Stadtsanierung bottom-up

Nach gewalttätigen Auseinandersetzungen um die Zukunft gründerzeitlicher Quartiere setzte Berlin vor 40 Jahren auf Partizipation und ging von der Kahlschlagsanierung zur behutsamen Erneuerung über – der die Spree-Metropole ihre heutige Urbanität mit verdankt.

REINHARD SEISS

Fotos: Seiss

Investieren in historische Bausubstanz lohnt sich, wie das Straßenbild von Berlin zeigt.

Jene Viertel, die Berlin für Stadtliebhaber, Kreative, Lebenskünstler und Touristen attraktiv machen, dürfte es laut dem ersten West-Berliner „Stadterneuerungsprogramm“ von 1962 gar nicht mehr geben. Getrieben von den Dogmen der Nachkriegsmoderne und den Begehrlichkeiten der Wohnbauwirtschaft, drängten Politik und Verwaltung Anfang der 1960er Jahre auf den flächenhaften Abriss der als wertlos erachteten Altbauviertel und ihren „zeitgemäßen“ Wiederaufbau. Allein in einer ersten Phase sollten 56.000 Wohnungen und unzählige Gewerbe-, Handels- und Gastronomiebetriebe geschleift werden, um in zentraler Lage monofunktionale, aber profitable Wohnkomplexe errichten zu können.

Die 68er-Studentenbewegung empörte sich über die unsoziale Stadtentwicklungspolitik und begann mit ersten Besetzungen leergeräumter Altbauten. In großem Stil hatten Wohnbauunternehmen ganze Häuserblöcke aufgekauft und ihren Niedergang mit mafiaähnlichen Methoden forciert: Es wurden Dächer abgedeckt und Stiegenhausfenster herausgerissen, auf dass es in die Gebäude regnete und schneite – und es wurden sogar Männer dafür engagiert, regelmäßig in die Häuser zu gehen und in die Flure zu pinkeln. Immer mehr Bewohner ließen sich so zum Auszug drängen, doch wuchs auch der Widerstand gegen die vorsätzliche Stadtverwüstung.

Sanierung lohnt sich

Im planerischen Diskurs kam der Begriff Altbau nicht einmal vor – bis der Architekturprofessor Hardt-Waltherr Hämer 1976 unter empörten Protesten der Berliner Kollegenschaft seine Studie „Kostenanalyse der Modellmodernisierung von Altbauten“ vorlegte und nachwies, dass es sich sehr wohl lohne, in die historische Substanz zu investieren. In der Folge wurde das ideologisch überfrachtete Thema Stadterneuerung in Berlin erstmals sachlich diskutiert, während sich der gesellschaftliche Konflikt weiter zuspitzte: Die Politik veranlasste immer wieder Zwangsräumungen von besetzten Häusern, die teils in mehrtägige Stra-

ßenschlachten mit der Polizei ausarteten. Angesichts von bald mehr als hundert „instandbesetzten“ Häusern – die unrechtmäßigen Bewohner sanierten ihre Domizile mit bescheidensten Mitteln und bewahrten sie vor dem Verfall – sowie zunehmender Gewalteskalationen setzte ab 1977 ein planungspolitischer Kurswechsel ein, der in das West-Berliner „Modell der Betroffenenmitwirkung“ mündete: Von nun an sollten sämtliche „Sanierungsbetroffene“ einer „Planungseinheit“ alle zwei Jahre eine sogenannte Betroffenenvertretung wählen, die als Schnittstelle zwischen Sanierungsträgern und Bürgern fungierte.

Initialzündung durch IBA

Als 1979 die Internationale Bauausstellung, IBA, Berlin startete, war inzwischen allen Verantwortlichen klar, dass die Modernisierung der Stadt nicht mehr gegen den Willen der Bevölkerung möglich war. So wurde der ursprünglich auf Neubau ausgerichteten IBA die sogenannte „IBA Alt“ zur Seite gestellt – und Hardt-Waltherr Hämer mit deren Leitung betraut. „Als erstes mussten wir das Vertrauen der Bewohner gewinnen, für die wir zunächst als Repräsentanten von Politik und Bauwirtschaft galten“, schilderte der 2012 verstorbene Stadterneuerungspionier die Anfänge. „Dies gelang nur, indem wir selbst mit Hand anlegten, um devastierte Häuser mit Plastikplanen und Holzlatten notdürftig winterfest zu machen.“

Danach begann Hämers Team in Tausenden von Mieterversammlungen Haus für Haus die erforderlichen und gleichzeitig leistbaren Sanierungsmaßnahmen auszuloten. Oft blieben sie unter den technischen Standards, die von der Verwaltung vorgegeben wurden, wenn die Mieter nur so die Erneuerung ihrer Wohnungen akzeptieren und mittragen konnten. Durch derartigen Pragmatismus konnte die IBA ihren Sanierungsauftrag bis Ende der 80er Jahre mehr als übererfüllen: In zehn Jahren wurden im Schwerpunkt-Bezirk Kreuzberg rund 10.000 Wohnungen renoviert, davon mehr als 700 in Selbsthilfe, es wurden 22 Kindergärten und zehn Schulen geschaffen – oft gegen alle baurechtlichen Vorgaben, zahlreiche Gemeinschaftseinrichtungen realisiert und über 180 Höfe begrünt. Und von den besetzten Häusern wurde der Großteil durch Miet- oder Kaufverträge den vormals illegalen Bewohnern überantwortet.

Vom Arbeiter- zum Szeneviertel

Als die „Baustelle“ Kreuzberg abgeschlossen war, taten sich durch den Zusammenbruch der DDR gleich die nächsten auf: im Osten der nun nicht mehr geteilten Stadt. Allein am Prenzlauer Berg wartete ab 1990 mit 31.000 erneuerungsbedürftigen Wohnungen das dreifache Volumen der ganzen IBA auf Berlins Stadterneuerung – und dies war nur eines von 18 Sanierungsgebieten. Gleichzeitig verringerten sich die öffentlichen Mittel, sodass die Renovierung des Althausbestandes ab 2000 statt durch Subventionen nur

noch durch die Möglichkeit von Steuerabschreibungen unterstützt wurde – was auf potente Hauseigentümer abzielte und nicht auf finanzschwache Altmieter. Mit der Folge, dass der „Prenzlberg“ nach Aufwertung von 20.000 Wohnungen vom Arbeiterbezirk zum gentrifizierten Szene-Viertel wurde, wobei dies weniger der Stadterneuerung an sich als der unzureichenden Wohnbau- und Mietrechtspolitik dieser Jahre anzulasten ist.

Der Architekt und Stadtplaner Erhart Pfotenhauer verweist vielmehr auf eine neue Stadterneuerungskultur, die aus der öffentlichen Finanznot entstanden sei: „Wir haben durch Fokussierung der knappen Gelder auf den öffentlichen Raum versucht, möglichst viele Bewohner damit zu erreichen – und mit Gemeinschafts-, Freizeit- und Kulturprojekten auf Maßnahmen gesetzt, für deren Umsetzung wir die Bevölkerung zur Mitarbeit motivieren konnten.“ Ersteres erwies sich als Auslöser für private Investitionen – zweiteres als Initialzündung für eine neue städtische Lebensqualität, getragen von bürgerschaftlichem Engagement.