

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

DIPLOMARBEIT

## **Berlin . Perspektiven einer Stadtentwicklung ohne Wachstum**

**. die Formulierung eines urbanistischen Leitbildes, das auf stagnierende Bevölkerungszahlen der deutschen Hauptstadt zu reagieren sucht**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung von

A.O. Univ. Prof. Dipl. Ing. Dr. techn. Erich Raith  
E260  
Institut für Städtebau und Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von  
Katharina Kirsch, Matr. Nr.: 9725650  
A – 1070 Wien, Neustiftgasse 96/2/11

Wien, im November 2003

.....

## Inhalt

<b>Überblick</b>	<b>3</b>
<b>1. erhöhter Leerstand als Folgeerscheinung der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>8</b>
1.1 Typologie	
1.2 Prognosen	
1.3 Bewertungen	
<b>2. aktuelle stadtpolitische Strategien</b>	<b>31</b>
2.1 Repräsentation	
2.2 Wachstum	
2.3 Privatisierung	
<b>3. mögliche alternative urbane Strategien</b>	<b>41</b>
3.1 Rückbau	
3.2 Umnutzung	
3.3 Stadtumbau	
3.4 perspektivischer Inkrementalismus und Partizipation	
3.5 nachhaltige Stadtentwicklung	
3.6 Dekonstruktion	
3.7 Reprogrammierung	
<b>4. geschichtliche Prägungen</b>	<b>50</b>
4.1 Stadtentwicklung	

4.2 Stadtplanung

4.3 Stadtkultur

## **5. vorhandene Potenziale** **66**

5.1 demographische Potenziale

5.2 wirtschaftliche Potenziale

5.3 infrastrukturelle Potenziale

5.4 räumliche Potenziale

5.5 funktionale Potenziale

5.6 kulturelle Potenziale

## **6. Zukunftsszenarien** **76**

6.1 Parameter der Siedlungsentwicklung

6.2 Formung der Siedlungsstrukturen

6.3 mögliche Entwicklungsprozesse

## **7. Entwicklungsleitbild: Berlin als in sich dynamische Stadt** **83**

7.1 Ziele

7.2 Visionen

7.3 Interventionen

## **Ausblick** **102**

Literaturverzeichnis 105

Abbildungsverzeichnis 110

## Überblick

Berlin ist, gemessen an seiner Bevölkerung, gegenwärtig keine wachsende Stadt mehr. Nach dem Fall der Mauer, der Wiedervereinigung Deutschlands und der Wahl Berlins zur gemeinsamen Hauptstadt wurde der Stadt Anfang der 1990er Jahre ein enormer Wachstumsschub prognostiziert. Der Großraum Berlin sollte, den verschiedenen Schätzungen zufolge, bis zum Jahr 2010 zwischen 4,9 und 5,7 Millionen Einwohner zählen<sup>1</sup>. Doch gut ein Jahrzehnt später zeigt sich heute, dass diese euphorischen Wachstumserwartungen keinesfalls eingetreten sind. Bis zum Jahr 1994 stieg die Einwohnerzahl Berlins zwar leicht an, seitdem ist aber ein steter Bevölkerungsrückgang festzustellen, welcher hauptsächlich durch die ab 1989 einsetzenden und noch immer stark ausgeprägten Suburbanisierungsprozesse sowie die gleichzeitig negative natürliche demographische Entwicklung bedingt ist. Die Stadt erreichte mit rund 3,36 Millionen Einwohnern daher schon 1998 einen etwas geringeren Wert als im Wendejahr 1989. Die kleinen Zugewinne des Umlands konnten für den Großraum kaum mehr leisten als die Verluste der Kernstadt zu kompensieren, und so stagniert die Bevölkerungszahl der Region Berlin seit 1993 bei etwa 4,25 Millionen<sup>2</sup>.

Auf Basis der damals bestehenden Expansionserwartungen, konstatierte die Stadtplanung Berlins zu Beginn der 1990er Jahre

einen zusätzlichen Bedarf von 800.000 Wohnungen sowie 650.000 Arbeitsplätzen für den Großraum Berlin und begann mit der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten zum Ausbau der gesamten Region<sup>3</sup>. Eine umfangreiche Wiederaufbau- und Neubautätigkeit setzte ein, welche hauptsächlich von privaten Großinvestoren finanziell getragen wurde und weite Teile der Stadt erfasste. Durch die Fertigstellung von ca. 120.000 Wohnungen, die bis 1998 v. a. in den Randbezirken Berlins neu errichtet wurden, sowie durch die umfangreiche Modernisierung zuvor vernachlässigter Wohnbestände im Ostteil der Stadt konnte die noch 1989 herrschende Wohnungsknappheit innerhalb kurzer Zeit beseitigt und in eine relativ entspannte Wohnungsmarktlage gewandelt werden. Mittlerweile hat sich die Situation in manchen Stadtteilen gar ins Gegenteil verkehrt und zu spürbaren Wohnungsüberhängen geführt. Von den gerade erst neu errichteten Wohngebäuden besitzt derzeit nur ein Teil volle Auslastung und auch in Gebäuden älteren Errichtungsdatums ist ein nicht mehr zu vernachlässigender Leerstand zu verzeichnen. Im Jahr 2000 standen in Berlin etwa geschätzte 100.000 Wohnungen leer<sup>4</sup>. Da auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze im vergangenen Jahrzehnt hinter den Prognosen zurückblieben und speziell die vorausgesagten Zuzüge großer Konzerne nicht in dem erwarteten Ausmaß stattfanden, ist in den nach der Wende errichteten Bürobauten und Gewerbeparks heute ebenfalls ein markanter Leerstand festzustellen.

---

<sup>1</sup> DIfU [Hrsg.] 1993, S.449; Häußermann; Kapphan 2002, S.92

<sup>2</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.92-93

---

<sup>3</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.92

<sup>4</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.103

Gleichzeitig existieren über das gesamte Stadtgebiet verstreut zahlreiche unterentwickelte Brachflächen wie beispielsweise Gebiete des ehemaligen Mauerstreifens, andere vormals militärisch genutzte Flächen, verfallende und leer stehende Industrieareale oder untergenutzte Verkehrs- und Infrastrukturflächen. Der im Zentrum der Stadt dem Verfall preisgegebene Palast der Republik, welcher als ehemaliger DDR-Repräsentationsbau trotz durchgeführter Asbest-Sanierung heute keine andere Perspektive mehr zu besitzen scheint, als bis zum Tag seines Abrisses das Scheitern des Kommunismus zu versinnbildlichen, wird so gleichsam zum Symbol der gesamten Leerstandsproblematik und zum Indikator der städtischen Befindlichkeit, indem er die Leere in der Mitte Berlins unmittelbar erfahrbar macht.



Abb.1: Palast der Republik, 2003

Aktuelle Prognosen sagen Berlin bis 2010 eine Stagnation bzw. einen weiteren leichten Rückgang der Bevölkerung voraus. Die genannten

Werte liegen zwischen einer Zunahme um 11.000 und einer Verringerung um 88.000 Personen. Da die natürliche demographische Bevölkerungsentwicklung der Stadt längst im Schrumpfen begriffen ist, würde ein möglicher Erhalt der heutigen Bevölkerungszahl jedoch bereits eine starke Zuwanderung von Einwohnern aus dem Ausland voraussetzen<sup>5</sup>. Zwar bilden sich in Berlin tendenziell immer kleinere Haushalte, doch wird sich die in den nächsten Jahren erwartete anhaltende Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bei weiterhin rezessiver Wirtschaftslage wohl nicht allzu schnell vollziehen und bei gleichzeitigem Bevölkerungsrückgang auch nicht unbedingt eine steigende Wohnungsnachfrage bedeuten. Somit ist aus heutiger Sicht die Nachfrage für die gesamte derzeit leer stehende Bausubstanz in nächster Zukunft durchaus anzuzweifeln.

Mit dieser Feststellung eröffnet sich die Frage, was mit den zurzeit nicht genutzten bzw. partiell auch in Zukunft nicht mehr benötigten urbanen Strukturen geschehen soll und kann. Wie sieht denn eigentlich eine Stadtentwicklung aus, die nicht auf Wachstum der Bevölkerung beruht? Welche Anforderungen stellt sie an Planung und Politik und welche Steuerungsmöglichkeiten beinhaltet sie? Sind unter derart veränderten Perspektiven ausschließlich Abriss und Rückbau als urbane Entwicklungsstrategien denkbar oder bieten Umnutzungen und temporäre Umgangsformen Alternativen dazu?

<sup>5</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.96; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000, S.38

Eingebettet ist diese Thematik in eine seit etwa 3-4 Jahren in der Bundesrepublik äußerst lebendig geführte Diskussion um Ursachen und Handlungsmöglichkeiten unter solch gewandelten Bedingungen - denn nachdem die fortschreitende Entwicklung lange Zeit selbst in Fachkreisen negiert wurde, hat die Situation im ehemaligen Osten Deutschlands mittlerweile eine nicht mehr übersehbare Dimension und Brisanz angenommen. Die meisten ostdeutschen Städte sind heute von beträchtlichen Leerständen betroffen. Deindustrialisierung und Wirtschaftskrise haben besonders junge Menschen mit besserer Ausbildung, davon in überdurchschnittlich hohem Anteil Frauen unter 30, zur Abwanderung in die westlichen Bundesländer veranlasst. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verläuft schon des längeren negativ. In den ersten Jahren nach der Wende war durch den Schock der grundlegenden Veränderung sämtlicher Lebensbedingungen und die mit einem Mal unsichere Zukunftsperspektive sogar ein ausgesprochen starker Geburtenrückgang auf im Schnitt nur mehr 0,77 Kinder/Frau zu verzeichnen. Auch wenn sich diese Zahl mittlerweile wieder auf etwa 1,3 erhöht und sich damit dem westlichen Schnitt angeglichen hat, bedeutet dies in Relation zur konstatierten Sterberate doch noch immer eine eindeutige Bevölkerungsabnahme<sup>6</sup>. In Anbetracht der durch das stete Ansteigen des Durchschnittsalters entstehenden Veränderung der Bevölkerungsstruktur ist für die nächste Zukunft auch keine Veränderung der Schrumpfungstendenz zu erwarten. Insgesamt erfolgte in den östlichen Bundesländern ein Bevölkerungsrückgang von 16,7 Millionen im letzten Jahr der DDR-Ära auf 15,3 Millionen im

---

<sup>6</sup> Kröhnert 2002

Jahr 2002, wodurch ein geschätzter Leerstand von derzeit ca. 1 Million Wohnungen entstanden ist, was etwa 14% des aktuell verfügbaren Wohnungsbestandes entspricht<sup>7</sup>. Viele Regionen haben schon ca. 15% ihrer Bevölkerung verloren und für die nächsten 3 Jahrzehnte werden weitere Rückgänge in etwa der gleichen Größenordnung erwartet. Besonders in den während der DDR-Zeit industriell errichteten Großsiedlungen stehen in manchen Städten bis zu 25% des Wohnungsbestandes leer, großteils ohne jegliche Perspektive einer weiteren Nutzung<sup>8</sup>. Meist werden in der Folge Abriss- bzw. Rück- und Umbaumaßnahmen in den betroffenen Stadtteilen durchgeführt.

Die Entwicklung Berlins stellt sich im Vergleich dazu bei weitem nicht so ausgeprägt, dafür um vieles komplexer in ihren Funktionszusammenhängen dar. Zahlreiche Gebiete unterschiedlicher sozialer und baulicher Struktur mit unterschiedlichster Problemlage und Zukunftsperspektive liegen hier im Stadtgebiet unmittelbar nebeneinander. Wohnungsüberhang und -unterversorgung wechseln einander in teilweise äußerst kleinräumiger Verteilung im urbanen Netz ab. So werden im Märkischen Viertel derzeit mehr Wohnungen nachgefragt als am Markt verfügbar sind<sup>9</sup>, während in der Großsiedlung Marzahn bereits das erste Wohnhochhaus rückgebaut wurde<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> Kröhnert 2002

<sup>8</sup> Rietdorf; Liebmann; Haller 2001

<sup>9</sup> Reichel 2002

<sup>10</sup> Richter 2002



Abb.2: Marzahn, 2003



Abb.3: Marzahn, 2003

Boomende neue Warenhäuser erstehen neben verfallenden Industrieruinen, leer stehende Bürotürme befinden sich benachbart zu lebendigen Werkstätten besetzter Häuser. Das Leerstandsphänomen in Berlin kann somit nicht nur als abstrakte Zahl und reine Quantitätsangabe behandelt werden, sondern erfordert eine differenziertere Betrachtungsweise.

Zu Beginn meiner Arbeit möchte ich daher versuchen, die derzeitige Berliner Leerstandssituation darzustellen und dabei sowohl auf den Begriff selbst als auch auf seine in der Stadt erlebbaren Ausdrucksformen näher einzugehen. Ich werde dazu einige betroffene Stadtgebiete genauer behandeln. Ziel dabei ist es, nach ausgewählten Parametern wie Bautyp, Funktion, Errichtungsdatum und Lage im Stadtraum eine Typologie der verschiedenen leer stehenden urbanen Strukturen zu erarbeiten, um für jeden Typ eine

Analyse der bestehenden Gegebenheiten sowie in der weiteren Folge der Arbeit mögliche Perspektiven und Handlungsfelder aufzeigen zu können. Auf diese Weise soll durchaus ein komplexes Bild der Gesamtstadt, bestehend aus ihren unterschiedlichen Fragmenten und Identitäten sowie bezogen auf ihre aktuellen Bedürfnisse, gezeichnet werden. Die Frage nach dem tatsächlich statistisch erfassbaren Leerstand von Bausubstanz als Folgeerscheinung von demographischen Schrumpfungsprozessen sehe ich dabei erweitert um die Frage nach der symbolischen Leere bzw. Dichte der Stadt und dem Identifikationspotenzial, welches sie den in ihr lebenden Menschen offerieren kann.

Die aktuelle Stadtentwicklungspolitik scheint in ihren Planungen nach wie vor das Modell einer wachsenden Stadt vor Augen zu haben. Im Sinne der Hauptstadtfunktion und -legitimation wird der Zentrenausbau an mehreren Punkten der Stadt gleichzeitig vorangetrieben. Parallel dazu wird Stadterneuerung und Sanierung älterer Bauten in der Kernstadt sowie eine Nachverdichtung brachliegender innenstadtnaher Gebiete initiiert. Trotz knapper öffentlicher Finanzen, negativer Wirtschaftsentwicklung sowie wachsender Arbeitslosigkeit<sup>11</sup>, wird noch immer versucht, die Lücken im Stadtgrundriss so schnell wie möglich zu schließen – eine Auslöschung der zerrissenen, oft schmerzhaften Geschichte durch eine Reparatur des Gesamtkunstwerkes Stadt und den Aufbau einer kollektiven und einheitlichen Identität scheint dabei die einzige Perspektive zu sein.

<sup>11</sup> Stand Juni 2003: 18,1% - vgl. [www.blc.berlin.de](http://www.blc.berlin.de)

Dass gerade die vorhandenen Stadtfragmente und Leerräume auch Möglichkeiten für die Zukunft eröffnen könnten und schon heute für die Stadt genauso einen Teil ihrer Identität ausmachen, wird dabei selten gesehen.

Ausgehend von dieser Kritik möchte ich einen anderen Umgang mit den bestehenden Problematiken vorschlagen und alternative Entwicklungsmöglichkeiten für Berlin aufzeigen. Dafür werde ich zunächst einige in diesem Zusammenhang, meiner Meinung nach, relevante Konzepte darstellen. Die gegenwärtigen Entwicklungen im Ostteil Deutschlands sowie die schon in den 1970er Jahren konstatierten Schrumpfungstendenzen von Umstrukturierungsgebieten ehemaliger westlicher Industriestädte bieten Beispiele für mögliche planerische Konzeptionen. Im Zuge des Scheiterns der modernen Stadtidee hat sich zudem während der letzten Jahrzehnte das Planungsverständnis spürbar verändert, was sich in der wachsenden Bedeutung von Strategien der Bürgerbeteiligung und vermehrten Zielformulierungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung niederschlägt.

Als für Berlins Zukunft wesentlich halte ich darüber hinaus lokal spezifische politische, wirtschaftliche und soziale Entwicklungen und die besondere geschichtliche Prägung der Stadt. Ich werde daher auch einen kurzen Überblick über die bisherige Stadtentwicklung und ihre maßgebenden Parameter, über Herausbildung und Veränderung wesentlicher räumlicher, sozialer und kultureller Strukturen sowie über die dafür im Laufe der Zeit diskutierten Planungsleitbilder geben. Da die historische Entwicklung der Stadt die Formung

mancher Bebauungsstrukturen und Bedeutungsinhalte bis heute beeinflusst, ist sie durchaus in der Lage, auch für zukünftige urbane Strategien wesentliche Ansatzpunkte zu eröffnen.

Im Anschluss möchte ich aus den vorangegangenen Betrachtungen mögliche Perspektiven für die weitere Entwicklung Berlins ableiten. Die bestehenden Rahmenbedingungen werden dabei grundsätzlich anerkannt und hinsichtlich ihrer immanenten Entwicklungspotenziale untersucht. Auf Basis dieser vorgefundenen Realitäten sollen sodann positive und tragfähige Szenarien für die Zukunft generiert werden. Nach einer Bewertung potenzieller Modelle und einer Gewichtung möglicher Maßnahmen werde ich für Berlin ein urbanistisches Leitbild zeichnen, das versucht, dem Wachstumsprogramm des Senats alternative Entwicklungsperspektiven entgegenzusetzen.

Ich möchte dabei die deutsche Hauptstadt als dynamische, transformationsfähige Metropole interpretieren, die ihre künftige Energie nicht aus hauptsächlich extern oktroyierter baulicher Expansion beziehen wird, sondern die Fähigkeit entwickeln kann, beweglich auf die endogen wirksamen urbanen Bedürfnisse einzugehen. Bezug nehmend auf die anfangs dargestellte Typologie der heute von Leerstand betroffenen Strukturen, werde ich zum Abschluss exemplarische Eingriffsmöglichkeiten und konkrete Nutzungsoptionen vorschlagen, welche das formulierte Leitbild zu illustrieren suchen und durchaus als Initiatoren für mögliche Projekte verstanden werden können.

### 1. erhöhter Leerstand als Folgeerscheinung der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung

Da der Leerstand von Gewerbe- und Industrieanlagen, genauso wie das Ausmaß der ungenutzten Büroflächen in Berlin nur wenig dokumentiert ist, konzentriert sich die folgende Analyse besonders auf leer stehende Wohnbauten. Gleichzeitig ist dies der Sektor, welchem von medialer Seite aus die stärkste Bedeutung zugemessen wird.

Am Beispiel des Wohnungsleerstands sei hier jedoch gleich zu Beginn aufgezeigt, welche Differenzierung eine ursprünglich reine Stichtagsangabe bei genauerer Betrachtung erfahren kann. In den im Berliner Wohnungsmarktbericht 2002 veröffentlichten Erhebungen wurden zunächst 133.000 leer stehende Wohnungen genannt, was einem Anteil von 7,2% am Gesamtwohnungsbestand von 1.854.000 Wohnungen entsprach. Dieser Wert beinhaltete nun allerdings längerfristig, sprich länger als 3 Monate leer stehende Wohneinheiten ebenso wie kurzfristig, also kürzer als drei Monate nicht genutzte Wohnungen, welche als Fluktuationsleerstand hauptsächlich auf laufenden Mieterwechsel zurückzuführen waren. Von den längerfristig leer stehenden Wohnungen war wiederum ein Teil auf Grund laufender Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, aktueller Restitutionsverfahren oder bevorstehender Privatisierungen für den Wohnungsmarkt gar nicht verfügbar. Unter Berücksichtigung dieses Anteils ergab sich eine Zahl von 96.000 vermietungsfähigen leer stehenden Wohneinheiten, welche gerundet den in der öffentlichen Diskussion genannten 100.000 Wohnungen entsprach.

Da für ein flexibles Funktionieren des Wohnungsmarktes ein Leerstand in gewissem Umfang aber sogar erforderlich ist, verblieben nach dem Abzug dieser benötigten Fluktuationsreserve von 3% etwa 41.000 Wohnungen, welche tatsächlich als kritischer Wohnungsleerstand bezeichnet werden können<sup>12</sup>. Die Zahl der leer stehenden, von echten Vermietungsschwierigkeiten betroffenen Flächen wird also erst bei einer detaillierten Untersuchung von Leerstandsursachen und -struktur herausgefiltert. Die für den Berliner Wohnungsbestand beschriebenen zeitlichen und rechtlichen Unterscheidungen sind dabei sinngemäß auch auf andere Nutzungen anwendbar.

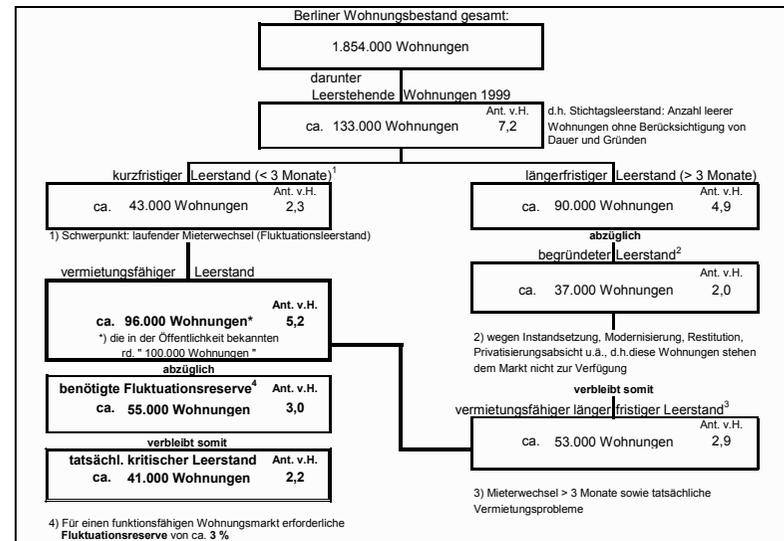


Abb.4: Wohnungsleerstand in Berlin, 1999

<sup>12</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a, S.39-40

In Folge des erhöhten Leerstandes macht sich in Berlin mittlerweile auf allen Sektoren eine erheblich gedämpfte Mietpreisentwicklung bemerkbar. Der Erlös der Vermietungsgesellschaften sowie in weiterer Konsequenz deren Investitionstätigkeit in die bestehende Bausubstanz wird dadurch erheblich gemindert. Ein Teil der Wohnungswirtschaft ist heute gar Insolvenz gefährdet<sup>13</sup>. Durch die sinkende Auslastung der angebotenen Infrastruktur sind zudem weitere Betriebe von Einnahmeeinbußen betroffen. Im internationalen Wettbewerb kann eine entspannte Marktsituation mit verhältnismäßig niedrigerem Niveau der Mietpreise zwar auch als Standortvorteil gewertet werden - da im nächsten Jahrzehnt nicht mit einer Absorbierung der kritischen Leerstandsquote durch die Nachfrage zu rechnen ist, sind jedoch Strategien für den Umgang mit derzeit leer stehender Bausubstanz zu entwickeln.

### **1.1 Typologie**

Neben einer Aufschlüsselung der unterschiedlichen Ursachen für Leerstand sowie der Differenzierung des Phänomens nach rechtlicher und zeitlicher Struktur lässt sich auch eine Einteilung bezüglich der betroffenen Bausubstanz selbst vornehmen. Nach Nutzung, Errichtungsdatum und Gebäudestruktur klassifiziert, versuche ich daher eine Typologie der leer stehenden Bauten zu erstellen, diese im Stadtgebiet zu lokalisieren und dabei spezifische Problemsituationen aufzuzeigen.

---

<sup>13</sup> Bernt 2002, S.14

#### **1.1.1 Wohnbauten**

Berlin verzeichnete ab 1995 einen besonders markanten Anstieg der Stichtagswohnungsleerstände und 1997 übertraf die Zahl der erfassten leer stehenden Wohneinheiten erstmals die übliche Fluktuationsreserve. Nach einer weiteren rasanten Zuspitzung der Problematik in den folgenden Jahren scheint sich die Entwicklung seit 2001 wieder zu verlangsamen und der Wohnungsleerstand zu stagnieren<sup>14</sup>.

Bis heute liegen über leer stehende Wohnungen keine flächendeckenden Informationen für das Berliner Stadtgebiet vor. Besonders über die diesbezügliche Situation privater Vermieter sowie über den Leerstand in Eigentumsbeständen existieren kaum detaillierte Angaben. Im Wesentlichen basieren die derzeit von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung genannten Zahlen auf der Stichprobenerhebung der Statistischen Landesämter im Rahmen des Mikrozensus 1998, welche für eine gebäudetypspezifische Hochrechnung verwendet wurden. Darüber hinaus flossen Befragungen von städtischen Wohnungsunternehmen und anderen Wohnungsgesellschaften in die behördlichen Erhebungen ein.

---

<sup>14</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2001/2002

Besonders große Anteile am längerfristigen Wohnungsleerstand wurden dabei mit 39.500 Wohneinheiten dem innerstädtischen vor 1918 errichteten Altbaubestand, mit 14.300 Wohneinheiten den industriellen Großsiedlungen aus der DDR-Ära, sowie mit 10.200 Wohneinheiten dem zwischen 1919 und 1948 errichteten Altbaubestand ausgewiesen<sup>15</sup>. Zusammengezählt, machten der Altbaubestand bis 1918 und jener bis 1948 55% des gesamten in Berlin erhobenen längerfristigen Wohnungsleerstandes aus, während der Plattenbaubestand einen Anteil von 15,8% und der frei finanzierte seit 1949 errichtete Neubau einen Anteil von 13,2% verzeichneten<sup>16</sup>.

Nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat sich die Leerstandsstruktur seit diesen Erhebungen nicht grundlegend geändert. Zwischen den einzelnen Teilsektoren fanden geringfügige Verschiebungen statt, wie etwa die leichte Abnahme des Leerstandes am Stadtrand und der gleichzeitige Anstieg im Innenstadtbereich.

Der Schwerpunkt des Leerstandes liegt mit 8,4% weiterhin im Ostteil der Stadt und dort speziell im innerstädtischen Altbau sowie in den Plattenbaubeständen am Stadtrand. Betroffen sind auch einzelne der in den 1990er Jahren errichteten Neubaugebiete.

Im Westteil bewegt sich der Leerstand mit 3,4% hingegen nahe an der Fluktuationsreserve<sup>17</sup>. Überangeboten im Ostteil der Stadt stehen also Unterangebote in einigen westlichen Bezirken gegenüber.

Bei einer Fluktuationsrate von bis zu 10% ist die hohe Mobilität der Mieterhaushalte als eine wichtige Ursache für kurzfristigen Wohnungsleerstand anzusehen. In einer Befragung der städtischen Unternehmen am Ende des Jahres 2000 wurden neben Mieterwechsel, laufenden Modernisierungen und geplanten Verkäufen tatsächliche Vermarktungsprobleme aber immerhin in mehr als einem Drittel der Fälle als Leerstandsursache genannt<sup>18</sup>. Von Seiten der ausziehenden Bewohnerschaft gelten Wohnungsgröße, ungünstige Lage der Wohnung im Gebäude, eine unzureichende Wohnungsausstattung, die Lage im Stadtgebiet, fehlende Infrastruktur sowie ein negativ wahrgenommenes Wohnumfeld als Hauptgründe für die Abwanderung<sup>19</sup>.

Teilmarktbereich	Wohnungsbestand	Leerstand			
		am Stichtag	Ant. in %	> 3 Monate	Ant. in %
Ein- und Zweifamilienhäuser	172.200	10.000	5,8	5.800	3,4
Altbaubestand bis 1918	493.400	53.300	10,8	39.500	8,0
Altbaubestand, 1919-1948	227.200	15.400	6,8	10.200	4,5
Mauerwerksbau 50er Jahre	56.200	1.700	3,0	900	1,6
Sozialmietwohnungen	253.800	12.000	4,7	5.800	2,3
Vereinbarte / Pauschalförderung	39.200	2.500	6,4	1.900	4,8
Plattenbauwohnungen	273.000	20.600	7,5	14.300	5,2
sonstiger freifinanzierter Neubau	339.300	17.000	5,0	11.900	3,5
Bestand gesamt	1.854.300	132.500	7,1	90.300	4,9

Abb.5: Wohnungsleerstand nach Teilmärkten, 1999

Da für die stärker von Leerstand betroffenen Wohngebiete allerdings teilweise sehr unterschiedliche Ursachen maßgebend sind, möchte ich einzelne Wohngebietstypen nun genauer darstellen.

<sup>15</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a, S.40

<sup>16</sup> eigene Berechnungen, nach Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a, S.40

<sup>17</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002b

<sup>18</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a, S.40

<sup>19</sup> BBU 2003

## **. Wohneinheiten im Plattenbaubestand in den östlichen Stadtbezirken**

Als während der DDR-Ära mit dem Ziel der Transformation Berlins zur sozialistischen Hauptstadt eine fast vollständige Erneuerung der bestehenden Stadt angestrebt wurde, wurde im Ostteil neben der Umgestaltung des Zentrums vor allem rigoroser Wohnungsneubau durchgeführt. In den 1950er und 60er Jahren wurden kleinteilige und aufgelockerte Wohngebäude in Block- oder Streifenbauweise errichtet, deren Grundrisse individuell gestaltet waren<sup>20</sup>. Nachdem am 8.SED-Parteitag 1971 die Lösung der Wohnungsfrage bis 1990 beschlossen worden war, kam dann hauptsächlich die industrielle Plattenbauweise zum Einsatz, welche durch ihre rasche und kostengünstige Errichtung zur Verringerung der Wohnungsnot beitragen sollte<sup>21</sup>. Dabei wurden mit der Zeit immer größere Siedlungskomplexe geplant und speziell die in den 1980er Jahren am Rande Berlins erbauten Großsiedlungen wiesen weit mehr als 10.000 Einwohner auf. Marzahn verfügte beispielsweise über 68.000 Wohneinheiten, Hellersdorf über 40.000 und Hohenschönhausen über 34.000<sup>22</sup>. Die Wohnungsgrundrisse wurden kleiner und rationalisierter – so besaß der besonders häufig angewandte Typ P2 etwa im Gebäudeinneren liegende Treppenhäuser, sowie Küchen und Bäder ohne natürliche Belichtung<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> Haller 2000, S.30

<sup>21</sup> Rietdorf; Liebmann; Haller 2001

<sup>22</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.68

<sup>23</sup> Haller 2000, S.30

Zum Zeitpunkt der Wende lebten immerhin schon zwei Drittel der Bevölkerung Ostberlins in den DDR-Neubauten. Die Bewohnerstruktur war durch die staatlich gesteuerte Belegung dabei auffallend heterogen<sup>24</sup>.

Als sich mit der Wiedervereinigung von Ost und West neue Mobilitätsfreiheiten boten, entschieden sich ab 1989 viele der Bewohner zur Abwanderung in eine größere Wohnung im Westteil bzw. zum Umzug in ein nunmehr leichter zugängliches Eigenheim im Grünen. Die häufigsten Auszugsgründe waren die städtische Randlage der Siedlung, die geringe Größe und das niedrige Ausstattungsniveau der Wohnung, die oftmals fehlende Infrastruktur des Wohnumfeldes sowie die langsam einsetzende und besonders von westlicher Seite produzierte öffentliche Geringschätzung der gesamten baulichen DDR-Hinterlassenschaft. In der Folge waren einige der Siedlungen bald von markanten Leerständen betroffen, welche in manchen Fällen auch die potenzielle Gefahr der Einleitung einer Abwärtsspirale für das ganze Gebiet in sich bargen, in dem die öffentlichen Räume verwahrlosten und die ansässige Bevölkerung sich zunehmend unsicher fühlte. Durch die verstärkte Abwanderung besser Verdienender nahm zudem die Konzentration gering qualifizierter und finanziell schwacher Haushalte in den Siedlungen zu<sup>25</sup>.

---

<sup>24</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.70

<sup>25</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.161-163



Abb.6: Marzahn, 2003



Abb.7: Marzahn, 2003

In ihrer architektonischen und städtebaulichen Struktur verfügen die DDR-Großsiedlungen über meist sehr ähnliche Charakteristika – sie bestehen aus Geschoßwohnbauten mit mindestens 4 und bis zu 10 und mehr Etagen, besitzen einheitliche Bauungs- und Grundrisstypen, weisen kaum Funktionsmischungen auf und bilden im städtischen Kontext isolierte, introvertierte Stadtteile<sup>26</sup>. Die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, auf welchen die damaligen Planungen aufbauten, unterschieden sich dabei ganz wesentlich von den heute vorherrschenden sozialen Verhältnissen. So machte die Konzeption der Siedlung als Schlafstadt in Anbetracht der geplanten Vollbeschäftigung sowie der vermehrten gemeinschaftlichen Freizeit-Aktivitäten außerhalb des Wohngebietes vielleicht durchaus Sinn, wandelt sich unter heutigen Bedingungen wachsender Arbeitslosigkeit und stärkerer individueller Wohnraumorientierung allerdings in eine

<sup>26</sup> Rietdorf; Liebmann; Haller 2001

tatsächlich problematische Situation. So verbringen immer mehr Bewohner immer mehr Zeit in einer Siedlung, welche immer weniger den aufkommenden Anforderungen und Wünschen entspricht. Durch den steigenden Anteil von Arbeitslosen, Vorrüheständlern, Rentnern, Hausfrauen und Schülern halten sich in vielen Siedlungen heute bis zu zwei Drittel der Bevölkerung auch tagsüber im Wohngebiet auf<sup>27</sup>. Basis für Gebäudestruktur und Wohnungsgrundriss war damals das soziale Konzept der Kleinfamilie in der Kleinstwohnung gewesen, welches in der aktuellen Realität immer seltener anzutreffen ist. Auch die Alterststruktur der Anwohner hat sich seit der Konzeption der Siedlungen zusehends verändert. So würden die ursprünglich für Familien und kleine Kinder im Wohngebiet errichteten Institutionen mittlerweile von Jugendlichen bzw. zunehmend von älteren Menschen benötigt werden.

Abgesehen von der fehlenden Infrastruktur, werden hauptsächlich der Mangel an Fahrstühlen, die strikte Zuordnung bestimmter Funktionen zu bestimmten Räumen und die daraus resultierende geringe Nutzungsflexibilität als unzulänglich kritisiert. Auch die Bauqualität ist im Schnitt schlecht, die Bauungsformen, deren Zeilenabstände schlussendlich häufig an den Schwenkbereichen der Baukräne orientiert wurden, sind von enormer Dichte und Monotonie und die Freiflächen dazwischen kaum strukturiert<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> Haller 2000, S.38

<sup>28</sup> Haller 2000, S.33-34



Abb.8: Marzahn, 2003



Abb.9: Marzahn, 2003

Ab etwa 1992 wurden Strategien zur Vitalisierung und Weiterentwicklung der DDR-Bestände formuliert und in den meisten Siedlungen umfangreiche Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen aufgenommen. Seit 1993/94 besteht das Bund-Länder-Förderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Ländern und im Ostteil Berlins“, in das inzwischen über 150 Gebiete in über 130 Städten eingebunden sind<sup>29</sup>. Mit technischen Verbesserungen und Fassadengestaltungen werden die Gebäude selbst modernisiert, durch neue Grünraum- und Verkehrsplanungen sowie zusätzliche Infrastruktureinrichtungen das Wohnumfeld verbessert. Dabei wird sowohl inhaltlich als auch in der Kostenfrage eine starke Einbeziehung der Mieter angestrebt, um Abwanderung aufgrund nicht tragbarer Mieterhöhungen zu verhindern. In Hellersdorf wurden in den letzten 10 Jahren

<sup>29</sup> Rietdorf; Liebmann; Haller 2001

umfangreiche Maßnahmen durchgeführt, in Hohenschönhausen schon über 80% saniert und in Marzahn besteht parallel zu den Revitalisierungsarbeiten seit 1991 die Plattform Berlin-Marzahn, welche ein Forum für Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung bildet<sup>30</sup>.

Ein wichtiges Ziel der Aufwertungsmaßnahmen ist dabei die Herausbildung einer markanten Stadtteilidentität, welche die Bewohner mit ihrem Wohnraum verbinden soll. In Berlin Hellersdorf wurde in diesem Zusammenhang ein neues Stadtteilzentrum errichtet, welches durch überregional bedeutsame Veranstaltungen auch Menschen aus dem weiteren Umkreis anzieht und so eine spürbare Imageverbesserung der Siedlung bewirkt. Weitere Möglichkeiten, auf die tatsächliche Nachfrage stärker einzugehen, bieten Umnutzungen von Wohnraum sowie Grundrissveränderungen und Wohnungszusammenlegungen. Sollte mittel- oder langfristig kein Bedarf mehr für die Vorhaltung von Wohnraum bestehen, sind auch Abriss- und Rückbaumaßnahmen denkbar, sofern dadurch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation ermöglicht wird<sup>31</sup>. In Berlin Marzahn wurde in der ersten Jahreshälfte 2003 beispielsweise schon ein Wohnhochhaus abgetragen<sup>32</sup>. Da sich der gesamte Wohnungsbestand einer Siedlung fast stets in den Händen eines Wohnungsunternehmens befindet, lassen sich entsprechende Maßnahmen relativ einfach durchführen, da Rückbau und Aufwertung sinnvoll und gewinnbringend koordiniert werden können<sup>33</sup>.

<sup>30</sup> Rietdorf; Liebmann; Haller 2001

<sup>31</sup> Haller 2000, S.59-60, S.88

<sup>32</sup> Richter 2002

<sup>33</sup> Bernt 2002, S.20-26

Bei einer Befragung der städtischen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen in Berlin im Jahr 2000 wurden in den Plattenbaubeständen 7,7% Stichtagsleerstand und 6,4% längerfristiger Leerstand festgestellt. 1,9% bzw. 4.510 Wohneinheiten wurden dabei als Wohnungen mit echten Vermarktungsproblemen bezeichnet, wobei in der Regel der unsanierte bzw. erst teilsanierte Bestand größere Vermietungsprobleme aufwies<sup>34</sup>. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU, dessen Bestand etwa 30% der Mietwohnungen Berlins umfasst, stellte im Zuge einer Ende 2001 durchgeführten Mitgliederbefragung in den Bezirken Marzahn und Hellersdorf mit 11,6% bzw. 12,7% die höchsten Leerstandsquoten fest<sup>35</sup>.

Aufgrund hoher Miet- und Betriebskosten sind häufig Wohnungen ab einer Größe von 3 Zimmern von Leerstand betroffen. Zukünftig werden auch Rückgänge in der Nachfrage von 1-Zimmer-Wohnungen erwartet. Ein weiterer Nachfrage bestimmender Faktor ist die Lage einer Siedlung im Stadtgebiet. So haben Großsiedlungen am Stadtrand mit den größten Leerstandsproblemen zu kämpfen – Marzahn besitzt etwa 3.996 leer stehende Wohneinheiten, Hellersdorf 2.383, Hohenschönhausen 1.404, Lichtenberg 1.374<sup>36</sup>. Bis 2010 werden diesen Bezirken weitere starke Bevölkerungsrückgänge prognostiziert - Marzahn soll 14,4% seiner Einwohner verlieren, Hohenschönhausen 7,7%, Lichtenberg 6,8%<sup>37</sup>.



Abb.10: erhöhter Leerstand im Plattenbaubestand, 2000

In der jüngsten Vergangenheit scheinen sich manche der intensiven Aufwertungsmaßnahmen allerdings bezahlt zu machen und die Leerstandsquoten leicht zurückzugehen. Auch einige junge Akademiker und Studenten entdecken gegenwärtig die Plattenbauten gewissermaßen neu und initiieren gar einen partiellen Trend zur „Platte“. In Hellersdorf ziehen derzeit beispielsweise auch einkommensstarke Mieter zu. Um mehr Menschen anzusprechen, werden von den Wohnungsunternehmen zudem verstärkt neue, unkonventionellere Formen der Mieterwerbung eingesetzt. Durch die Einrichtung von Internetseiten und die Durchführung von Sonderaktionen wurden so in den Großsiedlungen Lichtenberg, Hohenschönhausen und Hellersdorf im letzten Jahr bereits mehr Wohnungen neu vermietet als im gleichen Zeitraum gekündigt wurden<sup>38</sup>.

<sup>34</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a, S.40-41

<sup>35</sup> BBU 2003

<sup>36</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a, S. 41

<sup>37</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000, S.50

<sup>38</sup> BBU 2003

## . Wohneinheiten im Altbaubestand in der Innenstadt

Gleichzeitig mit dem rasanten Neubau der Großsiedlungen wurden im Ostteil Berlins die innerstädtischen Altbauten, welche als Teil der industriellen Mietskasernenstadt überwiegend in der Gründerzeit errichtet worden waren und somit das kapitalistische Stadtmodell schlechthin verkörperten, teils abgerissen und durch neue sozialistische Bauten ersetzt, teils einfach dem Verfall preisgegeben. Ein großer Teil dieser älteren Bausubstanz wurde so unbewohnbar und stand leer. Die noch genutzten Bauten verkamen zu Zwischenstationen für diejenige Bevölkerung, welche auf die baldige Zuteilung einer Neubauwohnung wartete. Manche Gebäude wurden allerdings auch von jungen Menschen bezogen, welche sich bewusst für diesen alternativen Wohnraum entschieden und dort ihren eigenen oppositionellen Lebensstil umzusetzen versuchten<sup>39</sup>.

Nach der Wende ergaben sich neben wirtschaftlichen auch gravierende rechtliche Umstrukturierungen. Wurden die staatlichen Großsiedlungen mehrheitlich von neu gegründeten Wohngesellschaften übernommen, so begann in der Innenstadt eine kleinteilige Rückübertragung an die ehemaligen Besitzer. In den während der 1990er Jahre durchgeführten Restitutionsverfahren konnten sowohl in der DDR-Zeit als auch während des Nationalsozialismus Enteignete sowie deren Nachkommen Eigentumsansprüche geltend machen. Bis 2000 wurden so unter der

---

<sup>39</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.68

Devise „Rückgabe vor Entschädigung“ etwa 70% der Altbaubestände in Privateigentum rückübertragen<sup>40</sup>. Viele der zurückgegebenen Gebäude wurden jedoch bald von Immobiliengenossenschaften aufgekauft, modernisiert und danach als Eigentumswohnungen weiterverkauft oder vermietet. Der Bauzustand einiger vom Verfall bedrohter Gebäude wurde auf diese Weise erheblich verbessert, die für die sanierten Wohnungen erhobenen Mieten stiegen allerdings deutlich und veranlassten einen großen Teil der ursprünglichen Bewohnerschaft zur Abwanderung. Die radikale Beseitigung von Zeichen aus der sozialistischen Vergangenheit wurde von vielen Menschen zusätzlich als „Kolonialisierung“ durch westdeutsche Privateigentümer und als kulturelle Entfremdung empfunden. Nach der Sanierung von etwa 40% der Altbausubstanz ist heute ein fast vollständiger Austausch der Bevölkerungsstruktur festzustellen sowie mancherorts auch ein gewisser Wohnungsüberhang, da angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen Situation speziell nach teureren Wohnungen gar keine entsprechende Nachfrage besteht<sup>41</sup>.

Zwischen diesen frisch gestrichenen, neu bezogenen Häusern befinden sich in den Innenstadtbezirken nach wie vor unzählige nicht sanierte Altbauten in teils sehr schlechtem Bauzustand, welche entweder leer stehen oder von ärmeren Haushalten wie mehrköpfigen Zuwandererfamilien, jungen Wohngemeinschaften oder Rentnern bewohnt werden. Ein gewisser Anteil dieser Gebäude dürfte wohl nicht mehr sanierungsfähig sein.

---

<sup>40</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.180

<sup>41</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.197



Abb.11: Friedrichshain, 2003



Abb.12: Mitte, 2003

Um für die restliche Bausubstanz bei den notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen die bestehende heterogene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und partiell durch neu zuziehende Bevölkerung zu ergänzen, ist eine sozialverträgliche Steuerung der privaten Investitionstätigkeit seitens der Stadtpolitik erforderlich. Unter Einbeziehung der Bewohner könnte eine auf die tatsächliche Nachfrage abgestimmte, nicht allzu kostspielige, moderate Modernisierung erreicht werden.

Durch die lange ungeklärten Grundbesitzverhältnisse wurde eine umfassende Gesamtplanungsstrategie für die Altbaugebiete in den letzten Jahren verhindert. Auch heute scheinen konsensfähige Vorschläge kaum möglich, da die Eigentümerstruktur zwar geklärt, allerdings ungeheuer kleinteilig und verschiedenartig ist. So zeigen

Eigentümer, welche in einer Wohneinheit des eigenen Hauses leben, ein ungleich größeres Interesse an der Berücksichtigung der tatsächlichen Bedürfnisse ihrer Mieter als weitgehend anonym agierende Immobiliengesellschaften. Auf der anderen Seite besitzen kleinere Privateigentümer kaum das notwendige Kapital zur Durchführung entsprechender Maßnahmen, während größere Gesellschaften auch finanzkräftige Investitionen tätigen können. Die Vielzahl der betroffenen Akteure birgt so wesentliche Schwierigkeiten in sich. Wer sollte denn nun beim Stadtumbau rückgebaut und wer aufgewertet werden? Wie würde eine Koordination funktionieren? Und wie könnte schließlich ein finanzieller und ideeller Ausgleich zwischen den ungleichen Nachbarn stattfinden?



Abb.13: Friedrichshain, 2003



Abb.14: Prenzlauer Berg, 2003

In den Bezirken Mitte und Friedrichshain wurden vom BBU im Wohnungsbestand seiner Mitglieder Ende 2001 7,9% bzw. 8% Leerstand festgestellt<sup>42</sup>. Den beiden Bezirken wird bis 2010 zudem ein weiterer Bevölkerungsrückgang um 7,5% prognostiziert, dem Stadtteil Prenzlauer Berg immerhin ein Rückgang um 6,6%<sup>43</sup>. Die Verteilung des Leerstandes im Innenstadtbereich ist allerdings ebenso differenziert und kleinteilig wie die zuvor beschriebenen baulichen und sozialen Strukturen. Mit Aufwertungstendenzen und dem Zuzug besser verdienender Stadtbewohner in die renovierten Altbauten findet im Bezirk Prenzlauer Berg beispielsweise Gentrification unmittelbar benachbart zu baulichen Verfallsprozessen und zur Zuwanderung ausländischer und einkommensschwacher Personen in die verbleibenden unsanierten Gebäude statt<sup>44</sup>. Kontroverse Parallelexistenzen prägen so die Berliner Innenstadt.



Abb.15: erhöhter Leerstand im Altbaubestand, 2000

Als Alternativvorschlag zur Modernisierung durch Gewinn orientierte Immobiliengesellschaften wird zurzeit die Möglichkeit der Bildung von Mietergemeinschaften diskutiert, welche ihren Wohnraum erwerben und in Eigeninitiative selbst modernisieren könnten<sup>45</sup>.

<sup>42</sup> BBU 2003

<sup>43</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000, S.50

<sup>44</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.172-177

<sup>45</sup> Borst 1996, S.126

## . Wohneinheiten im Neubaubestand in Entwicklungslagen

Im Rahmen der umfangreichen Expansionspläne entstanden nach 1989 im Berliner Stadtgebiet auch zahlreiche neue Wohnsiedlungen, welche bis 1998 etwa 120.000 zusätzliche Wohneinheiten verfügbar machten. Besonders am Stadtrand wurden in landschaftlich attraktiven Gebieten Wohnanlagen errichtet, welche durch adäquate Wohnqualität die aus dem Zentrum abwandernde Bevölkerung im Stadtgebiet halten und deren Umsiedlung in das Berliner Umland, den so genannten „Speckgürtel“, verhindern sollten. Zudem wurden in der Innenstadt verfügbare Areale für Wohnnutzungen adaptiert, darunter bevorzugt am Wasser gelegene Standorte<sup>46</sup>. Mit dem Ziel der Stärkung der polyzentralen Struktur Berlins definierte die Stadtplanung Entwicklungsgebiete, in denen neue Stadtteile wie die Wasserstadt Spandauer See, Rummelsburger Bucht, die Wissenschaftsstadt Adlershof, Biesdorf-Süd und Schlachthof Eldenaer Straße entstehen sollten<sup>47</sup>. Auch im Zuge der innerstädtischen Verdichtung entstanden neue Wohngebäude. Im gänzlich neu erbauten Stadtteil um den Potsdamer und Leipziger Platz wurde ein Wohnanteil von immerhin 20% realisiert<sup>48</sup>.

In der Innenstadt entstanden dabei hauptsächlich Geschosswohnbauten, welche zum Teil in der Erdgeschoßzone auch über Geschäftsräume verfügten, während an den städtischen Randlagen vermehrt Reihen- und Einfamilienhäuser erbaut wurden.



Abb.16: Rummelsburger Bucht, 2003



Abb.17: Rummelsburger Bucht, 2003

<sup>46</sup> [www.wasserstadt.de](http://www.wasserstadt.de)

<sup>47</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.251

<sup>48</sup> Bodenschatz 1995, S.60-61

Im Vergleich zu den Wohngebieten im Umland sind die neuen Wohnbauten innerhalb Berlins meist ungleich teurer. Da allerdings gegenwärtig keine entsprechende Nachfrage vorhanden ist, besteht auch in diesen Beständen heute ein gewisser Wohnungsüberhang.

Für den gesamten frei finanzierten nach 1949 errichteten Neubaubestand war 1999 5% Stichtags- und immerhin 3,5% (11.900 Wohneinheiten) längerfristiger Leerstand zu verzeichnen<sup>49</sup>. Für die nach 1990 errichteten Neubauten wurden vom Statistischen Landesamt 1998 rund 10.000 leer stehende Wohneinheiten ermittelt, von denen sich allerdings ein Teil noch im Verkaufs- bzw. Vermietungsprozess befand. Eine besonders hohe Leerstandsquote wiesen mit 10,3% die zwischen 1991 und 93 errichteten Wohnungen auf. Im Ostteil der Stadt erreichten diese Bestände sogar einen Wert von 13,1%, während im Westteil mit 10,8% Leerstandsquote auch die 1994 und 95 errichteten Wohnungen stark von Leerstand betroffen waren<sup>50</sup>.

Da die genannten Werte über der notwendigen Wohnungsmarktreserve liegen, sind in manchen Gebieten durchaus gezielte Umnutzungsmöglichkeiten zu überlegen.



Abb.18 erhöhter Leerstand im Neubaubestand, 1999

<sup>49</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a, S.40

<sup>50</sup> Wilfert-Demirov 2003b

### 1.1.2 Büro- und Einzelhandelsflächen

Neben Wohnbauten entstanden in Berlin im Rahmen des nach der Wende einsetzenden Baubooms auch viele neue Büroflächen. Da nicht nur die Bevölkerungsentwicklung sondern auch der Zuzug von Firmen und Konzernen sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze bereits Anfang der 1990er Jahre hinter den Erwartungen zurückblieben, war jedoch ab 1994 ein jährlicher Anstieg des Büroflächenleerstandes zu verzeichnen, welcher 1998 schließlich einen Höchstwert von knapp 10% erreichte. Nach einer leichten Erholung in den darauf folgenden Jahren ist seit 2000/2001 neuerlich eine negative Entwicklung des Berliner Büroflächenmarktes festzustellen. Die Gesamtvermietungsleistung sinkt, die erzielten Preise fallen und der Leerstand wächst wieder. Das Immobilienunternehmen Atis Müller International gibt zum ersten Halbjahr 2003 für Berlin 1,493 Millionen m<sup>2</sup> Büroflächenleerstand an, was einer Leerstandsquote von etwa 8,4 - 8,6% entspricht<sup>51</sup>.

Die meisten neuen Bürobauten sind in der Innenstadt situiert, wo sich auch nach wie vor weitere Büroflächen im Bau befinden, welche das zur Verfügung stehende Flächenangebot laufend vergrößern. Im Schnitt werden etwa so viele Büroflächen neu vermietet, wie fertig gestellt werden. Die meisten Vermietungen finden dabei im Neubaubestand statt<sup>52</sup>. Vermietungen von Flächen unter 1.000m<sup>2</sup> machen 43%, Vermietungen von Flächen zwischen 5.000 und

10.000m<sup>2</sup> 26% des Flächenumsatzes aus. Knapp ein Viertel der aktuellen Vermietungen wird für die öffentliche Verwaltung genutzt. Weitere wesentliche Anteile an der Nutzungsstruktur besetzen sonstige Dienstleistungen mit 16% sowie Medien und Werbung mit 11%<sup>53</sup>.



Abb.19: Mitte, 2003



Abb.20: Mitte, 2003

Doch diese Neuvermietungsstatistiken vermögen nicht über den bestehenden hohen Leerstand hinwegzutäuschen, welcher im Wesentlichen durch die zahlreichen innerstädtischen Neubauten sowie gleichzeitige Standortschließungen bedingt ist<sup>54</sup>. Der größte Anteil am Büroflächenleerstand, nämlich etwa zwei Drittel, befindet sich dabei in innerhalb der letzten 5 Jahre errichteten Neubauten, der zweitgrößte Anteil in zwischen 5 und 14 Jahre alten Gebäuden<sup>55</sup>. Allerdings ist auch in der Altbausubstanz ein gewisser Leerstand von Geschäfts- und Büroflächen zu verzeichnen.

<sup>51</sup> Atis Müller International 2003

<sup>52</sup> DTZ Immobilien 2003

<sup>53</sup> Atis Müller International 2003

<sup>54</sup> Agis Immobilien 2003

<sup>55</sup> DTZ Immobilien 2003

Meist befinden sich die im Altbau verfügbaren Flächen im Erdgeschoß von ansonsten für Wohnungen genutzten Gebäuden. Dieser Leerstand ist räumlich verteilt und wirkt im urbanen Geflecht selten so befremdlich wie die nagelneuen nicht ausgelasteten Glashochhäuser in Berlin Mitte, kann aber bei längerfristiger Nicht-Nutzung Verfall und Vandalismus mit sich bringen und so für die in den oberen Stockwerken Wohnenden durchaus negative Auswirkungen zeigen.



Abb.21: Mitte, 2003



Abb.22: Mitte, 2003

Ein Beispiel einer möglichen Gegenmaßnahme ist das in Berlin/Pankow durchgeführte Projekt „Leerstand kunstvoll“, bei dem Künstler über einen gewissen Zeitraum in leer stehenden Ladengeschäften ihre Arbeiten präsentieren konnten<sup>56</sup>. Dadurch wurde zum einen die vorhandene Bausubstanz genutzt und zum anderen das gesamte Gebiet aufgewertet, indem es plötzlich für viele Menschen zum Anziehungspunkt wurde. Selbst nach Beendigung der

<sup>56</sup> [www.leerstand-kunstvoll.de](http://www.leerstand-kunstvoll.de)

Aktion wird dem Stadtteil in der Erinnerung seiner Besucher so eine veränderte größere Bedeutung zugeschrieben.

Auf das Stadtgebiet verteilt betrachtet, weisen die Topcity Ost (172.500m<sup>2</sup>), Kreuzberg/Friedrichshain (150.500m<sup>2</sup>), Lichtenberg/Marzahn (115.500m<sup>2</sup>), Wilmersdorf/Schöneberg (110.500m<sup>2</sup>), Checkpoint Charlie/Spittelmarkt (107.500m<sup>2</sup>) und Mitte (88.500m<sup>2</sup>) besonders hohe Leerstandsquoten auf<sup>57</sup>.

Eine Nachfrage aus Expansionsgründen besteht derzeit am Berliner Büromarkt de facto nicht mehr. Die herrschende Nachfrage ist meist ausschließlich als punktuell und aus besonderem Grund zu charakterisieren. Bei Vertragsabschlüssen besteht zudem ein Trend zu kürzeren Mietvertragslaufzeiten<sup>58</sup>.



Abb.23: erhöhter Leerstand im Büroflächenbestand, 2003

<sup>57</sup> Atis Müller International 2003

<sup>58</sup> Agis Immobilien 2003

### 1.1.3 Gewerbe- und Industrieareale

Im Zuge wirtschaftlicher Umstrukturierungen wurden in Berlin seit der Wiedervereinigung viele innerstädtische Produktionsbetriebe aufgegeben bzw. an Standorte am Stadtrand oder im Stadtumland verlegt. Häufig bestand für die zurückbleibenden Flächen danach kaum Nachfrage, sodass sie bis heute brachliegen.

In Westdeutschland war eine vergleichbare Entwicklung bereits seit den 1970er und 80er Jahren zu beobachten und speziell in Westberlin begann kurz nach Ende des zweiten Weltkrieges bereits ein rigoroser Abbau der vorhandenen Industriestrukturen. Viele Betriebe zogen weniger isolierte Standorte in der Bundesrepublik vor und übersiedelten in andere westdeutsche Städte. In Ostdeutschland hingegen setzten diese Deindustrialisierungsprozesse Zeit verzögert nach der Wende ein, nahmen dafür aber umso größere Ausmaße an. Die zuvor staatlich geführten Unternehmen Ostberlins wurden privatisiert, was meist gleichzeitig einen Abbau von Arbeitskräften bzw. häufig auch Standortschließungen bedeutete. Heute existieren in der ursprünglich durch ihre Industrien groß gewordenen Stadt kaum mehr intakte Produktionsstrukturen<sup>59</sup>.

Während der Teilung Berlins hat sich in der Stadt zudem das Phänomen der „inneren Peripherie“ herausgebildet. Auf westlicher wie auf östlicher Seite wurden in Nähe des jeweils als Randbereich definierten Mauerstreifens im Laufe der Zeit periphere urbane Nutzungs- und Bebauungsmuster geschaffen. Neben ungenutzt bleibenden Flächen und Militärarealen im Grenzgebiet entstanden so auch Produktions- und Gewerbebauten, welche nach dem Fall der Mauer mit einem Mal eine zentrale Position in der wieder vereinigten Stadt erlangten und auf diese Weise auch für Investoren und Stadtplaner interessant wurden.



Abb.24: Mitte, 2003



Abb.25: Friedrichshain, 2003

Heute sind die meisten dieser Flächen bebaut und im Sinne von zentralen Funktionen wieder „Hauptstadt gerecht“ hergestellt. Aus öder Brache sah man so etwa in rasanter Geschwindigkeit Potsdamer und Pariser Platz wieder erstehen.

<sup>59</sup> vgl. Helms 2000, S.63

Innerstädtische gewerbliche und industrielle Anlagen befanden sich vor allem am Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer sowie weiter bis nach Treptow und Köpenick, also im Wesentlichen entlang des Flusses vom Stadtzentrum Richtung Osten<sup>60</sup>. Teilweise waren diese Strukturen schon im Zuge der Industrialisierung aufgrund ihrer Wasserlage und der Nähe zum Osthafen dort errichtet worden.



Abb.26: Kreuzberg, 2003



Abb.27: Friedrichshain, 2003

Da im Ostteil Berlins auch auf industriellem und gewerblichem Sektor Eigentümerfragen nach 1989 lange Zeit ungeklärt blieben, gestaltete sich ein Ankauf dieser innerstädtischen Grundstücke oftmals langwierig. Unterdessen wurden auf den verhältnismäßig einfach und günstig verfügbaren Stadtrandflächen zahlreiche neue Gewerbeparks errichtet, die dem erwarteten Zuzug von Betrieben in die Hauptstadt im Umland Berlins Niederlassungsmöglichkeiten bieten sollten. Heute liegen von diesen fast 40% brach<sup>61</sup> und für die 3300 ha gewidmeten,

<sup>60</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

<sup>61</sup> Oswald 2000, S.60

hauptsächlich im Südosten des Stadtgebiets situierten Gewerbeflächen werden bis auf kleine Erweiterungen bestehender Betriebe derzeit kaum neue Projekte eingereicht. Für das verarbeitende Gewerbe besteht so gut wie keine Nachfrage - in Marzahn werden trotz geeigneter Flächenwidmungen noch nicht einmal die angebotenen Großflächen genutzt<sup>62</sup>.

In der Berliner Innenstadt existieren noch heute viele verfügbare Flächen, welche meist in Wasser- und Hafennähe gelegen sind und für die weitere Stadtentwicklungsplanung von zentraler Bedeutung sein können.



Abb.28: Spreeufer Kreuzberg/Friedrichshain, 2003

<sup>62</sup> Grünberg 2003



Abb.29: erhöhter Leerstand im Gewerbe- und Industriebestand, 2003

Bei einer etwaigen Reaktivierung von innerstädtischen Brachflächen können Komplikationen auftreten, wenn die neuen Nutzungen mit der alten Bausubstanz nicht kompatibel sind und durch umfangreiche Umbauten oder potentielle Altlasten erhebliche Kosten entstehen. Für die häufig mit negativem Image behafteten ehemaligen Industrieflächen ist zudem in vielen Fällen zum Erreichen eines höheren Identifikationspotenzials erst eine größere Leitbildkampagne notwendig<sup>63</sup>.

Bei bisherigen Umnutzungsprojekten wurden schwerpunktmäßig Büros, Wohnungen, Mischnutzungen und Grünflächen umgesetzt.

Am Spreeuferareal auf Höhe des Treptower Parks wurden während der letzten Jahre ehemalige Speicherbauten renoviert und umgenutzt, sowie Bürotürme wie die Treptowers neu erbaut. Das Gebiet zwischen Ostbahnhof, Oberbaumbrücke und Spree, welches auch die denkmalgeschützte „East Side Gallery“ mit einschließt, harrt hingegen noch seiner Entwicklung.

Im Bezirk Friedrichshain wird das ehemalige RAW Umspannwerk in der Nähe der Warschauerstraße seit 1999 unter dem Namen RAW-Temple für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Zur Findung weiterer Nutzungsperspektiven finden wiederholt Treffen der um das Gebiet wohnenden Bürger statt. Organisiert werden diese von der Gruppe „Ideenaufwurf: vom Stadtkonsum zur Stadtproduktion“, welche für eine nachhaltige interdisziplinäre und von Bürgern als zukünftige Nutzer zu gestaltende Entwicklung des RAW Geländes eintritt<sup>64</sup>.

<sup>63</sup> [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)

<sup>64</sup> Hehl 2003

### 1.1.4 Infrastruktur- und Verkehrsanlagen

Auch Infrastruktureinrichtungen sind im Berliner Stadtgebiet zunehmend von Unternutzung und Leerstand betroffen. In Anbetracht des abnehmenden Anteils von Kindern an der Stadtbevölkerung mussten schon Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten geschlossen werden. So finden sich in den Großsiedlungen wie in den Innenstadtbereichen immer wieder leer stehende Erziehungsbauten. Bei Leerstandskonzentrationen in einem bestimmten Gebiet sind zudem meist auch weitere Infrastruktureinrichtungen nicht ausgelastet wie etwa Ver- und Entsorgungsleitungen, Nahverkehrssysteme oder auch soziale gemeinschaftliche Einrichtungen<sup>65</sup>.



Abb.30: Marzahn, 2000



Abb.31: Marzahn, 2003

Darüber hinaus wurden in Berlin im Laufe der Zeit großflächige Verkehrsanlagen errichtet, welche mittlerweile längst nicht mehr alle genutzt werden und so ebenfalls eine gewisse Leere im urbanen

Geflecht erzeugen. Zum einen fallen darunter innerstädtische Gleisflächen, die zum Teil gänzlich ungenutzt brachliegen, sowie nach dem Krieg für den Schnellstraßenbau in den Stadtraum geschlagene Schneisen, von denen einige ihre tatsächliche Vollendung nie erlebten und so weitere überdimensionale Leerräume hinterließen<sup>66</sup>.



Abb.32: Friedrichshain, 2003

Zum anderen ist derzeit die Umnutzung von Teilen der nicht mehr in entsprechendem Umfang benötigten Berliner Hafenanlagen in Planung<sup>67</sup>. Die Flughäfen Tempelhof und Tegel sollen nach dem projektierten Ausbau von Schönefeld zum Hauptflughafen der Stadt ebenfalls stillgelegt werden. Als Nachnutzungen sind dort Freiflächen und Wohnanlagen vorgesehen<sup>68</sup>.

<sup>65</sup> Bernt 2002, S.3

<sup>66</sup> Oswald 2000, S.36

<sup>67</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002/2003

<sup>68</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

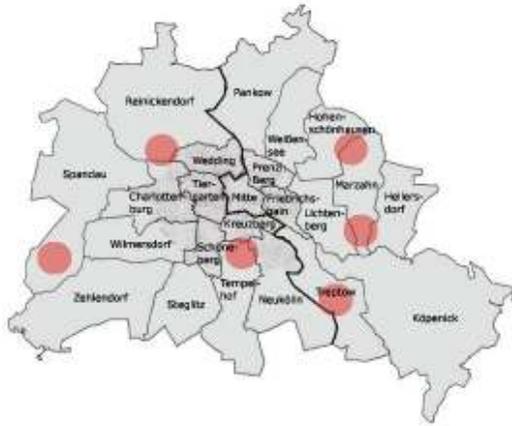


Abb.33: untergenutzter Infrastrukturbestand, 2003

Auch die jahrzehntelange verstärkte Militärpräsenz hat in Berlin ihre Spuren hinterlassen. So befanden sich während des Kalten Krieges in beiden Stadtteilen große Militärareale zur Stationierung und zum Training von Soldaten. Neben den Grenzsicherungsanlagen waren besonders in Stadtrandlagen große Truppenübungsplätze eingerichtet worden, welche heute im Grunde genommen nach wie vor für die Öffentlichkeit abgeschlossene, allerdings nun vollständig brachliegende Gebiete bilden. Ähnlich Geisterstädten, okkupieren sie weiterhin stumm einen Teil des Berliner Stadtgebiets<sup>69</sup>.

Wurde im Zentrum Berlins die Existenz der Mauer größtenteils aus der Erinnerung der Stadt gelöscht, so sind an anderen Orten noch vereinzelt Überreste des einstigen Grenzbauwerks erhalten, welche die Leidensgeschichte Berlins erzählen und die in gewissem Sinne

heute noch vorhandene Differenz zwischen Ost und West spürbar machen. So existiert entlang der Bernauerstraße an der Grenze zwischen den Bezirken Mitte und Wedding ein im Ursprungszustand belassenes Mauerstück, neben dem im Laufe der letzten Jahre die Kapelle der Versöhnung, das Mauermuseum sowie eine Mauergedenkstätte errichtet wurden. Die ehemaligen Abstandsflächen bestehen noch heute und die nächstliegenden Gebäude präsentieren zur Mauer weiterhin meist nur die eigenen Feuerwände. Nicht unweit dieses Mauerabschnitts befindet sich im Bezirk Prenzlauer Berg der „Mauerpark“, welcher besonders unter jungen Leuten als beliebter Treffpunkt fungiert. Der Freiraum des ehemaligen Mauerstreifens wurde hier bewusst offen gelassen. Neben räumlicher ist damit gleichzeitig auch inhaltliche Offenheit entstanden, welche die Knüpfung neuer Verbindungen in der einst geteilten und heute zunehmend sozial gespaltenen Stadt<sup>70</sup> ermöglichen kann.



Abb.34: Mitte, 2003



Abb.35: Prenzlauer Berg, 2003

<sup>69</sup> Oswald 2000, S.60

<sup>70</sup> Häußermann; Kapphan 2002

## 1.2 Prognosen

Aus haushaltspolitischer Sicht sind in Berlin für das nächste Jahrzehnt kaum positive Impulse zu erwarten<sup>71</sup>. Im Deutschland weiten Vergleich besitzt die Stadt eindeutig die schwächste Wirtschaftsleistung sowie die negativsten Wirtschaftsprognosen. Ende 2003, wo für andere deutsche Großstädte Wirtschaftserholung und leichte Konjunktur prognostiziert wird, wird für Berlin weiterhin eine negative Entwicklung vorausgesehen und selbst für 2004 nur wirtschaftliche Stagnation<sup>72</sup>. Der in Berlin nicht sehr ausgeprägt vorhandene Dienstleistungssektor ist bisher nicht in der Lage, die umfangreichen Arbeitsplatzverluste auf dem industriellen Sektor auszugleichen und die schrumpfende Wirtschaftsleistung zu konsolidieren<sup>73</sup>.

Kaum ein großer internationaler Konzern hat seit der Wende seinen Firmensitz nach Berlin verlegt und die meisten großen ökonomischen Transaktionen mit deutscher Beteiligung werden nach wie vor von Frankfurt, Hamburg oder München aus gesteuert. Dadurch sind wesentliche Potenziale, welche in den genannten Städten im Umfeld von Großbanken und Versicherungen genährt werden, in der Beschäftigungslandschaft Berlins nicht vorhanden. Die in der Hauptstadt angebotenen Dienstleistungen beziehen sich vorrangig auf einige politisch-administrative und ansonsten überwiegend

persönliche Anforderungen. Sie befinden sich zu einem hohen Anteil im Niedrig-Lohn-Bereich<sup>74</sup>. Selbst die herbeigesehnte EU-Osterweiterung wird, nach heutiger Einschätzung, Berlin kaum zu der wirtschaftlichen Ost-West-Drehscheibe machen, als welche die Stadt noch vor gut zehn Jahren gehandelt wurde<sup>75</sup>. Städte wie Wien, Prag oder Warschau scheinen ihre in dieser Funktion bereits etablierten Aufgaben nicht ohne weiteres an die deutsche Hauptstadt abtreten zu wollen.

Unter diesen Gesichtspunkten ist ein entscheidender Anstieg der Nachfrage für kommerzielle Nutzungen in Berlin in den nächsten Jahren höchst fraglich.

Auch die Bevölkerungsentwicklung vermag, rein zahlenmäßig, kaum neue Wachstumsimpulse für Berlin zu produzieren. Sowohl die starken Suburbanisierungsbewegungen als auch die natürliche demographische Schrumpfung der Stadt werden sich voraussichtlich im kommenden Jahrzehnt fortsetzen<sup>76</sup>. Ebenso wie die quantitative Entwicklung, wird die Zusammensetzung der Bevölkerung der Stadt ihre Prägung verleihen. So ist durch den wachsenden Anteil an Zuwanderern aus dem Ausland eine national und ethnisch stärker durchmischte Gesellschaft sowie durch den Anstieg des Durchschnittsalters eine Veränderung der Beschäftigungsstrukturen und der sozialen Verbindungen zu erwarten.

---

<sup>71</sup> Agis Immobilien 2003

<sup>72</sup> Eureal Immobilien 2003, S.7

<sup>73</sup> vgl. Wechselberg 2000, S.76-80

---

<sup>74</sup> vgl. Helms 2000

<sup>75</sup> Wechselberg 2000, S.74

<sup>76</sup> Häußermann; Kapphann 2002, S.92-93

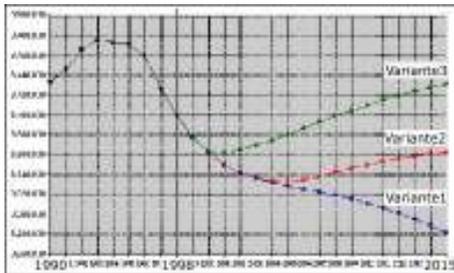


Abb.36: Bevölkerungsprognose bis 2015 in 3 Varianten

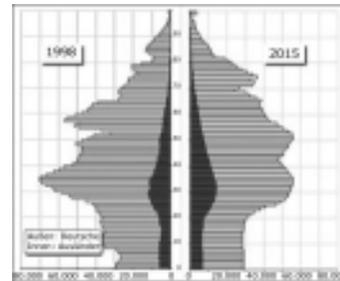


Abb.37: Bevölkerungsstruktur 1998 und 2015

Was die Wohnungsmarktlage betrifft, zeigt die Stadt schon heute ein sehr abwechslungsreiches Bild, welches kaum eindeutige großräumige Entwicklungsprognosen ablesbar macht. In vielen Bezirken, besonders in der Innenstadt, werden für die nahe Zukunft weitere Abwanderungsbewegungen und eine Zuspitzung der Leerstandssituation erwartet. Zum anderen werden partiell auch gegenteilige Entwicklungen von Zuzug und Wachstum vorausgesagt.

Eine leicht rückläufige Bevölkerung wird so im urbanen Raum Schrumpfungs- und Wachstumsgebiete generieren, an verschiedenen Stellen Konzentrationspunkte bilden und an anderen Stellen Räume geringerer Dichte und Nutzung entstehen lassen. Eine zunehmend stärkere Differenzierung von sozialen Gruppierungen und Lebensformen in der Stadt wird tendenziell ihren Ausdruck auch in baulichen und räumlichen Strukturen finden.

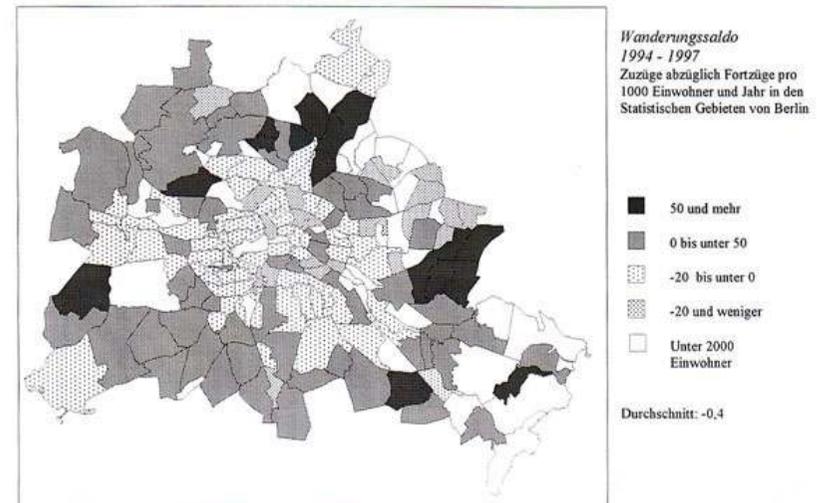


Abb.38: Wanderungssaldo 1994-1997

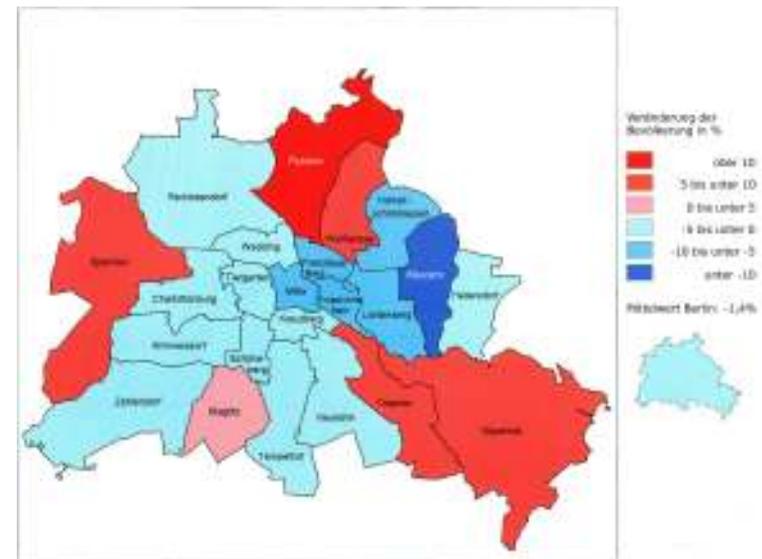


Abb.39: Wanderungsprognose 1998-2010

### 1.3 Bewertungen

Eine wesentliche Charakteristik der Berliner Leerstandsproblematik scheint die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage zu sein. Obwohl die Summe der Haushalte zwischen 1998 und 2000 leicht angestiegen ist<sup>77</sup>, sind weiterhin viele Gebäude von Leerstand betroffen – und trotz markanten Leerstandszahlen werden speziell auf dem Wohnungsmarkt längst nicht alle Gesuche erfüllt. In 8 Westberliner Bezirken ist die Leerstandsquote von unter 3% niedriger als die erforderliche Fluktuationsreserve, was zu räumlich konzentrierten Wohnungsunterangeboten führt<sup>78</sup>. Im Märkischen Viertel existieren beispielsweise Wartelisten für die verfügbaren Wohnungen<sup>79</sup>.

Wo Nachfrage und Angebot offensichtlich in ihrer grundlegenden Struktur nicht miteinander korrespondieren, vermögen reine auf die Gesamtstadt bezogene Zahlenvergleiche somit in keinsten Weise die Realität widerzuspiegeln oder die bestehende Problematik aufzulösen. Da die Umzüge innerhalb des Stadtgebietes stets in ähnliche soziokulturelle Milieus, ja meist sogar innerhalb eines Bezirkes erfolgen, bietet eine leer stehende Wohnung in Marzahn für den bisher in Charlottenburg lebenden Akademiker häufig keine Alternative.

---

<sup>77</sup> Wild 2002

<sup>78</sup> BBU 2003

<sup>79</sup> Reichel 2002

Unter diesem Gesichtspunkt stellt sich die Frage, wer denn eigentlich im Berliner Stadtgebiet nachfragt – und ob diesen Nachfrageverhältnissen auf Basis der derzeit verfügbaren Bausubstanz entsprechende Angebote gegenübergestellt werden können.

Da in Berlin ein Sockel von etwa 750.000 einkommensschwachen Haushalten besteht<sup>80</sup>, ist die Nachfrage nach Mietwohnungen zu niedrigen Preisen besonders hoch. Unter den schon sanierten Wohnbauten befinden sich durch die erfolgte Mietsteigerung kaum adäquate und leistbare Wohnungen. Da auch Einwanderer einen gewissen Anteil dieser Nachfrage-Gruppe ausmachen und diese häufig in größeren Familienverbänden zusammenleben, wäre die Verfügbarkeit günstiger größerer Wohneinheiten besonders wichtig. Auf der anderen Seite sind es vor allem kleinere Haushalte von Akademikern und besser Verdienenden, die sich derzeit im Innenstadtbereich auf Wohnungssuche begeben<sup>81</sup>. Neben den schon existierenden und sehr verbreiteten Studenten-Wohngemeinschaften lassen sich zudem Trends zur Bildung weiterer neuer Wohnformen wie WGs von älteren Menschen oder Generationsübergreifendes Wohnen im Berliner Stadtgebiet beobachten<sup>82</sup>. Davon ausgehend, sollte in einer Zeit der sich verändernden Sozialstrukturen dem Experiment und dem Erproben neuer urbaner Lebensformen ebenfalls mehr Raum in der Stadt angeboten werden.

---

<sup>80</sup> Wilfert-Demirov 2003a

<sup>81</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.98-100

<sup>82</sup> Wilfert-Demirov 2003a

Auch auf dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt scheint die grundsätzliche Übereinstimmung von Angebot und Nachfrage häufig nicht gegeben zu sein. Noch immer werden enorme Flächenreserven in der Stadt für so genannte „Global Players“, also international bedeutsame Großkonzerne, vorbehalten, während in der Stadt selbst die Unternehmensstrukturen immer kleinteiliger und der Trend zur neuen Selbständigkeit vieler Berliner immer stärker wird. Dementsprechend würden vermehrt kleinere flexiblere Raumangebote benötigt werden, um die entstehende kleinteilige städtische Ökonomie, wie sie beispielsweise um den Bereich Friedrichsstraße oder auch am Hackeschen Markt ansatzweise schon vorhanden ist, weiterzuentwickeln und der Stadt eine mögliche Alternative zum ursprünglich angestrebten, mittlerweile fragwürdig gewordenen Modell der Global City zu geben.

In diesem Sinne muss in der Leerstandsbetrachtung zwischen Angebots und Nachfrage bedingtem Leerstand genau unterschieden werden, um dementsprechend Strategien der Aufwertung und Modernisierung bzw. des Rückbaus entgegensetzen zu können. Nachfrage möchte ich dabei nicht nur als vom Markt formbares Produkt, sondern als essentielles menschliches Bedürfnis begreifen, dem das Angebot zumindest eine näherungsweise Erfüllung offerieren sollte. Da die Stadt ihren Bestand an Sozialwohnungen stetig minimiert, kann sie allerdings immer seltener sozial verträgliche, Bedürfnis orientierte Steuerungen des Wohnungsmarktes initiieren. Der Großteil der Berliner Wohneinheiten ist somit ebenso wie die verfügbaren Büroflächen gänzlich den ökonomischen Interessen des Immobilienmarktes ausgeliefert.

Neben fehlender Nachfrage lassen sich als Gründe für Leerstandskonzentrationen in bestimmten Gebieten zum einen strukturelle, zum anderen den Bauzustand betreffende sowie von der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung herrührende Einflussfaktoren feststellen.

So scheint in Altbauten der schlechte Bauzustand mancher Gebäude die prioritäre Ursache für Leerstand zu sein – wobei auch gerade in unsanierter Bausubstanz erstaunlich viele Menschen leben. Zum einen sind unsanierte Gebäude häufig günstig erwerbbar und so für einkommensschwächere Haushalte leistbar, zum anderen ziehen sie Bewohner an, welche bewusst alternative Lebensformen wählen und eigene kleine Renovierungen der von außen auferlegten Modernisierung prinzipiell vorziehen. Die Altbaustruktur, welche stets noch einen gewissen Spielraum für individuelle Gestaltungen offen lässt, wird jedenfalls durchwegs als Erfahrung von Lebensqualität empfunden. Bei den Neubauten und bei den mittlerweile zu einem großen Teil sanierten Plattenbauten scheinen die Ursachen für eine Nichtauslastung des Bestandes hingegen weniger im Bauzustand als in der baulichen Struktur der Anlagen selbst begründet zu sein. Groß, monoton und anonym, übertragen sie den Nutzern meist wenig eigene Gestaltungsmöglichkeiten. Die Frei- und Gemeinschaftsflächen sind häufig undifferenziert und dadurch ungenutzt, die Wohnungsgrundrisse klein und unflexibel.

Soziale Dynamiken schließlich können eventuell in der baulichen Substanz angelegte, räumliche Entwicklungen eines Gebietes zusätzlich verstärken, ja am Ende sind meist sie es, die einen Stadtteil aufwärts treiben oder abwärts driften lassen.

## 2. aktuelle stadtpolitische Strategien

Im Folgenden möchte ich, kurz gefasst, die von politischer Seite derzeit für Berlin vorgesehenen Stadtentwicklungsplanungen darstellen und dabei im Speziellen hinterfragen, inwieweit und auf welche Weise die bestehenden Problematiken der nicht mehr wachsenden Bevölkerung und des Leerstands in die behördlichen Überlegungen einfließen. Welche Ziele und Leitbilder formuliert Berlin für seine Zukunft und welche konkreten Strategien werden angeboten? Stimmt das entworfene Idealbild dabei mit dem erfahrbaren Realbild der Stadt überein?

Die ersten im Wendejahr 1989 aufgenommenen Maßnahmen galten der Beseitigung der innerstädtischen Grenzen und der Verbindung der zuvor getrennten Stadthälften. So wurde der Großteil der Mauer - häufig unter Mithilfe der Bevölkerung - abgetragen und zudem die abgebrochenen Verkehrsverbindungen im Netz des öffentlichen Nahverkehrs sowie des Straßenverkehrs wiederhergestellt. Auch die oberirdisch nicht sichtbaren Ver- und Entsorgungsleitungen wurden wiederum zu einem System zusammengeführt. Auf diese Weise sollten die „Missing Links“ im Stadtgebiet neu gesetzt und die schlimmsten Wunden in der Berliner Erinnerung gekittet werden.

Nachdem am 20.6.1991 vom Bundestag beschlossen worden war, Berlin zum Regierungssitz und zur Hauptstadt des wiedervereinigten Deutschlands zu machen, wurde der Stadt darüber hinaus eine bedeutsame Rolle für die Zukunft des gesamten Landes zugeschrieben.

Dadurch eröffneten sich neue Perspektiven, aber auch große Erwartungen, welche die einsetzenden umfangreichen Stadtentwicklungsplanungen prägten. In Hinblick auf die omnipräsenten Expansionsprognosen sahen die erarbeiteten Strategien zum einen den Aufbau neuer Stadtteile vor, zum anderen den Wiederaufbau bzw. Hauptstadt gerechten Umbau des Stadtzentrums, sowie die Verdichtung des gesamten Innenstadtbereichs. Die zum Zeitpunkt der Wiedervereinigung im Stadtgrundriss Berlins zahlreich vorhandenen Leerstellen, welche teilweise noch auf Kriegszerstörungen zurückzuführen, teilweise während der politischen Teilung danach entstanden waren, sollten so in kürzester Zeit konsolidiert und mit Bausteinen der neuen Hauptstadt aufgefüllt werden.



Abb.40: Stadtzentrum

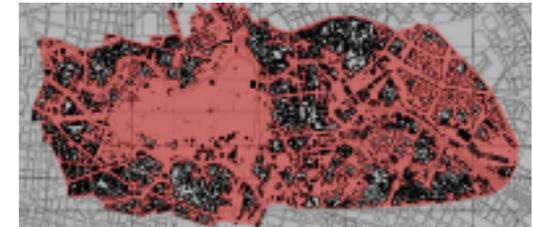


Abb.41: Berliner Innenstadt, 1989

## 2.1 Repräsentation

Nach dem Hauptstadtbeschluss wurden im Laufe der 1990er Jahre in der Berliner Innenstadt umfangreiche Bauvorhaben durchgeführt. Politik und Wirtschaft nutzten die bestehenden Freiflächen, um in der neuen Hauptstadt Position zu beziehen und sich adäquat zu präsentieren. Die Institutionen der Bundesregierung fanden im Stadtzentrum daher ebenso ihre neue Unterbringung wie die Vertretungen großer nationaler und internationaler Firmen.

Der renovierte und zum Zeichen einer transparenten Demokratie mit einer gläsernen Kuppelkonstruktion versehene Reichstag wurde ab 1999 als Sitz des Parlamentes in Betrieb genommen. Unmittelbar angrenzend entstand im Spreebogen das neue Regierungsviertel Berlins, dessen städtebauliches Konzept aus einem 1992/93 durchgeführten internationalen Ideenwettbewerb hervorgegangen war. In dem mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurf definierten die Berliner Architekten Axel Schultes und Charlotte Frank eine in die Flusslandschaft gestellte lineare Figur, welche die wichtigsten Regierungsfunktionen in sich vereinen sollte und räumlich in die jeweiligen Stadtviertel auf den gegenüberliegenden Ufern der Spree eingebunden war, ja diese wie eine Spange gewissermaßen zusammenfasste<sup>83</sup>. Nachdem mittlerweile der Großteil der konzipierten Bauten fertig gestellt und bezogen wurde, entfaltet das so genannte „Band des Bundes“ in seiner Monumentalität für den Stadtbenutzer allerdings verstärkt die Wirkung eines

überdimensionalen Keils, der die Trennung zwischen Ost- und West-Bezirken räumlich eher unterstützt, als dass er neue Verbindungen schafft. Darüber hinaus wurden in der näheren Umgebung wie etwa am wieder aufgebauten Pariser Platz Ministerien und andere Bundesinstitutionen angesiedelt. Südlich des Tiergartens erstand durch die Errichtung zahlreicher Botschaften das Diplomatenviertel Berlins neu. Die meisten deutschen Fernsehstationen richteten Hauptstadtstudios in unmittelbarer Nähe des Regierungsviertels ein. Mit dem Lehrter Bahnhof befindet sich nördlich des Spreebogens auch der zukünftige Berliner Hauptbahnhof im Bau, welcher dem Gebiet zusätzliche Bedeutung zuweisen soll. Tatsächlich liegt dieser allerdings in gewisser Entfernung zu den zentralen Bauten und ist bislang wenig in das Stadtgebiet eingebunden.

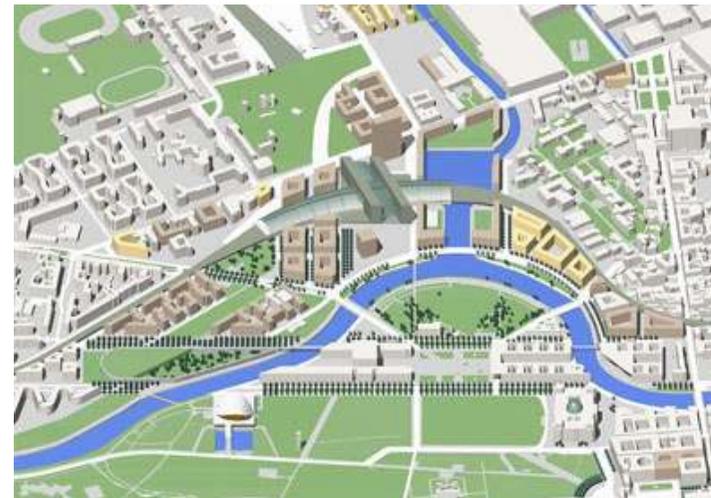


Abb.42: Spreebogen mit Regierungsviertel und Lehrter Bahnhof

<sup>83</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Für die im Zuge der Hauptstadtumsiedlung zuziehenden Bundesbediensteten wurden eigene Wohnbauten in meist zentralen Lagen projektiert. So entstanden in der Nähe des neuen Regierungsviertels 718 Wohnungen auf dem Moabiter Werder sowie 696 Eigentumswohnungen und 191 Reihenhäuser in den ehemaligen Andrews Barracks. Weitere Wohneinheiten befinden sich im Quartier McNair im Bau<sup>84</sup>.

Gleichzeitig mit der Neubebauung innerstädtischer Freiflächen wird die Renovierung historischer Bausubstanz im Stadtzentrum vorangetrieben - derzeit ist beispielsweise die Sanierung der gesamten Museumsinsel im Gange. Andere einstmals für die Geschichte Berlins bedeutsame Gebäude sollen gar zur Gänze wieder aufgebaut werden - wie etwa die von Karl Friedrich Schinkel entworfene Bauakademie, von welcher der interessierte Stadtbesucher schon heute ein dem ursprünglichen Backsteinbau nachempfundenes 1:1-Gebäudedeck-Modell besichtigen kann. Unweit davon befindet sich auf der anderen Seite der Spree der leer stehende Palast der Republik, der schon in Bälde einem weiteren gigantischen Rekonstruktionsvorhaben weichen soll. An seiner Stelle wird, laut Senatsbeschluss, das alte von der DDR-Regierung 1950 gesprengte Stadtschloss wiederaufgebaut werden<sup>85</sup>. Wo für den einen Teil der Geschichte Berlins Platz geschaffen wird, scheint die Daseinsberechtigung eines anderen Teils zu erlöschen. Das Gedächtnis der Stadt, auf welches sich der Berliner Senat in seinen

<sup>84</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

<sup>85</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Planungsmaßnahmen so häufig und gerne referiert, wird offensichtlich als ein selektives konzipiert<sup>86</sup>.



Abb.43: Stadtschloss, 1900



Abb.44: Palast der Republik, 1979



Abb.45: Palast der Republik, 2003

Ein weiterer Teil der Stadtgeschichte erhielt in den vergangenen Jahren dafür eine späte Manifestation im Berliner Stadtraum. So wurde mit dem von Daniel Libeskind entworfenen Jüdischen Museum nicht nur ein Ort der inhaltlichen Dokumentation eines Stücks Zeitgeschichte, sondern durch die markante Architektur des Baus, welche in Fachkreisen wie in der Bevölkerung selbst große Bekanntheit erlangt hat, auch ein Ort der sichtbaren Repräsentation der Vergangenheit geschaffen. Mit dem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Regierungsviertel situierten „Denkmal für die ermordeten Juden Europas“ wurde kürzlich ebenfalls begonnen.

<sup>86</sup> vgl. Stimmann 2001

Über die Frage, ob und wie die von zahlreichen Leerstellen übersäte Berliner Innenstadt mit baulichen Strukturen aufgefüllt werden sollte, wurde seit Beginn der 1990er Jahre heftig diskutiert, von Laien wie von Experten, von Planern wie von der Bevölkerung. Eben jenes angesprochene Verhältnis zur eigenen Geschichte war dabei häufigster Gegenstand der teils lautstark über die Medien ausgetragenen Kontroversen. Zuletzt setzte sich für die offiziellen Planungsstrategien das Leitbild der europäischen Stadt und eine Rückbesinnung auf das 19. Jahrhundert durch, welches als bewahrenswerter bzw. gar aufbauenswürdiger städtebaulicher Anknüpfungspunkt für die Zukunft Berlins interpretiert wurde. Von den modernen Vorbildern und dem noch in der Nachkriegszeit geltenden Leitbild der Charta von Athen wurde bewusst Abstand genommen.

Zur Entwicklung konkreter Gestaltungsperspektiven definierte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 4 Teilräume im Berliner Stadtgebiet, die einer detaillierten Bearbeitung unterzogen wurden. Die dabei entwickelten Planungen sollten eine Gesamtschau der mittel- bis langfristigen Entwicklungsperspektiven des jeweiligen Teilraums vermitteln und der Meinungsfindung über mögliche Konzepte und Prioritäten dienen<sup>87</sup>.

Das wohl bekannteste der auf diese Weise entstandenen Arbeitsergebnisse ist das Planwerk Innenstadt, welches für den zentralen Bereich zwischen City West und City Ost ein

übergeordnetes Gesamtbild schaffen und dadurch eine Überwindung der trennenden sowie eine Stärkung der verbindenden urbanen Elemente erreichen will.

Die Berliner Innenstadt soll, den Geboten der Nachhaltigkeit folgend, als kompakter, nutzungsgemischter urbaner Raum entwickelt werden. Dafür wird eine städtebauliche Verdichtung in der Größenordnung von ca. 23.000 Wohnungen auf etwa 170ha Grundstücksfläche vorgesehen<sup>88</sup>. Um ein möglichst geschlossenes und einheitliches Bild des zentralen Bereiches zu gewährleisten, wird für die neu zu errichtenden Gebäude das Leitbild der „Kritischen Rekonstruktion“ festgesetzt, bei dem den Planungen Grundrisse und Traufhöhen, welche dem Häuserblock der Stadt des 19. Jahrhunderts entlehnt sind, zugrunde gelegt werden. Durch einen äußeren Straßenring sowie den gleichzeitigen Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs wird eine verkehrstechnische Entlastung der Innenstadt vorgeschlagen und auf diese Weise auch deren Attraktivitätssteigerung als möglicher Wohnstandort angestrebt. Im Rahmen der Wohnraumentwicklung versucht der Senat gleichzeitig eine Veränderung der Eigentümerstrukturen herbeizuführen, indem, im Gegensatz zu den vorangegangenen Jahrzehnten, in denen der Sozialmietwohnungsbau die städtische Wohnbaustruktur dominierte, nun die Erwerbung von Privatwohnungseigentum verstärkt gefördert wird. Zudem sollen innerstädtische Grün- und Freiflächen eine gestalterische Aufwertung erfahren. Der öffentliche Raum wird in diesem Zusammenhang als eindeutig definierter Platz verstanden<sup>89</sup>.

---

<sup>87</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

---

<sup>88</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

<sup>89</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)



Abb.46: Berliner Innenstadt, 1945



Abb.47: Berliner Innenstadt, 1989

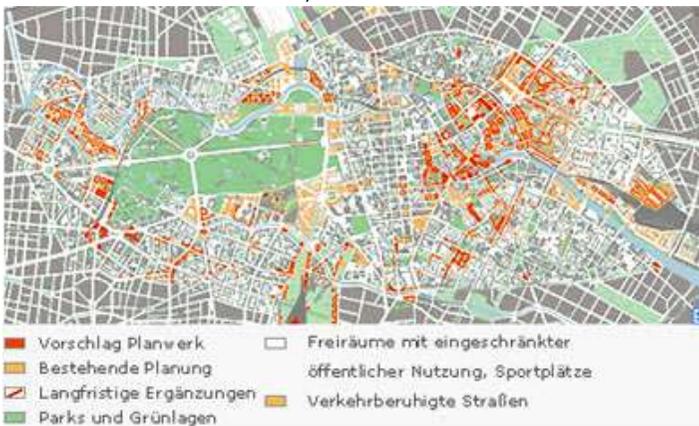


Abb.48: Planwerk Innenstadt, 1996



Abb.49: Planwerk Innenstadt, Modell

Nach seiner Veröffentlichung im Jahre 1996 provozierte das Planwerk Innenstadt unterschiedlichste Reaktionen. Besonders die geplante Reinstallation des einstigen Stadtgrundrisses und der gestalterische Rückgriff auf historische Bebauungsmuster, welche mancherorts nicht nur vorhandene Leerstellen füllen, sondern auch einige der neuen Hauptstadt nicht adäquat erscheinende, meist nach dem zweiten Weltkrieg entstandene Strukturen ersetzen sollten, erzeugten heftige Proteste. Da sich trotz lauter Kritik in den folgenden Jahren jedoch keine planerische Alternative fand, wurde die ursprünglich als reine Diskussionsgrundlage konzipierte Entwurfssammlung am 18.5.1999 vom Berliner Senat als städtebauliches Leitbild beschlossen und ist seitdem als verbindliche überbezirkliche Planungsvorgabe für die Innenstadt wirksam.

Damit ist die Planung Programm und das Erreichen des vorgezeichneten, im wahrsten Sinne des Wortes lückenlosen Idealbildes zum offiziellen städtebaulichen Ziel Berlins geworden.

## 2.2 Wachstum

In seiner baulichen Struktur ist Berlin noch immer im Wachsen begriffen. Urbane Zentren und an den Flussläufen gelegene Stadträume werden dabei ebenso ausgebaut wie gewerbliche und kommerzielle Entwicklungslagen oder im Stadtumland situierte Subzentren.

In der Innenstadt wurden im vergangenen Jahrzehnt zahlreiche große Projekte durchgeführt, weitere befinden sich noch in Planung.

Das wohl bekannteste dieser Großbauvorhaben ist der mittlerweile fertig gestellte Potsdamer Platz, wo durch die Finanzierung von Großinvestoren wie Daimler-Chrysler und Sony ein ganzes Stadtquartier mit über 600.000m<sup>2</sup> Nutzfläche neu errichtet wurde. In den von international renommierten Architekten wie Helmut Jahn, Renzo Piano, Arata Isozaki und Richard Rogers entworfenen Hochbauten wurden Wohnungen, Büros und Geschäfte sowie Hotels, Gastronomie- und Veranstaltungsräume untergebracht<sup>90</sup>. Der an das Areal anschließende Leipziger Platz ist gegenwärtig noch in der Umsetzungsphase, wobei die Planung im Wesentlichen den historischen oktogonalen Baufluchtlinien und den Bauhöhen des ausgehenden 19. Jahrhunderts folgt und weitere Büro- und Wohnflächen beinhalten wird.



Abb.50: Potsdamer Platz

In der Stadtmitte werden laufend neue Gebäude errichtet. Am Hackeschen Markt und in der Friedrichstraße wurden die vorgefundenen Baulücken innerhalb der letzten Jahre vorrangig mit Büro- und Geschäftsräumen bebaut. Rings um den einstigen Grenzübergang Checkpoint Charlie entstanden nach den Entwürfen von Aldo Rossi und Philip Johnson neue Büro- und Wohnhäuser, welche den alten Straßenraster der südlichen Friedrichstadt wiederaufleben lassen. Der Boulevard „Unter den Linden“ erhielt ebenfalls ein neues Gesicht. DDR-Bauten wurden mit neuen Fassaden versehen oder überhaupt durch Neubauten ersetzt. Einige Meter weiter wurde das während der Teilung Berlins auf dem Mauerstreifen vereinsamte Brandenburger Tor durch entsprechende Bebauung - wie ehemals - zum Pariser Platz ergänzt und damit in seinen bis vor dem zweiten Weltkrieg wirksamen stadträumlichen Kontext wieder eingebunden. Dabei entstanden repräsentative Bürobauten für Banken sowie der Neubau des legendären Hotel Adlon<sup>91</sup>.

<sup>90</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

<sup>91</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

In der City West, welche sich um den Bahnhof „Zoologischer Garten“, den Kurfürstendamm und den Breitscheidplatz konzentriert, wurde die bestehende urbane Struktur nachverdichtet. So entstanden Neubauten wie das neue Kranzler-Dreieck, dessen Glas-Stahl-Konstruktion Geschäfts- und Büronutzung beinhaltet. Gleichzeitig werden die alten S-Bahn-Bögen renoviert und zu Ladenflächen ausgebaut.

Weitere Neubauten werden in der so genannten City Ost um den Alexanderplatz entstehen, wo bis zum Jahr 2013 eine kompakte Hochhausbebauung von bis zu 150m Höhe gen Himmel wachsen soll, welcher das 1993 entwickelte städtebauliche Konzept der Architekten Hans Kollhoff und Helga Timmermann zugrunde liegt. Das als moderner Bürostandort konzipierte Gebiet soll durch Wohnungen, Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen zu einer urbanen Mischung ergänzt werden. Das Forum-Hotel an der Ostkante des Platzes wird durch drei neue Hochhäuser des Investors Interhotel ersetzt werden und auch der Großteil der übrigen DDR-Bebauung wird dem neuen Projekt Platz machen müssen. Hauptinvestoren sind u. a. die Hines-Gruppe und die Asset Immobilienbeteiligungen GmbH. Im Zuge des Umbaus sollen auch die öffentlichen Flächen am Alexanderplatz und die umliegenden Straßen neu gestaltet werden<sup>92</sup>.



Abb.51: City Ost

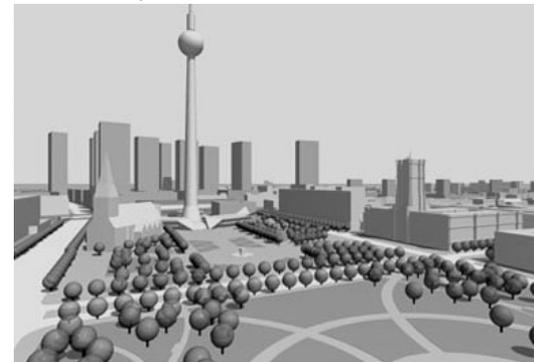


Abb.52: Alexanderplatz

<sup>92</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

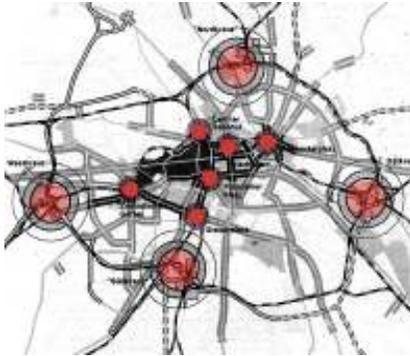


Abb.53: innerstädtische Zentren

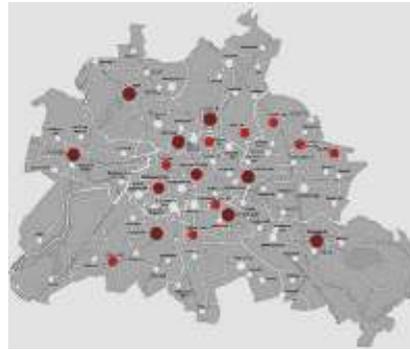


Abb.54: städtische Zentren

Abgesehen vom Ausbau der zentralen Standorte, wurden seit 1989 von der Stadtplanung Berlins auch stadtauswärts gelegene Entwicklungsstandorte definiert und an diesen die Errichtung neuer Wohngebiete initiiert. In Neu-Karow wurden seit Mitte der 1990er Jahre Häuser für 15.000 Menschen gebaut. Weitere neue Wohnviertel entstehen mit den Projekten Buch IV, Französisch Buchholz, Altglienicke, Staakener Felder, Biesdorf-Süd und der Gartenstadt Falkenberg<sup>93</sup>.

Bis 2010 wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung insgesamt ein zusätzlicher Bedarf von 50.000 Neubauwohnungen sowie 4,5 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche genannt<sup>94</sup>. Diese sollen hauptsächlich an urbanen Wasserstandorten realisiert werden. Der aktuelle Wasserentwicklungsplan (WEP) sieht daher einen Ausbau attraktiver Wasserstandorte in der Innenstadt sowie deren

<sup>93</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

<sup>94</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Adaptierung für Wohnungs- und Büronutzung vor. In der nächsten Zukunft sollen 18km Wasserfront neu gestaltet werden, welche rund 36.000 Wohneinheiten und bis zu 145.000 Arbeitsplätzen Raum bieten können. Derzeit existieren vier am Wasser gelegene prioritäre Umstrukturierungsräume, für die Bewertungen erstellt und Handlungserfordernisse entwickelt werden. Es sind dies der Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal/Nordhafen, das Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer, Schöneweide, sowie die Spreemündung/Sophienwerder.



Abb.55: Spreeufer Kreuzberg/Friedrichshain

Zwei große städtische Entwicklungsvorhaben liegen direkt an Havel und Spree. Die neue Wasserstadt am Spandauer See hat eine Fläche von 206ha. Von den 13.000 hier geplanten Wohnungen sind bereits 1.500 fertig gestellt, weitere 2.000 in Bau. Rings um die Rummelsburger Bucht sind 5.800 Wohnungen und 425.000 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gewerbeflächen im Entstehen.

Auch im suburbanen Raum wächst die deutsche Hauptstadt mittlerweile immer stärker. Im Vergleich zu anderen Großstädten existierte im Umland Ostberlins nur eine sehr unbedeutende Zahl von Ansiedlungen, während Westberlin - schlicht und einfach - kein Umland besaß. Bis zur Wende verlief die Entwicklung außerhalb der Stadt somit v. a. entlang der großen Verkehrsachsen. Seit 1989 setzten jedoch vermehrt Abwanderungen von Berlin in den die Stadt umgebenden „Speckgürtel“ ein und auch der suburbane Raum zwischen den bestehenden Verkehrs- und Siedlungsachsen wird nun zunehmend bebaut. Die Verflechtungen zwischen Stadt und Umland nehmen im Zuge dieser Suburbanisierungsprozesse deutlich zu. Dementsprechend wird auch die Kooperation zwischen Berlin und seinen Nachbargemeinden kontinuierlich verstärkt. Speziell unter dem Gesichtspunkt der EU-Osterweiterung soll die Berlin-Brandenburger Metropolenregion, welche heute etwa 4,25 Millionen Einwohner besitzt, international konkurrenzfähig gemacht werden. Zu bestimmten Themenbereichen werden daher Stadtgrenzen übergreifende Kooperationsräume gebildet, die gemeinsame Entwicklungsperspektiven erarbeiten sollen.

Entsprechend der polyzentralen Gliederung des Raumes sieht das Landesentwicklungsprogramm zur Entwicklung der Region das Leitbild der dezentralen Konzentration vor. Berlin ist dabei von einem Städtekranz 6 ausgewählter Standorte umgeben, so genannter regionaler Entwicklungszentren, deren Struktur gestärkt werden soll<sup>95</sup>.

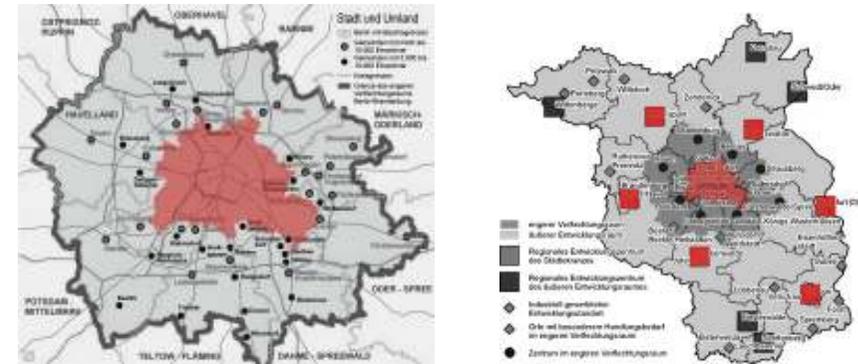


Abb.56: Stadt-Umland-Verflechtungsraum Abb.57: dezentrale Konzentration

In diesem Sinne sind auf regionaler Ebene also ebenfalls Expansionsmodelle für die Entwicklungsplanungen maßgebend.

<sup>95</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

## 2.3 Privatisierung

Repräsentation und Wachstum waren die Fundamente der in den 1990er Jahren entstandenen Stadtentwürfe. Durch die Erfahrungen der jüngsten Vergangenheit scheint heute ein langsames Umdenken hin zu kleinräumigeren, stufenweisen Umsetzungskonzepten einzusetzen. Doch trotz der seit zwei, drei Jahren in Anbetracht der veränderten Verhältnisse leise vernehmbaren Relativierungen der ursprünglichen Pläne<sup>96</sup>, prägen noch immer unzählige Baukräne das Berliner Stadtbild und verweisen auf ungebrochen rege Bautätigkeit in der ehrgeizigen Hauptstadt. Bestehende Projekte werden in großem Ausmaß weiterverfolgt, eine tatsächliche Veränderung der Strategien ist nicht festzustellen.

Gleichzeitig zieht sich die Stadt immer mehr von ihren traditionellen Steuerungsmöglichkeiten zurück, sieht sich nicht mehr als Bauherr, sondern als Moderator für Investoren und Nutzer<sup>97</sup>. Häufig bestimmen so ökonomische Interessen einzelner Firmen zunehmend die Gestaltung der gebauten städtischen Realität. Durch den Verkauf großer städtischer Liegenschaften werden viele als öffentlich erlebte Stadträume heute von privaten Eigentümern verwaltet, welche damit auch über deren Zugänglichkeit für die Bevölkerung bestimmen. Am Sony Center auf dem Potsdamer Platz verweist etwa eine Hausordnung auf die erwünschten Verhaltensregeln, welche vom allgegenwärtigen Sicherheitsdienst auch konsequent durchgesetzt werden. Darüber hinaus wird der Bestand an städtischen

Sozialwohnungen stetig minimiert, indem einzelne Wohnungen an die Mieter verkauft und manche kommunale Wohnungsunternehmen gar zur Gänze privatisiert werden. Die Förderung sozial ausgeglichener Wohnungsbelegungen sowie die Gewährleistung adäquaten Wohnraums auch für finanziell schlechter Gestellte sind auf diese Weise ernsthaft bedroht. Betrachtet man die sozialräumlichen Entwicklungen, die sich seit den 1990er Jahren in Berlin vollzogen haben, so lässt sich schon heute eine eindeutige Zuspitzung der Polarisierungen erkennen. Durch das Anwachsen der Schere zwischen hohen und niedrigen Einkommen, der Zunahme des Ausländer- und des Arbeitslosenanteils entstanden in der Stadtbevölkerung erhebliche soziale Ungleichheiten, welche sich aufgrund neuer Mobilitätsfreiheiten und geringer sozialverträglicher Steuerung seitens der Stadtpolitik auch dementsprechend in räumliche Segregation umsetzen. Im Westen sind dabei die Unterschiede traditionell ausgeprägter und auch der erfasste Ausländeranteil ist mit 17,4% ungleich höher als im Osten, wo der Anteil bei etwa 5,7% liegt<sup>98</sup>. Durch den selektiven Zugang zu Wohnraum entstehen im Stadtgebiet verstärkt ethnische Kolonien, deren autarke Strukturen zwar Sicherheit für ausländische Neuankömmlinge bieten, aber durch tendenzielle Isolierung auf dem gesamtstädtischen Arbeitsmarkt zunehmend integrationshemmend wirken. Die zukünftige Stadtentwicklung bedarf daher entsprechender Entwicklungsperspektiven, welche aus der bestehenden Heterogenität nicht Stadträume der Ausgrenzung und Diskriminierung, sondern Stadträume der Pluralität und Offenheit schaffen können.

---

<sup>96</sup> z. B. vom Senat und der EU beauftragte Berlin Studie, erschienen 2000

<sup>97</sup> [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

---

<sup>98</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.212

### 3. mögliche alternative urbane Strategien

Um den urbanen Realitäten Rechnung zu tragen, möchte ich planerische Strategien erarbeiten, welche die derzeitigen Schrumpfungsprozesse und die aktuelle Leerstandsthematik bewusst in ihre Überlegungen einbeziehen und dadurch einen alternativen positiven Umgang mit den stattfindenden Veränderungen ermöglichen. Im Vorfeld dazu werde ich einige bestehende Stadtumbaukonzepte zeigen und mich so an potenzielle Sichtweisen und Handlungsoptionen annähern.

Historisch gesehen, bestand Stadtentwicklung stets aus Wachstums- und Schrumpfungsschüben. Gerade die Epoche der Industrialisierung brachte in Europa neben explosionsartig wachsenden Städten auch zurückbleibende schrumpfende Siedlungen hervor, welche, z. B. durch einen fehlenden Anschluss an das Eisenbahnnetz in der industriellen Entwicklung benachteiligt, agrarisch strukturierte Landstädte blieben<sup>99</sup>. Da diese „Passivräume“ des Urbanisierungsprozesses in der Geschichte der europäischen Stadtentwicklung kaum erwähnt werden, können sie allerdings nur schwer als Vergleichsmodelle herangezogen werden. Auch zwischenzeitliche Stagnationsphasen größerer Städte fanden in der Geschichtsschreibung bislang wenig Beachtung. So wurden erst im 20. Jahrhundert, als sich der Industrialisierungsprozess zunehmend

umzukehren begann, Konzeptionen für Stadtrückbau bzw. Stadtumbau entwickelt, welche auch dokumentiert sind.

Da die Siedlungsentwicklung stets in engem Zusammenhang mit der herrschenden Wirtschaftsstruktur verläuft, verändert der Bedeutungsverlust des industriellen Sektors in europäischen Städten auch deren räumliche Strukturen. Unterschiedliche Rahmenbedingungen schaffen dabei unterschiedliche Ausformungen des urbanen Wandels und dementsprechend unterschiedliche Vorschläge für Handlungsstrategien. So entstanden unter dem bis in die 1980er Jahre politisch vorgegebenen fordistischen Wachstumsmodell andere Planungsansätze als unter heutiger vom Wirtschaftsliberalismus geprägter Politik. Während der Fordismus von ständigem Wachstum der Bevölkerung, von der steten Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen und von der Notwendigkeit des kontinuierlichen Wohnungsneubaus als Basis für die Stadtplanung ausging<sup>100</sup>, sind diese Grundlagen heute im Umbruch begriffen. Die einstmaligen Planungsaxiome werden fragwürdig und eine Suche nach neuen Handlungsmöglichkeiten setzt ein. War die Siedlungsstruktur, welche heute unter dem Begriff Großstadt subsumiert wird, im Grunde untrennbar mit Industrialisierung verbunden, so stellt sich nun die Frage, welche Formen der Territoriumsnutzung die aktuellen Tendenzen von Post- und Deindustrialisierung annehmen werden und welcher ökonomische Faktor in Zukunft räumliche Strukturen prägen wird und kann.

---

<sup>99</sup> Reulecke 1985, S.46-49

---

<sup>100</sup> Hannemann 2002

### 3.1 Rückbau

Schon in den 1970er Jahren waren Städte in Westeuropa und Nordamerika von beginnenden Schrumpfungsprozessen betroffen. Ökonomische Strukturverschiebungen veränderten die Beschäftigungsstruktur der Bevölkerung grundlegend. Waren 1970 in der BRD nur 43% der Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor beschäftigt gewesen, so stellt dieser mittlerweile die Mehrheit der Beschäftigten sowie den Hauptanteil an der Bruttowertschöpfung<sup>101</sup>. Gleichzeitig verlor der zuvor dominante industrielle Sektor zusehends an Bedeutung und einstmals florierende Unternehmen hinterließen nach Konkursverfahren, Einsparungen oder Auslagerungen der Produktionsstätten brachliegende Areale und leer stehende Fabriken in den Stadtgebieten. Die mit dem für jedermann leistbar gewordenen PKW zunehmenden individuellen Mobilitätsmöglichkeiten hatten zudem eine allmähliche Abwanderung vieler Einwohner aus der Kernstadt in das mehr Lebensqualität offerierende Stadtumland zur Folge. Die Suburbanisierungsbewegungen zeigten ihre Auswirkungen vor allem in Leerständen in den erst einige Jahre zuvor an den Stadträndern errichteten Großsiedlungen. In der BRD waren im Jahr 1984 in Nordrhein-Westfalen in einzelnen Siedlungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen beispielsweise 35% leer stehende Wohnungen zu verzeichnen<sup>102</sup>. Eine vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1985 herausgegebene Leerstandsanalyse stellte für die BRD

<sup>101</sup> Grabow; Floeting 1998, S.18

<sup>102</sup> Haller 2000, S.26

insgesamt allerdings keinen markant erhöhten Wohnungsleerstand fest<sup>103</sup>.

Außer in dem durch den Bevölkerungsverlust entstandenen Angebotsüberhang wurden die Hauptursachen für diesen konzentrierten Leerstand damals in den baulichen Mängeln und im überhöhten Mietniveau der Siedlungen sowie in der geringen Identifikation der Bewohner mit dem Wohngebiet gesehen. Neben Wohnumfeld- und Imageaufwertungen wurden zur Lösung der ökonomischen Schwierigkeiten auch staatlich subventionierte Mietsenkungen als Konsolidierungsmaßnahmen vorgeschlagen<sup>104</sup>. Als sich die Situation in einigen Gebieten bedenklich zuspitzte und besonders soziale Probleme wie Segregation, Verlust sozialer Kontrolle und Vandalismus in den Vordergrund traten, wurden ab Ende der 1970er Jahre vermehrt Wohnhochhäuser abgerissen<sup>105</sup>.



Abb.58: Sprengung, St. Louis/USA, 1970er

<sup>103</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau [Hrsg.] 1985

<sup>104</sup> Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau [Hrsg.] 1985

<sup>105</sup> Haller 2000, S.92-93

Neben diesen Totalabrissen, welche das Versagen des modernen Städtebaus eingestanden und auch das Planungs(selbst)verständnis der Architekten wesentlich verändern sollten, wurde für einige Siedlungen ein alternativer Umgang mit leer stehender Bausubstanz entwickelt. So wurde in manchen Fällen ein bei Fertigteil-Konstruktionen einfach durchführbarer Teilrückbau der betroffenen Bausubstanz realisiert. Am „blauen Palais“ im Stadtteil Fasanenhof in Kassel wurden z. B. die oberen 8 Geschoße abgetragen, um die Wohnhäuser an die geringere Nachfrage zu adaptieren und gleichzeitig die städtebauliche Struktur aufzuwerten<sup>106</sup>. In Loevgarden bei Göteborg in Schweden wurden Fertigteilbauten demontiert, deren obere Geschoße weiter verkauft und die unteren 2 Geschoße zu Reihenhäusern umgebaut, welche den Wünschen der Bewohner gezielter entsprachen<sup>107</sup>.

In den USA, wo verstärkt soziale Segregation, Vandalismus und Kriminalität in den Siedlungen zu verzeichnen waren, wurden in einigen Gebieten auch spezielle Maßnahmen sozialer Kontrolle eingesetzt. So bildete sich in Cochran Garden bei St. Louis 1976 eine Bürgergemeinschaft, welche für eine übersichtliche, ansprechende und nutzbarere Freiflächengestaltung eintrat, leichtfertige Ausquartierungen zu verhindern suchte und einen eigenen freiwilligen Wachdienst der Bewohner einrichtete<sup>108</sup>.

### 3.2 Umnutzung

Abgesehen von der Thematik der Großwohnsiedlungen, wurden auch für die leer stehenden Industrieanlagen neue Nutzungsformen entwickelt. Im Ruhrgebiet wurden beispielsweise zwischen stillgelegten Hochöfen und Walzwerken Entertainment-Center und Abenteuer-Welten eingerichtet und auf brachliegenden Industrieflächen neue Wohnanlagen erbaut<sup>109</sup>. Besonders in England und den USA wurden ganze Etagen gewerblicher Bauten zu großzügigen Lofts umgestaltet, welche sowohl in High-Standard Ausführung als trendiger Wohnraum für Vertreter der jungen erfolgreichen Business-Class als auch in Low-Standard Ausführung als Arbeits- und Ausstellungsraum für Künstlergemeinschaften raschen Absatz fanden<sup>110</sup>.



Abb.59: Kultur in der ehemaligen Zeche    Abb.60: Loftwohnungen

<sup>106</sup> Haller 2000, S.92

<sup>107</sup> Lill 1985

<sup>108</sup> Lill 1985

<sup>109</sup> [www.iba-emscher-park.de](http://www.iba-emscher-park.de); DIFU 1999

<sup>110</sup> [www.shrinkingcities.com](http://www.shrinkingcities.com)

### 3.3 Stadtumbau

Die Lage in Westdeutschland hat sich heute einigermaßen konsolidiert. Dagegen verzeichnet der Ostteil des Landes seit 1989 ähnliche Tendenzen, welche sich zudem in größerer Geschwindigkeit und in umfangreicheren Ausmaßen vollziehen. Wendebedingte Phänomene wie die plötzliche Mobilitätsfreiheit und die grundlegende Änderung des Wirtschaftssystems von der Plan- zur Marktwirtschaft fallen mit allgemeinen gesellschaftlichen und ökonomischen Transformationsprozessen zusammen. Die Städte sind von einer nachlassenden wirtschaftlichen Dynamik geprägt und verlieren - bedingt durch Suburbanisierung, Abwanderung in die westlichen Bundesländer und negative natürliche Bevölkerungsentwicklung - kontinuierlich an Einwohnern. Unter diesen Bedingungen scheinen sich Leerstands- und Verödungstendenzen in den Innenstädten, welche in Westdeutschland vormals noch als temporäre Krise interpretiert wurden, in Ostdeutschland nun als dauerhafte Probleme einzustellen<sup>111</sup>.

Zwischen den Entwicklungen in Ost- und Westdeutschland sind zudem essentielle Unterschiede auszumachen<sup>112</sup>. Konnte man im Westen von „Strukturwandel“ und „postindustriellen Städten“ sprechen, so werden die aktuellen Veränderungen im Osten treffender mit den Begriffen „Strukturbruch“ und „deindustrialisierte Städte“ beschrieben. Die Dekollektivierung der ostdeutschen Landwirtschaft verursachte zwischen 1989 und 1993 einen

sektoriellen Beschäftigungsrückgang von fast 80%. Der Abbau von Arbeitsplätzen und die Schließung von Einrichtungen betrafen ebenso die übrigen Sektoren und nach Deadministrierung, Demilitarisierung und Deindustrialisierung sind heute essentielle Funktionsverluste der ostdeutschen Städte festzustellen<sup>113</sup>. Der Anlagenbauer Bergmann-Borsig in Berlin schrumpfte in den letzten 10 Jahren etwa von 4500 auf 300 Arbeiter, das Halbleiterwerk Frankfurt/Oder von 8500 auf 160 Beschäftigte. Viele Betriebe mussten gänzlich geschlossen werden. Der meist nur schwach entwickelte Dienstleistungssektor konnte bisher keine entsprechenden Arbeitsplatzalternativen schaffen. In diesen „Schattenreichen“ des neoliberalen Globalisierungsmodells macht sich bei der Bevölkerung eine tief greifende Verunsicherung sowie ein Gefühl der Überflüssigkeit breit<sup>114</sup>. Räumlich bilden sich Strukturen der Dekonzentration und Dispersion sowie der gleichzeitigen sozialen Segregation heraus<sup>115</sup>.

Als Reaktion auf diese Entwicklungen wurde von der deutschen Bundesregierung das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Ost“ ins Leben gerufen, welches für den Zeitraum von 2002 bis 2009 die Stärkung der Innenstädte, die Bestandsreduzierung von auf Dauer nicht mehr benötigtem Wohnraum und die Aufwertung vom Rückbau betroffener Städte zum Ziel hat<sup>116</sup>. Die Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist dabei Voraussetzung jeder Förderung.

---

<sup>113</sup> Hannemann 2003, S.19-21

<sup>114</sup> Kil; Doehler; Bräuer 2003, S.26

<sup>115</sup> Hannemann 2003, S.22

<sup>116</sup> [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)

---

<sup>111</sup> Hannemann 2003

<sup>112</sup> Hannemann 2003



Abb.61: Teilrückbau zu Stadt villen, Leinefelde/D, 1990er

Darüber hinaus unterstützt das Stadtentwicklungsprogramm „soziale Stadt“ Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf in ihrer Entwicklung, indem unter Erhaltung und Einbeziehung der Bewohnerschaft Zukunftsperspektiven entworfen werden<sup>117</sup>.

Das Leipziger Büro für urbane Projekte sieht im Stadtumbau Ost positive Spielräume für die Schaffung durchgrünter offener Raumtypen, deren stärkere Vernetzung untereinander sowie eine mögliche Verkleinerung der städtebaulichen Maßstäblichkeiten. Dabei werden verschiedene Leitbilder zur Diskussion gestellt. Das Modell der Kontraktion sieht eine Verdichtung innerstädtischer Areale und eine Rückgabe der peripheren Flächen an die Natur vor, die Dispersion lockert durch eine Begrünung innerstädtischer Flächen die gesamte urbane Struktur auf, während die Dezentralisierung die aufgelöste Entwicklung einer ganzen Region forciert<sup>118</sup>.

<sup>117</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.184

<sup>118</sup> Reuther 2002

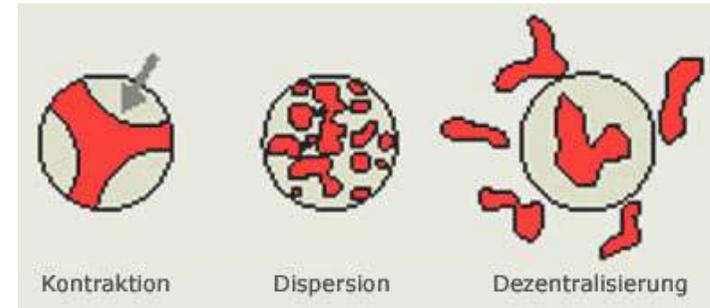


Abb.62: Leitbilder für den Stadtumbau

Zudem können, bezogen auf den jeweils betroffenen Stadtteil, verschiedene Typen möglicher Rückbaustrategien genannt werden. Erfolgt der Rückbau von den Randzonen her, quasi nach dem „Zwiebelschalenprinzip“, so entsteht Potenzial für renaturisierte Randbereiche und ein urbanisiertes Zentrum gesamtstädtischer Relevanz. Bei einer Entkernung von innen durch den Rückbau der dichteren Gebiete wird hingegen der Siedlungscharakter betont und das Urbanisierungspotenzial gemindert. Bei einer dispersen Entdichtung durch die Entfernung einzelner Zeilenbauten können Belichtungssituation und Freiraumgestaltung verbessert werden. Ferner lassen sich ein durch das einfache Herabsetzen der Geschosßzahl erreichter Teilrückbau sowie ein durch die Entnahme einzelner Gebäudeteile die städtebauliche Struktur verändernder Rückbau unterscheiden<sup>119</sup>.

<sup>119</sup> Typisierung von Werner Rietdorf, zitiert nach Haller 2000, S.95-96

### **3.4 perspektivischer Inkrementalismus und Partizipation**

Eine mögliche konkrete Planungsmethode ist der perspektivische Inkrementalismus, welcher sich etwa ab Mitte der 1970er als Alternative zur damals praktizierten starren und Absolutheitscharakter besitzenden Entwicklungsplanung bildete und unter anderem für die Interventionen der IBA<sup>120</sup> Emscher Park angewandt wurde. Im Gegensatz zu dem zuvor gültigen „traditionellen“ Planungsverständnis, geht der perspektivische Inkrementalismus nicht mehr von einer möglichen vollständigen Erhebung der Problemstellungen sowie ihrer flächendeckenden Lösung aus, sondern versucht in Einzelprojekten mittelfristig realisierbare Entwicklungen zu initiieren<sup>121</sup>. Das Bemühen um eine ganzheitliche Sicht bestehender Planungssituationen besteht zwar weiterhin, die Unwahrscheinlichkeit eines allumfassenden Verständnisses wird allerdings eingestanden und dieser Haltung auch durch eine gezielte Schwerpunktsetzung in den Planungen Rechnung getragen. Da im urbanen Raum verschiedenste Nutzungen in unterschiedlichster Weise miteinander verbunden und die Auswirkungen bestimmter Handlungen für die bestehenden Verbindungen kaum überblickbar sind, gilt Stadt heute kaum noch als plan-, sondern höchstens als steuerbar. Zur Erstellung konkreter Handlungsstrategien forciert der Planungsansatz des perspektivischen Inkrementalismus in diesem Sinne die Einbeziehung

möglichst vieler beteiligter Akteure, deren Interessen als Fundament für die folgenden Planungen angesehen werden. Neben politischen Vertretern sind es so vor allem betroffene Bewohner und ansässige Unternehmen, welche in Partizipationsverfahren an einen Tisch gebracht werden und zu Kooperation und Konsens gelangen sollen. Für die tatsächliche Umsetzung der diskutierten Vorschläge werden vermehrt privat-öffentliche Kooperationsgesellschaften, so genannte Public Private Partnerships, eingesetzt<sup>122</sup>. In seiner schrittweisen Vorgehensweise lässt der perspektivische Inkrementalismus immer wieder notwendige Adjustierungen der gefassten Konzepte zu und bietet Offenheit für dynamische Reaktionsmöglichkeiten während des Planungsverlaufes.

Die Diskrepanz zwischen dem kurzfristigen politischen Zeithorizont und den doch etwas längerfristiger anzulegenden Konzepten der Stadtentwicklung ist allerdings grundsätzlich schwer zu überwinden. Hohe soziale Transferzahlungen, geringe steuerseitige Einnahmen sowie der Verlust von Besitz und Belegungsrechten haben die Finanz- und Investitionskraft der meisten Städte in der jüngsten Vergangenheit spürbar minimiert. Der Handlungsspielraum der Kommunen wird so zunehmend eingeschränkt, während private Investoren und deren ökonomische Interessen zusehends mehr Gewicht im Entscheidungsprozess innerhalb der immer komplexer werdenden urbanen Handlungsfelder erlangen.

---

<sup>120</sup> Internationale Bauausstellung

<sup>121</sup> [www.regiosurf.net/geographie/blotevog/raumpl/geschichte.htm](http://www.regiosurf.net/geographie/blotevog/raumpl/geschichte.htm)

---

<sup>122</sup> [www.regiosurf.net/geographie/blotevog/raumpl/geschichte.htm](http://www.regiosurf.net/geographie/blotevog/raumpl/geschichte.htm)

### 3.5 nachhaltige Stadtentwicklung

Schrumpfung funktioniert - im Unterschied zu Wachstum - langsam und ohne unmittelbaren finanziellen Gewinn, bietet aber andererseits Gelegenheit für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Bei der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung in Rio de Janeiro 1992 wurde das Prinzip der Nachhaltigkeit als notwendiges Leitbild für zukünftige Entwicklungen beschlossen, das die Bedürfnisse der heutigen Generationen zu befriedigen sucht, ohne die Bedürfnisse der kommenden Generationen zu gefährden<sup>123</sup>. Dabei werden ökonomische, ökologische und soziale Aspekte in eine komplexe Gesamtsicht integriert, indem die effiziente Nutzung vorhandener Ressourcen, die sparsame Verwendung nicht erneuerbarer sowie die ausgeglichene Verteilung aller Ressourcen angestrebt werden. Dies betrifft globale wie lokale Strukturen, und so soll neben einer weltweiten Nord-Süd-Solidarität auch eine spezifisch nachhaltige Entwicklung der einzelnen Regionen erreicht werden. Für die sich zu der Vereinbarung bekennenden Städte geht es vor allem um eine Haushaltskonsolidierung sowie die Sicherstellung des sozialen und räumlichen Zusammenhalts innerhalb der Stadtstrukturen. Die einzelnen Teilaspekte sollen optimiert und durch Überlagerung zu konkreten Handlungspaketen einer nachhaltigen Stadtentwicklung verschmolzen werden. Besonders den sozial schwächeren und benachteiligten Gruppen ist dabei Unterstützung zu gewährleisten. Die Kommune kann sich in diesem Entwicklungsmodell nicht von

ihren Kompetenzen zurückziehen, sondern es kommt ihr – im Gegenteil – eine große Verantwortung zu.

Bezüglich des räumlichen Aspekts versucht das Konzept der Stadt der kurzen Wege Möglichkeiten einer nachhaltigen Stadtentwicklung aufzuzeigen, indem es eine effizientere Organisation der städtischen Siedlungsstrukturen zum Ziel hat und gleichzeitig deren breiartigem Zerfließen entgegenwirken möchte<sup>124</sup>. Zum einen zielt es auf das Verhältnis zwischen Stadt und Umland ab, zum anderen auf die stadtinterne Strukturierung selbst. Prinzipiell sieht das Modell eine Priorität der innerstädtischen Verdichtung gegenüber der Außenentwicklung der Stadt vor. Polyzentrische Konzeptionen versuchen die notwendigen Bewegungen in der Stadt zu verkürzen und besonders den Automobilverkehr möglichst zu minimieren. Die Zugänglichkeit im speziellen von Freizeit- und Einkaufseinrichtungen soll kleinräumig erhöht und so auch dem Stadtviertel eine größere Bedeutung verliehen werden. Nutzungsgemischte Stadtteilzentren schaffen ein vielfältiges Angebot in guter Erreichbarkeit. Durch Tempo reduzierte Zonen soll dabei mehr Aufenthaltsqualität entstehen und die Fahrrad- und Fußgängermobilität erhöht werden. Zusätzlich wird eine Stärkung des öffentlichen Nahverkehrsnetzes angestrebt, das im Bedarfsfall auch bis ins Umland erweitert werden kann. Von der heute anzutreffenden Realität ist dieses Konzept zumeist weit entfernt und würde in konsequenter Umsetzung eine rigorose Umstrukturierung mancher Städte erfordern. Es ist somit allenfalls als langfristiges Zielmodell anzusehen.

---

<sup>123</sup> [www.netzwerkzeug.de](http://www.netzwerkzeug.de)

---

<sup>124</sup> <http://home.t-online.de/home/jok.geo/verkehrskonzepte2-stadt-der-kurzen-wege.htm>

### 3.6 Dekonstruktion

Der Künstler Gordon Matta-Clark entwickelte in den 1970er Jahren seine eigene Art, mit leer stehenden Gebäuden umzugehen. Als ausgebildeter Architekt, kritisierte er die damalige moderne Architektur, welche seiner Ansicht nach nicht den menschlichen Bedürfnissen entsprach, ja im Gegenteil selbst dazu beitrug, „entmenschlichte“ Zustände herzustellen. Seine diesbezügliche Auffassung brachte er gestalterisch zum Ausdruck, indem er verlassene, zum Abriss bestimmte Bauten bearbeitete. Bei diesen zwischen 1973 und 1978 u. a. in New York, Paris und Antwerpen meist illegal durchgeführten Aktionen veränderte Matta-Clark die vorhandene Bausubstanz durch das Anbringen von Löchern, Rissen und Schnitten und stellte damit das konventionelle Verständnis von Bau, Raum und Nutzung in Frage. Seine „Cuttings“, welche er an Großwohnblocks genauso wie an traditionellen Vorstadthäusern durchführte und die mit der Zeit immer größere räumliche Komplexität erreichten, bedeuteten eine Erweiterung der bestehenden Struktur, indem sie ihr neue räumliche und optische Verbindungen verliehen und ansonsten verborgene Schichten freilegten, wie auch eine Subtraktion, indem sie gleichzeitig Leerräume waren.

Die Arbeitsweise glich einer Performance und hatte insofern viel mit der Perspektive des Besuchers gemein, welcher den Raum in Bewegung erleben und erobern würde.

Matta-Clark selbst bezeichnete seine Tätigkeit als „Anarchitecture“, welche für eine anarchistische Annäherung an Architektur stand und sich in der Dekonstruktion vorhandener Architektur manifestierte<sup>125</sup>.



Abb.63: „Office Baroque“, 1977

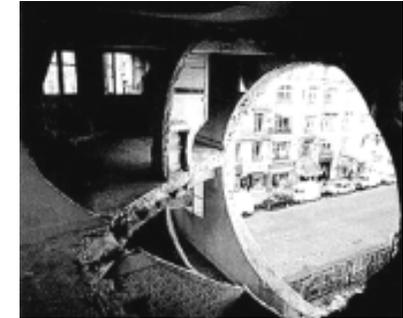


Abb.64: „Conical Intersect“, 1975

Für interessant an Matta-Clarks Arbeit halte ich den von ihm umgesetzten Prozess der Dekonstruktion, welcher für Zerlegung und Entnahme aber ebenso für Bewahrung und Erschaffung steht. Im Hinblick auf urbane Schrumpfungsprozesse, die häufig mit der simplen Destruktion städtischer Strukturen gleichgesetzt werden, könnte eine Strategie der Dekonstruktion in diesem Sinne durchaus positive Stadtumbau-Konzepte generieren. Gemeint ist dabei kein ästhetisches Stil- oder Gestaltungsmerkmal, sondern eine grundlegende Herangehensweise, indem die bestehende Stadt anerkannt und als Ausgangspunkt für Weiterentwicklung verwendet wird. Auf diese Weise lassen sich auch Bedeutungen und Identitäten erhalten und als Bausteine zukünftiger Realitäten nutzen bzw. adaptieren.

<sup>125</sup> <http://freespace.virgin.net/robert.holloway/anarch.html>

### 3.7 Reprogrammierung

„Der wichtigste Teil der Stadt ist immer unsichtbar“ Alfred Döblin

Während des Kalten Krieges zog sich mit dem zwei Welten trennenden Mauerstreifen die Leere mitten durch Berlin. Heute sind die räumlichen Leerstellen im Zentrum der Stadt zwar größtenteils mit neuen Bauten aufgefüllt, die Diskrepanz zwischen der damit verbundenen Hoffnung und der eingetretenen Wirklichkeit – Bevölkerungsrückgang, Arbeitslosigkeit und zunehmende Armut – erzeugt jedoch neue Leerräume.

Auf der anderen Seite ist es gerade die Leere, welche urbane Fruchtbarkeit bedeuten kann, indem sie Erneuerung und Reprogrammierung erlaubt<sup>126</sup>. Die Lücken in der Stadtstruktur bieten neue Möglichkeiten des städtischen Erlebens, indem sie die Phantasie des Betrachters herausfordern und individuelle Assoziationen ermöglichen. Dem Stadtbewohner erscheinen die Leerräume als Orte des Anderen, des Undefinierten, als Orte der Wildnis, offen für Entdeckungen<sup>127</sup>.

Seit den 1970er Jahren interpretiert der Architekt Rem Koolhaas Leere als urbanes Konzept, das durch bewusste Unvollständigkeit funktionieren soll. Undefinierte Stadtwischnräume bilden dabei den Nährboden für spontane Aktivitäten und stehen für Zonen der Unabhängigkeit zwischen ansonsten kontrollierten Stadträumen.

Durch ihre Rigidität können sie für temporäre Nutzungen erobert und für verschiedene Inhalte umgedeutet werden<sup>128</sup>. Die im baulichen Sinne leeren Stadtflächen sind so in den seltensten Fällen gleichzusetzen mit tatsächlicher Bedeutungsleere.



Abb.65: Gemüseanbau, Tierg., 1947



Abb.66: Polenmarkt, Potsd. Platz, 1989



Abb.67: besetztes Haus, Mitte, 2003



Abb.68: Wohnwagen, Kreuzberg, 2003

<sup>126</sup> Oswald 2000, S.60

<sup>127</sup> Oswald 2000, S.62

<sup>128</sup> Oswald 2000, S.62-63

#### 4. geschichtliche Prägungen

Da die wesentlichen Entstehungsprozesse Berlins sowie die Formungen und Veränderungen, welche die Stadt im Laufe der Historie erfahren hat, bis heute für den Stadtraum von Bedeutung sind, möchte ich nun die geschichtliche Entwicklung der deutschen Hauptstadt kurz zusammenfassen. Die historischen Betrachtungen sollen dabei gleichzeitig zu einem breiteren Verständnis der Berliner Gegenwart sowie zu einer umfassenderen Ausgangsposition für Berlins Zukunft beitragen.

Der Großteil der Bebauung Berlins entstand während weniger, relativ kurzer, aber intensiver Expansionsphasen. Jede Phase war dabei durch die Bebauung mit fast ausschließlich einem Gebäudetyp verbunden. Ab 1871, als Berlin Hauptstadt des deutschen Reiches wurde, setzte die durch die Industrialisierung geprägte Gründerzeit ein, welche 450.000 Wohneinheiten in so genannten Mietskasernen hervorbrachte, einer dichten Bebauungsstruktur maximaler Raumausnutzung. Die nach dem 2. Weltkrieg im Westen bis in die 1970er Jahre, im Osten besonders in den 1970er und 80er Jahren errichteten funktionalistischen Siedlungen beinhalteten insgesamt 650.000 neue Wohneinheiten und waren nach tayloristischen Grundsätzen für das Konzept der Kleinfamilie optimiert. Nach der Wiedervereinigung erfolgte in den 1990er Jahren schließlich eine Welle der Eigenheimgründungen, in der etwa 100.000 weitgehend

ähnlicher Fertigteilhäuser errichtet wurden, die sich meist nur durch die Anbringung verschiedener Applikationen unterschieden<sup>129</sup>.

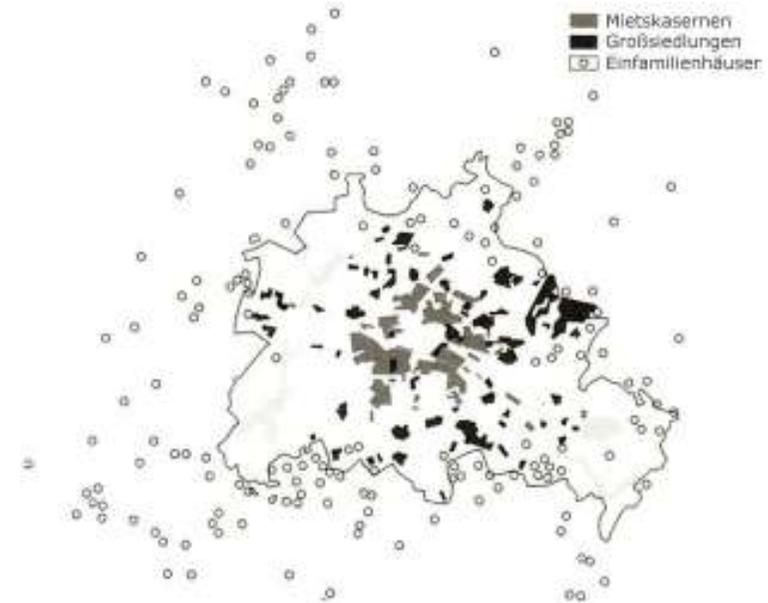


Abb.69: Massenwohnungsbau seit Mitte des 19. Jahrhunderts

Die beschriebenen Entwicklungen waren mit den jeweiligen ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Bedingungen stets eng verflochten.

Ungeplante Parameter und informelle Strömungen waren dabei häufig einflussreicher für die Stadtentwicklung als im Zuge der Stadtplanung erarbeitete Leitbilder.

<sup>129</sup> Oswald 2000, S.101

#### 4.1 Stadtentwicklung

Über Jahrtausende hinweg formte der Gletscher die Landschaft, welche später ihrerseits die Ausformung der Siedlungsstrukturen prägen sollte. Auf dem großteils feuchten Untergrund des von Gewässern durchzogenen Warschau-Berliner Urstromtals wurden für die Errichtung der ersten Ansiedlungen topographisch erhöhte Lagen bevorzugt<sup>130</sup>. Die natürlichen Bodenverhältnisse waren so ein wesentlicher Parameter für die Bildung der frühen Siedlungsformen auf der Fläche des heutigen Berlins.

Als größter Fluss des Gebietes wurde die Spree zu einem weiteren Faktor für die Siedlungsentwicklung. Das Wasser bildete Versorgungsgrundlage wie Schutz und fungierte zudem als überregionaler Transportweg. Die bedeutendsten Siedlungskerne Köpenick, Spandau und Berlin-Cölln entstanden im Mittelalter an den Kreuzungspunkten zwischen über Land verlaufenden Handelswegen und dem Flusslauf der Spree und waren umgeben von einem gleichmäßigen Teppich aus etwa 40 kleineren Dorfkernen<sup>131</sup>. Die ehemals dörfliche Struktur lässt sich noch heute im Stadtgrundriss Berlins ablesen, da die einstigen Verbindungswege zwischen den Dörfern später zu Hauptstraßen zwischen den Stadtteilen wurden.



Abb.70: Berliner Stadtgebiet, 1200



Abb.71: Berlin-Cölln, 1650

Im Zeitalter der sich bekämpfenden Stadtstaaten beeinflusste die Verteidigung zunehmend die bauliche Form der Stadt. Um die einzelnen Siedlungen wurden ab dem 13. Jahrhundert Festungsanlagen errichtet, deren Mauern die Städte in ihrer Größe definierten und deren Formen kriegstechnischen Überlegungen entstammten<sup>132</sup>. Das im 18. Jahrhundert durch die Industrialisierung einsetzende Stadtwachstum Berlins sprengte schließlich die Ausmaße der die Stadt umgebenden Fortifikation. Auch eine neue die erweiterte Stadt einschließende Stadtmauer war für die wachsende Metropole bald nicht mehr ausreichend und wurde so kurz nach ihrer Errichtung wieder geschliffen. Zudem wurden mit der Bildung von Nationalstaaten und der zunehmenden Bedeutung von Luftkriegstechniken auf dem Boden errichtete Verteidigungsanlagen im Laufe der Zeit obsolet.

<sup>130</sup> Oswalt 2000, S.30

<sup>131</sup> Oswalt 2000, S.31

<sup>132</sup> Oswalt 2000, S.31

Mit der industriellen Entwicklung entfaltete sich vorrangig im 19. Jahrhundert der für die Stadtentwicklung dynamischste Motor. Die Erfindungen zahlreicher Maschinen ermöglichten die Errichtung rationalisierter Produktionsstätten und bewirkten so eine Wandlung der Wirtschaftsstruktur. Die landwirtschaftliche Produktion, welche flächenintensiv und gleichmäßig über das Land verteilt gewesen war, wurde zunehmend von der industriellen Produktion, welche Arbeitskraft und maschinelle Technologie auf möglichst engem Raum konzentrierte, in ihrer Bedeutung überholt. Auf der Suche nach Arbeit in den Fabriken zogen immer mehr Menschen in die wachsenden Städte.

Auch für Berlin war dies die Phase der größten Expansion. So verzeichnete die Stadt zwischen 1850 und 1930 einen Anstieg der Bevölkerungszahl von 420.000 auf 4,3 Millionen – konnte sich also in nur 80 Jahren mehr als verzehnfachen<sup>133</sup>. Dabei entstanden besonders in den neu errichteten Arbeiterquartieren enorm dichte Bebauungsformen. Die Einführung des Kanalisationssystems erlaubte zudem eine flächige Ausbreitung der Ansiedlungen im Berliner Raum<sup>134</sup>. Im Zuge des industriellen Fortschritts waren mittlerweile auch verbesserte Gründungsmethoden entwickelt worden, die eine Bebauung des gesamten Gebietes möglich machten. Die Expansion vollzog sich im Prinzip ungeplant entlang der Überlandstraßen und Wasserwege vor den Toren der Stadt. Die Fabrikstandorte entwickelten sich v. a. im Norden und Osten Berlins und brachten die Ansiedlung von Arbeiter-Vororten mit sich, während im Westen

Landhäuser der Aristokratie und des Bürgertums aus dem Boden wuchsen<sup>135</sup>.



Abb.72: Berlin, 1700



Abb.73: Berlin, 1820

Gleichzeitig mit dem Aufschwung der industriellen Produktionsformen wurden neue Verkehrsmittel entwickelt, welche die urbanen Strukturen weiter verändern sollten. So wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein umfangreiches Eisenbahnnetz in und um Berlin geschaffen, das die Stadt mit anderen großen deutschen Städten verband. Die Stadterweiterung ins Umland erfolgte von nun an hauptsächlich entlang der Bahnlinien, während die Standorte der Bahnhöfe im Berliner Stadtgebiet zunehmend strategische Bedeutung erlangten und neue urbane Zentren prägten. Auf staatliche Initiative hin, wurden die sich im Besitz privater Gesellschaften befindlichen Bahnstationen 1877 zur Ringbahn verbunden, welche noch heute die Grundlage des Berliner S-Bahn-Netzes bildet<sup>136</sup>.

<sup>133</sup> Oswalt 2000, S.32; DIfU [Hrsg.] 1993, S.464

<sup>134</sup> Oswalt 2000, S.33

<sup>135</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.41

<sup>136</sup> Oswalt 2000, S.34

Ein weiteres halbes Jahrhundert später wurde das Automobil zum Stadt prägenden Parameter<sup>137</sup>. Als während den nach dem zweiten Weltkrieg einsetzenden Jahrzehnten des Wirtschaftswachstums immer mehr Bewohner in der Lage waren, sich einen eigenen PKW zu leisten, wurde die Gestaltung vieler Großstädte immer stärker durch vom Individualverkehr diktierte Bedingungen geprägt. Stadtplanung wurde im modernen Städtebau beinahe mit Verkehrsplanung gleichgesetzt. Durch die zunehmenden individuellen Mobilitätsmöglichkeiten wurde die Notwendigkeit der konzentrierten Siedlungsform zudem aufs Neue verringert, wodurch die meisten westlichen Städte zunehmend Suburbanisierungsbewegungen und somit eine neuerliche Umstrukturierung des Siedlungsgebietes verzeichneten.



Abb.74: Berlin Planungen, 1950



Abb.75: Berlin, 1961

In Berlin wurden diese Entwicklungen jedoch um einige Jahrzehnte verschoben, da die spezielle Situation der Stadt andere Parameter in den Vordergrund treten ließ.

Die politischen Verhältnisse produzierten für etwa ein halbes Jahrhundert einschneidende Veränderungen für die weitere Formung Berlins. Die nationalsozialistische Politik hatte 1938 den zweiten Weltkrieg verursacht, währenddessen die noch in den 1940er Jahren knapp 5 Millionen Einwohner zählende Stadt beinahe auf die Hälfte reduziert wurde<sup>138</sup>. Neben der zerbombten Bausubstanz war ein schuldbeladenes Gewissen alles, was den auf diese Weise dezimierten Bewohnern Berlins nach Beendigung des Krieges blieb. Von den alliierten Siegermächten wurde neben der Institution zweier getrennter deutscher Staaten auch die einstmals blühende Hauptstadt politisch geteilt. Die 1961 zur räumlichen Durchsetzung der Trennung errichtete Mauer schuf einen breiten unbebauten Streifen im Stadtgebiet und verkehrte die traditionellen Verhältnisse von Zentrum und Peripherie. In den folgenden Jahrzehnten der Teilung in Ost und West wurde Berlin so zum Austragungsort des Kalten Krieges, wo zwei konträre politische Systeme ihren Machtanspruch darzustellen versuchten. Die Stadt wurde zum Modell. Der einsetzende Wettbewerb formte beide Stadthälften<sup>139</sup>. Mit der Zeit traten jedoch neben der Manifestation der unterschiedlichen Ideologien zunehmend andere, alltägliche Notwendigkeiten in den Vordergrund. So wurde im Westteil die isolierte Inselsituation immer prägender, da sie Umlandentwicklungen gänzlich unterband und von Seiten der Stadtplanung einen sparsamen Umgang mit den vorhandenen Freiflächen sowie eine Strategie der Verdichtung der Siedlungsstruktur erforderte<sup>140</sup>.

<sup>138</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c, S.19

<sup>139</sup> Oswald 2000, S.36

<sup>140</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c, S.39, S.42

<sup>137</sup> Oswald 2000, S.36

Während Westberlin zunehmend an Einwohnern und an Bedeutung verlor, übernahmen andere westdeutsche Städte wichtige Funktionen – Bonn wurde Regierungssitz, Frankfurt entwickelte sich zum Finanzzentrum der Bundesrepublik. Berlin hingegen lebte von staatlichen Subventionen und begann vermehrt „Aussteiger“ anstatt „Aufsteiger“ anzuziehen. Ab Mitte der 1960er Jahre begann die Stadtregierung daher für die schrumpfende Stadt Gastarbeiter aus der Türkei und Jugoslawien anzuwerben, welche besonders in den Bezirken Tiergarten, Wedding, Kreuzberg und Neukölln Konzentrationen bildeten. Im Süden und Norden Westberlins wurden unterdessen mit öffentlicher Förderung eine Reihe neuer Wohnsiedlungen geschaffen, in die v. a. junge Paare und Familien der Mittelschicht zogen<sup>141</sup>.

Auch in Ostberlin gewann die Frage der Wohnungsversorgung zunehmend an Brisanz und so löste die Massenproduktion von günstigem Wohnraum den sozialistisch-repräsentativen Ausbau des Berliner Stadtzentrums als vorrangiges Ziel des DDR-Städtebaus ab.

Nach der Wende wurde die Politik aufs Neue zu einem der Hauptmotoren für die Stadtentwicklung Berlins, indem die politische Entscheidung, Berlin wieder zur Hauptstadt Deutschlands zu machen, gigantische Expansionserwartungen und umfangreiche Planungen ins Leben riefen, welche tief greifende Veränderungen für den Stadtraum bedeuten sollten.

Zu einem gewissen Grad diktierte auch die Stadtplanung die Ausformung der Berliner Siedlungsstrukturen.

Die ersten Planungen für die Stadt waren die barocken Stadterweiterungen im auslaufenden 17. und beginnenden 18. Jahrhundert. Nach dem 30-jährigen Krieg entstanden westlich des mittelalterlichen Zentrums Berlin-Cölln die Neustädte Dorotheenstadt, nördliche Friedrichstadt und südliche Friedrichstadt sowie die Plätze Rondell, Karree und Oktogon, welche Aufmarschplätze und Eingänge in die damalige Stadt bildeten. Die nach einem strikten Straßenraster organisierten Stadtteile wurden großteils von immigrierten französischen Hugenotten bewohnt<sup>142</sup>. Ab 1695 begann weiter im Westen der Aufstieg Charlottenburgs, indem ein eigenes Schloss erbaut und die aus dem Zentrum kommende Straße „Unter den Linden“ durch den Tiergarten bis zur neuen Ansiedlung verlängert wurde<sup>143</sup>.

1840 versuchte der Landschaftsarchitekt Peter Joseph Lenné die unregelmäßige Entwicklung Berlins mit einem Plan kompositorischer Eingriffe in ein Gesamtkonzept zu fügen. Den Prinzipien der englischen Landschaftsgestaltung verpflichtet, schlug er den Bau einer Ringstraße sowie die Anlage von Parks, Plätzen und Kanälen vor, wovon sich allerdings bis auf den Ausbau des Landwehrkanals und den Bau des Luisenstädtischen Kanals die wenigsten Interventionen gegenüber den dominanten ökonomischen Interessen durchzusetzen vermochten<sup>144</sup>.

---

<sup>141</sup> Häußermann; Kapphahn 2002, S.72-74, S.81-82

---

<sup>142</sup> Oswald 2000, S.81

<sup>143</sup> Oswald 2000, S.81-82

<sup>144</sup> Oswald 2000, S.33

Auch James Hobrechts 1862 vorgelegter Bebauungsplan beinhaltete eigentlich nur ein System der Kanalisation sowie eine Einteilung des Landes in Parzellen, gab jedoch keinerlei gestalterische Leitbilder vor<sup>145</sup>.

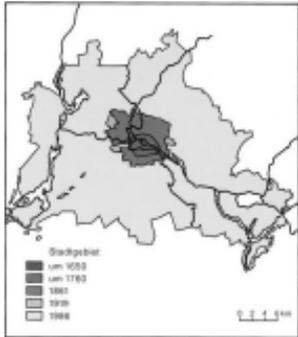


Abb.76: Entwicklung Berlins bis 1920



Abb.77: Freiflächenplan Berlin, 1929

Die ersten Planungen ganzer Stadtteile wurden schließlich in den 1920er Jahren nach dem gestalterischen und sozialen Leitbild der Gartenstadt sowie unter der Perspektive eines gesamtstädtischen Planungsmodells der von Freiräumen durchzogenen Stadt, welches „Luft, Licht und Sonne“ für den Städtebau gewährleisten sollte, errichtet<sup>146</sup>.

Als 1933 die Nationalsozialisten die Macht erlangten, verschoben sich erneut die politischen und stadtplanerischen Prioritäten. Hitler und sein Architekt Albert Speer, welcher zum Generalbauinspektor der Reichshauptstadt ernannt worden war, hegten große Umbaupläne für Berlin und entwickelten die bislang wohl monumentalsten Entwürfe

für die Stadt. Nach dem gewonnenen Weltkrieg sollte Berlin auf 8-10 Millionen Einwohner anwachsen und zur „Welthauptstadt Germania“ umgestaltet werden. Speers 1939 erstellte Planungen sahen umfangreiche ringförmige Autobahnerschließungen in und um Berlin sowie ein daran angeschlossenes, die ganze Innenstadt durchquerendes Achsenkreuz vor. Neben dem Ausbau der in Berlin schon seit frühesten Stadtentwicklungsphasen bestehenden Ost-West-Verbindung sollte etwas westlich des Brandenburger Tores und des Potsdamer Platzes eine breite Nord-Süd-Achse entstehen, welche, flankiert von überdimensionalen Monumentalbauten, als Paradedstraße fungieren würde. Hauptziele der Konzeption Speers waren die Ermöglichung eines schnellen Verkehrsflusses sowie die Schaffung von Aufmarschflächen und Repräsentationsbauten.



Abb.78: Speerplanung für Berlin, 1941



Abb.79: Modell, 1939

Als Vorbereitung für die Umsetzung der Planungen wurden ab 1938 Abbrucharbeiten im Alsen- und Diplomatenviertel durchgeführt, welche allerdings im Laufe des Krieges zum Stillstand kamen<sup>147</sup>.

<sup>145</sup> Oswald 2000, S.33

<sup>146</sup> Oswald 2000, S.34

<sup>147</sup> Oswald 2000, S.35; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c, S.14-18

Letztlich wurden während des NS-Regimes in Berlin nur einige Verwaltungs- und Sportbauten, sowie der Flughafen Tempelhof tatsächlich erbaut. Große Eingriffe in die persönlichen Lebensverhältnisse fanden allerdings für die seit 1880 eingewanderte jüdische Bevölkerung statt, welche gezielt enteignet und aus dem Stadtgebiet evakuiert wurde<sup>148</sup>.

Nach dem Krieg wurden die NS-Pläne zwar verworfen, aber auch die Nachkriegsarchitekten interpretierten die Kriegszerstörungen – mit Kriegsende waren etwa 70.000 Gebäude mit 500.000 Wohneinheiten zerstört<sup>149</sup> - als Gelegenheit zur Umsetzung ihrer städtebaulichen Planungen der aufgelockerten Stadt. So wurde in umfangreichem Ausmaß Bausubstanz abgerissen, die teilweise leicht wieder aufgebaut hätte werden können, und durch moderne Auto gerechte Stadtstrukturen ersetzt. Im Ostteil wurde noch 1950 das Stadtschloss gesprengt, an dessen Stelle später der Palast der Republik errichtet werden sollte. Gerade in der DDR war – dem politischen System entsprechend – geplante Stadtentwicklung fast in Reinform zu beobachten, indem ganze Stadtteile an den Rändern Ostberlins durchgeplant und umgesetzt wurden<sup>150</sup>.

Heute beinhaltet das Planwerk eine detaillierte und lückenlose Planung für die Berliner Innenstadt - für die realen Entwicklungen, besonders für die spätere Nutzung der geschaffenen baulichen Strukturen, werden jedoch wirtschaftliche und soziale

Rahmenbedingungen sowie private Initiativen und Investitionen ebenso ausschlaggebend sein.

Im Laufe der Geschichte haben so vielerlei Parameter die Formung der Stadtstruktur Berlins geprägt. Neben natürlichen topographischen und klimatischen Bedingungen, waren besonders politische und wirtschaftliche Verhältnisse für die Entwicklung wesentlich. Die meisten Urbanisierungsprozesse verliefen dabei ohne vorhergegangene Planungen – bzw. lassen sich für sämtliche Planungen verschiedenste dahinter stehende Motive aufzeigen. Einige der noch im heutigen Stadtgebiet prägenden Formationen entstanden etwa auch als bloße Nebenprodukte anderer Ereignisse. So wurde der Bombenschutt nach dem Krieg von der Stadtbevölkerung zusammengetragen und später für topographische Erhebungen in Berliner Parkanlagen verwendet und die im Zuge des ersten Kanalisationssystems eingeführten Rieselfelder am Rande der Stadt produzieren teilweise bis heute ungenutzte weiße Flächen auf dem Stadtplan<sup>151</sup>.

Mittlerweile stellen sich neue Fragen, welche für die zukünftige Form Berlins relevant sein können. In wie weit etwa werden aktuelle wirtschaftliche und soziale Umstrukturierungsprozesse die bestehenden Siedlungsstrukturen beeinflussen und auf welche Weise können virtuelle Kommunikations- und Datenübertragungstechnologien den realen urbanen Raum formen?

---

<sup>148</sup> Häußermann; Kapphann 2002, S.53-56

<sup>149</sup> Oswald 2000, S.35

<sup>150</sup> Oswald 2000, S.37

---

<sup>151</sup> Oswald 2000, S.109-113

## 4.2 Stadtplanung

In Reaktion auf die mit der Industrialisierung Berlins größtenteils ungeplant entstandenen urbanen Strukturen wurden etwa ab der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert verschiedene Planungsleitbilder entwickelt, welche die Stadtentwicklung zu steuern und den Stadtraum gewissermaßen zu ordnen versuchten. Dabei charakterisierten sich wesentliche Fragestellungen und Grenzwerte heraus, zwischen denen sich die unterschiedlichen Positionen fortan bewegen sollten. Die Thematik der Bebauungsdichte, des Verhältnisses von bebautem zu freiem Raum, war dabei meist ebenso zentral wie die Frage der Trennung oder Durchmischung von Funktionen, sozialen Gruppierungen bzw. alter und neuer Bausubstanz. Die Darstellung eines Leitbildes war zudem in der Regel mit der Entwicklung konkreter Bebauungstypen verbunden.

Bereits um die Jahrhundertwende hatten sich in Berlin enorme soziale Unterschiede herausgebildet, welche in einer starken Polarität zwischen den engen Mietskasernen der Arbeiterhaushalte in den Bezirken Wedding, Friedrichshain und Kreuzberg und den noblen Villenvierteln des wohlhabenden Bürgertums in Charlottenburg, Schöneberg und Wilmersdorf ihren stadträumlichen Ausdruck fanden<sup>152</sup>. Während der Weimarer Republik versuchte die Stadtpolitik, dieser Entwicklung gegenzusteuern. Um Alternativen zu den unhygienischen Elendsquartieren der Arbeiter-Mietskasernen zu

ermöglichen, wurde zunächst das Modell der Gartenstadt relevant, welches, 1898 von Ebenezer Howard entwickelt, eine aufgelockerte Bebauung geringerer Geschoßanzahl vorsah und in Berlin durch die Errichtung als gemeinnütziger Wohnungsbau gleichzeitig mit einer größeren sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft verbunden war<sup>153</sup>. Auf das gesamte Stadtgebiet umgelegt, sahen die Planungen eine Erhaltung der Dichte im Zentrum und eine eindeutige Abnahme zu den urbanen Randbereichen hin vor. Nach diesem Leitbild wurden in den 1920er Jahren ganze Stadtteile umfassende Wohnsiedlungen in den Berliner Vorstädten errichtet - wie etwa die von Bruno Taut geplanten Siedlungen Britz und Zehlendorf.



Abb.80: Blockstruktur der Mietskasernen    Abb.81: Hufeisensiedlung Britz

Der Freiflächenplan von 1929 sah zudem radial ausgerichtete Grünraumkeile vor, die den Erhalt ausreichender Freiflächen für die Stadt ermöglichen sollten<sup>154</sup>.

<sup>152</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.41

<sup>153</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.46-50

<sup>154</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c, S.10-12

Gleichzeitig entwickelten sich im ersten Viertel des 19. Jahrhunderts auch gegensätzliche Positionen, welche gerade die lebendige Urbanität der jungen Metropole als Potenzial ansahen. Der zunehmende Verkehr und die Geschwindigkeit wurden als Symbole der Großstadt interpretiert und zum Ausgangspunkt vieler Entwürfe<sup>155</sup>. Starke urbane Markierungen sollten eindeutige Orientierungspunkte im Stadtraum erzeugen – so reichten beispielsweise Havestadt & Contag, Bruno Schmitz und Otto Blum beim 1910 prämierten Wettbewerb Großberlin den Entwurf einer neuen Nord-Süd-Achse ein, während andere Teilnehmer Hochhausentwürfe zur Bildung städtischer Zentren vorsahen. Auch Albert Speers Stadtentwurf von 1939 konzentrierte sich im Wesentlichen auf Verkehrs- und Aufmarschflächen als überdimensionale Stadtdominanten, welche die phantasierte Welthauptstadt definieren sollten.



Abb.82: Entwurf N-S Achse, Havestadt & Contag, 1910

<sup>155</sup> vgl. Verkehrskarussell am Potsdamer Platz von Martin Wagner 1929 bzw. Autohochbahn in der Leipziger Straße von Stadtbaumeister Brömstrup 1931 – Bodenschatz 1995, S.193 bzw. S.33

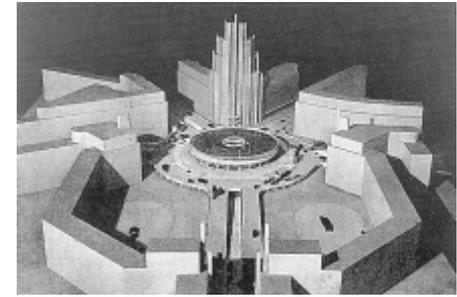


Abb.83: Entw. Autohochbahn, 1931 Abb.84: Entwurf Verkehrskarussell, 1929

Ab den 1920er Jahren begannen die Architekten und Stadtplaner der klassischen Moderne ihre Vorstellungen von Stadt zu Papier zu bringen. Entwürfe von Ludwig Hilbersheimer und Le Corbusier sowie die 1933 erstmals veröffentlichte Charta von Athen wurden für die europäische Stadtplanung relevant. Wesentliche Grundsätze waren eine strikte räumliche Trennung der unterschiedlichen Funktionen sowie eine übersichtliche und rationale Ordnung des Stadtraumes. Die Organisation des Verkehrs war dabei Ausgangspunkt für den meist rasterförmig gestalteten Stadtgrundriss. Die Wohnnutzung wurde in gleichförmig gestalteten Geschoßbauten untergebracht, welche durch größere Höhe eine intensivere Ausnutzung der bebauten Fläche erreichten und auf diese Weise auch größer dimensionierte Freiflächen dazwischen ermöglichten. Gleichzeitig sollten so ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden<sup>156</sup>.

<sup>156</sup> vgl. Le Corbusier 1974

Durch die Aneinanderreihung gleicher Baukörper wirkt die moderne Stadtutopie jedoch seltsam monoton und der gewonnene öffentliche Stadtraum kann durch seine Undifferenziertheit keinen tatsächlichen Mehrwert erzielen. Die zeichnerischen Darstellungen suggerieren Leere und Anonymität und üben als Bild gerade dadurch eine gewisse Faszination aus - als tatsächlich Stadt gewordene Realität verstanden, verkehren sie sich allerdings in eine leblose Vision erstarrter Urbanität. In Berlin führten diese vor dem Krieg entstandenen Konzepte erst in der Nachkriegszeit zu baulichen Umsetzungen. Die Kriegszerstörungen selbst wurden als Möglichkeit zur Realisierung moderner Stadträume gesehen. Das Leitbild beeinflusste besonders die so genannten funktionalistischen Siedlungen im Westteil in den 1950er und 60er Jahren und die im Ostteil in den 1970er und 80er Jahren industriell errichteten Großsiedlungen.



Abb. 85: moderner Stadtentwurf, L. Hilbersheimer, 1924

Das Verständnis von Raum hatte sich grundlegend geändert. War Freiraum zuvor noch als Restraum zwischen bebautem Raum interpretiert worden und hatten städtische Plätze ihre Definition durch die sie umgebenden ausreichend geschlossenen Baufronten gefunden, so war mit CIAM<sup>157</sup> und Le Corbusier der Raum unendlich geworden. Isoliert stehende Baukörper bildeten in der modernen Stadtkonzeption von Freiraum umflossene Skulpturen. Der Raum selbst war nicht mehr fassbar.

In Fortsetzung dieser Raumvorstellung wurde im Westteil Berlins das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt für die Nachkriegszeit prägend, das eine geringere Bebauungsdichte im gesamten Stadtgebiet anstrebte. Der Architekt Hans Scharoun entwickelte 1946 den Plan einer verkehrsgerechten Bandstadt, welche getrennte Funktionen und aufgelockerte Bebauungsstrukturen sowie den Ausbau des Schnellstraßennetzes vorsah. Bis auf Teile der Verkehrsplanung fand der Entwurf allerdings keine Realisierung<sup>158</sup>. Das in den 1950er Jahren von international renommierten Architekten geplante Hansaviertel entsprach ganz der modernen Stadt. Scharouns in den 1970er Jahren errichtete Bauten für das Kulturforum setzten das Ideal der bis zur Stadtlandschaft aufgelockerten Bebauungsstruktur in bauliche Realität um, wobei die Formgebung und Raumgliederung expressionistisch organisch erfolgte<sup>159</sup>.

<sup>157</sup> Congrès Internationaux d'Architecture Moderne

<sup>158</sup> Oswald 2000, S.36

<sup>159</sup> Bodenschatz 1995, S.203-204



Abb.86: Hansaviertel, 1958



Abb.87: Kulturforum, 1964

Im Ostteil Berlins wurde hingegen das Leitbild einer kompakteren Stadt verfolgt. Ein dichtes repräsentatives Zentrum sollte weniger dichten Randbereichen gegenüber stehen. Die Pläne für die Stadtentwicklung, welche sich im Unterschied zu manch Westberliner Plänen stets ausschließlich auf das östliche Stadtgebiet bezogen, beruhten im Wesentlichen auf den „16 Grundsätzen des Städtebaus“, welche von einem durch die DDR-Regierung eingesetzten Architekten-Kollektiv nach einer Reise in die Sowjetunion 1950 erarbeitet worden waren und eine kompakte Stadt mit einem politisch bestimmten Zentrum forderten<sup>160</sup>. In diesem Sinne wurde das Stadtzentrum Berlins in den folgenden Jahren repräsentationsgerecht umgebaut. Im Fischerkiez wurden die wenigen verbliebenen mittelalterlichen Stadtstrukturen fast flächendeckend abgerissen und durch neue Hochbauten ersetzt, welche der politischen Elite als Wohnraum zugeteilt wurden. An weiteren zentralen Standorten wurden gesellschaftlich bedeutsame Bauwerke wie der Fernsehturm und der Palast der Republik

<sup>160</sup> Bolz 1950

geschaffen<sup>161</sup>. Die 1952 erbaute Stalinallee<sup>162</sup> wurde von sowjetischen wie von westlichen Vorbildern beeinflusst. Auf den überdimensionalen Baublöcken von etwa 200m Länge wurden schmale Zeilen errichtet, welche als Prospekt der knapp 100m breiten Straße dienen sollten und in ihrer einheitlichen Gestaltung als stark geschlossenes Ensemble wirken. Die Konzeption der gesamten Anlage war auf eine straßenseitige Perzeption hin orientiert. Noch heute können sich auf der als Volksaufmarschfläche geplanten Straße Menschen nur als Masse gegenüber den monumentalen gebauten Dimensionen hervorheben. Eine schlüssige Verbindung zwischen den Straßenfronten und den dahinter liegenden Wohnquartieren scheint für die Planungen hingegen von geringerer Bedeutung gewesen zu sein.



Abb.88: Stalinallee, 1952-54

<sup>161</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.61-67

<sup>162</sup> heute Karl-Marx-Allee

Ab den 1970er Jahren wurden in der DDR zur Lösung des Problems der Wohnungsversorgung zudem viele Großsiedlungen auf den Flächen ehemaliger Rieselfelder, Kleingärten oder landwirtschaftlicher Nutzungen errichtet. Diese Wohngebiete sollten das Modell einer neuen sozialistischen Lebensform verkörpern. Ausgangspunkt für die sozialistischen Wohnkomplexe, die einen Großteil des Ostberliner Stadtgebiets besiedeln sollten, war die sozial durchmischte und werktätige Bevölkerung. Ein Komplex enthielt dabei stets auch gemeinsame gesellschaftliche Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Clubräume, war aber hauptsächlich auf die Funktion des Wohnens ausgelegt. Aufgrund der wirtschaftlichen Notwendigkeit der Errichtung günstiger Wohnungen wurden in den meisten Fällen auch in den Stadtrandsiedlungen relativ hohe Dichten umgesetzt. Eine Typologisierung der Grundrisse und eine Standardisierung der Bauelemente ermöglichten dabei eine Rationalisierung des Bauprozesses sowie eine kurze Errichtungszeit<sup>163</sup>.



Abb.89: DDR-Großsiedlung Marzahn



Abb.90: Märkisches Viertel

Ab den 1960er Jahren setzte auch im Westteil wieder ein Wandel hin zu höherer Bebauungsdichte ein. Die durch die Eingeschlossenheit bedingte Begrenztheit der Flächen ließ das Leitbild „Urbanität durch Dichte“ entstehen. Zumindest das Zentrum sollte in diesem Sinne seine Kompaktheit zugunsten größerer innerhalb der Stadt erhaltener Freiflächen bewahren. Damit sollte auch eine stärkere Durchmischung von Funktionen verbunden sein. Diese veränderte Vorstellung von Urbanität folgte keinem strikt festgelegten Programm und wurde in Deutschland besonders während zweier 1963 und 65 zum Thema „Gesellschaft durch Dichte“ durchgeführter Tagungen diskutiert<sup>164</sup>.

In Folge des Leitbildes entstanden so genannte Megastructures, welche im wesentlichen aus einer überdimensionalen fixen Rahmenkonstruktion, die Versorgungs- und Lastabtragungsfunktionen erfüllte, sowie aus einsetzbaren modularen Einheiten flexibler Nutzung und Gestaltung bestanden. Ein Berliner Beispiel einer Megastruktur war die Siedlung Schlangebaderstraße, welche zwar ein gigantisches Objekt im Stadtraum darstellte, von der konzipierten Flexibilität in der realen Umsetzung allerdings einiges verloren hatte. Ein anderes dem Leitbild der dichten Stadt folgendes Projekt war die Papageiensiedlung im Märkischen Viertel von Oswald Matthias Ungers.

<sup>163</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c, S.38

<sup>164</sup> Boeddinghaus 1995, S.7-11

Die von der Stadtplanung noch in den 1960er Jahren bekämpfte Stadtstruktur war weiterhin die industrielle Mietskasernenstadt. So sollte im Zuge von umfangreichen Flächensanierungen ein Großteil der gründerzeitlichen Bausubstanz in der Westberliner Innenstadt modernen Neubauten weichen. Nach Protesten der Bevölkerung und kritischen Stimmen auch aus Fachkreisen setzte jedoch ein langsames Umdenken im Umgang mit historischer Bausubstanz ein. Die Disziplin der Denkmalpflege entstand, welche ältere Bausubstanz offiziell als Wert und somit als bewahrenswürdig deklarierte. Da sich schon in den 1970er Jahren einige der gerade erst errichteten modernen Siedlungen als urbane Problemgebiete herauskristallisierten, begann zudem das Idealbild der neuen besseren Stadt rapide auseinander zu fallen, während traditionellen Stadtbildern wieder höhere Wertschätzung entgegengebracht wurde.

Ab den 1980er Jahren wurde so in West-Berlin das Leitbild der behutsamen Stadterneuerung wirksam, welches die Altbausubstanz der Gründerzeit zu sanieren und die ursprüngliche Bevölkerung zu erhalten suchte<sup>165</sup>. Urbanität wurde dabei gleichgesetzt mit höherer Dichte, Nutzungsmischung und sozialer Heterogenität. Im Zuge der IBA Altbau wurden nach diesem Leitbild 1979-87 zahlreiche Bauten besonders im Bezirk Kreuzberg saniert und revitalisiert. Während der gleichzeitig stattfindenden IBA Neubau wurde für die neu zu errichtende zentral gelegene Bebauung das Leitbild der „Kritischen Rekonstruktion“ erarbeitet, welches einen Dialog zwischen Tradition und Moderne initiieren sollte. Dabei wurden die Größenverhältnisse

des gründerzeitlichen Blocks aufgegriffen, um ein einheitliches geschlossenes Stadtbild zu erzeugen. In der planerischen Auseinandersetzung mit der historischen Struktur sollten allerdings neue Blocktypen entwickelt werden und so eine Vielfalt in der Einheit entstehen<sup>166</sup>.



Abb.91: Baulückenbebauung Kreuzberg Abb.92: Neubausiedlung Karow-Nord

Mit dem Fall der Mauer wurden 1989 die bestehenden Realitäten aufs Neue in rasantem Tempo verändert. Eben noch geteilt und zerrissen, fand sich Berlin in Vereinigungseuphorie und optimistischen Zukunftsplänen wieder. Aus der Vergessenheit enthoben, rückte die Stadt plötzlich neuerlich in den Mittelpunkt des globalen Interesses. Die Möglichkeit, wieder alte Größe und Bedeutung zu erlangen, schien greifbar.

Mit dem Hauptstadtbeschluss wurden die Wachstumsperspektiven 1991 offiziell festgeschrieben.

<sup>165</sup> Häußermann; Kapphan 2002, S.75-80

<sup>166</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c, S.42-43

Bis 1994 wurde ein neuer Flächennutzungsplan für die vereinigte Stadt erarbeitet, welcher inhaltlich stark an den vorangegangenen westlichen Flächennutzungsplan anknüpfte und in der Tradition der während der Westberliner IBA entwickelten Leitbilder stand<sup>167</sup>. So sollten nicht nur historisch entwickelte Räume bewahrt, sondern im Sinne der „Kritischen Rekonstruktion“ auch Brüche und Lücken im Stadtraum geschlossen werden.

Die Beurteilung der verschiedenen Stadtmodelle hatte sich innerhalb eines Jahrhunderts offensichtlich ins Gegenteil verkehrt. Die ursprünglich als Anstoß zu Kritik fungierende industrielle Gründerzeitstadt, welche eigentlich den Ausgangspunkt jeglicher alternativer Planung bildete, scheint nun zum Idealbild, zum erklärten Zielmodell geworden zu sein. Das neue Feindbild Nachkriegsmoderne hingegen würden viele heute am liebsten mit gleicher Rigorosität vernichten wie seinerzeit die innerstädtischen Altbauten. Ob sich durch das vom Planwerk Innenstadt vorgesehene Anbringen geschlossener Blockecken in die als offene Stadtlandschaft konzipierten baulichen Strukturen der 1970er Jahre oder durch den geplanten Rückbau von Straßenfronten auf die Ausmaße des 19. Jahrhunderts die tatsächlich vorhandenen Problematiken lösen lassen, bleibt allerdings fragwürdig.

Betrachtet man Stadtteile wie den Potsdamer Platz, so scheinen Standortmarketing und die Inszenierung von medienwirksamen Bildern die eigentlich dominanten Faktoren heutiger Planungen zu

sein, einem Leitbild der Stadt als Bühne folgend, die sich mit theoretisch jeder Gestaltung und jedem Inhalt bespielen lässt, solange sich diese nur „verkaufen“.

Angesichts der zunehmenden Ausbreitung Berlins in sein Umland hat sich neben der restaurativen, am kompakten Stadtmodell des 19. Jahrhunderts orientierten Stadtauffassung in den vergangenen Jahren ein weiteres Leitbild entwickelt. Das Konzept der „Zwischenstadt“<sup>168</sup> interpretiert urbane Strukturen als ein Netz aus verdichteten und aufgelockerten Bereichen und mehr oder weniger funktional spezialisierten Knoten. Ohne eindeutige Mitte, bedeutet es tendenziell eine Auflösung der Stadt in die Landschaft. Die städtische Peripherie wird dabei als durchaus Qualität offerierende Stadtstruktur angesehen, welche aufgrund der derzeitigen Entwicklungen außerdem als das Wachstumsmodell der heutigen Zeit anerkannt und dementsprechend mit Bedeutungsberechtigung ausgestattet werden müsste.

Die realen Siedlungsstrukturen variieren meist zwischen den Polen der aufgelockerten und der dichten Stadt und sind zudem von zunehmenden Disparitäten geprägt. So charakterisiert der Soziologe Ulf Matthiessen die Metropolenregion Berlin und im Speziellen ihren peripheren Bereich als „hybriden Raum, der durch parallele Wachstums- und Schrumpfungstendenzen geprägt ist“ und so genannte „suburbane Zwischenidentitäten hervorbringt“<sup>169</sup>. Ein für die Zukunft tragfähiges urbanistisches Leitbild sollte dabei eben auch jenen Zwischenidentitäten adäquate Perspektiven bieten können.

---

<sup>167</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c, S.51

---

<sup>168</sup> vgl. Sieverts 1999

<sup>169</sup> Matthiessen; Nuissl 2002

### 4.3 Stadtkultur

Neben den offiziellen Entwicklungssträngen existierten in Berlin stets informelle Strömungen, die das alltägliche Stadtleben ebenso prägten, ja häufig die eigentliche Qualität der Metropole ausmachten.

In den „goldenen Zwanzigern“ war die Stadt etwa nicht nur als Industrie- und Wirtschaftsmetropole, sondern auch für ihre verruchten Lokale und den in ihr wogenden Unterhaltungsrusch bekannt. Der Potsdamer Platz galt damals nicht nur als verkehrsreichster Platz Europas und als Symbol der neuesten Transporttechnologien, sondern war für die ihn umgebenden Kaffeehäuser und Vergnügungsetablissemments genauso legendär. Gleichzeitig entwickelten sich die bereits seit der Jahrhundertwende auf Berliner Boden entstandenen Kunstströmungen des Expressionismus und Dadaismus zu herausragender Kraft und sollten so bleibende Zeugnisse jener Zeit hinterlassen.



Abb.93: Potsdamer Platz, 1920er



Abb.94: Gemälde, E.L. Kirchner, 1914

Selbst das vom Rest der Welt gewissermaßen abgeschnittene Westberlin verlor nach dem Krieg zwar seine wirtschaftliche Kraft, zog dafür aber immer mehr Menschen an, die auf der Suche nach Alternativen zu eben jener bestehenden Welt waren. Sie bereiteten den Boden für eine vitale demokratische Kultur der Emanzipation und Mitbestimmung. Als ab den 1960er Jahren in den Bezirken Kreuzberg und Neukölln von der Stadtpolitik umfassende Flächensanierungen vorgesehen wurden, brachten die Anwohner ihren Unmut über die geplanten Totalabrisse der alten Bausubstanz in vehementen öffentlichen Protestaktionen zum Ausdruck. Durch spontane Hausbesetzungen manifestierten sie ihre Kritik und forderten Mitsprache bei den weiteren Planungen ein.



Abb.95: Selbstorganisation



Abb.96: Besetzung

Aktuelle Praktiken der partizipativen Planung wie das Programm der behutsamen Stadterneuerung oder das in Berlin seit 1999 bestehende Quartiersmanagement sind durchwegs als Errungenschaften dieser emanzipierten Zivilgesellschaft anzusehen.

Nach der Wende entwickelte Berlin aufs Neue ungeheure Energie und enormen Erfindungsreichtum. Eine lebendige Untergrundszene machte sich leer stehende Häuser und Fabriken zugänglich und kreierte bei den meist illegalen Events nicht nur ihr eigenes Lebensgefühl, sondern mit Gabba und Acid-House auch eigene Musikrichtungen.

Wenn auch heute die meisten Clubs institutionalisiert, viele okkupierte Räumlichkeiten anerkannt und die Veranstaltungen von nachlassender Dynamik geprägt sind, so ist Berlin doch noch immer in der Lage, vielen verschiedenen Menschen Nischen und Möglichkeiten zu eröffnen und eine Antwort anzubieten auf das, was sie schon immer zu suchen vermeinten.



Abb.97: Love Parade, 2003



Abb.98: Fuckparade, 2003

Und so wie sich beispielsweise die „Love Parade“, welche ursprünglich die Präsentationsplattform der neu entstandenen Musikbewegung bildete, mittlerweile zu einer der größten Touristenattraktionen und Wirtschaftsfaktoren für die Stadt gewandelt hat, in Folge dessen heute auch gänzlich kommerzialisiert

ist, hat sich mit der „Fuckparade“ schon eine neue Alternativveranstaltung gebildet, an der jährlich einige tausend der noch immer lebendigen Untergrundszene für den Erhalt ihrer Musik und ihres Milieus auf die Straße gehen. Die Anliegen sind dabei erstaunlich eng mit stadtplanerischen Zielen verknüpft. So wird von den auf der Straße zu elektronischer Musik tanzenden Menschen auch Kritik an der teuren Modernisierung von Altbauten in den Innenstadtbezirken und der damit einhergehenden Verdrängung der ursprünglich ansässigen Bevölkerung laut sowie die Forderung nach einfacherer Genehmigung temporärer Nutzungen leer stehender Gebäude<sup>170</sup>.

Noch heute existieren so im Berliner Stadtraum viele dieser selbst organisierten Lebens- und Kulturformen – besetzte Häuser, die neben alternativen Lebensformen auch Kinos und Lokale, Literaturzirkel und Theater beinhalten, rollende Wagenburgen, mit welchen sich ein paar Aussteiger oder schlichtweg Menschen, die sich aus Armut nichts anderes leisten können, auf einem Fleckchen Grün in der Stadt ihr eigenes Dorf schaffen, Studenten-WGs, die in unsanierten Altbauten eigenhändig Umgestaltungen und Wohnungszusammenlegungen durchführen.

<sup>170</sup> vgl. [www.fuckparade.de](http://www.fuckparade.de)

## 5. vorhandene Potenziale

Nach der Wiedervereinigung wurde den für Berlin entwickelten Zukunftsszenarien die Theorie einer nachholenden Modernisierung der Stadt zugrunde gelegt und der aus ihrer Isolation enthobenen und mit neuen Bedeutungen ausgestatteten deutschen Hauptstadt die Transformation zur Dienstleistungsmetropole und künftigen Global City in Aussicht gestellt. Bis heute hat sich diese so ideal und klar vorgezeichnet scheinende Entwicklung aber nicht eingestellt. Die Stadt durchlebt zwar grundlegende Strukturumbrüche, ohne jedoch Anzeichen für einen Aufstieg zur international bedeutsamen Wirtschaftskapitale zu zeigen.

Neben der angesprochenen Theorie existieren in der Stadtforschung allerdings auch Ansichten, die in unterschiedlichen Befindlichkeiten von Stadtregionen nicht den Beweis für deren unterschiedliche Entwicklungsstadien sehen, sondern die Ursache in potenziell unterschiedlichen Entwicklungspfaden orten<sup>171</sup>. In diesem Sinne hätte die einzelne Stadt mehr Freiheit in der Entwicklung eines Zielmodells, könnte dieses genauer auf standortspezifische Qualitäten abstimmen und sich so eine individuelle Positionierung im internationalen Städtenetz ermöglichen. Angesichts des mittlerweile weltweit ausgetragenen wirtschaftlichen Wettbewerbs gewinnen lokale Charakteristika zunehmend an Bedeutung und Globalisierung geht so

interessanterweise ebenso mit einer stärkeren Regionalisierung unterschiedlicher Orte einher.

Unter diesem Gesichtspunkt hat auch Berlin die Möglichkeit, Zukunftsperspektiven zu erschaffen, die nicht einem vorgegebenen, quasi allgemeingültigen Modell entsprechen, sondern auf den vorhandenen Potenzialen aufbauen und diese zu entsprechenden Szenarien verdichten. Auf diese Weise können auch die zahlreichen Bruchstellen und Leerräume, die Konzentrations- wie die Implosionspunkte, die Schrumpfungs- wie die Wachstumsbereiche der Stadt in spezifische Konzeptionen integriert und so unter den sich wandelnden Bedingungen für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung längerfristige Perspektiven aufgezeigt werden.

Im vergangenen Jahrzehnt wurden Impulse für die Stadtentwicklung Berlins vor allem von externen Kräften erwartet. So sollten die Regierungsansiedlung und der erhoffte Unternehmenszuzug neben politischen und wirtschaftlichen Steuerungsfunktionen auch Kapital, Bevölkerungszuwachs, Kaufkraft und Wohlstand für die Stadt bringen. Vom heutigen Standpunkt aus betrachtet, ist ein Umdenken in dieser Hinsicht dringend erforderlich. So sollte weniger auf eine extern angetriebene Entwicklung gesetzt werden, welche selbst im Optimalfall ohnehin nur für eine bestimmte Gruppe entsprechenden Profit bedeutet, sondern vielmehr sollten die endogenen Potenziale Berlins aktiviert und für die Stadt und ihre Bewohner weiterentwickelt werden.

---

<sup>171</sup> vgl. Krätke; Borst 2000, S.10

## 5.1 demographische Potenziale: Ausbildungsvielfalt und Internationalität

Ist auch die Einwohnerzahl Berlins nicht im Wachsen begriffen, so kann die Zusammensetzung der Bevölkerung doch vielfältige Perspektiven für die Zukunft der Stadt eröffnen.

Das Zusammentreffen von Menschen verschiedener Nationalitäten und Kulturen, die über verschiedene Lebensläufe, Ausbildungen und Erfahrungen verfügen, bietet nicht nur die Gefahr von Polarisierung, sondern auch das Potenzial von Pluralität. Durch Kooperation der unterschiedlichen Individuen und Gruppen können sich diese in ihren Tätigkeiten zu einem diversifizierten, der bestehenden heterogenen Gesellschaft entsprechenden Angebot ergänzen.

Was die Alterstruktur betrifft, ist neben dem allgemeinen Anstieg des Durchschnittsalters und der wachsenden Zahl älterer Menschen, auch ein markanter Anteil jüngerer Menschen in Berlin ansässig<sup>172</sup>. Diese junge Generation schätzt die Stadt als Ausbildungsort und Lebensraum, der vielfältiges Angebot an Kultur und Unterhaltung bietet. Durch ihre Kreativität und Energie könnte diese Bevölkerungsgruppe auch eine ungeheure Innovationskraft für Berlin bedeuten.

---

<sup>172</sup> Lompscher 2000

Um die angestrebte gleichberechtigte Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichen sozialen Gruppierungen tatsächlich zu ermöglichen, ist von der Stadtpolitik allerdings eine Unterstützung der sozial schwächeren Einwohner zu gewährleisten. Neben konkreten Integrationsmaßnahmen auf Quartiersebene ist vor allem eine gesamtstädtische, sozial ausgeglichene Politik notwendig, die nicht nur finanzielle und soziale Absicherung, sondern auch den Zugang zu adäquatem Wohnraum für eine möglichst große Mehrheit der Stadtbevölkerung gewährleisten kann<sup>173</sup>.



Abb.99: Zusammensetzung der Bevölkerung

---

<sup>173</sup> vgl. Krätke; Borst 2000, S.293

## 5.2 wirtschaftliche Potenziale: ökonomische Mischung und kleinteilige Unternehmenscluster

Hat Berlin auch den Großteil seiner angestammten Industriestrukturen verloren, so existieren doch gewisse Potenziale im Produktionssektor der Stadt. Zum einen bietet der traditionsreiche Standort von Universitäten und wissenschaftlichen Institutionen die Voraussetzung für verstärkte Forschungs- und Entwicklungstätigkeit und daran gekoppelte Produktion, zum anderen beginnt sich die Stadt im Bereich der so genannten Inhaltsindustrien, einer noch jungen Branche, die EDV gestützte Technologien mit Kultur und Design verknüpft, zu profilieren. Die Zuwächse im Dienstleistungsbereich sind bisher hinter den Erwartungen zurückgeblieben und hauptsächlich im persönlichen Bedarf angesiedelt. Dass bislang kein breiteres Angebot entstand, ist ebenfalls vor allem in der Schwäche der Berliner Industrien begründet, da ein guter Teil des Dienstleistungssektors üblicherweise auf einem stark ausgeprägten Produktionssektor beruht, in dessen Umfeld sich Unternehmens bezogene Dienste herausbilden können. Die Restrukturierung Berlins als Wissens- und Industriestandort im Rahmen seiner Möglichkeiten ist daher auch aus diesem Grund erforderlich und wichtig für weitere wirtschaftliche Entwicklungen<sup>174</sup>. Im Innenstadtbereich Berlins besteht bereits heute eine weitgehend gemischte urbane Struktur, in der Wohnungen, Produktionsstätten und Dienstleistungsbüros nebeneinander existieren und in

kleinräumiger Kollaboration funktionieren. Diese spezifisch städtische Ökonomie ist geprägt von Schnelligkeit, Flexibilität und direktem Kontakt zwischen den beteiligten Akteuren. In diesem Umfeld werden auch zunehmend innovative Kleinbetriebe neu gegründet, welche die vorhandenen Strukturen zu kleinteiligen Unternehmensclustern ergänzen.



Abb.100: Mischstruktur Büro – Wohnraum - Industrie

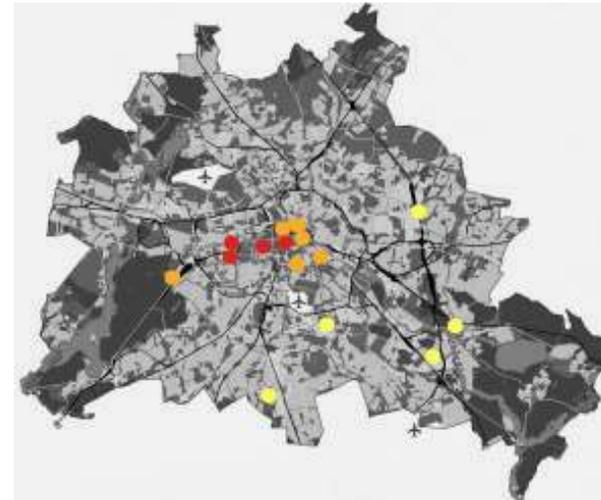


Abb.101: Unternehmenscluster – Finanz-Dienstleistungen (rot)  
 - traditionelle und F&E Industrie (gelb)  
 - Grafik und Kommunikation (orange)

<sup>174</sup> vgl. Helms 2000

### 5.3 infrastrukturelle Potenziale: Zugang zu Forschungsinstitutionen und Mobilität im ÖPNV-Netz

Was die bestehende Infrastruktur betrifft, so kann Berlin zum einen auf die renommierten Bildungs- und Forschungsinstitutionen verweisen, welche der Bevölkerung Aus- und Fortbildung gewährleisten und den Unternehmen die Entwicklung neuer Technologien ermöglichen.

Zum anderen ist das Netz des öffentlichen Nahverkehrs in der Stadt außerordentlich umfangreich und gut ausgebaut<sup>175</sup>. Auf diesem Gebiet könnte die deutsche Hauptstadt sogar zu einer Modellstadt werden, was gleichzeitig einen sichtbaren Schritt in Richtung nachhaltige Stadtentwicklung bedeuten würde. Die Automobildichte ist in Berlin im Vergleich zu anderen Großstädten relativ gering. Dafür verfügt die Stadt über umfassende Radwegverbindungen, die auch von vielen Einwohnern gerne genutzt werden.

Der Zugang zu Wissen und die lokale Erreichbarkeit durch das ÖPNV-Netz können so als Basis für gesellschaftliche Mobilität angesehen werden.



Abb.102: Wissenschaft und Forschung

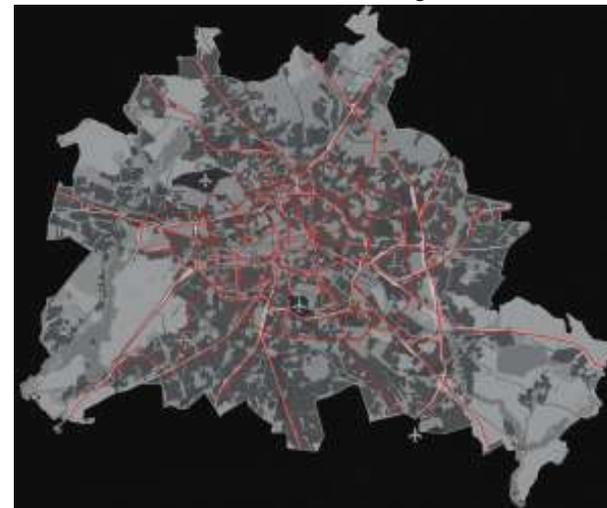


Abb.103: öffentlicher Nahverkehr

<sup>175</sup> Lompscher 2000

#### **5.4 räumliche Potenziale: differenzierte Freiräume und Konzentrationspunkte**

Die großzügig angelegte Bebauungsstruktur Berlins lässt in ihren Zwischenräumen zahlreiche Grün- und Freiflächen entstehen. Einige nach den Modellen der Gartenstadt oder der Stadtlandschaft konzipierte Stadtteile integrieren die Freiräume unmittelbar in die gebauten Strukturen. Andere Stadtteile weisen zwar kompaktere Bebauungsformen auf, gewährleisten jedoch durch groß dimensionierte Straßenzüge, welche meist zusätzlich Baumalleen sowie Fuß- und Radwege beinhalten, eine enorme Weite und Helle in der Stadt.

Die existierenden Grünanlagen sind von vielfältiger Form und Gestaltung. So dient der zentral gelegene Tiergarten, gleich einer „grünen Lunge“, sowohl für die angrenzenden Gebiete als auch für Stadtteile in weiterer Entfernung als allseits beliebter Freizeit- und Erholungsraum, während die in vielen Bezirken bestehenden Volksparks für kleinere Einzugsgebiete gedacht sind und in kürzerer Distanz das Leben im Stadtteil ergänzen. Mit Wannsee, Tegeler See und Müggelsee sind im Stadtrandbereich sowohl im Osten als auch im Westen weitere große Freiraumgebiete vorhanden. Die Flüsse Spree und Havel sowie einige Kanäle durchziehen die ganze Stadt, beeinflussen deren Klima und räumliche Gestaltung. Auch manche innerstädtische Plätze wie etwa der Alexanderplatz sind großzügig dimensioniert. Zudem haben sich in der durch den Zusammenschluss mehrerer Siedlungskerne entstandenen Stadt die ursprünglich

zwischen diesen Siedlungsstrukturen liegenden Freiräume größtenteils erhalten.

Auch die Bebauungsstrukturen bieten differenzierte Orte in der Stadt.

Da sich auf der heutigen Fläche Berlins schon im Mittelalter mehrere Siedlungskerne verteilten, von denen manche sogar eine ältere Geschichte als die Zwillingstadt Berlin-Cölln aufwiesen, ist die Herausbildung einer polyzentralen Struktur der Metropole leicht nachvollziehbar. Indem sich außerhalb der ursprünglichen Stadt immer wieder Vorstädte bildeten, welche im Laufe der Zeit eingemeindet wurden, fand eine weitere Multiplizierung der Zentren statt. 1920 schlossen sich schließlich 7 Städte und zahlreiche Landgemeinden zur Verwaltungseinheit Groß-Berlin zusammen, wodurch die Stadt ihre heutige Fläche erreichte<sup>176</sup>. Das alte Stadtzentrum hatte sich zu dieser Zeit bis zum Alexanderplatz, zum Leipziger Platz und zur Friedrichstraße ausgedehnt und war zu einem vitalen Unterhaltungs-, Verwaltungs- und Handelsviertel geworden. Besonders der Potsdamer Platz, welcher ursprünglich nicht mehr als eine Straßenkreuzung außerhalb des Stadttors gewesen war, erlangte Weltbekanntheit als der verkehrsreichste Platz Europas und war zudem von zahlreichen Kaffeehäusern und Vergnügungsetablissemments umgeben. Parallel dazu entwickelte sich ab den 1920er Jahren auch der Neue Westen mit der Prachtstraße „Kurfürstendamm“ zu einem weiteren Zentrum gesamtstädtischer Bedeutung.

---

<sup>176</sup> Oswalt 2000, S.83

Während der Teilung der Stadt erfolgte im Wettkampf der beiden Systeme eine Fokussierung auf den westlichen bzw. den östlichen zentralen Bereich, welche gleichzeitig eine Dopplung der meisten Institutionen mit sich brachte (Museumsinsel – Kulturforum, Reichstag – Palast der Republik, Funkturm – Fernsehturm, Staatsbibliothek unter den Linden – Staatsbibliothek an der Potsdamer Straße, Humboldt Universität – Freie Universität, Alte Nationalgalerie – Neue Nationalgalerie). Anknüpfend an die geschichtsträchtige Vergangenheit, ist heute rund um den Potsdamer Platz mit Regierungsviertel und Lehrter Bahnhof die Keimzelle eines neuen Zentrums im Wachsen, welches Ost und West verbinden könnte. Ob das bisher eher isoliert von der restlichen Stadt bestehende Areal, in dem die glatten Fassaden monumentaler Neubauten hauptsächlich Politik und Wirtschaft als Präsentationsflächen dienen, auch den Menschen der Stadt einen weiteren Anziehungspunkt bieten kann, wird allein die Zukunft zeigen.

Die verschiedenen nebeneinander existierenden Zentren der Metropole pulsieren so seit ehedem in unterschiedlichem Rhythmus. Ebenso sind die vielfältig vorhandenen Freiräume der Stadt mit dementsprechend unterschiedlichen Nutzungen und Bedeutungen verbunden. Im Sinne einer Identifikation der Bevölkerung, bei der durch die Existenz eines anderen die Definition des selbst produziert wird, offeriert Berlin mit seiner differenzierten urbanen Struktur daher vielseitiges Potenzial.

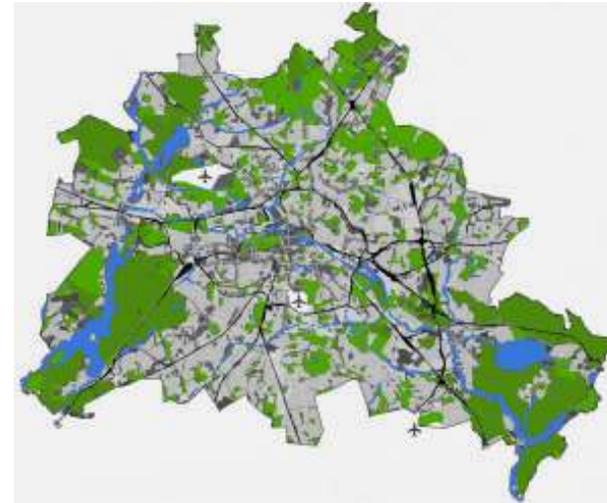


Abb.104: Freiflächen

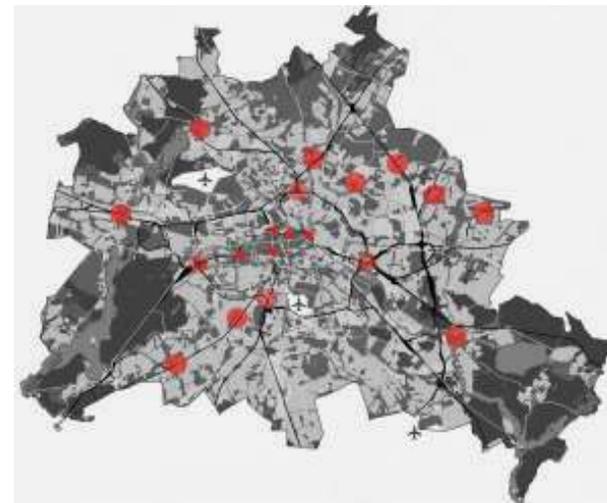


Abb.105: Bebauungszentren

## 5.5 funktionale Potenziale: geographisch und geschichtlich bedingte Verbindung zwischen Ost und West, Bundeshauptstadt

Nahe der Grenze zu Polen gelegen, ist Berlin schon aufgrund seiner geographischen Lage traditionell ein „Tor zum Osten“, ein Ort der Verbindung zwischen Mittel- und Osteuropa gewesen. Während der Teilung der Stadt verkehrte sich diese einstmalig offene Verbindung jedoch in krasse Gegensätzlichkeit, indem der auf weltpolitischer Ebene herrschende Konflikt zwischen Ost- und Westmächten den beiden Stadthälften Berlins geradezu stereotyp aufgedrückt wurde. Die jeweiligen Charakteristika wurden auf beiden Seiten verstärkt und zu regelrechten Gegenpolen gestaltet, die vormaligen Verbindungswege getrennt und mit Mauern verbarrikadiert.

Seit der Wiedervereinigung herrscht in Berlin das Bestreben, auch diese zuvor noch so konträr gezeichneten Stadtbilder wieder zu einem verschmelzen zu lassen.

Die Zeit der Trennung ist jedoch weder rückgängig zu machen noch aus dem Gedächtnis der Stadt und ihrer Bewohner zu löschen. So liegt die Chance für die Zukunft der Stadt wohl darin, auch diesen Teil der getrennten Geschichte als gemeinsames Fundament für das aktuelle Berlin zu akzeptieren und die sich dadurch eröffnenden Möglichkeiten zu erkennen. Aus der schon heute bestehenden Symbiose zwischen West und Ost, zwischen Konsumkultur und Überlebenskunst, Diskursfähigkeit und Solidarität könnte denn eine neue einzigartige Berliner Identität entstehen.

Es geht dabei nicht um eine Einteilung in gut bzw. schlecht, Aufwertung bzw. Abwertung der ehemals getrennten Stadtteile, sondern es sind vielmehr die Stärken beider Hälften, die das Potenzial der Stadt ausmachen, sie vor große Herausforderungen stellen, ihr aber auch ebensolche Reichtümer zur Entwicklung von Lösungsansätzen mitgeben.

Auch im Städtenetz Ost- und Mitteleuropas sollte Berlin in Zukunft so wieder weiter reichende Bedeutung erlangen können, die Menschen dazu animiert, die Stadt zu besuchen oder in ihr zu leben, und Unternehmen dazu veranlasst, Investitionen und Transaktionen in ihr durchzuführen. Die Öffnung der Grenzen durch die EU-Osterweiterung kann diesen Prozess unterstützen und beschleunigen.



Abb.106: Ost und West

Die Ernennung zur Bundeshauptstadt brachte für Berlin mit Sicherheit einen weiteren spürbaren Bedeutungszuwachs. So nehmen durch die hier getroffenen politischen Entscheidungen auch die Besuche internationaler Politprominenz sowie die Tagungen und Konferenzen, die von Forschern, Wissenschaftlern und Unternehmen in der Stadt abgehalten werden, zu.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Hauptstadtfunktion vor allem der Kulturstandort Berlin durch eine hohe Frequenz von Veranstaltungen belebt und manifestiert seine bedeutende Stellung auf nationaler wie internationaler Ebene. Dieses durch zahlreiche Festivals, Ausstellungen und Events breit gestreute kulturelle Angebot sowie die historischen und im letzten Jahrzehnt auch neu geschaffenen architektonischen Sehenswürdigkeiten ziehen jedes Jahr eine wachsende Zahl von Touristen in die deutsche Bundeshauptstadt.

Mittlerweile wird Berlin jährlich von mehr Menschen besucht als jede andere deutsche Großstadt.

Auf der anderen Seite ist es genau die Bedeutung Berlins als Hauptstadt, die auch Gefahren beinhaltet, indem die nach außen dominanten Repräsentationsaufgaben andere wesentliche Bedürfnisse der Stadt und ihrer Bevölkerung tendenziell ausblenden.



Abb.107: Berlin im Städtenetz Deutschlands

## 5.6 kulturelle Potenziale: Offenheit durch die Überlagerung parallel existierender Stadtbilder und Aufbruchsstimmung in der Stadt im Umbruch

*„Es ist das Schicksal Berlins immer zu werden und niemals zu sein“*

Walter Benjamin

Die Gestalt Berlins wurde durch unterschiedlichste Kräfte geformt, wechselte zwischen Phasen rasanten Tempos und lähmenden Stillstands, stets geprägt durch die Gleichzeitigkeit gegensätzlicher Strömungen<sup>177</sup>.

Technische Modernisierung etwa ging häufig mit traditioneller Gestaltung einher – so wurden in der NS-Zeit in ganz Deutschland fortschrittliche Autobahnen gebaut, während Albert Speer historisierende Bauten für die Welthauptstadt Germania entwarf – und so werden auch heute Gebäude mit HighTech-Ausstattung errichtet, welche in ihrer Gestaltung an die europäische Stadt des 19. Jahrhunderts anknüpfen sollen. Jede Generation scheint in Berlin bestrebt, die Spuren der vorherigen Generation zu beseitigen, die Geschichte der Stadt neu zu schreiben und ihre Achsen und Zentren aufs Neue zu verschieben. Die meist nur partielle Umsetzung der jeweiligen umfangreichen Planungen bewirkte im Laufe der Zeit eine Überlagerung der verschiedenen Konzepte und Bilder sowie die Entwicklung eines äußerst heterogenen Stadtraums.

<sup>177</sup> vgl. Oswald 2000, S.27



Abb.108: Gleichzeitigkeit verschiedener Stadtbilder

Gerade das Fehlen von einheitlicher Form und Gestaltung birgt aber gleichzeitig großen Spielraum für Neues. Die Absenz etablierter Strukturen ist offen für die Bildung vielfältiger Identitäten.



Abb.109: Kulturzentrum Tacheles



Abb.110: Debis-Hochhaus am Potsd. Pl.

Der Soziologe Ulrich Beck bezeichnet Berlin in diesem Sinne als „das zukunftsweisende Stadtmodell einer zweiten Moderne [...] das Modell einer Stadt des Und [...] die Bejahung von Ambivalenz“<sup>178</sup>, in welcher unterschiedliche Strukturen nebeneinander existieren und der Stadtbenutzer den Zusammenhang zwischen den verschiedenen Elementen stets aktiv neu herstellt.

<sup>178</sup> Oswald 2000, S.41

Bis heute befindet sich Berlin in einer durch die Wende initiierten Umbruchsphase und erzeugt eine Aufbruchsstimmung, in der Menschen aller Unsicherheiten zum Trotz auch die Chancen und Möglichkeiten dieser Situation wahrnehmen.



Abb.111: Mauerfall, 1989

Besonders das Gefühl, leibhaftig an den Veränderungen teilzuhaben, kann dabei enorme Energien produzieren.

## 6. Zukunftsszenarien

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung Berlins sind verschiedene Szenarien denkbar. Einige dieser Möglichkeiten möchte ich im Folgenden kurz darstellen und auf ihre Wahrscheinlichkeit und Brauchbarkeit hin bewerten. Bestimmte Parameter beeinflussen dabei die Formung und Nutzung von urbanen Bebauungsstrukturen.

### 6.1 Parameter der Siedlungsentwicklung

Meist sind es Infrastruktur-Netzwerke, welche die Bildung von Ansiedlungen wesentlich mitbestimmen. Waren im Mittelalter die vorhandenen Wasserwege für die Siedlungsgründungen prägend, so gewannen im Laufe der Jahrhunderte die Errichtung der Eisenbahnverbindungen sowie der Ausbau des Kanalisationssystems an Bedeutung für den Bau städtischer Strukturen.

Heute ist neben dem Straßennetz vor allem der öffentliche Nahverkehr für die Entwicklung von Großstädten bedeutsam. Der Weg zwischen Wohnung und Arbeitsplatz soll dabei ebenso rationell funktionieren wie die Verbindung mit dem Erholungsziel des Wochenendausflugs oder das Erreichen des für Geschäfts- und Urlaubsreisen genutzten Flugplatzes. Darüber hinaus ist mittlerweile besonders für Firmen aber auch für eine steigende Anzahl von Privathaushalten der Anschluss an das elektronische Datennetz und die Verfügbarkeit einer geeigneten Internetverbindung immer häufiger ausschlaggebend bei Standortentscheidungen.

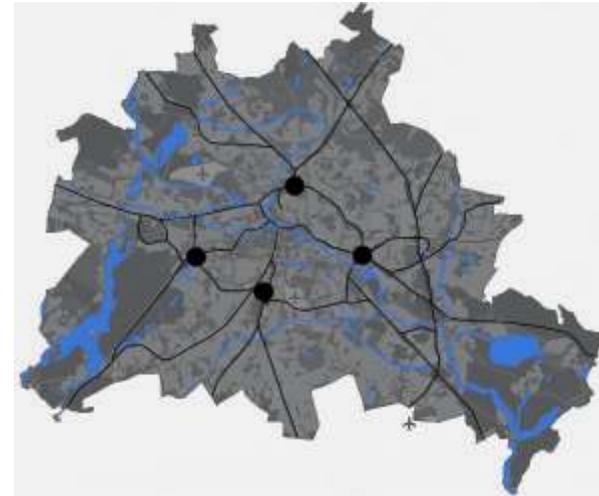


Abb.112: einstige Parameter der Siedlungsentwicklung: Wasserwege, Eisenbahn

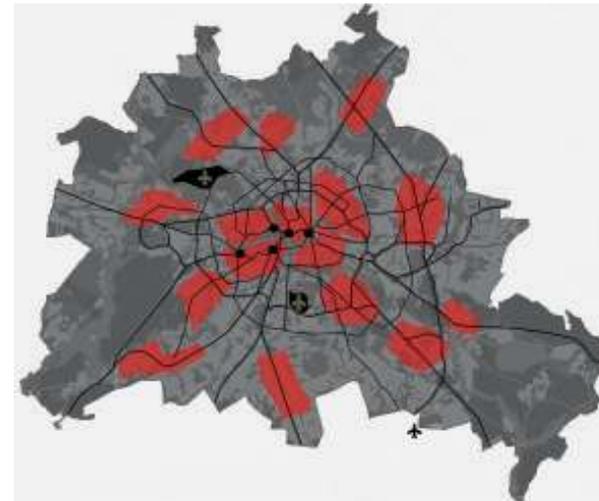


Abb.113: heutige Parameter der Siedlungsentwicklung: elektronisches Datennetz, Individualverkehr & ÖPNV

## 6.2 Formung der Siedlungsstrukturen

Bei einer Betrachtung der im Berliner Stadtgebiet bestehenden Strukturen lässt sich keine klar dominante Bebauungsform erkennen. Dichte Bebauungsgebiete wechseln mit stark aufgelockerten Flächen ab. Größere und kleinere Freiräume durchziehen die vorhandenen Siedlungsstrukturen.

Ein Vergleich mit älterem Planmaterial lässt jedoch gewisse Rückschlüsse auf bisherige Entwicklungen zu.

Als im Jahr 1920 Groß-Berlin gegründet wurde, zeigte die bauliche Gestalt der Stadt eine relativ kompakte Form, welche die einstmalige von Festungsmauern umgebene dichte Stadt noch erahnen ließ. Aber auch kleinere, in einem weiteren Radius um den zentralen Stadtbereich situierte Siedlungskerne sind auf dem damals erstellten Plan bereits vorhanden.

Im Laufe der Zeit verloren die Bebauungsstrukturen im zentralen Bereich zunehmend an Kompaktheit und Dichte, während sich die umliegenden Siedlungskerne zu größeren Subzentren entwickeln konnten. Eine Auflockerung und gleichzeitige Ausweitung der Ansiedlungen fand statt. Auf einem 1994 verfassten Plan ist so ein großer Teil des Stadtgebiets von zwar differenziert strukturierten Bebauungen charakterisiert, deren verschiedenen Zentren und Subzentren allerdings mittlerweile weitgehend ähnliche Dichten aufweisen.

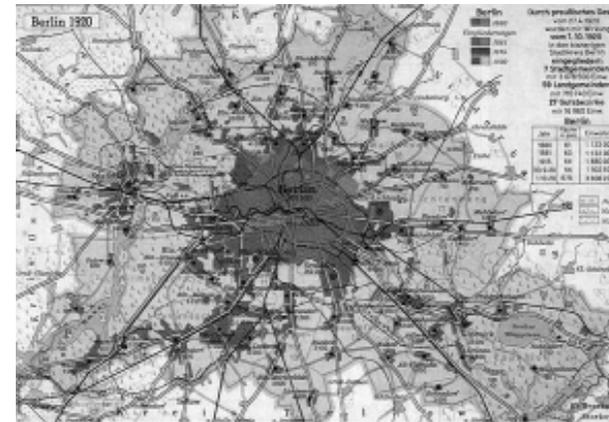


Abb.114: Siedlungsstrukturen im Berliner Stadtgebiet, 1920



Abb.115: Siedlungsstrukturen im Berliner Stadtgebiet, 1994

### 6.2.1 zwei Grenzmodelle: kompakte, dichte Kontraktion und gleichmäßige, aufgelockerte Ausbreitung von Siedlungsstrukturen

Die kompakte Kontraktion dichter urbaner Strukturen und die großräumige Ausbreitung aufgelockerter Siedlungsstrukturen, die sich wie ein Teppich über das gesamte Stadtgebiet legen, sind die theoretischen Grenzmodelle der heutigen Stadt.



Abb.116: kompakte Kontraktion



Abb.117: gleichmäßige Ausbreitung

Das Modell der kompakten Stadt bedeutet gleichmäßige relativ hohe Dichte innerhalb des bebauten Gebietes und eine klare Abgrenzung zu umliegenden nicht besiedelten Flächen. Innerhalb der Stadt bestehen wenige Freiflächen, dafür aber kurze Verbindungswege, die einen weitgehenden Verzicht auf das Automobil als Fortbewegungsmittel möglich machen. Die Gleichförmigkeit der räumlichen Struktur und die vorwiegende Orientierung auf ein

gemeinsames Zentrum entsprechen jedoch kaum den heutigen differenzierten Organisationsformen der Stadtgesellschaft.

Das Modell der aufgelockerten Stadt sieht hingegen eine gleichmäßige Verteilung der Siedlungsstrukturen auf das gesamte Stadtgebiet und eventuell sogar darüber hinaus vor. Es beinhaltet einen hohen Anteil kleinräumig erreichbarer Freiflächen, jedoch kaum Gebiete dichter Bebauung, die den individuell und verstreut lebenden Stadtbewohnern Orte des Zusammenkommens und der gemeinsamen Identität offerieren könnten. Zudem basiert das Modell auf einer großräumigen Zersiedlung von Naturraum sowie auf der flächendeckenden Nutzung des Automobils und ist so gleichzeitig mit enormem Flächenverbrauch und zunehmender Schadstoffbelastung für die Umwelt verbunden.

Tendenziell geht die Entwicklung schon seit einem knappen Jahrhundert von der einst kompakten Stadt zur zunehmend aufgelockerten urbanen Struktur. Viele der Gründe, welche vormals den räumlich engeren Zusammenhalt erforderten, sind heute nicht mehr relevant. Die aktuell in Europa bestehenden Stadträume weisen allerdings meist Mischformen in der Organisation ihrer Ansiedlungen auf. Allein schon die gleichzeitige Existenz verschiedener Bauten aus unterschiedlichsten geschichtlichen Epochen lässt sowohl Charakteristika der kompakten wie der aufgelockerten Stadt wirksam werden. Heutige urbane Gefüge sind daher häufig zwischen den beschriebenen Modellen einzuordnen.

### 6.2.2 ein drittes Modell: polyzentrale Struktur mehrerer dichter Siedlungskerne

Am ehesten entspricht die Form Berlins schon heute einem dritten Stadtmodell, bei dem sich eine polyzentrale Struktur mehrerer Siedlungskerne über das Stadtgebiet ausbreitet. Neben dem zentralen Bereich der Stadt gewinnen dabei die umliegenden Subzentren zunehmend an Bedeutung und bilden dem eigentlichen Stadtzentrum vor allem in der täglichen Nutzung ebenbürtige Stadtstrukturen.

Die Vorteile dieses Modells liegen in der Verhinderung der vollkommenen Zersiedlung des Stadtraums und in der Erhaltung von dichteren Bereichen, die der Versorgung und der Kommunikation der Bewohner im näheren Umkreis dienen und in diesem Sinne auch für den Zusammenhalt der Gesamtstadt wesentlich sind. Ergänzt durch ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz, kann diese Konzeption auch als nachhaltiges Stadtmodell entwickelt werden.

Darüber hinaus ist die Nutzungsart der Strukturen wesentlich. Die polyzentrale Stadtstruktur eröffnet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Gruppierungen, sich in der Stadt niederzulassen und zu repräsentieren. Sollte das räumlich polyzentral organisierte Modell auf sozialer Ebene allerdings gleichbedeutend sein mit einer strikten Segregation unterschiedlicher Gruppen, so bestünde zunehmend die Gefahr von Polarisierung, Konkurrenz und Trennung der verschiedenen Zentren.

Es sind daher für dieses Modell sozial durchmischte Bereiche anzustreben, die zwar jeweils unterschiedliche Charakteristika und Eigenschaften aufweisen können, aber eindeutig als gleichwertige Strukturen für die Gesamtstadt definiert sind. Zudem ist auf die Verbindungen zwischen den verschiedenen Bereichen sowie deren räumliche und gestalterische Ausbildung ein gewichtiges Augenmerk zu legen.

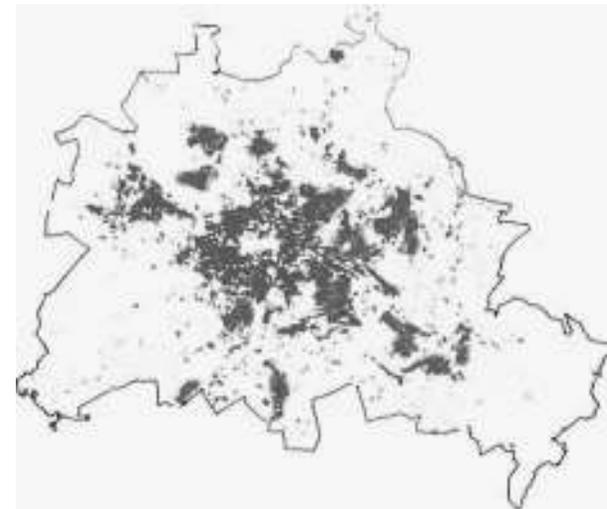


Abb.118: polyzentrale Siedlungsstruktur

### 6.3 mögliche Entwicklungsprozesse

Relevant für mögliche Entwicklungsprozesse sind besonders die demographischen und ökonomischen Entwicklungen Berlins. Die zahlenmäßige Stagnation oder Schrumpfung der Stadtbevölkerung, deren zukünftige Zusammensetzung in Bezug auf Alter, Nationalität und Einkommen sowie eine mögliche wirtschaftliche Regression oder Konjunktur werden die weitere Ausbildung der Bebauung im Stadtraum entscheidend mitbestimmen.

Bei Bevölkerungsschrumpfung und wirtschaftlicher Regression ist beispielsweise im Laufe der Zeit eine dementsprechende Verringerung der Siedlungsstrukturen im Stadtgebiet zu erwarten. Diese kann sowohl in mehr oder weniger unkontrolliertem Brachfallen ehemals genutzter, nun nicht mehr gebrauchter Strukturen vor sich gehen als auch nach gezielt gesteuerten Rückbaustrategien.

Eine Bevölkerungsstagnation und eine wirtschaftlich positivere Entwicklung würden sich ebenfalls auf die baulichen Strukturen im Stadtgebiet auswirken und z.B. die Nachfrage nach besser ausgestatteten Wohnungen im höheren Preissegment oder nach Kultureinrichtungen erhöhen. Weiträumige Umstrukturierungen zur Erhöhung des urbanen Lebensstandards sowie partielle Stadterweiterungen wären mögliche räumliche Folgen.

Was die Erwerbstätigkeit betrifft, so kann, zumindest in Relation zur Zahl der Personen im arbeitsfähigen Alter, für die Zukunft eine

gewisse Erholung der heutigen Situation angenommen werden. Da in knapp 10 Jahren die nach der Wende verzeichnete geringe Geburtenzahl für den Arbeitsmarkt relevant werden wird, während gleichzeitig immer mehr Menschen in den Ruhestand treten werden, wird sich bis ca. 2010 die Anzahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter in Berlin voraussichtlich deutlich minimieren. In der Folge sind ein Rückgang der Arbeitslosigkeit und eine gewisse Erhöhung der Kaufkraft zu erwarten, selbst wenn allein durch die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt keine zusätzlichen Arbeitsplätze geschaffen werden können.

In diesem Sinne sind für Berlin neben Schrumpfungsprozessen, etwaigen partiellen Wachstumsentwicklungen vor allem qualitative Umstrukturierungen im Stadtgebiet vorauszusehen, welche die schon heute zunehmend aufgelockerte Siedlungsstruktur vermutlich weiter perforieren werden.

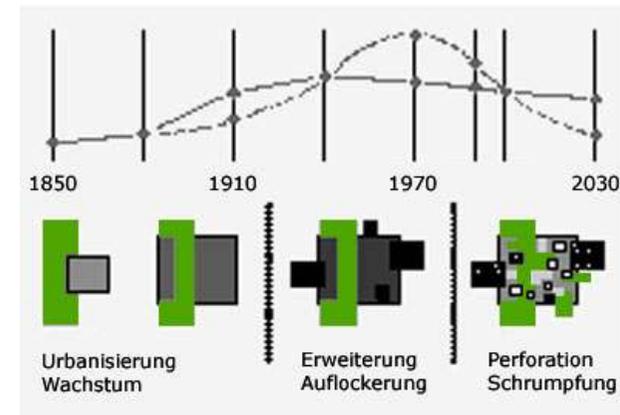


Abb.119: europäische Stadtentwicklung

### 6.3.1 zwei Schrumpfungsszenarien: sich selbst überlassenes „Brachfallen“ und geplanter Rückbau von Siedlungsstrukturen

Die sicherlich häufigste Erscheinungsform von städtischen Schrumpfungsprozessen ist das sich selbst überlassene Brachfallen von nicht mehr genutzten Flächen und leer stehender Bausubstanz. Oft werden in manchen Stadtteilen gar noch Neuinvestitionen getätigt, während an anderer Stelle weite Teile der bestehenden Strukturen im Verfall begriffen sind oder an anderer Stelle Teile nicht mehr gebrauchter Strukturen einfach abgerissen werden.

Gerade im geplanten Rückbau bestimmter Strukturen könnten allerdings durchaus gewisse Potenziale für eine Weiterentwicklung der jeweiligen Stadt liegen.



Abb.120: „Brachfallen“

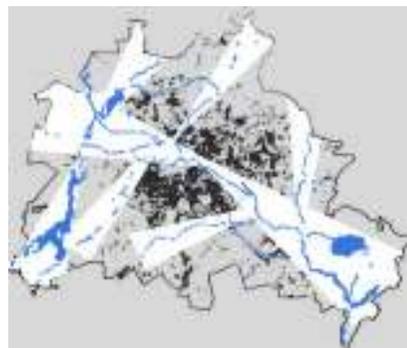


Abb.121: z. B. Rückbau

schwarz – bestehen bleibende bauliche Strukturen  
weiß – Verfall bzw. Rückbau bestehender Strukturen

Eine Möglichkeit für einen solchen Stadtrückbau nach Plan wäre etwa die Definition von so genannten „negativen“ Entwicklungsachsen, in denen nicht das Wachstum baulicher Strukturen, sondern die Renaturierung von Flächen Schritt für Schritt vorangetrieben wird. Auf diese Weise könnte versucht werden, einige als besonders qualitativ eingestufte Stadträume zurück zu gewinnen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In Berlin könnten so beispielsweise die Flussufer der Spree im Rahmen von Rückbaustrategien zusammenhängend gestaltet und zumindest partiell der Stadtgesellschaft zurückgegeben werden.

Im größeren Maßstab umgesetzt, würde dieses Beispiel allerdings eine rigorose Umstrukturierung großer Teile des urbanen Gefüges bedeuten.

Das hier am Vorschlag einer verbundenen Freiraumlanschaft gezeigte Beispiel wäre sinngemäß auch mit anderen Strukturen und Nutzungen denkbar, könnte dementsprechend also ebenso andere Formungen im Stadtraum annehmen.

### 6.3.2 ein alternatives Szenario: gezielte Transformation von Siedlungsstrukturen

Das Szenario der gezielten Transformation von Ansiedlungen sieht eine Befriedigung der sich wandelnden Nachfrage primär auf Basis bestehender Stadtstrukturen vor. Umwandlung und Veränderung sind dabei als Gegensatz zu Ausbau und Wachstum zu verstehen, Umnutzung und Umstrukturierung als Alternative zu Abriss und Neubau. Solange im Stadtgebiet Gebäude leer stehen und Flächen brach liegen, ist deren weitere Nutzung einer Expansion der Siedlungsstrukturen in neue städtische Flächen vorzuziehen. In diesem Modell kann sich die Stadt, abgestimmt auf die jeweiligen Rahmenbedingungen, in sich wandeln und so die vorhandenen Bedürfnisse befriedigen. Indem unbegrenztes und insbesondere im Kontext der Gesamtstadt nicht notwendiges Wachstum eingedämmt wird, bietet die Konzeption auch Ansatzpunkte für eine nachhaltig gedachte Stadtentwicklung.

Transformation kann dabei für Veränderung, Umstrukturierung und Umnutzung, bei Bedarf auch leichten An- und Ausbau sowie partiellen Rückbau stehen. Unter dieser Perspektive können auch die zuvor angeschnittenen Schrumpfungsszenarien im weitesten Sinne als Transformationsprozesse verstanden werden. Besonders die in der Stadt vorhandenen Nutzungsformen sollen dabei flexibler und offener gestaltet, temporäre Umnutzungen leichter ermöglicht werden. In weiterer Konsequenz könnte auch eine schnellere Änderung von

Nutzungswidmungen bzw. eine prinzipiell offenere Gestaltung der städtischen Planungsinstrumentarien angedacht werden.

Dieses Szenario gibt weniger ein konkretes Zielmodell vor, sondern vielmehr eine Art und Weise, wie urbane Entwicklungsprozesse durchzuführen sind. Es lässt daher auch die Ausbildung und Gestaltung der räumlichen Strukturen dementsprechend undefiniert. Diese rigorose Offenheit bietet jedoch - neben gewissen Unsicherheiten - vor allem Potenziale und Spielräume.

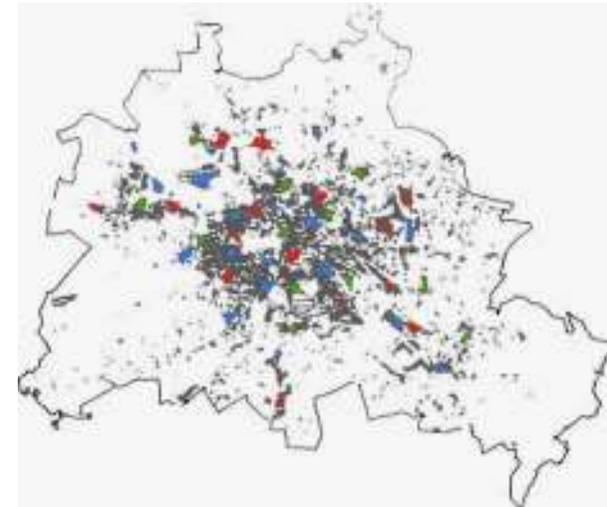


Abb.122: Transformation der bestehenden Siedlungsstruktur

schwarz – bestehen bleibende bauliche Strukturen  
diverse Farben – Umnutzung bestehender Strukturen

## 7. Entwicklungsleitbild: Berlin als in sich dynamische Stadt

Den stagnierenden Bevölkerungsprognosen für Berlin ist, meiner Ansicht nach, von Seiten der Stadtplanung durch ein entsprechendes urbanistisches Entwicklungsleitbild Rechnung zu tragen. Die heutigen Entwicklungsperspektiven sind offensichtlich nicht mehr die gleichen wie die von den unmittelbar nach der Wende herrschenden Expansionshoffnungen getragen und in diesem Sinne sollte auch ein von der Stadtplanung heute verfolgtes Leitbild auf die mittlerweile veränderten Gegebenheiten abgestimmt sein.

Das Leitbild, welches ich für Berlin zu formulieren suche, nenne ich „die in sich dynamische Stadt“. Die städtische Produktivität soll dabei, zumindest für die kurz- und mittelfristige Zukunft, auf interne Entwicklungsprozesse konzentriert werden, auf den heutigen Bestand, aktuelle Bedürfnisse sowie vorhandene endogene Potenziale orientiert sein und auf diese Weise gewissermaßen dynamisch in sich funktionieren. Eine gewisse Einflussnahme und Dependenz von stadtexternen Faktoren sei allerdings als selbstverständlich vorausgesetzt.

Das Leitbild beinhaltet prinzipielle Zielsetzungen und legt wesentliche Richtungen für die zukünftige Stadtentwicklung Berlins fest. Auf Basis dieser Ziele lassen sich in der Folge gestalterische Visionen sowie konkrete Umsetzungsprojekte entwerfen.

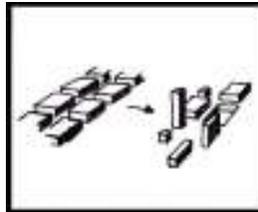
In diesem Sinne müsste das Leitbild auch in die städtischen Planungsinstrumente wie örtliche Entwicklungskonzepte und Flächennutzungspläne eingearbeitet werden. Diese würden somit eine Verortung der im Leitbild nur allgemein formulierten Ziele beinhalten. Angesichts der zunehmenden Relevanz von marktwirtschaftlichen Aspekten auch auf planerischer Ebene, halte ich dabei eine Erweiterung traditioneller reglementierender Maßnahmen durch Investitionen stimulierende Anreize für sinnvoll.



Abb.123: „die in sich dynamische Stadt Berlin“

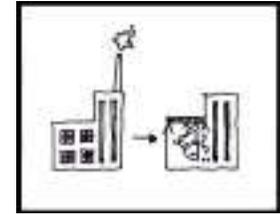
## 7.1 Ziele

Die von mir für das Leitbild definierten Ziele betreffen im Wesentlichen die Entwicklung, Formung und Organisation von Siedlungsstrukturen im Stadtraum, sowie deren bauliche Substanz, inhaltliche Funktion und menschliche Nutzung.



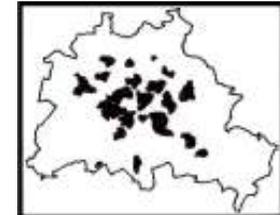
### Transformation vor Wachstum

In dem vorgesehenen Entwicklungsmodell wird die Metropole Berlin nach wie vor von Energie, Tatkraft und Produktion geprägt sein. Allerdings soll diese Kreativität weniger in eine expansive, sondern in eine auf die herrschenden Rahmenbedingungen abgestimmte Richtung gelenkt werden. In diesem Sinne wird eine auf den vorhandenen baulichen Bestand orientierte Stadtentwicklung angestrebt, bei der die bestehende Substanz, den vorhandenen gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechend, umstrukturiert und umgeformt wird. Diese geplante Transformation heutiger Stadtstrukturen soll schrittweise erfolgen und so Beweglichkeit und Flexibilität gewährleisten. Dadurch bleibt die Stadt Berlin, welche im Laufe ihrer Geschichte bereits so viele Veränderungen durchlebt hat, auch in Zukunft offen und veränderlich.



### Erhaltung und Nutzung bestehender Strukturen vor Abbruch und Neubau

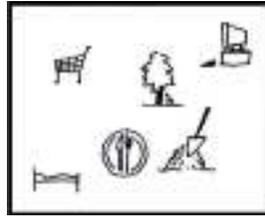
Die Erhaltung bestehender Strukturen soll Priorität haben vor der Errichtung neuer, gleichermaßen sollen Sanierungen und Umnutzungen etwaigen Abriss- und Neubaumaßnahmen vorgehen. Besonders die heute häufig als problematisch angesehenen leer stehenden Gebäude und brach liegenden Areale werden dabei zum räumlichen Potenzial für zukünftige Projekte.



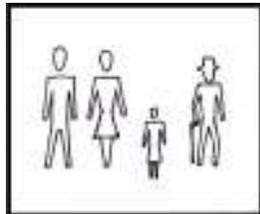
### Bewahrung und Stärkung der polyzentralen Stadtstruktur

Die bestehende polyzentrale Stadtstruktur ist durch ihre differenzierte Ausbildung in der Lage, der gesellschaftlichen Heterogenität und den vielfältigen in Berlin ansässigen Bevölkerungsgruppen räumlich zu entsprechen. Diese Siedlungsstruktur soll daher tendenziell verstärkt werden und so gleichzeitig eine weitere Zersiedlung des Berliner Stadtgebiets verhindern.

### **funktionale Durchmischung und flexiblere Nutzungsformen**



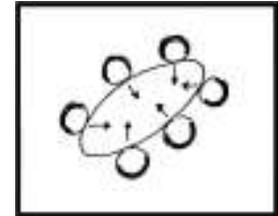
Für die in ihrer Form sehr differenziert ausgebildete Bebauungsstruktur ist in ihrer Nutzung eine starke funktionale Durchmischung vorgesehen. Die verschiedenen Zentren sollen neben Wohnsiedlungen auch wesentliche Versorgungseinrichtungen sowie Arbeitsmöglichkeiten anbieten und so dazu beitragen, die täglich notwendigen Wege zu verkürzen. Zudem werden die Nutzungsformen deutlich flexibler, indem die Umnutzung von Gebäuden sowie deren temporäre Verfügbarkeit vereinfacht werden.



### **soziale Ausgeglichenheit und keine räumliche Isolierung unterschiedlicher Gruppierungen**

Bezogen auf Alter, Einkommen und Nationalität ist eine relativ gleichmäßige Verteilung der Bevölkerung im Siedlungsgebiet anzustreben. Diese anvisierte Durchmischung soll sozialen Ausgleich räumlich unterstützen und speziell die Isolierung gesellschaftlich oder ökonomisch benachteiligter Gruppierungen ist gezielt zu vermeiden.

### **Kommunikation und Partizipation**



In seiner Umsetzung setzt das Leitbild stark auf die Stadtbevölkerung selbst. Durch Einbeziehung möglichst vieler betroffener Menschen soll die in Berlin vorhandene Nachfrage möglichst genau bestimmt werden. Zudem wird durch die verstärkte Anwendung partizipativer Planungsverfahren die Bevölkerung auch an der Gestaltung konkreter Projekte mitwirken können. Dabei sollen bestehende Ansätze wie das Quartiersmanagement genutzt und ausgebaut werden, sowie neue Plattformen für Aktivitäten geschaffen werden.

Die spontane Eigeninitiative zur Gestaltung von Stadträumen ist in der Metropole schon heute stark ausgeprägt. Diese Kultur ist unbedingt lebendig zu unterstützen und nach Möglichkeit für die Stadt kreativ zu nützen. Durch die angestrebte Kommunikation soll dabei gleichzeitig die individuelle Kooperationsbereitschaft und der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt werden. Auf diese Weise könnten die Berliner für die in der Stadt vorhandenen Leerräume gemeinsam wieder funktionierende Bedeutungsinhalte finden.

## 7.2 Visionen

Da das von mir beschriebene Leitbild für Berlins zukünftige Entwicklung eher als grundsätzliche System orientierte Zielsetzung anzusehen ist, denn als konkrete gestalterische Vorgabe, sind auf seiner Basis verschiedene räumliche Umsetzungen im Stadtraum denkbar.

Abgeleitet aus den formulierten Zielsetzungen, können verschiedene Bilder und Visionen für die Zukunft der Stadt entworfen werden, aus denen sich wiederum verschiedene konkrete Eingriffsmöglichkeiten ableiten lassen.

Einige der potenziellen gestalterischen Zukunftsvisionen möchte ich im Folgenden kurz darstellen und dadurch versuchen, das zuvor allgemein definierte Leitbild durch konkretere Beispiele zu illustrieren. Dabei werde ich allerdings keine detaillierten Architekturentwürfe zeigen, sondern mich weitgehend auf grobe Aussagen in städtebaulichem Maßstab beschränken, welche als gedankliche Anstöße zu verstehen sind und in gewisser Weise einen Berlin spezifischen Assoziations- und Initiationsraum aufspannen sollen.

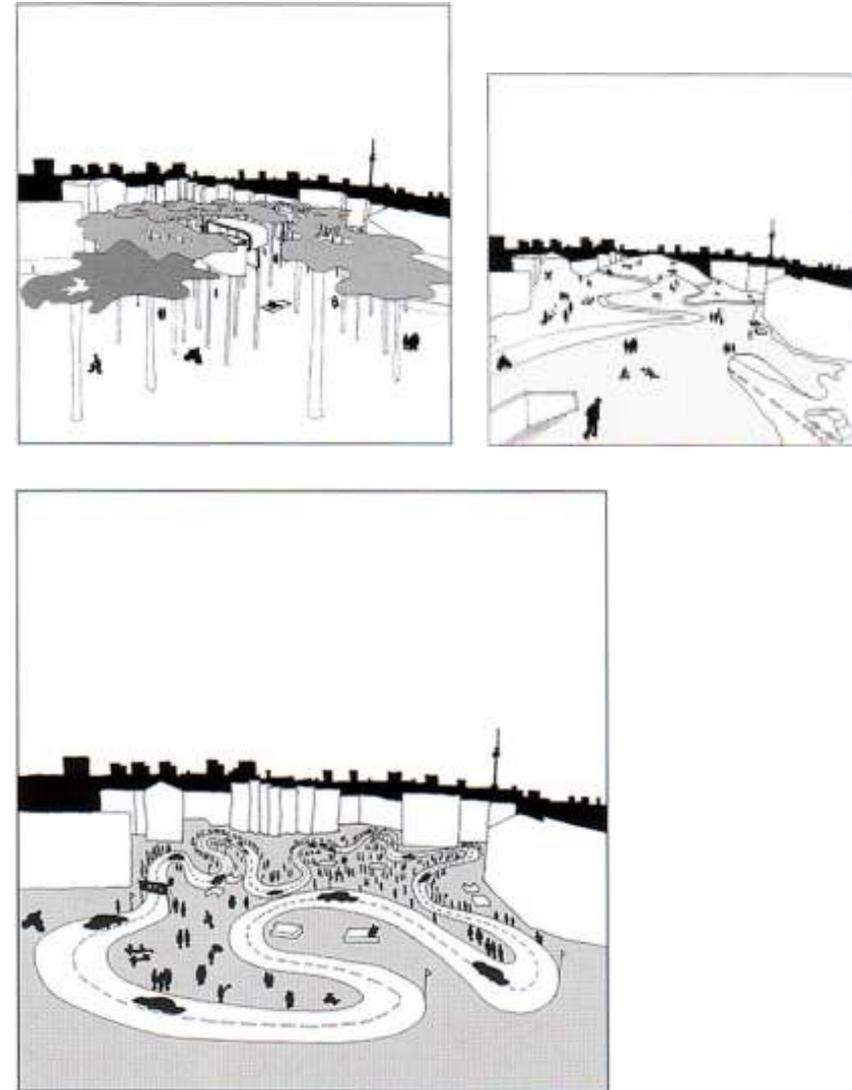


Abb.124: Transformationsmöglichkeiten eines bestehenden Stadtraumes  
Entwürfe für den Moritzplatz, Raumlabor, 1999

### 7.2.1 Gleichzeitigkeit verschiedener Bilder

Gerade die heute in Berlin bestehende Vielfalt an Bebauungsformen und Bedeutungsinhalten ist in meinen Augen eine Qualität der Stadt. Die verschiedenen Bauten stammen aus unterschiedlichen Geschichtsepochen, die verschiedenen Orte zeugen von unterschiedlichen Ereignissen und eben die existierende Mischung ist es, welche Berlin seine spezifische Identität verleiht. Ich möchte diese Heterogenität daher nicht durch die Vorgabe einer einheitlichen Gestaltung limitieren, sondern im Gegenteil als Reichtum für die Stadt akzeptieren und auch weiterhin ermöglichen. Die Gleichzeitigkeit verschiedener baulicher Strukturen bedeutet dabei ebenso eine Gleichzeitigkeit verschiedener Nutzungen und Nutzer, zusammengesetzt aus verschiedenen sozialen Gruppierungen.

Auch für die Metropole als Gesamtheit lassen sich höchst unterschiedliche Zukunftsbilder zeichnen. Berlin als grüne Stadt, ökonomisch wettbewerbsfähig oder kulturell bestimmt, sozial oder individuell geprägt?

Tatsächlich werden wohl alle diese immer wieder von verschiedenen Seiten genannten Eigenschaften für die Stadt in Zukunft von Bedeutung sein, ja charakterisieren sie vielfach schon heute. Die verschiedenen Bilder sind daher auch nicht in ausschließendem Sinne heranzuziehen, sondern vielmehr als eine von vielen Spiel- und Interpretationsmöglichkeiten innerhalb eines größeren städtischen Entwicklungsmodells zu sehen. Genau in dem Nebeneinander verschiedener Möglichkeiten sind so die Chancen für die

Stadtgesellschaft gelegen. Ich möchte Berlin daher als sozial und individuell, grün und kulturell, Ost und West, Hauptstadt und alternativen Lebensraum proklamieren.



Abb.125: urbane Vielfalt um den Mauerpark

Das Leitbild von Berlin als Metropole in Transformation, als in sich dynamisch funktionierende Stadt, ermöglicht die simultane Existenz all dieser Bilder, ja eröffnet Räume, die in gestalterischer und inhaltlicher Hinsicht durch sie aufgefüllt werden können, sodass sie gleichsam zu Teilelementen des eigentlichen, allgemeiner gehaltenen Leitbildes werden.

### 7.2.2 Brachfläche als Ressource städtischer Erneuerung

Mit dem Leitbild der in sich dynamischen Stadt soll eigentlich eine Art Entwicklungssystem angeboten werden, eine Möglichkeit, wie Stadt zu denken ist, um auch unter Bedingungen wie Bevölkerungsschrumpfung und Gebäudeleerstand ein lebenswertes und ökonomisch funktionierendes Siedlungsmodell zu sein.

Für die angestrebte urbane Transformation innerhalb der bestehenden Strukturen scheinen mir die leer stehenden Gebäude und die so genannten „Stadtbrachen“ besonders wesentlich zu sein. Denn wo die Ausbreitung in neue Grundstücke kaum mehr möglich ist, stellen sie die potenziellen Flächen für neue Nutzungen und Bedeutungen in der Stadt bereit und erlauben so interne Erneuerungen im städtischen Gefüge.

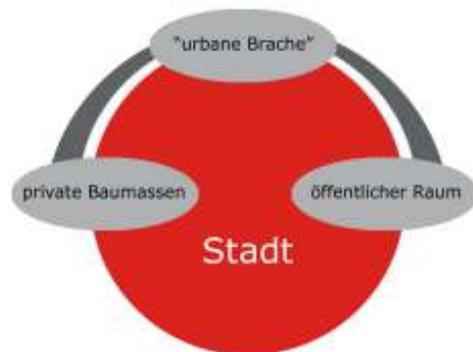


Abb.126: System der städtischen Transformation

Im Wechselspiel zwischen privatem und öffentlichem Raum, zwischen Baumassen und Freiräumen in der Stadt dient die urbane Brache quasi als bewegliches Element, das die Relation zwischen den existierenden Strukturen stets neu mitbestimmen kann. Sie bietet die Möglichkeit für Reprogrammierung, das Potenzial für Neues und ist somit ein wichtiger Teil im Kreislauf der Transformation.

Die im konventionellen städtischen Entwicklungsmodell von Wachstum und Erweiterung häufig als Resträume oder urbaner „Abfall“ qualifizierte Flächen erfahren so im Modell der in sich dynamisch funktionierenden Stadttransformation eine potenzielle Aufwertung.

In diesem Sinne sind leer stehende Gebäude zum einen für die bestehende Nachfrage zugänglich zu machen bzw. durch Umgestaltungen dementsprechend zu adaptieren und umzustrukturieren. Zum anderen sind auch die vorhandenen brachliegenden Freiflächen aufzuwerten bzw. zumindest für zukünftige Nutzungen vorzuhalten.



Abb.127: Umnutzung einer Brache Abb.128: temporär gestalteter Stadtraum

### 7.2.3 Dekonstruktion bestehender Strukturen als Methode urbaner Entwicklung

Dem Leitbild zufolge sollen hauptsächlich auf Basis des baulichen Bestands neue Gestaltungen entworfen werden. Eine mögliche Methode für die Umsetzung dieses Prozesses ist die Dekonstruktion.

Damit meine ich die Vorgehensweise, aus Vorhandenem Neues zu entwickeln, indem die vorgefundenen Strukturen als potenzielle Bausteine einer neuen Konstruktion interpretiert werden. Existierende Räumlichkeiten werden, zumindest konzeptionell, in ihre Bestandteile zerlegt und im Entwurfsprozess neu zusammengesetzt. Dabei können Teile entnommen oder auch neue hinzugefügt werden.

Auf diese Weise lassen sich ebenso mehrere Bauphasen aus verschiedenen zeitlichen Perioden miteinander vereinen. Statt des Totalabrisses von baulichen Zeugnissen bestimmter Epochen und deren vollständigen Ersatzes durch Neubauten können die Spuren einer vielfältigen Vergangenheit in der Stadt bewahrt werden, ja bleibt dieses Vergangene als Fundament des Gegenwärtigen lesbar. Dieses Verfahren ist jedoch keinesfalls gleichbedeutend mit einer Verfolgung geschichtlich orientierter Gestaltungsvorbilder für aktuelle Projekte. Vielmehr bietet ein Entwurf im Sinne der Dekonstruktion die Möglichkeit einer aktuellen Bewertung von Vorhandenem, ein in Beziehung setzen und Standpunkt beziehen, ein Umdeuten.

Das städtebauliche Entwerfen ist somit eigentlich immer als ein kontextueller Prozess anzusehen, der den bestehenden Ort als Ausgangspunkt und Arbeitsmaterial versteht.

Das Berliner Beispiel der ehemaligen Friedrichstraßenpassagen führt vor Augen, dass trotz Minimierung eines großen Teils der Bausubstanz des ehemals gigantischen städtischen Kaufhauses im Laufe von Kriegszerstörungen und weiterer Abrisse dessen Überreste noch heute funktionieren und genutzt werden. Vielleicht ist es gerade die entstandene Offenheit der Struktur, welche die derzeitige Nutzung durch das Kulturzentrum „Tacheles“ ermöglicht und begünstigt.



Abb.129: G. Matta-Clark „Bingo“    Abb.130: „Tacheles“ in der ehem. Passage

Besonders für Rückbaumaßnahmen ist die Methode der Dekonstruktion interessant, da sie unter anderem darauf abzielt, durch Entnahme bestimmter Teilstrukturen neue Räumlichkeiten zu schaffen.

### 7.3 Interventionen

Im Sinne des Leitbildes der in sich dynamischen Stadt lassen sich verschiedene konkrete Projekte entwickeln.

Die besonders stark von Leerstand betroffenen urbanen Strukturen bilden dabei die Grundlage zur Definition prioritärer Handlungsfelder. Einer Lochmaske gleich, lassen sie sich über den Stadtplan legen und filtern so konkrete Umstrukturierungsgebiete heraus. Ausgehend von diesem über das Stadtgebiet verteilte Netz leer stehender Gebäude und brach liegender Areale, können in der Folge kleinteilige urbane Eingriffsmöglichkeiten erarbeitet werden.

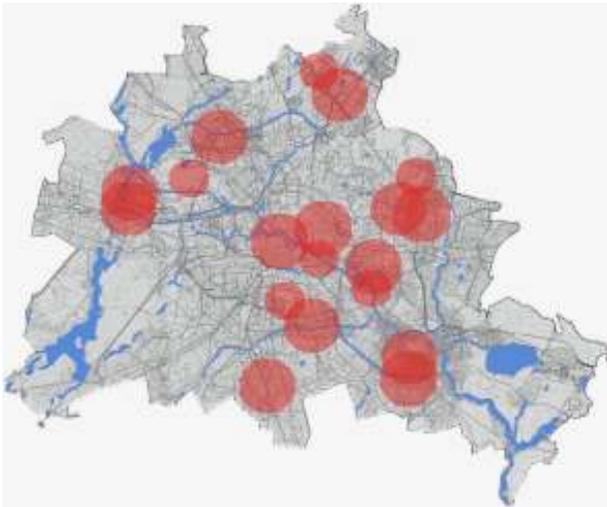


Abb.131: prioritäre Umstrukturierungsgebiete

Ich möchte nun einige der denkbaren Interventionen beschreiben und beispielhaft mögliche Umsetzungsideen zeigen. Bei der Festlegung der zu bearbeitenden Orte beziehe ich mich hauptsächlich auf die zu Beginn der Arbeit dargestellten von erhöhtem Leerstand betroffenen Stadtgebiete.

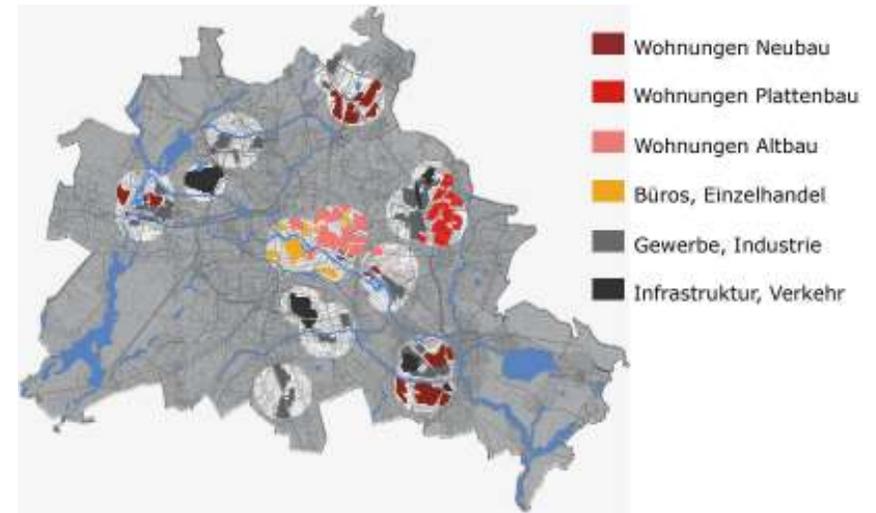


Abb.132: betroffene urbane Strukturen

Abgestimmt auf die verschiedenen vorgefundenen Bauten und Nutzungen, werden unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten in Betracht gezogen. Unter anderem sehen die genannten Vorschläge Instandhaltungen, Aufwertungen, Umnutzungen, Umstrukturierungen und Rückbaumaßnahmen für die Gebiete vor.

### 7.3.1 Instandsetzung und Vorhaltung von Stadtbrachen

Bestimmte urbane Brachflächen sind, selbst wenn sie im Augenblick keiner neuen Funktion zugeführt werden, doch zumindest für eine zukünftige Benutzbarkeit vorzuhaltend und auch dementsprechend instand zu setzen.

Einige der zahlreich vorhandenen Infrastruktur- und Verkehrsbrachen würden etwa auf diese Weise als Flächenreserve für zukünftige Projekte relevant werden. Partiiell könnten diese Grundstücke auch für die Umsetzung temporärer Kunstprojekte zur Verfügung gestellt werden, welche den heute meist kaum beachteten, verwahten Flächen neue Bedeutung verleihen und diese gleichzeitig für potenzielle künftige Nutzungen reservieren würden.

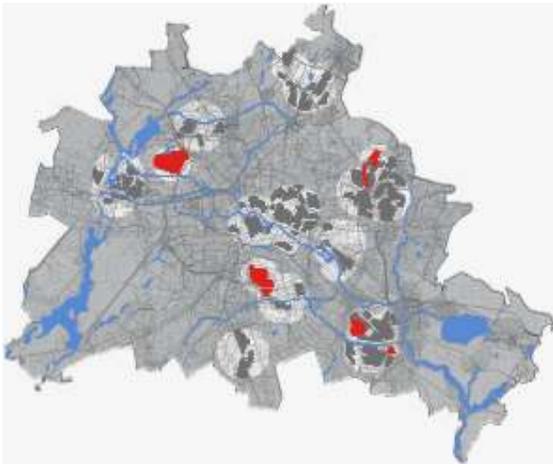


Abb.133: Infrastruktur, Verkehr

Beispielsweise könnten so die zwischen den Großsiedlungen aus der DDR-Ära bestehenden Freiflächen in Marzahn und Lichtenberg behandelt werden, welche leer stehende Gewerbegebäude, weitläufige nicht mehr genutzte Verkehrsflächen und relativ verwilderte Freiräume beinhalten.



Abb.134: Stadtbrache, Marzahn

Durch ihre Größe ermöglichen diese Stadträume auch Aktionen in der Maßstäblichkeit von „Land Art“-Projekten, durch welche sowohl gestalterische Verbesserungen als auch eine höhere Attraktivität und Nutzbarkeit für die Bewohner der nahe gelegenen Wohnsiedlungen erreicht werden könnten. Die bisher meist als bloße Restflächen wahrgenommenen Stadträume würden so eine eigene Signifikanz und einen spezifischen Stellenwert zugeschrieben bekommen.

Darüber hinaus könnte auf diese Weise auch die in der deutschen Hauptstadt stark vertretene auf Film und elektronischen Medien basierende Kulturproduktion eine zusätzliche Repräsentationsfläche erhalten. Die heute kaum genutzten Flächen könnten zur Darstellung aktueller Technologien und Arbeitsergebnisse verwendet werden und dadurch für ganz Berlin einen potenziellen Bedeutungszuwachs auf diesem innovationsreichen kulturellen Sektor initiieren.



Abb.135: temporäre Kunstinstallation

Einige der vorerst temporär konzipierten Installationen würden sich im Laufe der Zeit dabei mitunter zu längerfristigen Projekten wandeln, während andere nur als Platzhalter für beständigere Nachnutzungen dienen und schon bald fixen Konstruktionen weichen würden. Wieder andere blieben vielleicht weiterhin schnell und flexibel bespielbar, offen für unterschiedlichste Gestaltungen und stets in der Lage, die jeweils aktuellen urbanen Befindlichkeiten der

näheren Umgebung wie der gesamten Stadt unmittelbar widerzuspiegeln.

### 7.3.2 Umstrukturierung und Aufwertung von Stadtbrachen

Andere Brachflächen sind, der heutigen Nachfrage entsprechend, umzugestalten.

Ehemalige Gewerbe- und Industrieareale könnten so für neue und aktuelle Verwendungszwecke umstrukturiert und aufgewertet werden. Für die meist sehr großflächigen Bestände sind sowohl weitere industrielle oder gewerbliche Nutzungen, kulturelle Umnutzungen als auch Renaturierungen zu Freizeit- und Erholungslandschaften denkbar.

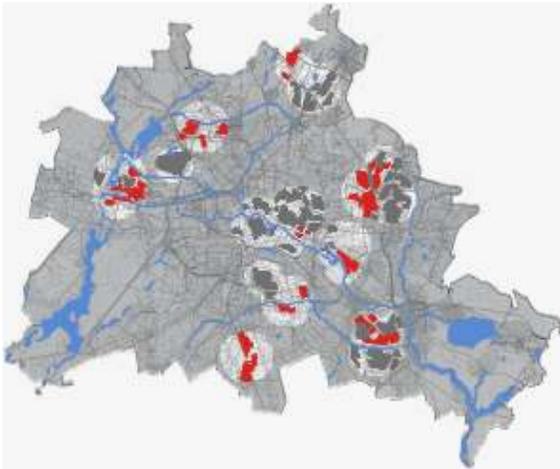


Abb.136: Gewerbe, Industrie

Initialprojekte könnten am relativ zentrumsnah gelegenen Spreeufer in Kreuzberg und Friedrichshain geschaffen werden, indem Alternativstrategien zur derzeit geplanten baulichen Auffüllung des Gebiets umgesetzt werden.



Abb.137: Spreeufer, Kreuzberg/Friedrichshain

Auf dem Areal entlang der „East Side Gallery“, einem nach der Wende künstlerisch gestalteten, heute unter Denkmalschutz stehenden Mauerabschnitt, könnte so ein öffentlich zugänglicher Freiraum entstehen, der den bestehenden kulturell und geschichtlich geprägten Raum mit dem gleichfalls linear strukturierten Uferaum des Flusses zu verbinden sucht. Einige der umliegenden, einst industriell genutzten Gebäude würden dafür gezielt abgetragen werden, andere würden bestehen bleiben und eine neue Nutzung erfahren.



Abb.138: Umgestaltung zu einer geschichtlich geprägten Freiraumlanschaft

Im Laufe der Zeit könnte sich das Gebiet, abgestimmt auf den jeweils aktuellen Bedarf, allerdings auch weiter mit baulichen Strukturen auffüllen und sich auf diese Weise wieder zu einem dichteren Agglomerationsraum wandeln. Prozess orientierte Planung soll an dieser Stelle der Verfolgung eines fertigen Masterplanes vorgezogen werden und so eine spezifische räumliche Adaptierung an sich verändernde Nutzungsoptionen möglich machen.

Neben der Einrichtung einer ufernahen Fußgängerpromenade ist auch eine Einbindung des Flussabschnittes in das städtische Radwegenetz anzustreben, welche die Zugänglichkeit des ehemals abgeschlossenen Grenzgebiets für beide Uferseiten erhöhen soll.

Die einstige Trennlinie zwischen Ost und West würde auf diese Weise eine verbindende Qualität erhalten. Ohne die an dieser Stelle noch heute manifestierte Geschichte auslöschen zu wollen, soll eine zukunftsorientierte Neubewertung des Ortes stattfinden

### 7.3.3 Erschließung von leer stehender Bausubstanz

Ein Teil der aktuell in Berlin leer stehenden Bausubstanz könnte ohne größere bauliche Adaptierungsmaßnahmen im Sinne der existierenden Nachfrage erschlossen werden.

Die ursprünglich für bestimmte Gebäude meist relativ eng definierte Nutzung sollte auf weitere tatsächlich nachfragende Nutzungsbereiche und Nutzergruppen ausgedehnt werden.

Besonders im Altbauwohnungssektor und bei nicht genutzten Büroflächen wäre eine erweiterte Zugänglichkeit der bestehenden Substanz denkbar.

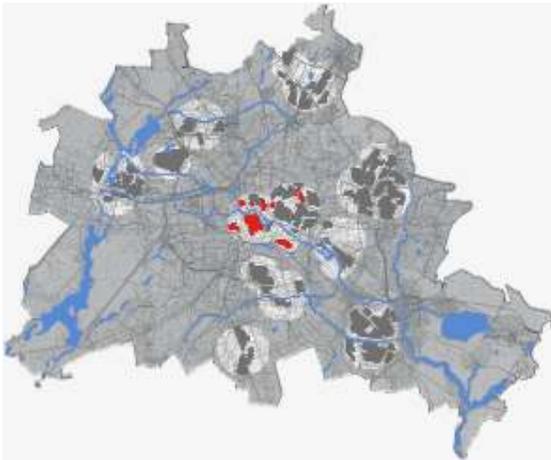


Abb.139: Büros, Einzelhandel

So könnten etwa manche der im Bezirk Mitte leer stehenden Bürobauten durch kleinere bauliche Umstrukturierungen auch für Wohnungen höheren Standards und gehobener Preislage geöffnet werden.



Abb.140: Bürogebäude, Mitte

Zudem würde eine einfachere temporäre Nutzbarkeit dieses Bestands weitere potenzielle Nachfragegruppen abdecken. So könnten etwa Unterhaltungs- und Kulturveranstaltungen in den leer stehenden Büroetagen stattfinden und dadurch speziell jene Künstler, Unternehmer und Organisatoren angezogen werden, welche über keinen fixen Spiel- oder Ausstellungsort in Berlin verfügen und deren Arbeitsweise spontan, schnell und flexibel funktioniert.

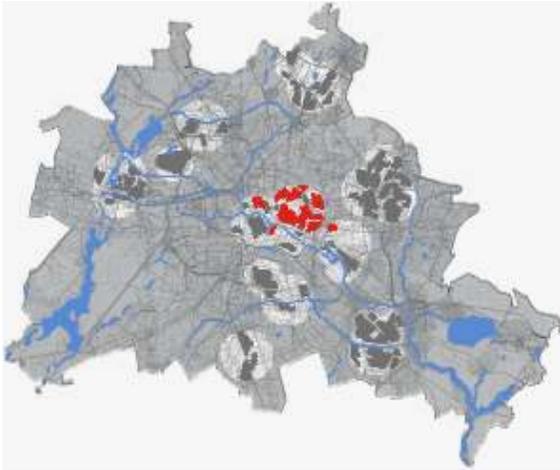


Abb.141: Wohnungen Altbau

Für die zudem zunehmend aufkommende Nachfrage nach günstigem Wohnraum könnte zum einen versucht werden, schon modernisierte Altbauten in Mitte und Friedrichshain für niedrigere Einkommensgruppen günstiger zur Verfügung zu stellen. Hierfür müssten allerdings geeignete Finanzierungsmodelle, wahrscheinlich teils öffentlich, teils privatwirtschaftlich subventioniert, entwickelt werden, welche eine leistbare Umsetzung gewährleisten würden.

Zum anderen könnten noch unsanierte Altbauten in Friedrichshain und Prenzlauer Berg für niedrigere Einkommen zugänglich gemacht werden, indem diese nicht großen Immobiliengesellschaften, sondern potenziellen Nutzern selbst zur Modernisierung überantwortet werden. Diesen Nutzern sollten großteils in Eigeninitiative und schrittweise durchgeführte, preisgünstigere Verbesserungen der Wohnräume ermöglicht werden.

Unter Umständen ist dafür auch die Gründung von Nutzergemeinschaften erstrebenswert, welche Eigentum erlangen oder zumindest Mietgut weitgehend selbst verwalten können. Diese Gemeinschaften könnten die angestrebte Sanierung und Modernisierung organisieren und koordinieren. Sowohl in der Umsetzung als auch in der Finanzierung sind allerdings ebenso kommunale Initiativen und Unterstützungen bereit zu stellen.



Abb.142: Altbauwohnhäuser, Prenzlauer Berg

Durch diese großteils privat und während der Freizeit durchgeführten Tätigkeiten würde gleichzeitig der nachbarschaftliche Zusammenhalt in der Wohnumgebung gestärkt werden.

### 7.3.4 Umnutzung von leer stehender Bausubstanz

Andere Teile der in Berlin leer stehenden Bausubstanz könnten bei räumlicher Adaptierung und Umstrukturierung auch gänzlich neuen Nutzungen dienen.

Solche Umnutzungen böten gleichzeitig die Chance zur Bildung neuer Bedeutung und Attraktivität für das jeweilige betroffene Stadtgebiet. Manche ehemalige Industrieanlagen könnten so zu Loftwohnungen umgebaut werden, wobei auch hier das Augenmerk derzeit besonders auf die Schaffung günstig erwerbbarer Wohnungen gelegt werden sollte. Einige der in den nach der Wende errichteten Neubausiedlungen leer stehenden Wohneinheiten könnten zu gemeinsam nutzbaren Räumen und Freizeiteinrichtungen umgestaltet werden.

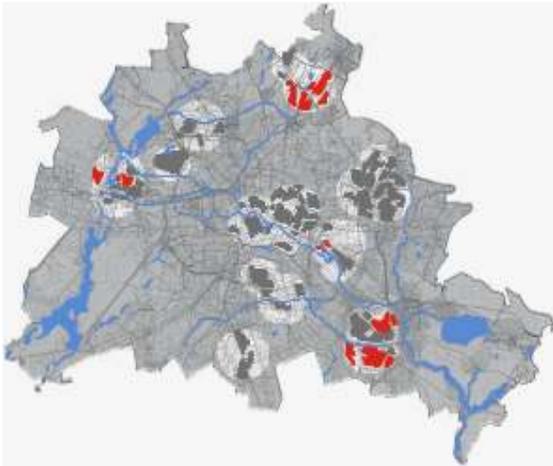


Abb.143: Wohnungen Neubau



Abb.144: Neubauwohnhäuser, Pankow

Für die in den Randbezirken Berlins gelegenen Neubausiedlungen würden durch die Umnutzung leer stehender Wohneinheiten beispielsweise neue gemeinschaftliche Räumlichkeiten zur Abhaltung von Hausversammlungen oder Festen entstehen. Für Kinder und Jugendliche könnten zudem Sport- und Spielräume angeboten werden, welche die häufig klein dimensionierten zur Wohnung gehörigen Freiflächen ergänzen würden.

Eine weitere Alternative wäre die Umwandlung der bestehenden Einheiten in Gästezimmer, welche von privaten Gästen wie von Körperschaften und Vereinen angemietet werden könnten. Für die Umsetzung solcher Umnutzungen ist die Beteiligung und Kollaboration der Anwohner der betroffenen Siedlungen von großem Stellenwert.

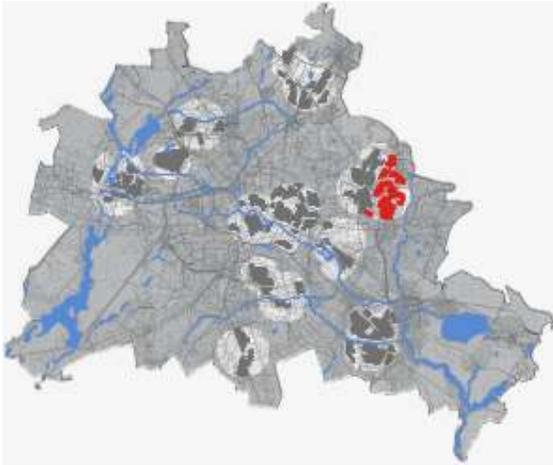


Abb.145: Wohnungen Plattenbau

In den DDR-Großsiedlungen, wo die Sanierung der Wohnungen selbst meist schon weit fortgeschritten ist, sind es vor allem die dazwischen liegenden verwahrlosten Freiräume und die leer stehenden Gemeinschaftsflächen, welche durch Umnutzungen und partiellen Rückbau aufgewertet werden könnten. In den Wohnsiedlungen im Bezirk Marzahn könnten die vorhandenen, meist in Mitte der Geschoßwohnbauten angeordneten, ehemals für gemeinschaftliche Handels- und Freizeiteinrichtungen genutzten Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Zuge der im letzten Jahrzehnt realisierten Sanierungsmaßnahmen wurden zahlreiche neue Geschäfts- und Freizeiträume errichtet, während die bestehenden älteren Bauten unangetastet dem Verfall preisgegeben wurden. Diese niedrig geschoßigen, an sich intakten Konstruktionen könnten heute als Garagenplätze oder Abstellräume weiter verwendet werden und zudem eine attraktivere Außengestaltung erhalten. Eine partielle

Begrünung könnte etwa die derzeit kaum strukturierten Freiräume in eine topographisch geformte Spiel- und Erholungslandschaft mit z. B. integrierten Skaterbahnen verwandeln und so eine weitere Gebrauchsmöglichkeit für die Bewohner der Siedlungen eröffnen.



Abb.146: ehemalige Gewerbe- und Handelsflächen, Marzahn



Abb.147: gestalterische Überformung und inhaltliche Neunutzung

### 7.3.5 Demonstration des Leitbildes an einem zentralen Ort

Das für die Entwicklung der Stadt neu definierte Leitbild soll auch in der Mitte Berlins einen Ort erhalten, an dem es für die Bewohner und Besucher der Stadt präsent sein kann.

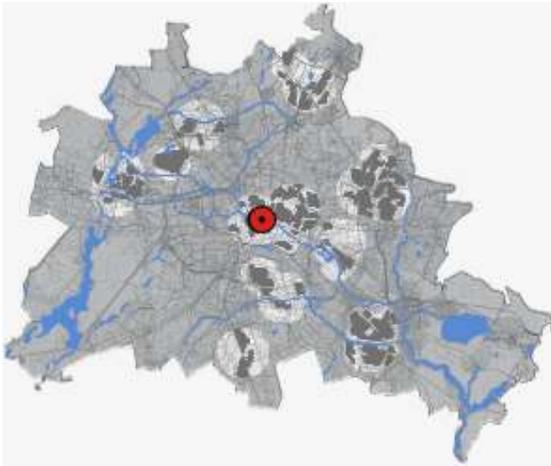


Abb.148: Symbolträger in der Mitte Berlins

Der heute leer stehende ehemalige „Palast der Republik“ könnte nach seiner Asbest-Sanierung in diesem Sinne eine aktuelle Nutzung erhalten. Dabei sollen verschiedene Handlungsmöglichkeiten des Leitbildes der in sich dynamischen Stadt aufgezeigt werden und der geschichtsträchtige Ort gleichzeitig eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Umwertung erfahren.



Abb.149: „Palast der Republik“, Mitte

Dabei möchte ich mich weniger auf die Repräsentationsfunktion des vom DDR-Regime errichteten Baus berufen, sondern auf seine Bedeutung für die Menschen selbst. Da das Gebäude in jener Zeit gleichzeitig eines der wenigen Unterhaltungszentren beinhaltete, das für die Öffentlichkeit tatsächlich zugänglich war und Einrichtungen wie eine Kegelbahn, Gastronomielokale und Veranstaltungsräumlichkeiten anbot, ist es vielen Stadtbewohnern vor allem als Ort froher Stunden und Feierlichkeiten in Erinnerung.

Diese Tradition des sozialen Treffpunktes soll gewissermaßen fortgesetzt werden, indem der Bau nun als Ort der öffentlichen Diskussion und Kommunikation verwendet wird.

So soll an dieser Stelle über die im Rahmen des Leitbildes in ganz Berlin durchgeführten Aktionen informiert und in gemeinsamer Arbeit neue Projekte entwickelt werden. Das Gebäude wird zu einer offenen Plattform, wo Meinungen, Wünsche und Beschwerden geäußert werden und Stadt gemeinsam produziert wird.

Die Befindlichkeit Berlins soll hier quasi ihre Widerspiegelung finden. Aus diesem Grund ist vorläufig auch nur ein Teil des bestehenden Gebäudes dieser neuen Nutzung als Diskussions- und Arbeitsstätte zuzuführen, während ein anderer Teil in seinem heutigen Zustand belassen wird, um, gewissermaßen als Mahnmal des Leerstandes, die in vielen Gebieten der Stadt herrschende Situation zu verdeutlichen.



Abb.150: Umnutzung des ehemaligen „Palast der Republik“

Mit dieser Konzeption sollen sich auf Basis der heute vorhandenen Strukturen neue Bedeutungen, Nutzungen und Räume entwickeln und auf diese Weise tragfähige Perspektiven für Berlins Zukunft geschaffen werden.

Auch der heute teils abgesperrte, teils als Parkplatz genutzte ehemalige Schlossplatz ist im Rahmen der Umgestaltung des Palastes der Republik mit einer neuen Nutzung und Gestaltung zu versehen. Dabei möchte ich für eine gestalterische Alternative zum derzeit vom Senat geplanten Wiederaufbau des ehemaligen Stadtschlusses plädieren.

Es wird die Schaffung eines öffentlichen Platzes vorgesehen, der sowohl mit dem gegenüberliegenden Lustgarten kommunizieren als auch als Teil eines zwischen Alexanderplatz und Schlossplatz situierten größeren Freiraumbandes interpretiert werden kann. Dieses Band bildet im gesamtstädtischen Kontext gewissermaßen den Gegenpol zu der dominanten baulichen Struktur des für das Regierungsviertel im Spreebogen errichteten Bandes des Bundes und ist als solches auch inhaltlich nicht den Volksvertretern sondern dem Volk selbst gewidmet. Der neu genutzte Teil des Palastes der Republik ist ebenfalls als potenziell verbindendes Element zwischen den vorhandenen Freiräumen zu sehen und entsprechend durchlässig zu gestalten.

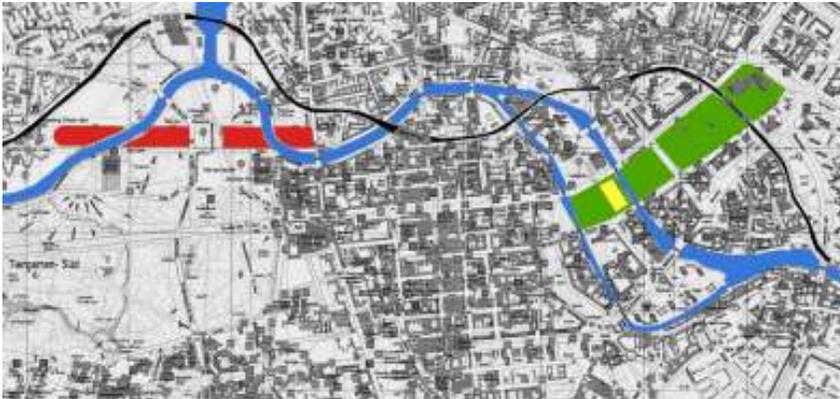


Abb.151: zusammenhängendes Band öffentlicher Freiräume

grün – Freiraumband  
rot – „Band des Bundes“

Die Gestaltung des Platzes könnte dabei durchaus Spuren des einstigen Schlosses wiederaufnehmen und so auch diesen Teil der Geschichte des zentralen Ortes weiterhin lesbar machen. Beispielsweise könnten durch die Verwendung unterschiedlicher Bodenbeläge die ehemaligen Umgrenzungsmauern des historischen Gebäudes nachgezeichnet werden.

Gleichzeitig soll aber auch hier die aktuelle Bedeutung und die Offenheit für zukünftige Entwicklungen in den Vordergrund gerückt werden, um, dem Leitbild der in sich dynamischen Stadt entsprechend, stete und kleinteilige Erneuerung von baulicher Struktur wie urbaner Identität zu gewährleisten.

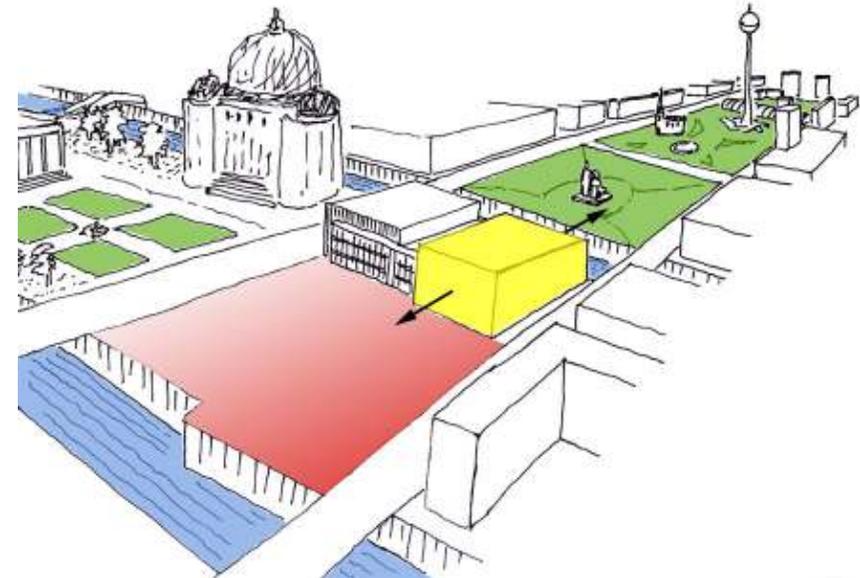


Abb.152: Perspektive des zentralen städtischen Freiraumes

gelb – neue Nutzung des bestehenden Gebäudes  
grün – bestehende Freiräume  
rot – neue öffentliche Platzgestaltung

## Ausblick

Blickt man über die Grenzen Europas hinaus, so entdeckt man, dass die in dieser Arbeit beschriebenen Phänomene des Schrumpfens weltweit ihre Ausprägungen finden und eigentlich als eine globale Tendenz bezeichnet werden können. In manchen Städten wie etwa in einigen postsozialistischen Ländern Osteuropas und Asiens vollzieht sich diese Entwicklung sehr offensichtlich und hinterlässt schon heute deutliche Spuren in den Stadträumen. In anderen Städten verläuft sie unauffälliger, da die urbanen Veränderungen z. B. im Schatten von Wachstumsprozessen benachbarter Städte stehen, welche im Begriff sind, sich tatsächlich zu neuen ökonomischen Zentren, zu so genannten Global Cities herauszubilden<sup>179</sup>.

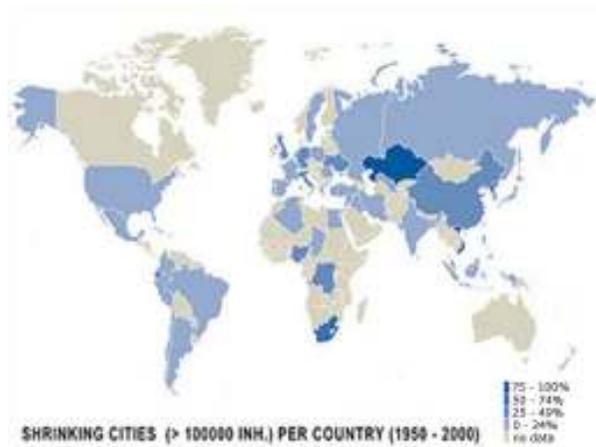


Abb.153: weltweite urbane Schrumpfungsprozesse

<sup>179</sup> vgl. [www.shrinkingcities.com](http://www.shrinkingcities.com)

Eine Einschätzung, ob die jeweiligen Problematiken von temporärer oder dauerhafter Natur sind, als historische Wendepunkte oder kurzfristige Stagnationsphasen zu interpretieren sind, würde eine genaue und höchst individuelle Betrachtung erfordern bzw. ist eine solch längerfristige Entwicklungsprognose aus heutiger Sicht auch kaum glaubwürdig durchführbar. Dessen ungeachtet, können die hier für Berlin erörterten Handlungsmöglichkeiten aber vielleicht Sichtweisen und Planungsansätze anbieten, welche für andere Städte ebenso relevant sind.

Zum einen möchte ich mit meiner Arbeit die Chancen aufzeigen, die in den stattfindenden, auf den ersten Blick vielleicht als beängstigend und verunsichernd interpretierten urbanen Veränderungen liegen. Denn diese sind nicht nur als Zeichen des Scheiterns und des Nicht-Funktionierens lesbar, sondern wandeln sich bei einer Veränderung des Bewertungssystems zu tatsächlichen Potenzialen, die der Bevölkerung die Möglichkeit zur Verknüpfung mit neuer Bedeutung geben und sogar Optionen auf tatsächliche wirtschaftliche Produktivität eröffnen. Die für diesen Systemwechsel notwendige Änderung der planerischen Konzepte von Wachstums- und Expansionsmodellen hin zu Ressourcen schonenden und Bestand orientierten Modellen ist dabei eng mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung verbunden.

Zum anderen möchte ich die Bedeutung von Begrifflichkeiten hervorheben. Ein markanter Teil des angestrebten Kurswechsels liegt nämlich schon in der Loslösung von tradierten Begriffspaaren und in der Prägung neuer für die Stadt positiver Werte und Worte.

## Berlin . 2017

Es ist ein sonniger Tag, als Frau K. über den ehemaligen Schlossplatz vor dem ehemaligen Palast der Republik schlendert.

Dass noch vor knapp 15 Jahren dieser Ort in der Mitte Berlins wie verwaist brach lag, ist heute kaum mehr vorstellbar, hat sich doch durch seine Umnutzung und Neugestaltung eine populäre Kommunikationsplattform und Arbeitswerkstatt hier entwickelt, welche sich täglich aufs Neue mit regem Leben füllt. An einer Seitenwand des ehemaligen Palastes entdeckt Frau K. noch ein altes, nicht mehr gänzlich erhaltenes Graffitispraybild, das offensichtlich das Stadtschloss, welches vor langer Zeit hier stand, darstellen sollte. Schon komisch, denkt Frau K., dass vor der Neunutzung des Ortes im Jahr 2003 eigentlich dieses historische Schloss wieder aufgebaut werden sollte. Heute scheint sich kaum jemand mehr nach dem Gemäuer aus Berlins Geschichtsbüchern zu sehnen. Berlin ist eine funktionierende Metropole geworden, die zu ihren differenzierten Eigenschaften und zu ihren vielfältigen Geschichten steht und gleichzeitig an ihre Zukunft glaubt. In vielen Diskussionen und selbst organisierten Projekten hat sich eine Berliner Identität herausgebildet, die ein neues Stadtschloss längst entbehrlich macht. Die Leerstandszahlen haben sich gesenkt und neue kreative Initiativen sind entstanden. Und wie die Brachflächen und ungenutzten Areale innerhalb Berlins langsam von neuen Aktivitäten überzogen wurden, so ist auch das ehemalige Palastgebäude im Zentrum der Stadt von weiteren neuen Nutzungen erobert worden, erinnert sich Frau K., nicht ganz ohne Stolz auf das Errungene.

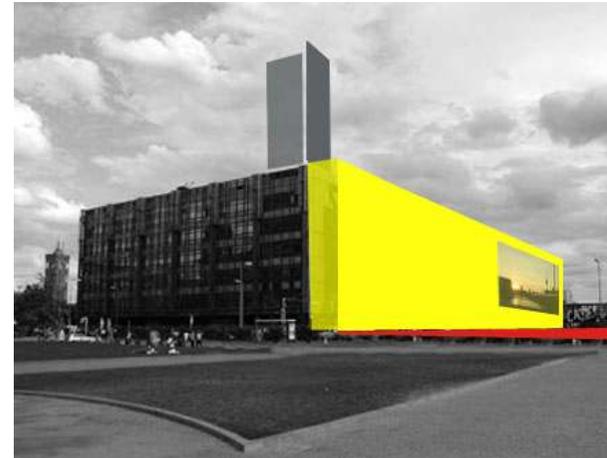


Abb.154: ...in der Mitte Berlins, 2017

Nun jedoch hat auch der ehemalige Palast der Republik seine Schuldigkeit getan. Frau K. blickt auf die große Farbtabelle, welche vor dem noch während der DDR-Zeit errichteten Gebäude angebracht ist und aktuelle Planungen zeigt. Im nächsten Jahr soll der Bau nun tatsächlich abgerissen werden, um, so steht es auf der großflächigen Darstellung, einer neuen Gestaltung zu weichen. Noch ist der umzusetzende Entwurf nicht bestimmt und die Zukunft offen, aber die Zeit ist reif für etwas Neues. Das konstatiert auch Frau K., denn in ihren Augen liegt die gegenwärtige Qualität der deutschen Hauptstadt gerade in deren Transformationsfähigkeit, welche sie veränderlich, Bedarfs orientiert und doch unverwechselbar macht.

Langsam setzt Frau K. ihren Spaziergang durch die Berliner Innenstadt fort, während sie sich im Geiste schon die neue Mitte der Stadt auszumalen beginnt.



**Literaturverzeichnis**

- Agis Immobilien 2003: Berliner Büromarkindex 1.Halbjahr 2003, [www.berlin-bueros.de](http://www.berlin-bueros.de), 9.8.2003
- Atis Müller International 2003: City Report Berlin, [www.atismueller.com](http://www.atismueller.com), 9.8.2003
- BBU 2003: Leerstandsuntersuchung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, veröffentlicht in „Warum ziehen Mieter um?“, in: Mieter Magazin 4/03 des Berliner Mietervereins
- BERNT, Matthias 2002: Risiken und Nebenwirkungen des Stadtumbaus Ost, UFZ-Diskussionspapiere, Sektion Ökonomie, Soziologie und Recht, [www.ufz.de/spb/oekus/disk-papiere/2002-05.pdf](http://www.ufz.de/spb/oekus/disk-papiere/2002-05.pdf), 14.6.2003
- BODENSCHATZ, Harald 1995: Berlin . Auf der Suche nach dem verlorenen Zentrum, mit Engstfeld, Hans-Joachim; Seifert, Carsten, Architektenkammer Berlin [Hrsg.], Junius Verlag, Hamburg
- BOEDDINGHAUS, Gerhard 1995: Gesellschaft durch Dichte . Kritische Initiativen zu einem neuen Leitbild für Planung und Städtebau 1963/64, Vieweg, Braunschweig/Wiesbaden
- BOLZ, Lothar 1950: Grundsätze des Städtebaus, in: Demokratischer Aufbau 9/1950, S.236
- BORST, Renate 1996: Volkswohnungsbestand in Spekulantenhand? . Zu den möglichen Folgen der Privatisierung von ehemals volkseigenen Wohnungen in den neuen Bundesländern, in: Häußermann, Hartmut; Neef, Rainer [Hrsg.]: Stadtentwicklung in Ostdeutschland . Soziale und räumliche Tendenzen, Westdeutscher Verlag, Opladen, S.107-129
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau [Hrsg.] 1985: Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung Hamburg: Leerstandsanalyse . Querschnittsauswertung des Wohnungsleerstands in sieben ausgewählten Städten, Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“ Heft Nr. 07.015, H. Fuck Druck und Verlag, Koblenz
- CHESHIRE, Paul C. 1998: New Processes of Convergence and Divergence in the European Urban System, in: Egel, Jürgen; Seitz, Helmut [Hrsg.]: Städte vor neuen Herausforderungen, ZEW Wirtschaftsanalysen Band 28, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, S.103-129
- DifU [Hrsg.] 1993: Henckel, Dietrich; Grabow, Busso; Hollbach, Beate; Usbeck, Hartmut; Niemann, Heinz: Entwicklungschancen deutscher Städte . Die Folgen der Vereinigung, Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik Band 86, Verlag W. Kohlhammer . Deutscher Gemeindeverlag Stuttgart.Berlin.Köln, Stuttgart

DIfU 1999: Finale der Internationalen Bauausstellung Emscher Park, [www.difu.de/index.shtml?/publikationen/difu-berichte/1\\_99/artikel08.shtml](http://www.difu.de/index.shtml?/publikationen/difu-berichte/1_99/artikel08.shtml), 22.8.2003

DTZ Immobilien 2003: Telefonat 9.8.2003

Eureal Immobilien 2003: Büromarktbericht Deutschland, Februar 2003, [www.eureal.de](http://www.eureal.de), 9.8.2003

GÖSCHEL, Albrecht 2003: Der Forschungsverbund „Stadt2030“, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, bpb: Beilage zur Wochenzeitung „Das Parlament“, 7.7.2003, S.9-15

GRABOW, Busso; FLOETING, Holger 1998: Städte in der Dienstleistungs- und Informationsgesellschaft, in: Egelin, Jürgen; Seitz, Helmut [Hrsg.]: Städte vor neuen Herausforderungen, ZEW Wirtschaftsanalysen Band 28, Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden, S.15-52

GRÜNBERG, Axel 2003: Telefonat 19.6.2003, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I A 34

HALLER, Christoph 2000: Wohnungsleerstand in Plattenbaugebieten der neuen Bundesländer . Ausmaß – Ursachen – Chancen – Gegenstrategien, ISR Diskussionsbeitrag Nr.52, Institut für Stadt- und Regionalplanung . TU Berlin [Hrsg.], Leue

HANNEMANN, Christine 2002: Schrumpfende Städte . Überlegungen zur Konjunktur einer vernachlässigten Entwicklungsoption für Städte, in: Schrumpfung, Stadt 2030 Infobrief Nr.6, Juni 2002, [www.newsletter.stadt2030.de/index6.htm](http://www.newsletter.stadt2030.de/index6.htm), 16.6.2003

HANNEMANN, Christine 2003: Schrumpfende Städte in Ostdeutschland . Ursachen und Folgen einer Stadtentwicklung ohne Wirtschaftswachstum, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, bpb: Beilage zur Wochenzeitung „Das Parlament“, 7.7.2003, S.16-24

HÄUSSERMANN, Hartmut; KAPPHAN Andreas 2002: Berlin . Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? . Sozialräumlicher Wandel seit 1990, 2.überarbeitete Auflage, Leske+Budrich, Opladen

HEHL, Frauke 2003: RAW ist machbar . Bürgerbeteiligung im Revaler Viereck . vom Stadtkonsum zur Stadtproduktion, [www.urban-project.org/project/extern/rueckblick.php](http://www.urban-project.org/project/extern/rueckblick.php), 10.8.2003

HELMS, Hans G. 2000: Geschichte der industriellen Entwicklung Berlins und deren Perspektiven, in: Scharenberg, Albert [Hrsg.]: Berlin . Global City oder Konkursmasse . Eine Zwischenbilanz zehn Jahre nach dem Mauerfall, Karl Dietz Verlag, Berlin, S.56-69

<http://freespace.virgin.net/robert.holloway/anarch.html>, 10.8.2003

<http://home.t-online.de/home/jok.geo/verkehrskonzepte2-stadt-der-kurzen-wege.htm>, 13.10.2003

KIL, Wolfgang; DOEHLER, Marta; BRÄUER, Michael 2003: Zukunft der Städte und Stadtquartiere Ostdeutschlands, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, bpb: Beilage zur Wochenzeitung „Das Parlament“, 7.7.2003, S.25-31

KRÄTKE, Stefan; BORST, Renate 2000: Berlin . Metropole zwischen Boom und Krise, Leske + Budrich, Opladen

KRÖHNERT, Steffen 2002: Bevölkerungsentwicklung in Ostdeutschland, [www.berlin-institut.org/pdfs/Kroehnert\\_Ostdeutschland.pdf](http://www.berlin-institut.org/pdfs/Kroehnert_Ostdeutschland.pdf), Berlin Institut für Weltbevölkerung und globale Entwicklung, 14.6.2003

LE CORBUSIER 1974: Vom Sinn und Unsinn der Städte . Gedanken zur Städteplanung, Benziger Verlag, Zürich

LILL, Fritz 1985: Probleme und Lösungsansätze in USA, Schweden, Niederlanden und Ungarn . bauliche und städtebauliche Aspekte, in: Großwohnsiedlungen . Erfahrungen des Auslands – Folgerungen für uns, Dokumentation des Fachgesprächs vom 22.10.1985 in Köln, Arbeitsgemeinschaft Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung/Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen [Hrsg.], Günter Ramscheid Buch- und Offsetdruck, Bonn, S.5-19

LOMPSCHER, Katrin 2000: Stadtidee Dienstleistungen . Zum Zusammenhang von Stadtentwicklungsdiskurs und Dienstleistungsentwicklung in Berlin seit 1990, in: Scharenberg, Albert [Hrsg.]: Berlin . Global City oder Konkursmasse . Eine Zwischenbilanz zehn Jahre nach dem Mauerfall, Karl Dietz Verlag, Berlin, S.82-94

MATTHIESSEN, Ulf ; NUISSL, Henning 2002: Phasen der Suburbanisierung, in: Matthiessen, Ulf [Hrsg.]: An den Rändern der deutschen Hauptstadt . Suburbanisierungsprozesse, Milieubildungen und biographische Muster in der Metropolenregion Berlin-Brandenburg, Leske+Budrich, Opladen, S. 79-90

OSWALT, Philipp 2000: Berlin\_Stadt ohne Form . Strategien einer anderen Architektur, Prestel Verlag, München

Projektgruppe Leipzig 2002: Leipzig 2030 . Schrumpfung als Herausforderung und Chance, in: Schrumpfung, Stadt 2030 Infobrief Nr.6, Juni 2002, [www.newsletter.stadt2030.de/index6.htm](http://www.newsletter.stadt2030.de/index6.htm), 16.6.2003

REICHEL, Reiner 2002: Noch hilft der Fiskus beim Eigenheim, in: Handelsblatt, 14.11.2002

REULECKE, Jürgen 1985: Geschichte der Urbanisierung in Deutschland, Neue Historische Bibliothek, Wehler, Hans-Ulrich [Hrsg.], Suhrkamp Verlag

REUTHER, Iris 2002: Leitbilder für den Stadtumbau, in: Fachdokumentation zum Bundeswettbewerb „Stadtumbau Ost“, BMVBW/BBR, S.12-24, [www.baustadtum.de/StadtumbauOst\\_Leitbilder.pdf](http://www.baustadtum.de/StadtumbauOst_Leitbilder.pdf), 22.8.2003

RIBBE, Wolfgang; SCHMÄDEKE, Jürgen 1988: Kleine Berlin-Geschichte, Landeszentrale für politische Bildungsarbeit, Berlin

RICHTER, Uta 2002: Mahrzahn . erster Plattenbau wird Stockwerk für Stockwerk abgerissen, in: Berliner Morgenpost, 4.12.2002

RIETDORF, Werner 1996: Probleme der Transformation städtischen Lebens und Wohnens in kleinen und mittleren Städten der neuen Bundesländer, in: Häußermann, Hartmut; Neef, Rainer [Hrsg.]: Stadtentwicklung in Ostdeutschland . Soziale und räumliche Tendenzen, Westdeutscher Verlag, Opladen, S.305-324

RIETDORF, Werner; LIEBMANN, Heike; HALLER, Christoph 2001: Schrumpfende Städte - verlassene Großsiedlungen? . Stadtstrukturelle Bedeutung und Probleme von Großwohnsiedlungen, in: DISP 146, [http://disp.ethz.ch/pdf/146/146\\_1.pdf](http://disp.ethz.ch/pdf/146/146_1.pdf), 14.6.2003

Senator für Bau- und Wohnungswesen [Hrsg.] 1980: Stadtidee und Stadtgestalt: Beispiel Berlin . 7 Aufsätze von Engel, Helmut; Dahlaus, Jürgen; Düttmann, Werner; Günther, Alfred; Kühne, Günther; Müller, Hans; Schnedler, Henrik; Schneider, Rolf Ludwig, Archibook, Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 1997: Planwerk Innenstadt Berlin . ein erster Entwurf, Kulturbuch Verlag, Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000: Bevölkerungsprognose für Berlin 1998-2015 . Entwicklung der Bevölkerung in Berlin und in den Bezirken, Kulturbuch Verlag, Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2001/2002: Ergebnisse und Handlungsempfehlungen der Leerstandsdiskussion

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a: Berliner Wohnungsmarktbericht 2002 . Der Berliner Wohnungsmarkt - Entwicklungen und Strukturen 1991 bis 2000

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002b: Zuarbeiten für den Wohnungspolitischen Nachmittag der SPD am 6.9.2002 sowie für die Berliner Immobiliendialoge am 7.11.2002

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c: Berliner Pläne 1862-1994

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002/2003: Das Hafenkonzep Berlin . Planung, Entwicklung und Ressourcen, Decker und Dietsche, Berlin

SIEVERTS, Thomas 1999: Zwischenstadt . Zwischen Ort und Welt - Raum und Zeit - Stadt und Land, 3. Auflage, Birkhäuser, Basel

STIMMANN, Hans 2001: Das Gedächtnis der europäischen Stadt, in: Stimmann, Hans [Hrsg.]: Von der Architektur- zur Stadtdebatte . Die Diskussion um das Planwerk Innenstadt, Verlagshaus Braun, S.11-28

[www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de)

[www.blc.berlin.de](http://www.blc.berlin.de)

TIEFENSEE, Wolfgang 2003: Stadtentwicklung zwischen Schrumpfung und Wachstum, in: Aus Politik und Zeitgeschichte, bpb: Beilage zur Wochenzeitung „Das Parlament“, 7.7.2003, S.3-6

[www.fuckparade.de](http://www.fuckparade.de)

[www.iba-emscher-park.de](http://www.iba-emscher-park.de)

WECHSELBERG, Carl 2000: Transformation und Peripherisierung . Die alte und neue Ökonomie Berlins, in: Scharenberg, Albert [Hrsg.]: Berlin . Global City oder Konkursmasse . Eine Zwischenbilanz zehn Jahre nach dem Mauerfall, Karl Dietz Verlag, Berlin, S.70-81

[www.leerstand-kunstvoll.de](http://www.leerstand-kunstvoll.de)

[www.netzwerkzeug.de](http://www.netzwerkzeug.de)

[www.regiosurf.net/geographie/blotevog/raumpl/geschichte.htm](http://www.regiosurf.net/geographie/blotevog/raumpl/geschichte.htm)

WILD, Reiner 2002: Voraussetzungen zum Erlass einer Kündigungsschutzklausel-Verordnung bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen,  
[www.berliner-mieterverein.de/recht/mieturteile/2002/02277.htm](http://www.berliner-mieterverein.de/recht/mieturteile/2002/02277.htm),  
10.8.2003

[www.shrinkingcities.com](http://www.shrinkingcities.com)

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

[www.wasserstadt.de](http://www.wasserstadt.de)

WILFERT-DEMIROV, Petra 2003a: Telefonat 18.6.2003,  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung IV A 72

WILFERT-DEMIROV, Petra 2003b: e-mail 19.8.2003,  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung IV A 72

**Abbildungsverzeichnis**

Abb.1, 6-9, 11-14, 16, 17, 19-22, 24-28, 31, 32, 34, 35, 45, 67, 68, 95, 96, 134, 137, 140, 142, 144, 146, 149: eigene Fotografie

Abb.2, 3: [www.math.hu-berlin.de/~ddamm/marzahn/hochhaus/](http://www.math.hu-berlin.de/~ddamm/marzahn/hochhaus/), 17.10.2003

Abb.4, 5: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002a

Abb.10, 15, 18, 23, 29, 33, 40, 41 (nach [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)), 53 (nach Bodenschatz 1995), 54 + 56 + 57 (nach [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)), 62 (nach Reuther 2002), 101 (nach Krätke; Borst 2000), 103-106, 107 (nach DIFU [Hrsg.] 1993), 112, 113, 116-118, 120-123, 126, 131-133, 135, 136, 138, 139, 141, 143, 145, 147, 148, 150-152, 154: eigene Grafik

Abb.30, 44, 65, 66, 69-75, 77, 88, 124, 127, 128: Oswalt 2000

Abb.36, 37, 42, 46-52, 55, 93, 94, 109, 110, 115, 130: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Abb.38: Häußermann; Kapphan 2002

Abb.39: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000

Abb.43, 79, 82-84, 87: Bodenschatz 1995

Abb.58: Haller 2000

Abb.59: [www.michaelkneffel.de/ruhrgebiet.htm](http://www.michaelkneffel.de/ruhrgebiet.htm), 13.10.2003

Abb.60: [www.berlin-office.de](http://www.berlin-office.de), 18.10.2003

Abb.61: [www.dpzl.de/progr-klein.pdf](http://www.dpzl.de/progr-klein.pdf), 13.10.2003

Abb.63, 64, 129: <http://freespace.virgin.net/robert.holloway/anarch.html>, 10.8.2003

Abb.76, 114: Ribbe; Schmädeke 1988

Abb.78, 89, 91,92: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2002c

Abb.80, 81, 90: Senator für Bau- und Wohnungswesen [Hrsg.] 1980

Abb.85, 86: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 1997

Abb.97-100, 108, 111, 125: eigenes Archiv

Abb.102: <http://zope.verwaltung.uni-mainz.de/presse/bilder/2wifor>, 18.10.2003

Abb.119: Reuther 2002

Abb.153: [www.shrinkingcities.com](http://www.shrinkingcities.com), 16.6.2003