

Städtebaulicher Ideenwettbewerb für das  
Sanierungsgebiet Kreuzberg Kottbusser Tor,  
Planungseinheit P IX

- Blöcke um Bethanien und den Mariannenplatz -

Teil A: Allgemeine Bedingungen

## A. Allgemeine Bedingungen des Wettbewerbs

### 1. Auslober und Betreuer

Der Auslober ist die Berliner Wohn- und Geschäftshaus GmbH (BeWoGe) Sanierungsträger.

Die Betreuung der Auslobung und die Durchführung des Wettbewerbs wird vom Senator für Bau- und Wohnungswesen - SenBauDir A - (Tel.: 87 05 91 App: 6826) übernommen.

### 2. Art und Zweck des Wettbewerbs

Die Ausschreibung erfolgt als beschränkter Wettbewerb in zwei Phasen. In der 1., der Programmfindungsphase, soll den teilnehmenden Architekten, Preisrichtern und Sachverständigen die Problematik für den Wettbewerbsbereich aufgezeigt werden. In Arbeitsgruppen, die nach Themenschwerpunkten gebildet werden, sollen mögliche Alternativen entwickelt und ihre Auswirkungen dargestellt werden.

Das Ergebnis der 1. Phase soll ein städtebauliches Konzept sein, das für die 2., die Konkurrenzphase, verbindlich ist. In der Konkurrenzphase erfolgt die bauliche Darstellung und Durchgestaltung des städtebaulichen Konzeptes. Das Wettbewerbsgebiet umfaßt die Blöcke nördlich der Naunynstraße um Bethanien und den Mariannenplatz, das sind die Blöcke 73, 76, 77, 97, 100.

Das von der Jury ausgewählte Konzept soll als Grundlage dienen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 BBauG und § 10 StBauFG, eines Maßnahmenprogramms gemäß § 8(1) StBauFG, einer Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 38(1) StBauFG und eines Zeitstufenplanes gemäß §§ 5 (2) und 8 (1) StBauFG.

### 3. Anerkennung der Bedingungen

Dem Wettbewerb liegen die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW 1952) mit der dazugehörigen Erläuterung und Ergänzung vom Jahre 1954 zugrunde.

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige und Vorprüfer erkennt durch seine Beteiligung am Verfahren die allgemeinen Bedingungen dieses Wettbewerbs an.

4. Wettbewerbsteilnehmer

Zur Teilnahme aufgefordert wurden:

1. Architektengemeinschaft Heidenreich/  
Polenski/Vogel/Zeumer (AGP)
2. Dipl.-Ing. Manfred Gehrman
3. Dipl.-Ing. Neumann/Grötzebach/Plessow (NGP)
4. Prof. Johannes Uhl
5. Architekten Helge Dahl und Rolf Dühne
6. Arbeitsgruppe für Stadtplanung und Kommunalbau (ASK)  
Berten/Bratz/Hassenstein/Schmidt-Thomsen

5. Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter:

1. Dipl.-Ing. Josef Paul Kleihues
2. Dipl.-Ing. Edward Jahn
3. Prof. Max Guther/Darmstadt
4. SenBauDir Hans Müller/BauWohn
5. Ltd.BauDir Jürgen Dahlhaus/  
BauWohn

Sachpreisrichter:

1. Prof. Walter Rossow
2. Bez.Stadtrat Hans Baltruschat/  
BA Kreuzberg
3. Dr. Helmut Engel/LKS
4. Ltd.BauDir Johannes Maier/  
BauWohn

Sachverständige ohne Stimmrecht:

1. Architektengemeinschaft SKS
2. Ltd.BauDir Lekatat / BauWohn
3. Dipl.-Volkswirt Günther Habermaann (GSG)
4. Dr. Dorothea Brockmann / HBK - Soziologin
5. Dr. Christina Rohr, Sozialpsychologin
6. Dir. Walter Koenecke (BeWoGe)
7. TRef Peter Scholz/ III BauWohn
8. Wiss.Angest. Sijbrandij/II Bau Wohn
9. Pfarrer Klaus Duntze
10. Vertreter der BVV  
Jürgen Arndt SPD  
Barbara John CDU

Stellvertreter:

- Arch. Burkhard Bergius  
Dipl.-Ing. Heinrich Suhr  
Prof. Dieter Frick  
Ltd.BauDir Jürgen Nottmeyer/  
BauWohn

Stellvertreter:

- Dipl.-hort.cult.  
Paul-Heinz Gischow  
OBR Ortwin Ratei/BA Kreuzbg.  
TRef Walter Briesenick/LKS  
BauAss.Alfred Günther/BauWohn

Vorprüfer:

1. Dipl.-Ing. Rainer Oefelein
2. Dipl.-Ing. Bernhard Freund
3. Baurat Rolf Eggeling / BauWohn
4. BauAss Dieter Geffers/ BauWohn
- 5.
6. Volker Martin / BA Kreuzberg
7. Arch. Frau Schneider-Hofer

## 6. Beurteilungsverfahren und Kriterienkatalog

### 6.1 Grundsatz

Bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten dient ein nutzwertanalytisches Verfahren als Entscheidungshilfe, das in letzter Zeit bei Architektenwettbewerben angewandt wurde. Mit diesem Verfahren wird eine analytische Bewertung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten anhand des Kriterienkataloges angestrebt. In dem vorliegenden Wettbewerb wird die Vorprüfung eine detaillierte analytische Bewertung der Arbeiten vornehmen. Das Urteil der Vorprüfung wird einer komplexen Bewertung durch das Preisgericht gegenübergestellt. Im Dialog soll die endgültige Rangfolge der Arbeiten bestimmt werden.

### 6.2 Ablauf des Verfahrens

Die Vorprüfer kontrollieren den Eingang der Arbeiten, prüfen deren Vollständigkeit und treffen die notwendigen analytischen Bewertungen.

Grundlage für die Beurteilung der verbleibenden Arbeiten bildet der mit Wichtungen versehene Kriterienkatalog. Jede Wettbewerbsarbeit wird nach den Teilkriterien der einzelnen Kriterien mit Hilfe eines Benotungsschlüssels von der Vorprüfung bewertet.

### 6.3 Bewertungsverfahren

#### 6.3.1 Der Kriterienkatalog enthält die Zielbereiche für das Wettbewerbsgebiet in Kurzfassung.

Er ist in seiner Gliederung als Rahmen und in der Wichtung der Kriterien als Vorschlag zu verstehen, der in den vorgesehenen Colloquien von Teilnehmern, Auslobern und Preisrichtern modifiziert und ergänzt werden kann. Er wird mit den Ergebnissen der Colloquien zusammen den Teilnehmern neu zugestellt.

### 6.3.2 Wichtungen

Die unterschiedliche Bedeutung der einzelnen Kriterien-  
gruppen für das Erreichen des Gesamtziels wird durch die  
Wichtungen ausgedrückt, wobei die Summe sowohl der Krite-  
rien - als auch der Kriteriengruppen (Gesamtziel) 100  
sein soll.

Die Wichtungen der Kriterien können Veränderungen erfahren,  
während die Wichtungen der Kriteriengruppen beibehalten  
werden sollten.

### 6.3.3 Teilkriterien

Die Kriterien können zur genaueren Definition ihres Inhaltes  
in Teilkriterien zerlegt werden.

Ergänzungen der Teilkriterienliste:

Da Art und Anzahl der für die Bewertung eines Beurteilungs-  
objektes relevanten Teilkriterien sich nicht absolut vor-  
ausbestimmen lassen und durch die vorgeschlagenen Lösungen  
noch beeinflusbar sein sollten, muß die Liste der Teilkri-  
terien für die Vorprüfung und das Preisgericht erweiterbar  
bzw. kürzbar sein. Diese Erweiterungen bzw. Kürzungen werden  
für die Beurteilung aller Arbeiten zugrundegelegt.

### 6.3.4 Benotung

Jede zu prüfende Arbeit wird nach den Kriterien des Kata-  
loges mit den Noten 0 - 10 bewertet.

#### 6.3.41 Benotungsschlüssel

| <u>Bewertung:</u> |   | <u>Note:</u> |
|-------------------|---|--------------|
| Sehr gut          | - | 10; 9        |
| gut               | - | 8; 7         |
| befriedigend      | - | 6; 5         |
| ausreichend       | - | 4; 3         |
| mangelhaft        | - | 2; 1         |
| unbrauchbar       | - | 0            |

6.3.5 Bildung des nutzwertanalytischen Gesamturteils

Das Produkt aus Note und Wichtung ergibt ein Teilurteil, das in Punkten ausgedrückt wird:

Note x Wichtung = Punktzahl.

Die Summe der Teilurteile aller Kriteriengruppen ergibt das Gesamturteil, das im Vergleich mit den alternativen Lösungen zur Rangfolge führt. Die theoretisch maximal erreichbare Punktzahl beträgt also  $100 \times 10 = 1000$  Punkte (Gesamtzielrahmen).

6.4 Ausschlußkriterien

Die Ausschlußkriterien beschreiben Randbedingungen, die bei Nichtbeachtung durch den Teilnehmer zum Ausschluß der Arbeiten führen können.

6.4.1 Leistungserfüllung

Vollständigkeit der zu erbringenden Wettbewerbsleistungen.

6.4.2 Einhaltung von Festpunkten ( Kriterium 3.4)

6.5 Fehlerpunkte

Bei schwerwiegenden Mängeln einer Wettbewerbsarbeit in der Kriteriengruppe 3 (Realisierbarkeit) kann das Preisgericht und die Vorprüfung bei der Arbeit, bei der diese Mängel auftreten, Fehlerpunkte verteilen (maximal 100 Punkte).

7. Bearbeitungshonorar und Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisse

7.1 Jeder der aufgeforderten Teilnehmer bzw. jede Teilnehmergruppe erhält ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 26.000,- DM bei Erfüllung der geforderten Leistungen dieser Auslobung. Das Bearbeitungshonorar wird bei einer späteren Entwurfsbeauftragung nicht auf das Honorar (nach GOA) angerechnet.

7.2 Die Verfasser der eingereichten Arbeiten werden unmittelbar nach der Wettbewerbsentscheidung benachrichtigt. Sie erhalten eine Niederschrift über die Tagung des Preisgerichts.

Das Wettbewerbsergebnis wird der Presse bekanntgegeben.

8. Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Der Auslober beabsichtigt, nach der Einwilligung vom SenBauWohn das vom Preisgericht empfohlene Konzept der weiteren Planung zugrunde zu legen und die vom Preisgericht empfohlenen Teilnehmer des Wettbewerbs mit der weiteren Planung zu beauftragen. Der Umfang der Beauftragung wird später festgelegt. Der Wettbewerbsteilnehmer verpflichtet sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

9. Eigentums- und Urheberrecht

Alle eingereichten Arbeiten gehen entsprechend § 22 der GRW in das Eigentum des Auslobers über.

Das Urheberrecht, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen, und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleiben dem Verfasser unter Berücksichtigung des § 48 der GRW erhalten. Der Auslober ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten nach Abschluß des Wettbewerbs ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

10. Ausstellung der Arbeiten

Der Auslober stellt alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten nach der Entscheidung des Preisgerichts öffentlich aus. Eröffnung, Dauer und Ort der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmern und der Presse mitgeteilt.

11. Haftung für die eingereichten Arbeiten

Für Beschädigung oder Verlust der eingegangenen Arbeiten haftet der Auslober nur im Falle nachweisbaren schuldhaften Verhaltens.

12. Zusammenstellung der wichtigsten Termine und Adressen  
Eine Adressenliste wird allen Teilnehmern am Verfahren zugesandt.

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Informationsveranstaltung: | 31. August 1972   |
| Colloquien:                | 13. Oktober 1972  |
|                            | 20. November 1972 |
| Redaktionssitzungen:       | 6. November 1972  |
|                            | 14. November 1972 |
|                            | 6. Dezember 1972  |
|                            | 18. Dezember 1972 |
|                            | 16. Februar 1973  |

13. Wettbewerbsunterlagen:

Alle am Verfahren Beteiligten erhalten eine Liste aller Planunterlagen, Erläuterungstexte und Quellen, die zur Verfügung stehen bzw. verschickt werden.

Die sechs Architektengruppen erhalten eine Einsatzmodellplatte im Maßstab 1 : 1000.



14. Wettbewerbsleistungen

Art und Umfang der Wettbewerbsleistungen werden im einzelnen mit den Teilnehmern vereinbart. Als Diskussionsgrundlage dient der folgende Entwurf:

14.1 Städtebauliches Konzept (baulich und freiräumlich)

1.1 Übersichtsplan des Verflechtungsbereiches. M 1 : 4000/2000

Darzustellen ist die städtebauliche Einbindung des Wettbewerbsgebietes in seinen Verflechtungsbereich und die umgebenden Randzonen. Die Grundzüge des Bebauungsentwurfes (1.2) und des Freiraumkonzeptes (1.4) sind in den Übersichtsplan einzutragen. (Verwenden der Planunterlage...).

1.2 Bebauungsentwurf M 1 : 1000

Lageplan des Wettbewerbsgebietes auf der Planunterlage .... mit Darstellung:

- der Wohnbebauung (mit Angabe von Geschößzahl und Kennzeichnungen von Alt- und Neubauten)

- der Wohnfolgeeinrichtungen:

- Nahversorgung
- Gemeinbedarfsstandorte

- von Gewerbestandorten:

mit Angabe von Betriebsart und -größe

- der übergeordneten Folgeeinrichtungen:

soweit im Programm vorgesehen

- der Erholungs- und Freiflächen:

- Parks, Grünzüge
- Spiel- und Sportflächen

- der Verkehrserschließung:

- Straßenverkehr (Erschließungssystem)
- Fußgängerverkehr (Fußwegenetz)
- ruhender Verkehr (Stellplatzflächen)

1.3 Bebauungsentwurf und Systemschnitte M 1 : 500/1000

Entwurf einer typischen Obergeschöfiebene mit Angabe der Art der Nutzung, der hausinternen Erschließung (Treppenhäuser, Gänge, Installationskerne) und schematischer Darstellung der Wohnungstypen.

1.4 Freiraumplan M 1 / 1000/500

Konzept der Freiraumnutzung und der Nutzung der Erdgeschößzonen der Gebäude (mit Kennzeichnung der darüberliegenden Baukörper).

Darzustellen sind:

- Erholungs- und Freiflächen

- Anlagen, Parks, Grünflächen
- Spiel- und Sportflächen

- Erschließungsflächen und -anlagen

Verkehr: - Straßenverkehr

- Fußwegesystem

- ruhender Verkehr (Stellplatznachweis)

Ver- und Entsorgung: (soweit eine Verlegung bestehender Anlagen oder Leitungen erforderlich wird; z.B. bei Bebauung von Straßenland).

### 1.5 Vorschlag für ein Stadtraum- und Stadtbildkonzept

- Graphische Darstellung des geplanten Systems M 1 / 1000/2000 der Stadtelemente
  - Angabe der Führung der auf dem Sanierungskonzept festgelegten und aufbauenden Raumfolgen:  
Anordnung der raumbildenden und raumverändernden Elemente, der offenen und geschlossenen Baukanten, der Fassaden und "Straßenmöblierung", ggf. auch Dachformen, Raumproportionen, angestrebter Raumcharakter.
  - Angabe des Systems der "Wege", das das Bewegungssystem als visuelles Element der Stadtstruktur ausbaut.
  - Angabe visueller Orientierungsmerkmale, z.B.:  
Angestrebte Sichtbezüge, wie Sichtbarkeit charakteristischer Bauwerke oder räumlicher Situationen;  
Geplante Erscheinungsqualitäten, wie etwa Einmaligkeit einer Fassadenfolge, Dominanz einer bestimmten Nutzung
  - Angabe von Kommunikationselementen, z.B.:  
Erhaltung von Gebäudegruppen, Einzelgebäuden  
Vorgeschlagene Anziehungspunkte
- Verbale Aussagen über die Ziele, die dem stadtegestalterischen Konzept zugrunde gelegt sind (zu dem Kriterium 1.1; 1.2; 1.3)

### 1.6 Bauentwurf

- Darstellen der im Wohnungsschlüssel geforderten Wohnungstypen (ggf. mit Schnitten) für die Neubebauung und von Modernisierungsvorschlägen für die Altbauwohnungen M 1 : 200
- Darstellen von Anschlüssen zwischen Alt- und Neubebauung soweit erforderlich (z.B. bei Entkernung) M 1 : 500

### 1.7 Berechnungsnachweis (blockweise)

- Berechnungsplan (Gliederung nach Nutzungen) M 1 : 1000
- Textlicher Berechnungsnachweis (mit Bezug zum Berechnungsplan)

### 1.8 Kurzgefaßter Erläuterungsbericht für das städtebauliche Konzept.

Zusammenfassung der wesentlichen Entwurfsgedanken (Gliederung entsprechend dem Kriterienkatalog)

- 1.9 Massenmodell (Einsatzmodell weiß gespritzt) M 1 : 1000  
Angabe des Modells am . Tage nach dem Abgabetermin für die sonstigen Wettbewerbsleistungen.

### 2.0 Planungsrechtliches Konzept

Darstellen des städtebaulichen Konzeptes (Plan 1.1 und 1.4) als Vorentwurf für einen Bebauungsplan nach § 9 BBauG und § 10 StBauFG. M 1 : 1000

### 3.0 Zeitliches Konzept

- Darstellen von Freimachungs- und Baustufenplänen M 1 : 1000  
mit textlichen Erläuterungen

- zum sozialen Konzept

Beschreibung und Einschätzung der sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen des städtebaulichen Konzeptes auf die Betroffenen:

- zum Wohnen: Anzahl der abzureißenden WE; BGF-Anzahl der Neubauwohnungen; BGF-Wohnen; ungefähre Einwohnerzahl; Wohnungsschlüssel der Neubauten; Umzugsquote innerhalb des Gebietes.
- zum Arbeiten: Gewerbestandorte, Betriebsarten
- zum Verkehr: Wegenetze, Stellplätze
- zum Gemeinbedarf: Angebot und Anordnung im Wettbewerbsgebiet; Kommunikationswert
- zur Versorgung: Angebot an Läden und privaten Dienstleistungen
- zur Erholung: Erholungs- und Kommunikationswert privater und öffentlicher Grünflächen

- zum organisatorischen Konzept

Beschreibung und Darstellung der Auswirkungen des städtebaulichen Konzeptes:

- Ordnungsmaßnahmen: Grunderwerb, Bodenordnung; Umsetzung von Bewohnern, Betrieben; Abriß baulicher Anlagen; notwendige Erschließungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen: Modernisierung baulicher Anlagen; Bau privater und öffentlicher Einrichtungen und Anlagen (Gebäude und Freiräume)

### 4.0 Kostenbetrachtung des städtebaulichen Konzeptes

Auflisten kostenwirksamer Maßnahmen:

- \* der Ordnungsphase
- der Bauphase

### 5.0 Zusammenfassende Darstellung der Arbeit in einer

Broschüre als Unterlage für die Öffentlichkeitsarbeit  
(zu liefern nach Abgabe der Wettbewerbsarbeit).

### 6.0 Verzeichnis der vorgelegten Zeichnungen, Schriftstücke

und Modell

Die im Colloquium vereinbarten Maßstäbe für die einzelnen Darstellungen sind einzuhalten. Für die Darstellungen und die textlichen Erläuterungen sind Blattgrößen DIN A 0 und DIN A 4 zu verwenden.

### 15. Zustimmungsvermerk des BDA

Die Zustimmung zu diesem Wettbewerb ist vom Landeswettbewerbssausschuß des BDA mit dem Schreiben vom .  
bestätigt worden.

Ergebnisprotokoll über das 2. Colloquium  
"Sanierung Kreuzberg" - P I X - am 20.11.1972

---

Teilnehmer : s. Verteiler (x)

Beginn der Sitzung: 9.30 Uhr

Ende der Sitzung: 12.00 Uhr

Tagesordnung: 1. Wettbewerbsunterlagen  
2. Sozialplan  
3. Verfahren und Termine

---

1. Noch fehlende Wettbewerbsunterlagen:

- a.) Nr.65 (Flächennutzungsplan, Ost-Berlin) ist in Plan Nr.34 eingearbeitet worden
- b.) Nr.42 (Plan mit Ostberliner Bebauung und Straßenbreiten) wird noch nachgereicht
- c.) Für das gesamte Sanierungsgebiet Kreuzberg soll ein Rahmenmodell mit einsetzbaren Planungseinheiten gebaut werden. Die Teilnehmer von P IX erhalten ein Einsatzmodell von P IX. Die Finanzierung des Rahmenmodells muß noch geklärt werden
- d.) Herr Maier, Abt.IV: Die in den bisher verteilten Wettbewerbsunterlagen enthaltenen Modernisierungs-Unterlagen entsprechen nicht mehr dem neusten Stand der Untersuchungen. Die gesamten vorliegenden Unterlagen werden den Teilnehmern in der Anlage mitgesandt
- e.) Ein Arbeitspapier von Abt.III (Grünflächen) liegt vor (s. Anlage)

2. Sozialplan:

- a.) Herr Grötzebach stellt das Ergebnis zweier Redaktionsbesprechungen vor (s. Anlage)  
Der Begriff der Multiplikatoren wird erläutert. Die Mehrheit der Anwesenden tendiert zu der von Herrn Ratei vorgeschlagenen Repräsentativmethode
- b.) Eine rechtliche Absicherung der sog. Multiplikatoren ist nicht möglich, aber (lt. Herr Dahlhaus) auch nicht entscheidend. Die primäre Funktion der Multiplikatoren sollte darin gesehen werden, daß sie Informationsmaterial für eine soziale Zielsetzung in das Verfahren einbringen
- c.) An Herrn Dahlhaus werden drei Fragen gerichtet:
  1. Die Frage nach der Erhaltung des (sozialen) Kontinuums im Sanierungsgebiet (subkulturelle Tradition)
  2. Die Frage nach den angrenzenden Gebieten
  3. Die Frage der Gastarbeiterund folgendermaßen beantwortet:

(Herr Dahlhaus:)

zu 1: Die Polarität in der Fragestellung (Erhaltung des Kontinuums oder Abriß) wird nicht so gesehen. Die Erhaltung des sozialen und auch räumlichen Kontinuums ist wünschenswert; andererseits muß klar die Frage gestellt werden: Lohnt sich der finanzielle Aufwand für eine Sanierungsmaßnahme, die nicht eine langfristige Erneuerung bedeutet? Auch bei einer durchgreifenden Modernisierung des Altbaubestandes wird das Verbleiben in der alten Wohnung für die heutigen Bewohner nicht erreicht werden können.

Herr Duntze und Herr Hassenstein wenden ein, daß eine langfristige Erneuerung im rein technokratischen Rahmen erwiesenermaßen nicht mit der sozialen Wirklichkeit übereinstimmt.

(Herr Dahlhaus über die besondere Situation des Wohnungs- und Städtebaus in Berlin:)

In Berlin gibt es ca. 450 000 Wohnungen aus der Zeit vor 1918; davon haben 128 000 kein Innen-WC und 140 000 kein Bad. Während heute 200 000 Wohnungen älter als 70 Jahre sind, werden im Jahre 2000 trotz der Sanierung von etwa 110 000 Wohnungen 350 000 Wohnungen älter als 70 Jahre sein. Modernisierung darf deshalb nicht so kalkuliert werden, daß dieselben Wohnungen in 30 Jahren wieder erneuert werden müssen.

Zu 2: An eine Übernahme des Gebietes südlich des Görlitzer Bahngeländes in das Stadterneuerungsprogramm wird nicht gedacht. Das Gebiet nördlich des Görlitzer Bahngeländes wird zur Übernahme in das Stadterneuerungsprogramm empfohlen werden.

Zu 3: Für die Frage der Gastarbeiter ist zuständig der Senator für Arbeit und Soziales. Das Ergebnis des Planungsteams "Eingliederung der ausländischen Arbeitnehmer und ihrer Familien" liegt vor (s. Anlage). Eine Lösung dieser Frage bedarf einiger Senatsbeschlüsse, denen der Senator für Bau- und Wohnungswesen nicht vorgreifen kann.

Herr Frick kommt auf das Problem des räumlichen und des sozialen Kontinuums zurück:

Das Problem ist weniger die Diskrepanz zwischen der langfristigen technischen Erneuerung und einem langfristigen sozialen Konzept, sondern eine Frage der Q u a l i t ä t, denn es muß ebenso bezweifelt werden, daß man im Jahre 2000 noch in einem Neubau von heute leben kann.

3. Verfahren und Termine:

a.) Verfahren: Herr Gehrman erinnert daran, daß die Architekten nur für einen kleinen Ausschnitt des Sanierungsgebietes beauftragt und für ganz bestimmte Leistungen bezahlt werden. Man könne es sich im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten nicht länger leisten über ganz allgemeine und grundsätzliche Dinge zu diskutieren.

Herr Nottmeyer versichert in zwei Redaktions-Besprechungen eine Eingrenzung vorzunehmen und bis zum nächsten Colloquium einen Verfahrensvorschlag vorzubereiten.

b.) Termine: Der Start der Konkurrenzphase soll in ca. drei Monaten sein, das Ergebnis des Wettbewerbs mitte des Jahres 1973 vorliegen.

Bis zum nächsten Colloquium sollen die Multiplikatoren von BVV, Jusos und Kirche benannt sein und eine Vorschlagsliste der Redaktionsgruppe zur Diskussion gestellt werden.

Die Redaktionsgruppe trifft sich am

6.12.72 um 13.00 Uhr und am 18.12.72 um 9.30 Uhr

im Raum 901

Das 3. Colloquium findet im Januar 1973 statt.

12. 12. 72

Wiedmann

Sen Bau Wohn  
II aC1 - 6162-VI/PIX  
App. 4730

Auszug aus dem

Abschlußbericht des Planungsteams

"EINGLIEDERUNG DER AUSLÄNDISCHEN  
ARBEITNEHMER  
UND IHRER FAMILIEN"

Juli 1972

Wettbewerbsunterlagen  
**P IX / 73**  
II aC 31:23.11.72 *le* II aC: *df*

II a C 1

Auszug aus dem  
"Abschlußbericht des Planungsteams "Eingliederung der ausländischen  
Arbeitnehmer und ihrer Familien" Juli 1972 "

Am 8. 6. 1971 beschloß der Senat von Berlin mit der Senatsvorlage  
Nr. 106 die Einsetzung der ressortübergreifenden Planung "Eingliederung  
der ausländischen Arbeitnehmer und ihrer Familien".

Nach der Vorlage setzte sich das Planungsteam wie folgt zusammen:

- 1 Mitarbeiter des Senators für Arbeit und Soziales
- 1 " " " für Bau- und Wohnungswesen
- 1 " " " für Familie, Jugend und Sport
- 1 " " " für Finanzen (zeitweise)
- 1 " " " für Inneres
- 1 " " " für Schulwesen
- 1 " " " für Wirtschaft
- 2 " der Bezirksverwaltungen

Im Laufe des Monats Juli 1971 wurden die Vertreter entsprechend be-  
rufen, wobei die beiden Bezirksverwaltungen mit den stärksten Anteilen  
an ausländischer Bevölkerung, Kreuzberg und Wedding, jeweils einen  
Mitarbeiter stellten.

1. Ausländische Bevölkerung in Berlin (West) am 31. 1. 1972  
und Zahl der ausländischen Arbeitnehmer am 31. 3. 1972

| Nationalität             | Anzahl                 | in v.H. | davon Er-<br>werbstätig | in v.H. |
|--------------------------|------------------------|---------|-------------------------|---------|
| Türken                   | 54 421                 | 39      | 30 827                  | 41      |
| Jugoslawen               | 26 194                 | 19      | 19 791                  | 27      |
| Griechen                 | 9 364                  | 7       | 5 751                   | 8       |
| Italiener                | 5 679                  | 4       | 3 423                   | 5       |
| Spanier                  | 2 089                  | 1,5     | 1 252                   | 2       |
| alle übrigen<br>Nationen | 40 812                 | 29,5    | 13 597                  | 17      |
|                          | 138 559 <sup>+</sup> ) | 100     | 74 641 <sup>++)</sup>   | 100     |

+ ) Kreuzberg 27 072, Wedding 24 762

++ ) Der prozentuale Anteil der ausländischen Erwerbstätigen an  
der Gesamtzahl der Unselbständigen betrug am 31. 3. 1971  
7,8 %, am 31. 3. 1972 8 %, d. h., daß durchschnittlich jeder  
12. Arbeitnehmer in Berlin ein Ausländer ist.

2. Aufgabenbereiche des Planungsteams

- 1. Lösung der temporären oder dauernden Integration der ausländischen  
Arbeitnehmer.
- 2. Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an ausländischen Arbeit-  
nehmern.



3. Spezifische Problemkreise für den komplexen Lebensbereich der Ausländer

Sprachbarriere, Wohnen/Unterbringung, Kindertagesstätten, Schule, Berufsausbildung, Berufsbildung, Arbeitsplatz, Teilnahme am politischen Leben, Freizeit.

4. Eingliederungsmodelle

Die Vor- und Nachteile der folgenden 4 Eingliederungsmodelle wurden untersucht:

- Modell A - Berlin als Einwanderungsland (extrem)
- Modell B - Bedarfsorientiertes Integrationsmodell (Mischmodell)
- Modell C - Rotationsmodell (= vorübergehende kurzfristige Anwesenheit ohne Familienzusammenführung)
- Modell D - Kontraktionsmodell (extrem) (= Abbauen der Ausländerprobleme durch Wegschrumpfen aller Nicht-EWG-Inländer)

Dabei waren die folgenden Zielvorstellungen der Senatsvorlage 106/71 zu berücksichtigen:

- Wirtschaftswachstum und Ressourcenvermehrung,
- Erhaltung der freiheitlich demokratischen Grundordnung und der allgemeinen Sicherheit und Ordnung,
- harmonische Eingliederung und Familienzusammenführung,
- quantitative und qualitative Deckung des Arbeitskräftebedarfs der Wirtschaft,
- Einsetzung der knappen Mittel bei höchster Effektivität.

Modell A wurde abgelehnt weil:

- BRD ist kein Einwanderungsland
- Gefahr der Radikalisierung bei einer Wirtschaftskrise
- keine Flexibilität hinsichtlich der Schwankung des Bedarfs an Arbeitskräften
- erfordert hohe Eingliederungskosten.

Modell C wurde abgelehnt weil:

- geht an der Realität vorbei (Familien sind da, Undurchführbarkeit eines Rückkehrzwanges)
- führt zu großen menschlichen Härten und mögliche Radikalisierung
- übersieht die Folgen einer Rückkehrorientierung (Sprache, Berufsqualifizierung)
- verkennt die Folgen einer bleibenden Sprachbarriere (totale Isolierung)
- ignoriert den Bedarf der Wirtschaft an zunehmend qualifizierten ausländischen Arbeitnehmern und das Mißverhältnis von Einarbeitungszeit und Verweildauer (Kosten-Nutzen-Relation)
- übersieht das ihm anhaftende Negativum, durch ständige Rückführung die Arbeitnehmer-Lücke immer wieder aufzureißen (langfristig hohe Kosten, keine langfristige Problemlösung)
- verschweigt die Folge, daß bei Abwanderung der ausländischen Arbeitnehmer in das übrige Bundesgebiet oder andere westeuropäische Staaten, Berlin diesen anderen die Kosten der Erstanpassung und Einarbeitung abnimmt.

Modell D wurde abgelehnt weil:

- gefährdet das wirtschaftspolitische Ziel des Senats eines Wachstumsgleichlaufs mit dem übrigen Bundesgebiet
- erfordert eine Zielrevision im Hinblick auf die der Wirtschaftspolitik zuerkannte höchste Priorität
- verzichtet auf mögliche Wachstumschancen der Berliner Wirtschaft (und damit auf eine mögliche Ressourcenvermehrung als Grundlage einer umfassenden Reformpolitik)

Zu Modell B: Bedarfsorientiertes Integrationsmodell (Mischmodell)

Ausgehend von der Zielvorgabe der Senatsvorlage 106/71 kommt das Planungsteam zu der Befürwortung des Modells B.

Dieses Modell:

- erstrebt eine Begrenzung der Hereinnahme ausländischer Arbeitnehmer und Steuerung nach Qualität und Nationalität,
- gewährt dem ausländischen Arbeitnehmer Hilfen für seine Entscheidungsfähigkeit in der essentiellen Frage der Rückkehr oder des Verbleibens,
- nimmt die Eigeninitiativen lähmende Unsicherheit vom ausländischen Arbeitnehmer und motiviert ihn zu eigenen Anpassungs- und Eingliederungsanstrengungen,
- bewirkt einen positiven Kreislauf, der zur Schließung der Arbeitnehmerlücke durch ausländische Arbeitnehmer und zur langfristigen Normalisierung der Berliner Bevölkerungsstruktur führt,
- rechtfertigt die geforderten Aufwendungen für ausländische Arbeitnehmer (langfristige Problemlösung),
- verspricht durch Familienzusammenführung ein höheres Maß an Geborgenheit und Zufriedenheit (= Sicherheit und Ordnung).

Ein Problem bleibt jedoch, daß für die ausländischen Arbeitnehmer vorerst der soziale Aufstieg gegenüber ihrem Status im Heimatland im Vordergrund steht und dies sie den Abstand zum Standard der deutschen Bevölkerung hinnehmen läßt (wohnen!!)

## 5. Räumliche Konsequenzen

Eine Lösung des Problems der Eingliederung der ausländischen Arbeitnehmer und ihrer Familien nach dem bedarfsorientierten Integrationsmodell bringt auf den nachfolgenden Gebieten der Stadtplanung Folgen mit sich:

Wohnen, Kindertagesstätten, Schulen, Freizeiteinrichtungen.

### Wohnen

Als Lösung schlägt das Planungsteam vor, von drei Phasen der Eingliederung auszugehen, und die Wohnbedürfnisse, besser: das Wohnungsangebot, nach Art und Qualität der jeweiligen Phase anzupassen.

Unterschieden werden die folgenden drei Phasen:

Phase 1: Rotationsphase - Mindesteingliederung, noch keine Familienzusammenführung

Phase 2: Anpassungsphase- Anpassung, für die Verheirateten vollzieht sich die Familienzusammenführung. Zum großen Teil sind die ausländischen Arbeitnehmer noch rückkehrmotiviert, verfügen aber bereits über zunehmende Sprachkenntnisse bei immer noch mangelnder Bereitschaft zur Zahlung angemessener Mieten

Phase 3: Integrationsphase

Der ausländische Arbeitnehmer hat sich (mit seiner Familie) zunehmend dem gesellschaftlichen Leben angepaßt, er beherrscht die Gebrauchssprache und zeigt berufliche Mobilität, er ist integrationsfähig und integrationswillig.

In Phase 1 sind private Unterkünfte, Unterkünfte des Arbeitgebers und Arbeitnehmerwohnheime zur Verfügung zu stellen, in Phase 2 preisgünstige, zumutbare Altbauwohnungen außerhalb der Ballungsgebiete und in zukünftigen Sanierungsgebieten.

In Phase 3 soll das Wohnungsangebot aus mietgünstigen Altbauwohnungen der städtischen gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften und Grundstückseigentümer der Bezirke, modernisierten Altbauwohnungen, Sozialwohnungen (Bes.Recht), Arwobau-Appartmentswohnungen und aus Wohnungen des privaten Wohnungsbestandes bestehen.

Die Unterkunftsbeschaffung in der 1. Phase ist hauptsächlich Aufgabe der Beratungs- und Betreuungsstellen (Landesarbeitsamt und Betriebe) nach den Richtlinien des Senators für Arbeit und Soziales und der Bundesanstalt für Arbeit.

In der 2. Phase sollen die Sanierungsträger im Zusammenwirken mit den entsprechenden behördlichen Dienststellen und dem Landesamt für Wohnungswesen unter Beteiligung der Zentralen Wohnungsberatungs- und Vermittlungsstelle für ausländische Arbeitnehmer darauf hinwirken, daß die obengenannten Wohnungen angeboten werden können.

Dabei soll eine Unterbringung in die Gebiete des 1. Stadterneuerungsprogramms nicht mehr gefördert und, soweit notwendig, durch administrative Maßnahmen gestoppt werden.

In der 3. Phase soll die Befriedigung der Wohnbedürfnisse mit Hilfe der insbesondere im sozialen Wohnungsbau gegebenen Möglichkeiten entsprechend der Bestimmungen des deutschen Wohnrechts erfolgen.

Hierbei sollen diese Maßnahmen durch das Zusammenwirken des Senators für Arbeit und Soziales und des Senators für Bau- und Wohnungswesen zur Erstellung von Richtlinien sowie das Landesamt für Wohnungswesen im Benehmen mit der zentralen Wohnberatungs- und vermittlungsstelle für ausländische Arbeitnehmer forciert werden (gleiche Unterstützung wie Zuwanderer aus dem Bundesgebiet und Berliner Arbeitnehmer ohne eigene Wohnung).

Als weitere Maßnahmen werden empfohlen:

- Entgegentreten des Wohnungsmißbrauchs und Mietwucher durch verstärkte Überwachung
- Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
- Verschärfte Maßnahmen der Preisüberwachungsstelle
- Öffentlichkeitsarbeit (Bereitschaft der deutschen Bevölkerung, insbesondere der Vermieter, zur Aufnahme ausländischer Familien, aber auch in der 2. Phase ausländische Arbeitnehmer zur Ermietung geeigneter Wohnungen außerhalb der Ballungsgebiete wohnbereit motivieren)
- Um die Ballung in den gegenwärtigen Sanierungsgebieten im Rahmen des möglichen aufzulösen und gleichzeitig eine bezirkliche quantitative Angleichung der Altbausubstanz zu erreichen, müssen zusätzliche Sanierungsmittel über den Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung hinaus bereitgestellt werden. Insbesondere sollte eine Verstärkung der Haushaltsmittel erfolgen, mit deren Hilfe die ausschließlich durch das Land Berlin zu fördernden Sanierungsmaßnahmen finanziert werden.
- Zur Umsetzung der Maßnahmen ist eine Reihe von Gesetzen und Verordnungen sowie der Erlaß von Richtlinien notwendig. Dies erfordert insbesondere eine Neuordnung des Wohnungswesens unter Ausschöpfung aller gegebenen Möglichkeiten.

### Kindertagesstätten

Am 31. Januar 1972 waren in Berlin ca. 12 500 schulpflichtige und sogar 14 400 vorschulpflichtige ausländische Kinder gemeldet, die sich auf folgende Nationalitäten verteilten:

|            |           |
|------------|-----------|
| Türken     | ca. 7 000 |
| Jugoslawen | ca. 2 000 |
| Griechen   | ca. 1 200 |
| Sonstige   | ca. 4 200 |

Von diesen ca. 14 400 wohnten ca. 6 100 (über 40 %) in den Bezirken Kreuzberg und Wedding.

Zum angegebenen Stichtag wurden bei ca. 24 000 Kindertagesstättenplätzen in städtischen Einrichtungen ca. 2 000 Kinder ausländischer Arbeitnehmer betreut.

Die Voranmeldungsquote betrug in Berlin 18,4 % der gesamten Voranmeldungen.

Ein besonderer Bedarf besteht an Krippenplätzen. 29,3 % aller Voranmeldungen waren für Kinder ausländischer Arbeitnehmer (in Wedding 39 %).

Die vorgenannten Zahlen dürften sich in der Zwischenzeit nach oben verändert haben. Fortgeschriebene Zahlen werden im September 1972 vorliegen.

Das integrierende Übergangsprogramm für deutsche und ausländische Kinder geht von 3 Leitsätzen aus:

1. Kindertagesstätten sind weder für deutsche noch für ausländische Kinder in ausreichender Anzahl vorhanden,
2. deutsche Kinder in den Ballungsgebieten sind ebenfalls stark förderungsbedürftig,
3. nationale Sondereinrichtungen erschweren die Integration.

Die Idee, durch Unterversorgung mit Infrastrukturmaßnahmen in den Ballungsräumen die ausländischen Arbeitnehmer zum Umzug in andere Bezirke zu bewegen, könnte nur dann Aussicht auf Erfolg haben, wenn in den übrigen Bezirken Berlins Überkapazitäten zur Verfügung ständen, die eine Sogwirkung ausüben könnten.

Es besteht Bedarf an Finanzierungsmitteln, Personal, Räumen und Flächen für das Übergangsprogramm, den Kindertagesstättenentwicklungsplan des Landes Berlin und die hortähnliche Betreuung in den Schulen.

### Schulen

Sowohl die Empfehlungen der Kultusministerkonferenz als auch die für das Land Berlin erlassenen Ausführungsbestimmungen gehen von einer gleichen Schulpflicht für deutsche und ausländische Kinder aus, schließen die Errichtung nationaler Schulen aus und verfolgen das Ziel, den ausländischen Kindern möglichst schnell die Eingliederung in deutsche Regelklassen ... zu ermöglichen.

In den Ballungsgebieten wird im Bereich der Grundstufe eine Trennung nach Nationen empfohlen.

Ein zusätzlicher Raumbedarf ergibt sich aus der Tatsache, daß Vorbereitungsklassen, Anfänger- und Fortgeschrittenengruppen mit verminderter Frequenz von 20 Schülern geführt werden. Da hier jeweils zum Schulhalbjahrsbeginn Schüler in deutsche Regelklassen übergehen und Platz für neuzugezogene ausländische Schüler zu schaffen, werden die z. Z. genutzten Räume künftig nur dann nicht ausreichen, wenn die Schülerzahlen erneut sprunghaft ansteigen sollten.

Die Durchführung der Vollzeitbeschulung in Berufsförderungslehrgängen erfordert zusätzlichen Raum - und Personalbedarf, dessen Umfang noch nicht abgeschätzt werden kann.

### Freizeit

Für den eigenen Bereich der öffentlichen Hand macht das Planungsteam den Vorschlag, Jugendfreizeitheime in den Ballungsgebieten für integrationsfördernde Aktivitäten kultureller Organisationen, zu öffnen, auch wenn es sich bei ihnen nicht ausschließlich um Jugendgruppen handelt.

Zur Abdeckung spezieller Freizeitinteressen ausländischer Arbeitnehmer durch eine Lockerung der Bestimmung zur Gewerbeausübung könnte zu einem bedarfsorientierten, wenn auch kommerziellen Freizeitangebot durch Ausländer für Ausländer führen.

### 6. Bedarf und Steuerung

Das Planungsteam entwickelte 2 Alternativen bezüglich des Umfanges der Ausländerbeschäftigung.

1. Auffüllung der Arbeitnehmerlücke ausschließlich durch ausländische Arbeitnehmer (Konsequenz: bis 1980 weitere 72.296 ausländische Arbeitnehmer, bis 1985 Hereinnahme von 75.433 ausländischen Arbeitnehmern = insgesamt 148.000 bzw. 151.000 ausländische Arbeitnehmer).
2. Einbeziehung gegebener oder durch Maßnahmen zu bewirkender Trends der deutschen Wanderungsbewegung, die Mobilisierung von Personen im erwerbsfähigen Alter und der Zunahme des Anteils der Unselbständigen an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen entsprechend dem bedarfsorientierten Integrationsmodell in alternative Projektionen zur Bedarfsermittlung.

Der Planungsausschuß hat in seiner Sitzung vom 2. März 1972 für die langfristigen Planungen bis 1980/85 die Alternativprojektion 2 als Arbeitshypothese genehmigt.

Die Erwerbspersonenlücke wird für die kommenden Jahre wie folgt prognostiziert:

|      |   |        |      |   |       |
|------|---|--------|------|---|-------|
| 1972 | - | 15.704 | 1979 | - | 2.434 |
| 1973 | - | 14.028 | 1980 | - | 1.360 |
| 1974 | - | 11.635 | 1981 | + | 491   |
| 1975 | - | 9.688  | 1982 | + | 532   |
| 1976 | - | 7.715  | 1983 | - | 314   |
| 1977 | - | 5.860  | 1984 | - | 1.591 |
| 1978 | - | 3.872  | 1985 | - | 2.265 |

D. h. ab jetzt bis 1985 insgesamt eine Lücke von 75.443 Erwerbspersonen.

Geht man von einer positiven Entwicklung der deutschen Wanderungsbilanz unter Annahme günstiger Auswirkungen des Berlinabkommens und einer positiven Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes aus, so würde sich diese Lücke nach Schätzung um 42.500 verringern (-75.443 - 32.943).

Eine weitere Verringerung würde eine Mobilisierung von Personen im erwerbsfähigen Alter erbringen (Kita-Programm!), Schätzung: 28.000. (-32.943 - 4.943)

Rechnet man dazu noch die Zunahme des Anteils der Unselbständigen (21.000), so ergibt sich bis 1985 ein positives Saldo von 16.057.

Dies würde für 1985 (Jahresende) eine Zahl an ausländischen Arbeitnehmern von rund 60.000 (75.687 - 16.057) bedeuten.

Für 1980 ist die Zahl auf rd. 91.000 geschätzt. Die höchste Zahl an ausländischen Arbeitnehmern wird in dieser Weise für 1976 (rd. 106.000) prognostiziert.

Eine Begrenzung der Ausländerbeschäftigung entsteht jedoch auch dadurch daß der Anteil der für ausländische Arbeitnehmer geeigneten Arbeitsplätze im maximum 50 % beträgt, d. h. bis 1985  $1/2 \times 75.443 = 37.721$ .

Diese Beschränkung würde, ohne positive deutsche Wanderungsbilanz, Mobilisierung von Personen im erwerbsfähigen Alter und die Zunahme des Anteils der Unselbständigen für 1985 (Jahresende) eine Zahl an ausländischen Arbeitnehmern von 110.626 und für 1980 von 108.707 ergeben.

Für das Land Berlin werden u. a. die folgenden besonderen Steuerungsmaßnahmen zur Beschränkung der Zahl der ausländischen Arbeitnehmer vorgeschlagen:

- wohnungspolitische Maßnahmen und Entscheidungen (Ausweitung des Wohnungsangebotes und Verhinderung des weißen Kreises)
- Kindertagesstätten-Programm, Vermehrung der Ganztagschulen und Teilzeitbeschäftigungsangebote, um Personen im erwerbsfähigen Alter zu mobilisieren.

*Falko Zibrand*

21.11.72

**Betr.: Sanierungsgebiet Kreuzberg Nord - P IX**  
**hier: Wettbewerbsunterlagen - 55 - Bevölkerungsprognose**

**Zu beachten ist:**  
 Untersuchter Bereich P IX (Blöcke 73, 76, 77, 100, 97)  
 einschließlich der Blöcke 74 und 94

### 1. Bestand

Vorläufige Ergebnisse der Volkszählung vom 27.5.70;  
 Auszug durch Stadtplanungsamt Kreuzberg

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Einwohner (Ist) = 8 288 Personen                |                             |
| davon = 1 272                                   | - 0 - 15 jährige: (=15,5%)  |
| davon = 1 666                                   | - über 65 jährige: (=20,1%) |
| davon = 1 316                                   | - Ausländer: (=15,9%)       |
|   |                             |
| Haushalte insg. = 4 571                         |                             |
| davon = 2 513 Ein-Personen-Haushalte            | (=55,0%)                    |
|   |                             |
| Geburtenrate = 1,0 ‰ der Einwohnerzahl pro Jahr |                             |

### 2. Planung

Vorläufige Einwohnerzahl-Zielplanung des Stadtplanungsamtes  
 Kreuzberg vom 10.7.72, Auszug:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Einwohner(Soll) = 7 200 Personen                     |                           |
| davon = 1 150  | - 0 - 15 jährige (=16,0%) |
|  |                           |
| Haushalte = 3 000 bei einer Belegdichte von 2,4 E/WE |                           |
|  |                           |
| Geburtenrate = 1,0 ‰ der Einwohnerzahl pro Jahr      |                           |

Fläche (ohne Blöcke 73- Schulstandort und 74- Bethanien)  
 die für Baumaßnahmen (Wohn- und Gewerbebauten) vorge-  
 sehen ist = 13,29 ha

Dies bedeutet eine Einwohnerdichte von 540 E/ha

Die Einwohnerzahl-Zielplanung des Stadtplanungsamtes beruht auf dem Willen des Bezirksamtes Kreuzberg, auf lange Sicht die gegenwärtige Bezirkseinwohnerzahl von rund 160 000 annähernd zu halten. Diese Zahl ergibt sich, wenn - auf der Grundlage des (stellenweise weiterentwickelten) Flächen-nutzungsplanes - bei künftigen Wohnbauten von einer GFZ = 2,0 und einer BGF = 32 qm/Einwohner ausgegangen wird.

Auf Grund der Einwohnerzielzahlen ergibt sich eine GFZ von 1,7; um eine GFZ von 2,0 für das Wettbewerbsgebiet zu sichern, sind die restlichen 0,3 für Gewerbe vorzusehen. Dies betrifft die Blöcke 76/77 sowie die Versorgungsbänder Adalbert- und Mariannenstraße.



Tab. 1 Wohnbevölkerung nach Nationalität und Geschlecht

| Bl.  | Deutsche |       |       |      | Ausländer |     |       |      | Deutsche u. Ausl. |       |       |
|------|----------|-------|-------|------|-----------|-----|-------|------|-------------------|-------|-------|
|      | m        | w     | insg. | %    | m         | w   | insg. | %    | m                 | w     | insg. |
| 73   | 530      | 633   | 1.163 | 89,2 | 82        | 59  | 141   | 10,8 | 612               | 692   | 1.304 |
| 76   | 447      | 560   | 1.007 | 86,3 | 93        | 67  | 160   | 13,7 | 540               | 627   | 1.167 |
| 77   | 517      | 661   | 1.178 | 84,7 | 127       | 86  | 213   | 15,3 | 644               | 747   | 1.391 |
| 97   | 501      | 688   | 1.189 | 81,9 | 178       | 85  | 263   | 18,1 | 679               | 773   | 1.452 |
| 100  | 434      | 605   | 1.039 | 75,3 | 202       | 138 | 340   | 24,7 | 636               | 743   | 1.379 |
| zus. | 2.429    | 3.147 | 5.576 | 83,3 | 682       | 435 | 1.117 | 16,7 | 3.111             | 3.582 | 6.693 |
| 90   | 378      | 466   | 844   | 83,2 | 101       | 69  | 170   | 16,8 | 479               | 535   | 1.014 |
| 94   | 561      | 750   | 1.311 | 88,6 | 130       | 38  | 168   | 11,4 | 691               | 788   | 1.479 |
| zus. | 3.368    | 4.363 | 7.731 | 84,2 | 913       | 542 | 1.455 | 15,8 | 4.281             | 4.905 | 9.186 |

Tab. 2 Wohnbevölkerung nach dem Alter

| Bl.  | 0 - 5 |     | 6 - 14 |     | 15-17 |     | 18-20 |     | 21 - 44 |       |
|------|-------|-----|--------|-----|-------|-----|-------|-----|---------|-------|
|      | m     | w   | m      | w   | m     | w   | m     | w   | m       | w     |
| 73   | 39    | 64  | 62     | 54  | 20    | 22  | 28    | 34  | 288     | 194   |
| 76   | 44    | 42  | 61     | 58  | 15    | 10  | 19    | 19  | 244     | 197   |
| 77   | 55    | 46  | 59     | 60  | 24    | 25  | 38    | 24  | 282     | 209   |
| 97   | 49    | 47  | 52     | 62  | 15    | 18  | 25    | 27  | 336     | 203   |
| 100  | 48    | 52  | 51     | 52  | 19    | 19  | 25    | 44  | 300     | 211   |
| zus. | 235   | 251 | 285    | 286 | 103   | 94  | 135   | 148 | 1.450   | 1.014 |
| 90   | 55    | 41  | 65     | 60  | 18    | 14  | 17    | 18  | 199     | 161   |
| 94   | 51    | 46  | 58     | 58  | 11    | 19  | 25    | 30  | 350     | 221   |
| zus. | 341   | 338 | 408    | 404 | 132   | 127 | 177   | 196 | 1.999   | 1.396 |

Fortsetzung Tab. 2 auf Seite - 2 -

Fortsetzung Tab. 2 von Seite - 1 -

| Bl.  | 45 - 59 |     | 60 - 64 |     | 65 - 74* |     | 75 u. ä.* |     |
|------|---------|-----|---------|-----|----------|-----|-----------|-----|
|      | m       | w   | m       | w   | m        | w   | m         | w   |
| 73   | 58      | 101 | 37      | 67  | 59       | 91  | 21        | 65  |
| 76   | 53      | 85  | 29      | 58  | 52       | 95  | 23        | 63  |
| 77   | 65      | 132 | 46      | 71  | 59       | 102 | 16        | 78  |
| 97   | 76      | 127 | 41      | 58  | 59       | 150 | 26        | 81  |
| 100  | 83      | 120 | 42      | 55  | 46       | 121 | 22        | 69  |
| zus. | 335     | 565 | 195     | 309 | 275      | 559 | 108       | 356 |
| 90   | 43      | 78  | 30      | 42  | 38       | 78  | 14        | 43  |
| 94   | 70      | 140 | 35      | 77  | 66       | 124 | 25        | 73  |
| zus. | 448     | 773 | 260     | 428 | 379      | 761 | 147       | 472 |

\*) Anteil der Deutschen über 65 Jahre etwa 85 %  
(Schätzung aufgrund einer Auszählung der Einwohnermeldekartei  
Kreuzberg. Stand Dezember 1970)

Tab. 3 Zahl und Größe der Haushalte

| Bl.  | H a u s h a l t s g r ö ß e |       |        |               |     |     |     |       |
|------|-----------------------------|-------|--------|---------------|-----|-----|-----|-------|
|      | 1-Pers. HH                  |       |        | Haushalte mit |     |     |     | insg. |
|      | m                           | w     | insg.* | 2 P           | 3 P | 4 P | 5um |       |
| 73   | 161                         | 214   | 375    | 168           | 82  | 46  | 30  | 701   |
| 76   | 121                         | 181   | 302    | 180           | 80  | 40  | 19  | 621   |
| 77   | 163                         | 257   | 420    | 196           | 77  | 34  | 39  | 766   |
| 97   | 207                         | 265   | 472    | 199           | 82  | 43  | 31  | 827   |
| 100  | 189                         | 260   | 449    | 208           | 73  | 43  | 22  | 795   |
| zus. | 841                         | 1.177 | 2.018  | 951           | 394 | 206 | 141 | 3.710 |
| 90   | 99                          | 156   | 255    | 123           | 63  | 31  | 36  | 508   |
| 94   | 219                         | 283   | 502    | 195           | 89  | 47  | 25  | 858   |
| zus. | 1.159                       | 1.616 | 2.775  | 1.269         | 546 | 284 | 202 | 5.076 |

\*) Anteil der deutschen 1-Personenhaushalte etwa 80 %  
(Schätzung aufgrund einer Auszählung der Einwohnermeldekartei  
Kreuzberg. Stand Dezember 1970)

Tab. 4 Zahl der Empfänger von Rente-, Pension-, Arbeitslosengeld, -Hilfe usw.

| Bl.         | Empfänger  |              |              | Wohnbev.     |                  |
|-------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------------|
|             | m          | w            | insg.        | insg.        | % <sup>+</sup> ) |
| 73          | 122        | 226          | 348          | 1.304        | 26,7             |
| 76          | 93         | 210          | 303          | 1.167        | 26,0             |
| 77          | 112        | 257          | 369          | 1.391        | 26,5             |
| 97          | 121        | 287          | 408          | 1.452        | 28,1             |
| 100         | 127        | 255          | 382          | 1.379        | 27,7             |
| <b>zus.</b> | <b>575</b> | <b>1.235</b> | <b>1.810</b> | <b>6.693</b> | <b>27,0</b>      |
| 90          | 76         | 163          | 239          | 1.014        | 23,6             |
| 94          | 128        | 281          | 409          | 1.479        | 27,7             |
| <b>zus.</b> | <b>779</b> | <b>1.679</b> | <b>2.458</b> | <b>9.186</b> | <b>26,7</b>      |

+ ) Empfänger in Prozenten der Wohnbevölkerung insgesamt

Tab. 5 Arbeiter einschl. gewerbliche Lehrlinge  
(in Prozenten der Gesamtzahl der Erwerbstätigen)

| Block        | Arbeiter und gew. Lehrlinge |             |             |
|--------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|              | m                           | w           | insg.       |
| 73           | 79,7                        | 65,6        | 74,3        |
| 76           | 75,4                        | 74,3        | 75,0        |
| 77           | 81,7                        | 70,4        | 77,2        |
| 97           | 82,4                        | 67,9        | 77,2        |
| 100          | 86,8                        | 76,0        | 82,4        |
| <b>zus.:</b> | <b>91,4</b>                 | <b>70,8</b> | <b>77,2</b> |
| 90           | 83,7                        | 69,2        | 78,1        |
| 94           | 82,9                        | 65,0        | 75,0        |
| <b>zus.</b>  | <b>81,9</b>                 | <b>69,8</b> | <b>77,0</b> |

A Bestandsanalyse1. Bevölkerung1.1. Bevölkerungsbewegung: Starker Bevölkerungsrückgang, trotz hohem Ausländerzugang.

- Bevölkerung 1961: 8.768  
1970: 6.693  
d.h. Rückgang in 9 Jahren um 24%.
- Hoher Ausländeranteil von durchschnittlich 20%. Die Zahlenangaben über den Ausländeranteil beziehen sich auf die Angaben der VZ 1970, inzwischen dürften die Anteile enorm gestiegen sein, da der verstärkte Zuzug von Gastarbeitern erst zu diesem Zeitpunkt in West-Berlin einsetzt.

| Block | Bevölkerung |      |             | Meßzahl<br>(1950 = 100)<br>(1950 - 1970) | Deutsche Ausländer<br>1970 |      | Ausl. Anteil<br>in% |
|-------|-------------|------|-------------|--|----------------------------|------|---------------------|
|       | 1950        | 1961 | 1970        |  |                            |      |                     |
| 73    | 1893        | 1656 | 1304        | 69                                       | 1163                       | 141  | 12                  |
| 76    | 1819        | 1492 | 1167        | 64                                       | 1007                       | 160  | 16                  |
| 77    | 2348        | 1878 | 1391        | 59                                       | 1178                       | 213  | 18                  |
| 97    | 2029        | 1845 | 1452        | 72                                       | 1189                       | 263  | 22                  |
| 100   | 2305        | 1897 | 1379        | 60                                       | 1039                       | 340  | 32                  |
| P IX  | 10.394      | 8786 | <u>6693</u> | 64                                       | 5576                       | 1117 | 20                  |

1.2. Alter und Geschlecht:

Keine deutlichen Abweichungen vom Berliner Durchschnitt, wohl aber von typischen Sanierungsgebieten.

- Es fehlt die sonst in Sanierungsgebieten typische hohe Überalterung. In P IX ist sogar die Gruppe der über 65-jährigen um etwa 2% geringer als in Kreuzberg und W-Berlin.

Dieses Phänomen weist auf den hohen Anteil an Gastarbeitern hin, die in diesem Gebiet weitgehend familienlos leben dürften, wie die geringe Kinderzahl - etwa 2 % unter dem Kreuzberger und West-Berliner Durchschnitt - andeutet. Für die Umsetzung ergeben sich daraus in P IX besondere Schwierigkeiten, da es sich im wesentlichen um Gastarbeiter der Phasen I und II des W-Berliner Integrationsmodells handelt.

- Der geschlechtliche Proporz der alten Leute entspricht etwa dem Verhältnis 1 : 3 (männl.- weibl.). Dieses Verhältnis verkehrt sich in der jüngsten Altersgruppe, in der die Männer (Gastarbeiter) überwiegen. Hieraus ergeben sich zusätzliche soziale Konflikte.
- Die jährliche Geburtenrate beträgt etwa 1,0% der Einwohnerzahl.

| Block | Altersgruppen             |      | 65 Jahre u. mehr |      | Frauenanteil<br>in % der über<br>65-jährigen |
|-------|---------------------------|------|------------------|------|--|
|       | 0 - 14 Jahre<br>abs. in % |      | abs. in %        |      |  |
| 73    | 219                       | 16,8 | 236              | 18,1 | 66   |
| 76    | 205                       | 17,6 | 233              | 20,0 | 68   |
| 77    | 220                       | 15,8 | 255              | 18,3 | 71   |
| 97    | 210                       | 14,5 | 316              | 21,8 | 73   |
| 100   | 203                       | 14,7 | 258              | 18,7 | 74   |
| P IX  | 1057                      | 15,8 | 1298             | 19,4 | 71   |
| Krbg. |                           | 17,4 |                  | 21,1 |  |
| BW    |                           | 17,4 |                  | 21,4 |  |

### 1.3. Sozialstruktur:

Nahezu reines Arbeiterquartier mit hohem Erwerbstätigenquotient und niedrigem Qualifikations- und Einkommenniveau, stark durchsetzt mit sozialen Randgruppen.

- Der extrem hohe Arbeiteranteil von 77,2 % in P IX zeigt an, daß es sich hier um ein nahezu homogenes Arbeiterquartier handelt. Der Vergleich mit den Zahlen von 1965 zeigt die Tendenz zur Ausformung eines subkulturellen Milieus i.S. einer eindeutigen sozialen Schichtung:

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Arbeiteranteil in % | 1965        | 1970        |
| <u>P IX</u>         | <u>70,8</u> | <u>77,2</u> |
| Krbg.               | 62,4        |             |
| BlnW                | 47,2        |             |

- Der außerordentlich hohe Arbeiteranteil kann auch als Indikator für ein relativ niedriges Ausbildungs- und Einkommensniveau gelten: in diese Richtung weist sowohl der geringe Lehrlingsanteil (ca. 50% unter W-Berlin) wie der hohe Anteil an Empfängern von Rente-, Pensions-, Arbeitslosenunterstützung etc. und der schlechte Ausstattungsstandard der Wohnungen (vergleich 2.2.). Hier liegt der Zusammenhang mit dem Konsum- und Freizeit Bereich.
- Daß trotz des geringen Lehrlingsanteils der Erwerbstätigkeitsquotient der Wohnbevölkerung mit 48,7% deutlich über dem W-Berliner (45,2) und Kreuzberger (47,0) liegt, ist wiederum ein Hinweis auf den hohen Anteil von Gastarbeitern der Phasen I und II des Integrationsmodelles, die nahezu vollständig der Berliner Wirtschaft als Arbeitskraft zur Verfügung stehen.

| Block | Arbeiteranteil<br>in % d. Erwerbst. | Erwerbstätige<br>in % d. Wohnbev. | Zahl der Sozial-<br>hilfeempfänger in % |
|-------|-------------------------------------|-----------------------------------|---|
| 73    | 74,3                                | 48,9                              | 27                                      |
| 76    | 75,0                                | 47,5                              | 26                                      |
| 77    | 77,2                                | 49,6                              | 27                                      |
| 97    | 77,2                                | 47,6                              | 28                                      |
| 100   | 82,4                                | 49,7                              | 28                                      |
| P IX  | 77,2                                | 48,7                              | 27                                      |

#### 1.4. Haushalte:

Unausgewogene Haushaltsstruktur mit durchschnittlich 1,8 Pers./Hh und einem überwiegenden Anteil von 1-Personen-Haushalten (54%/W-Berlin 40%) und 2-Personen-Haushalten (26%), d.h. in P IX gibt es nur 20% 3- und Mehrpersonenhaushalte.

Da sich die Altersgruppen nicht sehr vom Berliner Durchschnitt unterscheiden; dürfte in diesem Fall der hohe Anteil an 1-Personenhaushalten, nicht wie sonst in Berliner Sanierungsgebieten üblich, aus vorwiegend weiblichen alten Leuten bestehen, sondern zum großen Teil aus Arbeitern (Gastarbeitern), d.h. in diesem Fall entspricht die unausgewogene Haushaltsstruktur nicht in erster Linie der unausgewogenen Altersstruktur, sondern den Besonderheiten der Sozialstruktur.

| Block | 1-Pers-Hh<br>abs. in % | 2-Pers.<br>abs. in % | 3-Pers.<br>abs. in % | 4-Pers.<br>abs. in % | 5-Pers.<br>abs. in % | Hh<br>insges.<br>abs. in % | Hh in<br>% von<br>P IX |
|-------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|------------------------|
| 73    | 375 54                 | 168 24               | 82 12                | 46 7                 | 30 4                 | 701 100                    | 19                     |
| 76    | 302 49                 | 180 29               | 80 13                | 40 6                 | 19 3                 | 621 100                    | 17                     |
| 77    | 420 55                 | 196 26               | 77 10                | 34 4                 | 39 5                 | 766 100                    | 21                     |
| 97    | 472 57                 | 199 24               | 82 10                | 43 5                 | 31 4                 | 827 100                    | 22                     |
| 100   | 449 57                 | 208 26               | 73 9                 | 43 5                 | 22 3                 | 795 100                    | 21                     |
| P IX  | 2018 54                | 951 26               | 394 11               | 206 6                | 141 4                | 3710 100                   | 100                    |

## 2. Wohnungen

### 2.1. Wohnungsspiegel:

Überwiegender Anteil von 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, relativ hoher Wohnflächenstandard/Einwohner.

- Zahl der Wohnungen: 3564 (92% von 1900, 4% Neubau), d.h. daß um ~~mit~~ 3,9% der 3710 Haushalte zur Untermiete wohnen (vgl. Anm. 1.4.)
- Verhältnis Wohnungsspiegel/Haushaltsgrößen:
 

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| 84 % 1- u. 2- Zi-Wo. | - 80% 1-2-Pers-Hh |
| 13% 3-Zi-Wo.         | - 11% 3-Pers-Hh   |
| 3% 3-Zi-Wo.          | - 9% 3-Pers-Hh    |

Schon aus dem Bestand ergibt sich damit das Bedürfnis einer Veränderung des Wohnungsschlüssels zugunsten größerer Wohnungen.

- Wohnflächenstandard:  $169.600 \text{ m}^2 \text{ WF} = 23,3 \text{ m}^2 \text{ WF/E}$   
 $= 33,6 \text{ m}^2 \text{ BGF/E}$  (bei  $\text{WF/BGF} = 1/1,33$ )  
 (vgl. Kreuzberg:  $27,6 \text{ WF/E} = 36,7 \text{ m}^2 \text{ BGF/E}$ )

| Block  | 1-Zi-Wo |      | 2-Zi-Wo. |      | 3-Zi-Wo. |      | 4-Zi-Wo. |      | 5 u mehr |      | Wohnung |                    |
|--------|---------|------|----------|------|----------|------|----------|------|----------|------|---------|--------------------|
|        | abs.    | in % | abs.     | in % | abs.     | in % | abs.     | in % | abs.     | in % | insges. | abs. in % von P IX |
| 73     | 186     | 30   | 294      | 47   | 127      | 20   | 20       | 3    | 4        | 1    | 631     | 18                 |
| 76     | 139     | 25   | 322      | 57   | 84       | 15   | 22       | 4    | 2        | -    | 569     | 16                 |
| 77     | 323     | 44   | 278      | 38   | 99       | 14   | 21       | 3    | 5        | 1    | 726     | 20                 |
| 97     | 325     | 44   | 306      | 41   | 96       | 13   | 22       | 3    | 5        | 1    | 754     | 21                 |
| 100    | 500     | 57   | 308      | 35   | 62       | 7    | 13       | 1    | 1        | -    | 884     | 25                 |
| P IX   | 1473    | 41   | 1508     | 42   | 468      | 13   | 98       | 3    | 17       | 1    | 3564    | 100                |
| Krzbz. | 32578   | 40   | 32576    | 40   | 12881    | 16   | 2997     | 4    | 1090     | 1    | 82122   |                    |
| BlnW   |         | 24   |          | 40   |          | 24   |          | 6    |          | 4    |         |                    |
| (HH)   |         | (11) |          | (34) |          | (36) |          | (12) |          | (7)  |         |                    |

## 2.2 Ausstattungsstandard:

Schlechte-blockweise schwankende-Wohnungsqualität in Bezug auf Installation und Heizung.

- Die Küchen haben schlechten Zuschnitt und mangelhafte Ausstattung
- Zentralheizungen sind nicht vorhanden
- Balkone bzw. Logien fehlen (Ausn. Muskauer Straße).

In der Regel von Block 73 numerisch bis Block 100 ständige Verschlechterung des Ausstattungsstandards (Hinweis auf generelle Tendenz: vgl. Übersicht A und Reihenfolge der Bauabschnitte.) Im Schnitt hat die Hälfte der Wohngebäude weniger als 1 WC je WE (Ausnahme: Block 97 = 1 %)



## Wohnbauten

| Block | mit WC und<br>Bad je WE<br>in % | mit einem WC<br>je WE<br>in % | mit weniger als<br>1 WC je WE<br>in % |
|-------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 73    | 23                              | 32                            | 45                                    |
| 76    | 12                              | 28                            | 60                                    |
| 77    | 12                              | 17                            | 71                                    |
| 97    | 23                              | 66                            | 1 (!)                                 |
| 100   | 11                              | 10                            | 79                                    |
| P IX  | 16                              | 31                            | 51                                    |

2.3 Lage der Wohnungen

Hohe Grundstücksausnutzung durchsetzt mit teilweise störendem Gewerbe, mangelhafte Besonnung und Belüftung, fehlende Freiflächen.

- Die GFZ beträgt im Durchschnitt 2,2, max. 4,0 besonders in Eckgrundstücken. Überbaut ist i. d. R. 50-60 % der Grundstücksfläche, oft sogar 80 - 90 %.

- Nur etwa die Hälfte der Grundstücksfläche dient ausschl. dem Wohnen, die andere Hälfte ist gewerblich oder gar nicht genutzt.

- Lage (lt. AGS): Die durchschnittliche Größe der Wohnungen beträgt im SKN 74 qm BGF/WE = 53 qm NGF. Davon liegen

- 58 % in alten Vorhäusern mit 84 qm BGF/WE
- 37 % in alten Hinterhäusern mit 57 qm BGF/WE
- 5 % in Neubauten seit 1945 mit 67 qm BGF/WE

Die Wohnungen mit einer BGF bis 70 qm (1 - Zi-Wo) fast ausschließl. in den Hinterhäusern.

Die 2-2,5 -Zi-Wo (BGF 71-95 m<sup>2</sup>) befinden sich in Hinterhäusern und Vorderhäusern insbes. der Naunynstraße, der Waldemar Straße (Block 97) und der Adalbertstraße (Block 76).

Die 3 und mehr Zimmerwohnungen (BGF über 95 qm) konzentrieren sich am Leuschner Damm, an der südlichen Seite der Waldemarstraße, der Muskauerstraße und der Adalbertstraße (Block 73 und 77).

- Vorgärten und Baumbestand in den Straßen fehlen (erst ab 1900)

B Zielvorstellungen1. Grenzen und Möglichkeiten der Neuordnung

Die innerstädtische Randlage, die hervorragende Erschließung mit Massenverkehrsmitteln und die vorteilhafte Lage an repräsentativen Plätzen, legen ebenso wie die Zielvorstellungen des Bezirksamtes (langfristiges Beibehalten der Einwohnerzahl) als übergeordnete Ziele für die Entwicklung dieses Bereiches fest:

- möglichst hohe Einwohnerzahl
- Verbesserung der Wohnqualität (Standards und Envioments)

Was heißt das für Zahl und Struktur der zukünftigen Bevölkerung in P IX?

Verbesserung heißt bei dem gegenwärtigen Zustand der Bausubstanz weitgehend Abriss und Neubau (vgl. Untergruppe Modernisierung). Neubau bedeutet bestenfalls Soz. Wo. Bau, d.h.: die Mieten erreichen in jedem Fall ein Vielfaches der jetzt üblichen Preise.

Die jetzige Bevölkerungsstruktur ist jedoch weitgehend Reaktion auf billigste Mieten - wird diese Basis entzogen, heißt das weitgehende/völlige Umstrukturierung (vergl. die Lage der Gewerbebetriebe im San. Gebiet). Weiterhin im Gebiet wohnen können nur die die höheren Mieten zahlen können (also ihrer materiellen Lage nach gerade nicht typisch für das Gebiet sind = Minderheit), sowie gebietsfremde Wohnungssuchende, die ebenfalls die Neubaumieten des Soz Wo Baus (einschl. Wohngeld) zahlen können.

Konsequenz: Durch den ökonomischen Zwang des höheren Mietniveaus bestimmt sich jenseits jeder planerischen Zielvorstellung die Struktur der künftigen Bevölkerung. Tendenz: von den niedrigen Einkommensschichten zur Mittelklasse. "Verbesserung" der Soz. Struktur der Bevölkerung heißt also Auflösung des homogenen Arbeiterquartiers (~~72~~ % Arbeiter mit niedrigster Qualifikation und entsprechend geringer Konsumtionskraft) durch eben die ökonomisch "besser" gestellten Schichten der Bevölkerung (qualifiz. Arbeiter, Angestellte etc.)

Man sollte also nicht so tun, als sei der Erhalt eines "subkulturellen Milieus" eine echte Planungsalternative, denn Erhalten ist in diesem Fall identisch mit nichts verändern - gerade das aber ist das Ziel der Sanierung: "die Attraktivität des Gebietes für bisher untypische Bevölkerungsschichten". Nur so kann das übergeordnete Ziel der unterschiedlichen städtischen Ebenen (Senat-Bezirk) erreicht werden:

Anhebung der unter durchschnittlich schlechten Umweltbedingungen durch schwerpunktmäßige Schaffung überdurchschnittlicher Bedingungen; zu Lasten einer Bevölkerung, für die nicht die Voraussetzungen geschaffen worden, sich diesen erhöhten Standards anzupassen, d.h. die gegenwärtige Bevölkerung hat die fatale Alternative:

- Wegzug in bestenfalls ähnliche Altbaugebiete (Bugwelle der Sanierung),
- Anpassung an die erhöhten Standards ohne Verbesserung ihrer materiellen Situation = höhere Ausbeutung bzw. Einschränkung ihrer Reproduktionsbedingungen.

Noch einmal: Die Struktur der zukünftigen Bevölkerung wird nicht bewußt "geplant" durch Wohnungsschlüssel oder infrastrukturelles Angebot ( sie können die Zusammensetzung nur modifizieren) - bestimmt wird die Struktur der Bevölkerung durch die Bedingungen des Soz Wo Baus. An dieser Stelle reduziert sich die gern diskutierte Frage nach der herzustellenden Bevölkerungsstruktur auf die Frage nach dem möglichst reibungslosen Ablauf der in jedem Fall sich ergebenden sozialen Umstrukturierung. "Sozialplan" wird zur optimalen Umsetzungsprozedur (vergl. Könecke, BeWoGe: die Betroffenen interessiert nur ihre Ersatzwohnungen), da die nachteiligen Auswirkungen der Sanierung bestenfalls vermindert (Umsetzung), jedoch nie vermieden werden können (Veränderung der ökonomischen Lage der Betroffenen) - vgl. vor diesem Hintergrund die Funktion des Sozialplanes lt. StBauFG!

Was uns als Planer bleibt, sind damit lediglich Maßnahmen und Veränderungen innerhalb der Bedingungen des SozWoBaus (Verbesserung von Standards und Environments):

- etwa die Veränderung des Wohnungsschlüssels zugunsten größerer Wohnungen einschl. weitgehender Ausnutzung der erhaltensmöglichen Altbauseubstanz und der Forderung nach wohnungsnahen Kommunikations- und Folgeräumen
- sowie eine nach den heutigen Anforderungen sinnvolle funktionale und formale Organisation des umzugestaltenden Gebietes.

## 2. Quantifizierter Rahmenplan

Der Istzustand (2.1) dient einerseits zur Ermittlung der Flächen, aus denen unter Berücksichtigung von Basisdaten (2.2) der Sollzustand (2.3) entwickelt wird und andererseits zum Aufzeigen einer möglichen Veränderung vom heutigen Bestand zu einem zukünftigen, wie sie in der Bilanz (2.4) zusammengefaßt quantifiziert ist.

## 2.1 Istzustand in ha (Quelle AGS)

## a. Flächennutzung

| Block | F <sub>WA</sub> | F <sub>GE</sub> | F <sub>MI</sub> | F <sub>ÖFF+</sub> | F <sub>UNBE++</sub> | ΣF    | %     |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|---------------------|-------|-------|
| 73    | 1,44            | 0,38            | 1,24            | -                 | 0,96                | 4,03  | (28)  |
| 76    | 0,54            | 0,24            | 1,40            | 0,21              | 0,13                | 2,51  | (18)  |
| 77    | 1,28            | -               | 1,22            | -                 | -                   | 2,49  | (17)  |
| 97    | 1,10            | 0,04            | 1,70            | 0,06              | 0,03                | 2,95  | (21)  |
| 100   | 1,56            | 0,16            | 0,40            | -                 | 0,21                | 2,34  | (16)  |
| P IX  | 5,92            | 0,83            | 5,96            | 0,27              | 1,34                | 14,31 | (100) |
| in %  | (41)            | (6)             | (42)            | (2)               | (9)                 | (100) |       |

+ die öffentlichen Flächen beinhalten öffentliche Einrichtungen und öffentliche Freiflächen

++ unbebaute Flächen

Der im Sollzustand nicht mehr erfaßte Anteil an Mischbauflächen wird, um Vergleichswerte zu schaffen, im Istzustand je zur Hälfte auf die Wohnfläche und die Gewerbefläche angerechnet.

$$\Sigma F_{WA} = F_{WA} + 50\% F_{MI} = 8,90 \text{ ha (62\%)}$$

Rest 11 %

$$\Sigma F_{GE} = F_{GE} + 50\% F_{MI} = 3,81 \text{ ha (27\%)}$$

## b. Bruttogeschoßfläche

| Block           | Altbau |         |       | Neubau<br>Σ BGF | Insges.<br>Σ BGF |
|-----------------|--------|---------|-------|-----------------|------------------|
|                 | BGF-VH | BGF-III | BGF   |                 |                  |
| 73              | 2,92   | 1,44    | 4,36  | 0,48            | 4,84             |
| 76              | 3,49   | 1,07    | 4,56  | -               | 4,56             |
| 97              | 3,49   | 1,69    | 5,18  | 0,06            | 5,24             |
| 97              | 3,15   | 1,79    | 4,94  | 0,45            | 5,40             |
| 100             | 3,04   | 2,51    | 5,55  | 0,15            | 5,70             |
| P IX            | 16,09  | 8,50    | 24,59 | 1,14            | 25,73            |
| -10%<br>Gewerbe | 14,48  | -       | 22,98 |                 | 24,12            |

## 2.2 Basisdaten

Die Basisdaten sind das Ergebnis der Zielvorstellungen des Bezirksamtes Kreuzberg, des Bauträgers sowie vergleichbarer Sanierungsvorhaben.

a.  $GRST_{GE} = 1,6 \text{ ha}$   
 aus: Block 76 = 0,15 ha + Block 77 = 0,15 ha  
 + Block 73 = 1,3 ha ca. 11% der GRST

b.  $GFZ = 2,0$   
 bzw. bei o.a. Anm. :  $1,8_{WA} + 0,2_{GE}$

c.  $BGF_{WA} = [(\Sigma GRST_{GE}) \times 2,0] - 15\%$   
 15% für private und öffentliche Versorgung,  
 wohnungsnaher Kommunikation etc.  
 bei 7 geschossiger Bebauung entspricht 15% der  
 BGF etwa der Fläche für ein Geschöß

d.  $BGF/E = 38 \text{ qm}$   
 vergl. Planung S Sch und Berechnungen der BeWoGe  
 GSW im SKS : 36 qm, da größere WE-Vgl. Wohnungs-  
 Schlüsselvorschläge.

e.  $WF/E = 29 \text{ qm ( } 3/4 \text{ von d.)}$

f.  $E/WE = 2,4$   
Empirisch abgesichert

g.  $BGF/WE = 91 \text{ qm ( folgt aus d. x f.)}$   
 $SKS = 87 \text{ qm}$

h.  $WF/WE = 69 \text{ qm ( folgt aus e. x f.)}$

i. Geschößzahl  
 $= 7 \text{ entspr. } H = 20 \text{ m (Berliner Höhe)}$   
 d.h. bei  $GFZ = 2,0$  überbaute  $F$ :Frei  $F = \frac{2}{7}$   
 entspr.  $GRZ = \text{ca. } 0,3$

### 2.3 Sollzustand

Der Sollzustand stellt die Verknüpfung der Basisdaten auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Flächen dar. Die Aussagen, die letztlich zur Festlegung der Haushaltszusammensetzung als Grundlage einer möglichen Bevölkerungsstruktur führen, sind Durchschnittswerte, die in jedem Fall durch den Einzelentwurf modifiziert werden.

Andererseits dürfte der Zwang gängiger Planungspraxis doch in gewissen Grenzen einen realitätsbezogenen Rahmen abstecken.

Zur Ermittlung der Wohnflächen als Grundlage der Berechnung wurde in den Blöcken 73, 76, 77 jeweils ein Minimum an Gewerbefläche von der Gesamtfläche abgezogen. ( Die Flächen dieser "Fixpunkte" decken sich weitgehend mit denen von der Untergruppe Flächennutzung und Infrastruktur, sodaß die Abweichung vernachlässigbar gering ist). Insofern stellt der Sollzustand lediglich das mögliche Höchstmaß an Wohnnutzung innerhalb der Blöcke dar.

Lediglich pauschal berücksichtigt wurden bei diesen Annahmen Überlegungen über die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, der Erhaltung von Altbestand und der Bebauungsform ( z.B. würde eine umlaufende 7 geschossige Blockbebauung in 12 m Tiefe die  $GFZ$  von 2,0 überschreiten).

So gesehen ist dieser Sollzustand als Teilaspekt zu verstehen und bedarf der Überlagerung mit weiteren Aspekten durch den Entwurfsverfasser.

Untergruppe: Bevölkerungsstruktur

Wohnungsschlüssel: A Erster Vorschlag der Architektengruppe P IX  
 B Senatsschlüssel  
 C Vorschlag der BeWoGe - differenziert in  
 I 1. Bauabschnitt (Block 97, 100)  
 II 2. Bauabschnitt (Block 73, 76, 77)  
 D Planung der GSW in SKS

|     | Wohnungsgrößen in %<br>nach Anzahl der Zi./WE |       |    |    |    |    | Zugehörige BGF und (WF)<br>+ mit EBplatz |            |                  |                   |                   |    |
|-----|---|-------|----|----|----|----|--|------------|------------------|-------------------|-------------------|----|
|     | 1   | 1 1/2 | 2  | 3  | 4  | >4 | 1  | 1 1/2      | 2                | 3                 | 4                 | >4 |
| A   | 20  | 20    | 20 | 20 | 20 |    | 50<br>(38)                               | 75<br>(56) | 100<br>(75)      | 120<br>(90)       | 140<br>(105)      |    |
| B   | 22  | 25    |    | 33 | 12 | 8  | 50                                       | 75         | 100              | 120               | 140               |    |
| C I | 30  | 20    | 15 | 25 | 10 |    | 52                                       | 67         | 73               | 93                | 106               |    |
| II  | 15  | 10    | 20 | 40 | 15 |    | (40)                                     | (50)       | 80+<br>55<br>60+ | 100+<br>70<br>75+ | 120+<br>80<br>90+ |    |
| D   | 30  | 20    | 30 | 15 | 5  |    | 59<br>(44,5)                             | 81<br>(61) | 97<br>(73)       | 109<br>(82)       | <133<br><100      |    |

Flächen; Einwohner, Wohneinheiten:

| Block        | GRST      | GRST<br>WA+ | BGF<br>WA+   | GRF<br>WA+  | FF<br>WA+ | BGF<br>WA        | E               | WE              |
|--------------|-----------|-------------|--------------|-------------|-----------|------------------|-----------------|-----------------|
|              |           | (1)-GE      | (2)x2<br>GFZ | (3):7<br>GZ | (2)-(4)   | (3)-15%<br>Vers. | (6):38<br>BGF/E | (7):2,4<br>E/WE |
|              | ha<br>(1) | ha<br>(2)   | ha<br>(3)    | qm<br>(4)   | ha<br>(5) | ha<br>(6)        | (7)             | (8)             |
| 73           | 4,03      | 2,73        | 5,46         | 7800        | 1,95      | 4,69             | 1224            | 510             |
| 76           | 2,51      | 2,36        | 4,72         | 6743        | 1,69      | 4,02             | 1058            | 441             |
| 77           | 2,49      | 2,34        | 4,68         | 6686        | 1,67      | 3,98             | 1047            | 436             |
| 97           | 2,95      | 2,95        | 5,90         | 8429        | 2,11      | 5,02             | 1321            | 550             |
| 100          | 2,34      | 2,34        | 4,68         | 6686        | 1,67      | 3,98             | 1047            | 436             |
| P: X<br>Soll | 14,31     | 12,72       | 25,44        | 36344       | 9,09      | 21,64            | 5695            | 2373            |

| BL  | Wohnungsschlüssel BeWoGe (HIL Bauabschnitt) |     |     |     |     | Wohnungsschlüssel GSW SKS |     |     |     |     | BGF der WHGS Größen gemittelt nach Angaben von BeWoGe + GSW (Größen) mit Schlüssel GSW (Anzahl) (ha) |      |      |      |      | BGF (ha) |
|-----|---|-----|-----|-----|-----|---------------------------|-----|-----|-----|-----|--|------|------|------|------|----------|
|     | 1   | 1,5 | 2   | 3   | 4   | 1                         | 1,5 | 2   | 3   | 4++ | 1  | 1,5  | 2    | 3    | 4++  |          |
|     |   |     |     |     |     |                           |     |     |     |     |  |      |      |      |      |          |
|     |   |     |     |     |     |                           |     |     |     |     | WF=  |      |      |      |      |          |
|     |   |     |     |     |     |                           |     |     |     |     | 40   | 50   | 60   | 73   | 90   |          |
|     |   |     |     |     |     |                           |     |     |     |     | GF=  |      |      |      |      |          |
|     |   |     |     |     |     |                           |     |     |     |     | 52   | 67   | 80   | 97   | 120  |          |
| 73  | 76  | 51  | 102 | 204 | 76  | 76                        | 76  | 102 | 152 | 102 | 0,40   | 0,51 | 0,82 | 1,47 | 1,22 | 4,42     |
| 76  | 66  | 44  | 88  | 176 | 66  | 66                        | 66  | 88  | 132 | 88  | 0,34   | 0,44 | 0,70 | 1,28 | 1,06 | 3,83     |
| 77  | 65  | 44  | 88  | 176 | 65  | 65                        | 65  | 88  | 130 | 88  | 0,34   | 0,44 | 0,70 | 1,26 | 1,06 | 3,79     |
| 97  | 165   | 110 | 83  | 138 | 55  | 83                        | 83  | 110 | 165 | 110 | 0,43   | 0,56 | 0,88 | 1,60 | 1,32 | 4,79     |
| 100 | 131   | 88  | 65  | 109 | 44  | 65                        | 65  | 88  | 131 | 88  | 0,34   | 0,44 | 0,70 | 1,27 | 1,06 | 3,80     |
| PIX |   |     |     |     |     |                           |     |     |     |     |  |      |      |      |      |          |
| abs | 503   | 337 | 426 | 803 | 306 | 355                       | 355 | 476 | 710 | 476 | 1,85   | 2,38 | 3,80 | 6,89 | 5,71 | 20,63    |
| %   | 21  | 14  | 18  | 33  | 13  | 15                        | 15  | 20  | 30  | 20  | 9  | 12   | 19   | 33   | 28   | 100      |

+ einschl. wohnungsnaher Versorgung, Freiberufe usw.  
 ++ einschl. größere



## 2.4 Bilanz Ist-Soll-Zustand

Die Bilanz erfaßt die Summenwerte des Gesamtgebietes für den alten und den möglichen neuen Zustand. Darüberhinaus ist die Veränderung des Sollzustandes Zahlenwert gegenüber dem Istzustand (gleich 100) angegeben.

Die Zunahme der Grundstücksgröße (43 %) für Wohnen beruht auf der Abnahme der Gewerbefläche und weist somit auf zunehmende Funktionsentmischung hin. Bei fast gleichbleibender Bruttogeschossfläche nimmt die Zahl der Wohneinheiten um 33 % ab. Das bedeutet eine erhebliche Vergrößerung der Wohnungen (siehe auch BGF/WE-Zunahme um 45 %). Die Bruttogeschossfläche pro Einwohner vergrößert sich um 12 %. Berücksichtigt man, daß die Nebenflächen /WE nicht im gleichen Verhältnis (sondern geringer) mit zunehmender Wohnungsgröße steigt, so ergibt sich eine weitere Verbesserung über die 12 % hinaus.

Die Entwicklung zu größeren Wohnungen spiegelt sich entsprechend in den Wohnungsschlüsseln:  
deutliche Abnahme der kleinen Wohnungen bis einschl. 2 Zimmer  
drastische Zunahme der großen Wohnungen ab 3 Zimmer (etwa Vervielfachung der Wohnungen mit vier und mehr Zimmern im Fall GSW-Schlüssel).

Zur Verbesserung der Wohnsubstanz durch Wohnungsvergrößerung wäre der GSW-Wohnungsschlüssel zu empfehlen, wobei die stufenweise Durchführung in 2 Abschnitten mit zunächst überdurchschnittlichem Anteil kleiner Wohnungen analog BeWoGe -Vorschlag als Übergangslösung sinnvoll erscheint.

| PIX         | GRST<br>ha | BGF   |       | E     | WE   | BGF  |     | MIETE+++<br>/WE |     |
|-------------|------------|-------|-------|-------|------|------|-----|-----------------|-----|
|             |            | WA+   | WA+   |       |      | /E   | /WE |                 |     |
| Soll        | 14,31      | 12,72 | 25,44 | 21,64 | 5695 | 2373 | 38  | 91              | 270 |
| Ist         | 14,31      | 8,90  | 25,73 | 22,56 | 6693 | 3564 | 34  | 63              | 95  |
| Ver-<br>änd |            |       |       |       |      |      |     |                 |     |
| Ist=100     | 100        | 143   | 99    | 96    | 85   | 67   | 112 | 145             | 285 |

| PIX          | Wohnungsschlüssel<br>BeWoGe<br>(1.+2.Abschnitt) |      |     |     |      | Wohnungsschlüssel<br>GSW |     |     |     |     |
|--------------|---|------|-----|-----|------|--------------------------|-----|-----|-----|-----|
|              | 1   | 1,5  | 2   | 3   | 4    | 1                        | 1,5 | 2   | 3   | 4++ |
| Soll         | 503   | 337  | 426 | 803 | 306  | 355                      | 355 | 476 | 710 | 476 |
| in %         | 21  | 14   | 18  | 33  | 13   | 15                       | 15  | 20  | 30  | 20  |
| Ist          | 1473  | 1508 | 468 | 115 | 1473 | 1508                     | 468 | 115 |     |     |
| in %         | 41  | 42   | 13  | 4   | 41   | 42                       | 13  | 4   |     |     |
| Ver-<br>änd. |   |      |     |     |      |                          |     |     |     |     |
| Ist=100      | 34  | 51   | 172 | 266 | 24   | 55                       | 152 | 414 |     |     |

+ einschl. wohnungsnaher Versorgung, Freiberufe etc.

++ einschl. größere

+++ bei Annahme 2,00 DM/qm Ist Zustand

3,95 DM/qm Soll Zustand

Vergleiche genaue Werte Untergruppe Modernisierung

## Kritik des bisherigen Planungsverlaufs im Sanierungsgebiet "Kreuzberg Nord" aus der Sicht der Multiplikatoren

### 1. Zum Wettbewerbsverlauf

Die in diesem Wettbewerb praktizierte "Konzeptphase", in der die gemeinsame Erarbeitung der Planungsziele auf der Basis einer detaillierten Bestandsaufnahme geleistet werden sollte, wird generell positiv von uns beurteilt.

Inkonsequent scheint uns jedoch die nachfolgende Skizzenphase, weil aus der Konzeptphase heraus noch keine klaren Planungsziele entwickelt und verbindlich festgelegt worden sind. Dies muß jedoch Voraussetzung für nachfolgende Bebauungsvorschläge sein, da sonst bauordnungsrechtliche Restriktionen (Abstandsflächen, Stellplätze) Hauptkriterien der Bebauung sind. Die viel wichtigere bauliche Lösung politischer Ziele wird dabei nicht beachtet.

Unsere Forderungen:

- Orientierung aller folgenden Bebauungsvorschläge an klar von den politisch Verantwortlichen vorgegebenen Zielen.
- Erarbeitung dieser Ziele aus dem Ergebnis der Multiplikatorenengespräche.

### 2. Zur Betroffenenbeteiligung

Die Betroffenenbeteiligung im Rahmen der "Multiplikatorenengespräche" ist in Übereinstimmung aller Beteiligten völlig unzureichend.

Nach § 9 Abs. 1 StBfG soll die Gemeinde "möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets mit den Betroffenen und die Möglichkeiten ihrer Beteiligung an der Durchführung der Sanierung erörtern."

(§ 93 StBfG besagt, daß auf die vorbereitenden Untersuchungen (§ 4) verzichtet werden kann, nicht jedoch auf § 8 und § 9 StBfG)

Dazu sagt die Bundesregierung im Städtebaubericht:

"Der Bürger muß die Gewißheit haben, daß die städtebauliche Entwicklung seiner Gemeinde auf seinen Vorstellungen aufbaut und nicht über seinen Kopf hinweg von Amts wegen vollzogen wird."

Unseres Erachtens hätte bei einer in diesem Sinne durchgeführten Sanierungsplanung die Bevölkerung in den Sanier-

Wichtigkeit  
aussehen  
4. möglichsten  
Abwickeln &  
Witz nicht mit  
organisieren!

gebieten bereits auf breiter Basis an der Planung beteiligt werden müssen. Da dies bisher nicht geschehen ist, kann man vermuten, daß an den wesentlichen Entscheidungen (z.B. ob die Bevölkerung durch die Sanierung vertrieben wird, inwieweit Altbausubstanz erhalten bleibt usw.) die Bevölkerung nicht beteiligt werden soll. Um dem Gesetz genüge zu tun, könnten dann in bewährter Taktik (z.B. Osttangente) den Betroffenen Alternativen angeboten werden, die keine sind, da sie sich nur in unwesentlichen Details voneinander unterscheiden.

Unsere Forderungen:

Sofortige Durchführung von Veranstaltungen, in denen alternative Ziele der Sanierung und deren Auswirkungen auf die Betroffenen aufgezeigt werden.

### 3. Zur Plenumsitzung vom 14. Mai

Die Vorstimmung der "Skizzen" zeigte sehr deutlich, daß von den Architekten, die nicht an den Multiplikatorenengesprächen beteiligt waren, die Ergebnisse dieser Gespräche kaum zur Kenntnis genommen sein dürften.

Die Entwürfe orientierten sich z.T. an visionären, gelegentlich in höchsten Abstraktionsstufen sehr unverständlichen dargestellten ästhetizistischen Leitbildern, die unseres Erachtens in der Stadtplanung überhaupt nichts zu suchen haben. Auf das Ziel, die Wohnsituation für die vorhandene Bevölkerung zu verbessern, ohne sie direkt oder indirekt aus dem Gebiet zu vertreiben, immer wieder von den Multiplikatoren gefordert, wurde überhaupt nicht eingegangen. Zur Verwirklichung dieses Zieles wären folgende Fragen zu beantworten:

- Wie läßt sich die Umsetzung der Betroffenen im Gebiet mit der stufenweise durchgeführten Erneuerung der Bausubstanz koordinieren?
- Wie kann die "Entkernung" durchgeführt werden und gleichzeitig entsprechende Ersatzgewerbefläche zu ähnlichen Bedingungen geschaffen werden?
- Welche Quergebäude und Seitenflügel sollen zu welchem Zeitpunkt abgerissen werden und wo steht dann billiger Wohnraum für diese Mieter zur Verfügung?

Die Beantwortung dieser Fragen setzt eine detaillierte Bestandsaufnahme der Qualität der Bausubstanz und der Wünsche der Betroffenen voraus.

Das Ziel der Erhaltung und Modernisierung von möglichst viel Altbausubstanz wird von den Multiplikatoren nur sekundär wegen des erhaltenswerten Stadtbildes, primär jedoch zur Schaffung preisgünstigen Wohnraumes für die Betroffenen verfolgt. Nach Auffassung der Multiplikatoren sind weit mehr Altbauten erhaltenswert, als zur Zeit für eine Modernisierung vorgesehen sind.

Es scheint jedoch erklärtes Ziel des Senates und der Sanierungsgesellschaften zu sein, möglichst viele Häuser schnell verfallen zu lassen, um sie dann mit dem Hinweis auf die Unwirtschaftlichkeit der Modernisierung abreißen zu können. Wie ist es sonst zu erklären, daß auch in Häusern, die seit Jahren als erhaltenswert gelten, nur minimale Investitionen vorgenommen waren. Oder daß von der BEWOGGE momenten Häuser entmietet werden, obwohl die modernisierungsfähig sind. In einem halben Jahr sind sie es allerdings wahrscheinlich nicht mehr.

Unsere Forderungen :

- Die in dieser Kritik sowie in dem Abschlußbericht der Multiplikatorenengespräche formulierten Ziele sind bei allen folgenden " Skizzenphasen " zu berücksichtigen.
- Der gesetzliche Rahmen des Bauordnungsrechtes ist dem zeitlichen Ablauf der Erneuerung von Bausubstanz anzupassen. ( zb. abgestufte GFZ oder Stellplatzzahl
- Es ist sofort ein Entmietungs - und Abrißverbot für alle Häuser des Sanierungsgebietes auszusprechen, bevor endgültig geklärt ist, wie sie zukünftig genutzt werden.

Die Multiplikatoren

*Höhlung zentralisierter Versorgungs- & Kommunikationsbereiche. Statt dessen muß das ganze Gebiet als Kommunikationsbereich aufgefaßt werden.*

Kritik des bisherigen Planungsverlaufs im Sanierungsgebiet  
"Kreuzberg Nord" aus der Sicht der Multiplikatoren

1. Zum Wettbewerbsverlauf

Die in diesem Wettbewerb praktizierte "Konzeptphase", in der die gemeinsame Erarbeitung der Planungsziele auf der Basis einer detaillierten Bestandsaufnahme geleistet werden sollte, wird generell positiv von uns beurteilt.

Inkonsequent scheint uns jedoch die nachfolgende Skizzenphase, weil aus der Konzeptphase heraus noch keine klaren Planungsziele entwickelt und verbindlich festgelegt worden sind. Dies muß jedoch Voraussetzung für nachfolgende Bebauungsvorschläge sein, da sonst bauordnungsrechtliche Restriktionen (Abstandsflächen, Stellplätze) Hauptkriterien der Bebauung sind. Die viel wichtigere bauliche Lösung politischer Ziele wird dabei nicht beachtet.

Unsere Forderungen:

- Orientierung aller folgenden Bebauungsvorschläge an klaren von den politisch Verantwortlichen vorgegebenen Zielen.
- Erarbeitung dieser Ziele aus dem Ergebnis der Multiplikatorenengespräche.

2. Zur Betroffenenbeteiligung

Die Betroffenenbeteiligung im Rahmen der "Multiplikatorenengespräche" ist in Übereinstimmung aller Beteiligten völlig unzureichend.

Nach § 9 Abs. 1 StBfG soll die Gemeinde "möglichst frühzeitig die beabsichtigte Neugestaltung des Sanierungsgebiets mit den Betroffenen und die Möglichkeiten ihrer Beteiligung an der Durchführung der Sanierung erörtern."

(§ 93 StBfG besagt, daß auf die vorbereitenden Untersuchungen (§ 4) verzichtet werden kann, nicht jedoch auf § 8 und § 9 StBfG)

Dazu sagt die Bundesregierung im Städtebaubericht:

"Der Bürger muß die Gewißheit haben, daß die städtebauliche Entwicklung seiner Gemeinde auf seinen Vorstellungen aufbaut und nicht über seinen Kopf hinweg von Amts wegen vollzogen wird."

Unseres Erachtens hätte bei einer in diesem Sinne durchgeführten Sanierungsplanung die Bevölkerung in den Sanierungs-

gebieten bereits auf breiter Basis an der Planung beteiligt werden müssen. Da dies bisher nicht geschehen ist, kann man vermuten, daß an den wesentlichen Entscheidungen (z.B. ob die Bevölkerung durch die Sanierung vertrieben wird, inwieweit Altbausubstanz erhalten bleibt usw.) die Bevölkerung nicht beteiligt werden soll. Um dem Gesetz genüge zu tun, könnte dann in bewährter Taktik (z.B. Osttangente) den Betroffenen Alternativen angeboten werden, die keine sind, da sie sich nur in unwesentlichen Details voneinander unterscheiden.

Unsere Forderungen:

Sofortige Durchführung von Veranstaltungen, in denen alternative Ziele der Sanierung und deren Auswirkungen auf die Betroffenen aufgezeigt werden.

3. Zur Plenumsitzung vom 14. Mai

Die Vorstellung der "Skizzen" zeigte sehr deutlich, daß von den Architekten, die nicht an den Multiplikatorenengesprächen beteiligt waren, die Ergebnisse dieser Gespräche kaum zur Kenntnis genommen sein dürften.

Die Entwürfe orientierten sich z.T. an visionären, gelegentlich in höchsten Abstraktionsstufen sehr unverständlich dargestellten ästhetizistischen Leitbildern, die unseres Erachtens in der Stadtplanung überhaupt nichts zu suchen haben. Auf das Ziel, die Wohnsituation für die vorhandene Bevölkerung zu verbessern, ohne sie direkt oder indirekt aus dem Gebiet zu vertreiben, immer wieder von den Multiplikatoren gefordert, wurde überhaupt nicht eingegangen. Zur Verwirklichung dieses Zieles wären folgende Fragen zu beantworten:

- Wie läßt sich die Umsetzung der Betroffenen im Gebiet mit der stufenweise durchgeführten Erneuerung der Bausubstanz koordinieren?
- Wie kann die "Entkernung" durchgeführt werden und gleichzeitig entsprechende Ersatzgewerbefläche zu ähnlichen Bedingungen geschaffen werden?
- Welche Quergebäude und Seitenflügel sollen zu welchem Zeitpunkt abgerissen werden und wo steht dann billiger Wohnraum für diese Mieter zur Verfügung?

Die Beantwortung dieser Fragen setzt eine detaillierte Bestandsaufnahme der Qualität der Bausubstanz und der Wünsche der Betroffenen voraus.

Das Ziel der Erhaltung und Modernisierung von möglichst viel Altbausubstanz wird von den Multiplikatoren nur sekundär wegen des erhaltenswerten Stadtbildes, primär jedoch zur Schaffung preisgünstigen Wohnraumes für die Betroffenen verfolgt. Nach Auffassung der Multiplikatoren sind weit mehr Altbauten erhaltenswert, als zur Zeit für eine Modernisierung vorgesehen sind.

Es scheint jedoch erklärtes Ziel des Senates und der Sanierungsgesellschaften zu sein, möglichst viele Häuser schnell verfallen zu lassen, um sie dann mit dem Hinweis auf die Unwirtschaftlichkeit der Modernisierung abreißen zu können. Wie ist es sonst zu erklären, daß auch in Häusern, die seit Jahren als erhaltenswert gelten, nur minimale Investitionen vorgenommen waren. Oder daß von der BEWOG momentane Häuser entmietet werden, obwohl diese modernisierungsfähig sind. In einem halben Jahr sind sie es allerdings wahrscheinlich nicht mehr.

Unsere Forderungen :

- Die in dieser Kritik sowie in dem Abschlußbericht der Multiplikatorensgespräche formulierten Ziele sind bei allen folgenden " Skizzenphasen " zu berücksichtigen.
- Der gesetzliche Rahmen des Bauordnungsrechtes ist dem zeitlichen Ablauf der Erneuerung von Bausubstanz anzupassen. ( zb. abgestufte GFZ oder Stellplatzzahl.
- Es ist sofort ein Entmietungs - und Abrißverbot für alle Häuser des Sanierungsgebietes auszusprechen, bevor endgültig geklärt ist, wie sie zukünftig genutzt werden.

Die Multiplikatoren



C. Erkenntnisse bzw. neue Problemstellungen durch  
Vorlage der Skizzen

| Konzept:         | Ziele:  | Allg. Probleme  | Problemlös.   |
|------------------|---|---|---|
| 1. Gehrman       |   | halböffentliche Bereiche  | Rohr: keine halb-öffentlichkeit   |
| 2. Dahl/D.       | Verflechtung Gewerbe                            | Gewerbe in Geschoßbeuten?   |   |
| 3. AGP           |   | Gewerbeausgleich außerhalb des Wettb.gebietes?<br>Stellplätze unter Gebäuden?                                       |   |
| 4. ASK           |   | Stellplätze 1:1 im Blockinn.?<br>Auflösung des Straßenraums<br>Phasennachweis<br>Umfang der "Kommunikationsflächen" | s.Vermerk IKS   |
| 5. Uhl           |   | Planung auf dem Mariannenplatz<br>Zweischaligkeit   |   |
| 6. NGP           |   |   |   |
| generell:<br>D.) | möglichst frühe Festlegung der zu erh. Gebäuden | Darstellung Verständnis<br>Information<br>Unsicherheit<br>Lesbarkeit  | Berücksichtigte Punkte der Bez.-personen besser darstellen<br>Rohr: Darstell. der Kommunikationsstruktur (Quant.) |

Zusammenfassung der Gesprächsschwerpunkte vom  
14. und 21. Mai 1973 ( Skizzenvorlage ) und vom  
17. Mai 1973 ( Diskussion mit Bezugspersonen ).

- A. Grundlage für die Skizzen: Arbeitspapiere/März 1973
- B. Aussagen von Bezugspersonen ( Ziele - Probleme )
- C. Erkenntnisse bzw. neue Problemstellungen durch die  
Skizzenvorlage
- D. Zusätzliche Aussagen der Sachverständigen ;  
Ergebnisse der Gespräche mit Bezugspersonen
- E. Kriterienkatalog
- F. Verfahrensablauf

Grundlage für die Skizzen: Arbeitspapiere März 73

Die Arbeitspapiere der verschiedenen Arbeitsgruppen, die Grundlage für die Skizzen waren, sind mit den zuständigen Abteilungen im Hause SenBauWohn abgestimmt worden. Trotzdem blieben folgende Punkte ungeklärt:

| Arbeitsgruppe:                        | Fragen:  | Antworten:   |
|---------------------------------------|--|--|
| 1. Flächennutzung<br>Infrastruktur    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbe oder Wohnen am Südrand der Nauynstr ?</li><li>- Beuplanung Mariannenplatz</li><li>- Gewerbe in Geschossbauten</li></ul>      |  |
| 2. Bevölkerungsstruktur               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Wohnformen für Alte ?</li></ul>  |  |
| 3. Verkehrsplanung                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Autobahn</li><li>- Blockinneres</li></ul>  | <ul style="list-style-type: none"><li>- offene Verkehrssituation</li><li>- Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger</li></ul> |
| 4. Modernisierung<br>Realisierbarkeit | <ul style="list-style-type: none"><li>- Verbindlichkeit der Empfehlungen</li></ul>   |  |
| 5. Stadtraum<br>Stadtbild             | <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 H Abstand ?</li><li>- Bewertung LKS und Kleihues ?</li><li>- Vertretbarkeit des Aufwandes bei Mod. aus Stadtbild-Gründen</li></ul> | LKS - Minimum<br>Kleihues - Maximum  |

A. Grundlage für die Skizzen: Arbeitspapiere März 73

Die Arbeitspapiere der verschiedenen Arbeitsgruppen, die Grundlage für die Skizzen waren, sind mit den zuständigen Abteilungen im Hause SenBauWohn abgestimmt worden. Trotzdem blieben folgende Punkte ungeklärt:

| Arbeitsgruppe:                        | Fragen:  | Antworten:  |
|---------------------------------------|--|---|
| 1. Flächennutzung<br>Infrastruktur    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbe oder Wohnen am Südrand der Nauynstr ?</li> <li>- Neuplanung Mariannenplatz</li> <li>- Gewerbe in Geschossbauten</li> </ul>      |   |
| 2. Bevölkerungsstruktur               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnformen für Alte ?</li> </ul>  |   |
| 3. Verkehrsplanung                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autobahn</li> <li>- Blockinneres</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- offene Verkehrssituation</li> <li>- Nord-Süd-Verbindung für Fußgänger</li> </ul> |
| 4. Modernisierung<br>Realisierbarkeit | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verbindlichkeit der Empfehlungen</li> </ul>   |   |
| 5. Stadtraum<br>Stadtbild             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 H Abstand ?</li> <li>- Bewertung LKS und Kleihues ?</li> <li>- Vertretbarkeit des Aufwandes bei Mod. aus Stadtbild-Gründen</li> </ul> | <p>LKS - Minimum<br/>Kleihues - Maximum</p>   |

B. Aussagen von Bezugspersonen ( Ziele / Probleme )

Forderungen:

Bemerkungen:

1. Flächennutzung/Infrastruk.

- enge Verflechtung Gewerbe - Wohnen: keine Trennung von Gewerbe - und Wohnblöcken
- Berücksichtigung der spezifischen Gewerbestruktur z.B. erwerbstätige Frauen

2. Bevölkerungsstruktur

- vorwiegend Alte in Seitenflügeln: schrittweise Entkernung
- Bauabschnitte, die Umsetzung innerhalb des Gebietes zulassen
- Altenwohnheime und teilbare Wohnungen für Alte
- Geeignete Wohnungen für Ausländer

3. Verkehr

- keine Freihaltung vom Verkehr
- Tiefgaragen statt Paletten

4. Modernisierung

- Erhaltung der Quergebäude aus soz. Gründen; Erhaltung auf Zeit
- keine totale Entkernung des Blockinneren

#### 4. Modernisierung

- Erhaltung der Quergebäude aus soz. Überlegungen, Erhaltung auf Zeit
- keine totale Entkernung des Blockinneren
- Ziel der Erhaltung bzw. Modernisierung:
  1. billige Mieten
  2. Möglichkeit des Verbleibens im Gebiet für einen großen Teil der Bevölkerung

---

#### 5. Stadtraum / Stadtbild

- Berücksichtigung der besonderen Merkmale des Gebietes (charakteristische Nutzungsstruktur)  
"abwechslungsreiches Straßenbild" durch enge Nutzungsmischung
- typische Weitsichtigkeit der Straßenzüge
- Gegensatz: enge Straßenzüge und Geräumigkeit des Mariannenplatzes
- Erhaltung von Altbauten nicht aus rein hist.-ästhet. Gründen

---

#### 6. Kommunikation

- Erhalten der gewohnten Lebensverhältnisse
- kurze Einkaufswege, kleine Läden
- Seniorenzentren
- (nicht-)institutionalisierte Spielmöglichkeiten  
(Widerspruch?)
- "typische Treppenhaus"-Situation, keine langen Gänge etc.
- Märkte
- keine "Ausfilterung" des Gebietes und Zerstörung sozialer Beziehungen

- 2.116 Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen
- 2.117 Dienstleistung und Nahversorgung  
Tendenz: Läden in zu erhaltenden  
Altbauten, Konzentration - Streuung in  
Altbauten offenhalten
- A.12 VERÄNDERBARK.  
(Zukunftsorientiertg.,  
Erweiterbark.d.städte-  
baul. Konzepts)
- 2.121 Wohnformen  
Schaltbarkeit kleiner Wohnungen zu-  
einander
- 2.122 Integration von Wohnfolgeeinrichtungen  
Möglichkeit der Umnutzung angebotener  
Flächen (stufenweise)
- 2.123
- A.13 KOMMUNIKATIONS-  
WERT
- Öffentlichkeitscharakter der Freiräume  
privat - öffentlich
- A.2 PUNKTIONSTÜCHTIG-  
KEIT  
(Flächen- u. Stand-  
ortangebote;  
Verhältniswerte)
- 
- B.21 ERSCHLIESSUNGS-  
AUFWAND
- B.22 AUSN.d.GEBIET.
- B.23 KONSTRUKTIVER  
U.TECHN.AUFWAND
- Schwierige Details
- B.31 FAUSTUFEN hin-  
sichtlich der  
Verfügbarkeit des  
Baulandes
- B.41 EINHALTUNG D.  
STÄDTEBAUL.  
FORDERUNGEN D.  
BlnBauO, BauNVO
- B.51
- (siehe "Festpunktplan")  
s. Empfehlungen LKS u. AG-Mod.  
a) LKS  
b) vorhandene Neubauten  
c) modernisierungsfähige Substanz  
d) Gewerbefestpunkte

STÄDTEBAULICHER SANIERUNGSWETTBEWERB  
Kreuzberg P IX

Teilkriterien

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 3.11 | MOTIVANGEBOT<br>(B)   | alten Straßenprofileindruck beachten<br>Erhaltung von Hausgruppen   |
| 3.12 | MASSTÄBLICH-<br>KEIT (B)  | Homogene Höhe für die Blockrandbebauung<br>(Berliner Höhe)  |
| 3.13 | RAUMBILDUNG<br>(P; W)   | Geschlossenheit von Straßen und Plätzen;<br>Einheitlichkeit der Begrenzungselemente;<br>LKS - Erhaltung d. hist. Straßenraumes,<br>Austauschbarkeit von Alt- und Neubau<br>unter Wahrung der Maßstäblichkeit,<br>Rand um Bethanien / Einfassung der Grünräume   |
| 3.14 | REGELHAFTIG-<br>KEIT (B)  | Verhältnis zu wechselnden Bezugsrahmen,<br>Schwerpunktbildung / Erhaltung von Hausgrupp<br>a) Kreuzungsbereich Adalbert- Ecke Naunynstr<br>b) evtl. Muskauer Straße<br>Beachtung des regelhaften Straßenrasters   |
| 3.21 | SIGNALISATION<br>(P)  | Überraschungswert von Orientierungsmerkmalen<br>Bethanien }<br>NKZ } Sign.<br>Thomaskirche }<br>Bullenwinkel (Überraschung)<br>Blickbeziehungen erhalten  |
| 3.22 | KONTINUITÄT (W)   | Erkennen von Zeichenfolgen als Gestalt;<br>Auffindbarkeit visueller Raumfolgen  |
| 3.23 | IDENTITÄT (B)   | Einprägsamkeit; Unverwechselbarkeit<br>der Bereiche   |
| 3.31 | ERLEBNISWERT D.<br>ÖFFENTL. RAUMES                                      | Abwechslung; Anregung; Informationsgewinn;<br>Zonung / Differenzierung  |
| 3.32 | IDENTIFIKATIONS-<br>WERTE   | Verständlichkeit des Wahrnehmungsangebotes  |
| 4.11 | FUNKTIONSTÜCHTIGKEIT<br>(Korrelation und<br>Zuordnung der<br>Nutzungen) | 2.111 Verflechtung des Wettbewerbsgebietes<br>mit den Randzonen<br>Achse Kottbusser Tor<br>Mittelstufenzentren<br>Bethanien<br>Schulbereich Wrangelstr. Block 90<br>(Lausitzer Platz: Nutzung Görlitzer<br>Bahnhof, Freizeit / Sport, Spiel)<br>Nutzung beiderseitig d. Naunynstr.<br>2.112 Integration bestehender bzw. geplanter<br>Bauten.<br>a) Erdgeschoßzone<br>b) Festpunkt Gewerbe<br>c) Erhaltung d. Blockinnern<br>(Seitenflügel - Engel)<br>2.113 Erschließungssysteme (Straßen, Fußwege,<br>ruhender Verkehr)<br>2.114 Wohnangebot + Altenwohnungen<br>(Wohnformen, Wohnungsschlüssel)<br>2.115 Freiflächen<br>a) öffentlich } Kommunikation,<br>b) privat } Störungsfreiheit |



KRITERIENKATALOG

|   | Wich-<br>tung                  | KRITERIEN<br>GRUPPEN  | Wich-<br>tung | KRITERIEN   | Wich-<br>tung | TEILKRITERIEN           |
|---|--------------------------------|---|---------------|---|---------------|-------------------------|
| 1. NUTZUNGSOR-<br>GANISATION<br>städtischer<br>Nutzungen:<br>- Wohnen<br>- Arbeiten<br>- Verkehr<br>- Gemeinbedarf<br>- Freiflächen<br>- Versorgung |                                | 2.1 NUTZBARKEIT<br>(qualitati-<br>ve Beurtei-<br>lung)  |               | 2.11 FUNKTIONSTÜCH-<br>TIGKEIT<br>(Korrelation<br>und Zuordnung<br>der Nutzungen)                 |               | ( s. Anlage )           |
|   |                                |   |               | 2.12 VERÄNDERBARKEIT<br>(Zukunftsorien-<br>tiert, Erweiter-<br>bar, d. städte-<br>baul. Konzept.) |               |                         |
|   |                                |   |               | 2.13 KOMMUNIKATIONS-<br>WERT  |               |                         |
|   |                                | 2.2 FUNKTIONALE<br>ZUORDNUNG<br>(quantita-<br>tive Über-<br>prüf. der<br>Flächen u.<br>Zuordnung<br>anhand städte-<br>baul. Richt-<br>u. Orientie-<br>rungswerte) |               | 2.2 FUNKTIONSTÜCH-<br>TIGKEIT<br>(Flächen- und<br>Standortange-<br>bote; Verhält-<br>niswerte)    |               | ( s. Berechnungsblatt ) |
| 2 REALISIER-<br>BARKEIT   |                                | 3.1 SOZIALE<br>AUSWIRKUNGEN   |               | 3.11 FINANZIELLE<br>BEL. D. BEW. P. Z.  |               | ( s. Anlage )           |
|   |                                |   |               | 3.12 SOZIALPSYCHOL.<br>AUSWIRKUNGEN   |               |                         |
|   |                                | 3.2 WIRTSCHAFTL.<br>FINANZIELL  |               | 3.21 ENSCHLIESSUNGS-<br>AUFWAND   |               | ( s. Berechnungsblatt ) |
|   |                                |   |               | 3.22 AUFL. D. GEMEINDE-<br>BUDGETS  |               |                         |
|   |                                |   |               | 3.23 KONSTRUKTIVER<br>U. TECHN. AUFWAND   |               |                         |
| 3.3 ORGANISATO-<br>RISCH<br>(unter zeit-<br>lichen Aspek.)  |                                | 3.31 BAUSTUFEN hin-<br>sichtl. der<br>Verfügbarkeit<br>d. Baulandes   |               | ( s. Berechnungsblatt )   |               |                         |
| 3.4 RECHTLICH   |                                | 3.41 EINHALTUNG DER<br>SPÄTBAUL<br>FORDERUNGEN DER<br>BlnBauO, BauNVO   |               | ( s. Berechnungsblatt )   |               |                         |
| 3.5 EINHALTEN V.<br>FESTLEGENEN   |                                | 3.51  |               | Empfehlung LKS+AG Mod.  |               |                         |
| 3. STADTRAUM;<br>STADTBILD<br>(Qualität<br>der Stadtele-<br>mente:<br>- Bereich (B)<br>- Weg (W)<br>- Grenzlinie,<br>Rand (G)<br>- Brennpunkt (P))  |                                | 1.1 FORMALE<br>QUALITÄT<br>DER STADT-<br>ELEMENTE<br><br>Erhaltung<br>der hist.<br>Dimension  |               | 1.11 MOTIVANGEBOT<br>(B)  |               | ( s. Anlage )           |
|   |                                |   |               | 1.12 MASSSTÄBLICH-<br>KEIT (B)  |               |                         |
|   |                                |   |               | 1.13 RAUMBILDUNG<br>(P; W)  |               |                         |
|   |                                |   |               | 1.14 REGELMÄßIG-<br>KEIT (B)  |               |                         |
|   |                                | 1.2 ORIENTIE-<br>RUNGSWERT<br>DER STADT-<br>ELEMENTE  |               | 1.21 SIGNALISATION<br>(P)   |               | ( s. Anlage )           |
|   | 1.22 KONTINUITÄT (W)           |   |               |   |               |                         |
|   | 1.23 IDENTIVITÄT (B)           |   |               |   |               |                         |
| 1.3 KOMMUNIKATI-<br>ONSWERT DER<br>STADTELEMEN-<br>TE   |                                | 1.31 ERKENNISWERT<br>D. ÖFFENTL. RAUM   |               | ( s. Anlage )   |               |                         |
|   | 1.32 IDENTIFIKATI-<br>ONSWERTE |   |               |   |               |                         |
| ZIELSUMME   | 100                            |   | 100           |   |               |                         |

D. Zusätzliche Aussagen von Bezugspersonen und Sachverständigen zu den Skizzen

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <p>generell:</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung<br/>Verständnis<br/>Information<br/>Unsicherheit<br/>Lesbarkeit</li> <br/> <li>- möglichst frühe<br/>Festlegung der zu<br/>erh. Gebäude</li> </ul> | <p>Berücksichtigte Punkte<br/>bzw. Wünsche von Bezugspersonen müssen besser lesbar sein</p> <p>Rohr: Darstellung der Kommunikationsstruktur (Quantitäten)</p> |
| <p>speziell:</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsaufnahme des vorhandenen Gewerbes</li> <li>- Abstellflächen nicht unbedingt im Keller (lieber 100.- weniger Miete)</li> </ul>                          |   |

(Tagesgeld für Bezugspersonen)

E. Kriterienkatalog

F. Verfahrensablauf

Skizzen  
- Überarbeitung  
Wettbewerb  
- Überarbeitung  
Bebauungsplan  
Bauplanung

SK P. IX - Bezugspersonen

Herbert Grünmeier  
36, Reichenberger Str. 32  
(95) 4319

Mariänne Schoof  
36, Glogauer Str. 22

Sybille Bartel  
41, Björnsonstr. 18

Sabine Gardiewski

~~36, Glogauer Str. 22~~

41, Lauterstr. 22

851 1270

Burkhard Ihlenfeld  
61, Graefestr. 8

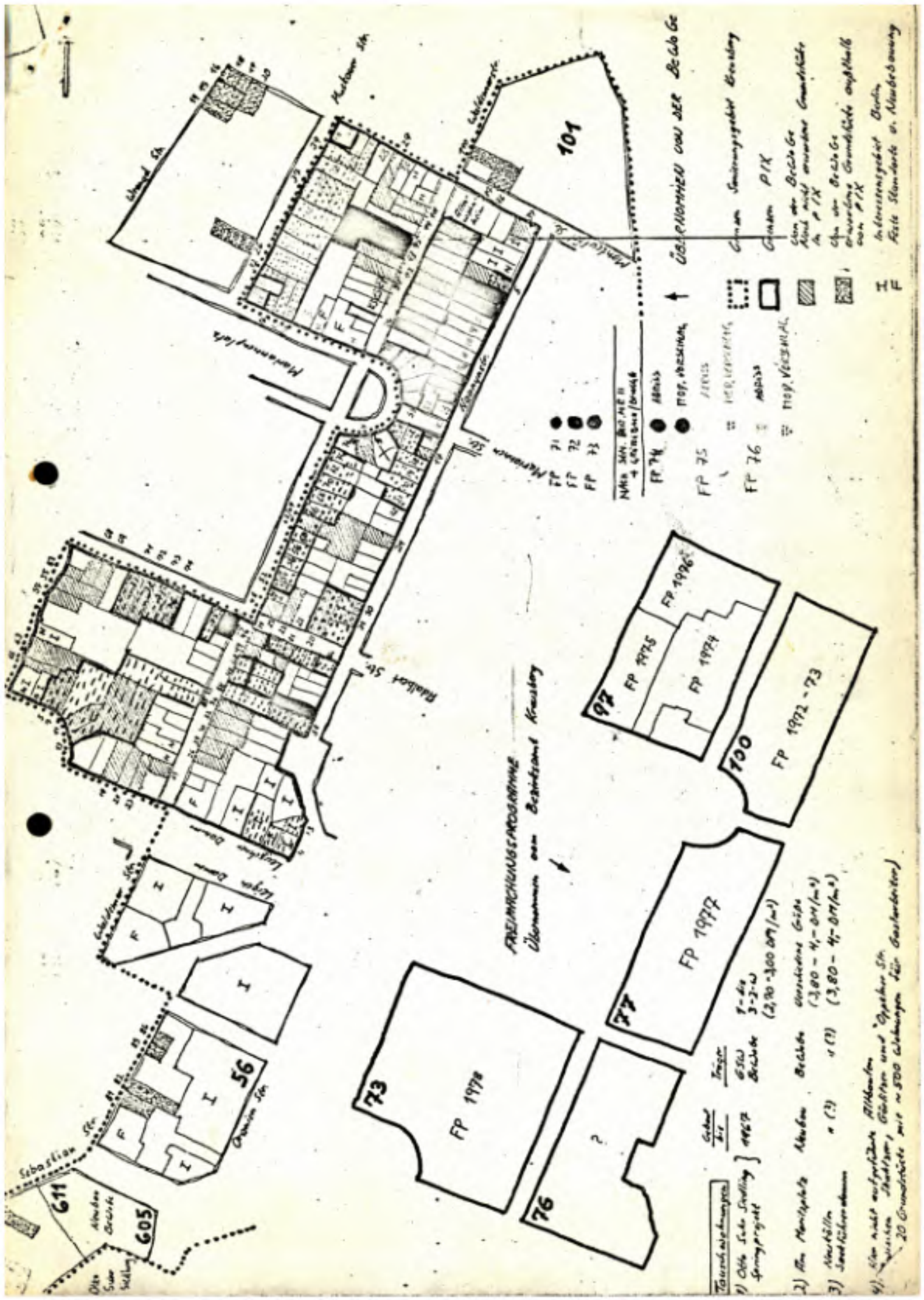
Ingrid Dreyer  
61, Wilhelmstr. 4  
251 74 41

Jürgen Henschel  
61, Prinzenstr. 97  
612 61 01

Schulleiter Gerhard Drath  
42, Schulenburgring 6

Ömer Sapanaz  
36, Adalbertstr. 96

Jutta Zobel  
36, Kohlfurter Str. 44



**FREIWECHSUNGSGEBIETE**  
Überräumen vom Bestands-Krautberg

- FP 71 ●
- FP 72 ●
- FP 73 ●

NACH MIN. BODENBEDECKUNG  
+ GRUNDSTÜCKS/BRUNNEN

- FP 74 ● ABRASS
- FP 75 ● 100% VEGETAL
- FP 76 ● 100% VEGETAL

- ↑ ÜBERNIMMEN VON DER BELEGGE
- GANZES SÜNDENGEBIET ÜBERNIMMEN
- GANZES PIX
- EINER VON BELEGGE
- ABER NICHT ÜBERNIMMEN GANZES GEBIET
- EINER VON BELEGGE
- ÜBERNIMMEN GANZES GEBIET MIT EINER VON BELEGGE
- INTERESSENGEBIET ÜBERNIMMEN
- FESTE STANDORTE O. NEUBAU

73 FP 1978

76 ?

77 FP 1977

97 FP 1975 FP 1996

700 FP 1974

FP 1972-73

**Grundstückswerte:**

1) Alte Siedlung } 4967 1-49 3-2-2  
Springbrunn } 2.90-3.00 DM/m<sup>2</sup>

2) Am Markt/Alten Becken 10.000 DM/m<sup>2</sup>

3) Markt/Alten Becken 10.000 DM/m<sup>2</sup>

4) Ein mit aufgeführten Altkernen (3.80-4,0-DM/m<sup>2</sup>)  
wirden (3.80-4,0-DM/m<sup>2</sup>)  
20 Grundstücke mit ~ 500 Wohnungen für Bestanden

611

605

56

605

SANIERUNGSGEBIET KREUZBERG  
KOTTBUSSE TOR

# SK

1 : 10 000



## SCHULSTANDORTE IM BEZIRK KREUZBERG

BESTANDSKARTE STADTPLANUNGSAMT STAND November 1971

Wettbewerbsunterlagen  
**PIX/22**  
 II aC 31:2.10.72 II aC: A4

Zusätzlicher Standort - alter Planung in neuer Planung nicht aufgenommen