartierung und über die zögerliche oder unzureichende Erstattung der damit unmittelbar verbundenen Kosten dann besonders schwer ins Gewicht fällt, wenn auch die neue Wohnung, da ohne Alternative zugewiesen, ebenfalls als Zwangslösung betrachtet wird, etwaige Mängel daher doppelt stark empfunden werden. Was nur eine einzige Untersuchung, die Berliner Umsetzungsstudie, deutlicher ins Gespräch bringt, sind Persönlichkeitsfaktoren, die die Verarbeitung der Belastungen erheblich erleichtern oder erschweren können: das Ausmaß der Veränderungsbereitschaft, des Anpassungsvermögens, Introvertiertheit oder Extrovertiertheit, die Fähigkeit, Probleme des Alltags zu lösen. Es hat oft den Anschein, als ob der „Modellfall“ der Sanierung den veränderungsbereiten, anpassungsfähigen, extrovertierten, lebensstüchtigen Modellmenschen voraussetzt – den es schon im normalen Leben kaum gibt. Man kann Rotraut Weeber, die ihre Erfahrungen mit Sozialplanverfahren in süddeutschen Klein- und Mittelstädten einmal in einem Bauwelt-Artikel zusammengefaßt hat, nur beipflichten, wenn sie sagt: „Alle schwerwiegenden Konflikte der Realisierung durch problematische Einzelfälle und ihre Lösungsmöglichkeiten weisen auf das Anfangsstadium der Sanierung zurück und machen deutlich, wie wesentlich es ist, im Stadium der Vorbereitung, der Ziel- und Maßnahmenbestimmung, die Weichen unter Berücksichtigung der Einzelfälle richtig zu stellen. Von zentraler Bedeutung ist nicht die

Frage der „Notwendigkeit“ und „Durchführbarkeit“ einer Sanierung an sich, sondern die, ob bei konkret vorgestellten Maßnahmen die Abwägung der Interessen verantwortlich geschieht. Verantwortlich, d.h. sowohl in der Zusammenschau der Probleme und Einstellungen der Mehrheit der Betroffenen wie der Konflikte bei besonders problematischen Minderheiten. Dies geschieht nach unserer Einsicht immer noch sehr unzureichend, trotz überwiegend phantastischer Broschüren und verarbeitetem Material.“

Dies gilt erst recht, wenn sich in Zukunft das Verhältnis zwischen „Mehrheit“ und „Minderheit“ verschieben sollte. In der Vergangenheit sind Sanierung und Modernisierung auf eine Bevölkerung gestoßen, die zum größeren Teil über finanzielle Reserven verfügte. Ob dies, wenn man die eingangs geschilderten Entwicklungen im Auge hat, auch in den achtziger Jahren so bleiben wird, ist zumindest offen.

Literatur:

Bastisch, Burkhard u.a.:

Wirkungsanalyse von Sanierungen. Auswirkungen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auf die Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur in Elberfeld-Nord und Hannover Linden-Süd, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Band 21, Dortmund 1981

Becker, Heidede u. Jochen Schulz zur Wiesch (Hrsg.):

Sanierungsfolgen. Eine Wirkungsanalyse von Sanierungsmaßnahmen in Berlin, Stuttgart u.a. 1982 (Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik, Band 70)

Dieser, Hartwig u. Anastasie Kouvelis:

Die Betroffenheit der Mieter durch die ZIP-Modernisierung in Kreuzberg SO 36, unveröffentl. Manuskript, Berlin 1980

Freie Planungsgruppe Berlin:

Modellvorhaben Karlsruhe-Dörfle. Vergleichende Untersuchung der Realisierung unterschiedlicher Erneuerungsaufgaben unter Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes am Beispiel der Altstadtsanierung Karlsruhe-Dörfle, Schriftenreihe „Stadtentwicklung“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Band 02.022, Bonn-Bad Godesberg 1981

Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen (GEWOS):

Modernisierung Hamburg-Finkenwerder. Projektbegleitende Untersuchung, Schriftenreihe „Versuchs- und Vergleichsbauten und Demonstrativmaßnahmen“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Band 01.064, Bonn-Bad Godesberg 1979

Gerlach, Ulrich u. Klaus-Jürgen Holland:

Sanierung Hannover Linden-Süd. Versuch, eine Zwischenbilanz zu ziehen, Stadtbauwelt 52 vom 24.12.1976, S. 1529 – 1537

Institut für Stadtforschung Berlin:

Umsetzungsfolgen – Umsetzungsverfahren, Analyse der Umsetzung der Wohnbevölkerung und ihrer Ergebnisse sowie sozialen Auswirkungen in ausgewählten Sanierungsgebieten in Berlin (West), Forschungsprojekt BMBau RS II 6 – 70 41 02 – 78.32/1, unveröff. Manuskript,

Berlin 1980

Sprengel, Udo:

Zur sozialgeographischen Evakuierung von Sanierungsmaßnahmen in städtischen Altbaugebieten an Beispielen von Hannover (Linden-Nord und Spannhagengarten), Neues Archiv für Niedersachsen, Band 29, Heft 3, Sept. 1980, S. 301 – 311

Weeber, Rotraut:

Sanierung und Umsetzung, Bauwelt, Heft 8, 1977, S. 232 – 235

Weeber + Partner:

Umsetzung von Mietern aus dem Sanierungsgebiet Hannover Linden-Süd, unveröff. Manuskript, Stuttgart 1976

Tessin, Wulf:

Stadterneuerung und Umsetzung, Diss. Göttingen 1977

Zum Verhältnis von Bewahrung und Veränderung – Beispiel Holland

Prof. Dr. van Embden, Delft

Die Volksviertel des 19. Jahrhunderts in den Niederlanden und besonders in Rotterdam.
Ihre Sanierung; Kahlschlag oder Objekterneuerung?

Rückblick (bis auf die Jahre '60)

Quantitativ stellen heute die großen Volksviertel des 19. Jahrhunderts unzweifelbar das weitaus umfangreichste Problem bei der Stadterneuerung dar.

Qualitativ dagegen galt ihre restlose Beseitigung, wenigstens bis vor kurzem, als ziemlich problemlos.

Ihre gleich anfangs allgemein erkannten Mängel waren diesen Gebilden geradezu als Geburtsfehler mitgegeben. Unmittelbar verantwortlich für ihre miserablen bau- und wohntechnischen, und ebenso für ihre minderwertigen architektonischen und besonders auch städtebaulichen Qualitäten waren bekanntlich die skrupellose Boden- und Bauspekulation gewesen. Und das war ihrer Erscheinung von Anfang an unmittelbar abzulesen.

Angesichts des merkwürdigen rezenten Umschwungs in ihrer negativen Würdigung und des gleichzeitigen Aufkommens einer vehementen Kritik an den Wohnbezirken der Nachkriegszeit ist es wohl interessant zu erwägen, daß diese alten Stadtteile bei ihrer Herstellung merkwürdigerweise eine ganze Reihe von Merkmalen miteingebaut bekommen haben, die heute wiederum verantwortlich gemacht werden für die angeblich mangelhaften Milieuqualitäten der jetzt so sehr verschrieenen, modernen, von dem industrialisierten Bau hergestellten Wohnbezirke. Das ist wohl deshalb etwas unerwartet, weil, wenigstens in den Niederlanden, der Volkswohnungsbau im 19. Jahrhundert gewöhnlich von kleinen Unternehmern und mit meist handwerklichen Methoden durchgeführt wurde.

Was diese Merkmale anbetrifft: Da waren erstens die ausgedehnten Flächen ununterbrochener „Monokultur“ von Wohnungsbau. Da war auch die architektonische Monotonie der gleichförmigen, gleich breiten Fassaden (bestimmt von der handelsüblichen Länge der hölzernen Flurträger), da war besonders auch die geradlinige

Phantasielosigkeit der Stadtplanung.

Die Gleichförmigkeit der Architektur wurde damals schon von einem hohen Grad von (zwar noch ziemlich primitiver) Massenvorfertigung bedingt: im Winter wurden in den Schreinerwerkstätten große Zahlen von einförmigen Fenstern, Fensterrahmen, Türen, Türumfassungen, Schränken und Treppen auf Vorrat gemacht.

Doch gab es einen Unterschied: damals fühlte man sich noch verpflichtet, die gestalterische Konsequenz dieser Vorstufe der späteren industriellen Massenfabrikation zu verschleiern, z.B. durch eine billige Neppdekoration aus Gips- oder Zementornamenten (ebenfalls aus der „Fabrik“) und durch einiges Blendwerk, besonders zur Vortäuschung von Dachschildern.

Die strenge Kunstlehre der „funktionellen und konstruktiven Ehrlichkeit“ war damals noch völlig unbekannt, wenigstens in den Kreisen von Boden- und Bauspekulanten (die sich darum übrigens sowieso nicht gekümmert hätten). In den 60er Jahren, worauf ich noch zu sprechen komme, scheint aber auch in unseren Fachkreisen diese Lehre beiseite gelegt worden zu sein, und ist diese Art von Verschleierung plötzlich wieder salonfähig geworden.

Bekanntlich kommen um die Jahrhundertwende als Reaktionen gegen die schrecklichen Verhältnisse in diesen überbevölkerten Elendsvierteln die Gartenstadtbewegung und der soziale Wohnungsbau in Gang.

Daraus wieder entsteht dann unser neuzeitlicher Städtebau, mit den noch immer musterhaften Leistungen seiner Pioniere.

Diesen idealistischen Trägern dieser Bewegungen steht als letzter Akt und sozusagen als Krönung ihrer Initiativen die restlose Austilgung (als der radikale Kahlschlag) der berüchtigten Schwindelbaubezirke vor Augen.

An der begeisterten Zustimmung der aus den Elendsvierteln zu befreienden Bevölkerung hatte damals niemand gezweifelt.

Spätere Generationen von Stadtplanern haben oben-
drein auch nicht gezweifelt an dem planerischen Nut-

zen des konsequenten Abbruchs dieser Zone: da war Raum zu schaffen für die umfangreichen neuen zur City gehörigen Elemente, welche allzu großmaßstäblich waren, um in der Altstadt zugelassen zu werden.

Heute aber wissen wir, wie sehr das alles doch wieder ganz anders gekommen ist.

Die 60er Jahre

Bei den tiefgreifenden Umwälzungen aller Art in allen Kreisen und auf allen Gebieten der 60er Jahre hing, wie immer, alles mit allem zusammen. Das Aufbauen eines konsistenten Totalbildes sei aber künftigen Historikern überlassen.

Hier sei nur erwähnt, daß es gerade an diesem selben Zeitpunkt war, daß sich nicht nur die Möglichkeit, aber in vielen Fällen sogar auch die absolute Notwendigkeit meldete, um endlich zu der von den Pionieren zu lange erhofften radikalen Sanierung der Elendsviertel vorzuschreiten.

Haltung und Reaktionen von der Bewohnerschaft und etwas später auch von den Behörden und ihren Beratern waren aber bekanntlich ganz anders als erwartet.

Bei den Bewohnern stieß man auf Panik und heftigen, nicht selten gewaltsamen, Widerstand.

Bei den Behörden (und bei der Intelligenz im allgemeinen, und natürlich besonders bei Architekten und Planern) wuchsen Zweifel, Unsicherheit und Widerwille.

Bei der Bevölkerung spielten dabei mit:

- vor allem, selbstverständlich ganz einfach, die Aussicht auf erhebliche Wohnkostensteigerungen,
- dazu eine starke Verstimmung wegen der vorangegangenen jahrzehntelangen groben Vernachlässigung ihres Viertels seitens der Behörden, die dauernd mit der Verwirklichung von immer neuen Stadterweiterungen vollbeschäftigt gewesen waren und inzwischen kaum noch interessiert sein konnten an den offensichtlich längst sanierungsreifen Bezirken zwi-

schen Altstadt und neuer Wohnwelt,

- dabei noch Empörung über die autoritäre Auferlegung so drastischer Eingriffe in ihr persönliches und kollektives Leben, ohne irgendeine vorangegangene Konsultation, geschweige von ihrer Zustimmung,
- und endlich, direkt anschließend: ein tief verwurzelter Widerstand gegen die bevorstehende Vernichtung ihrer im Laufe vieler Jahrzehnte gewachsenen familiären und sozialen Verbindungen und von dem, was sie als ihre sehr eigene, oft sehr lebendige „Subkultur“ ihres Stadtteils empfanden.

Die von der sprachbildenden Fraktion unter der Bewohnerschaft vorgebrachten Wünsche:

- erstens, angehört werden und mitreden dürfen,
- dann, im Viertel bleiben oder wenigstens zurückkehren können,
- und zwar:
- zusammen mit dem alten Familien- und Bekanntenkreis,
- in einem anständigen Haus (am liebsten mit eigenem Gärtchen), frei von Verkehrslärm und Betriebsbelästigung (kurz, in einer Gartenstadtatmosphäre),
- und selbstverständlich all dies für eine tragbare Miete.

Dieser Wünschekatalog enthält für uns enttäuschend wenig architektonische oder städtebauliche Elemente. Wie übrigens schon längst bekannt, wirkt die Einbeziehung der rebellierenden Interessenten oft schließlich eher konservierend als revolutionierend.

Über die Effekte in unseren eigenen Reihen will ich etwas ausführlicher sein (ist das Hemd doch näher als der Rock).

Zusammen mit der trendbewußten und trendbildenden Vorhut von Intelligenz und Künstlerschaft hatten Architekten und Planer (besonders die jüngeren und Studenten) sich „mit dem Volke zu verbrüdern“ und sich für dieses einzusetzen versucht, eine gewiß aufrichtig gemeinte, aber von diesem Volk doch gewöhnlich etwas argwöhnisch betrachtete Geste.

Eigentlich zeugten sie mit dieser Geste doch von einer ähnlichen sozialen Bewegtheit, die damals auch ihre Vorgänger beseelt hatte, wenn diese sich um die Jahrhundertwende nicht länger nur repräsentativen Bauaufgaben, sondern vielmehr dem sozialen Wohnungsbau und dem Städtebau zugewandt hatten.

Doch gab es dabei einen sehr wesentlichen Unterschied: die damaligen Pioniere suchten durch ihre Werke vor allem das Volk zur Schönheit zu erziehen, bei der Revolte der 60er Jahre dagegen ging es nicht so sehr um die Schönheit als vielmehr um die soziale Gerechtigkeit (das Wort „Schönheit“ war eigentlich verpönt).

Dazu kam noch, daß auch das paternalistische „Erziehen wollen“ abgetan war. Und das ist in vielen Kreisen auch heutzutage noch so, sprach doch bei der Eröffnung des jüngsten IGSRP-Kongresses in Stockholm die schwedische Frau Minister, redend von der Bevölkerungsmitbeteiligung bei der Stadterneuerung, die denkwürdigen Worte: „Die Experten, das sind ja die Bewohner!“.

Und hier fängt das Drama an. Wenn schon nicht die Bewohner selbst, dann hat doch die mächtige öffentliche Meinung längst ihr negatives Diktum über den gesamten Wohnungs- und Städtebau der ganzen Nachkriegszeit ausgesprochen.

Die Fachwelt stand – und steht noch immer – dieser Verurteilung mit grundsätzlicher Unsicherheit gegenüber. Mit einer Ungewißheit, die besonders deshalb so ernst zu nehmen ist, weil sie eigentlich nur eine Sondererscheinung von einer allgemeinen und allseitigen geistigen Erschütterung darstellt.

Auf diese allgemeine Desorientierung kann ich, wie gesagt, hier nicht viel tiefer eingehen, nur möchte ich noch ein paar Worte hinzufügen über ihre Auswirkung auf die Berufsgenossen, Stadtplaner und Architekten.

Wenn wir auf dieses Thema zu sprechen kommen, sind wir einerseits geneigt, etwas nostalgisch zu vergessen, wie wir uns, wenigstens in den letzten hundert Jahren, aber wahrscheinlich doch schon viel früher, unauf-

haltsam heftig und oft erbittert – und sogar nicht immer mit fairen Mitteln – in den eigenen Reihen gestritten haben, und in welche ständige Verwirrung unsere Fachwelt dadurch öfters schon geraten ist.

Andererseits aber sind wir wieder geneigt, zu übersehen, daß wir bei all diesen endlosen Zwisten doch immer einen gemeinsamen Grund beibehalten haben. Erstens die unausgesprochene Überzeugung der grundsätzlichen Wichtigkeit der Formgebung an sich, und zweitens die Legitimität des Gebots einer rationellen Funktions-, Konstruktions- und Materialgerechtigkeit dieser Formgebung.

Es ist wahr, daß es auch früher schon einige Male eine Auflehnung gegen diese Rationalität (nicht gegen die Legitimität einer Formgebung überhaupt!) gegeben hat: da waren z.B. der Jugendstil und die Amsterdamer Architekturschule, da waren auch einzelne Persönlichkeiten, wie Mendelssohn und Scharoun.

Aber das waren alle doch Reaktionen im Namen der Schönheit, und gegen ein (vermeintliches?) Übermaß an Rationalität oder vielleicht nur gegen eine dürre, trockene, uninspirierte Entartung der Rationalität.

In den 60er Jahren hat man dann aufs neue revoltiert gegen den Rationalismus, und namentlich gegen einen ziemlich fanatisch durchgeführten Rationalismus, architektonisch sich ausprägend in der Gleichförmigkeit des weitgehend industrialisierten Wohnungsbaus, und planerisch verkörpert in den Auswirkungen der Charta von Athen.

Die bis dahin immer so kardinale Frage der Formgebung an sich, als zentrales Forschungs- und Gesprächsthema, wurde plötzlich fallen gelassen, übersehen oder gar wohlbewußt zurückgewiesen ("l'Imagination au Pouvoir . . .").

Anstatt Entwurfszeichnungen lieferten die Architektur- und Städtebaustudenten damals – am liebsten von Teams gemeinschaftlich entwickelte – sozialphilosophische, sozialpsychologische oder sozialpolitische Studien und Aufsätze.

Einerseits griffen sie damit, ohne es zu wissen, wiederum zurück auf eine, rückschauend betrachtet, ziemlich primitive Praxis ihrer Vorgänger, der Pioniere, die gewöhnlich das Programm für ihre stadtplanerischen Aufgaben selbst entwickeln mußten (diese Programme waren bis tief in die 20er Jahre noch ziemlich einfach zu bewältigen).

Andererseits aber griffen sie voraus auf spätere Entwicklungen, wo man erstreben würde, die Raumplanung in ein viel umfassenderes, auf alle Sektoren des Lebens sich erstreckendes, Planungssystem einzubetten.

Die Folgen dieses Vorausgreifens für die Qualität der Formgebung sind nicht ausgeblieben. Die Veranlagung für abstrakte soziologische Studien läßt sich in ein und derselben Persönlichkeit nun einmal verhältnismäßig selten kombinieren mit gestalterischer Begabung.

Das ambitiöse Sich-vertiefen in die Hintergründe ihres künftigen Berufes und dessen Existenzberechtigung hat vielen Architekturstudenten den Weg zum eigentlichen Beruf, d.h. zu der Gestaltung als Hauptaufgabe, blockiert (man könnte auch behaupten, sie hätten die falsche Studienrichtung gewählt).

Die Gleichgültigkeit oder Unempfindlichkeit der Form gegenüber, kombiniert mit dem Gefühl, daß schließlich doch die Bewohner die eigentlichen Experten seien (ein Ausdruck ungefähr gleichbedeutend mit „the Customer is King“) hat leider nicht wenige Fachbrüder zu der Ladeninhabersattitude des „was hätten Sie, bitte, gewünscht“ gebracht.

Eine Haltung, unvereinbar mit dem für jede Qualitätsarbeit doch unentbehrlichen Vertrauensverhältnis zwischen einerseits einem vollwertigen Auftraggeber und andererseits dessen ebenso vollwertigem Berater für die Gestaltung.

Bekanntlich ist für eine gelungene Arbeit die Qualität des Auftraggebers ebenso entscheidend wie die des Gestalters. Nicht weniger entscheidend aber sind auch sowohl ein gegenseitiger Respekt als auch das beiderseitige sorgfältige Einhalten der angebrachten Rollenverteilung.

Inzwischen war die ganze Fachdiskussion ins Stocken geraten (heute scheint sie hie und da gerade wieder angefangen zu haben, notwendigerweise natürlich wieder vom Startpunkt Null).

Diese ganze Situation muß sich selbstverständlich in der Erscheinung der materiellen Arbeiten verraten. Namentlich die Wohnungsarchitektur liefert heute nicht selten Gebilde, die aussehen wie Pastiches der alten Spekulantprodukte.

In der Raumplanung, und mehr noch im eigentlichen Städtebau, ist es leider nicht viel besser, und das, obwohl Planungsmethodologie und andere Hilfswissenschaften sich inzwischen sehr verfeinert und weiter entwickelt haben.

Aber weder Wissenschaft noch Methodologie bürgen für wirkliche gestalterische Qualität.

Zurück zur Stadterneuerung

Bei allen negativen Erfahrungen der Behörden und Bewohnerschaft bei ihren Versuchen, zu einem regelmäßigen und geordneten Gespräch zu geraten, ist immer zu bedenken, daß anfänglich alle Beteiligten als Neulinge dastanden (dabei bleibt es aber überhaupt noch fraglich, ob sich unter Beibehaltung des demokratischen Systems von Delegierung der Entscheidungsbezugnis an gewählte Vertreter wirklich konsistente Regeln für eine direkte Demokratie durch Partizipation aufstellen lassen).

Immerhin hat bis jetzt in den meisten Fällen die Organisation eines direkten Dialogs zwischen Bevölkerung und Magistratur weit mehr Zeit und geistige Energie in Anspruch genommen, als der eigentlichen städtebaulichen Gestaltung hätte gewidmet werden können.

Obendrein bleibt es auch noch die Frage, ob unter dem Druck der Bevölkerungsansprüche überhaupt eine wirkliche Neugestaltung erreichbar gewesen wäre.

In meinem Lande wenigstens hat die Mitbeteiligung der Bewohnerschaft oft dazu genötigt, wesentliche Teile der sehr schlechten vorhandenen Infrastruktur einfach

beizubehalten oder nur sehr dürftig auszubessern (in den Wunschzetteln der Bewohner ist, wie schon angedeutet, von der Umweltqualität gewöhnlich kaum die Rede gewesen).

Dies führt zur Frage des Zukunftswertes der erneuerten Viertel.

In der Vergangenheit hat jede Generation zweifellos immer an erster Stelle wohl für sich selbst gebaut. War das Resultat anständige Qualität, dann hat die Nachkommenschaft sich darin gewöhnlich längere Zeit – sei es mit periodischen Modernisierungen – ziemlich wohl fühlen können.

So waren z.B. die sozialen Wohnungsbauten der ersten Jahrhunderthälfte – und besonders die Leistungen der Wohnungsbaugenossenschaften – eine ziemlich genaue Abspiegelung der damaligen Ideale und Möglichkeiten, sowohl wohntechnisch als architektonisch als auch stadtplanerisch. Nachträgliche sinnige Modernisierungen dieser Arbeiten erweisen sich heute meistens als redlich gut durchführbar und lohnend.

Dagegen lag die Qualität der aus dem vorigen Jahrhundert stammenden Zone zwischen diesen neueren Wohnvierteln und der Altstadt schon von Anfang an in jeder Hinsicht so rettungslos tief unter jeder Norm, daß, objektiv erwogen, der Sinn einer partiellen Modernisierung sehr fraglich ist.

Selbstverständlich lassen sich die Wohnungen (sei es auch oft nur mit sehr großen Kosten) entweder stück- oder aber gruppenweise wohl mehr oder weniger befriedigend renovieren oder ersetzen. Wenn jedoch die alte Infrastruktur prinzipiell beibehalten werden muß, können z.B. die viel zu geringen Tiefenmaße der Baublöcke mit ihren engen Innenhöfen nicht wesentlich verbessert werden.

Und so vererben die Geburtsfehler des Viertels sich wie eine ewige Krankheit fort.

Demzufolge werden heute, mit einem ungeheuren Aufwand an Energie (besonders auch an intellektueller Energie) und Kosten, bei der „erhaltenden Stadterneuerung“ neue Wohnmöglichkeiten geschaffen, die jedoch

notwendigerweise qualitativ weit zurückbleiben müssen bei dem, was in den etwas mehr nach außen liegenden neuen Vierteln schon längst zur Verfügung steht.

Natürlich finden die 40 bis 60 Prozent der alten Bewohnerschaft, die nach der Operation zurückkommen, ihr Wunschprogramm wohl mehr oder weniger erfüllt: eine anständige Wohnung unweit der Altstadt und auch – hoffentlich – wenigstens einen Teil ihres alten Familien- und Bekanntenkreises.

Sie vergleichen ihre neue Situation noch mit dem, was sie hinterlassen hatten. Aber was wird das Urteil der nächsten Generation sein?

Meines Erachtens wäre das ganze Unternehmen weder rationell und wirtschaftlich noch planerisch zu verteidigen, wenn es, ganz objektiv betrachtet, psychologisch und politisch nicht einfach unumgänglich gewesen wäre.

Ob aber diese Politik bei dem heutigen und bevorstehenden weiteren wirtschaftlichen Niedergang noch unverändert weiterzuführen sein wird, und zu welchen politischen Folgen eine etwaige Kursänderung führen könnte, läßt sich vorläufig nur vermuten.

Der Fall Rotterdam

Bei dem Bombardement am 10. Mai 1940 wurde nicht nur die historische Innenstadt, das heißt das ganze Geschäfts- und Ladenzentrum, vernichtet, sondern auch große Teile der angrenzenden dichtbevölkerten Wohnviertel aus dem 19. Jahrhundert.

In der ersten Nachkriegszeit mußte alle Energie konzentriert werden, erst auf den Wiederaufbau von Hafen und Innenstadt, wobei das Gelände der vernichteten Wohnbezirke für eine längst notwendige Erweiterung des Innenstadtzentrums benutzt werden mußte. Anschließend hat dann die Aufmerksamkeit der Behörden sich dem forcierten Massenwohnungsbau in den neuen Stadterweiterungen zuwenden müssen.

Demzufolge war in Rotterdam die Vernachlässigung von den alten, völlig unzulänglichen Wohnquartieren

wahrscheinlich noch schlimmer als anderswo.

In den frühen 60er Jahren kommt es dann zu den ersten Versuchen mit Flächensanierungen, die aber eine ungewöhnlich heftige negative Reaktion der Bevölkerung auslösen, wobei es zu sehr kritischen Situationen kommt. Die Stadtpolitik gerät in eine unzweideutig äußerst gefährliche Sackgasse, die Sanierungsversuche müssen aufgegeben werden.

In den Jahren '73 – '74, nach dem Antreten eines neuen Magistratskollegiums, wird das Problem radikal von einer anderen Seite angefaßt. Man legt wohlervogen das volle Schwergewicht auf die Verständigung mit den Bewohnern.

Die bestehenden, spontan aufgekommenen, oft sehr militanten Aktionskomitees in den verschiedenen Vierteln werden offiziell anerkannt als „Bewohnerorganisationen“.

Zur selben Zeit wird eine neue „Stadterneuerungsverordnung“ erlassen. Anfangs elf (später mehr) Viertel werden als „Stadterneuerungsgebiete“ ausgewiesen. In jedem dieser Gebiete wird eine gemischte „Projektgruppe“ gebildet. Es ist kennzeichnend, daß die Vertreter der Bevölkerung in diesen Gruppen mit einer Stimme die Mehrheit über die amtlichen Mitglieder haben.

Mit Genehmigung der Gemeinde können solche Projektgruppen eigene private Sachverständige (Planer, Architekten) heranziehen. Diese werden dann von der Gemeinde honoriert, und ihre Vorschläge können von der Gemeinde als offizielle Pläne übernommen werden. Zu gleicher Zeit bildet der Gemeinderat einen besonderen „Unterausschuß für die Stadterneuerung“, präsiert von dem zuständigen Beigeordneten. Dieser Unterausschuß tagt zweiwöchentlich in öffentlicher Sitzung für Beratungen mit den genannten Projektgruppen.

In jedem Viertel wird ein „Stadterneuerungsladen“ eröffnet, ein kleines Planungsbüro, zugleich amtliche Auskunftsstelle für die Bewohner. Die Besatzung dieses Büros hat ziemlich weitgehende Entscheidungsbefugnisse.

Zugleich mit all diesen organisatorischen Reformen wird eine sehr energische und großzügige Ankaufsoperation von zu sanierenden, bzw. zu renovierenden Häusern durchgesetzt.

Noch muß erwähnt werden, daß die für die ganze Aufgabe notwendige enge Zusammenarbeit nach einiger Zeit zu einer tief eingreifenden Reorganisation und namentlich zu einer Zentralisation der gesamten städtischen Dienste und Betriebe geführt hat.

Wie gesagt: damals hat die Rotterdamer Stadtregierung den Schwerpunkt ihrer Zielsetzungen radikal von der eigentlichen Raumplanung und Gestaltung nach der Gewinnung eines Vertrauensverhältnisses mit der Bewohnerschaft verlegt. Ein Ziel, das wohl zu einem erheblichen Maß erreicht wurde.

Diese konsequente Schwerpunktverlagerung bedeutete aber notwendigerweise ein fast ausschließliches Optieren für eine systematische Objekterneuerung mit nur geringen Möglichkeiten für wesentliche stadtplanerische Eingriffe in das bestehende Gefüge (ausgenommen einige Fälle, wo größeres Industriegelände inmitten eines alten Wohnviertels mitenteignet werden konnte).

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die von der Bewohnerschaft erzwungene „wohnviertelzentrische“ Stellungnahme zum Stadterneuerungsproblem dazu geführt hat, den Planern die Sicht auf die städtische Totalstruktur sowie auf den oft mangelhaften Zusammenhang zwischen den einzelnen alten Stadtteilen zu verschleiern und Ausbesserungen davon unmöglich zu machen.

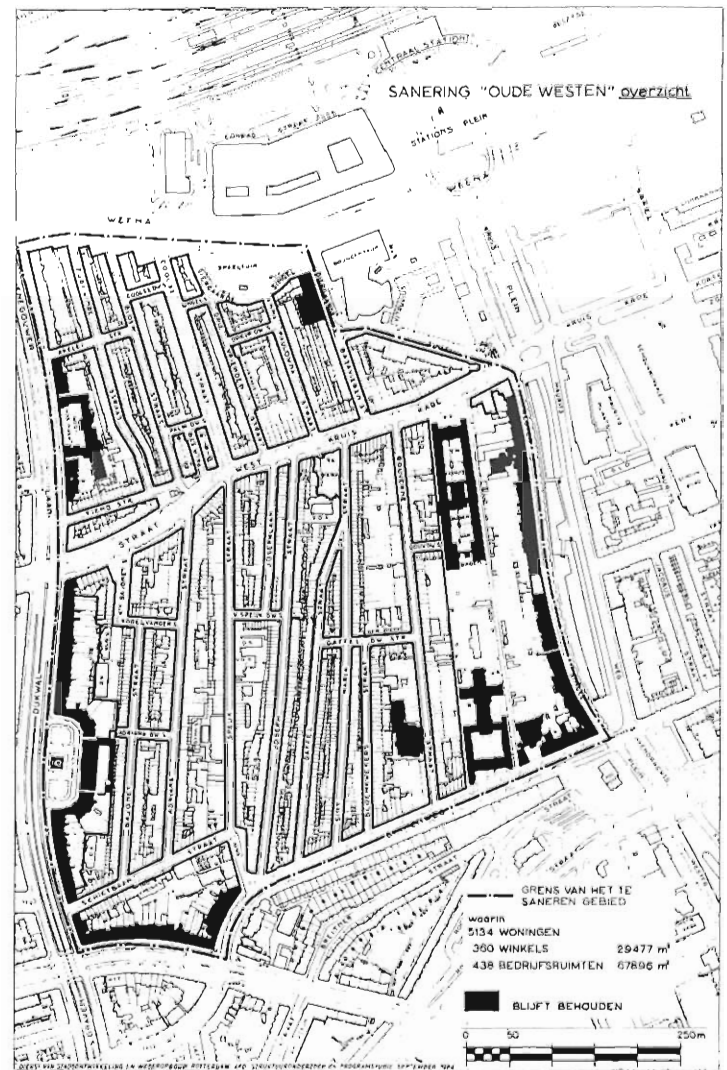
Der von den Bewohnern ausgeübte Druck hat daneben auch wesentliche Korrekturen der meistens miserablen Infrastruktur innerhalb der Viertel größtenteils verhindert.

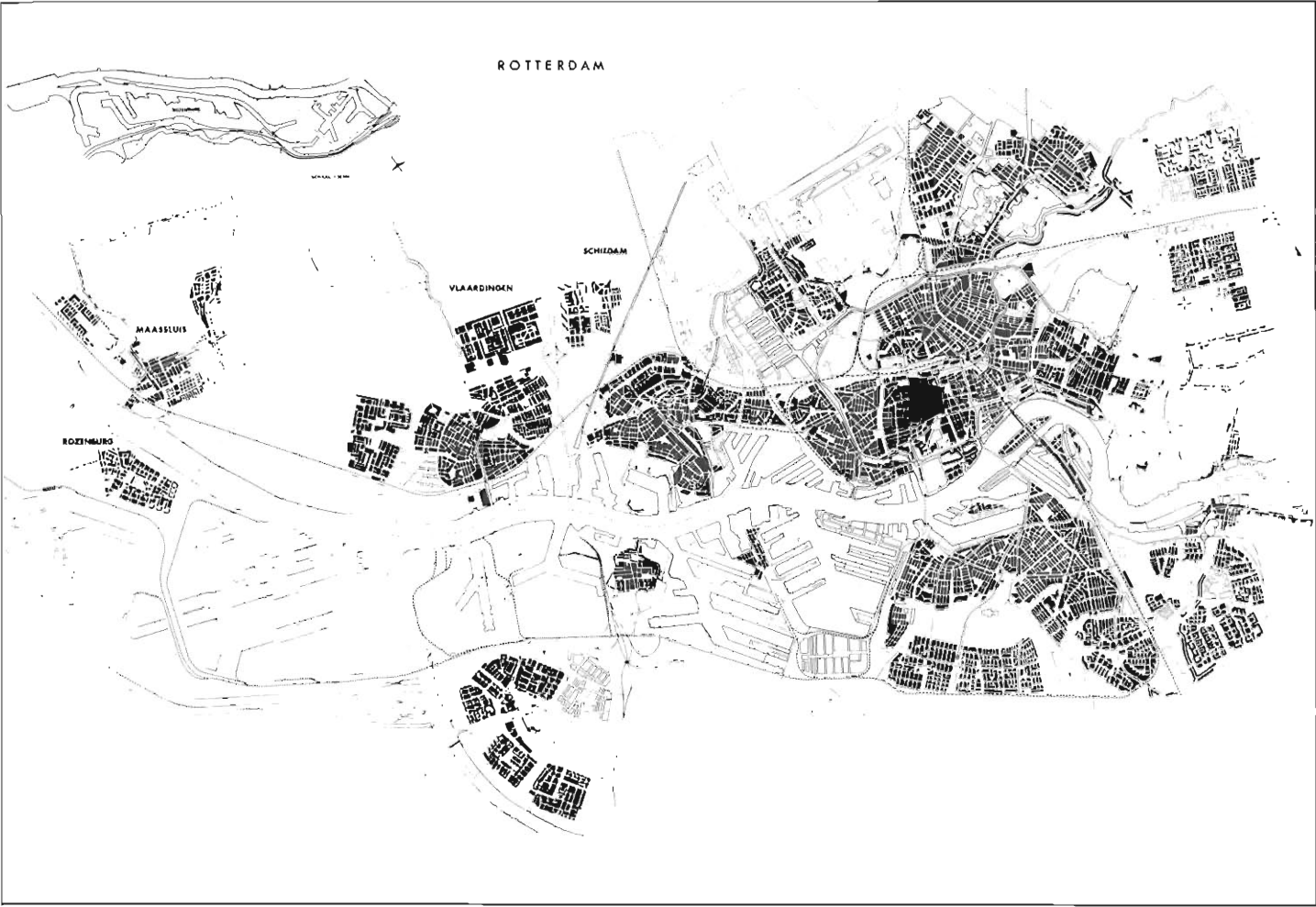
Dagegen sind für die innere Einteilung und Ausstattung der einzelnen neuen oder renovierten Wohnungen im Vergleich mit dem ursprünglichen Zustand bedeutende Qualitätsverbesserungen erzielt worden. Die äußere architektonische Gestaltung dieser Wohnungen jedoch verrät leider allzuoft die Folgen des die

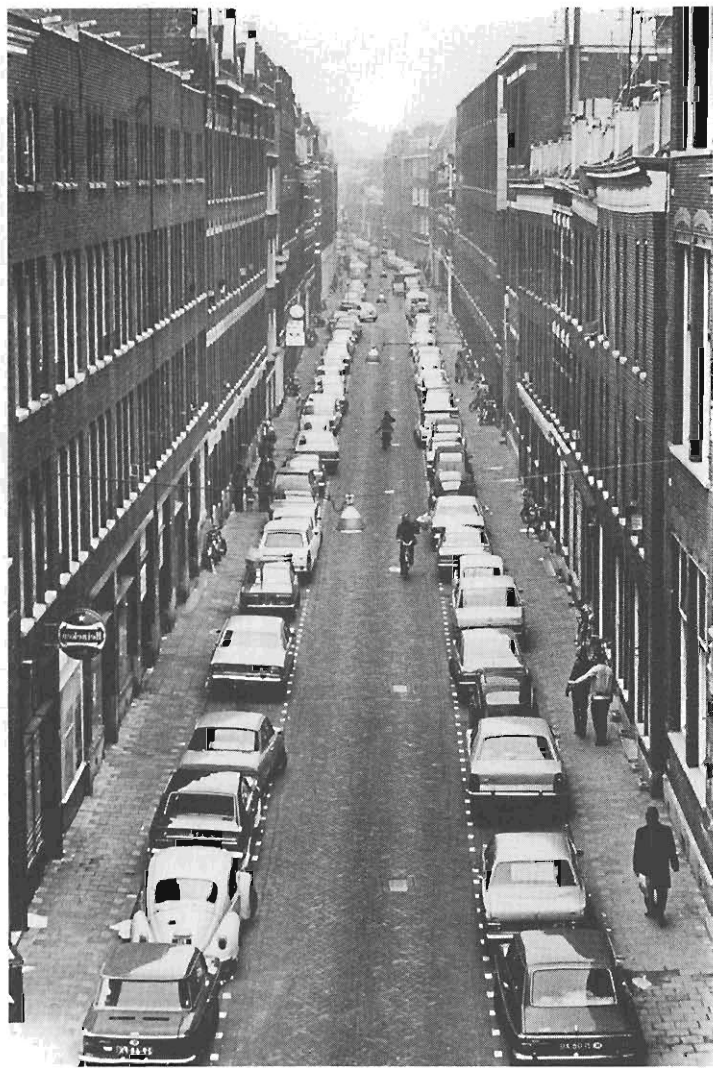
heutige niederländische Architektenwelt verheerenden Horrors vacui.

Heute ist es aber wohl so, daß nicht nur die Führung, sondern auch viele gestalterisch tätige Stabsmitglieder des Stadtplanungsamts sich dieser unbefriedigenden Sachlage wohl bewußt sind, und daß auch bei den beteiligten Architekten hie und da kritische Stimmen laut werden.

Das Urteil der zuständigen Politiker ist mir nicht bekannt.









Zum Verhältnis von Bewahrung und Veränderung — Beispiel Hannover

Stadtbaurat Adrian, Hannover

1. Begriffe

Wer über Stadtsanierung diskutiert, sieht sich einer verwirrenden Vielfalt von Begriffen gegenübergestellt: Sanierung, Stadterneuerung, Stadtumbau, Rehabilitation, Revitalisierung. Die Worte bedeuten in verschiedenen Sprachen Verschiedenes: Das englische „renewal“ bedeutet keineswegs dasselbe wie Stadterneuerung. Rehabilitation, Rehabilitación, Rehabilitacion dagegen bedeuten so etwas ähnliches wie unser Begriff Stadterneuerung. Sehr viele der Begriffe sind dem Medizinischen entnommen.

Sanierung, Gesundmachen, weist auf einen ungeheuer überheblichen und nicht einlösbaren Anspruch der Stadtentwickler und Stadtplaner hin. Rehabilitation bedeutet nach Fischers Lexikon die Wiederherstellung der ursprünglichen Lage, d.h. Rechtfertigung, Ehrenrettung oder Rückführung von Kranken und Verletzten mit schweren Dauerschäden zu größtmöglicher Leistungsfähigkeit und seelischem Wohlbefinden sowie ihre Wiedereingliederung in Beruf und Gesellschaft. Rehabilitation erfordert von seiten des Kranken einen starken Selbstbehauptungswillen, der durch aktivitätsfördernde Beschäftigung (Basteln, Musizieren, Diskussionen, Ausflüge) unterstützt werden kann. Revitalisierung ist das Gegenteil der Devitalisierung, was die Zahnärzte machen, wenn sie einem einen Nerv im Zahn töten.

Wortzusammensetzungen führen keineswegs zur Klarheit. Beispiele: Erhaltende Sanierung – als könne Sanierung etwas anderes zum Ziel haben. Flächensanierung, ein in sich sinnloser Begriff, der lediglich das Ziel hat, das Wort Sanierung negativ zu belegen.

Die Verwirrung der Begriffe deutet auf eine Verwirrung in der Sache hin.

Das Schlimmste: Man trägt die Begriffe als Ideologien wie Fahnen und Waffen vor sich her, und man benutzt sie zur Diffamierung der anderen.

Was immer Stadtumbau, Stadterneuerung, Stadtsanierung, Rehabilitation bedeuten mag, es handelt sich

weder um Ziele noch um Ideologien, sondern um Instrumente aus unserem Instrumentenkasten. Wer also über das Verhältnis zwischen Flächensanierung und Objekterhaltung oder über das Verhältnis von Bewahrung und Veränderung zu sprechen hat, ist in der Lage dessen, der über das Verhältnis von Hammer und Beißzange nachdenkt.

2. Definitionen

Ich habe mir vorgenommen, Ihnen einige Beispiele aus Hannover vorzuführen. Dabei möchte ich Ihren Blick darauf lenken, daß es sich immer um breit angelegte Strategien handelt mit dem Einsatz verschiedenster Instrumente.

Es hat immer Erfolge und Mißerfolge gegeben. Entscheidend ist, ob man darauf reagieren konnte.

Um ein wenig Ordnung zu bekommen, möchte ich versuchen, die beiden Eckbegriffe Stadterneuerung und Stadtumbau zu definieren, um alle anderen Maßnahmen zwischen diesen beiden Positionen ansiedeln zu können.

2.1 Stadterneuerung

Sei hier die selbsttätige oder von der öffentlichen Hand unterstützte oder getragene Erneuerung von Stadtteilen genannt – ohne funktionelle Änderung, d.h., ohne qualitative oder quantitative Nutzungsänderung.

Bei einer so definierten Stadterneuerung bleibt somit die Funktion des Stadtteils völlig unangetastet. Man verzichtet auf Umwandlungen in ertragreichere oder höherwertige Nutzungen. Wirtschaftskräfte, die durch Nutzungsänderung angelockt werden könnten, werden am Eingreifen gehindert.

Normalerweise erfolgt Erneuerung selbsttätig, d.h. durch viele Einzelentscheidungen von Hauseigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden ohne größere behördliche Einwirkung. Dieser Erneuerungsvorgang kann aus vielerlei Gründen unterbrochen sein, die jeweils stadtteilspezifisch sind.

Ziel einer geplanten Stadterneuerung sollte es stets sein, diese Fähigkeit zur selbsttätigen Erneuerung wiederherzustellen, indem die Ursachen der Unterbrechung erkannt und behoben werden. Die einfache Reparatur eines Stadtteils oder eine einmalige Aktion kann nicht viel bewirken.

Ziel ist es, die ständige Erneuerung als Prozeß zu stabilisieren.

2.2 Definition Stadtumbau

Als Stadtumbau sei hier die quantitative oder qualitative Änderung der Bodennutzungen in bereits bebauten Bereichen bezeichnet, die vorhandene, vermutete oder prognostizierte Bedürfnisse befriedigen soll.

Stadtumbauten waren und sind in den Städten in mehr oder weniger großen Zeitabständen erforderlich. Veränderungen der Stadtgröße, Veränderungen der ökonomischen Struktur, der Wohnbedürfnisse, Veränderung der Militärtechnik oder auch Repräsentationsbedürfnisse haben zu allen Zeiten Stadtumbauten nach sich gezogen. Es ist falsch, diesen Begriff von vornherein negativ zu belegen.

Bei Stadtumbauten wird es stets Leidtragende geben, so daß nicht davon ausgegangen werden kann, daß Stadtumbauten unstrittig durchgeführt werden können.

Stadtumbauten erfolgen übrigens nicht nur dadurch, daß eine Planung erarbeitet und durchgesetzt wird, sondern auch dadurch, daß nichts geschieht. So kann etwa die Ansiedlung von Verkaufseinrichtungen außerhalb des historischen Stadtkerns diesen völlig aushöhlen. Sogenannte Entlastungen historischer Stadtkerne können diese ohne jede gezielte bauliche Maßnahme vom wichtigsten Umschlagplatz für Güter, Waren und Ideen zum Disneyland machen.

Beispiele für tiefgreifende und die Städte heute bestimmende Stadtumbauten sind das Durchbrechen der Achse von der Mainbrücke bis zum Dom durch Balthasar Neumann in Würzburg oder das Durchbrechen der großen Boulevards in Paris oder auch der Neuaufbau eines modernen Geschäfts- und Dienstlei-

stungsbereiches in Frankfurt neben dem historischen Zentrum nach der Eingliederung Frankfurts nach Preußen. Alle drei erwähnten Stadtumbauten haben das weitere Schicksal der Städte bestimmt. Sie sind stadtschichtbestimmend. Wir empfinden sie heute in keiner Weise mehr als negativ.

2.3 Jede Maßnahme in den bebauten Gebieten einer Stadt enthält Elemente des Stadtumbaus und der Stadterneuerung in verschiedener Quantität. Wenn man Beispiele untersucht, so ist es besonders wichtig, die einzelnen Teilmaßnahmen sehr eindeutig dem einen oder anderen Bereich zuzuordnen und damit dazu beizutragen, den Nebel, der sich um Veränderungsmaßnahmen legt, ein wenig zu durchbrechen.

3. Grundsätze, Erfahrungen

Aus den Erfahrungen der letzten 10 oder 20 Jahre mit Stadtsanierungsprojekten läßt sich vieles lernen, auch wenn die Resultate noch keineswegs gesichert sind. Ich werde versuchen, 6 Erfahrungssätze zu nennen:

1. Bei Stadterneuerungsmaßnahmen gibt es unauflösbare Zielkonflikte. Es gibt keine bürgerfreundliche als Gegensatz zu bürgerfeindlicher Planung, sondern Veränderung nützt fast immer den einen und schadet anderen. Diese Konflikte können nicht pauschal und generell entschieden werden, sondern nur von Fall zu Fall. Zu ihrer Entscheidung braucht es Gremien, deren Legitimation nicht bestritten ist.
2. Bei jeder Sanierung handelt es sich um Prozeßsteuerung und nicht um eine einmalige Aufräumaktion. Dies bedeutet, daß Zwischenzustände das Normale sind, ohne daß dies ein Problem sein darf. Es bedeutet auch, daß in den Stadtteilen verschiedene Standards dauerhaft nebeneinander bestehen bleiben können.
3. Die Eingriffe müssen so gering wie irgend möglich bleiben. Sehr häufig wurden im Zuge von Sanierungsmaßnahmen Verhältnisse beseitigt, die von den

Bewohnern keineswegs als mißlich empfunden worden waren. Nicht jede Veränderung, auch nicht jedes „Schönmachen“ oder „Neumachen“ ist eine Verbesserung. Es gibt Sanierungen, die Substanz und Milieu zerstört haben, ohne daß es dafür eine wirkliche Notwendigkeit gegeben hätte.

4. Die Sanierungsmaßnahmen müssen sich auf tatsächlich vorgefundene Mißstände konzentrieren. Wer glaubt, im Zuge einer Verkehrsberuhigungsmaßnahme müßten zugleich auch die Innenhöfe entkernt und Bäder in die Wohnungen eingebaut werden, begibt sich leicht in die Rolle eines Arztes, der einem Durchfallkranken einen Zahn mitzieht. Für eine große Zahl von Berliner Häusern bestand keine echte Modernisierungsnotwendigkeit, vor allem nicht, solange ein übergroßes Potential von Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft Neubauten ermöglicht.
5. Sanierung muß in so kleinen Schritten vor sich gehen, daß Kurskorrekturen jederzeit möglich sind. Planungsänderungen sind nicht ehrenrührig. Sanierungsgrundsatz: Hier stehe ich, ich kann auch anders.
6. Sanierungsmaßnahmen sollten nicht mit Konjunktursteuerungsmaßnahmen verbunden werden. Es

darf nie in Frage stehen, daß Verbesserungen für die Bewohner das Ziel sind – und nichts anderes. Das Vernebeln der Motive hat erheblich zu den derzeitigen Konflikten beigetragen.

Sanierung darf nicht aus der allgemeinen Stadtentwicklungsplanung herausgelöst werden, sondern ist ein Teil der Gesamtplanung. Die Städte sind eher überinstrumentiert, als daß zusätzliche Instrumente erforderlich wären. Die größte Schwierigkeit liegt darin, die vorhandenen Instrumente koordiniert einzusetzen. Die Kompetenzersplitterung in den städtischen Verwaltungen hat erheblich dazu beigetragen, daß nicht alle vorhandenen Instrumente, vor allem die gezielter Investitionen, vernünftig eingesetzt werden konnten.

4. Beispiele aus Hannover

4.1 Oststadt, Altstadt Linden

4.2 Versuch Partitur, darzustellen und zu illustrieren, „Auch Mißtöne“

4.3 Hinweis auf weniger gute Resultate macht mehr Spaß

