

Großsiedlungen

**Risikofaktor oder Bauelement
für die Entwicklungspolitik in den Städten
der neuen Bundesländer?**

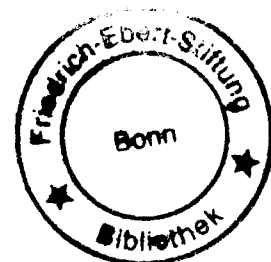
Friedrich-Ebert-Stiftung
Forschungsinstitut
Abt. Wirtschaftspolitik

Großsiedlungen

**Risikofaktor oder Bauelement
für die Entwicklungspolitik in den Städten
der neuen Bundesländer?**

Dipl.Kfm. Dr. Hannes Tank

Bonn, Mai 1993



C93-1243

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Anmerkungen zur Aufgabe der Studie	1
Gegebenheiten in den Siedlungen – Veränderungen in der Wirtschaft	5
Erforderlich: Kommunale und staatliche Stadtentwicklungspolitik	7
Gefahren und Chancen in den Großsiedlungen	10
Hinweise auf die Nord–Weststadt in Frankfurt	13
Möglichkeiten für Verbesserungen in einzelnen Bereichen	
1) Effekte integrierter und nicht–integrierter Einkaufszentren	14
2) Möglichkeiten zur Einrichtung von integrierten Einkaufszentren in den Großsiedlungen	16
3) Möglichkeiten zum "Einfangen" nicht–integrierter Einkaufszentren	18
4) Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor sowie bei öffentlichen und privaten Verwaltungen	19
5) Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur	24
6) Ein Verbund von Müllverbrennung, Fernwärmeerzeugung und Energiegewinnung?	28
Flächen–, Raum– und Standortfragen	30
Das Entwicklungspotential der Siedlungen	32
Von der Großsiedlung zum Stadtteil	36
Stadtteil, Ring der Stadtteile und die Gesamtstadt	36
Zusammenfassung	39
Anhang	

Vorwort

In jüngster Zeit sind Untersuchungen in Gang gekommen, die sich mit den Großsiedlungen in den Städten der neuen Bundesländer befassen. Im Vordergrund stehen dabei technische, bauliche und architektonische Aspekte. Die Großsiedlungen haben, allein durch ihre Einwohnerzahlen, ein großes Gewicht in der Stadt und der Stadtregion. Sollten in den Siedlungen wie auch immer geartete wirtschaftliche und soziale Krisen entstehen, würden diese nachhaltig auf die ganze Stadt oder gar die gesamte Stadtregion wirken. Daher erscheint es wichtig darzustellen, was über die Sanierungs-, Mieten- und Wohnungspolitik hinaus möglich ist, um die Großsiedlungen zu festigen. Die städtische und staatliche Entwicklungspolitik muß die Großsiedlungen mit ihren Gefahren und Chancen ausreichend berücksichtigen. Dazu werden Hinweise in der vorliegenden Studie gegeben.

Anmerkungen zur Aufgabe der Studie

In den Jahren 1991/1992 sind die Großsiedlungen in den Medien Zeitungen, Zeitschriften und Fernsehen intensiv behandelt worden. Man kann ein gewisses Verständnis dafür aufbringen, daß zunächst zahlreiche Horrormeldungen verbreitet wurden, die schließlich sogar vereinzelt in der Forderung nach dem totalen Abriß der Siedlungen gipfelten. Die nicht adäquate Behandlung des Themas beruhte vor allem auf der Komplexität der Probleme, der fehlenden Transparenz der Zusammenhänge und der mangelnden Vertrautheit mit der umfangreichen Materie. Bedauerlich ist das Erlahmen des Interesses an den Großsiedlungen, nachdem genügend Informationen für eine nüchterne Behandlung des Themas vorliegen. Inzwischen konnte festgestellt werden, daß die Stabilität der Plattenbauten im allgemeinen außer Zweifel steht und ein Abriß von Bauwerken aus diesem Grund in der Regel nicht in Frage zu kommen braucht. Ebenso ist klar geworden, daß wegen der weiter ansteigenden Baukosten, für die es in West- und Ostdeutschland zahlreiche Gründe gibt, auf die vorhandene Bausubstanz überhaupt nicht verzichtet werden kann. Wegen der Rahmenbedingungen wird es aber auch kaum möglich sein, das Interesse der privaten Wirtschaft am Wohnungsbau und der Wohnungsvermietung wesentlich zu erhöhen. Über die Knappheit der Finanzen auf Gemeinde-, Länder- und Bundesebene sowie die beschränkten Möglichkeiten zur Förderung des Wohnungsbaus ist schließlich kein Wort zu verlieren. Bereits aus dieser Perspektive wird die Bedeutung der Großsiedlungen deutlich.

Das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat erkannt, daß komplexe Probleme in den Großsiedlungen zu lösen sind. Vor kurzem, das heißt im August 1992, sind Modellvorhaben im Zug des "Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" ins Auge gefaßt worden. Aus 25 Projektvorschlägen sind die 11 folgenden Modellvorhaben ausgewählt worden. In Schlagworten wird dargestellt, was im Vordergrund der Untersuchungen und Vorschläge stehen soll.

1. Berlin Marzahn: Integriertes Entwicklungskonzept für das größte Neubaugebiet Deutschlands
2. Berlin-Hellersdorf: Fertigstellung und Weiterentwicklung eines großen neuen Stadtteiles unter ökologischen Aspekten

3. Berlin–Greifswalder Straße: Urbanisierung eines Neubaugebietes im innerstädtischen Stadtbezirk Prenzlauer Berg
4. Halle–Neustadt: Entwicklung der Beispielstadt sozialistischen Wohnens der 60er Jahre und ihre Verknüpfung mit der alten Stadt Halle
5. Stendal–Stadtsee: Gewerbeansiedlung im Neubaugebiet
6. Dranske (Rügen): Stabilisierung einer von hochgradigen Arbeitsplatzabbau betroffenen Großsiedlungen im ländlichen Raum
7. Ludwigsfelde: Zukunft eines großen Neubaugebietes mit dominierender städtebaulicher und wohnungspolitischer Funktion für eine prosperierende Mittelstadt

Vier weitere Vorhaben werden derzeit für die Aufnahme in das "ExWoSt-Programm" vorbereitet; damit wird die Projektauswahl für dieses Forschungsfeld abgeschlossen.

8. Leipzig–Grünau: Entwicklung des Systems der Zentren im größten sächsischen Neubaugebiet
9. Rostock–Südstadt: Aufwertung und Entwicklung eines innerstädtischen "Altneubaugebietes"
10. Dresden–Gorbitz: Sozial–kulturelle und räumlich–strukturelle Weiterentwicklung eines großen problembehafteten Gebietes
11. Berlin–Alt Glienicke: Entwicklung einer Großsiedlung in randstädtischer Gemengelage

Auswahlkriterien für die Modellvorhaben sind in dem Heft Informationen zum Forschungsfeld experimenteller Wohnungs- und Städtebau EXWOST vom August 1992 genannt worden:

- Übertragbarkeit
- Innovation/Originalität

- Realisierungschancen
- Relevanz für die Städtebaupolitik des Bundes
- Vielfalt / Trennschärfe zwischen den Konzeptansätzen
- Ganzheitliche Verknüpfung verschiedenartiger Problemfelder

Bei der Auswahl werden ferner drei Punkte berücksichtigt. Und zwar sollte das Baualter und verschiedene städtebauliche Typen repräsentiert sein, das heißt die älteren Neubaugebiete aus den 50er und 60er Jahren und die jüngeren Neubaugebiete aus den 70er und 80er Jahren. Darzustellen sind ferner die verschiedenen Gebietsgrößen der Siedlung und ihre Bedeutung für die Gesamtstadt, das heißt, mittlere, große und besonders große Wohngebiete und Siedlungen. Und schließlich sollen die verschiedenen Arten der offenen Fragen Darstellung finden: Städtebauliche, soziale, wohnungswirtschaftliche und bautechnische Probleme.

Für die ausgewählten Neubaugebiete können die folgenden charakterisierenden Daten genannt werden, um einen Überblick zur Größe, zur Nutzungsdichte und zum Entstehungszeitraum zu haben.

Tabelle Vorliegende Daten zu den Neubaugebieten							
Neubaugebiet	Wohnungen	Einwohner	Einwohnerdichte (x)	Entstehungszeitraum	GRZ (y)	GFZ (z)	Fläche in ha
Berlin-Marzahn	59 200	152 000	282-301	70er u. 80er	0,09-0,14	0,69-0,91	
Berlin-Hellersdorf	42 400	131 300	251-268	80er	0,15	0,88	
Berlin-Greifswalder Straße	4 002	12 806	256	70er	0,13	0,82	50,05
Halle-Neustadt	32 700			60er, 70er u. 80er			
Stendal-Stadtsee	9 600	30 000		70er u. 80er			
Dranske (Rügen)	1 104	2 960		70er u. 80er			
Ludwigfelde-Potsdamer Straße	5 677	13 750	125	60er, 70er u. 80er		0,74	110
Leipzig-Grünau	36 000	85 000		70er u. 80er			
Rostock-Südstadt	6 500	16 000		60er			261
Dresden-Gorbitz	14 200	42 000	208	70er u. 80er			200
Berlin-Altglienicke							

x = Einwohner/Hektar
y = Grundflächenzahl
z = Geschosflächenzahl

Quelle: EXWOST Informationen August 1992

Die Modellvorhaben mit ihren Untersuchungen können durchaus nützlich sein. Natürlich wird ein beachtlicher Zeitraum vergehen, bis brauchbare Untersuchungsergebnisse für die ausgewählten Siedlungen vorliegen. Auch geht es vor allem um die Probleme in den Siedlungen selbst.

Die Großsiedlungen haben, allein durch ihre absoluten und relativen Einwohnerzahlen, ein solches Gewicht in der Stadt und auch in der Stadtregion, daß ihre Probleme sowie ihre Wirkungen und Folgewirkungen auf die Gesamtstadt nicht ausgeklammert oder zurückgestellt werden können. Bei den täglich erforderlichen Entscheidungen und den strategischen Gesichtspunkten in der Wirtschaftsförderung im Städtebau und in der Stadtplanung, aber auch in der kommunalen Entwicklungspolitik müssen die Großsiedlungen aus dem genannten Grund besondere Berücksichtigung erfahren. Zu diesem Zweck werden einige Probleme in den Siedlungen mit besonders weitreichenden Wirkungen herausgegriffen und zusammen mit bedeutsamen Beziehungen zwischen Siedlung und Gesamtstadt behandelt. Natürlich kann in der Studie keine umfassende Bearbeitung des Beziehungsgeflechtes Siedlung / Stadt / Region angestrebt werden, vielmehr sind vor allem Ansätze für das Handeln in den genannten Bereichen der kommunalen und staatlichen Stadtentwicklungspolitik zu zeigen. Dieses noch immer anspruchsvolle Vorhaben kann nur auf einer soliden theoretischen Basis gelingen. Allerdings kann darauf nur in einigen Andeutungen bzw. in einem Hinweise auf einschlägige Literatur eingegangen werden.

Unter Großsiedlungen sollen im folgenden alle die kompakten Neubaugebiete verstanden werden, die in Großstädten ein bedeutendes Gewicht haben. Wenn in einer Stadt mit einer Bevölkerungszahl von 100.000 25% der Einwohner in einer Großsiedlung leben, dann ist dieses "bedeutende Gewicht" innerhalb des Stadtorganismus mit Sicherheit erreicht. Demgemäß sollen in der Studie vor allem Siedlungen mit mehr als 25.000 – 30.000 Einwohnern behandelt werden. Allein aus der Perspektive der Einwohnerzahlen wird klar, daß Probleme einer Großsiedlung leicht und rasch die Gesamtstadt außerordentlich stark belasten können.

Nicht explizit zu berücksichtigen sind die Großsiedlungen im Osten Berlins. Hier liegen, u.a. wegen ihrer Größe und Massierung, aber auch wegen des Hauptstadtausbaus, besondere Verhältnisse vor. Sie müßten gesondert be-

handelt werden, haben auch schon verschiedene Überlegungen und Maßnahmen ausgelöst. Die angedeutete Beschränkung bedeutet jedoch nicht, daß die anzustellenden Erörterungen für kleinere und größere, aber auch für die ganz großen Siedlungen in Berlin ohne Bedeutung wären.

Bewußt wird im folgenden auf Daten, Tabellen oder Graphiken verzichtet. Dafür gibt es im Anhang Hinweise auf Publikationen, in denen zahlreiche numerische Angaben zu finden sind. Das heißt jedoch nicht, daß die Transparenz und Datenlage im Bereich der Großsiedlungen befriedigend ist. Mit dieser Beschränkung soll die Konzentration auf allgemein gültige Probleme, Fragen und Abhängigkeiten unterstrichen werde. Die Erkenntnisse daraus müssen vor dem Hintergrund der spezifischen Gegebenheiten der Siedlungen, der Stadt- und der Stadtregion betrachtet werden. Sie sind als Anregung für die Träger der Stadtentwicklungspolitik auf kommunaler und staatlicher Ebene zu verstehen, eine Diskussion über Ziele, Potentiale und Instrumente der Stadtentwicklung zu beginnen oder fortzuführen, in der die Großsiedlungen adäquate Berücksichtigung finden. Die vorliegende Studie kann nur Anregungen vermitteln, eine weiterführende Untersuchung ist erforderlich.

Gegebenheiten in den Siedlungen – Veränderungen in der Wirtschaft

Wenn die Neubaugebiete der 60er, 70er und 80er Jahre meist als Siedlungen oder Großsiedlungen bezeichnet werden, so liegt darin schon eine Feststellung: Sie werden in der Regel nicht als Ortsteile oder Stadtteile in der Gesamtstadt verstanden und bezeichnet, weil sie bewußt oder unbewußt noch als eine Art von Provisorium bzw. noch als nicht voll ausgestattete und voll integrierte Siedlungen angesehen werden. Das gilt auch in Anbetracht der hohen Wertschätzung, die Wohnungen in den Neubaugebieten seinerzeit erfahren haben und die auch heute oft noch in einem bedeutenden Maß vorhanden ist.

Trotz zahlreicher Maßnahmen und Verbesserungen sind vollständige Einkaufs- und Dienstleistungszentren, wie sie der Größe der Einwohnerzahlen angemessen wären, nirgends vorhanden. Ein eklatanter Mangel herrscht an Arbeitsplätzen, gerade an Arbeitsplätzen in privaten und öffentlichen Verwaltungen, die hier ohne Probleme hätten "angesiedelt" werden können.

Dieser Mangel besteht im übrigen nicht nur bei den Großsiedlungen in ostdeutschen Städten, sondern auch bei den entsprechenden, nicht ganz so großen Siedlungen in westdeutschen Städten, die den "Status" von Orts- und Stadtteilen aus verschiedenen Gründen allenfalls bedingt erreicht haben.

Ausgezeichnet sind dagegen die Anschlüsse an den Schienenverkehr. In den großen Städten gibt es Haltepunkte am S-Bahnnetz der Deutschen Reichsbahn. Soweit Straßenbahnen in den Städten vorhanden sind, berühren oder durchfahren ihre Linien diese Siedlungen. Omnibusse brauchen an sich nur noch ergänzende Funktionen wahrzunehmen. Die Dichte bzw. die Massierung der Bebauung führt zu einem bedeutenden Verkehrspotential und günstigen Voraussetzungen für den Schienenverkehr.

In oder nahe vielen Großsiedlungen gibt es Neubauten von Krankenhäusern. Das wirkt sich nicht nur auf das "Versorgungsniveau" der Siedlungen aus, hat vielmehr auch Bedeutung für die örtliche Arbeitsplatzsituation. Natürlich sind dadurch auch gewisse Wirkungen auf das städtische Leben in den Siedlungen festzustellen. Die vorhandene Infrastruktur, das Verkehrsnetz mit seinen Haltepunkten eingeschlossen, kann mitbenutzt werden.

In einigen Großsiedlungen haben sich, sozusagen im freien Spiel der marktwirtschaftlichen Kräfte, Ansätze für Veränderungen ergeben: Geschäfte werden eröffnet, Praxen lassen sich nieder, Dienstleistungen werden offeriert. Das ist an sich erfreulich, zeigt es doch, daß die Standortgegebenheiten in den Großsiedlungen günstig sind und die Standortanforderungen von Praxen, Läden und Geschäften sowie bestimmten Firmen durchaus erfüllt werden. Wegen der Dichte der Nutzungen und der Gefahr von Interessenkollisionen, aber auch zum Zweck der vollen Ausschöpfung des Entwicklungspotentials ist es jedoch erforderlich, einen Rahmen bzw. ein Konzept für die Entwicklung der Siedlungen zu erarbeiten. Hinzuweisen ist auch auf die vielen Hemmnisse und Blockaden in den intensiv genutzten Siedlungen. Allein die Standort- bzw. Flächen- und Raumschließungsfrage scheint schwer überwindbare Probleme aufzuwerfen.

Mit der "Wende" war der Übergang von einer stationären zu einer evolutischen Wirtschaft verbunden. Der bis dahin langsame wirtschaftliche und gesellschaftliche Wandel ist von einem raschen wirtschaftlichen Strukturwandel abgelöst worden, der zahlreiche gesellschaftliche Umbrüche

und Erschütterungen zur Folge hat. Das gilt auch, wenn jetzt zahlreiche Hemmungen und Blockierungen (wie gerade am Immobilienmarkt) vorliegen und damit wichtige Investitionen verhindert werden, so daß die Entwicklung in zahlreichen Bereichen wieder gestört wird. Das gilt aber auch trotz konjunktureller und struktureller Krisen, die ggf. eine Verlangsamung des Wandels bewirken können. Überspannt werden die tatsächlichen und scheinbaren Widersprüchlichkeiten von den säkularen Veränderungen, die eine Bedeutungsverlagerung von der Landwirtschaft über die Industrie zu den Dienstleistungen einschließlich einer sektoral und regional wirksamen Wanderung der Beschäftigten mit sich bringt.

In dieses verwirrende Mobile von Entwicklung ist das Kräftespiel von Angebot und Nachfrage auf den Märkten eingespannt, das über den Wettbewerb zu einem Ausgleich der Interessen führen soll. Vor diesem Hintergrund müssen aber auch die Städte agieren, Steuern erheben und öffentliche Leistungen erbringen sowie Konzepte für Planung und Politik entwickeln.

Marktkräfte beginnen sich allmählich auch auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt auszuwirken, doch werden viele Hemmnisse in den kommenden Jahren noch zu berücksichtigen sein. Die Konkurrenz zwischen verschiedenen Standorten in einer Stadt bzw. einer Region wie auch zwischen den Städten und den Regionen hat bereits begonnen. Für die Großsiedlungen bedeutet das, daß sie sich ebenfalls dem Wettbewerb stellen müssen. Zwar ist kurzfristig nicht zu befürchten, das sie Verluste an Bewohnern hinnehmen müssen, zumal derzeit noch Wohnungsnot herrscht. Aber schon bald können durchaus Abwanderungsprozesse einsetzen und sich immer mehr verstärken, so daß es zu einer ständigen sozialen und wirtschaftlichen Erosion in den Siedlungen kommt und schließlich ein Niedergang im Bereich des Möglichen liegt. Eine Sicherung dagegen gibt es nicht. nötig ist eine Fülle von Maßnahmen bzw. eine ständige und gezielte Politik.

Erforderlich: Kommunale und staatliche Stadtentwicklungspolitik

Die Ziele der Entwicklungspolitik unterscheiden sich in großen, mittleren und kleinen Städten, das heißt in den zentralen Orten der verschiedenen Ebenen (Ober-, Mittel- und Unterzentren) derzeit im Grunde nicht wesentlich. Es kommt jetzt vor allem darauf an, günstige Voraussetzungen für das Entstehen

neuer bzw. aussichtsreicher Arbeitsplätze zu schaffen. Damit kann es dann auch gelingen, Verbesserungen bei den Steuereinnahmen für die Städte zu sichern. Versäumt werden darf natürlich nicht die sogenannte Bestandspflege, soweit es sich um erhaltenswerte Arbeitsplätze bzw. Betriebe und Unternehmen handelt. Die hier erforderlichen Einschätzungen sind unter den gegebenen Verhältnissen und Entwicklungen natürlich nur unter bedeutenden Schwierigkeiten zu treffen.

Eine wichtige Rolle spielt der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel mit den schon erwähnten Gewichtsverlagerungen von der Landwirtschaft zur Industrie und von der Industrie zu den Dienstleistungen. Das hat zur Folge, daß die Dienstleistungen eine noch immer steigende Bedeutung erlangen und zugleich eine immer weitere Differenzierung erfahren. So ist auch die Bedeutungsverschiebung von den "harten" zu den "weichen" Faktoren bei der Standortentscheidung von Firmen, Institutionen oder Praxen verständlich. Mehr noch: Der Einfluß von Management, Spezialisten und sonstigen Mitarbeitern bringt über ihre Wohnortentscheidung einen weiteren Schub von den harten zu den weichen Faktoren.

Dieses Ergebnis wird aus einer anderen Perspektive bestätigt: Die Ansiedlung großer Industrie- und Gewerbebetriebe wird nur in besonderen Fällen stattfinden und die Beschäftigtenzahlen werden in Folge des noch immer steigenden Automatisierungsgrades weiter rückläufig sein. Eher sind mittlere und kleine Betriebe bzw. Unternehmen zu erwarten, die oft eine ganz ausgeprägte Spezialisierung aufweisen. Des weiteren geht es um Handwerkshöfe und Gewerbeparks, Gründerzentren und Technologieparks, die heute auch bestimmte ergänzende Dienstleistungen anbieten müssen. Die größte Aufgabe liegt aber darin, Flächen bzw. Raum für die wirtschafts- und bevölkerungsorientierten Dienstleistungen in ausreichendem Maß zur Verfügung zu stellen. Synergie- und Agglomerationseffekte zwischen den Betrieben und Unternehmen, vor allem die Beziehungen zwischen kleinen und mittleren Firmen und einer Fülle von Dienstleistungen in den Städten spielen aus verschiedenen Gründen eine ganz zentrale Rolle. Das System aus Stadtzentrum und Stadtteilzentren in einer Stadt muß entwickelt und gestärkt werden. Flächen- und Standortausweisungen für Funktionen mit geringer oder ausgeprägter Zentralität "auf der grünen Wiese" sind auf alle Fälle zu vermeiden.

Es kommt daher auch darauf an, die Stadt so auszubauen, daß sie nicht nur das richtige Milieu für die haushaltsorientierten, sondern auch für die wirtschaftsorientierten Dienstleistungen bietet. Anders gesagt: es kommt zwar auch auf Häfen, Kanäle, Industriehallen etc. an, heute aber vor allem auf moderne Faktoren, das heißt Einkauf, Bildung, Kultur, Vergnügen bzw. städtisches Leben sowie Denkmalschutz oder Stadt- und Landschaftgestaltung. Das ist im übrigen auch eine ausgezeichnete Voraussetzung für den Tourismus bzw. Fremdenverkehr in Form von Stadt-, Erholungs- und Bildungstourismus, dem bis jetzt nicht genügend Aufmerksamkeit geschenkt worden ist. Dieser Bereich darf nicht vernachlässigt werden, weil das Wachstum der Beschäftigung im industriellen und gewerblichen Bereich, aber auch unter Berücksichtigung der Dienstleistungen nicht ausreichen wird, um ausgeglichene Verhältnisse am Arbeitsmarkt herzustellen.

Erforderlich sind in jeder Hinsicht attraktive und funktionierende Städte mit lebendigen Zentren, ebenso spielen das Stadtumland und die Landschaft eine große Rolle bei der Einschätzung durch die Bevölkerung und die Wirtschaft. Standortentscheidungen sowie Zu- und Abwanderungen entscheiden sich künftig nach diesen Kriterien. Das hat erhebliche Konsequenzen: Nicht die herkömmliche Wirtschaftsförderung mit weitflächiger Industriegeländeausweisung und -erschließung spielt eine entscheidende Rolle, sondern eine Wirtschaftsförderung, die Handel, Dienstleistungen und Tourismus adäquat berücksichtigt. Die Wirtschaftsförderung muß auf die vielfältigen Wandlungen eingehen, sie muß verzahnt sein mit Städtebau, Stadt- und Regionalplanung. Kurzum: eine differenzierte Stadtentwicklungsplanung wird zwar aus verschiedenen Gründen nicht zu erreichen sein, aber eine vorausschauende, klare Prioritäten setzende Stadtentwicklungspolitik ist nötig und auch machbar. Sie darf nicht kurzfristig, muß vielmehr mittel- und langfristig angelegt sein.

Klar wird damit aber folgendes: Die Großsiedlungen haben ein ganz bedeutendes Gewicht nicht nur in den Großstädten. Sie sind aus den stationären Verhältnissen in ein dynamisches Umfeld gelangt. Wenn sich hier kumulative Prozesse mit einem Niedergang ergeben, kommen sofort bedeutende Gewichte "ins Rutschen". Der Niedergang einer Großsiedlung könnte zum Niedergang der ganzen Stadt führen. Dieser Gefahr muß durch eine entsprechende Stadtentwicklungspolitik vorgebeugt werden.

Gefahren und Chancen in den Großsiedlungen

Eine neue Wohnung zu Zeiten der DDR zu erhalten bzw. zugewiesen zu bekommen, war das freudige Ereignis nach meist vieljährigem Warten. Eine solche Wohnung bedeutete zugleich Übersiedlung in ein Neubaugebiet oder eine Großsiedlung. Auch jetzt ist sowohl in West- als auch in Ostdeutschland eine bemerkenswerte Zufriedenheit mit den Wohnungen und dem Wohnumfeld selbst in großen Siedlungen festzustellen (Ergebnisse von Befragungen). Diese Akzeptanz steht deutlich im Kontrast zu den Berichten der vergangenen Jahren in den Medien und widerspricht ihnen in wesentlichen Punkten.

Ohne Zweifel gibt es bedeutende Probleme. Sie reichen von mangelhafter Wärme- und Schallisolierung über die Monotonie der Größen und Grundrisse bis zum Fehlen ausreichender Einkaufsmöglichkeiten bzw. Dienstleistungs-offerten. Allein die Beseitigung der Bau- und Struktur-mängel an den Gebäuden wird Milliardenbeträge erfordern. Die vielfältigen Untersuchungen haben aber auch gezeigt, daß die Standfestigkeit der Bauten in der Regel nicht in Frage zu stellen ist. Die meisten Gebäude bzw. die darin befindlichen Wohnungen werden aller Voraussicht nach die normale Nutzungsdauer von 100 Jahren erreichen. Der bisweilen geforderte flächenhafte Abriß von Wohn-gebäuden in Plattenbauweise ist, wie bereits dargelegt, weder aus der baulich-technischen Perspektive erforderlich noch ist er ökonomisch und finanziell realisierbar.

Zahlreiche Bewohner der großen Siedlungen befinden sich aus den verschiedensten Gründen in schwierigen oder gar problematischen Situa-tionen. Ohne Zweifel ist eine Identifikation mit der Wohn- und Wohnumwelt gegeben. Sie hat gerade in solchen Situationen eine ganz außerordentliche Bedeutung. Es wäre nicht zu verantworten, wenn das über die Medien leicht beeinflussbare, aber in einem gewissen Maß auch labil gewordene "Image" mit dazu beitragen würde, daß die weitgehende Zufriedenheit schon bald von sporadischer oder verbreiteter Unzufriedenheit in den Siedlungen abgelöst würde. Eine klare Benennung der Mängel und eine umfassende Perspektive für Verbesserungen kann wesentlich zur Erhaltung der sicher äußerst wichtigen Identifikation mit der Siedlung beitragen. Allerdings sind auch in den Wohnungen Anpassungen erforderlich, die den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung tragen: Variationen in der Größe, Modifikationen der Grundrisse, Ausbau von Balkons und Terrassen, evtl. auch

Zusammenlegungen von Wohnungen oder Anbauten zur Vergrößerung von Wohnungen.

Bislang ist in den Großsiedlungen der ehemaligen DDR eine ausgezeichnete soziale Mischung der Bevölkerung festzustellen. Sie wird oder wurde in den entsprechenden Siedlungen der alten Bundesrepublik Deutschland als erstrebenswert, aber nicht als erreichbar angesehen. Fast alle Gruppen und Schichten der Bevölkerung sind hier vertreten, was u.a. durch den ständigen Wohnungsmangel und die geringen Einkommensunterschiede bewirkt wurde. Das weist schon darauf hin, daß der derzeitige Zustand, der aus den skizzierten Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft mit dem Begriff "labiles Gleichgewicht" charakterisiert werden könnte, nicht dauerhaft zu sein vermag. Mit dem Entstehen von Verdienstchancen und Aufstiegsmöglichkeiten im Zuge des einsetzenden Wirtschaftswachstums werden Bewohner mit Geschick, Wagemut oder einer gut nutzbaren Ausbildung über steigende Einkommen verfügen, das heißt sie werden auch gesteigerte Forderungen an ihre Wohnung und die Wohnumwelt haben. Können diese Ansprüche und Bedürfnisse nicht befriedigt werden, wird sich rasch eine Abwanderung aus den Siedlungen ergeben die nach einem Verzögerungseffekt (Bausparen, Kreditzusagen, Suchphase u.ä.) rasch Lawinencharakter annehmen kann, wenn zu den fehlenden Verbesserungen ein schlechter Ruf bzw. ein schlechtes Image für die Siedlung tritt.

Geht die normale und auch wünschenswerte Fluktuation über ein bestimmtes Maß hinaus, kommt es zu einer Segregation, d.h. zu einer außergewöhnlichen Entwicklung bzw. Distanzierung in der städtischen Bevölkerung. Der kumulative Prozeß der Abwanderung leistungsfähiger bzw. der Zuwanderung problembeladener Gruppen und Schichten der Bevölkerung erschwert oder verhindert auch Maßnahmen, die Verbesserungen in den Siedlungen bewirken sollen. Die Verstärkungseffekte aus der Minderung von Ruf und Ansehen können schließlich zur Katastrophe für die Identifikation mit dem Wohnort werden, wenn zu allem noch Vernachlässigung, Vandalismus und Kriminalität treten. Die Größe der Siedlungen führt natürlich zu einer Konzentration der Probleme. Das bedeutet zwangsläufig auch, daß die gesamte Stadt und auch die Stadtregion nachhaltig davon berührt werden.

Auf der einen Seite liegt eine besondere Gefahr in der Größe der Siedlung, auf der anderen Seite bietet sie zusammen mit der Dichte der Bevölkerung aber

auch außergewöhnliche Chancen. Wenn Hemmnisse beseitigt, die richtigen Maßnahmen und adäquate Projekte ins Auge gefaßt werden, lassen sich auf dieser Basis bedeutende Erfolge erzielen. Auch die kompakten und markanten Bauformen vieler Großsiedlungen schaffen eine Grundlage für bedeutende Verbesserungen in der Infrastruktur, bei den Einkaufsmöglichkeiten sowie bei den bevölkerungs- und wirtschaftsorientierten Dienstleistungen. Ein Gesichtspunkt in diesem Zusammenhang, der nicht immer in seiner vollen Bedeutung wahrgenommen wird, ist das in der Regel ausgezeichnete Straßenbahnnetz, das die Großsiedlungen mit dem Stadtzentrum und den Stadtteilzentren, d.h. sozusagen mit der ganzen Stadt verbindet. In vielen ostdeutschen Städten gibt es eine vorzügliche Basis für effiziente öffentliche Verkehrssysteme, wogegen in den meisten westdeutschen Städten im Zuge der vergangenen Motorisierungseuphorie die dafür grundlegenden Straßenbahnen ab- oder zurückgebaut worden sind. National und international erleben die Straßenbahnen in der Einschätzung der zuständigen Stellen aber eine Renaissance. Auch wenn bedeutende Investitionen in die Schienenstränge und in die Fahrzeuge erforderlich sein sollten, besteht gerade hier eine vorzügliche Grundlage für Maßnahmen und Erfolge.

Über die Bevölkerungsmassierung und das bedeutende Potential der Kaufkraft gibt es in Gestalt des Beschäftigungspotentials einen bedeutenden oder gar den wichtigsten Standortfaktor überhaupt: Voll- und Teilzeitarbeitskräfte mit den verschiedensten beruflichen Qualifikationen. Die Großsiedlungen brauchen nicht "Schlafstädte" zu bleiben, sie müssen auch nicht von Abwanderung, Segregation und Verwahrlosung oder sogar von Kriminalität erfaßt werden, Allerdings geht die "stabile" in eine "labile" Lage über, die nicht einfach dem freien Spiel der Kräfte überlassen werden kann. Wenn das vorhandene Entwicklungspotential genutzt wird, können in den Großsiedlungen Zentren wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Aktivität entstehen. Städtisches, ja urbanes Leben könnte sich im günstigsten Fall in den entstehenden Zentren entwickeln. Denkbar sind schließlich neue Stadtteile mit einer gewissen Eigenständigkeit, die sich zugleich in den Ring der gewachsenen, oft historischen Stadtteile einfügen und darin ihre spezifische Aufgabe übernehmen könnten. Wenn es der "Gesamtstadt" gelingt, über ein Bündel geeigneter Maßnahmen eine erfolgreiche Entwicklungspolitik in einer Großsiedlung zu betreiben, könnte das auch ein Beitrag zur Entwicklungspolitik für die Stadt und für die Stadtregion sein.

Voraussetzung für eine derart erfolgreiche Planung und Politik ist, daß der Ruf, das Ansehen oder das "Image" keinen Schaden erleiden bzw. stetig verbessert werden. Wesentliche Maßnahmen in diesem Zusammenhang werden im folgenden behandelt.

Hinweise auf die Nord-Weststadt in Frankfurt

Es ist hier nicht möglich, auf die allmählichen Verbesserungen in den Großsiedlungen der westdeutschen Städte einzugehen, etwa in München-Perlach, in Hamburg-Steilshoop oder im Märkischen Viertel in Berlin. Eine ganze Reihe von Fallbeispielen ist bereits in den einschlägigen Dokumentationen besprochen worden. Ein interessanter Fall unter mehreren Blickwinkeln ist die Nord-Weststadt in Frankfurt mit der vor dem Abschluß stehenden Erneuerung und Stärkung des Zentrums. Daher folgen einige Anmerkungen zu den ergriffenen Maßnahmen.

Diese Großsiedlung war zwar von Anfang an mit einem Einkaufszentrum ausgestattet, wenn das auch alsbald nicht mehr den wachsenden Ansprüchen und Bedürfnissen der Bewohner genügen konnte. Aber im Laufe der Jahre war das Niveau so stark abgesunken, daß eine Erneuerung dringend geboten war. Träger der Investitionen ist ein privates Unternehmen, das die als erforderlich angesehenen Maßnahmen in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Stadt Frankfurt in eigener Verantwortung realisiert. Über die Sanierung bzw. Verbesserung der Substanz hinaus wurde eine Anreicherung der Funktionen vorgesehen: so ist ein Hotel gebaut, ein Spaßbad eingerichtet und Raum für weitere Dienstleistungen geschaffen worden. Ein Kino-Center wird in Kürze am Zentrum entstehen. Außerdem siedeln sich Firmen, Verwaltungen und Ingenieurgesellschaften im nahe gelegenen "Merton-Viertel" (ehemaliges VDM-Industriegelände) an, das allerdings nicht an das Zentrum angrenzt und so nur beschränkt zu seiner Belebung beitragen kann. Die Universität baut ihre naturwissenschaftlichen Institut am nahe gelegenen "Niederurseler Hang" aus. Auf diese Art und Weise kann die Nord-Weststadt allmählich mit ihrem verbesserten Zentrum zum Kern eines eigenen Stadtteils werden.

Interessant auf dem Gebiet der Versorgung/Entsorgung ist auch, daß die Abfälle der Nord-Weststadt und weiterer Gebiete in einer Müllverbrennungs-

anlage beseitigt werden. Diese Anlage dient zugleich als Heizkraftwerk, sie versorgt die Siedlung mit Fernwärme und Warmwasser.

Mit Phantasie und Realitätssinn sind zugleich wird es gelingen, Raum für das Zentrum der Nord-Weststadt zu erschließen. Das Zentrum ist von einer vierspurigen Straße mit dem Charakter einer Autobahn ringförmig umgeben. Einkaufs- und Dienstleistungsstandorte außerhalb des Rings hätten mit Sicherheit Probleme in der Akzeptanz. Günstige topographische Verhältnisse bieten Überbauungen der Verkehrsstraße an. Mit der Anlage des angesprochenen Kino-Centers über einem Abschnitt der Ringstraße soll diese Möglichkeit nun genutzt werden. Das schwierige, weil nicht eingespielte Genehmigungsverfahren konnte jetzt erfolgreich abgeschlossen werden. Weitere Überlagerungen dieser Ringstraße um das Zentrum sind durchaus vorstellbar. So könnte das Einkaufszentrum gegebenenfalls erweitert werden und über den Geschäften könnten Büros, aber auch die dringend benötigten Apartments und Wohnungen entstehen. Verbesserte Verbindungen zu den angesprochenen Bürobauten und Universitätsinstituten sowie weiteren Wohngebieten für Reihenhaus- und Mietshausbebauung werden möglich. Die Nord-Weststadt kann durch die ergriffenen Maßnahmen und die möglich gewordenen Schritte wesentlich an Niveau und Eigenständigkeit gewinnen. Der Weg zu einem markanten Stadtteil im Frankfurter Stadtgebiet ist vorgezeichnet.

Möglichkeiten für Verbesserungen in einzelnen Bereichen

1) Effekte integrierter und nicht-integrierter Einkaufszentren

Die Gründe dafür, warum Einkaufszentren außerhalb der Städte entstehen, sind weitgehend bekannt. Sie reichen von der leichteren und billigeren Beschaffung von Grundstücken über die Hoffnung auf ausgedehnte Ausstrahlungs- bzw. Einzugsbereiche bis zu den nicht angelasteten "social costs" des Autoverkehrs (Lärm, Abgase, Unfälle etc.). Eine Rolle spielen aber auch so schwer faßbare und wägbare Dinge wie das Durchdrücken der Genehmigung mit dem Ziel, eine monopol- oder oligopolähnliche Position im Raum zu erreichen bzw. den vollständigen Wettbewerb zu vermeiden. Einer differenzierten Kalkulation ist demgegenüber das "großzügige Bauen" zugänglich, mit dem ohne Zweifel gewisse Rationalisierungseffekte zu erreichen sind. Schließlich wäre noch die Begeisterung am Neuen schlechthin

zu erwähnen, die in den neuen Bundesländern nach Jahren und Jahrzehnten der Einschränkung und Reglementierung naturgemäß eine besondere Rolle spielt. Auch die zahlreichen Gefahren aus nicht-integrierten Einkaufszentren sind immer wieder genannt worden. Trotzdem soll auf die wichtigsten Gefahren erneut hingewiesen werden, weil sie von entscheidender Bedeutung für die Städte sind.

Offensichtlich ist, daß das Zentrum einer Stadt von einem nicht-integrierten Einkaufszentrum beeinflusst wird. Das läßt sich an den verschiedensten Indikatoren feststellen: Kundenfrequenz, Kaufkraftumlenkung, Investitionsneigung, Steuereingänge, Möglichkeiten für den Ausbau der Infrastruktur etc. Damit wird das Ziel der Städte, ein buntes gemischtes städtisches Leben im Zentrum zu erreichen, beeinträchtigt oder gar ausgeschlossen. Möglich ist aber auch, daß die umfassende Versorgung der Bewohner und Besucher über einen vollständigen "Branchen-Mix" nicht mehr gewährleistet ist. Die Attraktivität des Stadtzentrums sinkt und kann sogar in eine sich selbst verstärkende zyklische Bewegung übergehen, die schließlich zu einer weitgehenden Verödung führen kann, so wie es Beispiele gerade in den USA und Großbritannien gezeigt haben.

In den meisten Großstädten gibt es außerdem in den Stadtteilen gewachsene Zentren, die oft an Achsen und Knoten des öffentlichen und privaten Verkehrs liegen. Ihr besonderes Potential ist in der Vergangenheit sowohl in Ostdeutschland als auch in Westdeutschland nicht voll genutzt worden. Eine wesentliche Rolle hat dabei die weitgehende Bebauung der Stadtteile gespielt, was jetzt und künftig wegen des wirtschaftlichen Strukturwandels jedoch nicht mehr zutrifft. So werden Industrie- und Gewerbeflächen frei, Reichsbahn und Bundesbahn geben Grundstücke ab, Kasernen werden nicht mehr benötigt. Es bestehen bedeutende Möglichkeiten, die Zentren in den Stadtteilen mit ihren oft bedeutenden Einwohnerzahlen aufzuwerten und zu entwickeln, das ökonomische und gesellschaftliche Entwicklungspotential dort zu erschließen. Auch diese Möglichkeiten werden durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums oder gar mehrerer Einkaufszentren im Umland einer Stadt beeinträchtigt oder gar ausgeschlossen.

So wie das Stadtzentrum und die Stadtteilzentren einer Stadt beeinträchtigt oder geschädigt werden, ergeben sie natürlich auch Deformationen für das

Netz der zentralen Orte aus kleinen und mittleren und großen Städten. Es ist Aufgabe gerade der Regional- und Landesplanung, diese Schädigungen und Beeinträchtigungen nicht zuzulassen. Natürlich müssen auch die Städte alle Möglichkeiten ausschöpfen, um nicht-integrierte Einkaufszentren zu verhindern. Eine Hemmung des Wettbewerbs ist darin nicht zu sehen, wenn im Stadtzentrum und in den Stadtteilzentren genügend Möglichkeiten für die Abwicklung und Ausdehnung des Handels sowie für neue Ansiedlungen offen gehalten werden.

Entsprechendes gilt für Verbrauchermärkte und Fachmärkte, auch bei ihnen wäre die nicht-integrierte Ansiedlung zu verhindern. Da diese Handelsformen im Gegensatz zu Einkaufszentren recht flexibel sind, ist ihre Ansiedlung in Industrie- und Gewerbegebiete denkbar, ja empfehlenswert, wenn sich das Stadtzentrum und die Stadtteilzentren nicht dafür eignen. Eine Umwidmung der Bauten und Flächen ist an diesen Standorten gegebenenfalls ohne Schwierigkeiten möglich. Eine Gefahr, die am Anfang oft nicht erkannt wird, liegt auch darin, daß Fachmärkte oder Verbrauchermärkte durch die Anlagerung weiterer Märkte versuchen, ihre Spezialisierung bzw. Beschränkung zu überwinden. Die Nutzung von Agglomerationsvorteilen (vor allem für die Betriebe) und Koppelungsvorteilen (vor allem für die Besucher) ist die Basis der Stadt- und Stadtteilzentren, die diesen städtischen Zentren nicht entzogen werden darf. Wird diese Basis durch Ansiedlungen "auf der grünen Wiese" gefährdet, kann es nicht zur gewünschten und erforderlichen Entwicklung in den städtischen Zentren kommen. Besondere Bedeutung hat die fußläufige Erreichbarkeit von Zentren im städtischen Gebiet in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht. Es muß auf jeden Fall vermieden werden, daß es durch einen Niedergang der Zentren, gegebenenfalls von der niedrigsten bis zur höchsten Stufe, zu einem Zwang zur Motorisierung kommt, der ständig neue Probleme für die Städte schafft.

2) Möglichkeiten zur Einrichtung von integrierten Einkaufszentren in den Großsiedlungen

Die neuen Siedlungen aus den 70er und 80er Jahren, mögen sie Einwohnerzahlen in Größenordnungen von 25.000, 50.000 und 75.000 Einwohner oder noch mehr wie Leipzig-Grünau und Halle-Neustadt haben, sind in der Regel nicht mit adäquaten Zentren ausgestattet. Ein mehr oder weniger integriertes Einkaufszentrum, in dem über Läden bzw. Fachgeschäfte hinaus auch Bistros

und Restaurants zu finden sind, ist in Dresden–Gorbitz entstanden. Trotz zahlreicher Verbesserungen in vielen Siedlungen bietet der Handel noch lange nicht das Bild, das an Plätzen mit einer solchen Dichte bzw. Massierung an Bewohnern möglich und wünschenswert ist. Fatal wäre es, wenn die hier befindliche Kaufkraft an andere Orte gezogen würde und die Chancen für ein integriertes Einkaufszentrum nicht genützt würden. Marktwirtschaftliche Kräfte regen sich auch insofern, als zahlreiche Siedlungen von Ständen, Buden und Zelten für den Verkauf der verschiedensten Waren derzeit gewissermaßen überschwemmt werden.

Die Ansätze für ein Geschäftszentrum sind meist inmitten der Siedlung gegeben, dort wird in der Regel auch der günstigste Standort für ein voll ausgestattetes Einkaufszentrum sein. Von großer Bedeutung ist, daß dieser Platz eigentlich von allen Punkten der Siedlung fußläufig erreichbar ist. Beim Ausbau des Zentrums wäre darauf zu achten, daß eine rationelle und attraktive Anlage entsteht (Andienung und Lagerung unterirdisch, Überlagerungen zwecks optimaler Raumnutzung, evtl. ergänzende Tiefgaragen etc.). Das ist erforderlich, damit sich das Einkaufszentrum im Wettbewerb mit den Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum und in den Stadtteilen, vor allem aber gegenüber den "auf der grünen Wiese" entstandenen Einkaufszentren durchsetzen kann. Dabei spielt die Größe und die damit verbundene Differenzierung des Angebots eine wichtige Rolle. Aufgrund der günstigen Bevölkerungsbasis dürfte es in zahlreichen Fällen möglich sein, bei geschicktem Management und sinnvollen Investitionen einen kumulativen Entwicklungsprozeß in Gang zu setzen. Über die Vorteile aus der weitgehend fußläufigen Erreichbarkeit des Geschäftszentrums liegen die besonderen Chancen darin, das künftig weitere Dienste und Leistungen im Zentrum der Siedlungen angeboten werden können.

Auf die Frage der Flächen- bzw. Raumerschließung für die erforderlichen baulichen Investitionen ist später noch einzugehen. Nur in wenigen Fällen dürften hier nicht überwindliche Schwierigkeiten auftreten. Sollte jedoch in einen oder anderen Fall der erforderliche Raum, etwa in Folge ausgesprochen dichter Bebauung, nicht inmitten der Siedlung zur Verfügung stehen, braucht das nicht zu einem Verzicht auf ein adäquat ausgestattetes Zentrum zu führen. In diesem besonderen Fall wäre auch ein Zentrum in Randlage denkbar. Dann könnte der Ausstrahlungs- bzw. Einzugsbereich u.U.

"asymmetrisch" ausgedehnt werde, indem eine günstige Lage am Straßennetz entsprechend genutzt wird.

In einigen Städten bzw. Siedlungen sind bereits Maßnahmen zur Planung oder zum Bau von Einkaufszentren in Gang gekommen. Das gilt für die Siedlung Stern wie auch die Waldsiedlung im Potsdamer Stadtgebiet. Ein äußerst attraktives Potential bietet sich in Leipzig-Grünau an. Hier läßt sich in zentraler und verkehrsgünstiger Lage, das heißt zwischen mehreren S-Bahnstationen, ein bedeutendes Volumen an Raum erschließen. Bei geschickter Planung und gutem Management können damit, wenn auch auf andere Art und Weise, die Erfolge in Frankfurt noch weit übertroffen werden.

3) Möglichkeiten zum "Einfangen" nicht-integrierter Einkaufszentren

Wenn sich ein nicht-integriertes Einkaufszentrum in günstiger Lage befindet, d.h., wenn es auf städtischen Gebiet liegt, innerstädtische Verkehrsachsen berührt oder nicht zu weit vom Stadtzentrum entfernt ist, stellt sich die Frage, ob ein solches Zentrum wieder "eingefangen" bzw. integriert werden kann. Ein solches Vorhaben könnte gelingen, wenn bedeutendes Wachstum in einer Stadt bzw. Stadtregion zu erwarten ist. In diesem Fall müßten Wohnbebauung sowie gewerbliche Ansiedlungen zur Mischung der Funktionen angelagert werden. Das würde zu einer verbesserten Auslastung der Infrastruktur auch und gerade in zeitlicher Hinsicht führen (insbesondere Straßen, Busse und Bahnen). Das Ziel wäre somit, eine Siedlung bzw. einen Stadtteil mit einer gewissen Autonomie entstehen zu lassen. Dieses Ziel deutet aber auch die Risiken an: sie liegen vor allem im Abzug des städtischen Entwicklungspotentials von anderen Standorten, das heißt vom Stadtzentrum und den Stadtteilzentren. Nur wenn dort ein solcher Abzug hinzunehmen ist, sollte ein derartiges Projekt in Betracht gezogen werden. Vorstellbar wäre es, in diesem Sinn das Einkaufszentrum "Sachsenpark" an der nördlichen Leipziger Stadtgrenze auf solche Art und Weise in den Organismus der Stadt einzubeziehen. Nicht vorstellbar ist es dagegen, das Einkaufszentrum "Saale-Park" mit einer Fläche von 115.000m² und einer Lagerfläche von 50.000 m², östlich von Halle gelegen, irgendwie zu integrieren.

4) Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor sowie bei öffentlichen und privaten Verwaltungen

Bis jetzt stellen sich die Siedlungen und Großsiedlungen, wenn auch Verbesserungen an einigen Orten anlaufen, weitgehend als "Schlafstädte" mit einem bescheidenem Versorgungszentrum dar. Es besteht überwiegend Einigkeit darüber, daß dort Arbeitsplätze angesiedelt werden könnten und sollten. Dafür gibt es zahlreiche Gründe, die von der Vermeidung von Verkehr bis zur Förderung einer gewissen Eigenständigkeit der Siedlungen reichen, die aber hier nicht im einzelnen dargestellt werden müssen. Bei den Überlegungen zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen ergibt sich außer der Eignung des Standortes für haushalts- und wirtschaftsorientierte Dienstleistungen zunächst eine besondere Eignung für die Ansiedlung von Verwaltungen, das heißt sowohl für öffentliche als auch für private Verwaltungen. Eine gezielte Ansiedlung von Industriebetrieben bzw. -unternehmen ist in der Nähe der Großsiedlungen nicht zweckmäßig, es sei denn, sie wären ausgesprochen arbeitsintensiv bzw. flächenextensiv. Nur dann wäre eine gewisse Wahrscheinlichkeit für die "Einheit" von Wohnort und Arbeitsplatz gegeben. Die Verbindung zu den oft arbeitsextensiven und flächenintensiven Industriefirmen wird in der Regel über Straße und Schiene hergestellt werden müssen.

Hinsichtlich der freien Berufen und ähnlicher Tätigkeiten ist folgendes zu sagen: Ähnlich wie beim Handel zeigt auch hier die Anschauung, daß Interesse am "Standort Großsiedlung" besteht, daß aber Barrieren zu beseitigen sind, damit es zu Niederlassungen und Ansiedlungen auf breiter Basis kommen kann. Am ehesten erscheinen die sogenannten freien Berufe, das heißt Ärzte, Steuerberater, Rechtsanwälte, aber auch Wirtschaftsberater und Wirtschaftsprüfer, sowohl als Einzelpersonen und Sozietäten als auch in ganzen Gesellschaften. Ähnliches gilt für Versicherungsagenten, Immobilienmakler oder Ingenieure bzw. die entsprechenden Büros. Eine wesentliche Voraussetzung ist natürlich, daß Raum für die Einrichtungen von Büros vorhanden ist.

Hier kann Halle-Neustadt als interessantes Beispiel dienen. Durch die Schrumpfung der nahegelegenen Leuna-Werke ist es auch zu einer Reduzierung der Verwaltung und zum Freiwerden von Raum an diesem Standort gekommen. Sicher wurde dieser Raum auch wegen der allgemeinen

Raumknappheit zügig vermietet. Aber es dürfte offenkundig sein, daß die Niederlassungen und Ansiedlungen in Halle-Neustadt trotz der zu erwartenden Fluktuation ein bedeutendes Maß an Beständigkeit zeigen wird, die sich letztlich aus der leichten Erreichbarkeit der Büros und Praxen ergibt. Über die freien Berufe hinaus haben sie sich hier niedergelassen bzw. angesiedelt.

Fahrschulen	Arbeitslosenverband
Lohnsteuerhilfe	Speditionsbüros
Übersetzungsbüros	Heizkostenmeßstelle
Vermessungsbüros	Berufsbildungswerk
Ersatzkassen	Stellen von Telecom
Verrechnungszentralen	Schreibbüros
Studienkreise	Software-Häuser
verschiedene Informationsbüros etc.	

Zu den öffentlichen und privaten Verwaltungen ist folgendes anzumerken: Die Standortentscheidung von Unternehmensverwaltungen aus den Bereichen Industrie, Handel, Touristik und Verkehr oder Banken und Versicherungen erfolgt nach, recht verschiedenen Kriterien, die hier nicht angesprochen werden können. Dementsprechend sind auch die Aussichten, Verwaltungen aus den einzelnen Branchen zur Ansiedlung in oder an den Großsiedlungen zu bewegen recht verschieden. Am flexibelsten dürften hier Unternehmen aus dem Handel, dem Verkehrsgewerbe und dem Versicherungswesen sein. zu berücksichtigen ist, daß sich in der Industrie im Zeichen einer Spezialisierung, die mit dem binnen- und weltwirtschaftlichen Strukturwandel zusammenhängt u.a. ein Trend von großen zu mittleren und kleinen Firmen erkennen läßt. Damit stagnieren oder schrumpfen die "eigenständigen" Verwaltungen oder gar Konzernverwaltungen für eine Anzahl von Betrieben. Demgegenüber steigt aber das Bedürfnis der neu gegründeten Firmen im industriell-gewerblichen Bereich zur Nutzung von Fühlungs- und Agglomerationsvorteilen ganz bedeutend an. Zu beachten ist schließlich auch, daß bei vielen Standortentscheidungen über die gerade angesprochenen Ballungsvorteile hinaus eine Art von "Herdentrieb" bei den Verwaltungen festzustellen ist. Die in zahlreichen Großstädten im Westen Deutschlands entstandenen "Bürostädte" (Agglomerationen von Verwaltungen außerhalb des Stadtkerns) zeigen das deutlich. Beispiele sind die Bürostädte Niederrad und Eschborn in bzw. bei Frankfurt, der Seestern auf Düsseldorfer Gebiet oder die "City-Nord" in Hamburg. Sinnvoll wäre es, wenn diese Verwaltungszentren, die unter anderem zu Verkehrsballungen und einer schlechten Auslastung der Infrastruktur führen, vermieden werden. In den Städten der neuen Bundesländer sollte das Potential dieser Ansiedlungen zur Mischung und Stärkung der Großsiedlungen

sowie der Stadtteile bzw. Stadtteilzentren genutzt werden. In den Zentren der Großstädte werden Bürobauten "von selbst" entstehen. Dort ist die Gefahr einer Überbesetzung bzw. der Umwidmung von Wohnraum und der Verdrängung von Bewohnern gegeben.

Man wird wohl, u.a. wegen des erwähnten "Herdentriebes", davon ausgehen können, daß das Interesse der Unternehmen an den Standorten in oder nahe den Großsiedlungen zunächst beschränkt sein wird. So dürfte es zweckmäßig sein, auch und gerade öffentliche Verwaltungen für diese Standorte zu interessieren und zu einer Entscheidung zu bewegen, zumal bei diesen Institutionen oft ein bedeutender Spielraum bei der Niederlassung oder auch eine Verpflichtung zur Beachtung kommunaler und staatlicher Ziele gegeben ist.

Dem Bereich zwischen öffentlichen und privaten Verwaltungen sollte genügend Aufmerksamkeit zukommen, da seine Bedeutung kontinuierlich wächst. Kammern, Vereinigungen oder Verbände übernehmen in wachsendem Maß übergreifende Aufgaben für private und öffentliche Unternehmen bzw. Institutionen. Damit sind steigende Zahlen an Arbeitsplätzen verbunden, weil sich auch hier die Rationalisierungsmöglichkeiten, ähnlich wie bei privaten und öffentlichen Verwaltungen bzw. in vielen Bereichen der Dienstleistungen, in engen Grenzen halten.

Besondere Bedeutung kommt gegebenenfalls dem Ausbau von Hochschulen bzw. Universitäten zu. Wenn in einer Großsiedlung bereits Fach- und Fachhochschulen vorhanden sind, kann der Ausbau einer Hochschule oder Universität an diesem Ort zu besonderen Entwicklungsimpulsen führen. Das gilt natürlich erst recht, wenn die gezielte Ansiedlung ergänzender Forschungsinstitute oder gar von Transferstellen zwischen Wissenschaft und Wirtschaft gelingt. Diese könnten gegebenenfalls eine Verbindung von diesen Ausbildungsstellen zur örtlichen bzw. regionalen Wirtschaft mit ihrer spezifischen Ausprägung herstellen.

Leider sind nach den derzeit geltenden Kommunalverfassungen die Möglichkeiten zu einer Einrichtung von Parlamenten und Verwaltungen auf Orts-, Bezirks- bzw. Stadtteilebene beschränkt. Gerade solche Verwaltungen wären in den Großsiedlungen sichtbare Zeichen für eine gewisse Eigenständigkeit sowie ein bemerkbares Signal für private und öffentliche

Ansiedlungen. Daher sollten die Möglichkeiten in dieser Richtung ausgeschöpft und durch entsprechende Initiativen erweitert werden. Gegebenenfalls könnte auch ein technisches Zentrum oder ein technisches Rathaus seinen Standort in der Großsiedlung finden, mögen auch solche "vertikalen" Ausgliederungen nicht die Effekte einer "horizontalen" Verlagerung aus der städtischen Verwaltung erreichen. Natürlich können auch die Verwaltungen von Stadtwerken oder Versorgungsbetrieben einen Beitrag hinsichtlich der Arbeitsplätze und der Belegung von "Schlafstädten" leisten.

Bedeutende Effekte vermögen die Länder zu bewirken, denn ihre Verwaltungen sind im Aufbau und in einer Phase der Expansion, bei der Standortentscheidungen zu treffen sind bzw. gezielt getroffen werden können. Im Zuge der Angleichung der Verwaltungsstruktur in den neuen Bundesländern an die Verhältnisse im Westen sowie wegen des wirtschaftlichen Wachstums und der Differenzierung der Lebensverhältnisse entstehen und wachsen zahlreiche Ämter und Behörden mit Sonderaufgaben, die sich mehr oder weniger von der Landesverwaltung bzw. den "klassischen" Landesministerien ablösen. Unter Umständen kommen auch Bezirksregierungen bzw. die Verwaltungen der Regierungspräsidenten in Frage (sie existieren allerdings nicht in allen Ländern). Wenn es gelingt, solche Verwaltungen an die Großsiedlungen zu binden, lassen sich dort bemerkenswerte Effekte der verschiedensten Art auslösen. Entsprechendes ist natürlich festzustellen, wenn die Ansiedlung von Bundesbehörden oder Bundesämtern erreicht wird.

Haben sich erst einmal einige Verwaltungen niedergelassen, dürften die weiteren Bemühungen um Ansiedlungen wesentlich erleichtert werden. Zwischen mehreren öffentlichen Verwaltungen auf der gleichen Ebene können gegebenenfalls Agglomerations- bzw. Fühlungsvorteile genutzt werden. Diese spielen bei den großen privaten Verwaltungen eine bescheidene Rolle. Trotzdem ist festzustellen, daß eine bemerkenswerte Neigung zur Bildung von räumlichen Konzentrationen besteht. Möglich dürfte es sinngemäß sein, an einem attraktiven Standort nach gewissen Anlaufschwierigkeiten sozusagen einen kumulativen Entwicklungsprozeß mit Hilfe von solchen Ansiedlungen auszulösen.

Anmerkungen zu "Incubators", Gründerzentren, Büroparks etc.:

Bei kleinen und auch bei mittleren Verwaltungen verhält sich die Lage ganz anders. Hier werden zahlreiche Dienste und Leistungen (beispielsweise

Werbung, Rechts- und Steuerberatung) am Markt bezogen, so daß ein Standort an oder in einem Zentrum, evtl. zusammen mit anderen Firmen, zahlreiche Vorzüge bringt. Kleine und mittlere Firmen und Verwaltungen werden in vielen Fällen dankbar sein, wenn ihnen Raum an einem solchen Standort zur Verfügung gestellt wird. Ein wichtiger Faktor ist allerdings das Image des Standortes – es sollte gefestigt oder gar verbessert werden. Für Gründungen, die natürlich besondere Bedeutung für die Entwicklung haben, spielen weitere Dienste und Leistungen (Kantine, Schreibdienste, Buchführung etc.) eine Rolle, so daß die Gründung von "Parks" oder "Incubators" (Brutkasten wörtlich) für die Bürotätigkeiten nützlich sein kann. Nützlich ist es dann auch, wenn Bürohäuser für den Markt entstehen, so daß solche Gründungen bei bedeutendem Wachstum die Aussicht haben, am gleichen Standort neue Büro- bzw. Arbeitsflächen zu finden. Das wird in den Start- und Entwicklungsphasen ganz außerordentlich geschätzt.

Zur Illustration kann noch einmal Halle-Neustadt angeführt werden, weil die Entwicklung in der angesprochenen Hinsicht dort weiter fortgeschritten erscheint als anderswo. Auf die Kristallisation zahlreicher privater Initiativen im Zentrum dieser Siedlung ist bereits hingewiesen worden. Sie haben zu einer bemerkenswerten Zahl von Praxen, Büros und Firmen mit den verschiedensten Diensten und Leistungen in einigen gemischt genutzten Hochhäusern geführt.

Auch im Hinblick auf Standortentscheidungen der öffentlichen Hand sind einige beachtenswerte Fakten festzustellen. In das Gebäude an der Neustädter Passage, das einmal für die eigenständige Verwaltung von Halle-Neustadt vorgesehen war, sind das Arbeitsgericht, das Landessozialgericht und das Landesarbeitsgericht sowie das Landesamt für Versorgung in Sachsen-Anhalt eingezogen. Diese Lösung wurde durch das vorhandene Gebäude gefördert, sie wird sich mit Sicherheit günstig auf potentielle Ansiedlungen auswirken. An der Nietlebener Straße befinden sich derzeit ferner das Datenverarbeitungszentrum Halle GmbH, das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt, die Datenverarbeitungsgesellschaft Geldwirtschaft mbH und die Geno-Rechenzentrale Halle GmbH sowie ein Bildungszentrum der Datenverarbeitung.

An weiteren Standorten im Zentrum oder nahe dem Zentrum befinden sich das Arbeitsamt Halle mit Arbeitsvermittlung und Berufsbildung, Stellen des Fernmeldeamtes sowie Büros von Telecom.

Nicht weit von der Großsiedlung entfernt liegen das Fraunhofer Institut für Werkstoffmechanik, das Max-Planck-Institut für Mikrostrukturphysik und das Institut für Pflanzenbiochemie Halle. Ebenfalls nicht weit von der Siedlung entfernt haben sich Stellen und Institute der Martin-Luther-Universität auf einem Kasernen- und Villengelände niedergelassen, das früher dem Militär der UdSSR gedient hat.

An diesen Beispielen ist zu sehen, daß Großsiedlungen ein Standort- und Entwicklungspotential erreichen können, das weit über sie hinausgeht und der Einbindung dieser Siedlungen in die Stadt dienen kann. Im günstigsten Fall vermag das nicht zu einer Stärkung der Siedlung auf breiter Basis zu führen, sondern auch zu Entwicklungsimpulsen für die ganze Stadt und zu einer Festigung der städtischen Position im regionalen oder überregionalen Wettbewerb.

5) Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur

Im folgenden soll kein Überblick zum notwendigen bzw. wünschenswerten Ausbau der Infrastruktur gegeben werden. Vielmehr sollen nur einzelne Bereiche herausgegriffen werden, die eine besondere, gewissermaßen strategische Bedeutung für die Großsiedlungen bzw. ihre Eigenständigkeit und ihre Verbindung mit der Gesamtstadt haben können. Eine besondere Behandlung erfährt anschließend das Thema "Müllverbrennung/Heizkraftwerke/Elektrizitätserzeugung", weil es sich nur bedingt der Infrastruktur der Großsiedlungen zuordnen läßt.

Daß Kindergärten, Jugendzentren und Begegnungstätten, ähnlich wie Schulen, Büchereien oder Sportanlagen und Schwimmbäder, besondere Bedeutung für die Großsiedlungen haben, versteht sich eigentlich von selbst. Auf die nötige Unterhaltung und die erforderlichen Investitionen sollte daher aus den anfangs dargelegten Gründen besonders sorgfältig geachtet werden. Da in den Großsiedlungen absolut und relativ viele Kinder, Jugendliche und Heranwachsende leben, kommt gerade den Jugendzentren und Jugendclubs

eine außerordentliche Bedeutung zu. Einrichtungen dieser Art müssen erhalten oder geschaffen werden. Die Einsicht, daß eine ausreichende Finanzierung bereitgestellt werden muß, ist sicher vorhanden. Mit der nötigen Energie und etwas Phantasie läßt sich diese Finanzierung auch realisieren. Als äußerstes Mittel müssen Spenden von der Bevölkerung und den Bewohnern sowie von der Wirtschaft in Stadt und Region ins Auge gefaßt werden. Schließlich wollen Industrie, Gewerbe und Handwerk sowie Handels- und Dienstleistungsfirmen in den nächsten Jahren ihre Lehrstellen mit Jugendlichen aus den sogenannten "geburtenschwachen Jahrgängen" besetzen. Ein Beitrag zur personellen oder materiellen Ausstattung der Jugendclubs oder Jugendzentren in einer außergewöhnlichen Zeit dürfte nach Ausschöpfung der zuständigen Haushalte kein vermessener Wunsch sein.

Die meisten Großsiedlungen sind vorzüglich an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Außer den verzweigten Buslinien, gibt es eine ganze Reihe von Straßenbahnen darüber hinaus auch S-Bahnen in großen Städten (Leipzig, Dresden, Rostock und Magdeburg). Die Reduzierung der überaus großzügigen Subventionierung hat in den Jahren nach 1990 steigende Fahrpreise gebracht, weitere Steigerungen in den kommenden Jahren sind möglich bzw. wahrscheinlich. Wachsende Motorisierung und steigende Preise können durchaus in einen kumulativen Prozeß mit rückläufigen Benutzerzahlen und ausgedünnten Fahrplänen übergehen. Das könnte schließlich sogar die Gefahr der Einstellung von Linien heraufbeschwören. Eine solche Entwicklung wäre natürlich in jeder Hinsicht fatal. Der aus zahlreichen anderen Gründen erforderliche Bau von Einkaufszentren in den Großsiedlungen, das Heranziehen von privaten und öffentlichen Verwaltungen, die Niederlassungen von freien Berufen und Dienstleistungsfirmen würden sich günstig auf die Auslastung von S-Bahn, Straßenbahn und die ergänzenden Buslinien auswirken. Zwar wird durch diese Ansiedlungen auch Pendelverkehr vermieden, dem allerdings auch zusätzlicher Pendelverkehr nach anderen Orten gegenübersteht. Besonders wichtig ist jedoch der Abbau von Spitzenbelastungen, der sich vor allem in Einsparungen von Fahrzeugkapazität niederschlägt, oder eine effiziente Nutzung der vorhandenen Verbindungen, die zu einer verbesserten Verteilung des Verkehrsaufkommens führt. Der Raum bzw. die Standorte und Flächen für die angesprochenen Ansiedlungen sind, wie noch zu zeigen sein wird, durchaus vorhanden.

Ähnlich wie die Dichte und Massierung der Bebauung bei den Bahnen günstige Voraussetzungen schafft, ergeben sich aus diesen Fakten auch günstige Bedingungen für die Investitionen sowie für den Betriebsablauf bei anderen Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur. Das gilt u.a. für

- Schwimmhallen und Badeanstalten
- Spaß- und Freizeitbäder
- Büchereien bzw. Bibliotheken
- Schulen, insbesondere Gesamtschulen und Gymnasien
- Sportanlagen, Sporthallen und Stadien
- Krankenhäuser der verschiedenen Stufen
- Bürgerhäuser, Festräume oder Theatersäle
- Einrichtungen bzw. Anlagen der Ver- und Entsorgung

Eine nur scheinbar nicht so wichtige Frage sind die weiten Parkplätze, die sich durch viele Siedlungen ziehen und die an sich beachtlichen Grünflächen oft nur als "Restgrün" wahrnehmbar machen. Die bedeutenden Einwohnerzahlen und der hohe Motorisierungsgrad in den Siedlungen Ostdeutschlands führen zwangsläufig zu dieser Erscheinung, während in Westdeutschland eine gewisse Milderung bisweilen durch Parkpaletten und Parkhäuser erreicht wird – allerdings sind auch diese Lösungen funktional und optisch nicht voll befriedigend.

Es stellt sich die Frage, ob es nicht möglich ist, Lösungen für diesen, die Großsiedlungen bzw. ihre Bewohner und Besucher belastenden Punkt zu finden. Dabei sollte jedoch auf Parkhäuser und Parkpaletten verzichtet und die elegante Lösung der auch künftig akzeptablen Tiefgaragen bevorzugt werden. Eine Lösung für die Überbelegung bzw. Reduzierung der Freiflächen müßte natürlich kostengünstig sein bzw. finanziell tragbar bleiben. Wenn durch entsprechende Anlagen eine merkliche Funktionsverbesserung und zugleich eine Imageverbesserung für die Siedlung erreicht wird, ist das nur zu begrüßen. Das wäre auch ein Beitrag für die angesprochenen Ansiedlungen und die erforderliche Stärkung der zentralen Funktionen die das Entstehen eines Stadtteils mit einem Stadtzentrum zum Ziel haben.

Einfache Tiefgaragen lassen sich unter Fußwegen und Freiflächen anlegen, das gilt besonders, wenn sie linear und eingeschossig gebaut werden. Sind Tiefbauarbeiten unter Straßen oder Plätzen erforderlich (beispielsweise

Leitungs- bzw. Kanalerneuerungen) so können Verbundlösungen in Frage kommen. Entsprechendes gilt für den Neubau von Straßen und Plätzen. Überhaupt bieten Verbundlösungen immer wieder Möglichkeiten zur Realisierung von Vorhaben bzw. zur Kostensenkung. So können die erforderlichen Abstellplätze unterirdisch und die gewünschten Plätze für Ballspiele, Minigolf oder Tennis darüber oberirdisch angelegt werden. Ebenso ist die bauliche und wirtschaftliche Kombination von Tiefgaragen und Sporthallen möglich. Bei besonders beengten Verhältnissen ist die Anlage von vertikal oder horizontal angelegten Tiefgaragen mit automatischem Abstell- und Abholvorgang möglich. Hier können Flächen für Rampen und Einparkmanöver eingespart werden, außerdem fällt das Sicherheitsrisiko von Parkhäusern und Tiefgaragen völlig weg. Allerdings schlägt sich die aufwendige technische Konstruktion in entsprechenden Kosten bzw. Preisen nieder. Unter bestimmten Voraussetzungen werden sich auch hier diese modernen Lösungen durchsetzen können. Die auf diesem Markt tätigen Unternehmen sollten nachdrücklich auf die Großsiedlungen mit ihrer Bevölkerungs- und Bebauungsdichte hingewiesen werden. Können diese Firmen dort solche Lösungen mit "technical sophistication", mit technischer Raffinesse realisieren, wäre das ein ganz wesentlicher Beitrag zu der wichtigen Imageverbesserung in den Großsiedlungen.

Daß viele Großsiedlungen Defizite in der gärtnerischen Gestaltung haben, ist offenkundig. Hier sind rasche optisch und psychologisch wirksame Verbesserungen möglich. Auch wenn die Eigentumsverhältnisse noch nicht voll geklärt sind, sollten Pflanzungen an geeigneten Stellen vorgenommen werden. Freie Plätze können durch Begrünungen Atmosphäre gewinnen. Die Funktion als Verkehrs-, Erschließungs- und Durchgangsstraße wird durch Begrünung gemildert. Breite, aber öde wirkende Straßen lassen sich "zurückbauen" oder in repräsentative Alleen verwandeln. Die Möglichkeit, mit vergleichsweise bescheidenen Mitteln bedeutende bzw. nicht übersehbare Effekte in der Gestaltung und im Bild der Großsiedlungen zu erreichen, sollten auf jeden Fall rasch genutzt werden. Ansätze dieser Art sind bereits zu registrieren.

6) Ein Verbund von Müllverbrennung, Fernwärmeerzeugung und Energiegewinnung?

Aus dem Bereich der Ver- und Entsorgung muß ein Aspekt herausgegriffen und behandelt werden, weil er für viele Großsiedlungen erhebliche Bedeutung haben dürfte. Und zwar geht es um die Frage, ob bei Müllverbrennung, Fernwärmeerzeugung und Energiegewinnung Synergieeffekte für die Stadt bzw. für die Großsiedlung genutzt werden können. Wegen der Komplexität der Materie, der noch anstehenden Veränderungen und der recht verschiedenen Verhältnisse "vor Ort" kann nur auf einige Ansätze und Zusammenhänge hingewiesen werden, es kann also nicht einmal eine grobe Vereinfachung in der Art eines Modells erreicht werden. Die folgenden Ausführungen sollen dazu anregen, den Fragenkomplex zu durchdenken und im Auge zu behalten, weil eine günstige Lösung zahlreiche Effekte und Folgeeffekte für die Stadt bzw. die Siedlung bringen kann.

Die Entsorgung der ständig angewachsenen und noch immer ansteigenden Müllmengen stellt trotz gewisser Erfolge in der Müllvermeidung eine große Aufgabe dar. Deponieraum mit geeigneten Bedingungen ist kaum noch verfügbar. Auch erhebt sich gegen die vorgesehenen Deponiestandorte in der Regel ein so erbitterter Protest aus der Bevölkerung des betreffenden Ortes und der Umgebung, daß diese Planungen und Projekte meist einfach nicht durchsetzbar sind. Ziel der derzeit diskutierten "Technischen Anleitung Siedlungsabfall" (Ende 1992 / Anfang 1993) ist es, das Volumen der zu deponierenden Abfälle erheblich zu reduzieren und die aus den Ablagerungen hervorgehenden Gefahren wie Gasentwicklung oder Grundwasserverseuchung wesentlich zu verringern. Das wird aller Voraussicht nur mit Hilfe der Müllverbrennung möglich sein, selbst wenn mit Sortierung und Kompostierung bzw. mit anderen biologischen Verfahren noch wesentliche Fortschritte erreicht werden sollten. So wird nach Inkrafttreten der erwähnten TA Siedlungsabfall mit dem sukzessiven Entstehen von bis zu 100 Müllverbrennungsanlagen gerechnet. Tatsächlich haben sich in jüngster Zeit wesentliche Verbesserungen beim Verbrennungsprozeß ergeben, so daß nur noch eine geringe Belastung der Luft bei modernen Anlagen zu registrieren ist. Immerhin ist sogar der wissenschaftliche Beirat der Bundesärztekammer zu dem Ergebnis gekommen, daß Verbrennungsanlagen für Hausmüll mit modernen Verfahren bzw. strengen Anforderungen an die Luftreinhaltung (z.Z. 17. Bundes-

emissionsschutzverordnung) unter gesundheitlichen Aspekten vertretbar sind.

Demgemäß ist in den nächsten Jahren der Bau einer großen Zahl von Müllverbrennungsanlagen zu erwarten. Das wird auch daran deutlich, daß in Ländern wie Japan, Schweden und der Schweiz wesentlich höhere Quoten der Verbrennung von Hausmüll erreicht werden. Wenn die vorliegenden Berichte nicht täuschen, sind noch weitere Verbesserungen beim Verbrennungsvorgang durch eine Optimierung der einzelnen Prozeßstufen und des Gesamtprozesses zu erreichen. Eine große Zahl von Berichten ist in jüngster Zeit auf lokaler, regionaler und nationaler Ebene zur Müllverbrennung nach dem "Thermo-Select-Verfahren" erschienen, das nun international angewandt und geprüft werden soll. Diese Beiträge zeigen einerseits, daß das Problem der Müllbeseitigung ins Bewußtsein der Öffentlichkeit gedrungen ist, und andererseits, daß bei der Müllverbrennung über die bereits erzielten Fortschritte hinaus weitere Verbesserungen erreichbar erscheinen.

In Verbindung mit der hohen Bewohnerzahl und der hohen Siedlungsdichte war es möglich, die Großsiedlungen mit Fernwärme zu versorgen. Bei den Wärmelieferanten gibt es bedeutende Veränderungen: So können Kraftwerke stillgelegt werden, Abwärme aus der Industrie kann aus verschiedenen Gründen entfallen und die sogenannten Heizhäuser sind in ihrer "Monofunktionalität" in der Regel weder wirtschaftlich noch rentabel zu betreiben. Neue Lieferanten für Heizwärme und Warmwasser sind erforderlich. In der Diskussion ist auch die Nutzung der "Kraft-Wärme-Koppelung", das heißt die Verbindung von Energie- und Wärmezeugung in einer Kuppelproduktion unter Nutzung von Wirtschaftlichkeits-, Produktivitäts- und Rentabilitätseffekten.

Die günstigen Voraussetzungen in den Großsiedlungen bestehen weiter. Das Rohrnetz ist vorhanden, zumindest die Trassierung, falls die Rohre nicht mehr geeignet sein sollten. Es bestünden in vielen Fällen sogar ideale Bedingungen für eine automatische bzw. pneumatische Müllsammlung. Allerdings werden die Investitionen dafür derzeit allenfalls in besonderen Fällen möglich sein. Eine Müllverbrennungsanlage könnte sowohl den Hausmüll beseitigen als auch die Wärmeversorgung in einer Großsiedlung, unter Umständen sogar in weiteren Siedlungsbereichen übernehmen. Unter gewissen Voraussetzungen bestünde die Möglichkeit der Elektrizitätsgewinnung und die Einspeisung hin

das Versorgungsnetz. Dabei sind jedoch noch einige rechtliche und organisatorische Fragen offen (z.B. Frage der Einspeisung nicht-regenerativer Energien gemäß Stromvertrag). Diese Fragen dürften jedoch in nächster Zeit eine Klärung erfahren. Festzuhalten ist trotz dieser offenen Fragen, daß sich bei einer "dreifachen" Koppelung, das heißt Müllbeseitigung / Wärmeversorgung / Energiegewinnung, aber auch bei einer "doppelten" Koppelung ganz bedeutende Synergieeffekte erzielen lassen, die sich in der Kosten- und Ertragsrechnung der Trägerorganisation deutlich bemerkbar machen.

Der Kern bzw. die Basis für ein solches Koppelungsprojekt läge in einer Großsiedlung. Weitere städtische Gebiete, möglichst mit einer hohen Bebauungsdichte, könnten eine vorteilhafte Ergänzung sein. Ein Standort der Anlage in oder nahe der Großsiedlung wäre nur erforderlich, wenn die automatische Müllsammlung gewünscht bzw. geplant werden sollte. Das könnte im Sinne einer Modernisierung bzw. "High-Tech-Ausstattung" der Siedlung eventuell als günstig angesehen werden.

Flächen-, Raum- und Standortfragen

Mit wachsendem Einkommen, zunächst bei einzelnen Personen und Familien, dann mit erweiterter und verbreiteter Basis, schließlich in weiten Kreisen der Bewohner, entsteht zusätzlicher Bedarf an Wohnraum, aber auch an Wohnkomfort. Über die Zusammenlegung von Wohnungen hinaus, in einzelnen Fällen bereits geplant, sind vielfältige Anbauten, etwa das "Ausziehen von Stockwerksebenen" für Balkone oder Terrassen, oder der Ausbau von Dachgärten, Dachgeschoss- und Penthousewohnungen vorstellbar. Hierbei geht es gar nicht einmal so sehr um den zusätzlichen Raum als um das Halten gut gestellter oder gut verdienender Personen und Familien in den Siedlungen sowie um das Verhindern einer ökonomischen und sozialen Erosion bzw. um den Ruf der Siedlung.

Die baulichen Strukturen (Höhe, GFZ, GRZ, Länge/Breite, Zuordnung etc.) sind in den Siedlungen recht verschieden. Oft sind auch innerhalb der Bebauung ausreichende Flächen für die erforderlichen Bürobauten zu finden, die ja nur eine bescheidene Grundfläche benötigen. Parkplätze in zentraler Lage können, wie schon angedeutet, durchaus für den Bau von

Einkaufszentren aufgegeben und durch Tiefgaragen ersetzt werden. Mit etwas Phantasie und ökonomischem Denken zugleich lassen sich, auch und gerade unter Nutzung der besprochenen Verbundlösungen, zahlreiche Möglichkeiten für die benötigten Standorte und Bauflächen aufspüren. Im übrigen dürfte in den Siedlungen nicht die erreichte bauliche Verdichtung das Problem sein, sondern die Monotonie in Gestalt einer Vielzahl gleicher oder gleichartiger Wohnungen. Entsprechendes gilt für die Gestalt der Wohngebäude. Dieses Phänomen kann nur mit zusätzlichen Funktionen und Tätigkeiten angegangen werden, die allmählich zu der wünschenswerten stadt- bzw. stadtteiltypischen Dichte und Vielfalt führen.

Ein Beispiel für Phantasie und ökonomisches Denken ist in der Großsiedlung in Leipzig Grünau zu sehen: Inmitten der Siedlung verlaufen die Gleisstränge der S-Bahn in einem leichten Einschnitt. Zwischen den Haltepunkten, vielleicht sogar noch darüber hinaus, kann eine großzügige, langgestreckte Überbauung der Gleise bzw. ihrer Trassen vorgenommen werden. Am zentralsten Standort zwischen dichter Wohnbebauung könnte ein Einkaufszentrum entstehen, das allerdings von Anfang an auch mit Anlagen und Einrichtungen für die Bewohner (Spielplätze, Kindergarten, Büchereien, Jugendclub etc.) ausgestattet werden sollte. In westlicher und östlicher Richtung könnten sich Bürobauten für private und öffentliche Verwaltungen und/oder Bauten für "Incubators", das heißt Basen für Praxis-, Büro- und Firmengründungen anschließen. Auch die verschiedensten anderen Tätigkeiten könnten hier Standorte und Flächen bzw. Raum finden. Ebenso sind Tiefgaragen möglich, die sich vom Rand der Siedlung bzw. der peripheren Stadt- und Bundesstraßen aus ohne besondere Probleme erreichen lassen. Im übrigen gibt es, abgesehen von den Freiflächen um die Siedlung, die natürlich nach Möglichkeit nicht bebaut werden sollten, ganz in der Nähe ehemaliges militärisches Gelände und zwar jenseits der Lützener Straße (Bundesstraße 87), das sich für einen Universitäts- bzw. Hochschulausbau sowie für die Ansiedlung von ergänzenden Forschungsinstituten, Technologiezentren und sonstigen Transferstellen eignen könnte.

In Dresden-Gorbitz ist, wie erwähnt, bereits ein Einkaufszentrum entstanden. Es liegt noch innerhalb der Großsiedlung an der in Kürze fertig werdenden Nordtangente. Insofern könnte es nicht nur für Alt- und Neu-Gorbitz, sondern auch für das Umland eine Versorgungsfunktion erfüllen. Vorstellbar wäre auch, daß das angeschlossene Parkhaus künftig in Geschäftsflächen umgewidmet

und durch eine neu zu bebauende Tiefgarage ersetzt wird. – Ähnlich wie in Leipzig-Grünau könnten der Einschnitt der Straßenbahntrasse sowie die angrenzenden Freiflächen und Parkplätze eine Basis für Überbauungslösungen abgeben, auch wenn das durch das ansteigende/abfallende Gelände etwas erschwert wird. Denkbar wäre hier eine gemischte terrassenförmige Bebauung, die Schwerpunkte bei der Büro-, Geschäfts- oder Wohnnutzung haben könnte. Von bedeutendem Interesse dürfte dabei die günstige "Halbhöhenlage" mit Blick über Dresden sein. Auch eine verbesserte Nutzung der gut einen Kilometer entfernten Wendeschleife der Straßenbahn ist vorstellbar.

Im übrigen sollte gerade in der Großsiedlung Gorbitz, nicht zuletzt wegen der Höhen- und Aussichtsfrage, geprüft werden, ob es nicht möglich ist, eine Anzahl der meist 6-geschossigen Wohnbauten mit Dachgärten, Pavillons oder gar Penthouse-Wohnungen zu versehen.

Auf das Beispiel Halle-Neustadt wurde schon in anderem Zusammenhang hingewiesen. Auch hier gibt es eine S-Bahn, die im Gebiet der Siedlung unterirdisch geführt wird (Grünanlagen). Sie hat derzeit aber nur beschränkte Bedeutung, da sie auf die Buna- und Leuna-Werke im Südosten ausgerichtet ist. Es wurde schon erwähnt, daß sich, durch verschiedene Umstände bedingt, zahlreiche Verwaltungs- und Dienstleistungstätigkeiten in Halle-Neustadt angesiedelt haben. Trotzdem gibt es auch hier Möglichkeiten, für Erweiterungen des Zentrums bzw. die Ansiedlungen zusätzlicher Arbeitsplätze zu sorgen. Interessant ist, daß sich ebenfalls ein ehemaliges militärisches Gelände an die Siedlung anschließt. In einigen Gebäuden haben sich Einrichtungen der Martin-Luther-Universität niedergelassen.

Das Entwicklungspotential der Siedlungen

Es stellt sich nun die Frage, welche Aufgaben bzw. Funktionen die Großsiedlungen aufgrund ihrer Gegebenheiten und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten übernehmen können bzw. übernehmen sollen. Das gilt zum einen für die Entwicklung der Großsiedlungen selbst, zum anderen für ihre Rolle in der Stadt, gegebenenfalls auch in der Stadtregion.

Es wurde schon darauf hingewiesen, daß die Größe, die Einwohnerzahl bzw. die Dichte der Wohnbebauung eine Anzahl günstiger Voraussetzungen in verschiedener Hinsicht schafft.

Die große Zahl von Bewohnern ist auch mit einer hohen Zahl von Arbeitskräften verbunden. Sie werden von Arbeitskräften ergänzt, die offen oder latent eine Beschäftigung suchen. Dabei kann eine Voll- oder Teilzeitbeschäftigung in Frage kommen. Es hat sich gezeigt, Halle-Neustadt war ein gutes Beispiel dafür, Leipzig-Grünau oder Rostock-Lichtenhagen könnten weitere Beispiele werden, daß die Standortgegebenheiten in Großsiedlungen für verschiedene Dienstleistungen, private und öffentliche Verwaltungen, Gründungen etc. durchaus als günstig angesehen werden, so daß unter den derzeitigen Bedingungen eine Erfüllung der Standortanforderungen für die verschiedensten Betriebe und Unternehmen angenommen werden kann. Das muß jedoch in einer dynamischen Wirtschaft, die auch innerhalb des städtischen Gebietes den Marktverschiebungen, den Standortveränderungen bzw. dem Strukturwandel unterliegt, nicht so bleiben. Günstige Voraussetzungen müssen demgemäß nicht nur erhalten, sondern immer wieder verbessert bzw. neu geschaffen werden.

Die hohe Zahl der Bewohner, oft in günstigen Altersgruppen, führt in Verbindung mit den Arbeitskräften in Voll- oder Teilzeitbeschäftigung naturgemäß zu einer bedeutenden Massierung von Kaufkraft. Sie ist eine ausgezeichnete Basis für die bereits vorhandenen Geschäfte, für Gründungen und Ansiedlungen im ganzen Bereich der Handelsformen (von Discountern und Supermärkten über Warenhäuser bis hin zu Fachgeschäften und Boutiquen) sowie für die Planung bzw. Realisierung von ganzen Einkaufszentren, die auch zahlreiche Dienstleistungen einschließen können. Hier können bereits "Gravitationskräfte" und "Kummulativeffekte" wirksam werden. Denn je tiefer, weiter und differenzierter das Sortiment ist, desto leichter und schneller ist Nachfrage aus den Siedlungen und einer mehr oder weniger weit gespannten Umgebung zu erwarten.

Die hohe Zahl von Einwohnern ermöglicht aber auch den Ausbau der Infrastruktur. Die Anlagen und Einrichtungen, mögen sie in privater Form oder öffentlicher Regie erstellt bzw. betrieben werden, können bestimmte betriebswirtschaftliche Gesetzmäßigkeiten nutzen und damit auch stadt- bzw. regionalwirtschaftliche Effekte bewirken. Fast alle Anlagen und Einrichtungen

der Infrastruktur setzen eine Mindestzahl von Besuchern oder Nutzern voraus. Mit den bedeutenden Einwohnerzahlen kann also bei etwas Geschick eine bedeutende Zahl von Anlagen und Einrichtungen realisiert werden. Das Überschreiten der Mindestzahlen kann sich günstig auf die Kosten- und Ertragsverläufe ausrichten (Kostendegression, Leistungsverbesserungen, Ertragssteigerungen), die wiederum das Niveau an Ausstattung, Instandhaltung, Investitionen etc. beeinflussen. Wirkungen zeigen sich aber auch in der Hinsicht, daß nicht nur ein Mindestmaß öffentlicher Infrastruktur bereitgestellt wird, mit einem hohen und gegebenenfalls noch steigenden Besucherpotential (Siedlung und Umgebung), auch eine Verbesserung der Gegebenheiten für private Investitionen in bestimmte Anlagen und Einrichtungen entstehen. Ähnlich wie bei der Ansammlung von Firmen können von der Bevölkerung bei einem vielfältigen Angebot und Umständen bedeutende Koppelungsvorteile wahrgenommen werden. Diese günstigen Konstellationen sind natürlich kein "Ruhekissen", denn auch bei einem ganzen Komplex von Anlagen und Einrichtungen sind Markt- bzw. Wettbewerbskräfte festzustellen.

Die Großsiedlungen haben aber durchaus die Möglichkeit, über sich "hinaus zu wachsen". Wenn es gelingt, das Zentrum so interessant zu gestalten, daß nicht nur bevölkerungsorientierte, sondern auch wirtschaftsorientierte Dienstleistungen in bedeutendem Maß zur Verfügung stehen, wird es in vielen Fällen möglich sein, "Incubators" bzw. Gründungszentren in Form von Büro- und Dienstleistungsparks für in Gründung befindliche Firmen (von Unternehmens- und Wirtschaftsberatung bis hin zu Ingenieur- und Vermessungsbüros) anzusiedeln. In bestimmten Fällen wird es sogar möglich sein, Transferstellen oder Technologieparks anzuziehen und Verbindungen zu Universitäten und Hochschulen oder Fachhochschulen herzustellen. Damit wird dann aber schon die Gesamtstadt berührt.

In der Wirtschaft eines Landes mit einer liberalen Wirtschaftsordnung herrscht dauernde Anpassung an die sich verändernden Gegebenheiten im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandel, d.h. der Wettbewerb in verschiedenen Formen, auch im Hinblick auf Standorte, spielt eine entscheidende Rolle. So wie das auf einer "hohen Ebene" gilt, also im internationalen Austausch, so gilt das auch auf "unterer Ebene", d.h. zwischen den Städten, aber auch innerhalb der Städte. Bei der Standortentscheidung der Firmen und der Wohnortentscheidung der Bevölkerung hat sich eine Verlagerung von den harten zu den weichen Faktoren ergeben. Einerseits wird

Wert gelegt auf gut erhaltene Natur und Landschaft sowie auf Erholungsgebiete, andererseits sind die spezifisch-städtischen Offerten Einkauf, Kultur, Unterhaltung, wirtschafts- und bevölkerungsorientierte Dienstleistungen von entscheidender Bedeutung. Diese Differenzierung und Polarisierung, man könnte auch sagen, dieser Trend zum Bewußtwerden der Landschaft und zur Nutzung aller städtischen Offerten ist nicht im mindesten erwartet worden, nachdem vor Jahren noch von grenzenloser Mobilität und weitgehend beliebigen Standorten und Wohnorten im Raum die Rede war.

Die Großsiedlungen werden auch von dem angesprochenen Wettbewerb, dem wirtschaftlichen Strukturwandel und freien Standort- bzw. Wohnortentscheidungen berührt. Sie haben, ganz platt gesprochen, Vor- und Nachteile. So kann es sowohl zu einer positiven wie auch zu einer negativen Entwicklung kommen, in beiden Fällen sogar mit sich gegenseitig steigernden Effekten, die dann in Verfall und weitgehende Verödung oder aber Aufstieg und verbessertes Niveau zur Folge haben können. So ist zumindest eine Sicherungspolitik, nach Möglichkeit jedoch eine Entwicklungspolitik erforderlich. Denn ein Komplex vom Ausmaß und Gewicht einer Großsiedlung kann unter den zahlreichen wirksamen Veränderungen und Wandlungen leicht in nicht kontrollierbare Bewegungen kommen.

Eine Verbesserung der Situation ist aufgrund der angespannten Voraussetzungen durchaus möglich. Die große Zahl der Einwohner auf vergleichsweise geringer Fläche, die Kaufkraft allein der ansässigen Bevölkerung, das Beschäftigungspotential für Männer und Frauen sowie die realisierbaren Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur stellen Möglichkeiten dar, durch private und öffentliche Investitionen die vorhandenen Ansätze sukzessiv zu einem leistungsfähigen Zentrum auszubauen. Die konkret angesprochene Anlagerung von Funktionen, die wohl alle einen mehr oder wenigen starken Niederschlag im Zentrum haben, führen schließlich zu einer Steigerung der Attraktivität, so daß eine urbane Dichte und Vielfalt erreicht werden kann. Auf diese Art und Weise wird die Nutzung des vorhandenen Potentials zu einer gewissen Autonomie bzw. Selbständigkeit in wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Hinsicht, der in Zukunft auch eine bestimmte politische und administrative Eigenständigkeit folgen sollte.

Von der Großsiedlung zum Stadtteil

Es konnte gezeigt werden, daß es in den Großsiedlungen ein bedeutendes Entwicklungspotential gibt, das aus den verschiedensten Zusammenhängen und Abhängigkeiten erschlossen werden kann. Es liegt vor allem in der Kaufkraft, im Arbeitsmarkt und in der Infrastruktur. Basis dafür sind die bedeutenden Einwohnerzahlen und die Dichte der Bebauung. Werden diese Möglichkeiten richtig genutzt – insbesondere durch eine Anreicherung bzw. eine Mischung der Funktionen, läßt sich auf Basis der baulichen Dichte auch eine urbane Dichte und Vielfalt erreichen, die Voraussetzung für ein wirkliches städtisches Zentrum ist. So wird es möglich, die Großsiedlungen zu einem Stadtteil mit einem eigenen markanten Stadtzentrum zu entwickeln.

Ein solcher Verlauf hat ja auch seine Logik: Schließlich wohnen in den Großsiedlungen bis zu 100.000 Menschen, damit werden rund 20% der jeweiligen städtischen Bevölkerung erreicht. und die Zahlen der anderen Stadtteile werden oft übertroffen. Mit einem differenzierten Handel, zahlreichen Dienstleistungen, Arbeitsplätzen der verschiedensten Art, attraktiven Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur können und müssen sie den aggressiven, nicht-integrierten Einkaufszentren im Umland, die natürlich auch auf die angesprochenen Agglomerations- bzw. Koppelungsvorteile durch Anreicherungen und Anlagerungen spekulieren, so erfolgreich wie möglich entgegentreten.

Stadtteil, Ring der Stadtteile und die Gesamtstadt

Damit könnte eine Rivalität sogar gegenüber dem Stadtzentrum entstehen, zumindest aber gegenüber den gewachsenen Stadtteilzentren im jeweiligen Stadtteil. Ein gewisser Wettbewerb auch innerhalb der Stadt kann durchaus nützlich sein, natürlich sollte er sich in Grenzen halten, durch weitgehende Zusammenarbeit sollten Spitzen und Übertreibungen vermieden werden. Ein ausgezeichnetes Instrument in dieser Hinsicht ist eine Spezialisierung der Stadtteilzentren unter Führung des Stadtzentrums.

Über die führende Rolle des Stadtzentrums auf dem Gebiet von Wirtschaft, Handel, Kultur und Vergnügen sind keine weiteren Ausführungen erforderlich. Die Stadtteile und ihre Stadtteilzentren haben weltweit in fast keinem Land eine so markante Ausprägung wie in Deutschland. Sie dienen sowohl der

Entlastung als auch der Förderung des Zentrums der Gesamtstadt. Zugleich sind sie über die Versorgung der Stadtteile hinaus auch Symbole einer Gliederung, ja sogar einer bestimmten Eigenständigkeit und Autonomie. Es wurde bereits erwähnt, daß diese Strukturen und potentiale noch durch eine gewisse politische und administrative Eigenständigkeit gefördert werden sollten.

In den Stadtteilen und den zugehörigen Zentren gibt es in der Regel eine bestimmte charakteristische Ausprägung, die oft auf historischen Grundlagen bzw. Entwicklungen beruht. Das kann eine Ausrichtung auf Industrie und Gewerbe, Tourismus oder Badewesen, Hochschulen oder Universitäten u.a.m. sein. Wenn die Ausrichtungen aussichtsreich sind, sollten sie durchaus gesichert und gepflegt werden. Ist das nicht der Fall, wäre festzustellen, wie die vorhandenen Strukturen (u.a. Gebäude, Anlagen und Einrichtungen) künftig genutzt werden können. Ohne Zweifel ist es richtig und wichtig, eine Mischung der Zentren anzustreben (das gilt sowohl für das Stadtzentrum wie auch für die Stadtteilzentren), zugleich sollten aber die spezifischen Vorzüge bzw. Gegebenheiten durch entsprechende Förderung im Sinn einer vorsichtigen Spezialisierung genutzt werden.

Demgemäß könnte bei den Großsiedlungen bzw. den neuen Stadtteilen mit ihren Zentren das Wohnen im Vordergrund stehen. Über die normale Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs sowie Dienstleistungen sollte ein verbessertes Niveau erreicht werden, was durch Zahl und Mischung der Bevölkerung sowie die angesprochene "Anlagerung" von Funktionen erreichbar sein müßte. Entsprechendes gilt, wie bereits angedeutet, für den Aufbau bzw. Ausbau der Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur. Werden diese umfassenden Verbesserungen geschickt und erfolgreich ins Werk gesetzt, könnten den neuen Stadtteilen mit ihren gemischten Zentren durchaus die Aufgabe zukommen, einen wesentlichen Beitrag zu den Bollwerken gegen eine weitere Expansion und neue Ansiedlungen von nicht-integrierten Einkaufszentren und Bürostädten zu sein. Im günstigsten Fall wäre es möglich, die Bedeutung der völlig losgelösten Einkaufszentren zwischen den Großstädten oder um die Großstädte allmählich wieder zurückzudrängen. Verständlich ist natürlich, daß das nur im Verbund mit dem Stadtzentrum sowie den anderen Stadtteilzentren geschehen sollte. Was über die angedeutete Funktion "Schwerpunkt Wohnen" hinaus geht, also die Verknüpfung mit dem Ausbau neuer Hochschulen oder Universitäten sowie

die Ansiedlung von Technologiezentren, Büro Parks und Gewerbeparks u.ä.m. bedarf natürlich besonders sorgfältiger Prüfung, weil solche Vorhaben das Gefüge der ganzen Stadt beeinflussen.

Als Vision läßt sich eine Stadt am Horizont erkennen, die in markante alte und neue Stadtteile gegliedert ist. Die oft historisch geprägten Hauptzentren für die Städte und die Regionen werden von alten und neuen Stadtteilzentren wie von einem Kranz umgeben. Alle Zentren weisen eine Mischung der Funktionen auf. Über die führende Rolle des Hauptzentrums hinaus ist zwischen den Nebenzentren auf Basis der Gegebenheiten und Entwicklungen eine behutsame Spezialisierung zu erkennen, die besondere Leistungen auf dem jeweiligen Gebiet erlaubt. Damit wird Bedürfnissen der arbeitsteiligen Wirtschaft und der modernen Gesellschaft entsprochen, ohne daß es zu einer Erosion oder Zerstörung des überschaubaren und abgegrenzten städtischen Gefüges in Gestalt zahlloser extrem spezialisierter Standorte im Umland kommen muß. Isolierte Fachmärkte, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren und sonstige nicht-integrierte "Parks" und "Zentren" können verhindert werden, wenn die städtischen Zentren attraktiv und wettbewerbsfähig sind. Ist das der Fall, wird es auch der Regional- und Landesplanung gelingen, neue Ansiedlungen "auf der grünen Wiese" zu verhindern.

Einkaufszentren dürften demgemäß nur noch im Stadtzentrum oder in den alten und neuen Stadtteilzentren entstehen. Die mehr oder weniger "modischen" bzw. flexiblen Handelsformen, wie die Discounter oder Cash and Carry, aber auch Fachmärkte und Verbrauchermärkte, lassen sich auf Gewerbegebiete verweisen, wo die erforderlichen Nutzungsumwandlungen bei einem veränderten Konsumverhalten ohne weiteres möglich sind.

Schließlich noch ein Wort zu den Standorten, die in den Jahren 1990 bis 1992 ohne eine funktionsfähige Regional- bzw. Landesplanung im Umland der Städte entstanden sind: In einigen Fällen werden die Standorte von Einkaufszentren, Verbrauchermärkten, Büro-, Business- oder Gewerbeparks wieder "eingefangen" werden können. Und zwar vor allem dann, wenn diese Standorte an Verkehrsachsen von Schiene und Straße liegen, wenn eine akzeptable Entfernung zum Stadtzentrum vorliegt und wenn eine besondere Entwicklung für die Stadt und ihre Region zu erwarten ist. Dann könnte an diesen Standorten gegebenenfalls durch Anreicherung und Anlagerung ein weiterer neuer Stadtteil oder Ortsteil mit Wohnbebauung, Arbeitsplätzen,

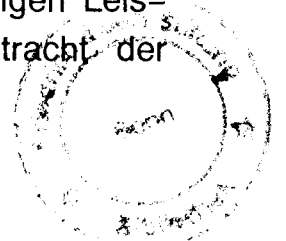
Einkaufs- und Vergnügungsmöglichkeiten etc. geschaffen werden. Es versteht sich, daß das nicht zu Lasten der vorhandenen Stadtteile und ihrer Zentren gehen darf. Allein von daher ist zu erkennen, daß dieser Lösung zumindest vorläufig im allgemeinen enge Grenzen gesetzt sind.

Zusammenfassung

Die Städte in den neuen Bundesländern haben Großsiedlungen, in denen bis zu 100.000 und mehr Einwohner leben. In einigen Großstädten werden Größenordnungen von 20% an der städtischen Bevölkerung für eine Siedlung erreicht. Die vorliegende Studie hat die Aufgabe, die Stellung der Großsiedlungen in der Gesamtstadt mit ihren Stadtteilen, gegebenenfalls auch in der Stadtregion zu beleuchten.

Vor einiger Zeit sind wahre Horrorszenarien von den Medien für die Großsiedlungen vorgeführt worden. Sie gipfelten bisweilen in der Forderung nach dem totalen oder partiellen Abriß dieser Siedlungen. Inzwischen ist klar, daß ein Abriß aus den verschiedensten Gründen nicht in Frage kommen kann. Die angesprochenen Szenarien könnten jedoch auf eine ganz andere Art und Weise Wirklichkeit werden. Wenn die erforderlichen Maßnahmen, nicht nur zur Sanierung der einzelnen Bauten, sondern auch zur Anreicherung der Funktionen in den Großsiedlungen ausbleiben, kann eine fortschreitende gesellschaftliche Segregation und bauliche Erosion in Gang kommen, die ohne weiteres in einen kumulativen Verfallsprozeß übergehen könnte. Am Ende eines solchen Prozesses stünden möglicherweise Slums oder Ghettos, wie sie in Städten der USA und Großbritanniens entstanden sind. Wegen des anfangs erwähnten Gewichtes der Großsiedlungen könnten diese Entwicklungen für die Städte und Stadtregionen verheerende Folgen und eine dauernde Schädigung ihres Rufes haben. Dazu muß es jedoch nicht kommen, denn es gibt ein bedeutendes Potential, vor allem an effektiv nutzbaren ökonomischen Abhängigkeiten und Entwicklungen, das vor allem auf der Zahl und Dichte der Bevölkerung basiert. Wird dieses Potential geschickt und kompetent genutzt, sind sogar günstige Perspektiven für die Großsiedlungen zu erkennen.

So können sich die Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur optimalen Größen bzw. optimalen Auslastungsgraden nähern, was zu günstigen Leistungs- und Kostenverläufen führt. Investitionen sind in Anbetracht der



Bevölkerungsmassierung nicht nur aufgrund öffentlicher Daseinsvorsorge erforderlich, werden vielmehr auch auf privatwirtschaftlicher Basis möglich. Ein in diesem Zusammenhang noch nicht adäquat gewürdigtes spezifisches Potential bieten die Straßenbahnlinien, die in einigen Fällen noch von S-Bahnen ergänzt werden. Sie verbinden die Großsiedlungen mit den Stadtzentren und Stadtteilzentren, sozusagen mit der gesamten Stadt. Wenn diese Verbindungen sukzessiv erneuert werden, dürften die Großstädte in den neuen Bundesländern die führende Position mit modernen, umweltfreundlichen und finanziell tragbaren Stadtverkehrssystem in der ganzen Welt einnehmen. Mit ausreichendem Komfort sowie günstigen Takt- und Fahrzeiten brauchen diese Systeme auch den Wettbewerb mit dem noch immer begünstigten Automobil nicht zu scheuen.

Ein bedeutendes Defizit besteht in den Großsiedlungen beim Handel und bei Dienstleistungen. Attraktive Einkaufs- und Dienstleistungszentren sind hier zur Ergänzung der bescheidenen Ausstattung dringend erforderlich. Planungen für solche Zentren sind in Gang gekommen, einzelne Projekte werden bereits realisiert. Eine besondere Gefahr ist in den Einkaufszentren, Verbrauchermärkten und Fachmärkten "auf der grünen Wiese" zu sehen, die sich bemühen, immer weitere Funktionen anzulagern (Restaurants, Hotels, Kinozentren, Bürobauten, Gewerbeparks). Ziel ist dabei, die Agglomerations- und Koppelungsvorteile eines wirklichen städtischen Zentrums zu erreichen. Das kann natürlich nur zu Lasten des Stadtzentrums und der Stadtteilzentren im Stadtgebiet gehen. In besonderem Maß werden die Großsiedlungen von den bislang kaum eingedämmten Entwicklungen betroffen. Hier gibt es trotz der vorhandenen Kaufkraft gewisse Barrieren für Ansiedlungen, die beseitigt werden müssen. Als eine der wichtigsten Barrieren wird oft die Raum- und Flächenfrage angesehen.

Es konnte jedoch gezeigt werden, daß dieses Problem in den meisten Fällen durchaus lösbar ist, sich zumindest wesentlich mildern läßt, wenn neue und innovative Wege begangen werden. Ein Ansatz liegt darin, einige der zahlreichen Parkplätze durch Tiefgaragen zu ersetzen (evtl. "automatisiert", das heißt mit außerordentlich günstiger Raumausnutzung und entsprechenden Kosteneinsparungen). Ein anderer Ansatz besteht in der Überbauung von Haltepunkten oder Wendeschleifen der Straßenbahn und von Gleissträngen und Stationen der S-Bahn. Überhaupt liegt das Problem der Großsiedlungen nicht

in der Dichte, sondern in der Monotonie der Bebauung (zu Recht wird oft von "Schlafstädten" gesprochen).

Die Großsiedlungen haben ein ganz bedeutendes Potential von Teilzeit- und Vollzeitarbeitskräften. Es fehlt an Arbeitsplätzen für die Einwohnerschaft, die derzeit eine vorzügliche Mischung aufweist (quasi alle Gruppen und Schichten sind dort vertreten). Ideal wäre die Ansiedlung gerade von Bürofunktionen bzw. Bürobauten aus dem noch immer expandierenden und immer weiter differenzierten "tertiären Sektor". Bei zahlreichen öffentlichen Verwaltungen auf Bundes- und Landesebene sind derzeit Erweiterungs- bzw. Standortfragen zu klären. Auch kommunale Organisationen (Stadtwerke beispielsweise) stehen in vielen Fällen vor dieser Frage. Die öffentlichen Verwaltungen sollten so weit wie möglich dazu bewegt werden, Standorte in oder nahe den Großsiedlungen zu wählen. Vor allem wegen der vorzüglichen Verkehrserschließung und der sich entwickelnden Handels- und Dienstleistungsfunktionen ist das durchaus realisierbar. Da Verwaltungen bei der Standortentscheidung eine Art von "Herdentrieb" aufweisen, ist danach mit einer erleichterten Ansiedlung von privaten Verwaltungen (Industrie, Versicherungen, Speditionen etc.) zu rechnen. Große Bedeutung erlangen aber auch übergreifende oder parafiskalische Organisationen (Rechenzentren, Verrechnungsstellen, Kammern, Verbände).

In besonderen Fällen ist es denkbar, daß über die Ansiedlung von attraktiven Einkaufs- und Dienstleistungszentren sowie privaten und öffentlichen Bürostandorte hinaus weitere Institutionen und Organisationen herangezogen werden. So ist an Büroparks, Gründerzentren und Gewerbeparks, gegebenenfalls auch an Technologiezentren bzw. Transferstellen zu denken. Damit werden aber Verbindungen zu Forschung und Wissenschaft, d.h. Universitäten, Hochschulen und Fachhochschulen denkbar.

Auch der Komplex Müllverbrennung / Fernwärme / Energie ist in Andeutungen behandelt worden. Hier sind zahlreiche Entwicklungen in Gang gekommen, auch Umbrüche stehen bevor (Übergang von der Mülldeponie zur Müllverbrennung). Abschließende Aussagen sind derzeit aber noch nicht möglich. Offensichtlich ist jedoch, daß hier Synergie- und Koppelungsvorteile mit bedeutenden Effekten auf der Kosten- und Leistungsseite auch zugunsten der Großsiedlungen genutzt werden können.

Zu Recht wird noch von Siedlungen oder Großsiedlungen gesprochen. Mit der angesprochenen Anreicherung der Funktionen können sich jedoch leistungsfähige Zentren herausbilden. So ist es möglich, diesen Siedlungen eine wachsende Eigenständigkeit zu vermitteln und ihnen den Weg zu Stadtteilen mit einem Stadtteilzentrum zu eröffnen. Um das Stadtzentrum bzw. den Stadtkern würde sich demgemäß ein Kranz von "alten" und "neuen" Stadtteilen mit ihren Zentren legen. Sie könnten aufgrund der jeweiligen Besonderheiten trotz der grundlegenden Mischung der Funktionen eine vorsichtige Spezialisierung anstreben. Damit würden sie nicht nur den Forderungen der Wirtschaft entsprechen, sondern auch den Ansprüchen und Bedürfnissen der Bevölkerung entgegenkommen.

In der Studie konnte gezeigt werden, daß bedeutende Gefahren in den Großsiedlungen lauern. Sie können bei einer kumulativen Entwicklung zu gesellschaftlichem und baulichem Verfall, ja zu Vandalismus, Unruhen oder Aufständen führen. Es gibt aber über die derzeit günstige Mischung der Bevölkerung hinaus dort ein bedeutendes ökonomisches Potential, das bei geschicktem und beständigem Vorgehen effizient genutzt werden kann. Durch Anlagerung von weiteren Funktionen und einen Ausbau bzw. die Erneuerung der Infrastruktur kann es gelingen, die zu befürchtende Segregation der Bevölkerung, d.h. das Abwandern gut gebildeter und den Zuzug schlecht gestellter Gruppen oder Schichten zu vermeiden. Die zunächst äußerst schwierig erscheinende Bereitstellung von Flächen und Raum für die dringend benötigten zusätzlichen Funktionen sowie weiterer Anlagen und Einrichtungen der Infrastruktur ist mit einem gewissen Maß an Phantasie und Realitätssinn zugleich ohne außergewöhnliche Schwierigkeiten zu lösen.

Gründungen von isolierten "Bürostädten" und weitere Ansiedlungen von Einkaufszentren, Fachmärkten und Verbrauchermärkten außerhalb der Städte müssen vermieden werden. Das Potential solcher Projekte sollte zunächst in einem bedeutenden Maß in die Zentren der Großsiedlungen gelenkt werden. Nach der Nutzung der hier liegenden Potentiale bahnt sich ein Kranz vergleichbarer alter und neuer Stadtteile um die Kernstadt mit dem Stadtzentrum an. Die staatliche und die kommunale Stadtentwicklungspolitik muß die Aufgabe, zu der es im deutschsprachigen bzw. mitteleuropäischen Raum keine Alternative gibt, bewältigen. Die Sanierung der "Plattenbauten" selbst wird bedeutende Finanzierungsmittel erfordern. Die aus dieser Studie abzuleitenden administrativen Maßnahmen, die Ideen zur Flächen- und

Raumnutzung sowie die Vorschläge zur Nutzung ökonomischer Zusammenhänge haben dagegen vergleichsweise bescheidene finanzielle Folgen für Stadt und Kommune. Das dürfte die Aufwertung und Einbindung der Großsiedlungen in die Stadt und die Stadtregionen erleichtern.

Die vorliegende Studie sollte durch eine vertiefte Untersuchung weitergeführt werden.

Anhang

1. Grafiken bzw. Schaubilder

Bild 1:
Verteilung der Neubausiedlung (Anzahl) nach Größengruppe der Standorte sowie nach Ländern

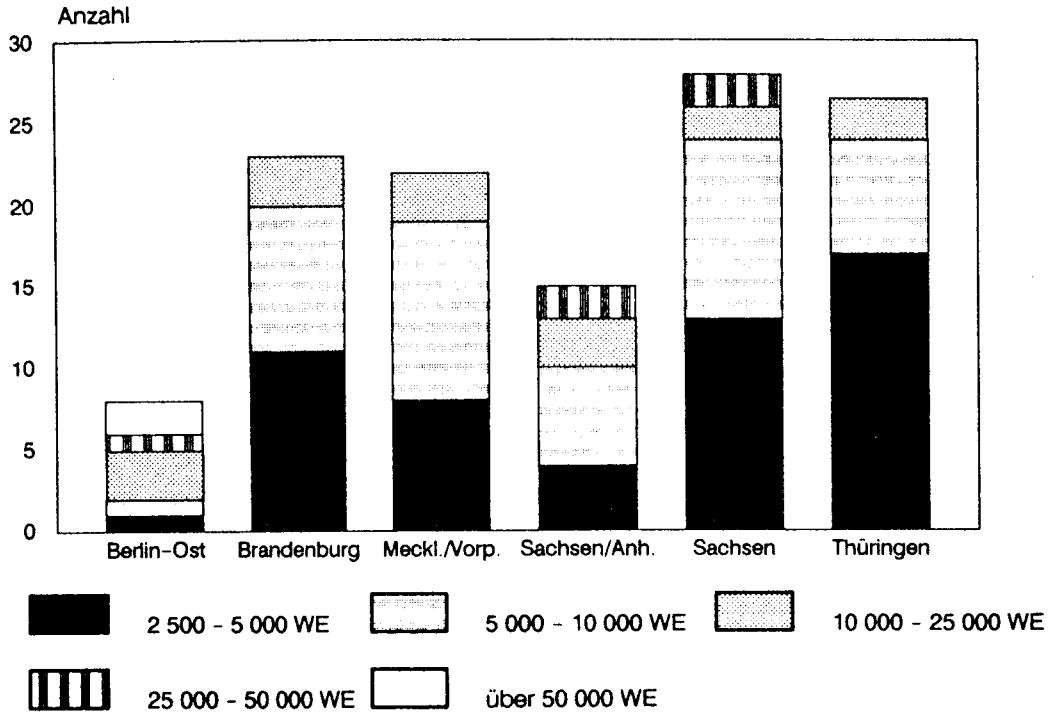


Bild 2:
Verteilung der Neubausiedlungen (Anzahl der Wohnungen) nach Größengruppe der Standorte sowie nach Ländern

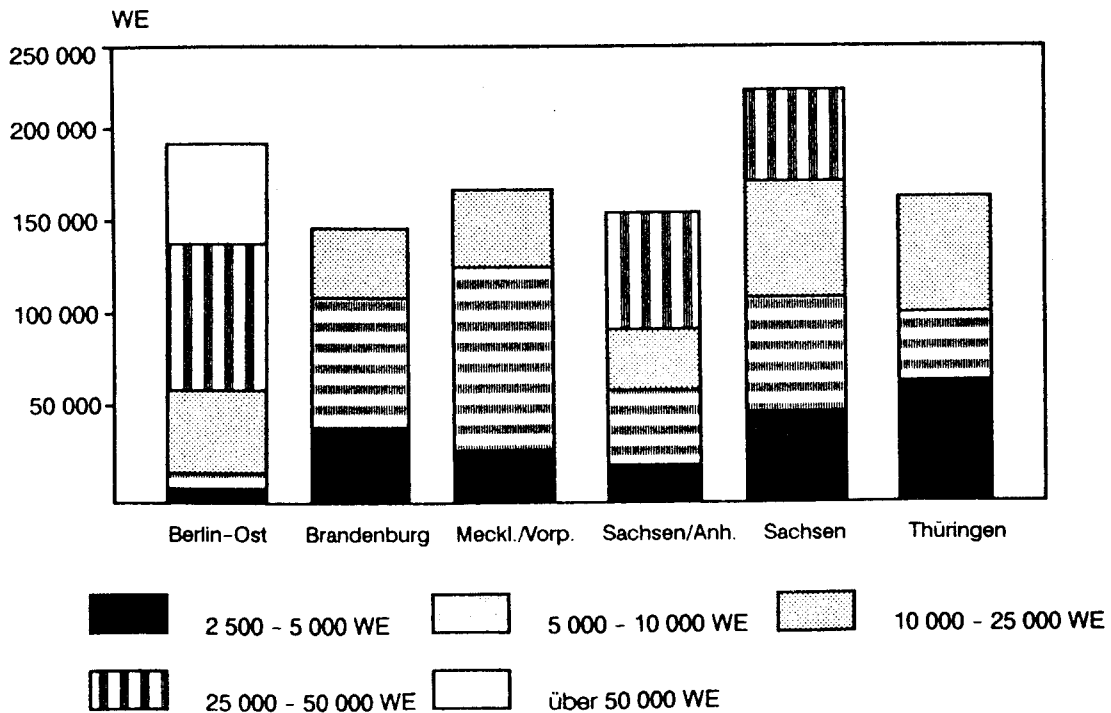
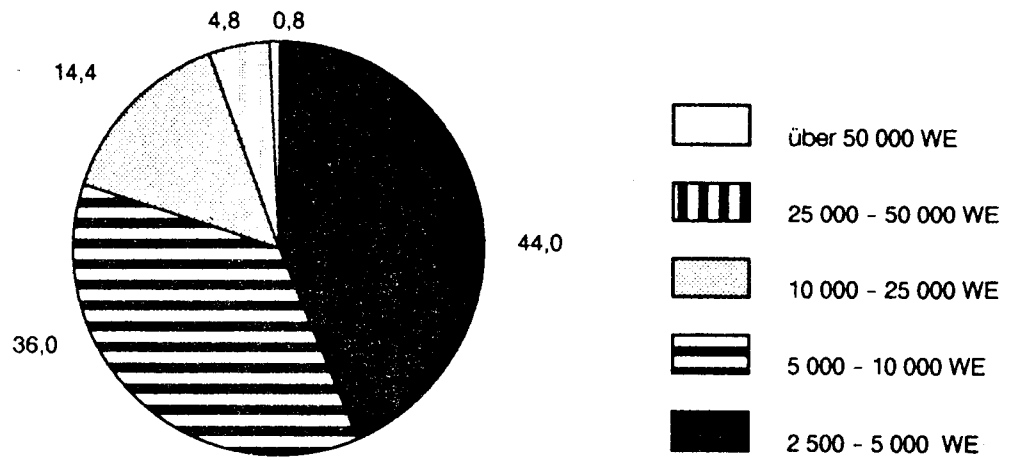


Bild 3:

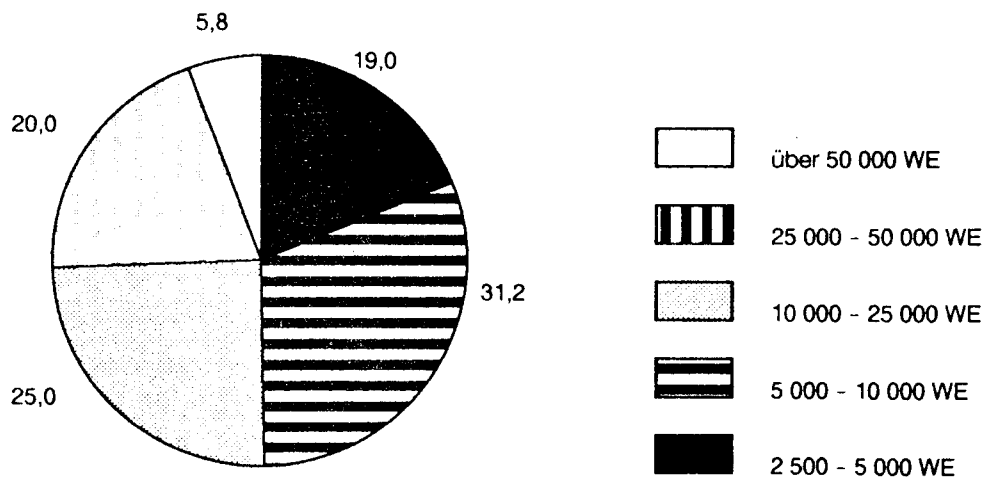
Anteile der Standortgrößengruppen an der Gesamtzahl der großen Neubauesiedlungen mit 2 500 Wohnungen und mehr



Anteil der Standorte (%)

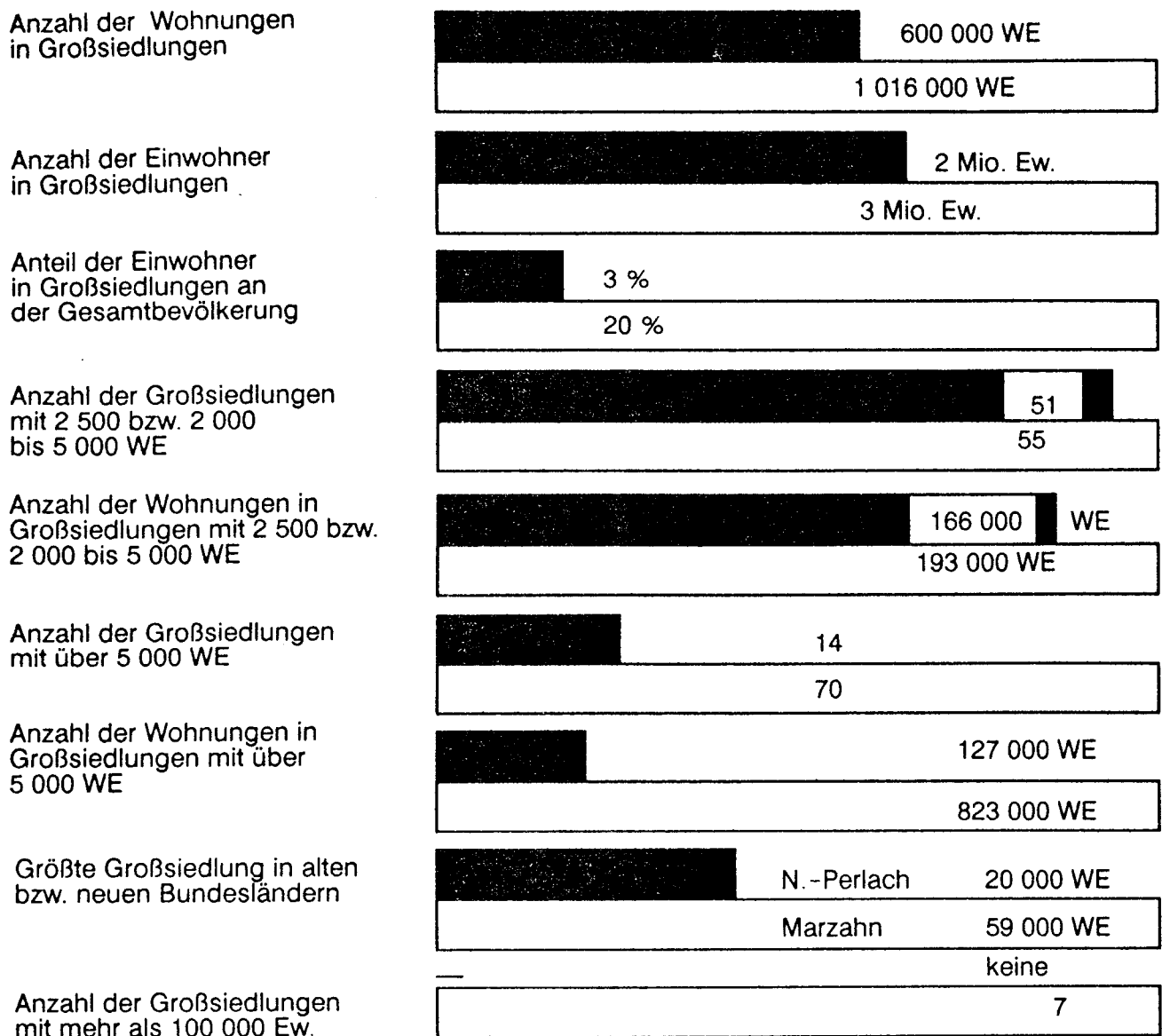
Bild 4:


Anteile der Standortgrößengruppen an der Gesamtzahl der Wohnungen in den großen Neubauesiedlungen mit 2 500 Wohnungen und mehr



Anteil der Wohnungen (%)

Bild 5:
Vergleich ausgewählter Fakten zu Großsiedlungen bzw. großen Neubauwohngebieten
in den alten und neuen Bundesländern




 alte Bundesländer
 neue Bundesländer

Quelle der Abbildungen: Große Neubauwohngebiete in den fünf neuen Bundesländern
 - Bestandsaufnahme. Institut für Städtebau und Architektur.
 Berlin, März 1991

2. Hinweise auf Publikationen

Das Thema "Großsiedlungen in den neuen Bundesländern" ist über den technisch-baulich-architektonischen Aspekt bislang kaum behandelt worden; die genannten Publikationen gehen daher im allgemeinen nicht direkt, sondern nur indirekt auf die Themenstellung der vorliegenden Studie ein.

- Arin, Cilan** Verstädterung am Rande Berlins.
Auf der Suche nach stadtstrukturellen Antworten zur
"Platte", in: Archiv für Kommunalwissenschaften 31
(1992) II
- Gibbins, Olaf** Großsiedlungen. Bestandspflege und Weiterentwicklung,
München 1988
- Göschel, Albrecht** Stadtteilkultureinrichtungen in Ost und West,
Mittag, Klaus in: Informationen zur Raumentwicklung 1992/H.1
- Hannemann, Christine** Die "Platte" im Kontext der Ideologie der DDR. Ein Beitrag
zur Thematisierung des Selbstverständnisses der DDR-
Gesellschaft, in: AfK 31 (1992) II
- Kalleja, Hartmut** Von der Block- und Streifenbauweise zur Platte.
Bewertung des Ist-Zustandes der industriell errichteten
Wohngebäude in Berlin (Ost) und Kostenschätzungen für
die durchzuführenden Instandhaltungs- und
Modernisierungsmaßnahmen, in: AfK 31 (1992) II
- Kress, Siegfried** Die Gestaltbarkeit von Großsiedlungen in
Plattenbauweise. Möglichkeiten und Grenzen, in: AfK 31
(1992) II
- Rietdorf, Werner** Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern.
Bestandsaufnahme und Zukunftsperspektive, in:
Architektur 9/91

Tank, Hannes

Stadtentwicklung – Raumnutzung – Stadterneuerung.
Theoretische Grundlagen, städtisches Entwicklungspotential und die Orientierung der Stadtentwicklungspolitik

Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Querschnittsuntersuchung – Städtebauliche Lösungen für die Nachbesserung von Großsiedlungen der 50er bis 70er Jahre

Teil A: Städtebauliche und bauliche Probleme und Maßnahmen, Bonn 1990

Teil B: Wohnungswirtschaftliche und soziale Probleme und Maßnahmen, Bonn 1990

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Wohnbauten in Fertigbauweise in den neuen Bundesländern – Bauformen und Konstruktionsmerkmale Bonn 1992

**Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau /
Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung**

Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (EXWOST)

Forschungsfeld: Entwicklung Großer Neubaugebiete

Informationen in Broschürenform

Verschiedene Ausgaben seit Juli 1991

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Leitfaden für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden in der Plattenbauweise

Verschiedene Ausgaben nach Bautypen seit 1991/1992

Friedrich-Ebert-Stiftung, Forschungsinstitut Reihe Wirtschaftspolitische Diskurse

Stadtentwicklung in den neuen Bundesländern (Nr. 34)

Chancen und Grenzen der Wohneigentumsbildung (Nr. 41)

Wohnungspolitik für Ostdeutschland (Nr. 46)

Institut für Städtebau und Architektur

Große Neubaugebiete in den fünf neuen Bundesländern – Bestandsaufnahme
Berlin, März 1991

Wüstenrot-Stiftung – Deutscher Eigenheimverein e.V.

Die Modernisierung des industriellen Wohnungsbaus in der ehemaligen DDR
eine wohnungspolitische, soziologische und bauliche Bestandsanalyse, Stuttgart
(Deutsche Verlagsanstalt) 1993, Bd. 1 + Bd. 2

Das Thema Übergang von der Mülldeponie zur Müllverbrennung wird nicht nur in den Fachzeitschriften intensiv diskutiert – besondere Beachtung haben neue Verfahren der Verbrennung gefunden

Frankfurter Allgemeine Zeitung

19.1.1993, S. 12
26.1.1993, S. 12
30.1.1993, S. 7
12.2.1993, S. 25
8.3.1993, S. 15
27.4.1993, S. 23
18.5.1993, S. T1
22.5.1993, S. 3
14.6.1993, S. 19
17.6.1993, S. 14
21.6.1993, S. 15

General Anzeiger Bonn

20.1.1993, S. 11
22.1.1993, S. 11
30.3.1993, S. 5
4.5.1993, S. 5
29.5.1993, S. 5

Blick durch die Wirtschaft

4.11.1992
16.11.1992
6.1.1993

Deutsches Ärzteblatt

11.1.1993
22.1.1993