

Humboldt-Universität zu Berlin  
Philosophische Fakultät III  
Institut für Sozialwissenschaften  
PJ: Großsiedlungen Ost: Vom bevorzugenden  
Zum benachteiligten und benachteiligten  
Wohngebiet?  
Projektleiterin: Dr. Christine Hannemann

WS 2000/ 2001; SS 2001

## **Nachhaltige Stadtentwicklung als Erfolgsrezept für die Vitalisierung von Großwohnsiedlungen?**

Können Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung die  
Bevölkerungsstruktur der Großwohnsiedlung Hellersdorf stabilisieren?

---

### **Namen der Verfasser (AG A):**

Becker, Anne-Christin;

[e-M@il: anne-lars@freenet.de](mailto:anne-lars@freenet.de)

Karaciyani, Mari;

[e-M@il: mari.karaciyani@gmx.de](mailto:mari.karaciyani@gmx.de)

Koch Monika;

[e-M@il: h0444lcg@student.hu-berlin.de](mailto:h0444lcg@student.hu-berlin.de)

Rüscher, Michael;

[e-M@il: michael.ruescher@gmx.de](mailto:michael.ruescher@gmx.de)

Villnow, Jörn;

[e-M@il: joern.villnow@rz.hu-berlin.de](mailto:joern.villnow@rz.hu-berlin.de)

**AG A Nachhaltige Stadtentwicklung in Hellersdorf:**

Becker, Anne-Christin; Karacyan, Mari; Koch, Monika; Rüscher, Michael; Villnow, Jörn

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
Einleitung	5
1. Theorie	7
1.1 Nachhaltige Entwicklungen	7
1.1.1 Nachhaltige Stadtentwicklung	6
1.1.2 Ziele und Leitbilder der nachhaltigen Stadtentwicklung	7
1.2 Soziale Mischung, Sozialstruktur	9
1.3 Teilstrategien der nachhaltigen Stadtentwicklung - Freiraumgestaltung	11
1.3.1 Freiraumdifferenzierung	11
1.3.2 Beziehung Mensch - Umwelt	12
1.3.3 Beziehung Bewohner - Quartier	11
1.4. Teilstrategie der nachhaltigen Stadtentwicklung - Gebäudesanierung	13
1.4.1 Ressourceneinsparung (Wasser, Energie)	12
1.4.2 Materialverwendung	13
1.5 Teilstrategien der nachhaltigen Stadtentwicklung – Bürgerbeteiligung	14
1.5.1 Warum Bürgerbeteiligung?	14
1.5.2 Die rechtlichen Grundlagen der Bürgerbeteiligung	15
1.5.3 Ziele der Bürgerbeteiligung	15
1.5.4 Formen der Bürgerbeteiligung: Information und Partizipation	16
1.5.5 Beteiligungsstrategien	15
1.6 Leitstrategie der nachhaltigen Stadtentwicklung - Funktionsmischung	17
1.6.1 Zur Entwicklung	17
1.6.2 Ökologische Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung im Zusammenhang mit der Funktionsmischung	18

1.6.3	Soziale Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung im Zusammenhang mit der Funktionsmischung	18
2.	Vorstellung des Untersuchungsgebietes	19
2.1	Die Großwohnsiedlung Hellersdorf	19
2.2.	Das Kienberg-Viertel	20
3.	Methoden	20
	<b>Hauptteil</b>	24
4.	Auswertung	24
4.1	Bevölkerungsstruktur	24
4.2	Freiraumgestaltung	30
4.2.1	Das Quartierskonzept	30
4.2.2	Durchgeführte Maßnahmen im Kienberg-Viertel	32
4.2.3	Befragungsergebnisse: Experteninterviews	32
4.2.4	Befragungsergebnisse: Bewohnerbefragung	34
4.2.5	Fazit	36
4.3.	Gebäudesanierung	37
4.3.1	Die Sanierungsstrategie in der Großwohnsiedlung Hellersdorf	37
4.3.2	Durchgeführte Maßnahmen im Kienberg-Viertel	38
4.3.3	Befragungsergebnisse: Experteninterviews	39
4.3.4	Befragungsergebnisse: Bewohnerbefragung	41
4.3.5	Fazit	43
4.4	Bürgerbeteiligung	44
4.5	Funktionsmischung in Hellersdorf – Anspruch und Realität	50
4.5.1	“Urbane Zentren für die Großsiedlung” - Die Entwicklung der Funktion Einkauf	50
4.5.2	Die Bedeutung des Einkaufs für die HellersdorferInnen	51
4.5.3	Konkurrenzen im Einzelhandel – Experten über den Einkauf in Hellersdorf	51

4.5.4	Die Hellersdorfer Versorgung - Fazit	52
4.6	Arbeiten und Wohnen an einem Ort – geht das?	53
4.6.1	Zwischen Anspruch und Realität – Arbeiten und Wohnen in Hellersdorf	54
4.6.2	Macht eine Funktionsmischung überhaupt Sinn? - Fazit	55
	Schlussbemerkung	57
	Literaturverzeichnis	59
	Abbildungsverzeichnis	62
	Tabellenverzeichnis	62

## Einleitung

Die Arbeitsgruppe "Nachhaltige Stadtentwicklung" im Rahmen des Projektseminars "Großsiedlungen Ost: Vom bevorzugten und bevorzugenden zum benachteiligten und benachteiligenden Wohngebiet?", bestehend aus Anne-Christin Becker, Mari Karaciyar, Monika Koch, Michael Rüscher und Jörn Villnow beschäftigte sich mit der Wirksamkeit der nachhaltigen Stadtentwicklung in einem ausgewählten Stadtteil Hellersdorfs.

Der Begriff der **Nachhaltigkeit** ist seit den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts zum festen Bestandteil der politischen Diskussion geworden. Dieses neue Leitbild hat auch einen zunehmenden Einfluss auf den Bereich der Stadtentwicklung. Ein ebenso wichtiges Thema ist seit den 90er Jahren nach der Wende innerhalb des stadtsoziologischen Diskurses die Problematik, wie mit den bestehenden Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland umzugehen ist. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand ist der Wohnungsanteil in Großwohnsiedlungen mit industrieller Bauweise in Ostdeutschland bedeutend höher als in Westdeutschland. Die häufig prognostizierte Entwicklung dieser Siedlungen zu sozialen Brennpunkten würde daher sehr viele Städte und große Bevölkerungsgruppen betreffen. Aus der Perspektive der Stadtentwicklung besteht daher die Notwendigkeit, sowohl nachhaltig zu agieren als auch den Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland besondere Beachtung zu widmen.

Eine wesentliche Forderung des Nachhaltigkeitsanspruches bei der Stadtentwicklung ist, dass soziale Segregation (vgl. IRS 1997, S.20ff) vermieden wird bzw. eine sozial durchmischte Sozialstruktur erreicht wird. Wegen dieses Zieles ergibt sich daraus folgende Forschungsfrage: "Können Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung die Bevölkerungsstruktur der Großwohnsiedlung Hellersdorf stabilisieren?"

Als zu untersuchende Großwohnsiedlung entschieden wir uns für Hellersdorf, denn hier sollten die unternommenen Maßnahmen ganz explizit an der Nachhaltigkeit ausgerichtet werden. Seit 1992 wurden im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) Maßnahmen zur "Fertigstellung der Großsiedlung unter ökologischen Aspekten" durchgeführt, im Jahre 2000 war Hellersdorf Expo- Projekt zur Thematik "Nachhaltige Weiterentwicklung einer Großsiedlung". Zur Eingrenzung des Forschungsfeldes entschieden wir uns für das Kienbergviertel. Das Gebiet an der Ortsteilrandlage mit dem Image Natur (vgl. Kap.2) ist für unsere Untersuchung interessant, weil es das erste fertig sanierte Quartier in Hellersdorf ist. Demzufolge vermuteten wir dort die Wirkung der nachhaltigen

Stadtentwicklung auf den Zuzug bzw. den Verbleib von Bewohnern am ehesten erforschen zu können.

Der vorliegende Abschlussbericht gliedert sich in einen theoretischen und einen praktischen Teil. Im ersten Teil werden die Ergebnisse der theoretischen Auseinandersetzung mit dem Thema der Nachhaltigkeit präsentiert. Eingangs wird dabei der Begriff der Nachhaltigkeit näher erläutert. Gegenüber dem Leitbild der ökologischen Stadterneuerung umfasst die Nachhaltigkeit nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische und soziokulturelle Aspekte. Die Verknüpfung dieser drei Ebenen und deren praktische Umsetzung in der Stadtentwicklung erweist sich als aktuelle wissenschaftliche Forschungsgrundlage, die auch in diesem Bericht ausführlich dargestellt wird. Wie diese drei Ebenen in der Stadtentwicklung umgesetzt werden sollen, wird ebenfalls thematisiert.

Das sich daran anschließende Kapitel befasst sich mit den soziologischen Aspekten der Sozialstruktur und der sozialen Mischung. Es wird aufgezeigt, wie sich in ostdeutschen Großwohnsiedlungen die Bevölkerungsstruktur vor und nach der Wende entwickelt hat und welche Indikatoren für die Untersuchung wichtig sind. Erläutert wird, welche positiven Auswirkungen eine heterogene Bevölkerungsstruktur hat und wie realistisch die gegenwärtigen politisch-gesellschaftlichen Rahmenbedingungen eingeschätzt werden, eine solche zu erreichen. Abschließend werden die theoretischen Grundlagen der Strategien Freiraumgestaltung, Gebäudesanierung, Funktionsmischung und Bürgerbeteiligung dargestellt, weil anhand dieser im Hauptteil der Forschungsarbeit untersucht wurde, wie sich der Nachhaltigkeitsanspruch auf der Quartiersebene konkret umsetzen lässt. Operationalisiert wurde dies in erster Linie durch Bewohnerbefragungen. Sie sollten die Wichtigkeit realisierter Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung für ihren Zuzug bzw. dem Verbleib in der Großwohnsiedlung bewerten. Um die Einschätzungen aus einer weiteren Perspektive zu betrachten, wurden Experten zur selben Thematik befragt.

Anschließend werden die Erhebungen ausgewertet und deren Ergebnisse bewertet. Es wird sich zeigen, dass die Bewohner einige Maßnahmen als wichtig für ihren Zuzug bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung ansehen. Allerdings zeigt sich auch, dass von der Nachhaltigkeit unabhängige Charakteristika, wie Miete oder Lage als mind. ebenso wichtig bewertet werden.

## 1. Theorie

### 1.1 Nachhaltige Entwicklungen

Der Begriff der “nachhaltigen Entwicklung” setzte sich nach der Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro durch.

Die HABITAT II Konferenz von 1996 erklärte, dass die wirtschaftliche Entwicklung und der Umweltschutz als Bestandteile der nachhaltigen Entwicklung, gegenseitig voneinander abhängig sind.

Eine dauerhafte und damit nachhaltige Entwicklung ist auf die Bedürfnisse der Gegenwart ausgerichtet, ohne zu riskieren, dass künftige Generationen ihre eigenen Bedürfnisse nicht mehr befriedigen können. (Hauff, Volker 1987, In: IRS Materialien: 16.) Das bedeutet, dass die Interessen der Generationen miteinander verbunden werden sollen. (Brundland- Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung, 1987 In: IRS Materialien: 16.)

Die nachhaltige Nutzung der Umwelt bedeutet demzufolge den Erhalt des natürlichen Kapitals zu sichern. Die Verbrauchsrate der erneuerbaren Rohstoff-, Wasser- und Energieressourcen darf nicht höher sein, als die Neubildungsrate. Nicht-erneuerbare Ressourcen dürfen nicht schneller verbraucht werden, als sie durch dauerhafte, erneuerbare Ressourcen ersetzt werden können. Nachhaltige Umweltnutzung heißt, dass die Schadstoffemission nicht größer sein darf, als die Fähigkeit der Luft, des Wassers und des Bodens, diese Schadstoffe zu binden. (Vgl. Die europäische Kampagne zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden 1994 In: IRS Materialien: 16.)

Bezogen auf eine Gemeinde bzw. Siedlung heißt das, dass sich diese nachhaltig entwickelt, wenn allen Bewohnern eine Grunddaseinsvorsorge in umweltbezogener, wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht gewährt wird, ohne dabei die Lebensfähigkeit der natürlichen Systeme der Umwelt zu bedrohen, da diese die Basis allen Lebens darstellen. (Exekutiv-Ausschuss des Deutschen Nationalkomitees Habitat II 1996 In: IRS Materialien: 16.)

Der Idealfall ist, dass nur ganzheitliche Ansätze, die die Integration von ökologischen, sozialen und ökonomischen Belangen beachten, Anwendung finden.

Ökonomische, soziale und ökologische Entwicklungen dürfen nicht einzeln betrachtet werden, da sie sich auf diese Weise gegeneinander entwickeln. Erst in ihrer Gesamtheit können sie die menschliche Entwicklung auf Dauer sichern.

#### 1.1.1 Nachhaltige Stadtentwicklung

Nachhaltige Stadtentwicklung wird möglich durch die dauerhafte Reproduktionsfähigkeit der Stadt, durch die Integration ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Aspekte.

Sie dient der Umweltvorsorge und reicht über technische Lösungen der Umweltprobleme hinaus, denn sie verlangt nach Veränderung der städtischen Lebens-, Arbeits-, und

Konsumweisen, die die Ursache vieler ökologischer Probleme sind. Die nachhaltige Stadtentwicklung hat die gemeinschaftliche Konflikt- und Problemlösung zum Ziel und setzt deshalb die Zusammenarbeit aller städtischen Akteure voraus.

Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung verlangt nach Strategien der Vermeidung von Verkehrs-, und Umweltproblemen, von Grundwasserbelastungen und unnötigem Freiraumverbrauch.

### **1.1.2 Ziele und Leitbilder der nachhaltigen Stadtentwicklung**

Die Naturressourcen sollen bewusst und sparsam benutzt werden. Dieser stofflich-energetische Aspekt als eines der wichtigsten Leitbilder der nachhaltigen Stadtentwicklung bezieht sich im Besonderen auf die Ausrichtung des Verbrauchs nichtregenerierbarer Ressourcen und deren Ersetzung durch regenerierbare Ressourcen. Die Verbrauchsrate von erneuerbaren Rohstoff-, Wasser-, und Energieressourcen darf nicht höher sein als die Neubildungsrate.

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist außerdem die bauliche Situation bedeutsam. Aus dem zunehmenden Verstädterungsprozess folgt die Ausdehnung der Siedlungsfläche in das weitere Umland der Agglomeration. Die erhöhte Flächeninanspruchnahme ist verbunden mit dem Rückgang der naturnahen Flächen und der Zersiedlung des Umlandes. Die einzelnen Standorte für Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholung entfernen sich zunehmend, sodass separierte "monofunktionale Nutzungseinheiten" (Materialien des IRS: Grundzüge einer nachhaltigen Siedlungsstruktur- und Stadtentwicklung in den neuen Ländern, Erkner 1997: 13) v.a. am Stadtrand entstehen.

Diese Suburbanisierung stellt aufgrund der negativen Auswirkungen auf Ökologie, Wirtschaft und die sozialen Aspekte eine Fehlentwicklung der Siedlungsstruktur dar, da sie in Bezug auf die Ökologie, die Wirtschaft und soziale Aspekte negative Auswirkungen hat, in deren Folge die Verkehrsbelastungen und die Abwanderung ins Umland weiter anwachsen, wenn neue Leitbilder der Siedlungsstruktur nach kompakten, dichten und gemischten Siedlungsstrukturen keine Durchsetzung erfahren.

Den Vorrang hat die Innenentwicklung der Stadt, wobei die Verdichtung einer Zersiedlung des Umlandes entgegenwirken soll. Dabei müssen umweltgerechte, städtische Produktions-, Konsum- und Lebensweisen entwickelt werden. Der Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs kann unter sozioökonomischer Sicht einen wichtigen siedlungsstrukturellen Beitrag zur Vermeidung von privatem Autoverkehr leisten.

Die verschiedenen Funktionen der Stadt (Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholen) sollen in Hinblick auf alle Stadtteile gemischt werden und ebenso die soziale Mischung unterschiedlicher Schichten, Haushaltstypen und Lebensstile in einem Quartier umfassen. Der sogenannte Verflechtungsaspekt soll der räumlichen Funktionstrennung und der sozialen Segregation entgegenwirken. Die einzelnen Stadtteilzentren innerhalb der Großstadt sollen so aufgewertet und gestärkt werden, dass es zur Polyzentralität innerhalb der Stadt kommt.



Durch die drei Ziele der Dichte, Mischung und Polyzentralität wird die kompakte Stadt angestrebt, die im Idealfall fußgänger- und fahrradfreundlich sowie energie- und flächensparend sein soll. Die räumliche Nähe garantiert nicht, dass der Einzelne in der Nähe des Arbeitsplatzes arbeitet und alle Geschäfte in seiner unmittelbaren Nähe liegen. Die soziale Wirklichkeit kann durch das Erleben der "erzwungenen Mobilität" (IRS Materialien: 32.) beschrieben werden, die durch den Wunsch des immer häufigeren und weiteren Reisens geprägt ist und sich die Bewohner nicht in den Freiräumen des Wohngebiets erholen.

Bei der Diskussion um die nachhaltige Stadtentwicklung lassen sich stadtfeindliche und stadtfreundliche Positionen unterscheiden. Der Ansicht, dass die Stadt nicht als "nachhaltig" gehalten wird, da sie vom Umland abhängig ist, steht die Meinung gegenüber, dass die Stadt besonders ressourcenintensiv ist, da sie vielen Menschen Leben auf kleinem Raum ermöglicht.

Nachhaltige Konzepte müssen demzufolge die sozioökonomische Ursachen vieler ökologischer Probleme der Städte berücksichtigen und daraus folgend auf die Veränderung bestimmter Arbeits- und Lebensweisen hin wirken. Das größte Problem der Städte bleibt ihr enormer Flächenverbrauch, der seine sozialen Ursachen im Individualisierungsprozess und der Verkleinerung der Haushalte hat.

Kooperative Stadt-Umland-Beziehungen sind wichtig, da die Stadt von den natürlichen Ressourcen des Umlandes lebt. Sie ist u.a. angewiesen auf Trinkwasser aus dem Umland sowie den Klimaaustausch und die Naherholung.

Aus den Leitbildern der nachhaltigen Stadtentwicklung Verdichtung, Mischung und Polyzentralität sind folgende kommunale Handlungsfelder für eine nachhaltige Entwicklung abzuleiten.

Der gewissenhafte Umgang mit den Ressourcen (Boden- und Wasserschutz, die Einsparung von Trinkwasser und Energie, der Immissionsschutz, die Stadtklimaverbesserung und der Natur- und Landschaftsschutz) ist dringend notwendig. In der Stadtentwicklungsplanung ist die bestandsorientierte Erneuerung dicht bebauter Stadtquartiere, die Verdichtung bestehender Siedlungen, die Wiedernutzung gewerblich-industrieller Brachflächen, die Vitalisierung von Großwohnsiedlungen, die Innenstadtstärkung und die Stadterweiterung durch dichte und gemischte Siedlungen zu forcieren.

Mit flächensparendem und ökologischem Bauen sowie umweltverträglichen Verkehrssystemen kann eine ausgewogene Umweltstruktur erreicht werden.

Besonders stadtreionale Siedlungskonzepte sind bei der Zusammenarbeit von Stadt und Umland wichtig, dies schließt die stadtreionale Freiraumplanung, die Verkehrsplanung, die Ver- und Entsorgung und die Förderung regionaler Entwicklungstendenzen ein.

## **1.2 Soziale Mischung, Sozialstruktur**

Nachhaltige Stadtentwicklung beinhaltet auch das Leitbild der sozialen Mischung, das heißt

Bewohner unterschiedlicher Einkommensklassen, unterschiedliche Haushaltstypen und Lebensstile (vgl. Rietdorf 1997: 11).

In den alten Bundesländern entwickelte sich die Bewohnerstruktur in Neubausiedlungen mitunter zu sozialen Brennpunkten, Stadtquartieren mit einer Konzentration von sozial Benachteiligten. In den Bezirken der DDR war die Bevölkerung zwar im gesamtstädtischen Kontext segregiert (vgl. Arbeitsgruppe "Segregation"), aber hinsichtlich der sozialen Mischung der Bewohner heterogener als in der damaligen BRD (vgl. Deutscher Bundestag: 65). An den Stadträndern vieler Städte wurde eine relative soziale Gleichheit verwirklicht und die Wohnverhältnisse vereinheitlicht, wobei allerdings soziale Ungleichheiten im Vergleich zu den vernachlässigten Altbauten der Innenstädte erhalten blieben (vgl. von Saldern 2000: 85).

Die Erstbeziehergeneration setzte sich fast ausschließlich aus jungen Familien mit kleinen Kindern zusammen. Damit ergeben sich demographische Wellen, die sogenannten "Kinder-" und "Elterngipfel" (vgl. BMBau 1994: 65). Daraus resultiert eine starke Abhängigkeit der Altersstruktur der Bewohner vom Zeitpunkt der Erstbelegung. Seit 1990 vollzieht sich ein Transformationsprozess in vielen Bereichen der Ökonomie und Gesellschaft, so dass ein Wertewandel mancher Wohngebiete die Folge ist. So vollziehen sich auch in vielen Großwohnsiedlungen z.T. erhebliche demographische Veränderungen und sozialökonomische Umbrüche. Erwartete, höhere Fluktuationsraten können auch eine starke Abnahme der sozialen Gruppe der Besserverdienenden bedeuten und somit zu negativen Segregationsprozessen führen. Die Großwohnsiedlungen der neuen Bundesländer könnten somit ähnliche soziale Problemgebiete werden wie viele in den alten Bundesländern. Eine sozial selektive Wanderung kann als ein Indikator für die soziale Entmischung herangezogen werden, so wie die Wohndauer ein Indikator für die Stabilität von Wohngebieten darstellt (vgl. Franz 2000: 170; Herlyn 1994: 84). Rietdorf (1997: 13) gibt an, dass eine gemischte Sozialstruktur für den langfristigen Erhalt von Großwohnsiedlungen wichtig ist. Erst durch diese sei eine Stabilisierung möglich. Eine gemischte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bietet wichtige Vorteile für das Funktionieren eines Stadtquartiers. So trägt sie zur Herausbildung vielfältiger Wohnmilieus bei "und eröffnet Chancen für den Erfahrungsaustausch und für gegenseitige Hilfen zwischen Angehörigen unterschiedlicher Erfahrungswelten" (BMBau, 1994: 97). Darüber hinaus biete sie eine effizientere und verstetigte Auslastung der Infrastruktur, der Wohnungen und der Versorgungseinrichtungen. Die Unterstützung des Erhalts einer heterogenen Bevölkerungsstruktur wird auch hier als ein übergeordnetes Ziel formuliert. Allerdings fehlt eine Prognose über die Wahrscheinlichkeit, dieses Ziel auch wirklich erreichen zu können. Alicia Kahl (in BmVbw: 110) kommt zumindest für Leipzig-Grünau zu dem Schluss, dass die erwünschte Beibehaltung der relativ günstigen Bewohnerstruktur aus Vorwendezeiten illusorisch ist, "der Wegzug von sozial Stärkeren im Alter von 35-45 sei nicht zu verhindern", meint sie. Auch in Hellersdorf werden Abwanderungen von bis zu 20% in den nächsten Jahren erwartet (Rietdorf 1997: 13). Wegen eines allgemeinen Angebotsüberhangs an Wohnungen in den neuen Bundesländern und sich

zum Teil kumulierenden Wohnungsleerständen, die wiederum einen Attraktivitätsverlust nach sich ziehen, sind die Rahmenbedingungen für Plattenbausiedlungen derzeit ungünstig. Eine Abwertungsspirale könnte sich in Gänge setzen und eine weitere soziale Entmischung induzieren (vgl. Franz 2000: 171; Herlyn 1994: 25). Von vielen Seiten werden daher Maßnahmen gefordert, die zum einen die bestehende Wohnbevölkerung im Quartier zu halten und weitere zum Zuzug bewegen sollen. Wegen der Alterung der Bevölkerung in Großwohnsiedlungen – demographische Wellen – wird hinsichtlich der Wohnform des betreutes Wohnens, ein verändertes Wohnangebot verlangt (vgl. BMBau 1994: 71).

Nachhaltigkeit meint auch eine ausgewogene Bewohnerstruktur, eine soziale gemischte Bevölkerung. Wegen vielfältiger Einflussfaktoren auf die soziale Stabilität der Bewohner – zum Beispiel Charakteristika des Stadtteils als auch von benachbarten Quartieren und der allgemeinen sozioökonomischen Situation – können keine allgemeingültigen Zahlen über die ideale Zusammensetzung einer Bewohnerschaft getroffen werden. So lassen sich in der Literatur auch nur allgemeine Aussagen finden. Es ist aber möglich, einen Umkehrschluss zu wagen und zu behaupten, dass die Bewohnerschaft zu einer sozial stabilen tendiert, wenn sie keine Anzeichen eines sozialen Brennpunktes aufweisen. Dieses impliziert den Grad sozialer Segregation, welcher von der Arbeitsgruppe “Segregation” ausführlich dargelegt wird. Es sei deswegen auf den Teilbericht dieser Arbeitsgruppe hingewiesen.

### **1.3 Teilstrategien der nachhaltigen Stadtentwicklung - Freiraumgestaltung**

#### **1.3.1 Freiraumdifferenzierung**

Unter Freiraum wird die “Gesamtheit der unbebauten Flächen in einer Siedlung bzw. in einem Stadtquartier” (Spitthöver 1998: 43) verstanden. Eine Differenzierung erfolgt im Hinblick auf die Benutzbarkeit. Neben privat nutzbaren Freiräumen (unter anderem Mietergärten, Loggien) gibt es gemeinschaftlich nutzbare Freiräume, die einer begrenzten, überschaubaren Bewohnerschaft zugeordnet sind (zum Beispiel ein innen liegender Hof eines Baublockes) und öffentlich nutzbare Freiräume, die uneingeschränkt für alle zugänglich sind (unter anderem Straßen, Plätze, Parkanlagen) (Spitthöver 1998: 44). In herkömmlichen Siedlungen sind Freiräume oft wenig differenziert: In Eigenheimgebieten dominieren Privatflächen, im Mietgeschosswohnungsbau herrschen gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen vor. Um dem Anspruch der Nachhaltigkeit zu genügen, sollte aber eine Mischung der drei Freiraumtypen angestrebt werden (Spitthöver 1998: 44). Feingliedrige Freiräume, die sich gegenseitig durchdringen, bieten ein hohe Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. Da das ein Nebeneinander von verschiedenen sozialen Gruppen ermöglicht, ist dies eine Maßnahme, um soziale Segregation zu vermindern.

### 1.3.2 Beziehung Mensch - Umwelt

Nachhaltige Freiflächengestaltung darf nicht nur rein technische Parameter wie Versiegelungsgrad oder Materialverwendung beachten, sondern muss immer auch Aspekte der Mensch-Umwelt-Beziehung in die Planung integrieren. Die Humanethologie (Wissenschaft vom menschlichen Verhalten) geht davon aus, dass der Mensch im Prozess der Evolution Verhaltenskonstanten erworben hat, die auch für die Freiraumgestaltung relevant sind (Hahn 1992: 75f). So muss beispielsweise die Neigung zur Bildung von altersgleichen Gruppen in Begegnungszonen umgesetzt werden, in denen die verschiedenen Bevölkerungsgruppen ihre jeweiligen Bedürfnisse ausleben können.

Zwingend notwendig ist, dass die Bewohner in ihrem Wohnumfeld mit Natur in Berührung kommen, dass sie Zugang zu Pflanzen, Tieren, Gewässer haben. Die Natur mit ihren Kreisläufen muss für den Menschen wieder erfahrbar sein, auch um das Verantwortungsbewusstsein der Umwelt gegenüber zu fördern (Hahn 1992: 82).

### 1.3.3 Beziehung Bewohner - Quartier

Wichtiges Ziel der Freiraumgestaltung muss es sein, den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, sich in und an ihrem Quartier zu orientieren, sich mit dem Quartier zu identifizieren. Ein Quartier muss ein überschaubares Gebiet sein, muss von anderen Quartieren, z.B. durch ein einprägsames Erscheinungsbild oder durch klare Quartiersgrenzen, unterscheidbar sein.

Orientierung kann ermöglicht werden, indem bauliche Maßnahmen eine "nachvollziehbare Beziehung zum natürlichen Umfeld und zur Geschichte des Ortes in kulturhistorischem Sinne" (Hahn 1992: 86) herstellen, d.h., dass sich Architektur am "genius loci" (Geist des Ortes) ausrichten sollte. In naturräumlicher Hinsicht kann den Bewohnern so eine Beziehung zum geographischen, klimatischen und geomorphologischen Umfeld, zur ortcharakteristischen Flora und Fauna ermöglicht werden. Die Anordnung von Straßen, Freiflächen und Gebäuden, die Festlegung von Gebäudeform und -höhe sowie die Verwendung von Pflanzen müssen im Zusammenhang zum Wohnumfeld erfolgen. In kulturhistorischer Hinsicht sollen bauliche Maßnahmen auf die Geschichte des Ortes Bezug nehmen (Hahn 1992: 86).

Besonders in Großsiedlungen mit den sich oft wiederholenden standardisierten Bauformen erschwert die Monotonie sowohl eine Orientierung im als auch eine Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier. Ein weiterer Ansatz, um Orientierungsmöglichkeiten zu schaffen, ist das Anwenden des Konzeptes der "Heterotope" (= andere Orte). Die durch bauliche "Einheitlichkeit abgestumpften Sinne" (Schäffler Schütz 1995: 28) sollen angeregt und erweitert werden mit Hilfe scharfer architektonischer Kontraste. Markante Punkte innerhalb eines Quartiers, sei es ein untypisch gestaltetes Gebäude, ein Teich oder ein Kunstwerk, sollen zum Blickfang werden, sollen einen Gedanken auslösen, aus dem erst Erinnerung und dann Orientierung erwächst (Schäffler Schütz S.1995: 34)

## **1.4. Teilstrategie der nachhaltigen Stadtentwicklung - Gebäudesanierung**

“Bei der Sanierung der Großsiedlungen besteht die wichtigste Schonung der Naturressourcen bereits darin, dass die vorhandenen Gebäude weiter genutzt und nicht durch neue ersetzt werden.” (IRS 1997: 107)

Das Kriterium für Nachhaltigkeit liegt letztendlich dann aber doch nicht nur darin, dass saniert wird, sondern auch, welche Einspareffekte bei Wasser und Energie erreicht werden, in welchem Maße Ressourcenkreisläufe beachtet werden und ob bei der Baustoffauswahl die Gesundheits- und Umweltverträglichkeit Berücksichtigung fand.

Aber selbst wenn die Maßnahmen an den neuesten Erkenntnissen des ökologischen Bauens ausgerichtet wurden, ist die Sanierung nur dann im Sinne der Nachhaltigkeit gelungen, wenn einkommensschwache Bewohnergruppen nicht durch sanierungsbedingte Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen und Wohngebieten vertrieben werden.

### **1.4.1 Ressourceneinsparung (Wasser, Energie)**

In einem herkömmlichen Haushalt in Deutschland verbraucht eine Person ca. 145 Liter Trinkwasser pro Tag, davon allerdings nur etwa 70 Liter für Tätigkeiten, bei denen ein Trinkwassereinsatz zwingend vorgeschrieben ist (u.a. Nahrungsaufnahme, Körperpflege, Geschirrspülen) (Kennedy 1998: 60). In nachhaltigen Siedlungen ist es daher v.a. das Ziel, zum einen Wasser jeglicher Qualität einzusparen und zum anderen Trinkwasser durch Betriebswasser, also gereinigtem Regen- und /oder Grauwasser, zu ersetzen. Grauwasser ist Abwasser, das weder Fäkalien noch Urin enthält und u.a. beim Geschirrspülen, Kleiderwaschen und bei der Körperpflege anfällt.

Die Wassereinsparung erfolgt üblicherweise durch wassersparende Armaturen und Haushaltsgeräte sowie durch Wasserspartoiletten (Standard: 6-Liter-Spülung mit Spartaste) (Kennedy 1998: 59).

Wird bei der Toilettenspülung Betriebswasser anstatt Trinkwasser verwendet, können bis zu 45 Liter Trinkwasser / Tag eingespart werden. Die für die Gartenbewässerung verwendeten ca. 60 Liter Trinkwasser pro m<sup>2</sup> im Jahr lassen sich ebenfalls durch Regenwasser ersetzen, das in Regenwassernutzungsanlagen angesammelt wurde (Kennedy 1998: 60). Die Nutzung von Regenwasser bringt nicht nur Einspareffekte beim Trinkwasser, sondern entlastet auch Kanalisation und Klärwerke. Die herkömmliche Abwasserklärung findet in zentralen Kläranlagen statt, die allerdings mit einem hohen Energie- und Ressourcenverbrauch einher geht. In nachhaltigen Siedlungen werden daher dezentrale Systeme und / oder naturnahe Klärverfahren angestrebt (Kennedy 1998: 70f).

Für die Reduzierung des Energiebedarfes stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Eines der größten Energieeinsparpotentiale liegt in der Gebäudebeheizung, deren Anteil am Gesamtenergieverbrauch Deutschlands ca. 35% beträgt (Schaper 1998: 85).

Mit passiver Solararchitektur sollen Wärmeverluste minimiert, Sonnenenergie-Gewinne maximiert werden. Die wichtigste und oft auch wirtschaftlichste Maßnahme ist die Wärmedämmung in den Bereichen Dach, Wand und Boden sowie der Einbau von Fenstern mit günstigen Energiebilanzen (Schaper 1998: 85f).

Bei der Nutzung regenerativer Energiequellen wie Solarstrahlung, Wind- und Wasserkraft, Biomasse und Geothermik ist die am häufigsten verwendete Form die aktive Solarenergienutzung. Mögliche Anwendungsformen hierbei sind u.a. die:

- solare Brauchwassererwärmung mittels Kollektoren,
- solaren Heizwärmesysteme mit Kollektoren (solare Nahwärme),
- photovoltaische Stromerzeugung mittels Solarzellen (Schaper 1998: 98).

### **1.4.2 Materialverwendung**

Bewertungskriterien einer nachhaltigen Materialauswahl sind Rohstoffsituation, Energieaufwand und Gesundheitsverhalten bei Herstellung, Einbau, Nutzung und Entsorgung der Materialien sowie die Wiederverwertbarkeit (Ebele, Haas 1998: 153).

Priorität bei der Ressourcenschonung hat die Abfallvermeidung, indem langlebige Materialien und Konstruktionen verwendet werden und indem Recycling zur Anwendung kommt. Zudem sollte die Verwendung nicht-recyclfähiger Baustoffe vermieden werden.

Die hochwertigste Recyclingstufe ist das Bauteil-Recycling, bei dem Produkte für den gleichen Zweck wiederverwendet oder für einen anderen Zweck weiter verwendet werden. Beim Baustoff-Recycling werden Grundstoffe wiederverwendet oder zu neuen Rohstoffen aufgearbeitet (Willkomm 1998: 135f). Um das Kriterium der Nachhaltigkeit zu erfüllen, muss vor dem Recyclingprozess sichergestellt werden, dass die zu recycelnden Baustoffe nicht umwelt- und gesundheitsbelastend sind.

## **1.5 Teilstrategien der nachhaltigen Stadtentwicklung – Bürgerbeteiligung**

### **1.5.1 Warum Bürgerbeteiligung?**

Politiker aller Parteien bekennen sich in der Regel sowohl zu einer bürgernahen und bürgerfreundlichen Verwaltungsarbeit, als auch zu einer aktiven Bürgerbeteiligung an Planungsentscheidungen. Um dies in der aktuellen Tagespolitik zur Wirklichkeit zu machen, werden vielfältige Regelungen und Maßnahmen getroffen, damit sich das Verhältnis zwischen Bürgern und Verwaltung durch mehr Information und Beratung verbessert und den Bürgern so mehr Mitwirkungsrechte an Planungsentscheidungen gesichert werden. Ziel ist es dabei, für alle Bürger in Berlin wertgleiche Lebensverhältnisse und ein Ausgleich von Versorgungsunterschieden in der Infrastruktur zu schaffen. Alle öffentlichen Planungen bedürfen einer langen Vorbereitungszeit und sind auf die Mitwirkung aller am Prozess beteiligten Akteure angewiesen. In diesem langwierigen und oftmals sehr schwerfälligen

Prozess unterschiedlicher Meinungen, Interessen und Konflikte müssen die betroffenen Bürger sich frühzeitig einschalten und ihre Vorstellungen darlegen können. In diesem politischen Prozess kann ermöglicht werden, dass die bestehende Möglichkeit eines demokratischen Partizipationsprozesses in der Praxis mit Leben erfüllt wird.

### **1.5.2 Die rechtlichen Grundlagen der Bürgerbeteiligung**

Alle öffentlichen wie privaten Baumaßnahmen bedürfen eine rechtlichen Grundlage, die in der Regel in der Bauleitplanung Berlins gegeben ist. Die Bauleitplanung regelt die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und umfasst den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Stadtgebiet die Bodennutzung der Grundstücke dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erhält genauere rechtsverbindliche Festsetzungen für die detaillierte Gestaltung der Einzelprojekte. §2 a der Bundesbaugesetzes (Beschleunigungsnovelle von 1977) verpflichtet die Gemeinden an einer erweiterten und vorgezogenen Bürgerbeteiligung, um eine frühzeitigen und weitgehenderen Einfluss- und Beteiligungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Zusammengefasst ergeben sich folgende Schritte für die Bürgerbeteiligung: a) an der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan), b) an der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). In Berlin ist der Senator für Bau- und Wohnungswesen für den Flächennutzungsplan und die Bezirksämter für den Bebauungsplan zuständig und demzufolge in Kooperation verantwortlich, ihren Bürgern ein geeignetes Angebot der Beteiligung zu bieten.

Für den Bürger ist entscheidend, dass er sich im politischen Alltag auf das Recht zur Beteiligung beruft und von den angebotenen Beteiligungsmöglichkeiten Gebrauch macht. (Borghorst 1980: 59ff)

### **1.5.3 Ziele der Bürgerbeteiligung**

Im wesentlichen verfolgt Bürgerbeteiligung drei Ziele: Erstens sollen Planungen demokratisch abgesichert werden, da dies ihre beste Legitimation ist (demokratischer Aspekt). Zweitens zielt der praktische Aspekt der Bürgerbeteiligung darauf ab, detaillierte Informationen über das Planungsvorhaben zu erhalten und sie mit den Betroffeneninteressen abzustimmen. Somit wird die Planung effizienter, Planungsfehler sowie nachträgliche Änderungen und die damit verbundene Kosten werden vermieden (ökonomischer Aspekt).

Drittens wird schließlich mit aktiver Teilnahme der Bewohner an das Erneuerungsgeschehen ihre Identifikation und Bindung an ihr Wohnquartier gestärkt und damit das Image der Großsiedlung verbessert (emanzipatorischer Aspekt). (Sperling 1999: 36)

### **1.5.4 Formen der Bürgerbeteiligung: Information und Partizipation**

Nach gesetzlichen Grundlagen müssen alle die mit der Durchführung des Erneuerungsprozesses im Zusammenhang stehenden relevanten Fragen und Entscheidungen transparent gemacht und öffentlich diskutiert werden. Der umfangreichen Information der Bewohner kommt dabei ein besonderer Stellenwert zu. Sie ist eine notwendige Voraussetzung, um das Interesse der Bewohner zur Mitarbeit und Entscheidungsfindung zu wecken. Bewohner sind Fachleute vor Ort, auf deren Expertenwissen, resultierend aus täglichen Erfahrungen, nicht verzichtet werden kann, wenn es darum geht Defizite und Mängel abzubauen oder bestehende Qualitäten zu bewahren, bzw. neue Entscheidungen einzuleiten. Jedoch eine Bürgerbeteiligung entsteht nicht von selbst. Ohne eine ausreichende Information und Hintergrundwissen können die Betroffenen meist nicht einschätzen, was sich in Zukunft verändern muss, was das für sie bedeuten wird und welche Vorstellung sie dazu haben. Bewohner sind keine homogene Gruppe mit gleich gelagerten Interessen. Sie haben auch keine eingeübte Strukturen für Entscheidungsfindungen, so wie beispielsweise Kommunen oder Wohnungsbaugesellschaften. Daher sind spezielle Beteiligungsangebote für die Bewohner von großer Bedeutung. (SPAS Gutachten 1985: 209)

### **1.5.5 Beteiligungsstrategien**

Das Spektrum der Formen, Verfahren, Methoden und Techniken der Bürgerbeteiligung ist vielfältig. In der praktischen Anwendung hängen die einzelnen Formen und Verfahren oftmals eng zusammen und werden auch parallel oder aufeinander aufbauend eingesetzt, um so eine langfristige und wirkungsvolle Beteiligung zu erreichen. Meistens sind es jedoch Informationsbroschüren oder Stadtteilzeitungen, die die Verwaltung ihren Bürgern zukommen lässt. Durchführung von Erörterungsveranstaltungen, Einrichtung von Beratungsstellen vor Ort, Zusammenschluss von Mietern als Mieterbeiräte oder als Bürgerinitiativen, sind weitere Strategien, welche die größte Effektivität versprechen. Ferner können die betroffenen Bewohner im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes eine Betroffenenvertretung wählen, die ihre Interessen bis zum Abschluss der Maßnahmen gegenüber der öffentlichen Verwaltung, vor parlamentarischen Gremien, vor den Eigentümern und in der Öffentlichkeit offiziell vertritt. Eine gemeinsame Interessenvertretung hat das Ziel, Konflikte und Interessenunterschiede rechtzeitig aufzuzeigen und eine frühzeitige Berücksichtigung der Vorschläge und der Einwände der Betroffenen zu ermöglichen. Die zuständigen Behörden und Träger müssen die Betroffenenvertretung über die wesentlichen Vorgänge der Planung und Durchführung der Maßnahmen unterrichten und auf Verlangen im Rahmen der rechtlichen Vorschriften, Akteneinsicht gewähren.

Eine Planung die langfristig die Wohn- und Lebensbedingungen der Bewohner des Gebietes verbessern soll, orientiert sich an den Bedürfnissen der Bewohner und findet ihren Ausdruck im Schlüsselbegriffen wie "Bürgerbeteiligung" und "Betroffeneninteresse". Die Inhalte dieser Stichworte werden sicherlich unterschiedlich begriffen. Unabhängig von der



unterschiedlichen Auffassung ist jedoch umstritten, dass eine Planung, die sich aus der Perspektive der Betroffenen denkt und realisiert, das Instrument ist, das am ehesten die Gewähr für die erfolgreiche Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung bietet. (SPAS Gutachten 1985: 208)

## **1.6 Leitstrategie der nachhaltigen Stadtentwicklung - Funktionsmischung**

Das Leitbild der nachhaltigen Stadtentwicklung enthält weitere Aspekte, die zu einer Stabilisierung der Bewohnerstruktur beitragen sollen. Diese sind die Schaffung ortnaher Arbeitsplätze, die Verbesserung des Angebots der Versorgungseinrichtungen im Bereich der Kultur und des Einzelhandels sowie die Schaffung von Erholungsflächen. Es handelt sich also um die städtischen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit. In der Strategie der Funktions- oder Nutzungsmischung wird versucht, diese Teilfunktionen der Stadt wieder zu verbinden. Dabei sind vor allem die Aspekte Ökologie und soziale Stabilität von Bedeutung.

Nach einer kurzen Einführung zur Entwicklung des Leitbildes nachhaltige Stadtentwicklung und weiterer ihr ähnlicher Leitbilder des Städtebaus werden diese beiden Aspekte dargestellt.

### **1.6.1 Zur Entwicklung**

In den sechziger Jahren kehrte man der aus der "Charta von Athen" hervorgegangenen Funktionstrennung, in der BRD umgesetzt im Leitbild der "gegliederten und aufgelockerten Stadt", den Rücken. Diesem "als stadtfreundlich, als flächenvergeudend und verkehrstreibend bezeichneten Prinzipien "Gliederung" und "Auflockerung" wurden Vorstellungen von "Urbanität durch Dichte" gegenübergestellt" (Arlt, Siedentop 1995: 27). Schon in den Siebzigern wurde Kritik an dieser Strategie laut und es "zeichnete sich eine Trendwende weg von Großprojekten "auf der grünen Wiese" und flächenhafte Großsanierung hin zur behutsamen Bestandspflege und Modernisierung von Altbeständen ab. Eng verbunden damit ist die Entdeckung der Stadt als Gegenstand ökologisch orientierter Handlungsweisen" (Arlt, Siedentop 1995: 27).

Die "kompakte Stadt" und die "Stadt der kurzen Wege" sind weitere städtische Leitbilder, die man vor dem Hintergrund der Funktionsmischung als Vorläufer der nachhaltigen Stadtentwicklung bezeichnen könnte. Jedoch standen hier nicht die ökologische Prämissen im Vordergrund. Diese treten erst verstärkt im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit und der nachhaltigen Stadtentwicklung auf. Aber auch die soziale Funktion muss gesehen werden. "Die Nähe des Heterogenen stellt eine "Soziodiversität" her, die die "Nischen" für eine Vielzahl unkonventioneller Lebensformen bietet – und zukünftige Lebensformen sind aus heutiger Sicht unkonventionell" (Feindt 1997: 43). Es spielen also soziale wie ökologische Aspekte eine Rolle.

### **1.6.2 Ökologische Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung im Zusammenhang mit der Funktionsmischung**

Möglichkeiten zur Minderung der Umweltbelastungen werden primär im Bereich der Verringerung des Individualverkehrs gesehen. Durch die Bereitstellung der verschiedenen Funktionen in Wohnnähe werden die Versorgungsfahrten minimiert. Im Idealfall erfolgt ein Umsteigen aufs Fahrrad oder der Weg wird zu Fuß zurückgelegt. Dies führt zu einer Reduzierung des Schadstoffaustausches, der CO<sub>2</sub> Emissionen und des Energieverbrauchs.

Des Weiteren wird der fortschreitenden Bodenversiegelung entgegengewirkt. Auch der Gewässerschutz profitiert.

Neben den direkt auf die Umwelt wirkenden Aspekten der Verkehrsverringerung gibt es auch indirekt Effekte auf den Menschen. Die zurückgehenden Luftbelastungen und die Lärmvermeidung haben positive Folgen auf den Gesundheitszustand der Bevölkerung in den Wohngebieten.

Ein weiterer Aspekt liegt darin, dass der zukünftigen Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird. Bei strikter raumordnerischen Regulierung von Bauvorhaben auf der Grünen Wiese (Eigenheimsiedlungen, Shoppingcenter etc.) wird die Siedlungsflächenausweitung beschränkt und die Zerstörung von Naturräumen verhindert.

### **1.6.3 Soziale Aspekte der nachhaltigen Stadtentwicklung im Zusammenhang mit der Funktionsmischung**

Eine Abkehr von monofunktionalen Wohngebieten und die Zuwendung hin zu funktionsgemischten Stadtteilen wirkt sich positiv auf dessen Attraktivität aus. Vor allem die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums, das neben der reinen Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auch Aufenthaltsqualität und identitätsstiftenden Charakter haben sollte, erweist sich als notwendig. Dies kann als "Beitrag zur Schaffung urbaner Strukturen in Großwohnsiedlungen" (Kurwan, 1997: 19), die ja aufgrund ihrer monostrukturierten, auf die Wohnfunktion konzentrierten und beschränkten Struktur hier erhebliche Defizite hatten und haben, verstanden werden. Daneben kann auch die Ansiedlung von Gewerbe in verschiedenen Formen (Gewerbeparks, Gewerbereihenhaus etc.) zu einer Behebung der Monotonie und einer Verbesserung der Lebensqualität beitragen. Diese müssen jedoch wohnverträglich sein. Als wohnverträglich gelten vor allem Dienstleistungsunternehmen. Die Entwicklungen im Bereich der Telekommunikationstechnik spielen dabei eine nicht unerhebliche Rolle. Heimarbeitsplätze und vernetzte Zweigbetriebe lassen den Faktor räumliche Nähe, zumindest im Bereich der Wirtschaft, schon heute in den Hintergrund treten. Ein weiterer Aspekt für die Attraktivitätssteigerung von Großwohnsiedlungen liegt im Bereich der Ausstattung mit Kultur- und Freizeiteinrichtungen.

Durch die Neuschaffung beziehungsweise den Ausbau dieser Funktionen ist eine Stabilisierung der Bewohnerstruktur zu erwarten. Außerdem wird so die in Folge des "sozialen Wandels (...) steigende Nachfrage nach Wohnstandorten in funktionsgemischten

Quartieren bzw. nach fußläufig erreichbaren Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen (...)" (Jessen 1995: 399) befriedigt. Diese ist vor allem auf die geänderten Anforderungen neuer Haushaltstypen (junge Berufstätige, Alleinerziehende etc.) zurückzuführen aber auch auf die zunehmende Anzahl der immobilen Bevölkerungsschichten (Ältere, Sozialhilfeempfänger etc).

## **2. Vorstellung des Untersuchungsgebietes**

### **2.1 Die Großwohnsiedlung Hellersdorf**

Der 1979 gefällte Beschluss des Berliner Magistrats, den ersten Wohnkomplex der späteren Großwohnsiedlung Hellersdorf zu bauen, fiel in eine Zeit, in der es zu einem Überdenken der Baupraxis von Großwohnsiedlungen kam. In den 80er Jahren wurden die Bemühungen verstärkt, die Plattenbauweise zu verändern. Diese Weiterentwicklungen "bestanden darin, den Bau von Hochhäusern ... zu Gunsten niedriger Gebäude aufzugeben und der Plattenbauweise mit Ecklösungen und variableren Dachformen sowie Nutzung des Erdgeschosses für Läden und Dienstleistungseinrichtungen eine neue Qualität zu geben." (WoGeHe 2000: 8) Die zwischen 1979 und 1989 fertiggestellten Wohngebiete der Großwohnsiedlung Hellersdorf unterschieden sich daher deutlich von denen anderer Großwohnsiedlungen der DDR, also auch vom benachbarten Marzahn.

Beim Bau der Großwohnsiedlung in Hellersdorf waren alle 15 Bezirke der DDR beteiligt gewesen. In der Regel wurde von einem Bezirks-Wohnungsbaukombinat ein Baufeld entworfen und gebaut. Da die einzelnen Baukombinate verschiedenen architektonische Elemente verwendeten, entstanden voneinander abgrenzbare städtebauliche Wohneinheiten.

Zwar waren zu Zeiten der Wende 1990 die geplanten Wohngebäude fertiggestellt, jedoch wiesen die Freiflächen gar keine oder nur eine ungenügende Gestaltung auf. Um der drohenden Abwertung der Siedlung und einem damit einhergehenden Wegzug der Bewohner zu begegnen, wurde es nötig, in der gesamten Großwohnsiedlung in kurzer Zeit sichtbare Maßnahmen an Gebäuden und Freiflächen vorzunehmen. Das von der Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner im Auftrag der Wohnungsbaugesellschaft WoGeHe entwickelte Quartierskonzept sollte als städtebauliche Rahmensetzung verhindern, dass unkoordinierte Gestaltungsansätze die vorhandenen Strukturen zerstören. Dieses Konzept "verfolgt sowohl die individuelle Gestaltung der sogenannten Quartiere als auch die Weiterentwicklung der Gesamtsiedlungsstruktur." (WoGeHe 2000: 22) Die Großwohnsiedlung wurde dazu in Anlehnung an die Baufelder in 18 verschiedene Quartiere untergliedert, denen jeweils ein Image zugeordnet wurde. Diese Zuordnung erfolgte in der Regel aufgrund der Lage des Quartiers im Siedlungsgefüge. 1994 erteilte die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen an

das Stadtbüro Hunger den Auftrag einer städtebaulichen Rahmenplanung, in die dann wesentliche Bestandteile des Quartierskonzeptes aufgenommen wurden.

Im Jahr 2000 war die Großwohnsiedlung Hellersdorf Expo-Projekt zum Thema “Nachhaltige Weiterentwicklung einer Großsiedlung”.

Die Hellersdorfer Großwohnsiedlung ist dem Typ nach eine metropolitane Siedlung, deren Zukunftschancen von verschiedenen Experten als optimistisch beurteilt werden (Hunger 1998: 179f)

Tab. 1: Statistische Daten der Großwohnsiedlung Hellersdorf

Gesamtfläche	810 ha
Einwohnerzahl (Stand: 31.12.1999)	86. 300
Anzahl Wohnungen	44. 380

*Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2000:1*

## 2.2. Das Kienberg-Viertel

Das Kienberg-Viertel befindet sich am westlichen Rand der Großwohnsiedlung Hellersdorf gegenüber dem Kienberg. Aufgrund der direkten Anbindung an das Wuhletal wurde dem Quartier das Image “Natur” zugeordnet.

“Im Rahmen der Quartiersplanung wurde aus dem Erfurter und dem Suhler Baufeld dieses neue Quartier Kienberg-Viertel definiert. Seine Abgrenzung fiel aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsstruktur der Baufelder, dem Fehlen einer klaren Zäsur im Norden sowie der trennenden mittig verlaufenden Hauptverkehrsstraße Eisenacher Straße relativ schwer.” (WoGeHe 2000: 85) Der Entschluss, diese beiden Baufelder zusammenzufassen, fiel letztlich aufgrund des gemeinsamen Quartierszentrums an der Gothaer Straße und aufgrund des hohen Anteils roter Fassadenflächen im ursprünglichen Bestand beider Gebiete.

Für die Weiterentwicklung des Quartiers wurde ein komplexes Quartiersverfahren durchgeführt, bei dem umfassende städtebauliche und künstlerische Verfahren, z.B. in Form von Gutachterverfahren, zur Anwendung kamen.

Als erste Baumaßnahme wurde im Suhler Baufeld von 1994 bis 1996 im Rahmen des Pilotprojektes “Ökologische Mustersanierung” ein Wohnblock (ca. 200 Wohnungen) weiterentwickelt. Zwischen 1995 und 1996 erfolgte in den restlichen Wohngebäuden des Suhler Baufeldes (ca. 1250 Wohnungen) ein Komplettsanierung, an die sich von 1997 bis 1998 die Gebäudesanierung des Erfurter Baufeldes (ca. 700 Wohnungen) anschloss.

Ein Ziel dieser Maßnahmen war es, die unterschiedliche Gebäudecharakteristik beider Baufelder als Qualität zu erhalten, aber auch verbindende Elemente zu integrieren. Mit der gleichzeitig vollzogenen Gestaltung der Außenanlagen sollte der Zusammenhang zwischen beiden Baufeldern betont werden.

Das Kienberg-Viertel ist das erste Quartier in Hellersdorf, in dem die WoGeHe die Sanierungs- und Gestaltungsarbeiten an Wohngebäuden und Außenanlagen vollständig abgeschlossen hat.

Tab. 2: Statistische Daten des Quartiers "Kienberg-Viertel"

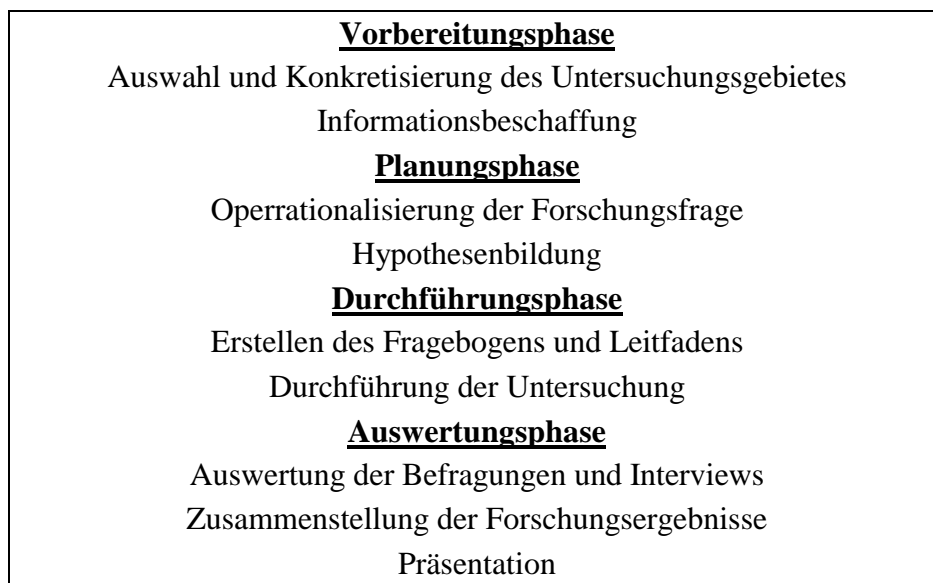
Grundstücke	11
Einwohnerzahl (Stand: 31.12.1999)	4.550
Anzahl Wohnungen	2.296

Quelle: WoGeHe 1998:12f

### 3. Methoden

Dieser Abschnitt soll einen Überblick über unsere Vorgehensweise bei der Untersuchung der Fragestellung und der angewendeten Methoden vermitteln. Er gliedert sich nach einzelnen Phasen der Untersuchung:

#### **Abb. 1: Ablauf der Untersuchung**



Quelle: eigene Darstellung

#### **Vorbereitungsphase:**

Zur Untersuchung der Fragestellung wurde ein Informationsgespräch geführt, das zu einer Konkretisierung und Eingrenzung des Untersuchungsgebietes beitrug. Als kompetenter Ansprechpartner stand der Gruppenleiter der Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf (WoGeHe) zur Verfügung.

Die Untersuchung konzentrierte sich auf die Großwohnsiedlung Hellersdorf in Berlin. Diese Wohnsiedlung sticht wegen zahlreicher Projekte, insbesondere im Zusammenhang mit der

nachhaltigen Stadtentwicklung heraus. Eine Untersuchung über die Wirksamkeit von Maßnahmen, die im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt wurden, bot sich hier an. Die Untersuchung wurde dabei auf ein Quartier, das Kienbergviertel eingegrenzt. Dieses Quartier schien deshalb sehr empfehlenswert, weil es das erste war in der Großwohnsiedlung, welches vollständig saniert wurde (vgl. WoGeHe 1998: 11). Es war anzunehmen, dass deswegen die Wirksamkeit bzgl. des Zuzugs oder Verbleibs von Bewohnern in diesem Quartier aufgrund durchgeführter – nachhaltiger – Maßnahmen am ehesten überprüft werden kann. Darüber hinaus wurde dem Kienbergviertel das Image Natur zugewiesen (vgl. Punkt 4.2.1). Das Konzept zur Sanierung der Großwohnsiedlung stand unter dem Leitbild einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit Fokus auf ökologische Aspekte.

Bewohner stehen im Spannungsfeld zwischen einem Mietermarkt auf dem Berliner Wohnungsmarkt, Tausenden geplanten Abrissen von Plattenbauwohnungen in den Neuen Bundesländern (vgl. aktuelle Berichte seit Aug. 2000) und zum Teil umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in ihren Wohngebieten. Sie sind es, die im Brennpunkt von Wohnungseigentümern und Maklern stehen. Aus diesen Grund soll in dieser Untersuchung die Wirkungsweise der nachhaltigen Stadtentwicklung auf die dortigen Bewohner genauer betrachtet werden. Von Interesse ist es, wie die durchgeführten Maßnahmen im Vergleich zu anderen, unabhängig von den Maßnahmen Charakteristika bewertet werden.

### **Planungsphase**

Die Untersuchung der Wirksamkeit erfordert Indikatoren, mit denen der Stellenwert messbar wird. Aus diesem Grund entwickelten wir ein Arbeitsmodell, in das wir die unserer Meinung nach den Stellenwert bestimmenden Faktoren aufnahmen. So setzt sich nachhaltige Stadtentwicklung aus den drei Säulen, Ökologie, Ökonomie und Soziales zusammen. Verschiedene Maßnahmen, die diesen Säulen zuzuordnen sind, wurden herausgegriffen. Dazu zählen z.B. ökologische Mustersanierung, Verbesserung von Versorgungseinrichtungen im Gebiet und Bürgerbeteiligung. Es wurde angenommen, dass sich weitere Einflussgrößen wie der Mietpreis, Wohndauer, Nähe zu Verwandten innerhalb der Großwohnsiedlung auf die Wichtigkeit für den Verbleib oder den Zuzug widerspiegeln würden.

Die aufgezeigte Theorie und Probleme des heutigen Wohnungsmarktes führten die Arbeitsgruppe zu konkreten Annahmen über die Wirksamkeit verschiedener Maßnahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung auf die Bewohner. Eingangs wurden bereits die beiden Forschungsfragen formuliert, die Überprüfung folgender Arbeitshypothesen sollte die Beantwortung der Forschungsfragen erleichtern.

1. *Die Umsetzung des Quartierskonzeptes hat zu einer erhöhten Identifikation der Bewohner mit ihrem Gebiet geführt.*
2. *Die Maßnahmen zur Gebäudesanierung haben zur Einsparung von Ressourcen, wie Wasser und Energie geführt.*

3. *Bewohner werden zunehmend als wichtige Akteure bei Veränderungsprozessen angesehen. Es wird angenommen, dass die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess dazu beiträgt, deren Identifikation mit dem Wohngebiet zu erhöhen und somit den Verbleib und Zuzug von Bewohnern zu fördern.*
4. *Die Versorgung der Bewohner im Gebiet ist ein wichtiger Punkt der nachhaltigen Stadtentwicklung. Deshalb lautet die vierte Arbeitshypothese, dass umfangreiche und gut erreichbare Nahversorgungseinrichtungen bei der Wohnortentscheidung der Bewohner einen hohen Stellenwert haben und damit die Bewohnerstruktur stabilisieren.*
5. *Bei der Umsetzung der Forderung nach einer Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen besteht in Hellersdorf ein erhebliches Defizit.*

### **Durchführungsphase**

Die aufgestellten Arbeitshypothesen und Fragen sollten durch verschiedene Arbeitsmethoden geklärt und verifiziert werden. Dafür bot sich die Methode einer Primärerhebung mittels eines standardisierten Fragebogens an und halbstandardisierte Interviews mit Experten. Als weiteres methodisches Mittel sollte eine Sekundäranalyse vorhandener Statistiken über die Großwohnsiedlung bzw. das Kienbergviertel herangezogen werden, um Veränderungen im zeitlichen Längsschnitt erkennen zu können.

Der Fragebogen besteht aus 16 Fragen. Diese teilen sich in geschlossene Fragen und offene Fragen auf. Offene Fragen wurden formuliert, um weitere, mit vorgegebenen Antwortkategorien sonst nicht ermittelbare Informationen zu erhalten. Große Hoffnungen wurden in die geschlossene Frage 5 gesetzt, weil durch diese wichtige Informationen zur Einschätzung der stattgefundenen Maßnahmen sowie der Charakteristika erwartet wurden. So sollten die Befragten die Wichtigkeit von Maßnahmen und Charakteristika für ihren Verbleib bzw. den Zuzug einschätzen. Einige Fragen beziehen sich hingegen nicht nur auf das Untersuchungsgebiet Kienbergviertel, sondern auf die gesamte Großwohnsiedlung Hellersdorf. Dies war notwendig, weil auch im Hinblick auf die Experten nicht erwartet werden konnte, dass Fragen über die Veränderung der Bevölkerungsstruktur auf der Ebene der Quartiere beantwortet werden kann.

Es erfolgte dann der Pretest bei dem Stadtsoziologen Herrn Kapphan, um unklare Formulierungen nachbessern zu können und die Effizienz der Antworten zu erhöhen. Die befragten Bewohner wurden spontan angesprochen. Damit wird deutlich, dass es sich um eine subjektive Auswahl der Befragten handelte und schon alleine deswegen keine repräsentative Erhebung sein kann, für dessen Erreichen zum einen der Aufwand zu groß schien und darüber hinaus auch nicht notwendig. Die Fragen wurden in Anwesenheit des Gruppenmitglieds ausgefüllt. Darüber hinaus wurden etwa 100 Anschreiben in Briefkästen gesteckt und an Eingangstüren geheftet. In diesem wurde das Vorhaben erläutert und der vertrauliche Umgang mit den Daten zugesichert. Dieses Vorgehen bewährte sich allerdings nicht, weil die Zahl

ausgefüllter Fragebögen nicht höher war als bei der ersten Variante. Im Ergebnis lagen 42 auswertbare Fragebögen vor.

Expertengespräche wurden mit ausgewählten Vertretern aus Politik, Wohnungswirtschaft, Sozialarbeit, Stadtplanung und Sozialforschung geführt. Wegen der besseren Vergleichbarkeit, wurde auf Basis des Fragebogens ein halbstandardisierter Leitfaden erstellt. Ein ergänzendes Experteninterview nach Auswertung aller Fragebögen sollte eventuell offen gebliebene Fragen klären, musste allerdings aus terminlichen Gründen entfallen.

### **Auswertungsphase**

Die Auswertung der Fragebögen erfolgte mit Hilfe des Computerprogramms SPSS. Zur Überprüfung der Hypothesen wurden Kreuztabellen erstellt, um einzelne Fragen miteinander zu verknüpfen. Diese sowie die ermittelten Häufigkeiten bildeten die Grundlage für die anschließende Interpretation, in der unsere Leitfragen nach der Wirksamkeit der nachhaltigen Stadtentwicklung beantwortet werden sollte. Die Experteninterviews wurden transkribiert und dessen Inhalt nach Relevanz der Antworten und Häufigkeit der Nennungen ausgewertet und mit denen der Bewohner verglichen. Bei den Ergebnissen der Arbeitsgruppe kann es sich allenfalls um Tendenzen handeln, nicht aber um allgemeingültige Aussagen. Eine höhere Anzahl an Fragebögen hätte die Interpretation der Ergebnisse sicher verdeutlichen können.

## **Hauptteil**

### **4. Auswertung**

#### **4.1 Bevölkerungsstruktur**

Im folgenden soll die Veränderung der Bevölkerungsstruktur untersucht werden. Dabei werden neben Daten aus sekundärstatistischen Quellen, die Ergebnisse der eigenen Erhebungen herangezogen und z.T. miteinander verglichen. Wie sich zeigen wird, zeichnet sich in den meisten Datenquellen eine Verschlechterung der Sozialstruktur ab, die allerdings kein besorgniserregendes Ausmaß zu erreichen scheint.

#### **Veränderung der Bevölkerungsstruktur:**

Aus der Einwohnerstatistik geht hervor, dass sich die Bevölkerungsabnahme in den Gebieten, die insbesondere von Großplattenbauweise charakterisiert sind, Hellersdorf-West, Alt-Hellersdorf, Hönow-West, auf die Abnahme in den Altersklassen der 0-15 und 25-45jährigen beschränkt. Dieses sind die Altersklassen vieler Suburbaniten, junge Familien mit ihren Kindern. Der Verdacht wird sich an späterer Stelle noch einmal erhärten. Darüber hinaus waren es diese statistischen Gebiete in Hellersdorf, welche die höchsten Bevölkerungsverluste



im Zeitraum 1996 bis Ende 2000 aufwiesen, nämlich -17%, -20% bzw. -27,5% (vgl. Stat. Landesamt 1996-2000: 26/27). Allerdings relativieren sich diese hohen Abnahmen, wenn man bedenkt, dass wegen der demographischen Wellen in der GWS viele Kinder etwa gleichzeitig erwachsen werden, die elterliche Wohnung verlassen und fortan weniger Personen in denselben Haushalten leben (vgl. SenBuW 1994: 30). Richtigerweise muss ergänzt werden, dass einzelne Häuser, insbesondere Punkthochhäuser, auch bewusst leergezogen wurden, um sie rückzubauen. Quartiere, die hingegen zu großen Teilen von Einfamilienhäusern gekennzeichnet sind bzw. von wenigen älteren Plattenbauten, weisen Bevölkerungszuwächse auf. So nahm die Bevölkerung im selben Zeitraum 1996 bis Ende 2000 in Kaulsdorf-Nord um 24% zu, in Mahlsdorf-Süd um 30% und in Kaulsdorf-Süd um 26% (vgl. Stat. Landesamt 1996-2000: 26/27). Neubauten der letzten zehn Jahre sollen als mögliche Erklärung hierfür genügen, um das Augenmerk wieder auf die Großwohnsiedlung richten zu können.

Trotz der erwähnten Wegzüge von eher jüngeren Bewohnergruppen in weiten Teilen Hellersdorfs, war die Bevölkerung Ende 2000 jünger als im Berliner Durchschnitt. So lag das Durchschnittsalter des gesamten Bezirkes mit 35,4 Jahren einige Jahre unter den 40,6 Jahren in Berlin (vgl. SFZ 2001: 9). In den Stadtteilen Hellersdorfs, mit einer späten Plattenbauten - Ende der 80er Jahre - wie im Gebiet Alte-Hellersdorfer Straße, lag das durchschnittliche Alter sogar noch unter den 35,4 Jahren. D.h. das Baualter der Gebäude macht sich auch noch über zehn Jahre nach Errichtung der letzten Wohngebäude deutlich an dem Lebensalter der Bewohner bemerkbar.

### **Veränderung der Sozialstruktur:**

Laut Frau Schümer-Strucksberg gibt es in der Großwohnsiedlung keine besondere soziale oder ethnische Segregation, was ihrer Meinung nach an der nachhaltigen Entwicklung vor Ort liegt (SenSut 2000: 44). Vielmehr sei die Sozialstruktur noch immer relativ homogen. Auch der Sozialstrukturatlas von 1999 weist im Vergleich zu dem von 1997 nur eine unwesentliche Verschlechterung in der Berliner Rangliste auf. Die Ausweisung dieses Sozialindex basiert auf der Auswertung von 20 verschiedenen Sozialdaten, wie Bildungsstand, Erwerbsstand oder Einkommen. Der Stadtteil Alte Hellersdorfer Str. hat dabei den schlechtesten Rang in der Großwohnsiedlung und im gesamten Ortsteil Hellersdorf. Starke strukturelle Unterschiede in Hellersdorf verbieten es, Daten auf Ortsteilebene ungeprüft auf die Ebene von Quartieren herunterzubrechen. So weist der Sozialstrukturatlas von 1999 für Hellersdorf z.B. den Rang 22 für Kaulsdorf-Süd auf und 213 von 338 in Berlin, für den Stadtteil Alte-Hellersdorfer Straße. Leider musste auch festgestellt werden, dass selbst Experten mit den Zahlen spielen, indem sie für Hellersdorf generalisierte Daten verwenden, wenn von der Großwohnsiedlung Hellersdorf die Rede ist.

Besonderes Augenmerk soll auf das Statistische Gebiet 194 – Alte-Hellersdorfer Straße - gerichtet werden, weil in ihm auch das Untersuchungsquartier Kienbergviertel zu finden ist. Eine statistische Betrachtung auf der kleineren Ebene von Verkehrszellen ist leider nur sehr eingeschränkt möglich, weil das Statistische Landesamt Berlin zunehmend weniger

kleinräumige Daten ausweist. Darüber hinaus sind Daten aus sekundärstatistischen Erhebungen nicht in allen Fällen verwendbar, da sie eine andere räumlich-statistische Einteilung vorgenommen haben, als die sonst übliche (vgl. SFZ 2001: 6).

### **Auswertung der eigenen Erhebungen:**

Bei den insgesamt 42 auswertbaren Fragebögen ergaben sich teilweise keine deutlichen Mehrheiten in den einzelnen Antwortkategorien, deshalb wurden, wenn nicht explizit erwähnt, die Kategorien starke und geringe Zu- oder Abnahme als Zunahme bzw. Abnahme zusammengefasst. Bei den Prozentwerten handelt es sich um auf ganze Zahlen gerundete Werte, weil Kommastellen gerade auch bei der geringen Anzahl von neun Experten wenig sinnvoll scheint.

Vorweg seien einige Häufigkeitsergebnisse der soziodemographischen Daten erwähnt: das Alter war sehr durchmischt, reichte von den Geburtsjahrgängen 1928 bis 1983, wobei exakt 50% der Befragten weiblich bzw. männlich waren. Auffallend ist, dass 50% der befragten Personen, Kinder in ihrem Haushalt haben. Dies war bereits 1993 der Fall, wie eine Untersuchung des Stadtbüros Hunger zeigt (vgl. SenBuW, 1994: 25).

Die beiden Fragen drei und vier sollen detailliert ausgewertet und vorgestellt werden, weil sie nach der Veränderungen bestimmter Bewohnergruppen in der Großwohnsiedlung bzw. dem Kienbergviertel in den letzten zwei bis sieben Jahren fragen bzw. der Frage nach der zukünftigen Entwicklung nachgehen. Es finden nur die aussagekräftigsten Ergebnisse Erwähnung.

### **Veränderung von Bewohnergruppen in den letzten zwei bis sieben Jahren:**

Aus Sicht der Experten für die Großwohnsiedlung (GWS):

- a. einkommensstarke Bewohner: 100%, d.h. neun Experten meinen, dass sie gering oder stark abgenommen haben
- b. untere Einkommensschichten: 100% der Experten gehen davon aus, dass sie zugenommen haben
- c. Familien mit Kindern: vier von neun Experten, bei zweimaliger fehlender Angabe, gehen davon aus, dass sie abgenommen haben
- d. ältere Menschen: 100% der Experten schätzen ein, dass ältere Menschen zugenommen haben, wobei sieben der neun Interviewpartner von einer geringen Zunahme ausgehen

Aus Sicht der Bewohner für das Kienbergviertel:

- a. einkommensstarke Bewohner: 74% meinen, dass diese Bevölkerungsgruppe gering oder stark abgenommen hat
- b. untere Einkommensschichten: eine deutliche Mehrheit von 67% geht von einer Zunahme aus, wobei von diesen der größte Teil für eine starke Zunahme stimmt, nur zehn Prozent für eine geringe Zunahme

c. Familien mit Kindern: die Mehrheit (jeweils 26%) sieht keine Veränderung oder nur eine geringe Zunahme von Familien mit Kindern

Erstes Teilfazit:

Die Veränderungen müssen relativ betrachtet werden, denn wo nur eine geringe Anzahl einer bestimmten sozialen Gruppe vorhanden war, da wird häufig schon eine geringe absolute Zunahme als eine (subjektiv) große Zunahme bewertet. Dieses Antwortverhalten zeigte sich bei vereinzelt Personen zur Veränderungen von "Ausländern", wobei häufig nicht deutlich wurde, ob es sich um Aussiedler oder Ausländer handelt. Es gibt keine deutlichen Abweichungen zwischen dem Antwortverhalten zwischen den Bewohnern und den Experten. Bei der Bevölkerungsgruppe "Familien mit Kindern" gibt es hingegen unterschiedliche Meinungen, die Experten gehen von einer Abnahme aus, die Bewohner zeichnen ein positiveres Bild mit einer geringen Zunahme bzw. keiner Veränderung. Bei der Veränderung der älteren Menschen zeigt sich ein unterschiedliches Antwortverhalten nur in den nicht zusammengefassten Antwortkategorien, ansonsten schätzen auch die Bewohner, dass sie zugenommen haben.

In drei Fällen zeigt sich, dass die Experten zu deutlicheren Mehrheiten tendieren als die Bewohner, was auch an der geringeren Anzahl von neun gegenüber 42 befragten Bewohnern liegen mag. So haben alle Experten in drei Fällen dieselbe Antwort gegeben, und zwar bei der Abnahme von "einkommensstarken Bewohnern", der Zunahme "unterer Einkommensschichten" und der Zunahme "älterer Menschen". Ohne eine weitere Erklärung, könnte ein vorschneller Schluss dahin führen, dass diese Veränderungen zur Entwicklung eines sozialen Brennpunkts tendieren. Ergänzungen aus der Literatur und aus den Interviews sprechen allerdings eine andere Sprache: die Sozialstruktur in der GWS Hellersdorf schwächt sich ab, tendiert aber nicht zu einem sozialen Brennpunkt (siehe nachfolgende Ausführungen). Dies deckt sich mit erwähnten Ergebnissen aus dem Sozialstrukturatlas, der eine leichte Verschlechterung des Sozialindex für das statistische Gebiet Alte Hellersdorfer Str. ausweist. Das heißt, es kommt wahrscheinlich zu keiner Trendwende in der Großwohnsiedlung wie auch im Kienbergviertel, aber auch zu keiner besorgniserregenden Entwicklung.

### **Einschätzung über die zukünftige Entwicklung von Bewohnergruppen:**

Aus Sicht der Experten für die GWS:

a. Familien mit Kindern: zwei Experten sind der Meinung, dass sie zugenommen haben, einer spricht sich für eine Abnahme aus

b. Ältere Menschen: alle sechs Experten erwähnten eine Zunahme von älteren Menschen  
=> vier Experten geben an, dass sich die Sozialstruktur abschwächen wird, durch z.B. die Zunahme von unteren Einkommensgruppen bzw. Abnahme von Angehörigen höhere Einkommensgruppen

Aus Sicht der Bewohner für das Kienbergviertel:

- a. Familien mit Kindern: sechs Bewohner sind der Meinung, dass Familien mit Kindern zunehmen werden, zwei vertreten Gegenteiliges
- b. Ältere Menschen: alle sechs Bewohner, die sich dazu äußerten, gehen von einer Zunahme aus
- c. Ausländer: neun Bewohner meinen, dass Ausländer zunehmen werden
- d. Aussiedler: alle fünf Bewohner, die sich hierzu äußerten, gehen von einer Zunahme aus  
=> 20 Bewohner sehen ein Abnahme von einkommensstärkeren Bewohnern bzw. eine Zunahme von sozialen Problemfällen voraus, was zusammengefasst als eine Schwächung der Sozialstruktur verstanden werden soll.

Zweites Teilfazit:

Trotzdem diese Frage offen war, wurden in den meisten Fällen die gleichen Bewohnergruppen oder Veränderungen genannt. Die Aussagen von Bewohnern und Experten stimmen in den meisten Fällen überein. Die größten quantitative Abweichung gab es bei der Veränderung von Familien mit Kindern, bei der die Bewohner wie auch schon für die Aussage in den vergangenen zwei bis sieben Jahren eine positivere Entwicklung voraussagen. Deutlich wird bei beiden die weitere Zunahme von älteren Menschen, insbesondere auch durch Zuzug. Dies wurde bereits im Rahmenplan Anfang der 90er Jahre vorausgesagt, in dem von einem Anstieg der über 65jährigen von 4% im Jahre 1992 auf zwölf Prozent im Jahre 2012 die Rede war. Allerdings wurde für den Anstieg damals eher der Wegzug von Jüngeren als der Zuzug von Älteren herangezogen (vgl. SenBuW 1994: 27). Ein massenhafter Anstieg wurde erst ab dem Jahre 2010 erwartet. Stadträtin Leuschner zeichnet ein ähnliches Bild, indem sie meint, dass Bewohner über 65 die noch relativ hohe Anzahl an Kindern unter 15 Jahren im Jahre 2011 zahlenmäßig überholen werden (SFZ 2001: 5).

Die Meinungen von Experten und Bewohnern driften insbesondere bei Aussagen über die Veränderung von Ausländern und Aussiedlern deutlich auseinander. Mache nur ein Experte überhaupt eine Aussage dazu, vermutet eine geringe Zunahme, so sprachen 14 Bewohner von einer Zunahme von Ausländern bzw. Aussiedlern. Häufig machten Bewohner dies mit Nachdruck deutlich, auch mit diskriminierenden Ausdrücken. Hier trifft wahrscheinlich die erwähnte Aussage über die subjektiv-verfälschte Wahrnehmung zu.

Vier der Experten meinen, dass sich die Sozialstruktur in der GWS zwar schwächen wird, aber es sich zu keinem sozialen Brennpunkt entwickeln wird. Keiner behauptet das Gegenteil. Eine Meinung wurde aufgenommen, die zumindest von einer sozialen Stabilisierung ausgeht. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Bewohner ein negativeres Bild von der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur im Kienbergviertel entwickelt zu haben scheinen, als die Experten für die GWS. In drei Fällen machten auch Experten deutlich, dass die (negative) Entwicklung der Bevölkerungsstruktur vor einigen Jahren noch stärker war als gegenwärtig und in Zukunft sein wird. Alleine die Abnahme der wenigen Besserverdienenden (vgl. SFZ 2001: 32) und derer mit höheren Schulabschluss kann nicht gleichbedeutend sein mit dem

Aufkommen eines sozialen Brennpunktes. Den Analysen und eigenen Erhebungen nach, ist dies auch für die kommenden Jahre nicht zu vermuten.

### **Verknüpfungen verschiedener Fragestellungen:**

Generell ließe sich wie auch bei den anderen Themenblöcken jede Frage miteinander kreuzen. Dies würde allerdings einen enormen Arbeitsaufwand mit sich bringen und darüber hinaus nicht sinnvoll sein. Nachfolgend finden nur solche Verknüpfungen Gehör, die von vordringlichem Interesse schienen bzw. herausragende Ergebnisse lieferten.

### **Wohndauer mit Einschätzung über die Bevölkerungsveränderung:**

Insgesamt gaben nur fünf der 42 Bewohner an, erst maximal zwei Jahre im Kienbergviertel zu wohnen. Das bedeutet, dass alle weiteren Kreuzungen im Zusammenhang mit der Wohndauer wenig Sinn machen. Es sei aber die Ergänzung erlaubt, dass alle diese fünf nicht als sozial problematisch angesehen werden können, da sie zum Beispiel alle einen Berufsabschluss oder ähnliches vorweisen können und nicht arbeitslos sind. Dass lediglich fünf Bewohner nicht länger als zwei Jahre im Untersuchungsgebiet wohnen, könnte z.B. bedeuten, dass das Gebiet für potentiell Neu-Hinzuziehende aus welchen Gründen auch immer, uninteressant ist. Oder es könnte auch genau das Gegenteil bedeuten: weil die Wohngegend bei den Bewohnern beliebt ist, werden wenige Wohnungen für potentielle Neu-Hinzuziehende frei. Diese beiden Vermutungen können nicht einwandfrei geklärt werden, weil dazu wären exakte Daten und Auskünfte einzuholen, z.B. zum Wohnungsleerstand oder zur Bewohner-Fluktuation. Die Arbeitsgruppe favorisiert aus verschiedenen Gründen die zweite Vermutung, denn bei den zahlreichen Begehungen wurden weder offensichtlich leeren Wohnungen gesehen, noch von einem Bewohner längerfristig leerstehende Wohnungen erwähnt.

### **Verknüpfungen mit Wegzugswünschen:**

Von den 42 Befragten überlegen 18 wegzuziehen. Bis auf zwei Ausnahmen haben von diesen alle mindestens einen Realschulabschluss o.ä.. Von den sechs mit mindestens einem Fachhochschulabschluss, überlegen fünf wegzuziehen. Das heißt, tendenziell scheint der Wegzugswunsch mit höherer Schulbildung zuzunehmen, was natürlich auch ein ökologischer Fehlschluss sein kann. Eine genauere korrelative Überprüfung macht aufgrund der geringen Häufigkeit keinen Sinn. Auffallend jedoch, dass von den 18 Wegzugswilligen 16 als präferierte Wohnform Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser angeben. Nur eine Person würde wieder in eine Großwohnsiedlung ziehen, eine weitere in ein Mehrfamilienhaus im Neubau. Sechs würden ins Umland ziehen, acht in den Außenbezirken Berlin verbleiben, nur eine Person in die Innenstadt ziehen würde, zwei in entferntere Bundesländer. Von allen die wegziehen wollen, sind zwölf von 18 unter 45, 50% sind verheiratet und/oder haben in zehn von 18 Fällen ein bis zwei Kinder und/oder wohnen in 14 von 18 Fällen in mindestens einem zwei Personenhaushalt. Angaben zum Einkommen können leider nicht gemacht werden, da

die Formulierung im Fragebogen unklar war. Selbstkritisch muss dazu bemerkt werden, dass nicht deutlich wurde, ob es sich um Haushaltseinkommen oder Kopf-Einkommen handelt.

### **Abb.2: Kreuztabelle Wegzug mit präferierter Wohnform**

Wegzug		präferierte Wohnform				
	Keine Angabe	EFH/ Reihenh.	Plattenbau in GWS	MFH im Altbau	MFH im Neubau	Sonstiges
Ja	0	16	1	0	1	0
Nein	24	0	0	0	0	0

*Quelle: Eigene Erhebung*

#### 3. Teilfazit:

Die Kreuzungen der soziodemographischen Daten mit dem Wegzug erhärten den Verdacht, dass es sich bei den Wegzugswilligen um die typischen Suburbaniten handelt – die besser gebildete Mittelschicht mit Kind. Bei den Neu-Hinzuziehenden handelt es sich scheinbar um sozial schlechter gestellte Bewohner als die Wegzugswilligen, jedoch nicht um sogenannte soziale Problemfälle.

## 4.2 Freiraumgestaltung

In diesem Kapitel soll untersucht werden, welche städtebaulichen Grundlagen es für die Freiraumgestaltung in der Großwohnsiedlung Hellersdorf gab und gibt, welche Planungen aufgestellt und mit welchem Erfolg diese umgesetzt wurden.

Die Arbeitshypothese für die Untersuchung des Themenkomplexes lautet:

Die Umsetzung des Quartierskonzeptes hat zu einer erhöhten Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier geführt.

### 4.2.1 Das Quartierskonzept

Die Prioritäten beim Aufbau der Hellersdorfer Großsiedlung lagen zu DDR-Zeiten beim Wohnungsbau. So waren dann zeitgleich mit dem Ende der DDR 1990 zwar weitgehend alle geplanten Wohnungen fertiggestellt, doch waren die Freiflächen größtenteils noch nicht gestaltet.

Das 1992 im Auftrag des größten Wohnungsbauunternehmens Hellersdorfs (WoGeHe) von der Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner entwickelte Quartierskonzept sollte helfen, bewahrenswerte Strukturen der Großwohnsiedlung weiterzuentwickeln und städtebauliche Defizite auszugleichen. "Mit dem Quartierskonzept sollen die vorhandenen Einheiten so entwickelt werden, dass in Anlehnung an das Beispiel der Altbauquartiere eine für die

Bewohner erfahrbare Identifikationsebene entstehen kann.” (WoGeHe 2000: 22) Die geplanten Elemente zur Entwicklung eines Quartiers bestanden “sowohl in der Ausprägung der städtebaulichen Strukturen der einzelnen Einheiten, in der Einführung oder Fortschreibung einer spezifischen Gestaltung, als auch in der Verdichtung von Versorgungsangeboten und sonstiger Infrastruktur sowie durch Qualifizierung des öffentlichen Raumes.” (WoGeHe 2000: 22) Ein Quartier wurde hierbei definiert als ein Gebiet, das überschaubar und fußläufig zu erschließen ist, das ein Zentrum mit den wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen besitzt, das eine prägende wiedererkennbare Gestaltung aufweist und das klar definierte Grenzen hat, um eine Trennung von anderen Siedlungsgebieten zu ermöglichen. (WoGeHe 2000: 23)

Dass der Auftrag für solch eine städtebauliche Konzeption von einem Wohnungsbauunternehmen erteilt wurde, entspricht nicht der üblichen Verfahrensweise, wurde aber von der Bezirks- und Senatsverwaltung akzeptiert, die die Ergebnisse dann auch selber nutzten. Der Grund dieser Vorgehensweise war, dass “mit der Grundstücksneubildung viele als öffentlich empfundene Flächen, z.B. Gehwege oder kleinere Stadtplätze und Grünanlagen den Wohnungsbauunternehmen zugeordnet wurden” (WoGeHe 2000: 19) und diese daher großen Einfluss auf und Verantwortung für den öffentlichen Raum besaßen.

Ansätze städtebaulicher Strukturen entstanden schon im Aufbauprozess der Siedlung, da die beteiligten DDR-Bezirke auf ihren jeweiligen Baufeldern eigene architektonische Akzente setzten. Die auf der Grundlage des Quartierskonzeptes vorgenommene Abgrenzung der einzelnen Quartiere erfolgte in der Regel unter direkter Bezugnahme auf diese Baufelder. Zudem wurden im Rahmen des Quartierskonzeptes Images, eine Art Gestaltungsphilosophie, formuliert, “um der Vielzahl von Planern, die in einem Quartier tätig sind, einen zusätzlichen atmosphärischen Anhaltspunkt zum Umgang mit den Quartieren zu geben.” (WoGeHe 2000: 28) Die Zuordnung eines Images war in der Regel abhängig von der Lage des Quartiers innerhalb des Siedlungsgefüges. Das Image “Natur” ergab sich aus der angrenzenden Lage zum Wuhletal bzw. der Hühner Weiherkette, das Image “Stadt” aus der Anbindung an das Stadtteilzentrum bzw. des Nebenzentrums, das Image “Dorf” aus dem angrenzenden Hellersdorfer Gut und das Image “Garten” aus der Nähe zum Kleinsiedlungsgebiet. Die Quartiere die keine ausreichende gestalterische Prägnanz besaßen, erhielten das Image “Kunst”.

Dem Kienberg-Viertel wurde das Image “Natur” zugeordnet. Das Wuhletal stand “Pate für das Image ‘Natur’. Durch eine möglichst natürliche Gestaltung - Verwendung von natürlichen Materialien, Anlage von Biotopen, kleinteilige Raumbildung - sollen nicht nur die Qualität des Quartiers gesteigert, sondern umgekehrt auch die angrenzenden Naturräume ökologisch bereichert werden.” (WoGeHe 2000: 29)

#### 4.2.2 Durchgeführte Maßnahmen im Kienberg-Viertel

Ziel der Freiraumgestaltung war es nicht nur, die Verbindung vom Quartier zum Wuhletal herauszuarbeiten, sondern auch einen gestalterischen Zusammenhang zwischen dem Erfurter und dem Suhler Baufeld, die beide das jetzige Quartier bilden, zu erzielen.

Die ursprüngliche städtebauliche Struktur orientierte sich schon durch eine zweischalige, der Topographie des Wuhletals folgende Zeilenbebauung, am Naturraum. Diese Anbindung des Viertels an das Wuhletal wurde durch angelegte Grünzüge optimiert, die Hanglage des Gebietes durch Sichtachsen, Mauern und Solitärsträucher veranschaulicht.

Wegeverbindungen durchdringen das Wohngebiet und bilden gleichzeitig ein Bindeglied zwischen öffentlichen und privaten Bereichen innerhalb des Gebietes.

Die Innenhöfe wurden so gegliedert, dass eine differenzierte Flächennutzung von unterschiedlichen Bewohnergruppen möglich wird. Hofseitige Mietergärten wurden nach der Häusersanierung wiedererrichtet bzw. neu angelegt. Um die Passierbarkeit der Höfe zu wahren und trotzdem die Privatheit dieser Flächen zu sichern, wurden die Mietergärten räumlich zum Wohnhof durch Zäune, Tore, Hecken abgegrenzt. Bei der Auswahl der Spielgeräte wurden Kinder miteinbezogen. Verwendet wurden ausschließlich Holzspielgeräte. In einem Pilotprojekt wurde der Innenhofbereich in Aktiv- und Ruhezonen gegliedert. Sitzbereiche mit Bänke und Pergolen umgeben eine zentrale Spiel- und Liegewiese.

Für die Bepflanzung wurden standortgerechte Großbäume, Obstbäume, Kletterpflanzen und Sträucher ausgewählt. (WoGeHe 1998: 32ff.)

Um die Orientierung innerhalb der Großwohnsiedlung zu erhöhen, sollen siedlungsprägende Orte, wie etwa Siedlungseingänge, durch bauliche Elemente besonders hervorgehoben werden. Im Bereich Kienberg-Viertel markiert ein Punkthochhaus an der Eisenacher Straße einen wichtigen westlichen Siedlungseingang. Verstärkt wurde diese städtebauliche Dominante durch ein auffälliges Kunstwerk, das in Form einer Balance-Installation auf dem Dach zu sehen ist.

#### 4.2.3 Befragungsergebnisse: Experteninterviews

Von den neun befragten Experten waren sieben das Quartierskonzept in Intention und Umsetzung bekannt. Die Meinungen über die Grundidee des Konzeptes war bei diesen sieben Experten durchweg positiv. Sie betonten, dass dieses Konzept ein praktikabler Schritt ist, mit der *„hinterlassenen halbfertigen Großsiedlung klarzukommen“* (Herr Hövelmans, Lokale Agenda 21, 18.06.2001), dass dies *„ein guter Start in diese Planungsgeschichte“* (Herr Rasche, Stadtbüro Hunger, 07.06.2001) war. Auch die Vertreterin des Stadtplanungsamtes betonte, grundsätzlich hinter diesem Konzept zu stehen. Für den Vertreter der WoGeHe ist dieses Konzept sogar *„.. unsere Bibel der Weiterentwicklung, stadtplanerisch gesehen. Es ist aber auch Grundlage unseres Unternehmenskonzeptes.“* (Herr Protz, WoGeHe, 13.06.2001)



Auf die Frage, wie zufrieden die Experten mit der Umsetzung des Quartierskonzeptes sind, ließ sich aus den Antworten herauslesen, dass ganz allgemein die Umsetzung als zufriedenstellend eingeschätzt wird. Allerdings wurden auch deutliche Defizite genannt.

Der am häufigsten, das heißt von drei Experten, genannte Punkt bezieht sich auf die mangelhafte Gestaltung sowohl der öffentlichen Freiflächen als auch der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen im Quartier.

*“Was wir als bedauerlich erachten, ist eher die Ungleichzeitigkeit der Entwicklung der gebäudenahen Freiflächen, die sicherlich notwendig und richtig war, aber das Zurückbleiben demgegenüber der öffentlichen Freiflächen. Das ist dann schon nach relativ kurzer Zeit aufgefallen, dass grade die wichtigen übergeordneten Freiräume, etwa der sogenannte Hellersdorfer Graben, die eigentliche gebietsprägende Rückgrat - Grünachse im Inneren, bis heute in einem Bauzustand ist.”*(Herr Schmitt, Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, 11.06.2001)

*“Was allerdings problematisch ist, dass die Fördertöpfe es nicht zuließen, Maßnahmen sowohl im privaten Raum als auch im öffentlichen Raum leisten zu können. Also grade die Zentren der Quartiere waren damit so gut wie ausgenommen. Auch die sozialen Infrastrukturen, die eher der Struktur nach Bindeglieder darstellen, sind immer davon ausgenommen. Das heißt, die Eigentümer haben versucht ein qualitativvolles Umfeld zu gestalten, aber es bricht am öffentlichen Raum ab.”* (Frau Heinrich, Stadtplanungsamt Hellersdorf, 21.06.2001)

Der WoGeHe-Vertreter äußerte sich ähnlich, wies aber ausdrücklich darauf hin, dass dieser Zustand *“nicht so sehr am Wollen, sondern mehr am Können (liegt), d.h. die öffentliche Hand hat einfach zu wenig Geld.”* (Herr Protz, WoGeHe, 13.06.2001)

Die folgenden Kritikpunkte und Schwierigkeiten wurden jeweils einmal genannt.

Viele Maßnahmen wurden zu materialintensiv gestaltet, so dass jetzt relative hohe Anforderungen an die dauerhafte Pflege entstanden sind. Konsequenz dieser Situation ist, dass *“manches wirklich zugewuchert ist, dass man manchmal richtige Grünbarrieren hat.”* (Herr Schmitt, Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, 11.06.2001)

Herr Rasche vom Stadtbüro Hunger erwartet, dass mit der zunehmenden Anzahl von weiteren Gebäudeeigentümern auch die Schwierigkeit wächst, das Konzept so durchzuführen wie es ursprünglich geplant war

Der Vertreter der Lokalen Agenda bemängelte, dass durch die fugenlose Fassadengestaltung viele Nistplätze von Vögeln zerstört wurden. Zudem seien die Erwartungen der Bürger oft nicht mit dem Quartierskonzept und dem Naturschutz vereinbar. *“Es gibt Menschen, das ist unter deutschen Bürgern sehr verbreitet, die wollen in erster Linie Ordnung haben: alles schön abgezirkelt, den Rasen schön kurz geschoren, die Rabatten schön sauber usw. Und sie wollen oft exotische Gewächse. Das ist aber für die einheimische Natur nicht gut.”* (Herr Hövelmans, Lokale Agenda 21, 18.06.2001)

Des weiteren befragten wir die Experten, ob sie annehmen, dass das Quartierskonzept den Bewohnern der Siedlung bekannt ist. Alle Experten gingen davon aus, dass dies nur bei den

wenigsten Bewohnern der Fall sei. Begründet wurde diese Sicht damit, dass die Bewohner zwar häufig ein Interesse an den Umständen ihres individuellen Wohnens haben, aber sich nur wenige von ihnen mit größeren städtebaulichen Zusammenhängen, wie dem Quartierskonzept, beschäftigen wollen.

*"Nun ist es so, dass diese großen Quartierskonzepte nur von wenigen engagierten Bewohnern wahrgenommen werden. Je größer so eine Planung ist, desto weniger interessiert es eigentlich die Bewohner, weil die Siedlung einfach so groß ist". (Frau Heinrich, Stadtplanungsamt Hellersdorf, 21.06.2001)*

Mehrere Experten stellte die These auf, dass es als erstes Indiz für eine Identifizierung der Bewohner mit ihrem Quartier gewertet werden kann, wenn die von den Planern erdachten Quartiersnamen in den Sprachgebrauch der Bewohner übergegangen sind. Diese These griffen wir für unsere Bewohnerbefragung auf.

Als weiteren Schwerpunkt befragten wir die Experten, wie wichtig sie einzelne Maßnahmen der Freiraumgestaltung für den Verbleib oder den Zuzug von Bewohnern einschätzen. Ein Großteil der Maßnahmen wurde als bedeutsam angesehen. Von den befragten neun Experten hielten sieben die Außenanlagen der Gebäude (z.B. Farbgestaltung, Loggien), sieben die Aufwertung von Spiel- und Aufenthaltsflächen und acht die Freiraumgestaltung (z.B. Bepflanzung, Bodenbeläge) für "wichtig" bis "sehr wichtig".

Die Verwendung von Kunst empfanden dagegen nur drei der Experten für "wichtig" und drei für "weniger wichtig".

Tab. 3: Bewertung der Maßnahmen zur Freiraumgestaltung durch die Experten

Wertigkeit	Außenanlagen der Gebäude	Aufgewertete Spiel- und Aufenthaltsflächen	Freiraumgestaltung	Verwendung von Kunst und Skulpturen
	absolute Häufigkeit	absolute Häufigkeit	absolute Häufigkeit	absolute Häufigkeit
Unwichtig	0	0	0	0
Weniger wichtig	1	0	0	3
Mittel	0	1	0	2
Wichtig	5	3	5	3
sehr wichtig	2	4	3	0
Keine Angabe	1	1	1	1
Gesamt	9	9	9	9
Mittelwert	4,0	4,375	4,375	2,625

*Quelle: eigene Erhebung*

#### 4.2.4 Befragungsergebnisse: Bewohnerbefragung

Die Ermöglichung einer Identität der Bewohner mit ihrem Quartier wird in der Literatur häufig als eines der wichtigsten Ziele von Freiraumgestaltung beschrieben. Die Schwierigkeit besteht allerdings darin, "Identität" zu messen. Methodisch wollten wir das Problem lösen, indem wir zum einen Kenntnisfragen zum Quartierskonzept und dem Quartiersnamen stellten und zum anderen danach fragten, wie einzelne Maßnahmen der Freiraumgestaltung bewertet werden.

Unsere Frage nach der Kenntnis des Quartierskonzeptes ergab, dass von den 42 Befragten Personen fünf Befragte (11,9%) den Begriff "Quartierskonzept" kannten. Die Annahme der Experten, dass nur ein geringer Teil der Bewohner ein Interesse an städtebaulichen Gestaltungsstrategien hat, wurde bestätigt.

Bei der Frage nach der Kenntnis des Namens vom Wohnquartier orientierten wir uns an der These einiger Experten, wonach dieses Wissen auf eine Identifizierung der Bewohner mit ihrem Quartier hindeutet.

Von den 42 Befragten wussten 10 Personen (23,8%), welchen Namen ihr Quartier trägt. Dieses Ergebnis lässt einen weiten Interpretationsspielraum: Entweder identifiziert sich ein Großteil der Bewohner tatsächlich (noch) nicht mit dem von ihm bewohnten Quartier oder die These ist falsch oder die Ergebnisse sind stark verfälscht, da die Umfrage nicht als repräsentativ gelten kann.

Im zweiten Schwerpunkt wollten wir erfahren, welche Wichtigkeit die Bewohner den einzelnen Maßnahmen für ihren Verbleib oder Zuzug beimessen.

Beim Vergleich der Ergebnisse zwischen Experten und Bewohnern fällt auf, dass sich die Werte in der Tendenz stark ähneln. Wie die Experten sahen auch die Bewohner die Außenanlagen der Gebäude (64,2 %), die Aufwertung von Spiel- und Aufenthaltsflächen (66,6 %) und die Freiraumgestaltung (80,9 %) als "wichtig" bis "sehr wichtig" an.

Zwar fiel die Bewertung der Experten im Schnitt etwas positiver aus, doch ist die Grundtendenz übereinstimmend.

Ebenso wie die Experten erachteten die Bewohner die Verwendung von Kunst im Vergleich zu den anderen Maßnahmen als weniger wichtig. Allerdings zeigen die konkreten Werte, dass die Bewohner diese Maßnahme für Verbleib oder Zuzug als noch unwichtiger einschätzen, als von den Experten vermutet wurde. Die Verwendung von Kunst empfanden 71,4% der Bewohner als "unwichtig" bis "weniger wichtig".

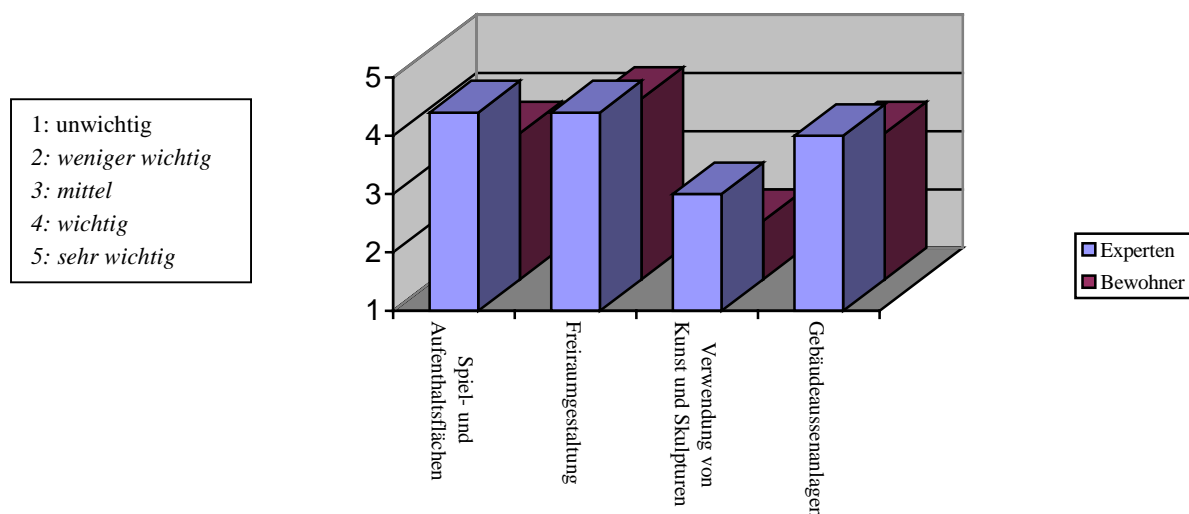
Die während der Umfrage geäußerte Ablehnung der Kunst bezog sich vor allem darauf, dass es als Geldverschwendung angesehen wurde, unverständliche und verwirrende Dinge zu erschaffen. Diese Äußerung kann aber auch dahingehend interpretiert werden, dass die Kunstwerke schon eine ihrer Aufgaben erfüllt haben, denn auch oder gerade über nicht verstandene Dinge machen sich die Menschen Gedanken, die dann zu Erinnerung und im konkreten Fall zur Orientierung am und im Quartier führen können.

Tab. 4: Bewertung der Maßnahmen zur Freiraumgestaltung durch die Bewohner

Wertigkeit	Außenanlagen der Gebäude		Aufgewertete Spiel- und Aufenthaltsflächen		Freiraumgestaltung		Verwendung von Kunst und Skulpturen	
	Häufigkeit		Häufigkeit		Häufigkeit		Häufigkeit	
	absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)
unwichtig	5	11,9	6	14,3	0	0,0	19	45,2
weniger wichtig	5	11,9	7	16,7	3	7,1	11	26,2
Mittel	4	9,5	1	2,4	5	11,9	3	7,1
Wichtig	19	45,2	14	33,3	20	47,6	7	16,7
sehr wichtig	8	19,0	14	33,3	14	33,3	1	2,4
keine Angabe	1	2,4	0	0,0	0	0,0	1	2,4
Gesamt	42	100,0	42	100,0	42	100,0	42	100,0
Mittelwert	3,49		3,55		4,07		2,02	

Quelle: eigene Erhebung

**Abb.3: Bedeutung der Maßnahmen Freiraumgestaltung für den Zuzug bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung Hellersdorf (Einschätzung der Experten und Bewohner) Angaben sind Mittelwerte**



Quelle: eigene Erhebung

#### 4.2.5 Fazit

Im Kienberg-Viertel hat die WoGeHe auf ihren Grundstücken sehr viel Geld in die Freiraumgestaltung investiert. Die von ihr durchgeführten Maßnahmen wurden stark an den Empfehlungen des Quartierskonzeptes ausgerichtet und werden in weiten Bereichen sowohl von den Experten als auch von den Bewohnern als wichtig für den Verbleib oder Zuzug in das

Quartier eingeschätzt. Sowohl bezüglich der Materialwahl, der Freiflächendifferenzierung als auch der Schaffung von Orientierungsmöglichkeiten im Quartier können die Anstrengungen der WoGeHe als nachhaltig gewertet werden. Allerdings stoßen die hohen Ansprüche schnell an ihre finanziellen Grenzen. Denn der Bezirk kann aufgrund nicht vorhandener Gelder weder die öffentlichen Freiflächen in ausreichendem Maße gestalten, noch die für eine Quartiersstruktur nötige soziale Infrastruktur gewährleisten. Zudem erfordern die schon intensiv gestalteten Freiräume hohe Anforderungen an die Pflege, die sich in Zeiten finanzieller Einsparungen leicht als zu kostenintensiv herausstellen können.

Die von uns aufgestellte Hypothese kann nicht eindeutig verifiziert werden. Einerseits gab es bei den Bewohnern eine weitreichende Unkenntnis bezüglich des Quartierskonzeptes und nur etwa einem Viertel der Bewohner war der Quartiersname bekannt. Andererseits wurden sehr viele Maßnahmen der Freiraumgestaltung positiv bewertet. Eine mögliche Interpretation ist, dass eine Identifikation der Bewohner vor allem über die durchgeführten Maßnahmen vonstatten geht und nicht zuerst an der Übernahme eines Namens in den Sprachgebrauch erkennbar ist. Dies würde allerdings der These widersprechen, die die Experten aufgestellt hatten.

Letztlich ist diese Frage im Rahmen dieser Forschungsarbeit nicht eindeutig zu klären.

### **4.3. Gebäudesanierung**

In diesem Kapitel soll untersucht werden, welche Sanierungsstrategien bei der Gebäudesanierung angewendet wurden und welche Effekten es gab.

Da es ein wichtiges Merkmal der Nachhaltigkeit ist, Ressourcen einzusparen, lautet unsere Arbeitshypothese zur Untersuchung dieses Themenkomplexes:

Die Maßnahmen zur Gebäudesanierung haben zur Einsparung von Ressourcen, wie Wasser und Energie, geführt.

Ein weiterer Schwerpunkt bezog sich auf die Frage der Folgen von Gebäudesanierungen für die Sozialstruktur. Gefragt wird, ob durch sanierungsbedingte Mieterhöhungen einkommensschwache Mieter verdrängt wurden.

#### **4.3.1 Die Sanierungsstrategie in der Großwohnsiedlung Hellersdorf**

Obwohl das Wohngebiet in der Großwohnsiedlung Hellersdorf erst in den 80er Jahren errichtet wurde, ergab sich nach der Wende 1990 ein hoher Sanierungsbedarf. Dieser bezog sich sowohl auf bautechnische Mängel aber auch auf Defizite gegenüber dem westdeutschen, nunmehr gesamtdeutschen, Wohnungsstandard. In einer 1990 von der WoGeHe durchgeführten Mieterumfrage wurden v.a. Wünsche nach Kabelfernsehen, Telefonanschluß, renoviertem Treppenhaus und sicheren Wohnungstüren genannt.

Da alle Wohngebiete in Hellersdorf etwa zur gleichen Zeit entstanden sind, waren auch die Probleme flächendeckend ähnlich. Die WoGeHe entschied sich Anfang der 90er Jahre daher

dafür, dass nicht die vertikale Sanierung, das heißt die hausweise Komplettsanierung, sondern die horizontale Sanierung, also das flächendeckende Abarbeiten von Mängeln, Priorität besitzt. In Zeiten, in denen die "Plattenbausiedlungen" in der öffentlichen Meinung stark abgewertet wurden und sich zunehmend ein weitgefächerter Wohnungsmarkt bildete, sollte so allen Mietern gezeigt werden, dass es auch an ihrem Haus Verbesserungen gibt. Seit 1995 kommt auch die vertikale Sanierung zur Anwendung. Dabei wird meist aber nicht ein Haus sondern ein Gebiet saniert.

#### **4.3.2 Durchgeführte Maßnahmen im Kienberg-Viertel**

Die Sanierungsmaßnahmen im Kienberg-Viertel begannen 1994 mit den Planungen für das Pilotprojekt "Ökologische Mustersanierung" im Suhler Baufeld, die bis 1996 umgesetzt wurden. Von 1995 bis 1998 wurden die Sanierungsmaßnahmen an den verbliebenen Wohnhäusern des Suhler Baufeldes sowie im gesamten Erfurter Baufeld durchgeführt. Alle Wohnbauten des Quartiers erhielten eine Wärmedämmung an den Fassaden sowie neue Hauseingänge und Loggienbrüstungen. Die Treppenhäuser erhielten neue Wandbeschichtungen und Fußbodenbeläge. Auf Mieterwunsch wurden die Wohnungseingangstüren erneuert. In allen insgesamt 2.296 Wohnungen des Quartiers wurden die Fenster ausgetauscht, die Sanitäranlagen erneuert und die Bäder gefliest.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen wurde im Rahmen des Pilotprojektes "Ökologische Mustersanierung" bei einigen Wohngebäuden eine Solaranlage (Ziel: Warmwasserbereitung), eine Photovoltaikanlage (Ziel: Erzeugung von Solarstrom für die Treppenhausbeleuchtung, Lüftungsanlage, Gegensprechanlage) sowie eine Regenwassernutzungsanlage (Ziel: Toilettenspülung, Bewässerung von Mietergärten und Wohnhöfen) installiert. Der hohe bautechnische und finanzielle Aufwand erlaubte es der WoGeHe nicht, diese Technik bei weiteren Häusern anzuwenden.

Der Energieverbrauch für die Trinkwarmwasser-Bereitung wurde in den Häusern mit Solaranlage um 50% und bei den Häusern im restlichen Quartiersgebiet um 39% reduziert. Da die Solaranlage "aus der Sonderförderung des Modellvorhabens finanziert wurde, kann sie wirtschaftlich betrieben werden. Für jede Wohnung reduzieren sich die Mietnebenkosten um ca. 16,20 DM im Jahr." (WoGeHe 1998: 44)

Die auf einem der Wohngebäude installierte Photovoltaikanlage wird in jedem Jahr durchschnittlich 750 kWh erzeugen. "Durch die Förderung liegen die Erträge über den Betriebskosten. Für jede Wohnung im Pilotprojekt ergibt sich dadurch eine Reduzierung der Betriebskosten von insgesamt ca. 1,25 DM pro Jahr." (WoGeHe 1998: 45)

Nach Inbetriebnahme der Regenwassernutzung verringerte sich der Trinkwasserverbrauch um etwa 18 % von 130 Liter/(Person\*Tag) auf 109 Liter/(Person\*Tag). "Dadurch werden bei 490 Bewohnern im Pilotprojekt Kosten in Höhe von ca. 31.000 DM/Jahr (Preisbasis Wasser/Abwasser 8,30 DM/m<sup>3</sup> eingespart." "Da die Anlage vollständig gefördert wurde, kann sie durch die WoGeHe wirtschaftlich betrieben werden." (WoGeHe 1998: 47)

Von großer Bedeutung beim Pilotprojekt war die Wahl umweltfreundlicher Baustoffe. In den Treppenhäusern wurde Gummi anstelle von PVC-haltigen Fußbodenbelägen verwendet. Die Fensterrahmen und Treppenhändläufe sind nicht mit PVC sondern mit einheimischen Holz ausgeführt. Anstelle von Aluminium wurde Zinkblech oder Stahl verwendet. Zum Einsatz kamen nur lösungsmittelarme und -freie Anstrichstoffe und für die Fassadendämmung Polyesterolschaum ohne FCKW. Die Spielgeräte der Außenanlagen sind aus Holz gefertigt.

#### 4.3.3 Befragungsergebnisse: Experteninterviews

Da die Sanierungsmaßnahmen nur dann als nachhaltig anzusehen sind, wenn sie nicht zu Verdrängungen von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen führen, war von Interesse für uns, wie die Experten die Folgen der Gebäudesanierung einschätzen. Wir fragten, ob sie Erkenntnisse darüber hätten, ob es ähnlich wie bei den Altbaugebieten in den Innenstädten, aufgrund von sanierungsbedingten Mieterhöhungen zu Verdrängungen von Bevölkerungsgruppen kam.

Alle Experten meinten dazu übereinstimmend, dass diese Entwicklungen bis jetzt nicht zu verzeichnen waren. Begründet wurde diese Aussage durch mehrere Aspekte. Zum einen war die Umlagefähigkeit der Modernisierungsmaßnahmen gesetzlich eingeschränkt und die entstandene Mieterhöhung durch eine gleichzeitig aufgrund der Sanierungsmaßnahmen erzielte Senkung der Betriebskosten teilweise kompensiert worden. Die Mieten stiegen daher nicht so stark, dass sie zu einer Verdrängung hätten führen können. Der Vertreter der WoGeHe wies allerdings auf einen anderen Aspekt der Mieterhöhung hin, der aber nicht der Sanierungstätigkeit angelastet werden kann. *“Immer wenn wir Maßnahmen durchgeführt haben und Betriebskosten senken konnten, kam es durch Gebührenerhöhung der Versorgungsträger, dass die alten Werte wieder hergestellt wurden. Das ist das Problem, aber darauf haben wir wenig Einfluss.”* (Herr Protz, WoGeHe, 13.06.2001)

Die mit der Ankündigung von Modernisierungsarbeiten zu beobachtenden Wegzugsbewegungen können auch nicht als Verdrängung, sondern eher als Flucht vor den Unannehmlichkeiten, die die Bauarbeiten mit sich bringen, gedeutet werden.

Viele Experten wiesen ausdrücklich darauf hin, dass die Sanierungsmaßnahmen dazu beigetragen haben, eine soziale Polarisierung zu verhindern. Denn Leerstände sind vor allem in den Gebäuden zu finden, in denen nicht modernisiert wurde. Der Bevölkerung mit einem höheren Einkommen steht auf dem Wohnungsmarkt eine breite Auswahl an Angeboten zur Verfügung. Der nicht-modernisierte Zustand eines Wohngebäudes kann für diese Gruppe zum Wegzugsgrund werden. Die ärmeren Bevölkerungsschichten würden zurückbleiben, eine “Ghettobildung” wäre möglich. Eine Modernisierung ist daher dringend notwendig, um einkommensstarke Schichten im Gebiet zu halten und um perspektivisch dadurch eine soziale Polarisierung zu verhindern.

Des Weiteren befragten wir die Experten, ob nach ihrer Meinung qualitativ besonders aufwendige Modernisierungen dazu führen könnten, dass Bevölkerungsgruppen mit

besonders hohen Ansprüchen ganz speziell wegen dieses Angebotes in die Großwohnsiedlung ziehen. Die Antworten auf diese Frage fielen sehr differenziert aus, da verschiedene Maßnahmen verschiedene Wirkungen zeigten.

So gab es laut Aussage des WoGeHe-Vertreter für die gebauten Maisonette-Wohnungen sehr viel mehr Nachfragen als Angebote. Dies war, obwohl sie für potentiell Zuziehende sehr attraktiv zu sein scheint, nur eine sehr begrenzt angewendete Modernisierungsmaßnahme.

Sehr viel verbreiteter eingesetzt und als bedeutender angesehen werden die Grundrissveränderungen. *“Grundrisse verändern wir bei Sanierungsmaßnahmen bei ca. 20% der Wohnungen, bei den Wohnungen, die schlecht am Markt platzierbar sind. ... Das ist unsere Erkenntnis auch im Vermietungsprozess, die grundrissveränderten Wohnungen und die Wohnungen, in denen wir die Ausstattungsdefizite abgebaut haben, lassen sich einfach besser vermieten.”* (Herr Protz, WoGeHe, 13.06.2001) Ob diese Angebote tatsächlich Menschen dazu bewegen, aus anderen Stadtteilen in die Großwohnsiedlung Hellersdorf zu ziehen, konnten die Experten mangels Daten nicht bestätigen. Aber sicher waren sie sich, dass durch diese Angebote Bewohner in ihren Wohnungen gehalten werden bzw. dass Bewohner innerhalb der Großwohnsiedlung aufgrund dieser Angebote umziehen.

Weitgehend einig waren sich die Experten, dass die Ökologische Mustersanierung nicht dazu geführt hat, dass an ökologischen Fragen besonders interessierte Menschen extra in die Häuser zogen, bei denen das Pilotprojekt umgesetzt wurde. *“Was aber nicht dagegen sprechen soll, das zu tun. Es darf sich auch nicht darüber rechtfertigen, dass dadurch nachher besonders viele Mieter hinziehen. Das ist unabhängig davon im Sinne einer übergeordneten Nachhaltigkeit erforderlich diese Dinge zu betreiben.”* (Herr Schmitt, Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner, 11.06.2001) Zudem ging der WoGeHe-Vertreter davon aus, dass die dort lebenden Bewohner jetzt ökologischer denken als vorher.

Aus Perspektive des Wohnungsbauunternehmens hat sich das Projekt auch aus einem andern Grund auf jeden Fall gelohnt. *“Die Ökologische Sanierung war für uns eine Sondermaßnahme. Zum einen deswegen, es war unser erstes Sanierungsprojekt und wir wollten da auch für uns erkennen, was ist denn überhaupt alles möglich. Zum zweiten versuchen wir in jeder unserer Sanierungsmaßnahmen immer irgendwie ein Highlight mit reinzubauen, das hat auch Imagegründe. Also, es ist nicht nur der wohnungswirtschaftliche Gedanke, der dahinter steckt, sondern auch der Imagegedanke, etwas zu vermarkten.”* (Herr Protz, WoGeHe, 13.06.2001)

Im zweiten Befragungsschwerpunkt wollten wir von den Experten wissen, für wie wichtig sie einzelne Maßnahmen der Gebäudesanierung für den Verbleib oder den Zuzug von Bewohnern halten.

Für “wichtig” bis “sehr wichtig” hielten von den befragten neun Experten acht die innere Gebäudesanierung (z.B. Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, Verfließung, Instandsetzung der Treppenhäuser), sieben die Schaffung differenzierten Wohnraums (z.B. Grundrissveränderungen) und sechs die ökologische Standardsanierung (z.B.



Wärmedämmung, Austausch von Fenstern). Diese Maßnahmen wurden also als grundlegend für Verbleib bzw. Zuzug angesehen.

Dagegen wird der Ökologische Mustersanierung in diesem Kontext keine große Bedeutung beigemessen. Acht Experten sahen diese Maßnahme als “mittel” bis “weniger wichtig” an.

Tab. 5: Bewertung der Maßnahmen zur Gebäudesanierung durch die Experten

Wertigkeit	Gebäudesanierung (innen)	Schaffung differenzierten Wohnraums	ökologische Standardsanierung	ökologische Mustersanierung
	absolute Häufigkeit	absolute Häufigkeit	absolute Häufigkeit	absolute Häufigkeit
unwichtig	0	0	0	0
weniger wichtig	0	0	0	2
mittel	0	1	2	6
wichtig	3	1	3	0
sehr wichtig	5	6	3	0
keine Angabe	1	1	1	1
Gesamt	9	9	9	9
Mittelwert	4,625	4,625	4,125	2,75

*Quelle: eigene Erhebung*

#### 4.3.4 Befragungsergebnisse: Bewohnerbefragung

Im ersten Schwerpunkt der Befragung zum Themenkomplex Gebäudesanierung wollten wir von den Bewohnern erfahren, ob sie von Fortzügen aufgrund von sanierungsbedingten Mietsteigerungen gehört haben oder selbst betroffen waren.

Von den 42 befragten Personen waren über der Hälfte keine solchen mietenbedingten Wegzüge bekannt, doch immerhin 15 der Befragten (35,7%) gaben an, Personen der Großwohnsiedlung Hellersdorf zu kennen, die aufgrund von sanierungsbedingten Mieterhöhungen fortgezogen sind. Eine Person gab an, selbst davon betroffen gewesen zu sein. Allerdings lassen die Daten keine Rückschlüsse zu, ob diese Fortzüge zu den Fällen von Verdrängung Einkommensschwacher zu zählen sind oder ob die Fortziehenden die Mieterhöhung nur zum Anlass nahmen, eigene Wegzugswünsche umzusetzen.

Im zweiten Befragungsschwerpunkt wollten wir auch von den Bewohnern erfahren, für wie wichtig sie die einzelnen Maßnahmen für den Zuzug bzw. den Verbleib in der Großwohnsiedlung erachten.

In der Tendenz ähnelt sich das Antwortverhalten von Experten und Bewohnern bei den meisten Maßnahmen. Ebenso wie die Experten hält ein Großteil der Bewohner die innere Gebäudesanierung (92,8%), die Schaffung differenzierten Wohnraums (61,9%) und die Ökologische Standardsanierung (76,2%) für “wichtig” bis “sehr wichtig”.

Eine relevante Abweichung ist bei der Einschätzung bezüglich der Schaffung differenzierten Wohnraums ablesbar. Von den Experten hielt niemand diese Maßnahme für “weniger wichtig” oder “unwichtig”. Jedoch ordneten 26,2% der Bewohner diese Maßnahme in diese beiden Kategorien ein. Es ist zu vermuten, dass es sich dabei um Bewohner handelt, in deren

Wohnung keine Grundrissveränderung vorgenommen wurde. Auch hielt kein Experte die ökologische Standardsanierung für “weniger wichtig” oder “unwichtig”, aber 19,1% der Bewohner.

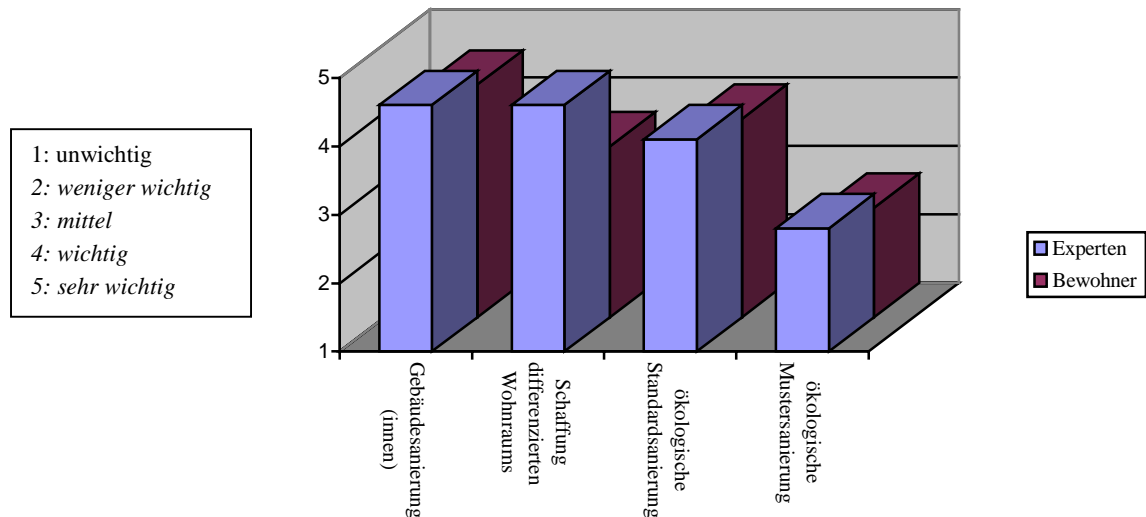
Im Vergleich zu diesen Maßnahmen wird der Ökologische Mustersanierung eine geringere Bedeutung beigemessen. Für “weniger wichtig” oder “unwichtig” hielten 52,4% der Bewohner diese Maßnahme. Allerdings gaben 33,3% der Befragten an, dieses Ökologieprojekt für “wichtig” bis “sehr wichtig” zu halten und waren somit mehr von der Wichtigkeit überzeugt, als die Experten. Auffällig ist, dass die meisten Experten eine mittlere Bedeutung vermuteten, die Bewohner aber nicht. Bei ihnen lässt sich eher ein polarisiertes Meinungsbild ablesen. Der größere Teil ist skeptisch, aber ein relevanter Teil scheint diese Maßnahme als sehr wünschenswert zu finden.

Tab. 6: Bewertung der Maßnahmen zur Gebäudesanierung durch die Bewohner

Wertigkeit	Gebäudesanierung (innen)		Schaffung differenzierten Wohnraums		ökologische Standardsanierung		ökologische Mustersanierung	
	Häufigkeit		Häufigkeit		Häufigkeit		Häufigkeit	
	absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)	absolut	relativ (%)	Absolut	relativ (%)
Unwichtig	0	0,0	7	16,7	2	4,8	13	31,0
weniger wichtig	2	4,8	4	9,5	6	14,3	9	21,4
Mittel	1	2,4	3	7,1	2	4,8	5	11,9
Wichtig	19	45,2	16	38,1	17	40,5	8	19,0
sehr wichtig	20	47,6	10	23,8	15	35,7	6	14,3
keine Angabe	0	0,0	2	4,8	0	0,0	1	2,4
Gesamt	42	100,0	42	100,0	42	100,0	42	100,0
Mittelwert	4,36		3,45		3,88		2,63	

*Quelle: eigene Erhebung*

**Abb. 4: Bedeutung der Maßnahmen Gebäudesanierung für den Zuzug bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung Hellersdorf (Einschätzung der Experten und Bewohner) Angaben sind Mittelwerte**



Quelle: eigene Erhebung

#### 4.3.5 Fazit

Unsere Hypothese, dass die durchgeführten Maßnahmen zu einer Ressourceneinsparung bei Wasser und Energie geführt haben, wurde bestätigt. Der Verbrauch wurde nicht nur im Pilotprojekt "Ökologische Mustersanierung", sondern in allen Wohngebäuden gesenkt. Allerdings ist dieses Ergebnis für die Bewohner immer weniger spürbar, da zunehmend die Betriebskosten aufgrund von Gebührenerhöhungen steigen.

Zumindest beim Pilotprojekt wurde versucht, umweltfreundliche Materialien zu verwenden.

Für den Bereich der Gebäudesanierung kann resümiert werden, dass versucht wurde, ökologische Aspekte zu beachten und umzusetzen. Innovative Bautechniken blieben jedoch wegen des hohen finanziellen Aufwandes auf einzelne Gebäude beschränkt. Ein sowohl wirtschaftliches als auch sozialverträgliches Betreiben dieser Anlagen scheint nur mittels einer Förderung durch die öffentliche Hand möglich. Anderenfalls würde ohne diese Förderung die Mietsteigerung zu einer Verdrängung von einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten führen.

Perspektivisch ist zu vermuten, dass bei abnehmender Finanzkraft der öffentlichen Hand und einer damit einhergehenden sinkenden Subventionsmöglichkeit entweder aufwendige Ökologieprojekte nicht mehr sozialverträglich betreibbar sind oder dass im Hinblick auf die Sozialverträglichkeit der ökologische Aspekt in den Hintergrund tritt.

Die Experten waren sich einig, dass es aufgrund der bisherigen Sanierungsmaßnahmen zu keinen Verdrängungen von Bevölkerungsschichten kam, im Gegenteil, dass die Gebäudesanierung eher eine soziale Polarisation verhinderte.

Etwa ein Drittel der Bewohner gab an, Mieter zu kennen, die aufgrund sanierungsbedingter Mieterhöhungen fortgezogen sind, wobei sich aber nicht sagen lässt, ob es sich dabei um eine Verdrängung handelte.

#### 4.4 Bürgerbeteiligung

Nachdem die Berliner Landesregierung nach der Wende die politische Entscheidung traf, die Großwohnsiedlung Hellersdorf wie auch die anderen Plattenbausiedlungen zu erhalten, galt es innerhalb der letzten 10 – 15 Jahren massiv zu investieren und unter Einsatz von öffentlichen Fördermitteln, die Großsiedlung zu einem voll funktionsfähigen und sozial stabilen Stadtteil zu entwickeln. Um dies zu verwirklichen, musste als erstes für alle unzufriedenen Bewohner, als eine sichtbare Sofortmaßnahme signalisiert werden, dass der Prozess der Verbesserung begonnen hat und es sich lohnt dort zu bleiben. (Bundes Bau Blatt 2000)

Angesicht des Umfangs der Gesamtaufgaben wurden sechs einzelne Strategien entwickelt, die in unterschiedlichen Schwerpunkten Einzelmaßnahmen wie ein Mosaik zusammenfügten.

Strategie 6: Demokratisierung des Planungsprozesses Planung nicht ohne die Bürger

Die Entscheidungen die bei der Weiterentwicklung und Umgestaltung der Großsiedlung getroffen werden, haben unweigerlich direkte Auswirkungen auf das Leben der Bewohner. Bewohner sind Experten, daher gilt es, ihre aus den Alltagserfahrungen stammenden Sachkenntnisse zu aktivieren und sie mit den Fachkenntnissen der Entscheidungsträger zu verbinden. *“Wer mitten drin wohnt, kennt die Probleme, und er kann Lösungsvorschläge kompetent beurteilen.”* (SenBauWohn 1977)

Eine Planung, die sich aus der Perspektive der Betroffenen denkt und realisiert, leistet am ehesten die Gewähr für eine erfolgreiche Umsetzung der Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess nicht nur die Akzeptanz der durchgeführten Maßnahmen deutlich verbessert und die Planungsverfahren beschleunigt, sondern sie trägt auch dazu bei, die Identifikation mit dem eigenen Wohngebiet zu erhöhen und somit die Bevölkerungsstruktur zu stabilisieren.

#### Vorhandene Beteiligungsstrukturen in Hellersdorf:

Grundsätzlich fand in Hellersdorf eine Bürgerbeteiligung an baulichen Planungs- und Umgestaltungsprozessen a) im Rahmen der gesetzlichen Regelungen durch das Bezirksamt, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, und b) durch die Eigentümerin WoGeHe, im Rahmen der grundstückseigenen Sanierungs- und Umgestaltungspläne statt.

Während sich das Bezirksamt, entsprechend der Beteiligungsanlässe bei der Flächennutzungsplanung, Bereichentwicklungsplanung und Bebauungsplanung an die Allgemeinheit des Bezirkes als Zielgruppe der Beteiligung wendet, richtet sich die Beteiligungsstrategie der WoGeHe ausschließlich an die Mieter des Unternehmens.

Grundsätzlich bietet der Bezirk zwei Ebenen der Beteiligung bei städtebaulichen Vorhaben an: 1. Die Verwaltungsebene mit gesetzlichen Vorgaben nach dem Baugesetzbuch §3 “Beteiligung der Bürger” und § 137 “Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen”.

2. Die politische Ebene, durch Mitwirkung in Parteien, oder als Bürgerdeputierte in BVV, oder durch die Teilnahme an Planungsausschusssitzungen.

Die WoGeHe als Eigentümerin, mit dem größten Wohnungsbestand in Großsiedlung, ist neben dem Bezirksamt der wichtigste Träger von Entwicklungsprozessen im Gebiet. Als ein modernes Dienstleistungsunternehmen – wie die WoGeHe sich selbst definiert - ist sie sehr darauf bedacht, ihr ehemaliges KWV (Kommunale Wohnungsverwaltung) Image loszuwerden, ihre Mieter durch ein gutes Produkt zufrieden stellen und ihnen das Gefühl zu geben, dass sie ein Kunde und nicht ein Bittsteller sind.

WoGeHe sieht sich als eine städtische Wohnungsbaugesellschaft grundsätzlich mehr als andere Eigentümer in der Pflicht, Mieterberatung und Beteiligungsverfahren durchzuführen. Daher ist sie besonders interessiert, die Mieterberatung im eigenen Unternehmen selbst durchzuführen, dieses auch selbst zu finanzieren um, wie sie selbst sagen, den direkten Kontakt zu den Mietern nicht zu verlieren.

### **Beteiligungsangebote und Beteiligungsmöglichkeiten**

Die WoGeHe gibt der Öffentlichkeitsarbeit und Mieterbeteiligung einen hohen Stellenwert, und führt ein relativ differenziertes Mieterinformations- und Beteiligungsverfahren durch, das sie aktuell auf verschiedenen Ebenen und in verschiedenen Formen durchführt:

auf der maßnahmenbezogenen Ebene; Mieterinformationen und Mieterversammlungen zur Fragen der Wohnungsanierung, Hofgestaltung u.ä.

auf der Ebene der Beiräte; Mieterbeiräte, Seniorenbeirat, Behindertenbeirat etc.

auf der Ebene der besonderer Vereinbarungen; zum Beispiel Pflegeverträge mit Grüninspektoren für Höfe und Grünanlagen.

Die WoGeHe realisiert den Bedarf an Mieterinformation vor allem durch die Hellersdorfer Zeitung.

Als eine weitere Kommunikationsform benennt die WoGeHe ihre sehr umfangreichen Mieterumfragen die alle fünf Jahre regelmäßig durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Befragung werden von der WoGeHe als Grundlage für spätere Investitionsplanungen berücksichtigt. Ferner werden die hier geäußerten Meinungen der Mieter als eine wichtige Informationsquelle betrachtet, die ein repräsentatives Bild über den Stand ihrer Zufriedenheit gibt.

### **Befragungsergebnisse**

Ergebnisse der Experteninterviews

Wir fragten die Experten nach ihrer Einschätzung:

- a) über den Umfang und Qualität der durchgeführten Bürgerbeteiligungsverfahren
- b) über die Mitwirkungsbereitschaft der Mieter

c) über die identifikationsfördernde Wirkung der Bürgerbeteiligung

Die Frage nach der grundsätzlichen Bedeutung der Bürgerbeteiligung in Hellersdorf wird von drei von neun Experten als “wichtig” eingestuft. Ebenso viele Experte messen diesem Verfahren eine “mittlere” Bedeutung zu. Jeweils einer findet Bürgerbeteiligung “sehr wichtig” beziehungsweise “weniger wichtig”.

### **Die Beurteilung über den Umfang und Qualität des Bürgerbeteiligungsverfahrens**

*“Bürgerbeteiligungsverfahren haben in der Strategie der Nachhaltigen Stadtentwicklung einen hohen Stellenwert. “Wie beurteilen Sie den Umfang und die Qualität solcher Verfahren in der GWS Hellersdorf?”*

Die Experten beurteilen den Umfang und Qualität der Bürgerbeteiligungsverfahren sehr unterschiedlich, je nach eigener Position und Einbindung in das Verfahren. Die Beurteilungsspanne bewegt sich zwischen den Aussagen, dass Bürgerbeteiligung nur in dem gesetzlich vorgeschrieben Maße absolviert wird, und dass ohne eine Betroffenenbeteiligung in Hellersdorf keine Maßnahme durchgeführt wird.

*“Das was gesetzlich vorgeschrieben ist, wird absolviert.”* (Herr Hövelmans, Lokale Agenda 21, Interview vom 18.6.01)

*“Wir sind ja auch als städtische Gesellschaft dazu verpflichtet mehr als andere, Bürgerbeteiligungsverfahren durchzuführen. Ich sage jetzt nicht Bürgerbeteiligungsverfahren, sondern Mieterbeteiligungsverfahren. Es ist ja so, dass es in Hellersdorf eigentlich keine Maßnahme gibt, ohne dass vorher die Betroffenen beteiligt wurden.”* (Herr Protz, WoGeHe, Interview vom 13.6.01)

*“Die Praxis der Bürgerbeteiligung, da bleibt alles sehr an der Oberfläche, weil es einfach nicht jeden interessiert und zu weit weg vom Bürger ist.”* (Frau Heinrich, Stadtplanungsamt Hellersdorf, Interview vom 21.6.01)

### **Beteiligungsbereitschaft**

Die meisten Experten beklagen, dass die Bewohner eine mangelnde Beteiligungsbereitschaft am Hellersdorfer Planungs- und Gestaltungsgeschehen zeigen. Diese sei am höchsten, wenn die Betroffenheit direkt vor der Haustür steht. Offensichtlich gelten für die Bewohner von Hellersdorf die gleichen Grundsätze wie überall: je unmittelbarer der Betroffenheit um so konkreter wird die Beteiligungsbereitschaft.

*“...da gibt es aus unserer Sicht eine ganz einfache Faustregel: Je näher man an die Wohnung rankommt, um so mehr Leute machen mit. Die Leute wollen dann beteiligt werden, wenn sie sozusagen die Wanne unterm Hintern wegziehen, dann will er vorher wissen. Dazu hat er auch das Recht.”* (Herr Protz, WoGeHe, Interview vom 13.6.01)

“...nur ein geringer Teil, also um die zehn Prozent maximal der Bewohnerschaft, bereit ist, sich zu engagieren oder einzubringen in den Prozess.” (Herr Schmidt, Büro Dubach/Kohlbrener, Interview vom 11.6.01)

“Die Verwaltung selber führt Großveranstaltungen durch. Ich halte solche Großveranstaltungen für wichtig, aber wenn man sieht, welcher Aufwand dahinter steckt und wie wenig aktiv die Leute diese Themen interessieren.” (Frau Heinrich, Stadtplanungsamt Hellersdorf, Interview vom 21.6. 01)

### **Einschätzung über die Identifikationsfördernde Wirkung der Bürgerbeteiligung**

Die Bedeutung der Bürgerbeteiligung als identifikationsfördernder Faktor wird von allen befragten Experten als sehr hoch eingeschätzt.

*“Wenn der Bürger spürt, dass er Einfluss auf die Planung hat, ich denke mal dann fühlt sich auch akzeptiert, identifiziert sich auch mit Maßnahmen, die hier angesetzt werden.”*

(Zitat: Frau Heinrich, Stadtplanungsamt Hellersdorf, Interview vom 26.6.01 )

*“Ja, ohne weiteres. Ohne weiteres. Das ist messbar. Und zwar kriegt man das am besten mit, wenn mal solche Fragen stellt ” warum fühlst Du Dich in deiner Umgebung?” Da kommt als erste oder als häufige Antwort “ Na wir haben doch schon seit 20 Jahren oder 15 Jahren hier gemeinsam gelebt und haben hier gemeinsam Blumen gepflanzt und Sträucher gepflanzt und den Spielplatz angelegt.”*

(Zitat: Frau Haupt, Sozialwissenschaftliches Forschungszentrum Berlin-Brandenburg e. V. , Interview vom 5.7.01 )

*“Sie sind unverzichtbar, um überhaupt eine Identifikation zu haben.*

(Zitat: Herr Hövelmans, Lokale Agenda 21 Hellersdorf, Interview vom 18.6.01

### **Ergebnisse der Bewohnerbefragung**

#### **Teilnahme an Bewohnerveranstaltungen**

Sieben (16,7 %) der Befragten geben an, an einer Bewohnerveranstaltung bereits teilgenommen zu haben. 34 (81%) verneinten dies.

#### **Gründe für die Nicht -Teilnahme**

Als Grund für die Nicht-Teilnahme an einer Bewohnerveranstaltung geben zwölf (28,6%) der Befragten an, dass sie ungenügend oder gar nicht über solche Veranstaltungen informiert worden sind.

Elf (26,2%) der Befragten geben an, aus unterschiedlichen Gründen (Schichtarbeit o. ä.) für eine Teilnahme keine Zeit gefunden zu haben.

Sechs (14,3 %) der Befragten geben an, dass sie kein Interesse an einer Teilnahme hatten.

Fünf der Befragten geben an, dass sie glauben, durch Bürgerbeteiligung kein Einfluss auf die Planung und Gestaltung der Maßnahmen zu bekommen und vier der Befragten geben sonstige

Gründe an ( gesundheitliche oder altersbedingte Gründe, neu zugezogen, die Maßnahmen waren bereits abgeschlossen etc. ).

Tab. 7: Gründe für die Nicht-Teilnahme an Bewohnerveranstaltungen

	Nennungen	Prozent
Nicht informiert worden	12	28,6
Keine Zeit	11	26,2
Kein Interesse	6	14,3
Kein Bedarf, Haus saniert	4	9,5
Keine Einflussmöglichkeiten	5	11,2
Sonstige Gründe	4	9,5

*Quelle: eigene Erhebung*

Die erste und wichtigste Voraussetzung für eine Partizipation ist Information. Dieses Ergebnis zeigt jedoch, dass etwa ein Drittel der Bewohner nicht oder ungenügend informiert worden waren, was eine schwerwiegende Versäumnis für die Veranstalter des Bürgerbeteiligungsverfahrens darstellt.

Beinahe ebensoviel Befragte geben an, dass sie aus zeitlichen Gründen die Veranstaltungen nicht besuchen konnten. Die Sozialstruktur der Großsiedlung zeigt, dass dort überwiegend berufstätige Familien mit mehreren Kindern wohnen, die dementsprechend über ein enges Zeitbudget verfügen und daher zeitlich erheblich eingeschränkte Möglichkeiten zur Beteiligung haben. Diese demographische Besonderheit muss berücksichtigt werden und erfordert spezifische Beteiligungsstrategien, die auf die Familienbedingungen eingehen.

### **Formen der Information**

Drei der Befragten geben an, dass sie per Brief persönlich eingeladen worden sind.

Fünf der Befragten geben an, durch Aushänge im Hauseingang oder im öffentlichen Raum beziehungsweise durch die Lokalpresse informiert worden zu sein.



**Gesamteindruck und Mitwirkungsbereitschaft der Befragten an einer weiteren Beteiligungsverfahren:**

Grundsätzlich ist das zentrale Motiv zur Beteiligung durch die Erwartung bestimmt, durch eigenes Engagement eigene Interessen durchsetzen zu können. Wird diese Erwartung auf Realisierung von Eigeninteressen und Wünschen nicht erfüllt, nimmt die Beteiligungsbereitschaft ab.

Zwölf der Befragten beantworten die Frage nach dem Sinn solcher Veranstaltungen mit einem grundsätzlichen "ja", und erachten die Einbeziehung der Bürger in die Entscheidungsprozesse für sehr wichtig.

Aber auch acht Befragte zweifeln grundsätzlich an dem Erfolg einer Partizipation.

Zwei der acht Befragten, die eine weitere Teilnahme für sinnlos erachten geben an, dass sie die Erfahrung gemacht haben, dass eine Einbeziehung der Betroffenen in den Prozess der Entscheidungsfindung nicht tatsächlich stattgefunden hat. Sie bemängeln, dass sie durch ihre Teilnahme die Entscheidungen nicht beeinflussen konnten, da diese bereits vor Beginn der Veranstaltung schon fest standen.

Fünf von 34 Befragten die bisher an keiner Bewohnerversammlung teilgenommen haben beziehungsweise teilnehmen konnten geben an, dass sie eine Teilnahme grundsätzlich für wichtig und sinnvoll erachten.

**Fazit**

Bürgerbeteiligung entsteht im wesentlichen aus einem Maximum an Information und Transparenz, vorausgesetzt die Experten geben ihren Vorsprung an Wissen und Kenntnissen an die Betroffenen weiter und machen diese für sie nachvollziehbar.

Jedoch darf Bürgerbeteiligung nicht als eine bloße Informationsweitergabe, sozusagen als eine Art von Öffentlichkeitsarbeit, verstanden werden, das die Erhöhung der Akzeptanz von Entscheidungen anderer bezweckt. Es geht dabei um die tatsächliche Einbeziehung der Betroffenen in die Prozesse der Entscheidungsfindung. Dass das mühsam ist, Zeit kostet und Probleme verursacht, ist allgemein bekannt.

Da jedoch die Entwicklung eines positiven Verhältnisses zwischen den Mietern und Eigentümern besonders wichtig ist, wenn die vorhandene soziale Stabilität erhalten werden soll, kommt den Bürgerbeteiligungsverfahren eine besondere Bedeutung zu. Die Bemühungen der WoGeHe die Mieter rechtzeitig in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen, gehen in die richtige Richtung. Die vielfältigen Formen der Beteiligung und Meinungsbildung über die Fragen der Weitergestaltung Großsiedlung müssen weiterhin gefördert und initiiert und durch wirksame Öffentlichkeitsarbeit müssen die Mieter rechtzeitig und umfassend informiert werden.

Dabei reicht es nicht aus, zu beklagen, dass allgemein ein geringes Interesse an einer Partizipation bestehe. Eine Beteiligung kann nur dann zustande kommen, wenn bestimmte subjektive Faktoren erfüllt sind: Wenn die Inhalte der Maßnahmen für die betroffenen überschaubar und konkret erfassbar sind; der Beteiligungsgegenstand nah den eigenen

Interessen zu zuordnen ist und persönlich als wichtig angesehen wird; der zeitliche Aufwand für die Beteiligung abschätzbar und das Ziel der Beteiligung in einem überschaubaren Zeitraum zu verwirklichen ist.

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass für eine effiziente Teilnahme Bedingungen erfüllt werden müssen, die die spezifische Sozialstruktur der Großsiedlung erfordert.

#### **4.5 Funktionsmischung in Hellersdorf – Anspruch und Realität**

In diesem Kapitel geht es um die Bewertung des Teilaspekts Funktionsmischung, dessen Entwicklung und Eingliederung in die Theorie der nachhaltigen Stadtentwicklung im ersten Teil beschrieben wurde. Dabei interessierten uns vor allem die Bereiche Versorgung – gemeint ist hier die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, also die Funktion Einkaufen – und die Funktion Arbeiten. Die von uns zu überprüfenden Arbeitshypothesen lauten:

- Umfangreiche und gut erreichbare Nahversorgungseinrichtungen haben bei der Wohnortentscheidung der Bewohner einen hohen Stellenwert.
- Bei der Umsetzung der Forderung nach einer Funktionsmischung von Arbeiten und Wohnen besteht in Hellersdorf ein erhebliches Defizit.

##### **4.5.1 “Urbane Zentren für die Großsiedlung” - Die Entwicklung der Funktion Einkauf**

Die Großwohnsiedlung Hellersdorf litt 1990 unter erheblichen Versorgungsdefiziten. “Das Fehlen von Läden für den nichttäglichen Bedarf und von Dienstleistungsangeboten zwang die Großsiedlungsbewohner, den Stadtteil häufig zu verlassen – und zwar in Richtung City oder nach den großflächigen Einkaufszentren auf den grünen Wiesen der Umgebung” (vgl. Projekt Großsiedlungen 1996: 46). Die Folgen waren zum einen Umweltbelastungen durch den Verkehr und zum anderen fehlende Identifikation mit dem Stadtteil.

Die Forderung, die daraus erwuchs, wurde vom Senat “Urbane Zentren für die Großsiedlung” (vgl. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr 1997: Punkt 12) genannt. Durch den Aufbau eines hierarchischen Zentrenmodells sollte “Leben in die Stadt” (ebd.) kommen. Ein Stadtteilzentrum (Helle Mitte) und Unterzentren in fast allen Quartieren (Quartierszentren) wurden geschaffen. Bei der Planung ging man davon aus, dass die Quartierszentren die Versorgung mit täglichen Gütern und Dienstleistungen befriedigen, während die Helle Mitte die Versorgung mit höherwertigen, über den täglichen Bedarf hinausgehenden Gütern und Dienstleistungen decken sollte. Darüber hinaus siedelte man in der Helle Mitte weitere Einrichtungen an: Gewerbeimmobilien (Büros), kommunale Verwaltungseinrichtungen, ein Filmtheater und eine Fachhochschule.

### **4.5.2 Die Bedeutung des Einkaufs für die Hellersdorfer**

Bei der von uns durchgeführten Bewohnerbefragung wollten wir wissen, wie die Bewohner die Bedeutung von im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführten Maßnahmen und weitere Charakteristika für den Zuzug in die beziehungsweise den Verbleib in der Großwohnsiedlung bewerten. Die Maßnahme "Verbesserung der Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen im Gebiet" wird dabei schon an vierter Stelle genannt. Ähnliche Bedeutung besitzt auch die Charakteristik "Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen in der Umgebung". Diese liegt bei den Charakteristika an zweiter Stelle. Würde man Maßnahmen und Charakteristika in einer Rangliste zusammenfassen, so würde die Maßnahme "Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen im Gebiet" an fünfter Stelle und die Charakteristik "Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen in der Umgebung" an sechster Stelle stehen. Als Beispiel für eine Versorgungseinrichtung in der Umgebung nannten wir den Kaufpark Eiche, der sich direkt hinter der Grenze Berlins in der brandenburgischen Stadt Eiche angesiedelt hat. Er ist von der Helle Mitte aus fußläufig gut zu erreichen. Das Warenangebot des Kaufparks geht weit über das der Helle Mitte hinaus. Er wird von den Bewohnern der Großwohnsiedlung häufig aufgesucht und stellt für die Bewohner eine erhebliche Erweiterung ihrer Einkaufsmöglichkeiten dar. Allerdings wird die Versorgung im Gebiet wichtiger eingeschätzt.

Nach der Bewertung der Bedeutung der Maßnahmen und Charakteristika in der Befragung wollten wir von den Bewohnern wissen, welche Maßnahmen über die von uns aufgelisteten hinaus noch durchgeführt werden müssten, um die Wohnsituation zu verbessern. Dabei wurde der Wunsch nach einer Verbesserung der Versorgungssituation im Quartier genannt. Dreimal wurde der Wunsch geäußert, die Einkaufssituation und einmal die Versorgung mit gastronomischen Einrichtungen zu verbessern. Unser Eindruck bei der Befragung war, dass das Angebot der Hellen Mitte und das des Kaufparks Eiche als gut eingeschätzt wird, die Versorgungssituation im Quartier Kienbergviertel jedoch als unzureichend.

### **4.5.3 Konkurrenzen im Einzelhandel – Experten über den Einkauf in Hellersdorf**

Wir fragten die Experten, wie sie die Versorgungssituation in der Großwohnsiedlung Hellersdorf bewerten. Zwei der Befragten bewertete sie als sehr gut, fünf als befriedigend bis ausreichend und einer als schlecht. Letzterer schloss bei seiner Bewertung allerdings die Helle Mitte aus und gab außerdem an, dass das Vorhandensein des Kaufparks Eiche sehr gut sei, da ansonsten die Situation noch schlechter sein würde. Abgesehen von diesem einen Experten bewerten die anderen das Vorhandensein des Kaufparks als problematisch. Sie sehen den Park als störende Konkurrenz, der die Entwicklung der Hellen Mitte negativ beeinflusst, weil er zum einen Kaufkraft abzieht und zum anderen die Ansiedlung weiterer Unternehmen, die die Angebotspalette erweitern könnten, um so die Attraktivität zu steigern, verhindert. Die Folge ist, dass höherwertige, über den täglichen Bedarf hinausgehende Waren fehlen. Außerdem sind die Angebote im Bereich Freizeit, Gastronomie und Dienstleistung unzureichend.

Als ebenso problematisch wird die Konkurrenz zwischen den Quartierszentren und der Helle Mitte bewertet. *“Seit das neue Stadtzentrum aufblüht geht die Akzeptanz für die kleinen Zentren zurück”* (Frau Dr. Heinrich, Stadtplanungsamt, 21.06.2001). Das macht sich in einem Nachfragerückgang bemerkbar, unter dem die Unternehmen in den Quartierszentren natürlich zu leiden haben. Inwieweit dies zu Schließungen geführt hat, konnte nicht herausgefunden werden. Es ist aber davon auszugehen, dass es zu Schließungen und damit zu einer weiteren Verschlechterung der Versorgungssituation in den Quartieren kommen wird.

Auch den Experten legten wir den Maßnahme- und Charakteristikkatalog vor und baten sie ihre Einschätzung der Bedeutung für Zuzug und Verbleib einzutragen. Dabei wurde die Bedeutung der Versorgungseinrichtungen im Gebiet an achter Stelle genannt, also nur drei Ränge hinter der Eingruppierung durch die Bewohner. Beim Vergleich der Eingruppierung der Charakteristik *“Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen in der Umgebung”* in einer Rangliste zusammen mit den Maßnahmen, gab es jedoch eine erhebliche Differenz zwischen der Bewohner und der Expertenmeinung. Während die Bewohner diese Charakteristik an die sechste Stelle platzierten, schätzten die Experten sie als eher unbedeutend auf Rang 17 ein. Dies ist die größte Abweichung zwischen Experten und Bewohnern, die sich ansonsten überraschend einig waren.

#### **4.5.4 Die Hellersdorfer Versorgung - Fazit**

Die Bedeutung der Maßnahme *“Verbesserung von Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen”* spielt bei der Wohnortentscheidung eine wichtige Rolle. Neben einer günstigen Miete, Sanierungsmaßnahmen und der Freiraumgestaltung wird sie an fünfter Stelle genannt. Dabei spielt es eine unwesentliche Rolle für die Bewohner, ob sie im Stadtteilzentrum Helle Mitte oder im angrenzenden Kaufpark Eiche ihre Versorgung decken. Lediglich die Qualität des Quartierszentrums im Kienbergviertel wird schlecht bewertet.

Anders als die Bewohner bewerten die Experten den Einkaufspark Eiche als unbedeutend für den Verbleib oder Zuzug nach Hellersdorf. Diesen sehen sie als Konkurrent für die Zentren in der Großwohnsiedlung mit dem Resultat, dass die Versorgungsqualität vor allem im mittleren und höherwertigen Segment, darunter leidet.

Kritisch muss man die Versorgungssituation betrachten, wenn es um die Bewertung der Nachhaltigkeit geht. Dem ökologischen Anspruch wird man hier nur unzureichend gerecht. Der Bau des Einkaufsparks Eiche ist unter dem Gesichtspunkt der *“Stadt der kurzen Wege”* ein Fehler. Zwar erfolgte der Bau in einer baurechtlich unsicheren Phase und lag auch nicht im Einwirkungsbereich Berlins. Doch trotzdem hätte hier unter Berücksichtigung des ökologischen Aspekts eine Abstimmung und ein *“über den Tellerrand schauen”* - hier in Form der Bezirks- und Stadtgrenze - erfolgen müssen und zwar derart, dass bei der Entwicklung der Hellersdorfer Stadtteilzentren zumindest eine Arbeits- und Aufgabenteilung mit den Brandenburgern vereinbart, beziehungsweise eine Anpassung zum Angebot in Eiche vorgenommen worden wäre. Stattdessen kam es mit dem Bau zur Versiegelung großer

Flächen und, wie bei allen vergleichbaren Shoppingcenter auf der grünen Wiese, zu einer Orientierung auf den Individualverkehr. Außerdem wurde eine "schädliche" Konkurrenzsituation geschaffen, die die Entwicklung der Hellersdorfer Zentren hemmt.

Hingegen positiv bewerten wir die Idee der Bildung von Quartierszentren. Bei einer Abstimmung des Angebotes mit dem Hauptzentrum - Konkurrenz vermeiden - würden vor allem die immobilen Bevölkerungsgruppen profitieren, die hier ihren Versorgungsbedarf mit Gütern des täglichen Bedarfs decken. Zudem dienen sie als Treffpunkte und Aufenthaltsräume und fungieren so als soziale Kontaktbereiche. Leider hapert es hier an der praktischen Umsetzung. Das Zentrum im Kienbergviertel – man kann vermuten, dass andere Unterzentren unter gleichen Problemen leiden – wird von den Bewohnern als eher unattraktiv empfunden und daher wenig genutzt. Dies liegt vor allem an der schlechten Qualität des Angebots. Beim Kienbergviertel kommt noch erschwerend hinzu, dass die bauliche Qualität (Containersysteme) keinerlei Grund bietet, hier länger zu verweilen als unbedingt nötig.

#### **4.6 Arbeiten und Wohnen an einem Ort – geht das?**

Die Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten ist ein weiterer Teilaspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung und Bestandteil der Hellersdorfer Stadtteilentwicklung. Im oben bereits erwähnten Senatspapier heißt die Forderung: "Von der Wohn-Stadt zur Werk-Stadt" (vgl. Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr 1997: Punkt 14). Ähnlich wie bei dem zuvor behandelten Teilaspekt "Versorgung" sind auch die mit dieser Forderung verbundenen Ziele Ressourceneinsparung durch weniger Verkehr und Schaffung von Identifikation. Bei der Umsetzung der Milderung der Funktionstrennung steht man allerdings vor Problemen. Diese ergeben sich aus dem Scheitern einer in der Theorie durchaus wünschenswerten Forderung, die aber in der Praxis nicht unbedingt und in vollem Umfang durchführbar ist. Das liegt vor allem an dem Wesen der beiden Funktionen Wohnen und Arbeiten, die zum Teil sich widersprechende und sich ausschließende Anforderungen an den Raum stellen. Dazu kommt, dass die Großwohnsiedlung Hellersdorf als Wohnstadt konzipiert wurde und nicht ohne Weiteres eine Ansiedlung von Gewerbe möglich ist. Neben der Wohnfunktion und der baulichen Struktur verhindert dies auch die periphere Lage Hellersdorfs, die für viele Unternehmensbranchen ein Defizit darstellt. Als Beispiel sei an dieser Stelle ein im Südosten Hellersdorfs errichtetes Gewerbegebiet angeführt, das nach Angaben von Herrn Protz von der WoGeHe fast leer steht, da sich keine Unternehmen finden, die sich trotz guter finanzieller Konditionen hier niederlassen wollen.

Abgesehen von den hier angesprochenen Unternehmensbranchen gibt es weitere Möglichkeiten Arbeitsplätze zu schaffen. Hier sei vor allem der Dienstleistungsbereich genannt. Durch den Ausbau der Infrastruktur wurden in Hellersdorf Arbeitsplätze geschaffen. Die Errichtung der Zentren mit ihren Ladengeschäften und Gastronomie- sowie Freizeiteinrichtungen, die Ansiedlung kommunaler Verwaltung und der Fachhochschule und

natürlich die Bereitstellung von Büroräumen für Unternehmen der Dienstleistungsbranche seien hier genannt. Leider ist nicht festzustellen wie viele Hellersdorfer durch diese Maßnahmen einen Arbeitsplatz in der Großwohnsiedlungen annehmen konnten. Es ist aber weiterhin so, dass es erhebliche Arbeiterpendlerströme gibt. "Heute verlassen zum Arbeiten rund vier Fünftel der berufstätigen Bewohner die Siedlung" (vgl. Projekt Großsiedlung 1996).

#### 4.6.1 Zwischen Anspruch und Realität – Arbeiten und Wohnen in Hellersdorf

Im von uns abgefragten Maßnahmen- und Charakteristikbündel taucht auch die Frage nach der Bedeutung der Nähe zum Arbeitsplatz auf. Er wird in einer Gesamtrangliste von Maßnahmen und Charakteristika an vierzehnter Stelle genannt. Die Nähe zum Arbeitsplatz spielt für die Bevölkerung Hellersdorfs also eine untergeordnete Rolle.

Auch die Experten schätzten die Bedeutung dieser Charakteristik als mittelmäßig bis weniger wichtig ein (zwölfte Position). Bei der Untersuchung dieses Teilaspekts der nachhaltigen Stadtentwicklung interessierte uns vor allem der Unterschied zwischen Theorie und Praxis. Wir fragten die Experten daher zunächst nach ihrer generellen Einschätzung der Forderung, die Funktionen Arbeiten und Wohnen ortsnahe zu koppeln. Anschließend wollten wir wissen, wie sie diese Forderung denn in der Hellersdorfer Planungspraxis umgesetzt sehen.

Bis auf einen Experten hielten diese Forderung alle für gut. Einer hielt sie für dringend geboten und ein weiterer sieht in ihr sogar das politische Symbol der Zukunft. Die von den Experten genannten damit zu erreichenden Ziele sind Ressourceneinsparung und mehr Vitalität für die Großwohnsiedlung. Einer mahnte, dass zuvor allerdings die Verträglichkeit mit der Wohnfunktion überprüft werden müsste.

Lediglich ein Experte äußerte Bedenken. Er war der Meinung, dass diese Forderung ein "Hirngespinnst" der Planer sei und dass die Menschen gar nicht am gleichen Ort wohnen und arbeiten wollten.

Anders sieht es dagegen in der Realität aus. Frau Dr. Heinrich vom Stadtplanungsamt antwortete auf die Frage nach der Umsetzung dieses Leitaspekts, dass er "so gut wie gar nicht" umgesetzt wird. Vor allem fehlende Flächen und die besseren Alternativen sowie das schlechte Image Hellersdorfs nennt sie als Gründe. Ähnlich sehen es auch die anderen Experten.

Möglichkeiten zur Verbesserung der Arbeitssituation Hellersdorfs werden aber für die Zukunft gesehen. Vor allem dem Dienstleistungsbereich und der "Arbeit am heimischen Computer" werden Potentiale eingeräumt. Mit den nun nicht mehr genutzten Infrastruktureinrichtungen, die nach einer Aufrüstung mit den gängigen Standards durchaus attraktiv wären, stehen Flächen zur Verfügung.

#### **4.6.2 Macht eine Funktionsmischung überhaupt Sinn? - Fazit**

Die Forderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung nach einer Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten wird in Hellersdorf fast gar nicht in der Planungspraxis umgesetzt. Zwar wird sie von den Experten für wichtig erachtet, doch stößt sie bei ihrer Realisierung an Grenzen. Von den Bewohnern wird die Nähe zum Arbeitsplatz als nachrangig angesehen.

Es bleibt offen, ob und in welchem Maße eine Funktionsmischung Wohnen und Arbeiten unter den heutigen Bedingungen überhaupt zu fordern ist. Natürlich macht sie unter ökologischen Gesichtspunkten (Vermeidung von Ressourcen zur Raumüberwindung) durchaus Sinn. Betrachtet man aber die Betroffenen (Arbeitgeber und Arbeitnehmer), so muss man die Frage aufwerfen, inwieweit hier eine Kopplung Wohnen – Arbeiten nützlich ist. Für die Arbeitgeber stellt sich die Frage nach der Standortsuche für ihr Unternehmen: Wo liegen die Vorteile es in einer Großwohnsiedlung zu plazieren? Wir denken es gibt keine. Diese Frage stellt sich auch den dann hier wohnenden Arbeitnehmer, wenn es um die Qualität des Wohnens geht (Verträglichkeit der beiden Funktionen). Außerdem finden wir die These von dem WoGeHe Sprecher Herrn Protz, nach der die Menschen gar nicht am gleichen Ort arbeiten und wohnen wollen, durchaus nachvollziehbar. Er begründete die These damit, dass die Bevölkerung ihre Zeit nicht ständig am gleichen Ort verbringen, sondern auch mal der häuslichen Umgebung entfliehen wolle. (Er bezog sich damit auf eine Studie, auf der seine Erkenntnisse basieren, deren Herkunft und Auftraggeber er aber nicht mehr wusste).

Es bleibt abzuwarten, in welchem Maß Veränderungen der Arbeitsstrukturen die Standortpräferenzen der Arbeitgeber und die Verträglichkeit der Funktionen Arbeit und Wohnen in Bezug auf die Kopplung beider in Zukunft verändern werden. Es ist zu vermuten, dass die Verträglichkeit weiter zunehmen wird. Dies ändert allerdings nichts an dem Wunsch der Bewohner, dem Wohngebiet zu “entfliehen”, um der Arbeit an einem anderen Ort nachzugehen.

Tab. 8: Bedeutung durchgeführter Maßnahmen für den Zuzug in die bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung Hellersdorf (Angabe nach Rängen für Experteninterviews und Bewohnerbefragung)

<b>Maßnahmen</b>	<b>Experten</b>	<b>Bewohner</b>	<b>Differenz</b>
Gebäudesanierung (innen)	1	1	0
Schaffung differenzierten Wohnraums	1	9	8
Ökologische Standardsanierung (z.B. Fassadendämmung)	7	3	4
Ökologische Mustersanierung (z.B. Fotovoltaik)	13	12	1
Außenanlagen der Gebäude (z.B. Farbgestaltung, Loggien)	9	8	1
Aufgewertete Spiel- und Aufenthaltsflächen	3	7	4
Freiraumgestaltung (z.B. Bepflanzung, Bodenbeläge)	3	2	1
Verwendung von Kunst und Skulpturen	11	13	2
Verbesserung der Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen im Gebiet	6	4	2
Schaffung fußgängerfreundlicher Straßenräume	7	5	2
Verbesserung ÖPNV im Gebiet	5	6	1
Bürgerbeteiligung (z.B. community planning)	11	11	0
Imageverbesserung (Eigenimage)	10	10	0

*Quelle: eigene Erhebung*

Tab. 9: Bedeutung weiterer Charakteristika für den Zuzug in die bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung Hellersdorf (Angabe nach Rängen für Experteninterviews und Bewohnerbefragung)

<b>Charakteristika</b>	<b>Experten</b>	<b>Bewohner</b>	<b>Differenz</b>
Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen in der Umgebung	7	2	5
Verkehrsanbindung zur Gesamtstadt	1	3	2
Nähe zum Arbeitsplatz	3	4	1
Günstiger Mietpreis	1	1	0
Verwandte, Bekannte im Gebiet	3	7	4
Lange Wohndauer im Gebiet (Verbundenheit)	5	5	0
Verbessertes Fremdimage	5	6	1

*Quelle: eigene Erhebung*



### Schlussbemerkung

Es gilt nun also die Teilfazite der einzelnen Abschnitte zu einem Gesamtfazit zusammen zu tragen und auf die Forschungsfrage hin zu fokussieren. Dabei fallen zwei an verschiedenen Stellen auftretende Abweichungen auf. Zum einen die zwischen Theorie und Praxis der nachhaltigen Stadtentwicklung und die zwischen Experten- und Bewohnermeinung, diese allerdings nicht so stark. Zunächst zur ersten: Wie bei vielen anderen Beispielen hat sich auch hier eine Divergenz zwischen der Variante auf dem weißen Papier und der Umsetzung in der Realität ergeben. Vor allem die schrumpfenden öffentlichen Zuwendungen werden hierfür verantwortlich gemacht. Dies führt zu einer unvollständigen, nur probeweise (Muster) durchgeführten Umsetzung dessen, was ursprünglich vorgesehen war. Auch die Pflege und Instandhaltung leidet unter dem Einfluss leerer Kassen und wird so von der Bevölkerung als negativ wahrgenommen. Aber nicht nur mit der mangelhaften Umsetzung wegen wirtschaftlicher Faktoren lässt sich dies begründen. Hinzu kommt noch das Problem, dass sich die Theorie zum Teil nicht auf die in Hellersdorf vorliegenden Gegebenheiten anwenden lässt. Unternehmen siedeln sich nicht in einer in der Peripherie liegenden, schlechte Voraussetzungen bietenden und darüber hinaus noch ein schlechtes Image aufweisenden Großwohnsiedlung an. Da kann die Theorie noch so gut klingen und durchaus als logisch und wünschenswert bewertet werden: Die Unternehmen kommen trotzdem nicht. Noch dazu, wenn dies gar nicht von den Bewohnern als wünschenswert angesehen wird. Das gleichschenklige Dreieck der Nachhaltigkeit geht von einem ausgewogenen Verhältnis von ökologisch, ökonomisch und soziokulturellen Maßnahmen aus. Der Fokus in der Großwohnsiedlung Hellersdorf liegt unserer Meinung nach zu sehr auf ökologischen Maßnahmen. Es kristallisierte sich allerdings heraus, dass Bewohner im Kienbergviertel verschiedene soziale Maßnahmen vermissen und häufig wenig Wert auf herausragende ökologische Maßnahmen, wie Regenwassernutzung oder Fotovoltaik-Anlagen, legen. Es stellt sich also die Frage, ob die Ausrichtung der Nachhaltigkeit nicht zu bewohnerfremd und lediglich prestigeorientiert ist. Damit wären wir bei der zweiten Divergenz. Dass was Theoretiker sich ausdenken und Experten für gut befinden, muss von den Bewohnern nicht auch so bewertet werden. Verdeutlicht wird dies an Abweichungen zwischen der von uns erhobenen Datenmatrix der Bedeutung von Maßnahmen für Zuzug und Verbleib.

Auch die subjektive Wahrnehmung der Veränderung von bestimmten Bewohnergruppen in der Großwohnsiedlung Hellersdorf differiert in einzelnen Punkten zwischen Experten- und Bewohnerbefragung. Grundsätzlich lässt sich aber bei beiden festhalten, dass es zu einer Zunahme von sozial schwachen Bevölkerungsgruppen gekommen ist und dies auch für die Zukunft erwartet wird. Dazu kommt, dass der Trend zur "Stadtflucht" und zum Bau eines Einfamilienhauses in Berliner Randlage anhält. Vor allem die wirtschaftlich besser gestellten jungen Familien verfolgen dieses Ziel und verlassen die Großwohnsiedlung beziehungsweise spielen zumindest mit dem Gedanken sie zu verlassen. Dies wird von der amtlichen Statistik

bestätigt. Es kann klar gesagt werden, dass auch ein nachhaltig saniertes Kienbergviertel dem Traum vieler Bewohner von einem Einfamilienhaus nicht nachkommen kann. Aber nicht nur bei der Sozialstruktur, sondern auch bei der Bevölkerungsstruktur ist die Entwicklung in unserem Untersuchungsgebiet als eher negativ, allerdings nicht besorgniserregend zu bewerten. So nahm die Bevölkerung zwischen 1996 und 2000 im statistischen Gebiet Alt-Hellersdorf – dieses liegt im Kienbergviertel – um 20% ab.

Wenn man diese Entwicklung nun mit den Maßnahmen, die im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung durchgeführt wurden in Verbindung bringt, so muss man resümierend sagen, dass sie die Bevölkerungsstruktur nicht stabilisieren konnten. Nun aber die nachhaltige Stadtentwicklung insgesamt negativ zu bewerten wäre falsch, wie die Ausführungen zur Umsetzung weiter oben zeigen sollten. Auch ist nur schwer einzuschätzen, in welchem Maße es zu einer Destabilisierung beziehungsweise Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur gekommen wäre, hätte man diese Maßnahmen nicht durchgeführt beziehungsweise so durchgeführt, wie es die Theorie vorsieht. Ein Anknüpfungspunkt an diese Forschungsarbeit könnte deswegen ein Vergleich der Veränderung der Bewohnerstruktur der Großwohnsiedlung Hellersdorf mit einer anderen sein, die in ihrer Struktur und Lage vergleichbar ist. Denn Berlin spielt in der Thematik Große Plattenbaugebiete in den Neuen Bundesländern eine Sonderrolle.

### Literaturverzeichnis

Alisch, Monika 1998: Armut und soziale Integration – Strategien sozialer Stadtentwicklung und lokaler Nachhaltigkeit. Leske + Budrich.

Arlt, Günter; Siedentop Stefan 1995: Grundzüge eines Sustainability-Konzeptes für die Siedlungs- und Flächenentwicklung in Großstadtreionen. In Richter, Ursula; Brake Klaus: Sustainable Urban Development – Ausgangsbedingungen zur Theorie einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Dokumentation der 1. Projektwerkstatt. Referat für Stadtplanung und Bauordnung München 29. und 30. Juni 1995

BMBau 1994: Großsiedlungsbericht 1994. Bonn.

Bmvbw 1999: Eine Zukunft für die Plattenbausiedlungen. Berlin, Bonn.

Borghorst, Hermann 1980: Bürgerbeteiligung an Politik, Planung und Verwaltung von Berlin, Berlin: Landeszentrale für politische Bildungsarbeit

Brenner, Klaus Theo 1995: Heterotope. Eine Urbanisierungsstrategie, entwickelt am Beispiel der Großsiedlungen Hellersdorf, Hohenschönhausen und Marzahn in Berlin. Ernst & Sohn.

Dieser, Hartwig 1982: Die behutsame Stadterneuerung zwischen Kapitalverwertung und Mieterinteressen. Fischer Verlag

Eble, Joachim; Haas-Arndt, Doris 1998: Gesundes Bauen. In: Kennedy, Margrit; Kennedy, Declan (Hrsg.) Herausgegeben von der Europäischen Akademie für städtische Umwelt, Berlin und dem Ökozentrum NRW, Hamm 1998: Handbuch ökologischer Siedlungs(um)bau. Neubau- und Stadterneuerungsprojekte in Europa. Dietrich Reimer Verlag: S. 153-166.

Feindt, Peter Henning 1997: Nachhaltigkeit, Urbanität, Identität und Partizipation. In Birzer, Feindt, Spindler: Nachhaltige Stadtentwicklung – Konzepte und Projekte. Economica Verlag.

Franz, Peter 2000: Soziale Ungleichheit und Stadtentwicklung in ostdeutschen Städten. In: Harth, Annette; Scheller, Gitta; Wulf, Tessin (Hrsg. 2000): Stadt und soziale Ungleichheit. Leske + Budrich: S.160-173.

Hahn, Eckhart 1992: Ökologischer Stadtumbau. Konzeptionelle Grundlegung. Beiträge zur kommunalen und regionalen Planung 13. Frankfurt am Main: Verlag Peter Lang.

Hahn, Eckhart (Hrsg.) 1994: Die "Platte". Eine Herausforderung für den ökologischen Stadtumbau in den neuen Bundesländern. Modellprojekt Dresden - Gorbitz. Berlin/Dresden.

Herlyn, Ulfert; Hunger, Bernd 1994: Ostdeutsche Städte Wohnmilieus im Wandel. Reihe: Stadtforschung aktuell, Band 47. Birkhäuser.

Hunger, Bernd 1998: Konsolidierung auf halbem Wege. Ostdeutsche Großsiedlungen zwischen sozialem Umbruch und städtebaulicher Erneuerung. In: GdW (Hrsg.): Überforderte Nachbarschaften. Verlag: S. 169-217.

IRS Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung 1997: Grundzüge einer nachhaltigen Siedlungsstruktur- und Stadtentwicklung in den neuen Ländern. Graue Reihe 13. IRS.

Jessen, Johann 1995: Nutzungsmischung im Städtebau – Trends und Gegentrends. In: Nutzungsmischung im Städtebau. Informationen zur Raumentwicklung Heft 6/7 1995.

Kennedy, Margrit; Kennedy, Declan (Hrsg.) Herausgegeben von der Europäischen Akademie für städtische Umwelt, Berlin und dem Ökozentrum NRW, Hamm 1998: Handbuch ökologischer Siedlungs(um)bau. Neubau- und Stadterneuerungsprojekte in Europa. Dietrich Reimer Verlag.

Klenke, Mathias 2000: Weiterentwicklung einer Großsiedlung zum Stadtteil - Erfahrungen mit der Erneuerungsstrategie in Berlin - Hellersdorf. In: BundesBauBlatt, Nr.6 - Juni 2000.

Kurwan, Hans-Joachim 1997: Neue Gewerbe- und Versorgungsstrukturen in Großwohnsiedlungen der neuen Bundesländer. In: Nutzungsmischung in Großsiedlungen der neuen Bundesländer – Anstöße zu neuen Gewerbe- und Versorgungsstrukturen. DSSW-Schriften 25, Bonn.

Rietdorf, Werner 1997: Zur Situation der Großwohnsiedlungen ehemals sozialistischer Länder und zur weiteren Entwicklung der Großwohnsiedlungen im östlichen Deutschland. In: Müller, Evelin 1997: Großwohnsiedlungen in europäischen Städten. S.7-16. Reihe: Beiträge zur Regionalen Geographie. Institut für Länderkunde Leipzig.

Saldern von, Adelheid 2000: Stadtrandwohnen. Soziale Ungleichheiten in historischer Perspektive. In: Harth, Annette et al. Leske + Budrich: S.79.101.

Schäffler, Doris; Schütz, Stephan 1995: Heterotope in Architektur und Kunst. In: Brenner, Klaus Theo 1995: Heterotope. Eine Urbanisierungsstrategie, entwickelt am Beispiel der Großsiedlungen Hellersdorf, Hohenschönhausen und Marzahn in Berlin. Ernst & Sohn: S. 28-37.

Schaper, Ralph 1998: Energie. In: Kennedy, Margrit; Kennedy, Declan (Hrsg.) Herausgegeben von der Europäischen Akademie für städtische Umwelt, Berlin und dem Ökozentrum NRW, Hamm 1998: Handbuch ökologischer Siedlungs(um)bau. Neubau- und Stadterneuerungsprojekte in Europa. Dietrich Reimer Verlag: S. 85-105.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2000: Großsiedlung Hellersdorf, Visionen werden Wirklichkeit.

SenSut, Bezirksamt Hellersdorf 2000: Hellersdorf - Von der Großsiedlung zur gewachsenen Stadt - Dokumentation des Symposiums vom 9. September 2000.

Sozialwissenschaftliches Forschungszentrum Berlin-Brandenburg e.V. (SFZ); Bezirksämter Hellersdorf und Marzahn 2001: 50 und älter in Hellersdorf und Marzahn 2000.

Sozialpädagogisches Institut (SPI), Hübner, Kathrin; Wagener, Petra 1996: Sozialberichtserstattung des Jugendamtes Hellersdorf von Berlin.

Sperling, Carsten 1999: Bürgerbeteiligung, in: Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Öko-Institut.

Spitthöver, Maria 1998: Freiräume. In: Kennedy, Margrit; Kennedy, Declan (Hrsg.) Herausgegeben von der Europäischen Akademie für städtische Umwelt, Berlin und dem Ökozentrum NRW, Hamm 1998: Handbuch ökologischer Siedlungs(um)bau. Neubau- und Stadterneuerungsprojekte in Europa. Dietrich Reimer Verlag: S. 41-54.

Statistisches Landesamt Berlin (Jahrgänge 1996 bis 2000): Statistische Berichte A I 3/S hj2/96 bis hj2/00.

Willkomm, Wolfgang 1998: Baustoff-Kreisläufe und -Recycling. In: Kennedy, Margrit; Kennedy, Declan (Hrsg.) Herausgegeben von der Europäischen Akademie für städtische Umwelt, Berlin und dem Ökozentrum NRW, Hamm 1998: Handbuch ökologischer Siedlungs(um)bau. Neubau- und Stadterneuerungsprojekte in Europa. Dietrich Reimer Verlag: S. 135-151.

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe) 1996: Cecilienplatz. Ein Platz wird Quartier. Community Planning in Berlin.

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe) 1996: Projekt-Großsiedlungen. Berlin-Hellersdorf: Nachhaltige Strategie für Siedlungen in industrieller Bauweise. Ein Fallbeispiel für Habitat II.

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe) 1998: Ökologisch sanieren, naturnah wohnen. Das Kienberg-Viertel, Quartiersdokumentation.

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe) 1998: Quartierskonzept Hellersdorf.

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe) (Hrsg.) 2000: Quartierskonzept Hellersdorf. Eine Großsiedlung wird zum Teil der Stadt.

**Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Ablauf der Untersuchung.....	21
Abb. 2: Kreuztabelle Wegzug mit präferierter Wohnform.....	30
Abb. 3: Bedeutung der Maßnahmen Freiraumgestaltung für den Zuzug bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung Hellersdorf (Einschätzung der Experten und Bewohner) Angaben sind Mittelwerte.....	36
Abb. 4: Bedeutung der Maßnahmen Gebäudesanierung für den Zuzug bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung Hellersdorf (Einschätzung der Experten und Bewohner) Angaben sind Mittelwerte.....	43

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Statistische Daten der Großwohnsiedlung Hellersdorf .....	20
Tab. 2: Statistische Daten des Quartiers “Kienberg-Viertel” .....	21
Tab. 3: Bewertung der Maßnahmen zur Freiraumgestaltung durch die Experten.....	34
Tab. 4: Bewertung der Maßnahmen zur Freiraumgestaltung durch die Bewohner.....	36
Tab. 5: Bewertung der Maßnahmen zur Gebäudesanierung durch die Experten.....	41
Tab. 6: Bewertung der Maßnahmen zur Gebäudesanierung durch die Bewohner.....	42
Tab. 7: Gründe für die Nicht-Teilnahme an Bewohnerveranstaltungen .....	47
Tab. 8: Bedeutung durchgeführter Maßnahmen für den Zuzug in die bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung Hellersdorf (Angabe nach Rängen für Experteninterviews und Bewohnerbefragung) .....	55
Tab. 9: Bedeutung weiterer Charakteristika für den Zuzug in die bzw. Verbleib in der Großwohnsiedlung Hellersdorf (Angabe nach Rängen für Experteninterviews und Bewohnerbefragung) .....	56