

Strategien der Stadterneuerung in China am Fallbeispiel Yangzhou

vorgelegt von
Diplom-Ingenieurin
Lin Cai
aus Berlin

von der Fakultät VI Planen Bauen Umwelt
der Technischen Universität Berlin
zur Erlangung des akademischen Grades Doktor der Ingenieurwissenschaften

-Dr. Ing. -

genehmigte Dissertation

Promotionsausschuss:

Vorsitzender: Prof. Klaus Zillich

Berichter: Prof. Dr. Peter Herrle

Berichter: Prof. Dr. Peter Berten

Tag der wissenschaftlichen Aussprache: 02. Februar.2011

Berlin 2011

D 83

Inhaltsverzeichnis

Abstract.....	1
Danksagung.....	3
Teil I Allgemeiner Hintergrund.....	5
1. Einleitung	7
1.1. Die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in China und die Forschungsleitfragen.....	8
1.1.1. Urbanisierung und demografische Entwicklung	8
1.1.2. Umstrukturierung des Wirtschaftssystems.....	10
1.1.3. Soziale Entwicklung und Wohnungsversorgung	12
1.1.4. Die Folgen der Stadtentwicklung	13
1.1.5. Forschungsleitfragen.....	17
1.2. Ziele, Forschungsstand, Abgrenzung und Methodik der Arbeit.....	18
1.2.1. Forschungsziel	18
1.2.2. Gegenwärtiger Forschungsstand.....	18
1.2.3. Abgrenzung der Arbeit.....	21
1.3. Aufbau der Arbeit.....	23
1.4. Allgemeine Rahmenbedingungen des Yangtze-Deltas.....	25
1.4.1. Lage und Allgemeiner Hintergrund der Stadtentwicklung	25
1.4.2. Herausforderungen für die Stadterneuerung.....	28
1.4.3. Charakterisierung der ausgewählten Fallbeispiele im Yangtze-Delta	29
2. Geschichte der Stadterneuerungspolitik in China	32
2.1. Stadtentwicklung und Wohnungspolitik zwischen 1949 und 1978	32
2.1.1. Stadtentwicklung im Zuge der Industrialisierungspolitik	32
Erster Fünfjahresplan(diyi ge wunian guihua) und Urbanisierung.....	32
2.1.2. Enteignung privater Wohnungen und Einführung des sozialistischen Wohnungsbauystems	34
2.1.3. Bodenpolitik zwischen 1949 und 1978.....	36
2.1.4. Ursache - Folge.....	36
2.2. Reform und Öffnung. Vom Sozialistischen Wohnungssystem zur Privatisierung des Wohnungsmarkts von 1978 bis 1998	38
2.2.1. Reform der Wohnungspolitik: Privatisierung der öffentlichen Wohnungen.....	38
2.2.2. Förderung zum Selbstbau der Wohnungen.....	38
2.2.3. Eigentumsbildung.....	38
2.2.4. Gründung der Sozialwohnungssystem	39
2.2.5. Folge der Wohnungsreform.....	40
2.3. Reform der Bodenpolitik - Vermarktung des Bodens durch Übertragung von Bodennutzungsrechten(tudishi yongquan zhuanrang)	42
2.3.1. Bodenreform: Von einer unentgeltlichen Bodennutzung zu einem übertragbaren Bodennutzungsrecht.....	42
2.3.2. Bodenregulierung als Steuerinstrument der Wirtschaft	44
2.3.3. Einnahmen aus Bodennutzungsentgelten und Kommunale	

Bodenregulierung.....	44
2.3.4. Folge der Bodenreform.....	46
2.3.5. Behutsame Bestandssanierung - Wendelösung in der Wendezeit? ...	49
2.4. Stadtumbau und Stadtsanierung – Erste Periode der Flächensanierung 1992- 2005.....	53
2.4.1. Stadtumbau und Abriss für den Stadtstrukturwandel.....	53
2.4.2. Ausbau des Altbausubstanz und Beseitigung der Hüttengebiete sowie Altllong durch Flächensanierung.....	57
2.5. Stadterhaltung – bewahrende Stadterneuerung.....	66
2.5.1. Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes in China	66
2.5.2. Kommunale Stadterhaltungsverfahren.....	69
2.5.3. Xin Tiandi - ein neues Modell der räumlich bewahrenden Stadterneuerung für historische Gebiete.....	70
2.6. Widerstand der Bewohner und der Beginn vielfältiger Ansätze einer behutsamen Stadterneuerung	80
2.6.1. Flächensanierung und Abrisspolitik.....	80
2.6.2. Städtebaulich und sozialräumliche Auswirkungen der Stadterneuerung	83
2.6.3. Sechs Regeln und die Wende in der Stadterneuerungspolitik (Guo Liu Tiao: sechs Regeln zur Steuerung der Immobilien durch den Staatsrat)	85
2.6.4. Vielfältigen Ansätze der behutsamen Stadterneuerung.....	85
3. Berliner Erfahrungen - von der Flächensanierung zur behutsamen Stadterneuerung und zur Sozialen Stadt: Stadterneuerung als Daueraufgabe ohne Dauerlösung	98
3.1. Die “Klassische Moderne” als Kritik an der historischen Stadt, Flächensanierung und Stadtexpansion bis in die 1970er Jahre	98
3.2. Die Wende in den 1980er Jahren: Grundlage und Modelle der behutsamen Stadterneuerung.....	103
3.3. Vereinigung und Angleichung: neue Herausforderungen und vielseitige Aufgaben der Stadterneuerung der 1990er Jahre.....	107
3.3.1. Intensive Stadterneuerung in Berlin-Ost.....	108
3.3.2. Integrierte Quartiersentwicklung Berlin-West.....	109
3.3.3. Fallbeispiel: Das Programm des Städtebaulichen Denkmalschutzes seit 1991	110
3.3.4. Ökologische Stadterneuerung	117
3.3.5. Sozialverträgliche Stadterneuerung.....	118
3.4. Soziale Stadt und Stadtumbau – integrierte Stadterneuerung als Tendenz der Stadterneuerung seit 2000	121
3.4.1. Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“	123
3.4.2. Quartiersmanagement als Schlüsselinstrument der Sozialen Stadt in Berlin	127
3.4.3. Stadtumbau – Aufwertung im Schrumpfungsprozess.....	131
3.5. Handlungsfelder, Finanzierung und Partnerschaft des Programms Stadtumbau-Ost.....	133
4. „Mit den Steinen von anderen Bergen polieren wir die Jade von diesem.“–	

Zusammenfassung und Vergleich der Stadterneuerungsansätze im Yangtze-Delta und in Berlin.....	141
4.1. Wachsende oder schrumpfende Stadt – Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung im Vergleich	141
4.2. Kahlschlag oder bewahrende Stadterneuerung: Handlungsstrategien der Stadterneuerung im Vergleich	145
4.3. Sektorale oder ressortübergreifende Erneuerung – Politiknetzwerk bei der Sanierung im Vergleich.....	147
4.4. Akteure und Bewohnerbeteiligung im Vergleich	148
4.5. Privatisierung oder Public-Private-Partnership? Finanzierung der Stadterneuerung im Vergleich	149
4.6. Fazit	150
Teil II Empirische Studie	153
5. Stadterneuerung in der Altstadt Yangzhou	155
5.1. Stadtentwicklung als Rahmengenbedingung der Stadterneuerung in Yangzhou	155
5.1.1. Geschichte der Stadtentwicklung in Yangzhou.....	156
5.1.2. Wirtschaftliche Entwicklung von Yangzhou	157
5.1.3. "Erhaltung der Altstadt, Erschließung der Neustadt(baohu gucheng, kaifa xincheng)"- erhaltungsorientierte Stadtentwicklungspolitik für die Altstadt.....	158
5.1.4. Wohnungsbaupolitik für sozial Benachteiligte in Yangzhou	163
5.2. Charakteristika der Altstadt sowie ausgewählter Focusgebiete Shuangdong - Schutzgebiet Yangzhous	165
5.2.1. Räumlicher Charakter der Altstadt	165
5.2.2. Sozio-ökonomischer Charakter der Altstadt	168
5.2.3. Denkmalschutz der Altstadt	173
5.2.4. Institutionen der Altstadterhaltung und Bürgerbeteiligung.....	174
5.2.5. Finanzierung der Altstadtsanierung.....	177
5.3. Nachhaltige Haussanierung und Wohnumfeldverbesserung im Schuangdong-Fokusgebiet und ihre Wirkung	180
5.3.1. Hintergrund des Verfahrens im Fokusgebiet.....	180
5.3.2. Probleme und Tendenzen des Fokusgebietes	181
5.3.3. "Our Community, We built it" - CAP als Instrument der Bewohnerbeteiligung im Fokusgebiet	182
5.3.4. Pilotprojekte im Modellgebiet.....	190
6. Anwendung der Forschungsergebnisse auf die Strategien der Stadterneuerung in China	204
6.1. Integriertes Zielbündel zur ausgewogenen Stadterneuerung	205
6.2. Quartierbezogene Erneuerung mit Quartierempowerment und Partizipation der Betroffenen zur sozialraum- orientierten Stadterneuerung	207
6.3. Öffentliches Interventionsinstrument zur gesamt- städtischen Erneuerung	210
6.3.1 Öffentliche Intervention in den Städtebaulichen Denkmalschutz	210

6.3.2	Planung als Instrument zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur .	211
6.3.3	Eigentümerreform des staatlichen Eigentümerhaus.....	212
6.4.	PPP - Modelle für gerechtes wirtschaftliches Wachstum.....	213
6.5.	Pilotprojekte und Priorisierung der Programme zur effizienten Erneuerung	215
6.6.	Allgemeine Forderung für eine Erneuerungsstrategie	217
6.6.1	Zielsetzung.....	217
6.6.2	SWOT-Analyse.....	218
6.6.3	Priorität der Handlungsfelder	218
6.6.4	Tabelle der Integrierten Handlungsstrategien nach Sektoren für Schwerpunktgebiete im Shuangdong-Gebiet.....	218
Teil III	Ergebnisse und Perspektive.....	223
7.	Forschungsergebnisse und weiterer Forschungsbedarf.....	225
7.1	Wesentliche empirische Erkenntnisse	225
7.2	Tendenz und Perspektive der Stadterneuerung in China	226
7.3	Weiterer Forschungsbedarf und offene Fragen.....	231
Anhang.....		233
Glossar.....		233
Literaturverzeichnis		239
Weblinks		245
Verzeichnis der Interviews		246
Abbildungsverzeichnis.....		248
Tabellenverzeichnis.....		253

Abstract

Zielsetzung und Folgen der Stadterneuerung Chinas änderten sich während des politischen und wirtschaftlichen Wandels, am schnellsten in den letzten 30 Jahren nach der wirtschaftlichen Reform und Öffnung. Die Arbeit bietet einen theoretischen Überblick über den Politikwandel und eine empirische Untersuchung der Stadtentwicklung und Stadterneuerung von der Revolution Chinas im Jahre 1949 an bis heute, insbesondere der letzten 30 Jahre, um die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Motive, Modelle und Folgen der Stadterneuerung in China speziell im Yangtze-Delta zu erfassen und für weitere Politikvorschläge zu befragen.

Die Arbeit stellt vor allem eine praxisorientierte Untersuchung der Geschichte und Ansätze der Wohnquartiererneuerung chinesischer Innenstädte dar, sowie eine Aufarbeitung der Berliner Erfahrungen als Referenz für eine vergleichende Gegenüberstellung. Der Forschungsschwerpunkt liegt auf der empirischen Bestandsaufnahme verschiedener Formen der kommunalen Stadterneuerungsverfahren in Yangtze-Delta, insbesondere in der Altstadt Yangzhou, um die Bedeutung eines sich ändernden Verhältnisses zwischen öffentlicher Hand, Markt und bürgerschaftlichen Akteuren zu erfassen. Konkret wird danach gefragt, auf welchen Feldern kommunaler Aufgabenwahrnehmung, in welchen organisatorischen Formen, mit welchen Formen der Finanzierung und mit welchen akteursspezifischen Schwerpunkten derzeit eine kooperative Zusammenarbeit von lokalen Akteuren und Partnern in den Städten stattfindet.

Unter dem Begriff der Stadterneuerung wird die nachhaltige Entwicklung, Erhaltung und Partizipation, Integration und eine öffentlich-private Kooperation verstanden. Im Folgenden wird versucht, auf Basis der Ergebnisse der analysierten Ansätze gebietsübergreifende, verallgemeinerungsfähige Strategien der nachhaltigen Stadterneuerung für die zukünftige Praxis in China bzw. Yangzhou zu entwickeln.

Danksagung

Die vorliegende Arbeit entwickelte sich vom Jahr 2001 an, als die Verfasserin ein Stipendium des China Scholarship Council (CSC) für einen einjährigen Forschungsaufenthalt in der Habitat Unit an der TU Berlin erhielt. Obwohl sie in China seit zehn Jahren als Architektin auch im Bereich Städtebau gearbeitet hatte, war es für sie doch ein großer Kulturschock, als sie in die "andere Stadt" kam, hier gelebt und studiert hat. 2003 wählte die Verfasserin als Thema ihrer Diplomarbeit die "Wohnviertelsanierung in Shanghai" und beschäftigte sich damit zum ersten Mal mit ökonomischen und sozialen Aspekten von Städtebau und Architektur, die sie als unbedingt zu berücksichtigende erkannte. Von da an wurde die Stadterneuerung mit ihren vielseitigen Aspekten und ihrer politischen Dimension zum Hauptforschungsinteresse.

Die Forschungsarbeit wurde in einer Kooperation zwischen der Tongji-Universität Shanghai und der TU Berlin im Rahmen des Forschungsaustausches und unter Beteiligung der Stadt Yangzhou durchgeführt. Dem CSC und der TU Berlin danke ich an dieser Stelle für die Anstoßförderung der Forschung und des Forschungsaufenthalts. Ich danke darüber hinaus der Deutschen Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ), die der Verfasserin einen halbjährigen Arbeitsaufenthalt als fachliche Konsultantin in Yangzhou ermöglicht hat, wo sie im Rahmen des Förderungsprogramms „Öko-City“ bzw. dem Projekt „City Upgrading“ auf die Realität der städtebaulichen Probleme Chinas getroffen ist und wo sich ein breites Spektrum der Erneuerungsstrategien sowie -erfahrungen gezeigt hat. Dieser wichtige Hintergrund hat der Verfasserin die Altstadt Yangzhou statt anderer historischer Städte Chinas als Schwerpunkt für die Bearbeitung des Themas Altstadterneuerung wählen lassen.

Ein Dank gebührt dem Forschungszentrum zur Erhaltung historischer Städte Chinas von Prof. Ruan Yisan. Der Leiter des Zentrums Prof. Ruan Yisan, die Kollegen des Zentrums, Herr Linlin und Frau Dr. Xiao Jianli, haben die Daten zur Einwohnerstruktur und Gebietsanierung der Fallbeispiele in Suzhou, Wuzhen und Shaoxing bereitwillig zur Verfügung gestellt.

Mein Dank gilt darüber hinaus den interviewten Personen und Gesprächspartnern in den beteiligten Städten. Ohne die enge Zusammenarbeit mit den Kommunalpolitikern und den Mitarbeitern der Stadtverwaltung wären die qualitativen empirischen Studien nicht durchführbar gewesen.

Ein herzlicher Dank möchte ich der Habitat Unit von Prof. Dr. Peter Herrle an der TU-Berlin aussprechen, die in intensiven Beratungen einen reibungslosen Ablauf der Feldphase ermöglichte. Mein Dank gilt hier insbesondere den Kollegen Prof. Dr. Peter Berten, Frau Dr. Sonja Nebel, Frau Berger und den weiteren Mitarbeitern.

Ein weiterer Dank gilt Prof. Dr. Li Zhenyu, Cai Yongjie und Wang Zhijun aus der Tongji Uni., die mir in ausführlichen Gesprächen und Diskussionsrunden wertvolle Ratschläge

und Anregungen gegeben haben. Ein herzlicher Dank gilt meinen alten Kollegen Prof. Dr. Ding Jiemin, Prof. Zhou Weimin und Prof. Wang Jian des Forschungs- und Designinstituts an der Tongji Universität, die mich über die lange Zeit des Forschungsaufenthalts in Berlin unterstützt haben.

Mein besonderer Dank gilt meinem Doktorvater Prof. Dr. Peter Herrle, der mich auf dem Weg zu dieser Arbeit nicht nur begleitet, sondern durch zahlreiche Gespräche immer wieder aufs Neue motiviert, inhaltlich unterstützt und meinen Blick auf den richtigen Forschungsweg gerichtet hat.

Die konzentrierte Arbeit an der Dissertation bestimmte in den letzten Jahren meinen Alltag. Geduldig und verständnisvoll, aber oft auch mit motivierendem Beistand haben mich Freunde und Familienmitglieder begleitet. Ein großer Dank gebührt hier Frau Leonora Peters, Dr. Luo Junfeng und Herrn Qin Hao, der mich bei der Herstellung der zahlreichen kartographischen Abbildungen unterstützt hat.

Die wichtigsten Personen, denen ich an dieser Stelle den größten Dank aussprechen möchte, sind mein Mann Prof. Xingwu Li und mein Sohn Chengshu Li, die mich auf vielfältige Weise unterstützt haben. Ohne sie wäre diese Dissertation nicht realisierbar gewesen.

Teil I Allgemeiner Hintergrund

1. Einleitung

30 Jahre nach dem Beginn des Reform- und Öffnungsprozesses im Jahre 1978 ändert sich in China das ganze Spektrum der politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse. Das „Chinawunder“ als zweischneidiger Begriff ist einerseits Synonym für das Wirtschaftswunder mit über 9% durchschnittlichen Wachstums des BIP und dem inzwischen drittgrößten Wirtschaftsvolumen der Welt (Stand 2009), andererseits bedeutet es auch die übermäßige Nutzung der Ressourcen, die sozialen Spannungen zwischen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und gerade in den Städten den Verlust der historischen und kulturellen Identität. Vor diesem Hintergrund zeichnet die Geschichte der Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung eine hohe Komplexität und Heterogenität aus. Um die Phänomene der Stadterneuerung verstehen und deren Triebkräfte analysieren zu können, soll zunächst ein Überblick über die Stadterneuerung seit Gründung des Neuen China 1949 und insbesondere über die Entwicklungen in dem Transformationsprozess der letzten 30 Jahre gegeben werden.

Wie in Deutschland hat sich auch in China die Stadterneuerung im zurückliegenden Jahrzehnt zu einem wichtigen Konfliktfeld, aber auch zu einem bedeutenden Feld innovativer Suche nach neuen Lösungen und Verfahrensansätzen entwickelt. War der Sanierungsbedarf zu Beginn des Reformprozesses dem Deutschlands in der Nachkriegszeit vergleichbar, und war auch die Vorgehensweise bei der Beseitigung der Wohnungsnot in den Städten durch eine „moderne“ Neuordnung, die Kahlschlagsanierung ganzer Quartiere der Innenstadt und die Umsiedlung der Bewohner in periphere Neubausiedlungen am Stadtrand ganz ähnlich, so gingen die beiden Länder dann doch getrennte Wege. Eine Wende wie die, die am Ende der 1960er Jahre mit Instandsetzung, Reparatur und behutsamer Modernisierung bestehender Altbausubstanz und ganzer Wohnquartiere in den Vordergrund kommunaler Erneuerungsstrategien zu rücken begann, hat in China nicht stattgefunden. Trotz knospender Ansätze in der Altbausanierung bildet die flächenhafte Sanierung immer noch die überwiegende Sanierungsstrategie.

Die spezifisch chinesischen Erneuerungsverfahren sind stark von den demografischen, sozialen, insbesondere ökonomischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Die Hintergründe der Erneuerungsstrategien sind bisher nur bruchstückhaft zur Kenntnis genommen worden. Durch eine vergleichende Untersuchung beider Länder soll ermittelt werden, welche Erfahrungsfelder in Deutschland erschlossen und mit welchen Strategien die negative Neben- und Nachwirkungen vermieden oder verringert werden konnten und können. Die Befunde sollen dann für die Lösung sozialer und ökonomischer Problemlagen in der Stadterneuerung Chinas nutzbar gemacht und Hinweise auf Strategien formuliert werden.

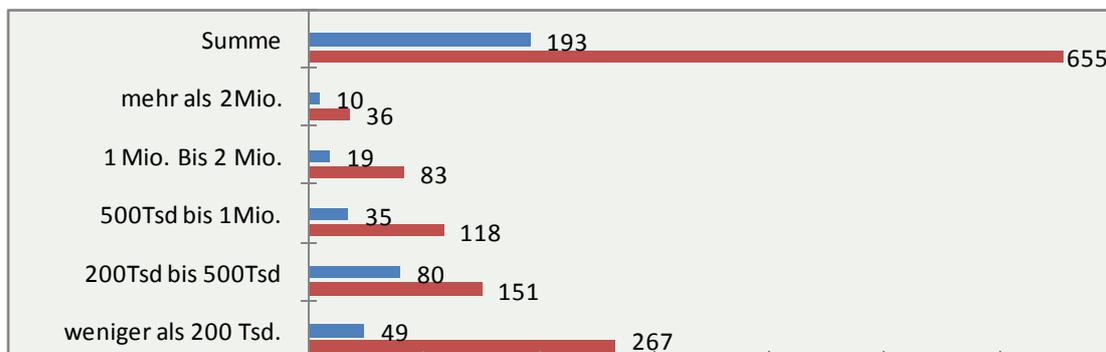
1.1. Die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in China und die Forschungsleitfragen

1.1.1. Urbanisierung und demografische Entwicklung

Stadterneuerung als kommunale Aufgabe ist in ihrer geschichtlichen Entwicklung unmittelbar von der ökonomischen und demografischen Veränderung abhängig. Ende der 1970er Jahre begab sich China mit dem Einsatz ökonomischer Reformen und politischer Öffnung auf einen neuen Entwicklungsweg – die Parallelität von Industrialisierung, Durchsetzen der Marktwirtschaft und Globalisierung beschleunigte den Urbanisierungsprozess. Im Jahr 2004 betrug die Urbanisierungsquote 41,8%, verglichen mit 17,9% im Jahre 1978 (CHEN Dongsheng 2007: ix).

Die kontinuierliche Urbanisierung führt einen unaufhörlichen Strom an Zuwanderern in die Städte, und dieser Aggregationseffekt löst neue Impulse und einen weiteren Druck auf die räumliche und funktionale Anpassung aus. Nach der amtlichen Statistik erhöhte sich die Anzahl der Städte von 193 im Jahr 1978 auf 655 im Jahr 2007. Während die Zahl der Städte wuchs, vergrößerten sich auch die Stadtgebiete und vermehrte sich die Stadtbevölkerung. So vermehrte sich z.B. die Zahl der Großstädte über 2 Mio. Einwohnern von 10 (im Jahr 1978) auf 36 (im Jahr 2007). Ende 2007 beträgt die Gesamtbevölkerung der Städte 371,56 Mio., ein Anstieg um 120% im Vergleich zu 1978. Im gleichen Maß wuchs die Gesamtfläche der Städte auf 622 Tsd. qkm, ein Expansion von 220% seit 1978. Die bebaute Fläche beträgt insgesamt 28 Tsd.qkm. (Sieh. Abb. 1)

Abbildung 1: Veränderung der Anzahl der Städte in China 1978 und 2007



Quelle: Eigene Darstellung nach National Bureau of Statistics of China; Stand 4.11.2008

Nach der Prognose des UN Departments of Economic and Social Affairs wird die Urbanisierung Chinas in den kommenden 20 Jahren weiter gehen und die Urbanisierungsquote wird von 40,5% (im Jahr 2005) auf 60,5 % (im Jahr 2030) steigen. (vgl. folgende Tabelle 1)

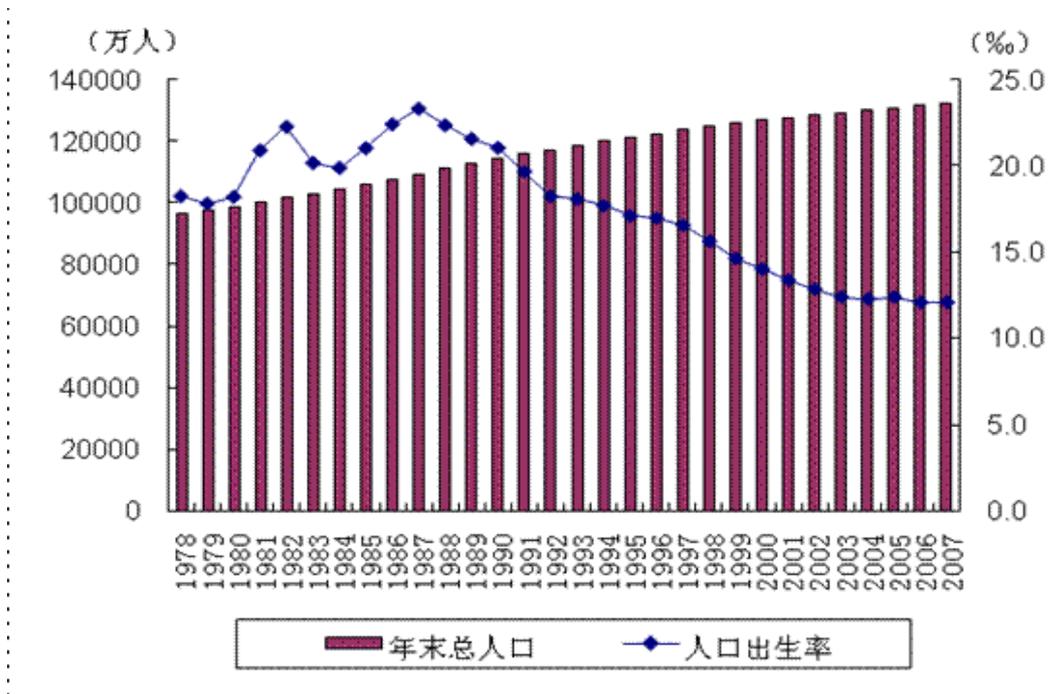
Tabelle 1: Prognose der Urbanisierung in China (2005 bis 2030)

Jahr	Einwohnerzahl in den Städten (in 100 Mio.)	Einwohnerzahl auf dem Land (in 100Mio.)	Urbanisierungsquote (in %)
2005	5,36	7,86	40,5
2010	6,16	7,49	45,1
2015	6,94	7,08	49,5
2020	7,66	6,64	53,6
2025	8,27	6,18	57,2
2030	8,78	5,73	60,5

Quelle: UN Department of Economic and Social Affairs. 2004. World Urbanization Prospects: The 2003 Revision. New York: UN

Im Jahr 2009 beträgt die Gesamtbevölkerung 1,38 Billionen Menschen. Seit Inkrafttreten der „Ein-Kind-Politik“¹ (du sheng zi nü zhengce) 1982 ist die Geburtenrate in China kontinuierlich gesunken. Trotzdem wächst die Zahl der Arbeitskräfte in den Städten um jährlich mehr als 10 Mio. Die Ansprüche der Zuwanderer auf Arbeitsplätze und Wohnungsversorgung stellen eine langfristige Herausforderung für die sozial-ökonomischen Entwicklung und Stadterneuerung dar.

Abbildung 2: Bevölkerungszahl und Geburtenrate in China (1978 -2007)



Quelle: National Bureau of Statistics of China

¹Ein-Kind-Politik: 独生子女政策

Abbildung 3: Anteile der Personen nach Altersgruppen in %



Quelle: Eigene Darstellung nach National Bureau of Statistics of China, Stand 27.10.2008

1.1.2. Umstrukturierung des Wirtschaftssystems

Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel von der Planwirtschaft zur sozialen Marktwirtschaft² (shehuizhuyi shichang jingji) verschiebt sich zwischen den Jahren 1978 zu 2007 auch das Verhältnis von Wirtschaftssektor³ (diyi chanye), Sekundärsektor⁴ (di'er chanye) und Dienstleistung⁵ (disan chanye) von 28,2% / 47,9% / 23,9% zu 11,3% / 48,6% / 40,1%. Die Dienstleistung spielt eine immer wichtigere Rolle im Bereich der wirtschaftlichen Entwicklung.

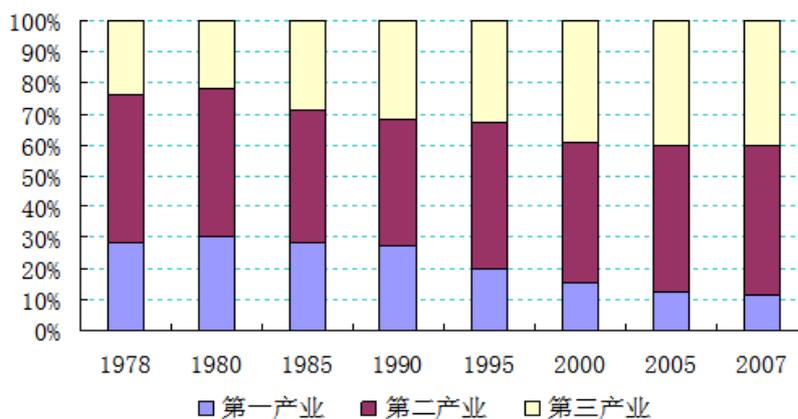
²soziale Marktwirtschaft: 社会主义市场经济

³Wirtschaftssektor: 第一产业

⁴Sekundärsektor: 第二产业

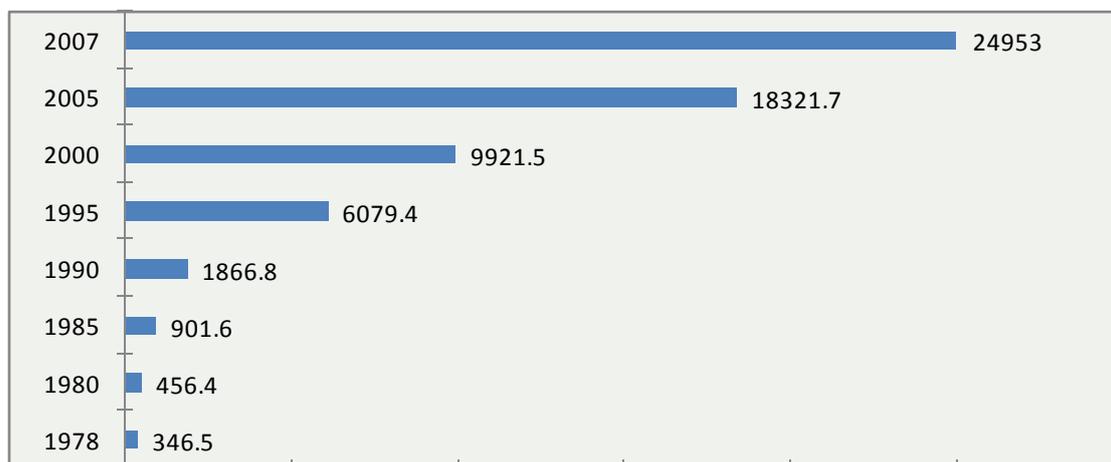
⁵Dienstleistung: 第三产业

Abbildung 4: Veränderung der Wirtschaftsstruktur in China von 1978 bis 2007



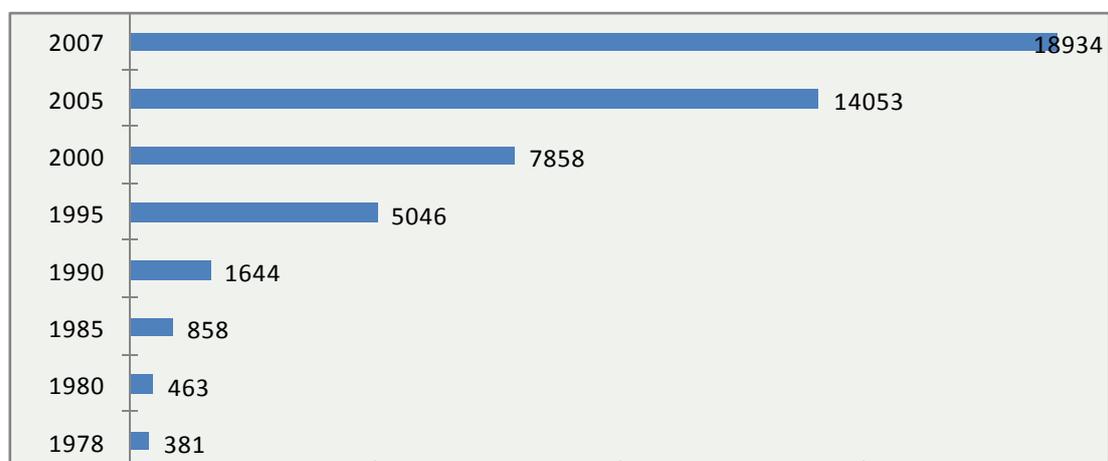
Legenden von links nach rechts: Wirtschaftssektor, Sekundärsektor, Dienstleistung
 Quelle: www.stats.gov.cn/tjfx/ztfx/jnggkf30n/t20081029_402512864.htm

Abbildung 5: BIP gesamt in Mrd.RMB



Quelle: Eigene Darstellung nach National Bureau of Statistics of China; Stand 27.10.2008

Abbildung 6: BIP je Einwohner in RMB



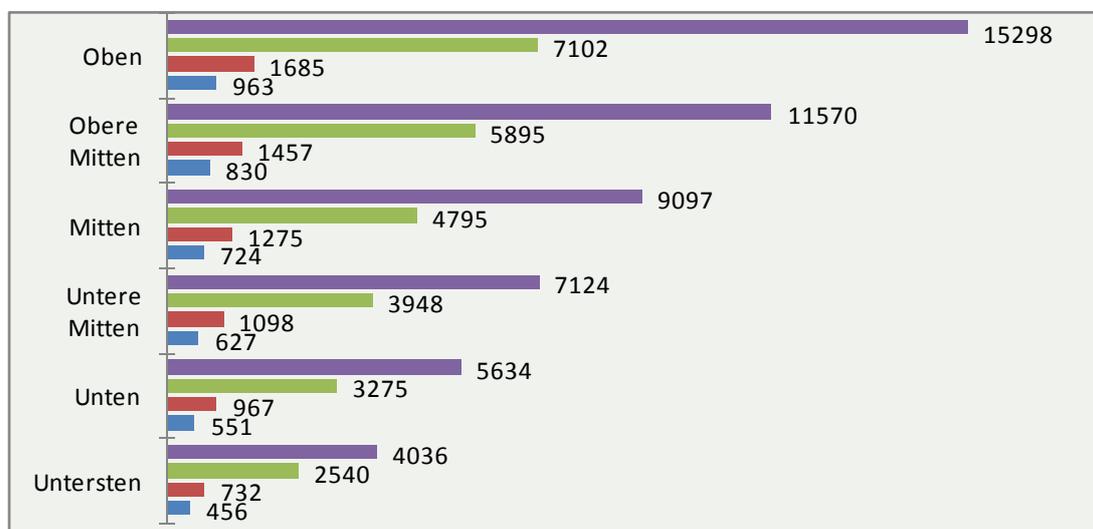
Quelle: Eigene Darstellung nach National Bureau of Statistics of China; Stand 27.10.2008

Während dieser Periode ändert sich das Eigentumssystem von dem fast reinen Staats-eigentum mit einer 99-prozentigen Quote am BIP zu Anfang der Reform und Öffnung, bis zu einer dispersen Zusammensetzung aus öffentlichem, kollektivem und privatem Eigentum.

1.1.3. Soziale Entwicklung und Wohnungsversorgung

Die Realeinkommen der Bewohner⁶ (jumin shiji shouru) sind von 1978 bis 2007 enorm gestiegen. (s. Abb. 7) Im Vergleich zu 1978 stieg das reale Haushaltsnettoeinkommen⁷ (shiji jiating jing shouru) im Durchschnitt um das 6,5-fache in den Städten und 6,3-fache auf dem Land. Der Lebensstandard hob sich, aus Armut wurde Wohlstand. Vor den Reformen herrschte Wohnungsnot und den Wohnungen mangelte es an der notwendigen Ausstattung. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug in den Städten 4,2 qm je Einwohner. Außer einigen wenigen privaten Wohnungen gehörten die meisten Wohnungen dem Staat oder Gemeinschaften⁸ (danwei). Die Wohnungen konnten nicht erworben, nur gemietet werden. Nach 1978 verbesserten sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt rasant - durch Umstellung der neuen Wohnungspolitik auf Privatisierung der staatlichen Wohnungen, durch die wohlwollende Genehmigung von Privatinvestitionen in Immobilien und durch den Aufbau eines Systems von Sozialwohnungen. Die Statistik zeigt bis 2007 einen Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner auf 22,6 qm.

Abbildung 7: Vergleichen der Familieneinkommen nach Einkommensschichte (in RMB)



Quelle: Eigene Darstellung nach National Bureau of Statistics of China, 2008

Die Vermögensstruktur der privaten Haushalte ist ebenso bemerkenswert. Nach den Veröffentlichungen der amtlichen Statistik über die Relation der Vermögensarten verteilt sich das Vermögen der städtischen Privathaushalte auf Finanzvermögen, Wohnung, Gebrauchsgüter und Betriebsvermögen in einem Verhältnis von 34,9%, 47,9%, 5% und

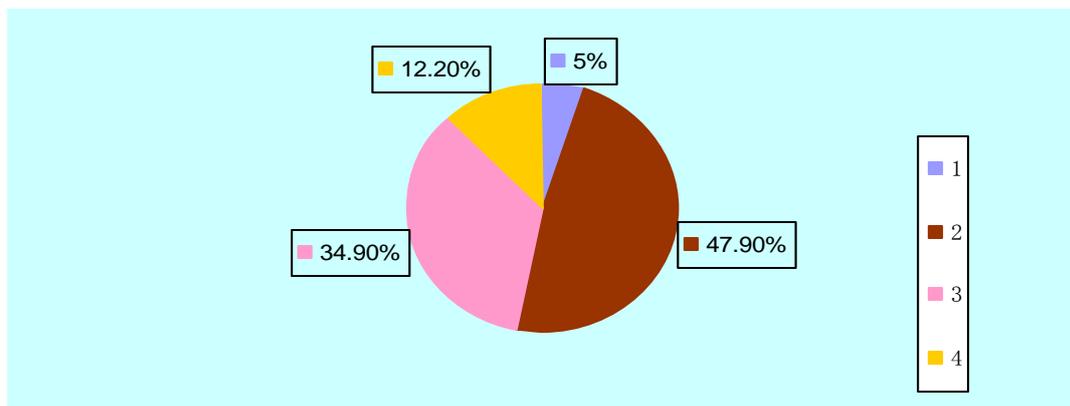
⁶die Realeinkommen der Bewohner: 居民实际收入

⁷das reale Haushaltsnettoeinkommen: 实际家庭净收入

⁸Gemeinschaften: 单位

12,2%, in absoluten Zahlen ausgedrückt auf 79,8 Tsd. RMB, 109,4 Tsd. RMB, 11,5 Tsd. RMB und 27,7 Tsd. RMB. (Stand 2002). Dabei ist die überragende Bedeutung des Wohnens deutlich zu erkennen: Zum einen macht die Wohnung den größten Anteil des Vermögens aus (s. Abb.8) und zum anderen zeigt sich ein deutlicher Vorrang der Eigentumswohnung im Vergleich zur Mietwohnung. (s. Tab.2).

Abbildung 8: Vermögensanteile der Privathaushalte 2002 in China



Quelle: Eigene Darstellung nach National Bureau of Statistics of China, 2002

Tabelle 2: Wohneigentumsverhältnisse in Shanghai (in Prozent) (2005 - 2007)

Index	2005	2006	2007
Gemietete staatliche Wohnungen	25.5	23.8	20.4
Gemietete private Wohnungen	1.1	1.3	1.6
Ursprünglich private Wohnungen	2.4	1.3	0.9
Privatisierte Wohnungen	40.4	40.4	37.3
Gekaufte Eigentumswohnungen	30.5	32.4	39.4
Sonstige	0,1	0,8	0,4

1.1.4. Die Folgen der Stadtentwicklung

Das Wirtschaftswunder im Bereich der Stadterneuerung reflektiert sich im boomenden Baumarkt durch den Wandel der Wohnungspolitik hin zur Privatisierung und Vermarktung. Der Anteil der Bauwirtschaft beträgt fast 6% des BIP (Stand 2009) und stellt eine wichtige Säule der gesamten Volkswirtschaft dar. Kapital, Markt und Stadterweiterung führen zur flächenhaften "Bewegung" der Altstadt-Rekonstruktion⁹ (jiucheng gaizao), zunächst in den Küstenregionen, wo die ökonomische Entwicklung schneller voranschreitet als in der Mitte und im Westen des Landes. Die bevorzugten Quartiere der Innenstädte wurden durch Abriss und Neubau, meistens in Kahlschlagsanierung, sozialräumlich wie gestalterisch neu strukturiert.

Anfang 1980 signalisiert der Slogan „Entwicklung ist eine harte Weise“¹⁰ (fazhan shi ying daoli) des damaligen Staatspräsidenten Deng Xiaoping die Bedeutung der ökonomischen

⁹Altstadt-Rekonstruktion: 旧城改造

¹⁰Entwicklung ist eine harte Weise: 发展是硬道理

Entwicklung. Hier wurden zwei Entwicklungshypothesen aufgestellt: die Priorität und die Fokussierung auf die wirtschaftliche Entwicklung, ökonomisches Wachstum als Basis für die gesellschaftliche und Umweltentwicklung. Im Zuge der ökonomischen Entwicklung würde das soziale Ziel der Wohlfahrt und die Verringerung der sozialen Ungleichheit automatisch erreicht werden.

Diese Vorstellung über einen idealtypischen Verlauf des wohlfahrtsstaatlichen Evolutionszyklus durch ökonomisches Wachstum ist in der Praxis nicht realisiert worden. Das rasante Wirtschaftswachstum hatte unerwartete soziale und umweltschädliche Nebenwirkungen und brachte ökonomische und gesellschaftliche Krisen mit sich. Auf dem Gebiet der Stadterneuerung waren während der Booms der Boden- und Bauwirtschaft folgende Phänomene zu beobachten:

- Soziale Konflikte

In der Stadtforschungsliteratur werden die beiden wesentlichen sozialen Konflikte der Gegenwart auf die Stadterneuerungspolitik bezogen. Erstens haben wegen des Baubooms durch die Umwandlung des Bodens von einer landwirtschaftlichen Nutzung¹¹ (nongye yongdi) zum Bauland die Bauern ihr Land verloren. Allein mit der gezahlten einmaligen Entschädigung konnten die Bauern ihre Zukunft nicht bestreiten. Zweitens kam es wegen der Flächenabriss in den Städten zum Widerstand der Bewohner gegen die Sanierungsmaßnahmen, wobei die Konflikte in einigen Gebieten sogar bis zu Unruhen eskalierten und zur Ausbreitung von Kriminalität geführt haben.

Tabelle 3: Abrissfläche und Anzahl der umgezogenen Familien in der Innenstadt Shanghais (1995-2007, in 10 Tsd. qm)

Jahr	Familien gesamt	Davon Umgezogene Familien	Gesamtfläche	Davon abgerissenen Fläche
1995	75777	73695	322,77	253,90
1996	89132	86481	342,95	258,86
1997	79857	77388	479,67	363,16
1998	78205	75157	452,22	343,94
1999	75185	73709	342,50	248,17
2000	70606	68293	365,77	288,35
2001	73728	71909	515,65	386,66
2002	101097	98714	644,53	485,00
2003	80856	79077	584,93	475,47
2004	42415	41552	308,40	232,52
2005	75857	74483	1222,53	851,85
2006	81126	76874	1516,85	846,35
2007	51354	49092	825,00	690,00

¹¹landwirtschaftliche Nutzung: 农业用地

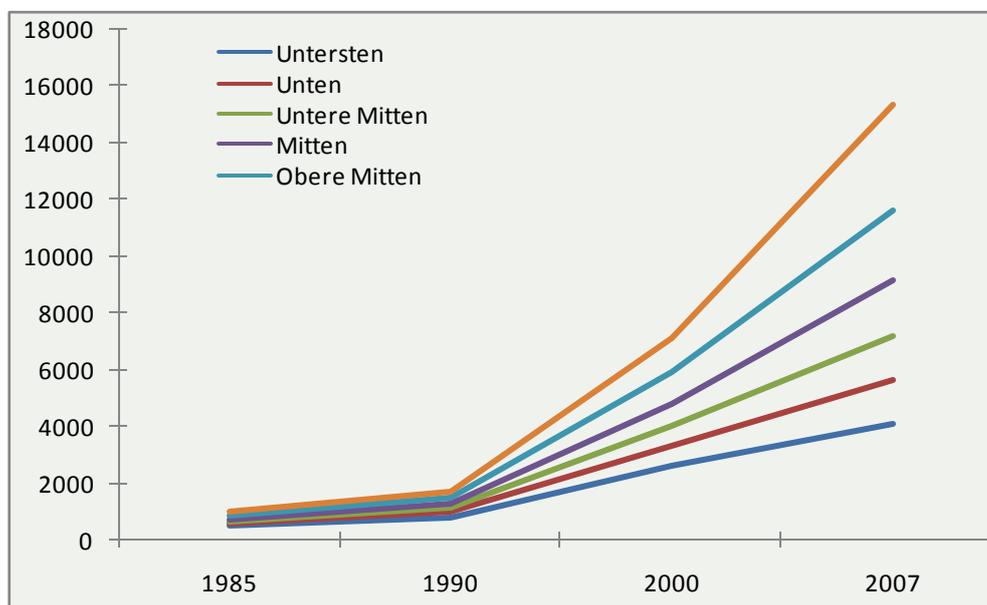
Tabelle 4: Vermietete Grundstücke in Shanghai (1995,2000,2006,2007)

Index	1995	2000	2006	2007
Zahl der vermieteten Grundstücke	499	1325	2611	696
Vermietete Grundstücksfläche(10 Tsd. qm)	1245,42	2183,22	7680,13	2740,22
Geplante Baufläche(10 Tsd. qm), davon	1343,99	3502,73	8398,51	3346,23
Wohnungsbau (10 Tsd. qm)	887,60	1 912.31	1 987.06	915.42
Gewerbebau (10 Tsd. qm)	1,27	92,96	295,07	507,73
Fabriken oder Lager (10 Tsd. qm)	424,46	1417,67	5940,81	1870,32
Sonstige (10 Tsd. qm)	30,66	79,79	175,57	52,75

- Einkommensschere

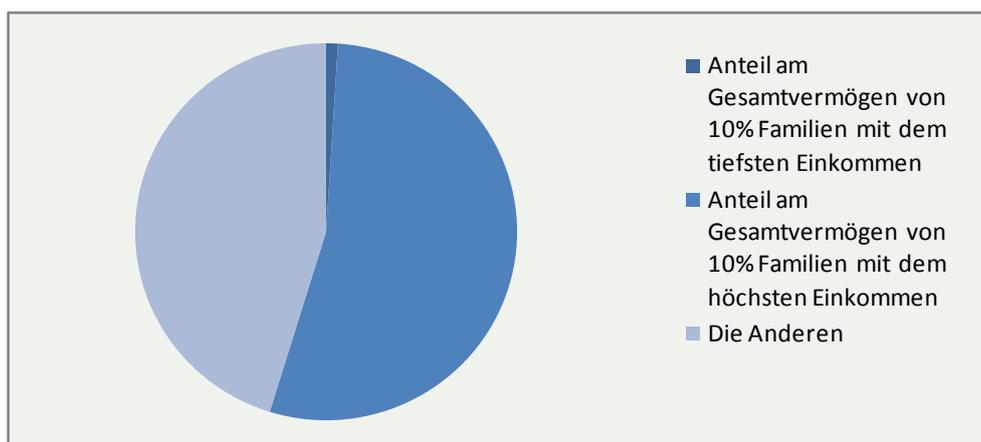
Trotz des im Wirtschaftswunder allgemeinen Wachstums der Wirtschaft, öffnet sich die Schere zwischen den unterschiedlichen Einkommensgruppen weiter (s. Abb.9). Die ärmsten 10 Prozent der Bevölkerung verfügen im Jahr 2002 nur über 1,4 Prozent des Gesamtvermögens der privaten Haushalte. Demgegenüber ist der Anteil der wohlhabendsten 10 Prozent auf 45% am Gesamtvermögen gewachsen. (s. Abb.10) Dieser Prozess kann als Wandel von einem gesellschaftlichen Egalitarismus zu Differentiation bezeichnet werden.

Abbildung 9: Entwicklung der Einkommensschere in den letzten 30 Jahre



Quelle: Eigene Darstellung nach National Bureau of Statistics of China, 2008

Abbildung 10: Anteil am Gesamtvermögen verschiedener Einkommensgruppen in China



Quelle: Eigene Darstellung nach National Bureau of Statistics of China, 2002

- **Neue städtische Armut**¹² (xinde chengshi pinkun)

Die Beseitigung der Slums und ein Wohnungsneubau mit heutigen Ansprüchen genügenden Wohnungen waren die ursprüngliche Motivation der innenstädtischen Stadterneuerung. Wegen der Filterwirkung durch den marktgeregelten Wohnungspreis aber hat sie zu einer sozialräumlichen Spaltung und zu neuen "Slums" - Wohnsiedlung für schwächere Einkommensgruppen am Stadtrand - geführt. Wegen der kontinuierlichen Boden- und Wohnungspreissteigerung der Innenstädte und der sich öffnenden Einkommensschere ist diese Spaltung verschärft und verfestigt worden. Diese neue städtische Armut – das Zusammenfallen von niedrigem Einkommen und ungünstiger Wohnlage – mit ihren Auswirkungen sind bis heute von der Staatspolitik ignoriert beachtet worden. (vgl. LU Yongxiang 2007: 95)

- **Niedergang der lokalen Ökonomie**

Während der flächenhaften Stadterneuerung wurde die lokale Ökonomie, die unmittelbar mit dem alten Gebietszuschnitt und den ansässigen Bewohnern verbunden war, durch zahlungskräftigere Geschäfte, Banken, große Kaufhäuser oder Handelsketten ersetzt worden. Die alte Bewohnerschaft, meistens ohne ausreichende Ausbildung und beim Wettbewerb um Arbeitsplätze in der freien Wirtschaft benachteiligt, hat dadurch ihre Beschäftigungsmöglichkeiten verloren.

- **Verlust der Stadtidentität**

Bei der Stadtsanierung wurden zahlreiche alte Wohngebiete in der Innenstadt wegen mangelhafter Bausubstanz abgerissen und durch eine Hochhausbebauung ersetzt. Trotz der erhöhten Aufmerksamkeit und zunehmenden Bewusstseins für die Notwendigkeit der Erhaltung historischer Wohngebiete haben die mächtigen Investoren bei solch widersprechender Interessenlage im Namen der Verbesserung des Wohnumfelds für die Stadt ihre Sanierungsmaßnahme durchgesetzt. Während dieses Prozesses wurde die Struktur der Innenstadt vollständig geändert und Teilgebiete geschaffen, die nicht mehr mit der Stadtstruktur übereinstimmen.

¹² Neue städtische Armut: 新的城市贫困

1.1.5. Forschungsleitfragen

Vor diesem Hintergrund der Prozesse der Stadterneuerung liegen der Arbeit folgende Hypothesen und Forschungsleitfragen zu Grunde:

1. Die bisherigen Erneuerungsstrategien bieten Erfahrungen und Potentiale für ein Konzept der nachhaltigen Stadterneuerung:
 - Wie funktioniert das zuständige Stadterneuerungssystem in der Praxis?
 - Welche Determinanten der Stadtpolitik haben die Ergebnisse der Stadterneuerung beeinflusst?
 - Wie kann die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik stärker auf den Bestand und den Erhaltungsdanken orientiert werden?
 - Können positive Erfahrungen aus Fallbeispielen der Stadterneuerung auf alle Quartiere übertragen und in ein gesamtstädtisches Konzept integriert werden?
 - Wie können punktuelle und zeitlich befristete Erneuerungsansätze zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung verstetigt werden?

2. Um der Segregation zu begegnen und eine soziale und funktional gemischte Stadt zu fördern, sind die bestehenden Strategien der Stadterneuerung zu überprüfen und weiterzuentwickeln:
 - Wie können soziale und funktionale Mischung und stabile Nachbarschaften in den Städten unterstützt werden?
 - Mit welchen Instrumenten der Stadtplanung und Stadterneuerung kann der sozialräumlichen Polarisierung in den Städten wirksam begegnet werden?

3. Stadterhaltung als Teilstrategie der Stadterneuerung und wie stehen die verschiedenen Kräfte im Prozess der Wirtschaftswachstums zueinander:
 - Wie funktioniert die Stadterhaltungspolitik im Rahmen der Priorität des wirtschaftlichen Wachstums?
 - Mit welchen Instrumenten der Stadterhaltung kann der städtische Denkmalschutz in die gesamtstädtische Entwicklung integriert werden?

4. Berlin ist ein Laboratorium differenzierter Erneuerungsstrategien, die zu einem Konzept der nachhaltigen Stadterneuerung weiterentwickelt werden können:
 - Wie ist die Bilanz der unterschiedlichen Erneuerungsansätze in Berlin und wie ist sie mit China zu vergleichen?
 - Welche positive Erfahrungen bieten die bestehenden Erneuerungsstrategien in Berlin für eine nachhaltige Stadterneuerung in China?

1.2. Ziele, Forschungsstand, Abgrenzung und Methodik der Arbeit

1.2.1. Forschungsziel

Ziel der Arbeit ist die Entwicklung praxisbezogener nachhaltiger Strategien der Stadterneuerung auf Grundlage von bestehenden Erneuerungserfahrungen und -ansätzen sowie in Verknüpfung mit der Stadtentwicklungs-, Boden- und Wohnungspolitik, um sozial und funktional gemischte Stadtquartier in den Innenstadt chinesischer Städte zu fördern. Unter dem Begriff Stadterneuerung wird die nachhaltige Entwicklung, Stadterhaltung und Bürgerpartizipation verstanden, die sich nicht nur auf bereits benachteiligte Stadtteile bezieht, sondern auch präventiv in jedem Quartier eine ständige Erneuerung und Pflege des baulichen Bestandes und der sozialen Netzwerke ermöglichen soll.

Ziel der Studie ist

- es, einen theoretischen Überblick über den Wandel der Stadtentwicklungspolitik und der Erneuerung nach der Revolution Chinas von 1949 bis heute geben, um die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Determinanten der Stadterneuerungsstrategien, zu erfassen und für weitere Politikvorschläge zu befragen.
- eine empirische Bestandsaufnahme verschiedener Formen des kommunalen Stadterneuerungsverfahrens in Yangtze-Delta, um die Bedeutung eines sich ändernden Verhältnisses zwischen öffentlicher Hand, Markt und bürgerschaftlichen Akteuren zu erfassen. Konkret soll danach gefragt werden, in welchen Feldern kommunaler Aufgabenwahrnehmung, in welchen organisatorischen Formen, mit welchen Finanzierungsformen und mit welchen akteursspezifischen Schwerpunkten (städtische oder private Akteure/Unternehmen, nachbarschaftliche/gemeinnützige Organisationen, Organisationen und Gruppen des "Dritten Sektors" oder äußere Eingriffe, wie bspw. durch die GTZ) derzeit eine kooperative Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren und Partnern in den Städten stattfindet.
- die Formulierung von handlungsbezogenen Strategien für die kommunale und für die nationale Ebene unter Einbeziehung der Berliner Erfahrungen.

1.2.2. Gegenwärtiger Forschungsstand

Im Kontext des Forschungsthemas wurden die Studien, Theorien und empirischen Untersuchungen der Stadterneuerung in China der letzten 30 Jahren ausgewertet und zusammengefasst. Darüber hinaus wurde auch die internationale Perspektive betrachtet. Daraus waren die inhaltlichen und räumlichen Forschungsbegrenzungen der Arbeit festzulegen.

Feld 1: Empirische Studien über räumliche Stadterneuerung

In diesem Felde gibt es eine Vielzahl von Forschungsbeiträgen aus China, sie bilden die

Hauptströmung der Studien über Stadterneuerung. Darunter befinden sich die Pflege- und Renovierungspläne der historischen Gebiete in der Altstadt verschiedener Städte wie Pingyao, Lijiang, Suzhou, Shaoxing und Zhujiajiao usw., verfasst von RUAN Yisan und seinem Forschungsteam. In diesen wird der Bebauungsplan als hauptsächliches Instrument mit Festlegungen der Erhaltungsfläche, Kategorien der Bau- oder Ensembledenkmale, Höhen- und Geschossbegrenzungen der Gebäude sowie Elemente der Fassaden- und Straßengestaltung formuliert. Die Hauptstrategie der Erneuerung liegt in der Erhaltung des einheitlichen bauräumlichen Stils, in einem abgestuften Baudenkmalerschutz und in der Gestaltung des Wohnumfeldes in den städtebaulichen Denkmalschutzgebieten. Die Prinzipien zur Pflege der historischen Baudenkmale werden auf einer Basis festgelegt, die lautet mit der Renovierung die Authentizität der alten Gebäude zu erhalten¹³ (zheng jiu ru jiu, yi cun qi zhen).

WU Liangyong (1999) hat durch sein Projekt Ju'er Hutong¹⁴ in Beijing die Theorie der organischen Erneuerung¹⁵ (youji gengxin) für historische Bauten entwickelt. In seiner Forschung berücksichtigt er die Altbausanierung unter erweitertem Aspekt und rekonstruiert neue Hofhäuser-Systeme auf Basis der alten traditionellen Wohnhäuser, um sie an die modernen Lebensansprüche, die neue Bevölkerungsdichte von heute anzupassen, sie aber zugleich in das historische Stadtbild integrieren zu können.

Dieses Thema bearbeitet auch LUO Xiaowei (2002) bei der Betrachtung der Erneuerung des Xin-Tiandi-Gebiets in Shanghai¹⁶ (Shanghai Xintiandi). In diesem Beispiel wurde das früher benachteiligte Wohngebiet durch Renovierung der historischen Gebäude und des Umfelds umgebaut und aufgewertet, und die Finanzierung durch die Einbettung von neuer kommerzieller Nutzung im Luxussegment ermöglicht. Dieses Erneuerungsmodell, das baulichen Denkmalschutz mit der Entwicklung kommerzieller und touristischer Nutzung verknüpft, hat große fachliche Debatten ausgelöst, die sich aber mehr mit dem Problem der Authentizität der Baudenkmalpflege (Abriss und Wiederaufbau) und den hohen Kosten der Sanierung beschäftigten, als mit der Wirkung des Verdrängens der Bewohner aus dem Gebiet.

ZHANG Yanhua (2007) hat in ihrer Forschung den wirtschaftlichen Wert des historischen Erbes in den Mittelpunkt gestellt. Die Finanzierungsformen des städtebaulichen Denkmalschutzes, von der öffentlichen Hand oder von Privaten geleistet, wurden einer empirischen Untersuchung unterzogen.

Feld 2: Sozialer Strukturwandel während der Stadterneuerung

Huang Yi (2006) hat mit Shanghai als Fallbeispiel die sozialräumliche Segregation erforscht, besonders die Merkmale, Modelle und Prozesse der Segregation. Die Gründe hierfür liegen in der Wohnungs-, Immobilien- und Bodenpolitik. Um das Ziel der sozialräumlichen Integration zu erreichen, werden anpassende Maßnahmen der Stadtplanung

¹³Renovierung die Authentizität der alten Gebäude zu erhalten: 整旧如旧, 以存其真

¹⁴Ju'er Hutong: 菊儿胡同

¹⁵organische Erneuerung: 有机更新

¹⁶Das Xin-Tiandi-Gebiets in Shanghai: 上海新天地

entwickelt.

Zhang Junfang (2004) untersucht die sozialen Veränderungen in der Bewohnerschaft in den chinesischen Städten durch die geänderten Rahmenbedingungen seit den 1990er Jahre, bei denen sich Bewohner von traditionellen Danwei-Personen¹⁷ (d.h. die Bewohner kommen normalerweise aus der gleichen Betrieben oder Behörden) zu einer heterogen zusammengesetzten Stadtgesellschaft entwickeln und damit an die alten Straßen- und Nachbarschaftskomitee neue Herausforderungen stellen. Das Management des Stadtquartiers muss sich der neue Bewohnerstruktur anpassen, nämlich in Richtung auf Selbstbestimmung und Partizipation.

Peter Herrle (2006) hat eine Tendenz zur Vergrößerung städtischen Armut und der Segregation in Entwicklungsländern unter den Bedingungen der Globalisierung anhand der Untersuchung zahlreiche Fallbeispiele festgestellt und darauf hingewiesen, dass eine integrierte Strategie mit bauräumlichen, ökonomischen und sozialen Elemente dieser Tendenz entgegenwirken können, durch den Einsatz von Instrumenten zur Verbesserung der lokalen Infrastruktur und der Lebenssicherheit, durch eine öffentliche Intervention mittels Städtebau und Planung.

Feld 3: Öffentlichen Intervention in Verknüpfung mit Marktmechanismen

Guo Xiangnin (2006) analysiert die Motive, die Durchführung sowie die Probleme des traditionellen Planungsverfahrens, das als öffentliches Mono-Interventionsinstrument in der Stadterneuerung fungiert. Auf dieser Basis stellt er ein neues Planungssystem als ausbalanciertes Instrument zwischen Staat, Markt und Gesellschaft vor, wodurch Planung sowohl effizienter durchsetzbar als auch soziale Gerechtigkeit eher zu sichern ist.

Robert Pickard (2001) untersucht das Management historischer Stadtzentren in europäischen Ländern, worunter sich Ansätze auf den Feldern kommunaler Stadtpolitik und Planung, der Stadterneuerung, Tourismus- und Heritage-Management sowie Nachhaltigkeit befinden. Die Strategien im Handlungsfeld der Stadterneuerung, z.B. Verhinderung einer Überentwicklung des Tourismus, Anwendung von PPP-Modellen, Förderung der umfangreichen Beteiligung in der Altstadterhaltung usw., wurden konstruktiv formuliert.

In einer weiteren Veröffentlichung Pickards Policy and Law in Heritage Conservation (2001) wurden konkrete Maßnahmen und Regelungen von die Stadterhaltung vorgestellt, mit einer Bündelung der Ressourcen verschiedener Fachverwaltungen sowie der Anwendung von Instrumenten aus der Finanzwirtschaft, der Ausbildung von Spezialisten für die Erhaltung und deren öffentlich finanziertem Einsatz.

Feld 4: Praxisbezogene integrierte Strategien zur Stadterneuerung

Anthony M. Tung (2001) hat weltweit 18 herausragende historische Städte und Stätten und die Anstrengungen zu ihrer Erhaltung und Erneuerung untersucht und die

¹⁷Danwei-Personen:单位人

verschiedenen Konservierungsstrategien miteinander verglichen.

ZHANG Song (2001) hat erstmals ein Konzept der integrierten Stadterhaltung in China vorgestellt. Statt der Fokussierung der Stadterhaltung auf Baudenkmale, Denkmalensembles oder eingetragene historische Gebiete sollen die "normalen" historischen Gebiete der Innenstädte, in denen sich auch kein einziges Baudenkmal befindet, erhalten werden, da sie den Charakter der Gesamtstadt prägen und auch Umgebung für wertvolle Baudenkmale sind.

Peter Herrle, ZHU Longbin, Sonja Nebel (2007) haben beispielhaft für die Yangzhou Altstadt umfangreiche praxisbezogene Strategien entwickelt, um auf Basis der Bedürfnisse der lokalen Bewohner und Ansprüche des Denkmalschutzes eine langfristige Vision sowie angepasste Handlungsstrategien, Gebietsstrategien sowie einen stufenweisen Aktionsplan, eine nachhaltige und zugleich erlebbare Stadterneuerung realisieren zu können. Die Forschungsergebnisse gelten in China als innovativ, besonders im Hinblick auf Stadtmanagement, Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner, Bewohner als Investoren und kooperierender Partner der Erneuerung, Unterstützung der lokalen Ökonomie und Verbesserung der Partnerschaft zwischen öffentlichem und privatem Sektor.

Zusammenfassung des Forschungsstandes

Die Forschungen über Stadterneuerung im Inland thematisieren vorzugsweise die Planungsinstrumente für die Altstadt, nämlich wie durch Planung/Plan oder einen städtebaulichen Entwurf die bauräumliche Pflege oder Weiternutzung der Baudenkmale oder historischer Gebiete realisiert werden kann. Zugleich formulieren sie die Kritik an der Praxis der flächenhaften Erneuerung und stellen neue Modelle der Erneuerung wie eine organische oder schrittweise Erneuerung vor. Bezogen auf den Raum werden vor allem die Historische Altstädte, eingetragene historische Gebiete sowie Baudenkmale als Forschungsobjekt behandelt. Die zahlreichen „normalen“ historischen Gebiete, die keinen gesetzlich verankerten Denkmalschutzstatus aufweisen, werden in der Forschung, besonders in empirischen Studien vernachlässigt.

Die sozialen, ökonomischen sowie ökologischen Aspekte der Stadterneuerung sowie deren Auswirkungen für die betroffenen Bewohner und die informelle Ökonomie werden in chinesischen Untersuchungen nicht berücksichtigt. Im Übrigen wird im Vergleich zur Präsentation der Erneuerungsergebnisse der Erneuerungsprozess, nämlich wer, was, wie, wann in der Erneuerung durchgeführt hat, in den Studien selten erwähnt.

1.2.3. Abgrenzung der Arbeit

Auf Basis der betrachteten Studien wird die Begrenzung der eigenen Forschung wie folgt definiert:

Räumliche Begrenzung

Die historischen Wohngebiete der Innenstädte im Yangtze-Delta als Untersuchungsregion

und ausgewählte Fallbeispiele, in denen die wirtschaftliche Entwicklung im China am weitesten fortgeschritten ist und der Urbanisierungs- und Erneuerungsprozess am frühesten eingesetzt hat. Die Probleme und Erfahrungen im Bereich der Erneuerung in Yangtze-Delta sind vielfältig und für die andere Region Chinas vorbildhaft.

Als Vergleich wird Berlin als Laboratorium verschiedener Erneuerungsansätze, aber für Deutschland auch repräsentatives Beispiel der Erneuerungspraxis herangezogen. Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen, der politische, wirtschaftliche gesellschaftliche Strukturwandel wird parallel mit den Ansätzen der Erneuerung untersucht.

Zeitliche Begrenzung

Die Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung ist ein synthetisiertes Ergebnis der Stadtpolitikwandel und gesellschaftlicher Entwicklungen. Um die Problem und Tendenzen der Stadterneuerung zu verstehen, wurde der Forschungszeitraum von 1949 nach Gründung des Neuen China mit der dramatischen Wende durch Öffnung und Reform im Jahr 1978 bis heute gewählt. Davon wird die Etappe der letzten 30 Jahre besonders intensiv betrachtet, um die wichtigsten Elemente des Wandels und der Folgen auf die Erneuerungspolitik zu erfassen.

Inhaltliche Begrenzung

Die Arbeit konzentriert sich auf die Untersuchung der Folgen des historischen politischen und gesellschaftlichen Wandels auf die Ansätze zur Wohngebietserneuerung der Innenstädte. Daraus werden die Erfahrungen mit den Folgen des Wandels und der Erneuerungsmaßnahmen festgehalten und ausgewertet für die Formulierung zukünftiger Ziele und Handlungsfeldstrategien der Stadterneuerung.

Forschungsmethodik

Analytische Methode: Durch Analyse des gesellschaftlichen und Politikwandel auf Stadtentwicklung bzw. Stadterneuerung wird die Stadterneuerung als wichtiges Politikfeld mit ihren Mechanismen und Einflüssen erkannt und untersucht. Die Forschungsgang verläuft sukzessive mit Fragestellung, Analyse und Lösung.

Komparative Methode: Durch praxisbezogene Untersuchung der Erneuerungsansätze in Yangtze-Delta und in Berlin werden Unterschiede und Ähnlichkeiten der Strategien der Stadterneuerung herausgearbeitet, und Vorschläge für beide Seiten bzw. für China im Besonderen formuliert.

Teilnehmende Beobachtung und Mitwirkung

Die wichtigsten empirischen Erfahrungen mit dem Thema Stadterneuerung kommen aus der Alltagstätigkeit als Architektin in Shanghai (1991-2001) und Projektkonsultantin bei der GTZ in Yangzhou (2006) und Baise (2009). Bei den beiden letzt genannten Projekten geht es unmittelbar um die Aufwertung der Altstadt (Yangzhou) und um nachhaltige Stadtentwicklung (Baise). Als besonderes methodisches Problem ist die Nähe der

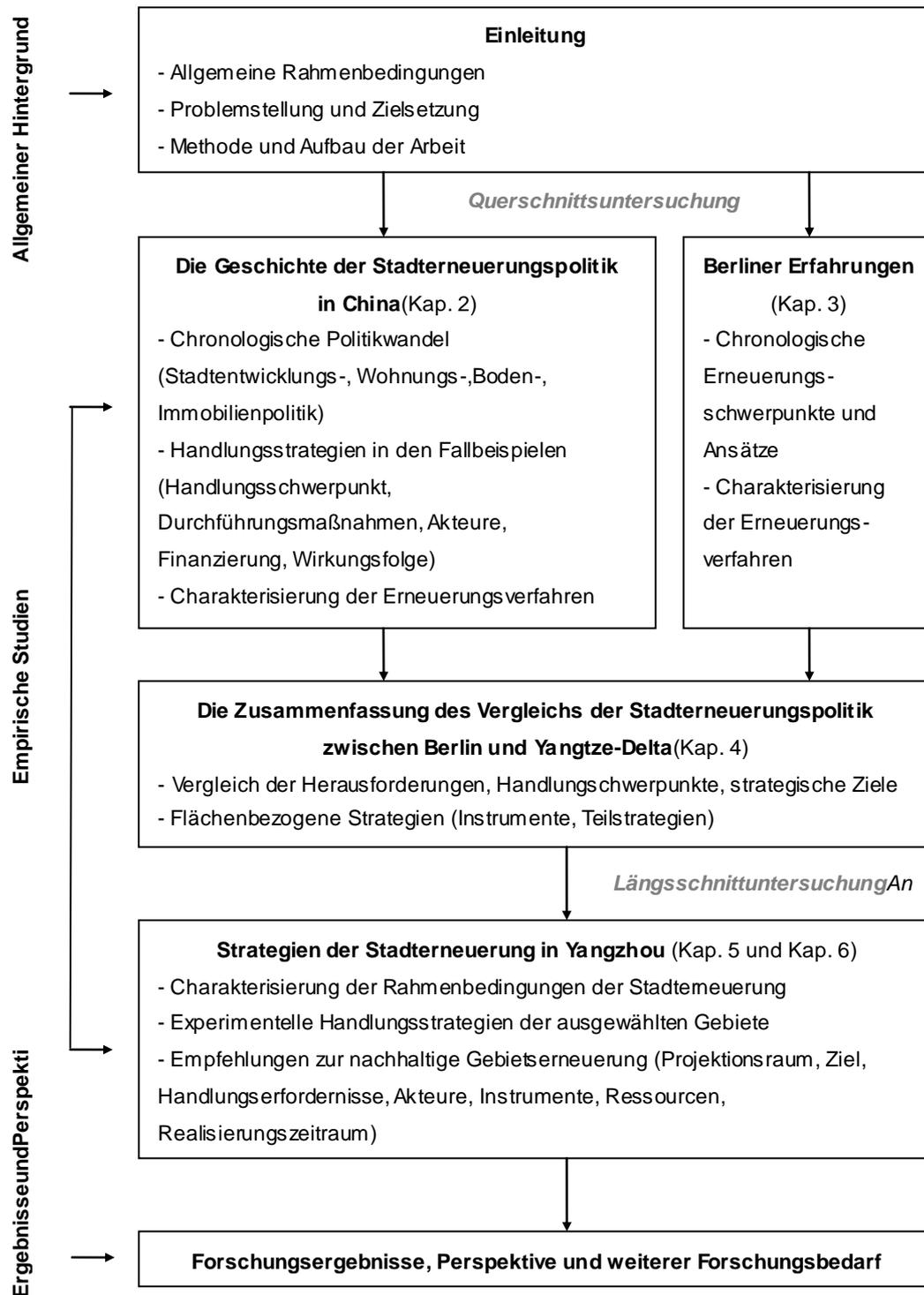
Verfasserin zum Untersuchungsfeld zu werten. Die persönliche Beobachtung und Mitwirkung wird in systematischer Weise fortgeführt.

1.3. Aufbau der Arbeit

Um möglichst schnell auf einzelne Informationen zugreifen zu können, ist die Arbeit in 6 verschiedene Kapitel gegliedert:

- Kapitel 1 stellt die Einleitung dar, die den Forschungshintergrund, die Zielsetzung, Fragestellung und Methode, den Aufbau der Arbeit sowie Grundlagen zu den ausgewählten Regionen in China enthält.
- Ein chronologischer Ablauf der Geschichte und der Stadterneuerungspolitik Chinas folgt als Übersicht in Kapitel 2, in dem unterteilt in vier zeitliche Etappen die Wohnungs-, Boden- und Stadterneuerungspolitik, angereichert mit typischen Fallbeispielen für jede Zeitstufe interpretiert werden.
- In Kapitel 3 und 4 nimmt die Verfasserin die Berliner Erfahrungen in den Blick, worin sie die wesentlichen Handlungsstrategien der Stadterneuerung unter städtebaulichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten in Berlin herausgearbeitet, um anschließend zusammenfassend die Erneuerungserfahrungen im Yangtze-Delta mit denen Berlins zu vergleichen.
- Detaildarstellungen der Ansätze für eine Gebietserneuerung in Yangzhou enthält das Kapitel 5, in dem auch experimentelle Ansätze der Gebäudesanierung, der Bewohnerbeteiligung sowie organisationalen Reformen neue Strategien der Gebietssanierung betrachtet werden.
- Abschließend erfolgt die Formulierung von Handlungsempfehlungen für Zielsetzung und Handlungsstrategien für die im Fokus der Betrachtung stehende Altstadt Yangzhou sowie eine Darstellung der Forschungsergebnisse, der Perspektive und des weiteren Forschungsbedarfs.

Abbildung 11: Der Aufbau der Arbeit im Schaubild

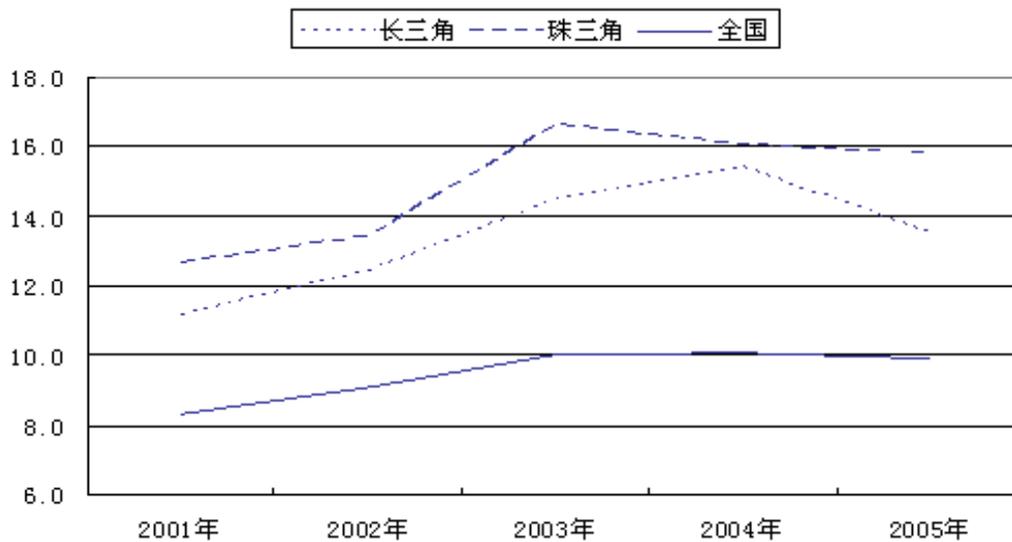


1.4. Allgemeine Rahmenbedingungen des Yangtze-Deltas

1.4.1. Lage und Allgemeiner Hintergrund der Stadtentwicklung

Das Yangtze-Delta¹⁸ (Changjiang sanjiaozhou) liegt im Ostteil Chinas an der Mündung des Yangtze-Flusses. In der Region liegen insgesamt 16 Städte, darunter die regierungsunmittelbare Stadt¹⁹ (zhixiashi) Shanghai und noch drei weitere Wirtschaftszentren. Als eine der drei größten Metropoleregionen Chinas erfuhr auch das Yangtze-Delta ein boomendes ökonomisches Wachstum in den letzten 30 Jahren. Nach amtlicher Statistik im Jahr 2008 verzeichnet die Deltaregion, die nur 2 % der Landfläche einnimmt und 10 % der Gesamtbevölkerung Chinas beherbergt, jedoch 26 % am BIP und 37 % des Außenhandels und zieht 52 % der Investitionen des gesamten Landes an sich. Im wirtschaftlichen Standard und in der dynamischen Entwicklung liegt die Deltaregion ebenfalls an der Spitze. 2007 erreichte sie eine BIP-Wachstumsrate von 15,6 %, damit 6,1% über dem Durchschnitt Chinas.(Abb.12)

Abbildung 12: BIP Wachstum im Yangtze-Delta und Perfluss-Delta im Vergleich zu China (gesamt) (Jahr 2001-2005)



Quelle: http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20061025_402360163.htm

¹⁸Das Yangtze-Delta:长江三角洲

¹⁹regierungsunmittelbare Stadt: 直辖市

Tabelle 5: Entwicklungsstand der Städte in Yangtze-Delta (Stand 2002)

Städte in Yangtze-Delta	Fläche (qkm)	Bevölkerung (10 Tsd.)	BIP (10 Tsd RMB)	Sachinvestitionen (10 Tsd. RMB)	Immobilienwerb (10 Tsd. RMB)
Shanghai	6341	1327.14	49508400	19947306	6307331
Nanjing	6598	553.04	11503034	3914247	1110034
Hangzhou	16596	629.14	15680138	4617873	1409132
Ningbo	9365	543.35	13126854	3205235	870843
Suzhou	8488	580.53	17602795	3245827	686178
Wuxi	4650	435.90	13601059	2254072	493114
Changzhou	4375	341.52	6729008	1238666	321709
Zhenjiang	3843	266.58	5026584	888968	149463
Yangzhou	6638	451.59	5054619	1067933	179846
Taizhou	5790	503.10	4499734	935799	171373
Nantong	8001	782.46	8092955	1340785	331316
Shaoxing	8256	433.27	8225419	1451219	486096
Huzhou	5817	256.49	3850025	943135	234029
Jiaxing	3915	331.93	6042610	1921678	398337
Zhoushan	1440	98.10	1266912	379375	152139
Insgesamt Yangtze-Deltas	100113	7534.14	16981046	47352119	13300940

Quelle: Bericht der Stadtentwicklung 2002-2003

Der neu aufgestellte Gesamtplan für die regionale Entwicklung des Yangtze-Deltas 2010 sieht die Region in der Zukunft als das ökonomische Zentrum und als Wachstumsmotor für ganz China. Zusammen mit Shanghai als internationalem Wirtschafts-, Finanz-, Handels- und Schiffahrtzentrum wird das Yangtze-Delta die wichtigste Region in der Asien-Pazifik-Zone sowie führend in der der Spitzentechnologie sein.

Tabelle 6: Tabelle: Leitziel der Stadtentwicklung im Yangtze-Delta, Perfluss-Delta²⁰ (Zhujiang sanjiaozhou) und Bohai Economic Rim²¹(huan Bohaiwan jingji qu)(in Jahr 2005,2010,2015,2020)

	Jahr	Yangtze-Delta	Perflussdelta	Bohai Economic Rim
BIP (100Mio.RMB)	2005	32000	18000	12000
	2010	50000	30000	22000
	2015	90000	60000	45000
	2020	130000	80000	60000
BIP quoto in China (in %)	2005	20	12	8
	2010	25	15	11
	2015	28	17	13
	2020	30	20	15
BIP je Einwohner (in	2005	4000	4000	3500
	2010	6200	7000	6000

²⁰ Perfluss-Delta: 珠江三角洲

²¹ Bohai Economic Rim: 环渤海经济区

US\$)	2015	12000	13000	10000
	2020	15000	16000	13500
Gesellschaftlicher Fortschritt (Gesellschaftlicher Index)	2005	0.860	0.850	0.850
	2010	0.880	0.870	0.870
	2015	0.910	0.900	0.890
	2020	0.930	0.920	0.910
Wachstumsrate des gesellschaftlichen Index (in %)	2005	4.0	4.5	4.5
	2010	3.5	4.0	4.0
	2015	3.0	3.0	2.5
	2020	2.0	2.0	2.0
Öko- Index (ökologischer Fußabdruck)	2005	Schnell Wachstum	Schnell Wachstum	Schnell Wachstum
	2010	Langsam Wachstum	Langsam Wachstum	Langsam Wachstum
	2015	Null-Wachstum	Null-Wachstum	Null-Wachstum
	2020	Minus Wachstum	Minus Wachstum	Minus Wachstum
Energieverbrauch Effizienz (Vergleich mit dem Durchschnitt der G7-Staaten im x-fachen)	2005	4.4	4.5	4.8
	2010	3.0	3.5	3.6
	2015	2.0	2.3	2.6
	2020	0.5	0.8	1.0
Arbeitsproduktivität (Vergleich zu einem mittleren Industriestaat in %)	2005		25	18
	2010		50	40
	2015		70	60
	2020		90	80

Quelle: Bericht der Stadtentwicklung in China 2002-2003

Mit der rasanten Stadtentwicklung im Yangtze-Delta stieg auch die Anzahl der Wanderarbeiter, die vorwiegend vom Land, teils aber auch aus unterentwickelten Städten in der Region stammen. Im Jahr 2000 sind 51,6 Prozent aller Wanderarbeiter in das Küstengebiet gezogen. Die Rate der Zuwanderer an der gesamten Bevölkerung im Gebiet beträgt 16,8 Prozent. (LU Yongxiang 2007: 382)

Tabelle 7: Zuwanderer in Yangtze-Delta im Jahr (Stand 2000)

Stadt oder Region	Zuwandererzahl (in Tsd.)	Zuwandererquote in Vergleich der gesamten Zuwandererzahl Chinas	Bevölkerung im Gebiet (in Tsd.)	Zuwandererquote im Vergleich mit der gesamten Bevölkerung des Gebiets (in %)
Shanghai	5385	3.7	16408	32.8
Jiangsu Provinz	9100	6.3	73044	12.5
Zhejiang Provinz	8599	6.0	45931	18.7

1.4.2. Herausforderungen für die Stadterneuerung

Während des wirtschaftlichen Booms vollzieht sich die Urbanisierung und Stadtentwicklung der Region schon dem Augenschein nach rasanter als an andere Stelle in China. Dadurch dass die in den späten 1980er Jahren formulierte Strategie der wirtschaftlichen Öffnung zuerst in den Küstengebieten wirksam wurde, die zudem mit ihrer günstigen geografischen Lage ebenfalls auf die einsetzende Globalisierung traf, die über eine gute wirtschaftliche Basis mit einer ausreichend großen Zahl an gut ausgebildeten Arbeitskräften, auch über Ressourcen in Wissenschaft und Forschung verfügt, insgesamt eine günstige Kostenstruktur für Industrieproduktion und Dienstleistung bietet, zog das Yangtze-Delta sowohl einen Großteil der Investitionen als auch Zuwanderer aus anderen Regionen des Landes und aus dem Ausland in großer Zahl an. Dieser Bevölkerungszuwachs und der wirtschaftliche Strukturwandel sind die wichtigsten Impulse der Stadterneuerung in dieser Region.

Die Herausforderungen der Stadterneuerung im Yangtze-Delta zeigen sich wie folgt:

- In der Wohnungsnachfrage und der Nachfrage nach Beschäftigung wegen der rasanten Urbanisierung mit den enormen Zuwandererzahlen.
- Der Strukturwandel von Industrie in Richtung Dienstleistung fördert den Raumbedarf für rentable Dienstleistungen und neue Wissensindustrien in den Innenstädten.
- Der Wechsel in der Wohnungspolitik von einem sozialistischen Wohnungsbausystem zur Privatisierung des Wohnungsmarkts treibt den Investitionsboom im Marktwohnungsbau an. Die Schere zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage, die sich wegen der über lange Zeit vernachlässigten Investitionen in die Gebäude, für die angestammten Bewohner und die in den letzten Jahre erheblich wachsende Zahl an Zuwanderern in die Städte weiter öffnet, verursacht entsprechende Bodenpreissteigerungen und fördert die Spekulation im Wohnungsmarkt.
- Das Anwachsen der Zahl privater Autos und die steigenden Bedürfnisse zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrswesens fordern Raum für den Verkehrs-

wegebau, besonders den Straßenbau.

- Im Defizit der technischen und sozialen Infrastruktur.
- In benachteiligten Altwohnquartiere mit verfallender Bausubstanz und Überbelegung bei fehlendem Interesse der Investoren an Instandhaltung und Sanierung.
- Im Fehlen eines ausreichenden öffentlichen Raums und Grünflächen in der Innenstadt,
- Städtische Slums entstehen in den verfallenden Quartieren und soziale Segregation nimmt zu.
- Historischen Baudenkmalen fehlt es an notwendiger Pflege und Sanierung.
- Der institutionelle Wandel von Öffentlichem zu mehr Privatem erfordert eine neue Nachbarschaftsbildung und eine Funktionsübertragung von zentralstaatlicher Organisation zur Gemeinwesenorganisation.
- Integrationsproblem der Zuwanderer/Wanderarbeiter vom Lande, die wegen der Politik des eingetragenen ständigen Wohnsitzes nicht am städtischen Wohlfahrtssystem teilhaben können und zu sozialen Außenseitern werden. Der Konflikt zwischen Stadtbürger und Zuwanderer verursacht Unzufriedenheit bis hin zur Kriminalität.
- Die Expansion der städtischen Wirtschaft und die Urbanisierung verursachen eine Überlastung der Ökologie und Umwelt; es drohen eine Knappheit der Ressourcen und Probleme bei der Energieversorgung.

1.4.3. Charakterisierung der ausgewählten Fallbeispiele im Yangtze-Delta

Den oben gezeigten besonderen Rahmenbedingungen im Yangtze-Delta, vor allem der rasanten Urbanisierung, dem wirtschaftlichem Boom und dem Strukturwandel entspricht ein breites Spektrum an Erneuerungsverfahren, die auf die dramatischen Veränderung der Innenstädte in ökonomischer, sozialer, kultureller und ökologischer Hinsicht reagieren. Seit den 2000er Jahren kann man im Yangtze-Delta verstärkt Tendenzen beobachten, Projekte und Investitionen aus Programmen zur räumlichen Stadterneuerung mit Zielen anderer Politikbereiche zu verbinden, die die Integration von kulturellen Zielsetzungen, Ressourcenbündelung und Bürgerbeteiligung der Erneuerung umfassen.

Um die Motivation, Durchführung und Wirkung des Stadterneuerungspraxis zu erfassen, wurden für die Arbeit verschiedenartige Ansätze ausgewählt und untersucht, die nach folgenden Handlungsfelder kategorisiert werden können.

- Flächenhafte Sanierung zur Gebietsaufwertung, Beispiel: das Dongjiadu Quartier in Shanghai
- Aktivierung der historische Wohngebiete durch Sanierung und Funktionswandel, Beispiel: Shanghai Xin-Tiandi
- Neue Wissensindustrien als Antrieb für die Gebietsemeuerung, Beispiel: Tianzifang in Shanghai
- Ressourcenbündelung für Städtebauliches Denkmalschutz, Beispiel Pingjiang historisches Gebiet in Suzhou und Cangqiao-Strasse in Shaoxing
- Öffentlich Zuschuss als Antrieb zur privaten Gebäudesanierung, Beispiel Wenhuali Yangzhou
- Wertschöpfung im öffentlichen Raum durch Bürgerbeteiligung, Beispiel Wenhuali Yangzhou
- Qualifizierung und Ausbildung zur Beschäftigung, Altstadt Yangzhou
- Ökobau für soziale Infrastruktur als Bildungsstätte, Shuangdong historisches Gebiet Yangzhou

Abbildung 13:16 Städte der Yangtze-Delta und 4 Standorte der Fallbeispiele im Yangtze-Delta
Wirtschaftliche Daten zu Entwicklung im Yangtze-Delta

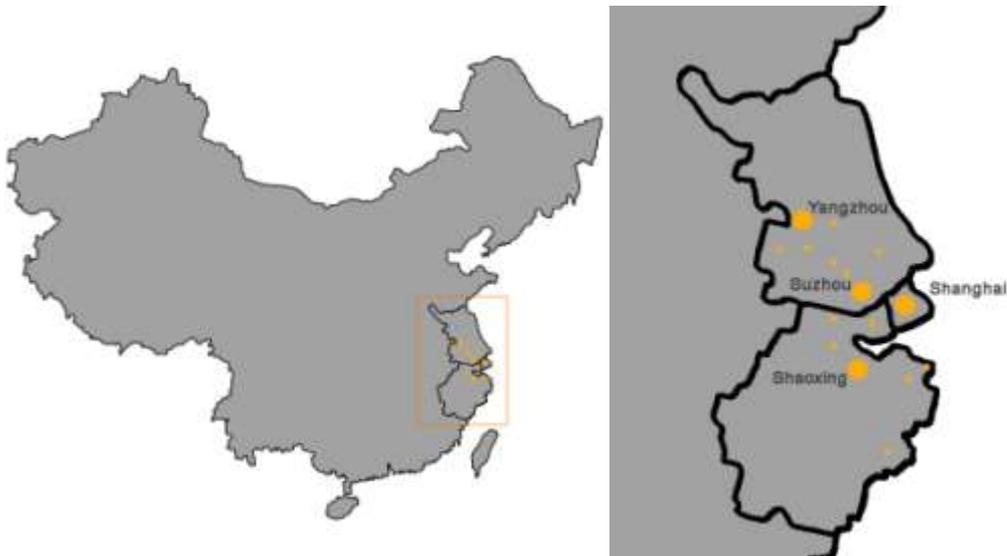


Tabelle 8: Anlageinvestition in Yangtze-Delta im Vergleich zu Gesamt-China (Jahr 2001-2005, in 100Mio.RMB)

Area	2001	2004	2005	Wachstumsquote in 2005(in %)
China	37213	70477	88604	25.7
Yangtze-Delta	6449	13633	16172	18.6
Yangtze-Delta verglichen mit China (in %)	17.3	19.3	18.3	

Quelle: http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20061025_402360163.htm

Tabelle 9: Finanzeinkommen im Yangtze-Delta im Vergleich mit China (Jahr 2001-2005, in 100Mio.RMB)

Area	2001	2002	2003	2004	2005
Yangtze-Delta	1322	1553	1960	2413	3174
China	16386	18904	21715	26396	31628
Yangtze-Delta verglichen mit China(in %)	8.1	8.2	9.0	9.1	10.0

Quelle: http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20061025_402360163.htm

Tabelle 10: Industriestruktur im Yangtze-Delta im Vergleich zu China (Jahr 2001-2005, in %)

Jahr	Grundstoffindustrie			Produzierende Industrie			Dienstleistung		
	2001	2004	2005	2001	2004	2005	2001	2004	2005
Yangtze-Delta	6.6	4.6	4.1	51.7	55.8	55.0	41.7	39.6	40.9
China	14.1	13.1	12.5	45.2	46.2	47.3	40.7	40.7	40.2

Tabelle 11: Verfügbares Einkommen der städtischen Bewohner in Yangtze-Delta im Vergleich mit China (Jahr 2001-2005, in RMB je Einwohner) 2001 — 2005

Area	2001	2002	2003	2004	2005
Yangtze-Delta	10132	10762	12087	13795	15607
China	6860	7703	8472	9422	10493

Quelle: http://www.stats.gov.cn/tjfx/fxbg/t20061025_402360163.htm

Tabelle 12: Prognose der Urbanisierung nach Regionen in China (in %)

Region	Tempo 1995-2000	Niveau 2000	Tempo 2000-2010	Niveau 2010
Küstengebiet	2.33	45.7	1.2	57.7
Zentrales Gebiet	1.40	29.3	1.0	39.3
Westgebiet	0.87	28.8	0.8	36.8
Nord-Ostgebiet	0.67	52.4	0.6	58.4

Quelle: LU Yongxiang 2007: 377 (Ableitung aus: Nationale Bevölkerungsabteilung 2002)

2. Geschichte der Stadterneuerungspolitik in China

Dieses Kapitel befasst sich mit der Geschichte der Stadterneuerungspolitik hinsichtlich der Veränderungen in der Wohnungs- bzw. Bodenpolitik sowie der sich daraus ergebenden Resultate der Stadterneuerung in China. Bezogen auf ihre zeitlichen Abläufe lassen sich die Stadtentwicklung und die Stadtpolitik in folgende vier Phasen untergliedern:

2.1. Stadtentwicklung und Wohnungspolitik zwischen 1949 und 1978

2.1.1. Stadtentwicklung im Zuge der Industrialisierungspolitik

Erster Fünfjahresplan²²(diyi ge wunian guihua) und Urbanisierung

Nach Gründung der V. R. China im Jahr 1949 dominierte zunächst die Umstellungs- und Aufbauphase der sozialistischen Stadt zwischen 1949 und 1952, was mit umfassenden Enteignungsmaßnahmen einherging. (vgl. dazu 3.1.2) 1953 startete China den ersten staatlichen Fünfjahresplan (1953-1957) mit dem Ziel einer intensiven Industrialisierung und der Folge einer fortschreitenden Urbanisierung. Im Ergebnis stieg der Urbanisierungsgrad in den sieben Jahren zwischen 1950 und 1957 von 11,2 % auf 15,4 %.(Lu Yongxiang, 2007, S. 72).

Gemäß den Vorgaben des ersten Fünfjahresplans sollte die Stadtentwicklung planmäßig und umfangreich anlaufen. Sie sollte sich nach den Richtlinien vollziehen: Bevorzugung der Entwicklung der Städte und Fortbewegen mit stetigem Schritt. Wichtigen Industriestädten, in denen große Industrieprojekte gefördert wurden, wurde auch Vorrang bei der Stadtentwicklung eingeräumt. Mit der Ausnahme der Sonderstellung Beijings als Hauptstadt Chinas wurden die Städte des Landes in vier Kategorien hierarchisch geordnet und mit entsprechenden Entwicklungsplänen bedacht:

- Neue Industriestädte mit Schwerpunkt in den Produktionsbereichen und Wirtschaftszweigen Energie, Rohstoffe und Maschinenbau usw. (wie z. B. in Taiyuan, Baotou, Lanzhou, Xi'an, Wuhan, Datong, Chengdu, Luoyang).
- Städte mit einer planmäßigen Erweiterung durch die Anlage neuer Stadtteile um angesiedelte Industrieanlagen und einer Verdichtung der Altstadtgebiete. Dies betraf ca. 20 Städte in China.
- Städte, die nur teilweise ausgebaut werden sollten, mit geringerem Förderungsaufwand, vorwiegend für den Bereich der Stadtreparatur und der Rekonstruktion der Altstädte.

²²Erster Fünfjahresplan: 第一个五年规划

- Die durchschnittliche Mittel- und Kleinstadt, in der keine relevanten Industrieprojekte initiiert wurden. Diese Vielzahl an Städten behielt, mit wenigen Ausnahmen, ihre alte Stadtstruktur. Für diese Städte galten die Richtlinien der Instandsetzung bzw. Unterhaltung der bestehenden Infrastruktur. (Vgl. Cao Hongtao, Chu Chuanheng 1990).

Der „Große Sprung nach vorn“²³ (da yuejin) und anormale Urbanisierung

1958 wurde das Hukou-System²⁴ (hujì zhìdù), auch Hujì genannt, als offizielles Melderegister bzw. Wohnsitzkontrolle der Einwohner in China eingeführt. In diesem System wurden die Einwohner der V. R. China nach ihrem Aufenthaltsort in zwei Kategorien eingeteilt, d.h. in ländliche und städtische Bewohner. Im Hukou-Buch (Familienregister) wurden alle relevanten personalen bzw. familiären Angaben wie Geburtsdatum, Geburtsort, Zivilstand, Schulbildung für alle Familienmitglieder zusammenfassend verzeichnet. Nach dem Hukou-System fällt ein neu geborenes Kind automatisch in die selbe Kategorien wie sein Vater, d.h. zum Beispiel, es erhält den Status als Stadtbewohner in einer Stadt, in der sein Vater bereits als städtischer Bürger registriert ist. Eine Änderung im Status, ein Wechsel vom ländlichen zum städtischen Einwohner oder von einer Stadt zu einer anderen Stadt ist ohne Genehmigung nicht möglich. Beim Hukou-System geht es somit für die Einwohner um mehr als um bloße Registrierung oder um ein Meldesystem, es geht unmittelbar um die Ausgangsbedingungen und Chancen für eine Ausbildung und um Arbeitsmöglichkeiten. Es geht um soziale Sicherheit, z.B. um Krankenversicherung, um medizinische Hilfe, die nur im eingetragenen Ort (Stadt oder Dorf) in Anspruch genommen werden kann.

Im Folgenden soll diese Ungleichheit, die dieses System für die Einwohner Chinas bedeutet, näher analysiert werden, denn dieses Hukou-System übt bis heute tief greifende Einflüsse auf die räumliche Segregation, auf die Unterschiede zwischen Stadt und Land bzw. auf Urbanisierungsprozess aus und wird die auch in der Zukunft weiter ausüben.

Das große Ereignis des Jahres 1958 war der Beginn die Kampagne „Der Große Sprung nach vorn“, die unter der Parole "Stahlbau als Schlüssel"²⁵ (yì gāng wéi gāng) eine rasche Industrialisierung des ganzen Land auslöste. In dieser Zeit wurden neben industriellen Großprojekten zahlreiche kleine und kleinste „Strassenfabriken“²⁶ (jiēdào gōngchǎng) in städtische Wohngebiete hinein gebaut, um das industrielle Wachstum zu beschleunigen.

Vor dem Hintergrund des Großen Sprungs nach vorn hat das ehemalige Bauministerium für die Stadtentwicklungspolitik das Leitbild "Großer Sprung nach vorn auch in der Stadtentwicklung" entwickelt. Die städtischen Planungen wurden entsprechend revidiert und es erfolgte ein massiver Stadtausbau (Vgl. Lu Yongxiang, 2007, 73).

²³Große Sprung nach vorn: 大跃进

²⁴Da Hukou-System: 户籍制度

²⁵Stahlbau als Schlüssel: 以钢为纲

²⁶Strassenfabriken: 街道工厂

Wegen dieser forcierten Industrialisierung mit Schwerpunkt in der Stahlproduktion wanderten viele Arbeitskräfte aus dem Land in die Städte ab. Statistisch stieg die städtische Einwohnerzahl rasant von 99,49 Mio. im Jahre 1958 auf 130,73 Mio. im Jahre 1960. Der Urbanisierungsgrad stieg im gleichen Zeitraum von 15,4% auf 19,7% (Vgl. Lu Yongxiang, 2007: 73.)

Anfang 1961 wurde die Abkehr von der Politik des „Großen Sprungs nach vorn“ beschlossen. Mit dem Politikwechsel in der Wirtschaft ging auch ein Wandel in der Stadtentwicklungspolitik einher. Die vom Land zugewanderten Arbeitskräfte wurden auf das Land zurückgeschickt und ein Teil der inzwischen zu Städten deklarierten Gemeinden wurde wieder in den Status ländlicher Orte zurückversetzt. Diese Umstellungsphase dauerte 3 Jahre bis zum Jahr 1965, als die Anzahl der Städte von 208 (1962) wieder auf 168 sank. (Vgl. Lu Yongxiang, 2007: 73) .

Stagnation wegen der Kulturrevolution und der Verfall des Städtebaus

Während der zehnjährigen Kulturrevolution entwickelte sich die Wirtschaft langsamer als in der vorangegangenen Periode: Das BIP stieg lediglich von 254 RMB auf 339 RMB pro Kopf, das entspricht einer Wachstumsrate von 3,0% pro Jahr, lag also niedriger als in der Phase des ersten Fünfjahresplans (Vgl. Lu Yongxiang, 2007: 73) .

In diesem Zeitraum wurden auch die Investitionen in den Städtebau wesentlich zurückgefahren und die Umsetzung bereits genehmigter Stadtplanungen wurde gestoppt. Im Gegenzug nahmen inoffizielle Baumassnahmen wie Abrisse bzw. Anbauten enorm zu. Das zehnjährige Chaos in der Stadtentwicklung führte zu großen Lücken in der Infrastruktur und hatte eine riesige Wohnungsnot zur Folge.

Im Vergleich zu den baulichen Rückschlägen während der Kulturrevolution wiegt die Zerstörung der traditionellen Kultur weitaus stärker und hinterließ tief greifende Spuren bis in die heutige Zeit. Insbesondere in der Kampagne "Gegen die vier Alten Dinge"²⁷(po siju)“ (Alte Ideologie, Alte Kultur, Alte Sitte, Alte Gewohnheit) wurden zahlreiche Gebäude, Baudenkmale, Tempel, Sakralbauten, auch traditionelle Gärten usw. ganz oder teilweise zerstört und dem Verfall preisgegeben. Die Privatwohnungen von Mitgliedern der ehemaligen bürgerlichen Klassen wurden von der „Arbeiterklasse“ im Name des Klassenkampfes²⁸ (jieji douzheng) gegen die Bourgeoisie besetzt, was später Komplikationen bei der Klärung des Eigentumsverhältnisse dieser Wohnungen mit sich gebracht hat.

2.1.2. Enteignung privater Wohnungen und Einführung des sozialistischen Wohnungsbausystems

Ab Mitte 19 Jahrhundert hatte sich in den Küstengebieten Chinas wie z. B. Shanghai, Guangzhou, basierend auf dem Privateigentum an Grund- und Boden rasch ein

²⁷Gegen die vier Alten Dinge: 破四旧

²⁸Klassenkampf: 阶级斗争

Grundstücksmarkt und privater Wohnungsbau entwickelt. Nach Gründung der V. R. China im Jahr 1949 wurden sofort umfassende Enteignungsmaßnahmen durchgeführt, was den Grundstock des sozialistischen Volkseigentums bildete und die Umstrukturierung der Städte ermöglichte.

Im Gründungsjahr der V. R. China waren noch 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes in privater Hand. Um das Wohnungseigentumssystem der propagierten sozialistischen Stadt anzupassen, wurde die Enteignung durch die neu gegründete staatliche Wohnungsverwaltung in zwei Schritten durchgeführt. (Vgl. Jinjian 2004 11-25):

Erstens: Konfiszierung der Immobilien von Mitgliedern der Nationalen Partei, alter Beamte und ausländischer Kapitalisten, Enteignung der Immobilien nationaler Kapitalisten gegen Entschädigung und Bildung von öffentlichen Wohnungsgesellschaften, wie z.B. in Shanghai mit einer gesamten Wohnfläche von 11 Mio. m².

Zweitens: Durch die sogenannte sozialistische Umgestaltung²⁹(shehuizhuyi gaizao) der privaten Mietwohnungen zu öffentlichen Wohnungen im Jahr 1956. Dies geschah entweder durch Umwidmung des Mietverhältnisses: Die staatliche Wohnungsverwaltung spielte die Rolle einer Hausverwaltung und Hausvermietung, verfügte also über die Wohnungen ohne eine Änderung in der Eigentümerschaft vorzunehmen; oder durch die Übernahme der Mietwohnungen von privaten Eigentümern, wobei es zwei Modelle gab. Einerseits durch die Bildung von öffentlich-privatem Gemeinschaftsvermögen, oder dadurch, dass der ursprüngliche Eigentümer eine feste „Miete“ von der staatlichen Wohnungsverwaltung erhielt, ohne über seine Wohnung weiter verfügen zu können. Durch diese sozialistische Umgestaltung waren ohne Neubau Wohnungen im öffentlichen Wohnungsbausektor entstanden.

In den 1950er Jahren waren wegen der Orientierung des Staatshaushalts auf eine rasche Industrialisierung Investitionen in den Wohnungsbau eher rar. Später in der Periode der Kulturrevolution wurde die Entwicklung der Wohnungsbau noch weiter vernachlässigt. Nach statistischen Angaben lag die gesamte Investitionssumme in den Wohnungsneubau im Zeitraum von 1949 bis 1977 in ganz China bei 0,1 Billion Yuan. Dabei waren 1,67 Mio. Wohnungen mit insgesamt 100 Mio. m² Wohnfläche entstanden.

Durch Wohnungneubau bis 1977 war der öffentliche Bau, insbesondere der Wohnungsbau, überwiegend in Eigentumsbesitz, wie z.B. in Shanghai mit 80 Prozent der gesamten Baufläche, wobei der öffentliche Wohnungsbau 90% der gesamten Wohnfläche besetzte (Cai Yutian: 1998 S.1). Dadurch entstand ein umfangreiches sozialistisches Wohnungsbausystem (Vgl. Jinjian 2004 11-25).

Elemente und Eigenschaften des Sozialistischen Wohnungsbausystems

²⁹sozialistische Umgestaltung: 社会主义改造

- die staatliche Verfügung über Wohnraum
In Anpassung an das sozialistische System des Volkseigentums wurden Wohnungen in den Städten vom Staat, bzw. von staatlichen Einrichtungen, von Staatsbetrieben, der Universität u.ä. vergeben. Die Bewohner hatten nur ein sehr geringes Wohngeld zu bezahlen.
- Wohnungen als Gebrauchsgegenstand und nicht als Ware
Die vergebenen Wohnungen waren nur zum Gebrauch den Bewohnern überlassen, sie durften nicht weiter vermietet oder verkauft werden.
- Niedriger Mietzins
Die Höhe der Miete galt als wichtigster Bestandteil der sozialistischen Wohnpolitik. Die Bewohner zahlten eine monatliche Miete von 0,2 bis 0,3 RMB pro m² und hatten darüber hinaus durch das langfristige Nutzungsrecht eine große Wohnsicherheit.

2.1.3. Bodenpolitik zwischen 1949 und 1978

Das entscheidende Merkmal der Bodenpolitik nach 1949 war das staatliche Bodensystem, das durch Abschaffung des Bodenmarktes bzw. durch die Enteignung des privaten Bodeneigentums durch die staatliche Verwaltung entstanden war. Ob Boden öffentlich, gemeinschaftlich oder privat genutzt wurde, wurde vom Staat festgelegt. In jedem Falle gab es keine private Verfügung über den Boden, was in der Verfassung mit den Worten „Gemeinschaften oder Private dürfen den Boden nicht widerrechtlich besitzen, kaufen, verkaufen oder vermieten“ festgeschrieben wurde. Die Bodenpolitik weist im Zeitraum von 1949 bis 1978 folgende Eigenschaften auf:

- der Boden wurde kostenlos genutzt;
- der Boden wurde unbefristet genutzt;
- das Nutzungsrecht des Bodens war nicht übertragbar.

Wegen dieser Eigenschaften lassen sich Besitzrecht und Nutzungsrecht nicht unterscheiden, ein Bodenwert wird nicht gebildet. Das kann dazu führen, dass Gemeinden oder Private Boden informell oder Grundstücksgrenzen missachtend nutzen.

2.1.4. Ursache - Folge

Das System des Volkseigentums, die forcierte Industrialisierung zwischen 1949 und 1977 hatte schwerwiegende Folgen für die Stadtentwicklung der chinesischen Städte:

a) Die Unausgeglichenheit zwischen Urbanisierung und Industrialisierung war das erste Merkmal der Stadtentwicklung, das sich beobachten lässt. Die privilegierte Entwicklung der Schwerindustrie, die 48 Prozent des gesamten Investitionsvolumens ausmachte, hat weniger Arbeitsplätze geschaffen als andere Wirtschaftszweige (z.B. Leichtindustrie bzw. Dienstleistungen) geschaffen hätten, die im gleichen Zeitraum aber vernachlässigt wurden. Aus diesem Grund musste die Zuwanderung der Arbeitskräfte vom Land in die Städte begrenzt werden. Gegenüber den 1950er Jahren gab es in den Städten am Ende 1960er wegen des starken Anstiegs der Geburtenzahlen mehr als 4 Mio.

jugendliche Arbeitslose, was zu einer gesellschaftlichen Krise hätte führen können. Um den Druck des Arbeitsplatzmangels zu lösen, wurde mit einer Bewegung unter dem Namen "Gehen und Arbeiten der ausgebildeten Jugendlichen auf Berge und Land"³⁰ (zhishi qingnian shangshanxiang, jieshou zaijiaoyu) eine De-Urbanisierung in Gang gesetzt, in der bis 1978 mehr als 20 Mio. Jugendlichen aus den Städte auf das Land geschickt wurden .

b) Wohnungsnot und städtebauliche Missstände in den Innenstädten, die unmittelbar auf die mangelhaften Investition in den Städtebau zurückgehen, und durch einen Mangel an Investitionen in den Infrastrukturausbau und in den Wohnungsneubau wie durch die versäumte Instandsetzung von alter Bausubstanz gekennzeichnet ist. Um den Mietpreis niedrig halten zu können, sind selbst die Kosten für einfachste Reparaturen im Wohnungsbestand nicht zu decken gewesen. Statistisch stand jedem Einwohner (von in die Zählung berücksichtigten 190 Städte) bis zum Jahre 1977 im Durchschnitt eine Wohnfläche von nur 2,8 m² zur Verfügung.

Innerstädtische Altbauquartiere, die nach hygienischen und oft auch nach sozialmoralischen Kriterien als defizitär einzustufen waren, konnten aufgrund des Haushaltsmangels nicht modernisiert werden, was als eine Hauptaufgabe der Regierung angesehen wurde. In diesem Zeitraum wurden einige informelle Wohnviertel, die durch und durch ungesunde Wohnverhältnisse aufwiesen und als Slums ohne notwendige Ausstattungen (kein Wasser- und Abwasseranschluss, Außenküche, Außentoilette, fehlende Bäder etc.) eingestuft werden müssen, als rückständige Schandflecken von der Stadtverwaltung gebranntmarkt, abgerissen und durch neue Arbeiterviertel ersetzt.

Fangua Long als Fallbeispiel, der ehemalige Slum im Zhabei Bezirk, einem der Innenstadtbezirke Shanghais bestand, wurde abgerissen und durch neue Geschosswohnungen ersetzt.

Abbildung 14: Fangualong vor Sanierung (Stand 1950) (links) bzw. Fangualong heute (Nach neuer Dachsanierung) (rechts)



Quelle: Amtliche Webseite von Zhabei Bezirk in Shanghai (www.shzb.gov.cn)

³⁰Gehen und Arbeiten der ausgebildeten Jugendlichen auf Berge und Land: 知识青年上山下乡接受再教育

2.2. Reform und Öffnung. Vom Sozialistischen Wohnungssystem zur Privatisierung des Wohnungsmarkts von 1978 bis 1998

2.2.1. Reform der Wohnungspolitik: Privatisierung der öffentlichen Wohnungen

Mit „Reform- und Öffnungspolitik“ im Jahr 1978 bezeichnet China den Beginn der wirtschaftlichen Reformen im Innern und eine Öffnungspolitik nach Außen, insbesondere nach dem Westen. Gleichzeitig begann damit auch die Reform der Wohnungspolitik, die nach einer zehnjähriger Probezeit im Jahre 1988 mit den Richtlinien³¹ der Privatisierung der öffentlichen Wohnungen festgeschrieben wurde. Der Privatisierungsprozess verlief in drei Phasen, Privatisierung durch Teileigentum³², „Eingeschränktes Eigentum“, Volleigentum. Nach der Privatisierung der öffentlichen Wohnungen wurde 1999 eine Vorschrift über die Vermarktung der öffentlichen Wohnungen erlassen, mit der sich die Wohnungen erstmals auf dem Immobilienmarkt handeln liessen.

Durch die Anreize der o.g. Wohnpolitik hatte sich zwischen 1998 und 2002 ein Wohnungsbauboom vollzogen. Nach amtlicher Statistik wurden 80 Prozent der öffentlichen Wohnungen privatisiert. (Jinjian: 2004: S.17)

2.2.2. Förderung zum Selbstbau der Wohnungen

1983 wurde von dem Bauministerium (Bau- und Umweltschutzministerium) eine "Vorschrift zum Bau von Wohnungen in den Städten und Gemeinde" erlassen, nach der drei Finanzierungs- bzw. Baumodelle eingesetzt werden dürfen: Das Bauen bzw. seine Finanzierung durch Private, durch eine öffentlich-private Kooperation oder durch Wohnungsbaugenossenschaften bzw. durch Kombinationen dieser Systeme. Die auf diese Weise zustande gekommene Wohnfläche zählte 1985 63,07 Mio. m², 1988 93,33 Mio. m², 1999 192,46 Mio. m² und im Jahre 2000 189,29 Mio. m². (Jinjian 2004: S.17)

2.2.3. Eigentumsbildung

Um den Handel mit Eigentumswohnungen zu fördern, wurden ab 1992 Baukredite durch Banken und andere Finanzinstitute an Bewohner zum Kauf der selbst bewohnten

³¹ 1988, "Vorläufiges Konzept der Reform der öffentlichen Wohnungen, Stufe für Stufe, Zeit für Zeit in den Städten und Gemeinden Chinas " 1991 "Beschluss der aktiven und behutsamen Reformdes Wohnungsystems in den Städten und Gemeinden Chinas "

³² Ab 1988 wurden die öffentliche Wohnungen (meisten die Arbeiterwohnungen mit eigenen Küche und Bad) an die Bewohner verkauft. Der Kaufpreis des Neubaus errechnete sich aus Baukosten, Boden- und Abrissgebühren. Der Altbau wurde je nach Baujahr und Lage, mit einem Minderpreis je m², verkauft. Nach Angabe des Staatsrats 1991 sollten die Wohnungen, die nach Marktpreis verkauft wurden, den Bewohnern als Volleigentum verkauft. Die Wohnfläche, die mit Basispreis (günstiger als Marktpreis, Wohnfläche nach hierarchischen Standards für Bewohner) abgegeben wurde, wurde als Teileigentum verkauft, d.h. deren Eigentum auf Private und auf Gemeinschaften (Danwei) verteilt war. Teileigentumswohnungen dürfen in 5 Jahren weiter verkauft werden, der Verkaufsgewinn soll auf Staat, Danwei und Bewohner verteilt werden.

Wohnung, an Danwei zu Wohnungskäufen und an Immobilienfirmen zum Neubau von Eigentumswohnungen vergeben.

2.2.4. Gründung der Sozialwohnungssystem

Sozialwohnungen, bei denen es unmittelbar um die Wohnungsversorgung von sozial Benachteiligten geht, werden in China "Geringmiete-Wohnungen"³³ (lianzufang) und "finanziell tragbare Eigentumswohnungen"³⁴ (jingji shiyong fang) genannt.

Geringmiete-Wohnungen

Geringmiete-Wohnungen sind Wohnungen, die Einwohnern der Städte ein Wohnen auch mit niedrigstem Einkommen ermöglichen sollen. Diese Politik wird bis heute aber nur in weniger als zwanzig großen Städten mit unterschiedlichen Maßnahmen wie etwa den Folgenden umgesetzt.

- a) durch mietbegünstigte oder mietfreie öffentliche Wohnungen, die nicht privatisiert worden sind,
- b) durch ein Angebot an Wohnungen mit geringen Standard,
- c) durch Mietzuschüsse zu den Mieten für „normale“ Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt,
- d) durch Eigentumsaustausch mit privatisierten alten öffentlichen Wohnungen und Geringmiete-Wohnungen.

Davon werden die Maßnahmen (b.) und (c.) am häufigsten umgesetzt.

Finanziell tragbare Wohnungen

Die finanziell tragbaren Wohnungen richten sich schwerpunktmäßig an die mittleren und unteren Einkommensschichten. Investitionen in diese sozialen Wohnungen werden vom Staat mit einer Reihe von Vergünstigungen, durch Grundstückzuteilung, durch Steuervergünstigungen oder Gebührenerlasse unterstützt. Dabei ist der Immobiliengewinn für solche Projekte streng auf unter 3 Prozent limitiert, was im Resultat den Kaufpreis weit unterhalb des Kaufpreises von Wohnungen des freien Wohnungsmarkts drückt.

Gemäß einer Verordnung des Bauministeriums aus dem Jahre 2002 sind Familien, deren Jahreseinkommen unter 60.000 RMB liegt, berechtigt, solche finanziell tragbaren Wohnungen zu erwerben.

Die finanziell tragbaren Wohnungen werden je nach Wohnflächengröße in drei Kategorien eingestuft: 1-Zimmer-Wohnung mit 40-50 m², 2-Zimmer-Wohnung mit 60-80 m², 3-Zimmer-Wohnung mit 90-120 m².

³³Geringmiete-Wohnungen: 廉租房

³⁴finanziell tragbare Eigentumswohnungen: 经济适用房

Hier soll besonders darauf hingewiesen werden, dass die finanziell tragbaren Wohnungen auch als Ersatzwohnungen für die Bewohner gedacht sind, die in den Prozessen der Stadtsanierung durch Abriss des Altbaubestandes der Innenstädte auf Ersatz angewiesen sind.

2.2.5. Folge der Wohnungsreform

Durch Privatisierung der öffentlichen Wohnungen, Förderung der Eigentumswohnungen und Begründung des sozialen Wohnungsbausystem nach der Reform und Öffnung nach Außen ab 1978 ist die Wohnfläche pro Einwohner in den Städten überproportional gestiegen, hat gleichzeitig die Eigentumsrate enorm zugenommen und sind die Wohnbedingungen verbessert worden.

Tabelle 13: Wohnungsstruktur nach Reformpolitik

Wohnungs-Typen	Name	Eigentum	Übertragbarkeit	Zielgruppe	Orte
Markt- wohnung	Normale Marktwohnung	Privat	übertragbar	Obere und mittlere Einkommens- schichten	Alle Städte
	Privatisierung der öffentlichen Wohnung				
	Private Wohnung				
Soziale Wohnung	Finanziell tragbare Wohnungen	Begrenzte Privat	Begrenzte übertragbar	Mittlere und untere Einkommens- schichten	
	Geringmiete- Wohnung	Staat	Nicht übertragbar	Niedrigste Einkommens- schichten	Nur wenige große Städte

Quelle: Eigene Darstellung

Trotz großer Fortschritte im Wohnungsangebot gibt es auch Probleme, die das Ergebnis der getroffenen Entscheidungen in der Wohnpolitik sind,

Das hohe Preisniveau der Eigentumswohnungen

Nach der Reform der Wohnungspolitik können sich die meisten Familien Wohnungen nur auf dem Wohnungsmarkt beschaffen. Durch den in den letzten 10 Jahren rasant gestiegenen Kaufpreis können sich die meisten Familien diese Wohnungen aber nicht leisten. Ursache für den Preisanstieg sind höhere Bodenpreise und die Knappheit des Wohnungsangebotes. Hierbei geht es unmittelbar um die Stadtsanierungspolitik und ihre Auswirkungen. Die Flächensanierung und der Abriss von Altbausubstanz zwingen die Betroffenen sich Wohnungen am Markt zu beschaffen, zu kaufen oder zu mieten, was zu einer Ausweitung der Wohnungsnachfrage führt. In Nanjing zum Beispiel wurden im Jahr 2003 115 Grundstücke als Sanierungsgebiet ausgewiesen, das bedeutete ein Abrisswohnfläche von insgesamt 1,79 Mio qm und 24.000 davon betroffene Familien, die

als Wohnungssuchende den Wohnungsmarkt belasten. (Jin Jian 2004: S.22). Es zeichnet sich ein Paradox von Wohnungsleerstand wegen des hohen Preises und Wohnungsmangel für Abrissbetroffene und Benachteiligte Wohnungssuchende ab.

Vernachlässigung der unteren Einkommensschichten

Trotz der Etablierung des Sozialwohnungssystems aus Geringmiete-Wohnung und finanziell tragbarer Wohnung, gibt es immer noch ein Defizit im Wohnungsangebot für Benachteiligte. Die Gründe liegen darin, dass die Aufgabe der Regierung zunächst in der Lösung der Wohnungsnot allgemein gesehen wurde. Auf Wohnungsangebote für Benachteiligten wurde weder von der Regierung noch von der Gesellschaft ein besonderes Augenmerk gelegt.

Die Geringmiete-Wohnungen, die meistens aus öffentlichen Wohnungen bestehen und deren Zielgruppe die niedrigsten Einkommensschichten sind, sind Mangelware. Die Wohnungen, die vor 1978 als sozialistischen Wohnung galten, sind privatisiert und vermarktet, und vom Staat nicht wieder anzukaufen.

Die finanziell tragbaren Wohnungen, die auch als soziale Wohnungen gebaut werden, sind für den Verkauf als Eigentumswohnungen an untere Einkommensschichten gedacht. Diese Wohnungen, deren Preis im Vergleich mit Marktwohnungen viel günstiger liegt, gilt der Zielgruppe aber leider immer noch als "Luxus"wohnungen und als nicht bezahlbar.

Politik der völligen Privatisierung

Vermarktung der Wohnungen war und ist der Hauptzielsetzung der Wohnungsreform, ein Abbau öffentlicher Verantwortung für die Daseinsvorsorge durch Privatisierung (Wohlfahrt und Zühlke 2005). Hinsicht der Wohnungsstruktur ist es unschwer zu beobachten, dass das Ziel in der Tat durch Förderung der völligen Privatisierung der Wohnungen verwirklicht wird.

Hinsicht dieser Wohnungspolitik orientiert sich die Politik mehr an den oberen und mittleren Einkommensschichten. Die Förderungsmaßnahmen, z.B. Kredite zu niedrigen Zinsen oder Steuerbegünstigungen eignen sich für Leute, die sich eine Eigentumswohnung leisten können. Die öffentlichen Fördermittel können eben nur für Wohnungskäufe, nicht aber für das Mieten von Wohnungen genutzt werden.

Sozialräumliche Segregation

Wenn wir die Wohnungsnachfrage aus reiner Verbesserung der Wohnfläche und Bauqualität auslenken und verbindlich mit Wohnquartier fokussieren, dann erschie eine Ausgrenzung der Quartieren, die durch Stadterneuerungspolitik bzw. durch Angebot- und Nachfrageseite des Wohnungsmarktes, die unmittelbar von Wohnungskaufkräfte der sozialen Schichten entschieden sind, geführt wurde. Effekte der Segregation würden in Kapitel 3 weitergehend ausführen.

2.3. Reform der Bodenpolitik - Vermarktung des Bodens durch Übertragung von Bodennutzungsrechten³⁵ (tudishi yongquan zhuanrang)

2.3.1. Bodenreform: von einer unentgeltlichen Bodennutzung zu einem übertragbaren Bodennutzungsrecht

Meilensteine der Legalität für die Bodenreform Chinas

- 1982 wurden in Shenzhen gemäß Bodenstufen entsprechende Bodengebühren für die Unternehmen mit einer der jeweiligen drei Kapitalformen³⁶ (sanzi qiye), nämlich Sino-foreign joint ventures³⁷ (zhongwai hezi qiye), Unternehmen mit Sino-foreign Kooperation³⁸ (zhongwai hezuo qiye) und rein foreign-owned Unternehmen³⁹ (waizi qiye), erhoben.
- 1984 wurde in der programmatischen Formulierung zur Wirtschaftsreform Marktwirtschaft durch das Zentralkomitee der KP Chinas als ein wesentliches Merkmal der Unterscheidung einer sozialistischen von einer kapitalistischen Boden als keine Handelsware festgelegt.
- 1986 wurde das Bodenverwaltungsgesetz der PR China erlassen, das als das erste Gesetz zur Regulation von Immobilien gilt. Demnach gibt es in China zwei Formen von Bodeneigentümern, nämlich der staatliche und der kollektive Eigentümer. Boden darf weder verpachtet noch auf andere Weise illegal übertragen werden.
- 1987 wurde Shenzhen als Testgebiet für das Experiment einer kostenpflichteten Verpachtung bzw. Übertragung von Bodennutzungsrechten⁴⁰ (tudi shiyongquan zhuanrang) eingerichtet.
- 1987 erfolgte die Zustimmung des Antrags auf eine Revision des Grundgesetzes auf der ersten Sitzung der Siebten Volkskonferenz Chinas, was die Übertragung des Bodennutzungsrechts rechtlich ermöglicht.
- 1988 fand eine erneute Anpassung des Bodenverwaltungsgesetzes⁴¹ (tudi guanli fa) statt.
- 1990 erließ der Staatsrat die vorläufige Verordnung zur entgeltlichen Bodenvergabe bzw. kostenpflichteten Übertragung des staatlichen Bodennutzungsrechts.

In den 1980er Jahre begann China eine Bodenpolitikreform, die durch zwei Merkmale gekennzeichnet ist: Erstens die Schaffung einer gesetzlichen Basis durch den Erlass des "Bodenverwaltungsgesetzes" in Kraft getreten am 1.1.1987 und die Gründung des staatlichen Bodenverwaltungsamtes. Zweitens wurde das Recht der Bodennutzung geändert: von einer unentgeltlichen und unbefristeten in eine entgeltliche und befristete Nutzung. Im Jahr 1987 hatte die Stadt Shenzhen, als Versuchsfeld der Reformen, das

³⁵Übertragung von Bodennutzungsrechten: 土地使用权转让

³⁶drei Kapitalformen: 三资企业

³⁷Sino-foreign joint ventures: 中外合资企业

³⁸Unternehmen mit Sino-foreign Kooperation: 中外合作企业

³⁹rein foreign-owned Unternehmen: 外资企业

⁴⁰Übertragung von Bodennutzungsrechten: 土地使用权转让

⁴¹Bodenverwaltungsgesetze: 土地管理法

Nutzungsrecht für ein Grundstück mit einer Fläche von 5000 m² mit einer Nutzungsfrist von 50 Jahren verkauft. Kurz danach folgten ähnliche Aktionen in weiteren Städten einschließlich Shanghai. Ebenso wurde im Jahre 1987 in Shenzhen das Bodennutzungsrecht eines Grundstücks erstmals durch eine Versteigerung⁴² (paimai) verkauft. Das Bodenverwaltungsgesetz von 1987 wurde im Jahr 1988 durch folgende Bestimmungen revidiert:

- Trennung des Bodeneigentums (das liegt weiterhin ausschließlich beim Staat) vom Bodennutzungsrecht (Markt).
- Übertragung des Bodennutzungsrechtes vom Staat an private und kollektive Nutzer durch Versteigerung, Ausschreibung⁴³ (zhaobiao), Vereinbarung⁴⁴ (xieyi), und zwar mit den Einschränkungen der Festlegung auf eine Nutzungsfrist und auf einen Nutzungszweck
- Das auf diese Weise erworbene Bodennutzungsrecht darf gehandelt, weiter verkauft, vermietet (verpachtet) und verpfändet werden.

In demselben Jahr wurden Bodennutzungsgebühren⁴⁵ (tudi shiyong fei) erhoben und Immobilienbörsen⁴⁶ (fangdichan jiaoyisuo) eingerichtet. Einige Banken gründeten Baukreditabteilungen. Seit 1990 dürften sich auch ausländische Immobilienfirmen auf dem Immobilienmarkt Chinas betätigen.

Im Jahr 1992 gab es zwei wichtige politische Ereignisse, die einen großen Einfluss auf die spätere Ausgestaltung der Politik ausübten. Erstens veröffentlichte der damalige Staatspräsident Deng Xiaoping die berühmte Rede "Entwicklung ist das wahre Argument"⁴⁷ (fazhan shi ying daoli), die später zum Synonym für die Priorität der Wirtschaftsentwicklung wurde. Zweitens wurde in der 14. Parteikonferenz die Bodenreform als einer der wichtigsten Teile der Wirtschaftsreform festgelegt. Zugleich wurden in der Konferenz auch inhaltliche Regeln und Ziele für die Entwicklung des Bodenmarktes formuliert. In der Folge wurde die Bodenreformpolitik auf das ganze Land ausgedehnt. Besonders in den Wirtschaftssonderzonen⁴⁸ (jingji tequ) wie in Shenzhen und einigen Küstenstädten, wo der Markt für westliche Länder früher geöffnet wurde, wurden Baugrundstücke gemäß der neuen Bodenordnung reguliert.

Durch das „Gesetz der Volksrepublik China zur Verwaltung städtischer Immobilien“⁴⁹ (zhonghua renmin gongheguo chengshi fangdichan guanli fa)“ im Jahre 1995 wurde die

⁴²Versteigerung: 拍卖

⁴³ Ausschreibung: 招标

⁴⁴ Vereinbarung: 协议

⁴⁵Bodennutzungsgebühren: 土地使用费

⁴⁶Immobilienbörsen: 房地产交易所

⁴⁷Entwicklung ist das wahre Argument: 发展是硬道理

⁴⁸Wirtschaftssonderzonen: 经济特区

⁴⁹Gesetz der Volksrepublik China zur Verwaltung städtischer Immobilien: 中华人民共和国城市房地产管理法

Praxis der unkontrollierten Übertragung von Nutzungsrechten auf Grundstücken von Staatsbetrieben, Universitäten u.ä. beendet und die Nutzungs- und Veräußerungsweise der Grundstücke und damit die Eintragungsverwaltung der Nutzungsrechte geregelt. Auch die Grundstückswertermittlung wird zum ersten Mal gesetzlich bestimmt, die gemäß den staatlichen technischen Maßstäben und Verfahren auf der Grundlage von Bodenrichtwerten, Standardbodenpreisen und der Normalherstellungskosten der Gebäude unter Berücksichtigung der Marktsituation durchgeführt werden. Damit wurde die Kontrolle des Staates über die Vergabe von Bodennutzungsrechten verbindlich für das ganze Land geregelt, und das sogenannte Ein-Stift-Prinzip für den Grundstücksverkehr durchgesetzt.

2.3.2. Bodenregulierung als Steuerinstrument der Wirtschaft

In der zweiten Hälfte des Jahres 2003 wurde von der Zentralregierung die Bodenregulierung als eines der Steuerinstrumente des Wirtschaftswachstums festgelegt, um die zu schnell wachsenden Investitionen in Anlagevermögen und Industrie zu kanalisieren. Mit den Politikinstrumenten Bodennutzungsplan⁵⁰ (tudi liyong jihua), Bodenangebotsplan⁵¹ (tudi gongying jihua) und Bodennutzungskontrolle⁵² (tudi yongtu guanzhi) wurden Umfang, Struktur und räumliche Verteilung der Industriestandorte beeinflusst. Auf diese Weise wurde die Bodennutzung optimiert und die Makroökonomie plangemäß gesteuert. (Liu Yanjun, Liuyong 2007: S.11)

2.3.3. Einnahmen aus Bodennutzungsentgelten und kommunale Bodenregulierung

Da der Boden in China gemäß Bodengesetz Staatseigentum ist und der jährliche Bodenangebotsplan vom Staat genehmigt werden muss, hat die Kommune von der Zentralregierung die Befugnis übernommen, die Bodennutzung zu regulieren und zu kontrollieren. Der Kommune fallen Bodennutzungsentgelte⁵³ (tudi zhurang shouru) als außerplanmäßige Einnahmen zu und sie kann über diese zusätzlichen Finanzmittel frei verfügen. Zum größten Teil wurden sie von den Kommunen zum Aufbau der Infrastruktur bzw. für öffentliche Investitionen verwendet, was auch als "Konstruktive Ausgaben"⁵⁴ (jianshexing zhichu) bezeichnet werden kann. Man kann sagen: Die Kommunen sind die Nutznießer des Bodeneinkommens. (vgl. Liu Yanjun 2007: S.14).

Für die Kommunen sind die Einnahmemöglichkeiten aus Bodennutzungsentgelten wichtiges Instrument für den Kommunalhaushalt. In wirtschaftlich schwächeren Regionen boten die Kommunen Boden zu einem niedrigeren Preis an, um Investoren anzuziehen. In wirtschaftlich entwickelten Regionen konnten höhere Bodenpreise erzielt werden, und die betreffenden lokale Verwaltungen nutzten die Bodenverkauf und Vermietung (Verpachtung) zur Einnahmenerhöhung. Dies führte schließlich dazu, dass der

⁵⁰Bodennutzungsplan: 土地利用计划

⁵¹Bodenangebotsplan: 土地供应计划

⁵²Bodennutzungskontrolle: 土地用途管制

⁵³Bodennutzungsentgelte: 土地出让收入

⁵⁴Konstruktive Ausgaben: 建设性支出

kommunale Haushalt übermäßig von der Bodenverwertung und der damit verbundenen Immobilienentwicklung abhängig wurde. So stammte das Finanzbudget im Wesentlichen aus zwei Quellen: Bodennutzungsentgelten und Steuern aus der Immobilienentwicklung, der Stadterweiterung sowie den damit verbundenen Geschäften. (vgl. Liu Yanjun, Liu Yong, Han Tongkui 2007, S.11) Darin liegt eine der Hauptanreize für eine Kommune, Stadterneuerung zu fördern.

Statistischen Angaben zufolge hatte die Stadt Shanghai im Jahr 2003 21,6 Mrd. Billionen Yuan aus Bodennutzungsentgelten eingenommen, was 24% der gesamten Finanzeinnahmen Shanghais entsprach (Wang Jianwu 2006, S. 283). Für die Kommune stand im Immobilienhandel außer Einnahmen keine finanziellen Ausgaben gegenüber. So fällt es nicht schwer zu verstehen, warum die Kommune die treibende Rolle bei Bodenübertragungen, wachsenden Investitionen und der rasanten Immobilienentwicklung gespielt hat.

Tabelle 14: Bodeneinkommen durch Verkaufen und Vermieten des Bodennutzungsrechts 1999 bis 2004 (in Mio. Yuan)

Jahr	Einnahmen aus Bodenverkauf	Einnahmen aus Bodenvermietung	sonst	Summe
1999	51432,95	266,39	474,48	52173,82
2000	59558,48	413,16	2524,80	62496,44
2001	129588,96	395,30	1824,90	131809,17
2002	241679,25	574,09	3177,00	245430,35
2003	542131,13	480,22	2797,12	570583,12
2004	641217,60	305,62	4346,14	645869,36

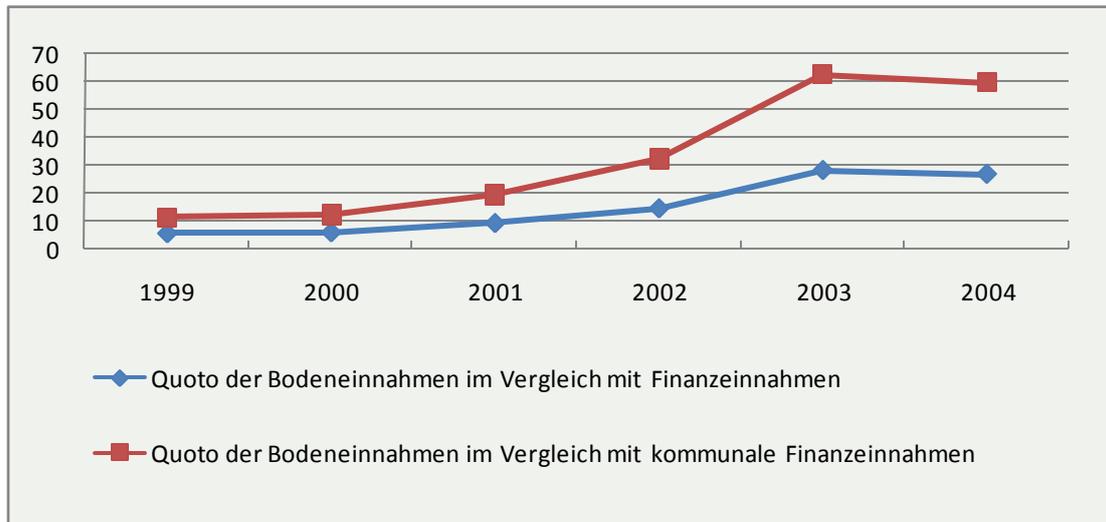
Quelle: Jahresstatistik Chinas 2005 (vgl. Liu Yanjun 2007: S.16)

Tabelle 15: Bodeneinnahmen und Finanzeinnahmen der Kommune 1999 - 2004 (in Mio.Yuan)

Jahr	Bodeneinnahmen	Finanzeinnahmen	
		Zusammen	Kommunale Finanzeinnahmen
1999	63665,57	114,44	55,95
2000	79136,15	133,95	64,06
2001	151350,29	163,86	78,03
2002	275071,34	189,04	85,15
2003	615377,34	217,15	98,50
2004	711888,27	263,96	118,93

Quelle: Jahresstatistik Chinas 2005 (Vgl. Liu Yanjun 2007, S.16)

Abbildung 15: Verhältnis zwischen Bodeneinnahmen und Finanzeinnahmen der Kommune Chinas 1999 bis 2004 (in %)



Quelle: Jahresstatistik Chinas 2005 (Vgl. Liu Yanjun 2007, S.17)

2.3.4. Folge der Bodenreform

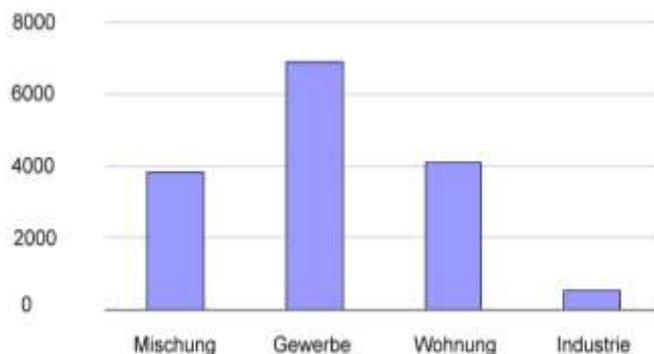
Durch die Bodenreform, die als Kernstück im Aufbau der sozialistischen Marktwirtschaft galt, wurde ein Bodenmarktssystem errichtet mit folgenden Merkmalen:

- Effektive Verteilung der Ressource Boden durch die optimierte Marktsteuerung unter staatlicher Regulation und Kontrolle;
- Rationales Marktpreissystem durch Handel mit den Bodennutzungsrechten
- Vollständiges gesetzliches Rechtssystem zur Legitimation des Immobilienhandels;
- Rationales Verteilungs- bzw. Vermietungssystem für Eigentümerrechte, Miete-, Steuer-, Gebührenregulierung.

Optimierung der Bodennutzung

Im Bereich der Stadterneuerung spielen die Bodenpreisstufen nach ihrer Lage eine wichtige Rolle für die Optimierung der Bodennutzung. Die Bodennutzung war vor der Reform ohne Marktsteuer sehr irrational, z. B. gab es im Stadtzentrum Shanghai vor der Reform überwiegend Wohnflächen, aber es mangelte an Gewerbeflächen für Büros, Läden, Geschäfte und Dienstleistungen etc. Nach der 30-jährigen Phase der Bodenreform ist der Grundstückspreis direkt mit seiner Nutzung und Lage verbunden. Dies führt zur Umwandlung der Stadtstruktur und zur Förderung der Dienstleistungen im inneren Stadtbereich.

Abbildung 16: Bodenpreis nach Nutzungen in Shanghai im ersten Quartal 2008 in Yuan pro m²
(Von links nach rechts Mischung, Gewerbe, Wohnung, Industrie)



Quelle: www.landvalue.com.cn

Tabelle 16: Bodenpreisspiegel in Shanghai am 30.06.2003 in Yuan pro m² 2003

Nutzung	Gewerbe		Büro		Wohnung		Öffentl. Gebäude	
		GFZ		GFZ		GFZ		GFZ
1	12260	3.5	8200	3.5				
2	9920		6200		6200	2.5		
3	7500	3.0	4550	3.0	4550		4200	2.0
4	5280		3300		3300	2.0	2100	
5	3960	2.3	2400	2.3	2400	1.8	1100	1.5
6	2175		1500		1500	1.5	530	1.0
7	1269	1.2	940	1.2	940	1.0	295	
8	910		700		700		250	
9	600	1.0	510	1.0	510	0.8	195	
10	370		370		370		150	
11	Strand							

Quelle: Webseite von Stadtplanungsamt und Bodenverwaltungsamt Shanghai

Positiver Kreislauf durch Bodenhandel

Durch die Bodenreform haben die Kommunen enorme Einnahmen durch Bodenübertragung erzielt. Die Grundstücksgewinne wurden überwiegend in den Aufbau der Infrastruktur investiert, und zwar für Verkehrsanlagen, Kanalisation, städtische Grünflächen und die Gestaltung des öffentlichen Raums. Durch die Investition in Infrastruktur und Umwelt wurde die Wettbewerbsfähigkeit der Städte gestärkt, Investoren angezogen und im Ergebnis der Bodenpreis erhöht. Daraus entsteht ein funktionierender wirtschaftlicher Kreislauf.

Bodenreform förderte die Entwicklung der Immobilien

Die Bodenreform brachte auch negative Folge mit sich. Erstens existiert ein irrationales Verhältnis zwischen den Einnahmen aus der Bodenübertragung und der Bodensteuer. Im

Vergleich mit den (einmalig anfallenden) Übertragungsentgelten fällt die Einnahme durch die Bodensteuer und die damit verbundene Eigentums- und Mehrwertsteuer wesentlich geringer aus. Dieser Umstand führte dazu, dass kommunale Beamte in ihrer 5-jährigen Amtszeit versuchten, ihre Leistungen durch eine schnelle Wirtschaftswachstumsrate unter Beweis zu stellen, die überwiegend durch Gewinne aus der Bodenübertragung erfolgte. Der Trend zu möglichst umfangreichen Bodenübertragungen hatte auch zur Folge, dass einige wenige große Immobilienfirmen größere Grundstücke in Mittel- oder Kleinstädten mit Hilfe korrumpierter Beamter zu einem sehr günstigen Preis erwerben konnten. Die Immobilienfirmen bestimmten durch ihrer Monopol-Marktstellung den Wohnungspreis, ließen die erworbenen Böden zum Teil brach liegen und trieben dann den Wohnungspreis nach oben. Die uneingeschränkte Bodenübertragung zusammen mit einer Stadtplanung ohne ausgewogene Gesamtkonzeption ist für die langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung (vgl. Qin Hong, Li Xiaowei 2007, S.65) nicht förderlich.

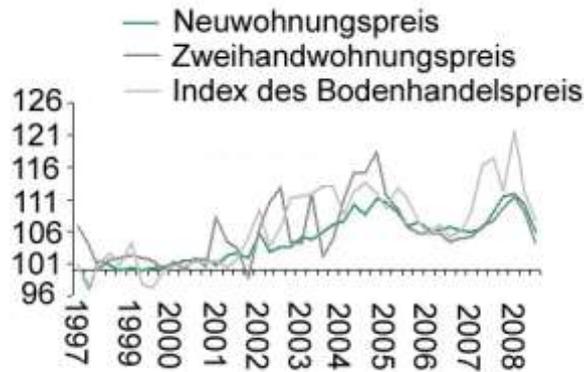
Tabelle 17: Bodeneinnahmen, Eigentumsteuer, Bodennutzungssteuer und Bodenmehrwertsteuer sowie das Verhältnis der Summe von den drei Steuern zu den Bodeneinnahmen (in Milliarden Yuan und %)

Jahr	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Bodeneinnahmen insgesamt		159,68	209,40	259,73	295,08	331,21	373,37	471,63	530,87	630,36	786,37
Eigentumssteuer	6,03	8,17	10,22	12,39	15,98	18,35	20,96	22,86	28,24	32,39	36,63
Bodennutzungssteuer	3,25	3,36	3,94	4,40	5,42	5,91	6,49	6,62	7,68	9,16	10,62
Bodenmehrwertsteuer ⁵⁵		0,03	0,11	0,25	0,43	0,68	0,84	1,03	2,05	3,73	7,51
Verhältnis der Summe von den drei Steuern zu den Bodeneinnahmen		0,72	0,68	0,66	0,74	0,75	0,76	0,65	0,72	0,72	0,70

Quelle: Bericht des staatlichen Steuersamts vgl. Qin Hong Li Xiaowei 2007,65

⁵⁵Die Bodenmehrwertsteuer etabliert seit 2003, um Spekulation der Bodengewinne einzuschränken. Die Steuerstufen werden nach 30%, 40%, 50% und 60% abgestuft.

Abbildung 17: Kontext der Boden-, Neuwohnungs- und Zweihandwohnungspreis (1997-2008)



Quelle: Staatliche Statistik, Datenbank aus REICO

Zum anderen führt diese Art und Weise der Bodenvermarktung auch zur Verdrängung von Benachteiligten aus der Innenstadt. Einerseits möchte die Regierung solche innerstädtische Quartiere wegen ihrer schlechter Bausubstanz und mangelhaften Ausstattung beseitigen. Andererseits lassen sich diese alten Quartiere mit relativ geringer Dichte nach einer Flächensanierung durch eine Hochhausbebauung mit entsprechend höherer GFZ und höherem Kaufpreis ersetzen. So können die Immobilienfirmen, trotz Entschädigungszahlungen für die Betroffenen, riesige Gewinne erzielen. Hierin liegt die Ursache für die sozialräumliche Segregation durch die Boden- und Wohnungsreform.

2.3.5. Behutsame Bestandssanierung - Wendelösung in der Wendezeit?

In der Wendezeit vom sozialistischen Wohnungssystem zum privatisierten Wohnungsmarkt zwischen 1978 und 1998 entstanden in Shanghai Ansätze für den Ausbau bzw. für die Modernisierung der Altbaubjekte zur Verbesserung der Wohnqualität und ihrer Anpassung an wachsende Wohnansprüche. Anfang 1978 hatte das Stadtbauamt mit Bauforschungsinstituten zusammen eine Untersuchung für 150 sanierte alte Lilonghäuser durchgeführt, um ihre Bautechnik, Wirtschaftlichkeit und Sozialaspekte zu evaluieren. Auf dieser Basis wurden Leitlinien für die Sanierung der alten Bauobjekte ausgearbeitet:

- Änderung der Grundrisse zur Verbesserung der Wohnungsanordnung
- Ausbau der Geschossen zur Erhöhung der Baufläche
- Anbau der Küchen und Badzimmer, damit jede Familie ihre eigene für sich hat.
- Verbesserung der Ausstattung in Anlehnung an Neubaustandard
- Änderung der Baukonstruktion nicht erlaubt
- Änderung der Lilonggebietsgefüge und Altbaufassade nicht erlaubt

Repräsentative Sanierungsgebiete gemäß den o.g. Leitlinien waren Projekte in Mangdanglu 44 im Bezirk Luwan, Zhangjiazhai-Gebiet im Bezirk Jingan (Abb.18-20), Penglailu 303 im Bezirk Nanshi (jetzt Bezirk Huangpu) usw.

Abbildung 18: Gesamte Planung des Zhangjiazhai Gebietes (Variante 1)



Quelle: Cai Yutian Wechselaelle, 150 Jahre-Geschichte der Immobilien in Shanghai, Shanghai Ausbildung Verlag, 2002

Abbildung 19: Zhangjiazhai Gebiet nach der Sanierung



Quelle: Cai Yutian Wechselaelle, 150 Jahre-Geschichte der Immobilien in Shanghai, Shanghai Ausbildung Verlag, 2002

Abbildung 20: Zhangjiazhai Gebiet heute (Foto: Cai)



Fallbeispiel Penglailu 303 im Bezirk Jiang'an Shanghai

Inhaltliche Handlungsfelder:

Verbesserung der Wohnqualität für ansässige Bewohner durch Modernisierung.

Sanierungszeit : 1982-1989 mit drei Bauphasen

Zielgruppe: Bewohner

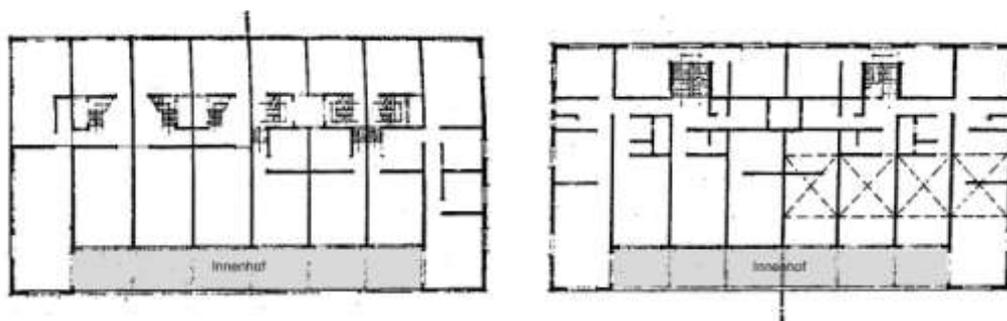
Situationsbeschreibung

Wohnquartier im Altstadtzentrum mit typischem Alt-Lilongcharakter. Das Wohngebiet mit 36 Wohnhäusern im Alt-Lilongstil wurde in den Jahren zwischen 1923 und 1925 gebaut. Verfall wegen fehlender regulärer Instandhaltung und Mangel an Ausstattung wie Wasserleitung (nur bis Gebäude) und Bad. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 4,7 m² pro Kopf.

Sanierungsmaßnahme

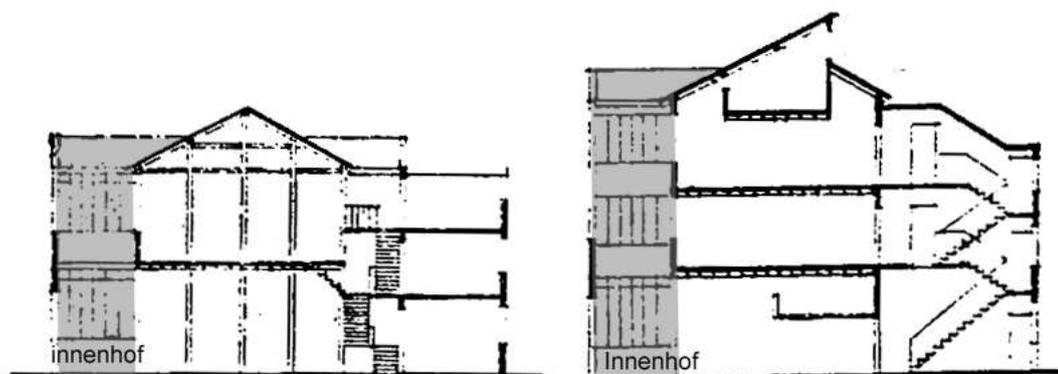
Ausbau der Wasserversorgung, Einbau von Bädern; Verbesserung der Belüftung, Belichtung, Wärmedämmung und Schallschutz durch Modernisierung aller Bauteile: Wände, Boden, Dach und Fenster; Ausbau eines zusätzlichen Geschosses; Änderung des Grundrisses etc. (Abb.21-23)

Abbildung 21: Grundriss und Schnitt des Wohnhaus in Penglailu 303 vor und nach Sanierung



Quelle: Yu Minfei, 2000, S.46

Abbildung 22: Erdgeschoss und 1.OG vor Sanierung bzw. Erdgeschoss, 1 und 2.OG. nach Sanierung



Quelle: Yu Minfei, 2000, S.46

Abbildung 23: Penglailu 303 nach Sanierung bzw. Penglailu 303 heute (Stand 2009)



Quelle: (Links)Cai Yutian Wechselfaelle, 150 Jahre-Geschichte der Shanghais Immobilien, Shanghai Ausbildung Verlag, 2002 (Rechts) Lin Cai

Sanierungsträger

Gebäudeverwaltungsbehörde ⁵⁶ (fangchanju, Eigentum), Bauforschungsinstitute (Architekten)

Ergebnisse nach der Sanierung

Durch den Ausbau wurde die Wohnfläche um 55 Prozent vergrößert. Die Sanierungskosten lagen bei lediglich 60 Prozent der Neubaukosten. Jede Familie hat nach der

⁵⁶Gebäudeverwaltungsbehörde: 房产局

Sanierung eine eigene Wohnung und die Wohnfläche pro Kopf steigt von 4,7 auf 6,7 m².

Finanzierung

Zuwendung der Gebäudeverwaltungsbehörde

Außer obigen Programms Penglailu 303 gilt der Block 44 im Bezirk Luwan auch vorbildliches Programm , wo Alt-Lilong⁵⁷(laoshi lilong) und Neu-Lilong⁵⁸gebäude (xinshi lilong) mit jeweils 16,7 Tsd m² und 12 Tsd m² Wohnflächen gemischt existierten. Im Vergleich zu anderen Sanierungsprojekten lagen hier relativ gute Bedingungen vor, also eine gute Lage und zahlreiche öffentliche bzw. Dienstleistungsangebote wie Banken, Kinos, Schulen, Krankenhäuser und Läden. Auch die Infrastruktur, die Wasser- und Gasversorgung erfüllte bereits die Ansprüche. Dementsprechend wurden hier die Sanierungsmaßnahmen mit einer Mischung aus Ausbau, Instandhaltung, Abriss und Neubau durchgeführt. Die Sanierungskosten mit 40 Mio. Yuan wurden von der Stadt, Einheiten und Privaten gemeinsam getragen. Durch Verkauf der zugewonnenen Wohnflächen zum Marktpreis wurde die Kosten der Modernisierung ausgeglichen.

Bis zum Ende 1990 erfüllten lediglich 31 Prozent der Alt-Lilonggebäude in Shanghai den Mindestwohnungsstandard (mit eigenen Bädern und Küchen). Durch Modernisierungen mit einer öffentlichen Finanzierung durch die Gebäudeverwaltungsbehörde wurde im Jahr 1995 der Prozentsatz auf 50,7 gesteigert. Dieses behutsame Sanierungsmodell hatte durchaus brauchbare Ergebnisse für die Bewohner und die Stadt gebracht, wurde aber seit 1992 wegen seiner Langsamkeit, seines geringen Beitrags zur Erhöhung des Wohnungsangebots und der großen Abhängigkeit von der öffentlichen Finanzierung nicht mehr als Hauptsanierungsstrategie verfolgt. Stattdessen wurden andere Sanierungsmodelle wie die Flächensanierung nach der Boden- und Nutzungsreform insbesondere durch Einsatz von privaten Investoren, als Hauptsanierungsinstrument bevorzugt.

2.4. Stadtumbau und Stadtsanierung – Erste Periode der Flächensanierung 1992- 2005

2.4.1. Stadtumbau und Abriss für den Stadtstrukturwandel

In den meisten Städten Chinas spielten die Innenstädte zwischen 1949 bis und dem Beginn der Reform- und Öffnungspolitik im Jahre 1978 die Rolle eines Verwaltungs-, Kultur- und Einkaufszentrums, bewahrten aber zugleich und vorwiegend ihren Charakter als Wohngebiete. Als Beispiel hierfür sei die Fuzhou Straße im Stadtzentrum Shanghai genannt, wo auf der Grundfläche von 30 Hektar im Jahr 2000 die Wohnnutzung noch einen Anteil von 70% aufwies (bei einer Bevölkerungsdichte von 1600 Einwohnern/ha). Nur 8,84% entfielen auf Büro- und Verwaltungsfunktionen und ganze 0,28% auf Grünflächen, die Verkehrsflächen nahmen 15,6 % in Anspruch. (Yu Minfei 1990, S.278.)

⁵⁷Alt-Lilong:老式里弄

⁵⁸Neu-Lilong: 新式里弄

Mit dem „Gesamtplan für Shanghai“⁵⁹ (Shanghai chengshi zongti guihua) 1999 – 2020“ soll mittelfristig die räumliche Entwicklung und der Stadtbau gesteuert werden. Im Verlauf des Strukturwandels Shaghais von einem nationalen Wirtschaftsschwerpunkt zu einem internationalen Wirtschafts-, Finanz- und Handelszentrum sollen im Jahr 2020 die Urbanisierungsrate auf 85% steigen, die Einwohnerzahl in der geographischen Kernstadt⁶⁰ auf 8 Mio. sinken und die bebaute Fläche 6 Mio. km² betragen.

Entsprechend dieser Zielsetzung und der langfristig angestrebten nachhaltigen Entwicklung von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt müssen die alten Standorte der Schwerindustrie aufgegeben und Industrien verlagert werden. Nach dem Sektorenplan Industrie innerhalb des Rahmenplans sollen sich in der Innenstadt (innerhalb der Innenringstrasse) überwiegend Dienstleistungen ansiedeln. Die Fläche zwischen Innen- und Außenringstrasse ist für umweltfreundliche Industrieunternehmen der Hochtechnologie und andere „saubere“ Industrie vorgesehen. Die äußere Fläche (außerhalb des Außenrings) soll weitere Industriebetriebe, moderne Landwirtschaft und Tourismuseinrichtungen beherbergen.

Das stadtplanerische Konzept zielt auf eine Verringerung der Dichte der Innenstadt und auf eine Verdichtung der Satellitenstädte. Das Konzept für die Zentralstadt lautet „zwei Zuwächse“ und „zwei Abnahmen“ und bezieht sich auf mehr Grünflächen und öffentliche Plätze sowie auf die Reduzierung der Dichte und geringere Gebäudehöhen, wegen der Verschattungsprobleme. Im zentralen Bereich ist vorwiegend hochpreisiger Wohnraum mit hohen Standards vorgesehen. Die Verdichtungen der Satellitenstädte zielen auf eine intensivere Flächennutzung, dichtere Wohnbebauungen und verbesserte Allokation der Industrie. (Dirk Schubert, Städtebau und Stadtentwicklung in Shanghai: Modernisierungsprozesse im Zeitraffertempo, in Shanghai Hamburgs Partnerstadt in China, Landeszentrale für politische Bildung, Neuauflage zum 20-jährigen Bestehen der Städtepartnerschaft).

⁵⁹ Gesamtplan für Shanghai: 上海城市总体规划

⁶⁰ Zentrumstadt beumfasst Fläche innerhalb der Außenringstraße.

Abbildung 24: Bodennutzungsplan⁶¹(tudi shiyong guihua) für die Kernstadt Shanghai 1999-2020



Auch der Ausbau der Infrastruktur braucht Flächen. Der Abbau der Defizite der Infrastruktur, des öffentlichen Verkehrs und Straßenbaus, die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Anlage von Grünfläche verlangen nach Änderungen der Bodennutzung und einer Anpassung an die neue Stadtstruktur.

⁶¹Bodennutzungsplan: 土地使用规划

Abbildung 25: Linienplan⁶²(guidao jiaotongguihua)Shanghai 1999-2020



Quelle: Webseite des Planungsamtes Shanghai www.shghj.gov.cn

⁶²Linienplan: 轨道交通规划

Im Rahmen des VIII. Fünfjahresplan (1990-1995) ging es vorrangig um die Bereitstellung einer funktionierenden Infrastruktur, den Bau zweier Brücken über den Huangpu, die Nanpu Brücke (südliche Querung) und die Yangpu Brücke (nördliche Querung), die Errichtung der U-Bahn Linie 1 und andere Anlagen der Verkehrsinfrastruktur. Zu diesem Zweck wurden Gebäude mit insgesamt 1,60 Mio. m² Wohnfläche abgerissen (Yu Minfei, Shi Feng, 2000: S. 279).

2.4.2. Ausbau des Altbausubstanz und Beseitigung der Hüttengebiete sowie Alttilong durch Flächensanierung

Die Flächensanierung in der Altstadt Shanghais begann mit dem Abriss der Hüttengebiete und ihrer Ersetzung durch Neubauquartiere. Von 1992 bis 2000, der ersten Runde der Altstadtsanierung Shanghais, wurde der "Plan 365"⁶³, verfolgt, d. h 3,65 Mio. m² Hüttenwohnraums in der Innenstadt sowie nebeneinander liegende Alttilong wurden beseitigt. Er ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Beseitigung der Slums und Neugestaltung der Bezirke

Das Sanierungsprogramm „Plan 365“ war der politische Auftrag der Regierung, die Hüttengebiete⁶⁴ (penghu qu), die für ein rückständiges Stadtimago standen und in die ein hohes Kriminalitätsrisiko hineininterpretiert wurde, vollständig zu beseitigen. Die Durchführung des Plans 365 begann im Jahre 1992 mit einer ersten Maßnahme im Luwan Bezirk, wo ein Grundstück im Xiesan Block an ein Joint Venture übertragen wurde. Sämtliche alten informellen Bauten mit Baufläche 26 Tsd m² wurden abgerissen und durch 4 neue 31 geschossige Hochhäuser ersetzt, die an die anvisierte Zielgruppe der Ausländer (zu der in jenen Tagen auch Bürger aus Hongkong, Macao, Taiwan zählten) zu verkaufen. Die 1340 vom Abriss betroffenen Familien wurden in andere Bezirke umquartiert und mit jeweiligen Ersatzwohnungen entschädigt. In der Folge wurde dieses Sanierungsinstrument breiter angewandt und auf andere Bezirke übertragen. Nach amtlichen Berichten der kommunalen Gebäudeverwaltung Shanghais wurden zwischen 1992 und 2000, also während der ersten Runde der Altstadtsanierung, insgesamt 27,87 Mio.m² Hüttengebiete und alter Wohngebiete abgerissen. Darunter befanden sich 878,8 Tsd. m² ältere Lilong-Gebiete, 17,14 Mio.m² jüngere Lilong-Gebiete, den eigentlichen traditionellen Wohngebieten Shanghais.. Die informelle Wohnfläche in der Slumbauung betrug 5,12 Mio.m².

⁶³"365-Plan"-ein Kahlschlagsanierungsprojekt wurde von Shanghai Government initialisiert mit Sanierungsfläche 3,65 Mio m² Hüttengebiete sowie nebeneinander liegenden Alttilong Gebiete (2 Grad) mit 3 Mio. m² und noch anderen Altwohngebiete in innerstädtische Bezirke JingAn, Huangpu und Luwan (Luo Xiaowei 2002; S. 73), der durch privaten Investition durchgeführt wurde . Im hinteren Kapitel analysierte Projekt "Xintiandi" auch "365-Plan"gehörte.)

⁶⁴Hüttengebiete : 棚户区. Diese Wohngebiete sind hier als „informell“ gezeichnet, weil sie ohne staatliche Planung entstanden sind. Meistens fehlt die technische Infrastruktur, wie Z. B. Abwassersystem, Straßenbelag, individuelle Wohnversorgung etc.

Abbildung 26: Neubaugebiet "Haihua Garten" im ersten Flächensanierungsgebiet Xiesan - Block während Durchführung des 365-Planes in Shanghai



Quelle: Cai Yutian: Wechselfaelle, 150 Jahre-Geschichte der Immobilien in Shanghai, Shanghai Ausbildung Verlag, 2002 Abb.10

- Verdichtung der Bebauungsfläche nach der Sanierung

Trotz der hohen Bewohnerdichte in den informellen Wohngebieten - jedem Bewohner stand dabei freilich nur eine äußerst kleine Wohnfläche zur Verfügung, lagen hier noch Möglichkeiten großer Gewinne für Investoren, da die Bebauungsdichte in diesen Gebieten eigentlich nicht hoch, sondern wegen der geringen Geschossezahlen eher niedrig war. Nach der Flächensanierung stieg die zur Verfügung stehende Wohnfläche erheblich. Nach Angabe der kommunalen Gebäudeverwaltung wurden nach Abschluss des ersten Flächensanierungsprojekts in Luwan im Bezirk Zhabei weitere 22 Grundstücke privaten Investoren überlassen, und dabei waren mehr als 4000 Familien betroffen mit einer Abrisswohnfläche von 76,8 Tsd. m². Auf den gleichen Grundstücken wurden dann 702 Tsd. m² Wohnfläche im Neubau errichtet, also eine fast neunfach größere Fläche ausgebaut als zuvor. Im Bezirk Changning wurden im gleichen Zeitraum 15 Grundstücke mit einer Gesamtwohnfläche von 55947 m² abgerissen, davon 3200 m² der illegalen Behelfsbauten, 52747 m² für 2.- Stufe – Lilong-Wohngebiet. Die neue Gesamtwohnfläche betrug hier mit 118,695 Tsd. m² mehr als das Doppelte der zuvor vorhandenen Wohnfläche.

- Die Bodennutzungsübertragung als wichtigstes Finanzierungsinstrument

Bei dem Programm „Plan 365“, bei dem es darum ging, private Investoren anzuziehen, und durch sie die städtebauliche Missstände beseitigen zu lassen, hat die Regierung das Bodennutzungsrecht zu günstigen Konditionen, teilweise ohne ein Entgelt zu verlangen, an die Investoren übertragen. In anderen Fällen wurden Steuervergünstigungen oder Gebührenreduktionen als Steuerungsinstrumente verwendet. In vielen Sanierungsprojekten spielte die Regierung auch die Rolle eines Co-Finanzierungspartners, wobei das Bodennutzungsrecht von der Regierung als Kapital oder Geschäftsanteil in die gemeinsam gegründete und betriebene Immobilienfirma eingebracht wurde.

- Privatisierung der Stadterneuerung

Im Vergleich mit Verfahren der Altbausanierung vor dem Jahre 1992, die unter staatlicher Verantwortung durchgeführt wurden, spielten nach der Wirtschaftswende private Investoren die Hauptrolle als Sanierungsträger. Dieses Flächensanierungsmodell, das am Anfang nur zur Beseitigung der Slums gedacht war, stellte sich als Win-Win-Strategie für die Stadtentwicklung heraus, da nicht nur die Investoren ihre Einsätze vergoldeten, sondern durch die privaten Finanzmittel die städtebaulichen Mißstände überwunden wurden und die Lebens- und Wohnverhältnisse Bedingungen der Bevölkerung sowie das Stadtimage verbessert wurden.

Nach der Darstellung der kommunalen Gebäudeverwaltung Shanghais waren im Jahr 2000 nach der ersten Sanierungsrunde noch eine als sanierungsbedürftig klassifizierte Wohnfläche von insgesamt 16,34 Mio.m², übrig, gebildet aus Alt-LilongWohnquartieren zu 32,26 Prozent, Neu-Lilong-Wohnquartiere zu 54,16 Prozent und der illegalen Slumbauung zu 13,58 Prozent.

Im Jahr 2001 erließ Shanghai auf der 110. Senatskonferenz ein Protokoll über Abriss und Entschädigung der Betroffenen. Statt Ersatzwohnungen als Entschädigungen für Sanierungsbetroffene wie in der ersten Sanierungsrunde, sollten nun nach den neuen Bestimmungen Entschädigungen mit Geld geleistet werden. Die Entschädigungsbeträge errechneten sich nach der Wohnfläche der betroffenen Mieter und nach dem Marktpreis des Altgebäudes. Auf derselben Konferenz wurden für zukünftige Sanierungsmaßnahmen die Wahl zwischen alternativen Sanierungsstrategien wie Abriss, Ausbau oder Erhalten eröffnet.

Von 2001-2005 wurde eine zweite Runde der Stadtsanierung durchgeführt, wobei diesmal 7 Mio. m² Wohnfläche und 280.000 Familien betroffen waren.

Als Fallbeispiel für ein typisches Flächensanierungsprojekt dieser Periode wird das Sanierungsprojekt Dongjiadu untersucht.

Sanierungsprojekt Shanghaitan - Garten

Allgemeine Gebietskennzahlen

Grundstücksgröße: 6 ha.

Sanierungsbetroffene Familien: n.a.

Geschosszahl vor der Sanierung: 1-2

Abgerissenen Wohnfläche: n.a.

Neubaufäche: ca. 200 tsd. m²

GFZ nach Sanierung 3,3

Geschosszahl nach der Sanierung: 30

Entschädigungspreis: 3750 Yuan pro m²

Neubaukaufpreis: 35000-40000 Yuan pro m² (Stand 01.2009)

Abbildung 27: Altstadtgrundriss in Dongjiadu-Gebiet vor Sanierung



Inhaltliche Handlungsfelder

Flächensanierung zur Beseitigung der alten Lilongwohngebiete und Aufwertung des Gebietes durch Errichtung von Luxuswohnungen für Gutverdienende

Sanierungszeit: 2001 - 2005

Zielgruppe: Hocheinkommensgruppe

Kaufpreis 30000-45000 Yuan m² (Stand 08.01.2009)

Situationsbeschreibung

- Hintergrund der Gebietsentwicklung

Das Sanierungsgrundstück liegt im Dongjiadu Gebiet, das zu den ältesten Gebieten in Shanghai gehört. Aufgrund seiner reichen Geschichte und Berühmtheit, günstiger Verkehrsbedingungen und guter Lage lag hier seit dem Jahr 2000 ein Brennpunkt der Entwicklungs- und Handelstätigkeit der Immobilienwirtschaft. Nach den Vorgaben der Stadtplanung wird hier ein Wohngebiet für höhere Einkommensschichten entstehen. (Abb.28)

Abbildung 28: Städtebaulicher Entwurf für Dongjiadu Gebiet von städtlichem Planungsinstitut



- Bau- und räumlich Zustand vor der Sanierung

Vor der Sanierung gab es im Gebiet viele Alt-Lilong-Gebäude mit niedrigen Geschossenzahlen. Die meisten Gebäude waren älter als 50 Jahre und hatten den typischen Charakter der traditionellen Wohngebiete Shanghais. Wegen schlechten Bausubstanz, informellen Ausbau, mangelhafter Ausstattung und Infrastruktur und nachdem kein einziges Einzelgebäude Denkmalcharakter zugesprochen wurde, galt das Gebiet als nicht erhaltenswert und wurde größtenteils abgerissen.

Abbildung 29: Dongjiadu-Gebiet vor Sanierung





- Bevölkerungsstruktur und Bewohnerschaft

Nach einer Erhebung der Bevölkerungsstruktur durch das Immobilienunternehmen zeigte sich, daß die älteren Jahrgänge (mit Bewohnern älter als 60 Jahre) stärker vertreten waren, außerdem eine relativ hohe Anzahl der unteren Einkommensschichten die Population bildete. Bei den Recherchen der Verfasserin vor Ort wurde deutlich, dass die Bewohnern engen sozialen Kontakt untereinander hatten und psychologisch stark an die Nachbarschaft und den Ort gebunden waren, andererseits viele Bewohnern doch auch Wünsche zeigten, die Wohnbedingungen durch Sanierungsmaßnahmen verbessert zu sehen.

- Erwerbsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet und seiner Umgebung

Bedenken muss man auch, dass solche Gebiete eine ausgedehnte informelle Erwerbstätigkeit kennen, mobile Einzelhändler, kleine Lebensmittelverkäufer, Handwerker wie Schuhmacher oder Schlosser, aber auch Betreiber kleiner Restaurants und Imbiss-Stuben für Einkommensschwächere. (Abb.30) Diese informell angebotenen Dienstleistungen sind günstiger als im formellen Geschäftsleben, und bewirken durch die geringeren Kosten einen entsprechend günstigeren Lebensstandard für die Bewohner.

Abbildung 30: Informelle Erwerbstätigkeit im Gebiet vor der Sanierung (in 2002)





Abbildung 31: Abrisspropaganda



Durchführung der Maßnahmen

Die Immobilienfirma bekam die Bodennutzungsrechte von der Regierung übertragen, mit dem Auftrag die städtebaulichen Maßnahmen gemäß Bebauungsplan auszuführen. Außer einem alten Gebäude, das stehen gelassen wurde und das nach der Neubebauung des Gebietes als Klubhaus ausgebaut werden sollte, wurde eine Flächensanierung des Gebietes durchgeführt. Die Betroffenen bekamen Entschädigungen, durchschnittlich

3800 Yuan je verlorenem Quadratmeter eigenen Wohnraums. Dabei wurde die Entschädigung für eine gesamte Familie für die gesamte von ihnen bewohnte Fläche berechnet. Nach Freimachung des Grundstückes wurden Hochhäuser mit einer Luxus-Ausstattung gebaut, die auf die oberen Einkommensschichten schielten.

Sanierungsträger

Huarun Immobilienfirma (als Investor)

Forschung- und Design Institute der Architekten von Tongji-Universität (als Architekten)

Ergebnisse der Sanierung

Durch Flächensanierung wurde das traditionelle Wohngebiet abgerissen und durch Hochhäuser ersetzt. Die Baufläche stieg auf 200.000 m². Das Stadtbild wurde völlig geändert. Die ursprünglichen Bewohner wurden verdrängt, die geringen Entschädigungen liessen den Kauf einer der neuen Luxuswohnungen im selben Gebiet nicht zu. Die mobilen Kleinhändler, deren Erwerbstätigkeit unmittelbar mit dem Gebiet zu tun hatte, wurden während der Gebietsanierung ihrer Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten beraubt.

Finanzierung

Die Stadtregierung hat durch die Übertragung der Bodennutzungsrechte an die Immobilienfirma enorme Einnahmen erzielt. Die Sanierung wurde vollständig von der privaten Immobilienfirma geleistet, die trotz der Entschädigungszahlungen für die Betroffenen durch den Bau von Luxuswohnungen Gewinne machen konnte. Die betroffenen Bewohner bekamen eine geringe Entschädigung und mussten neue Wohnungen auf dem Markt suchen.

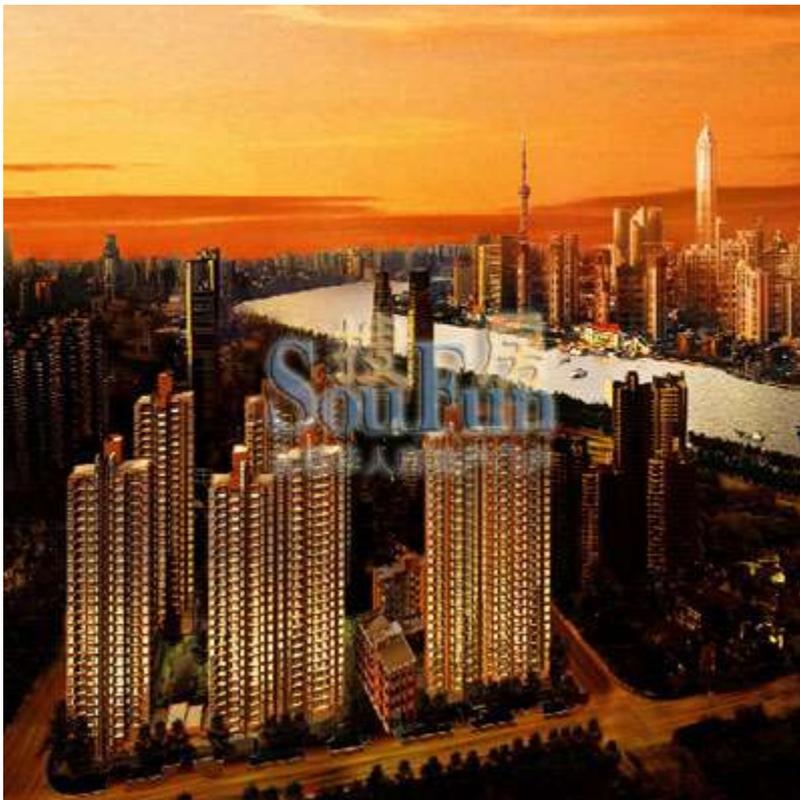
Abbildung 32: Shanghaitan-Garten (Stand: 2009)



Abbildung 33: Noch nicht saniertes Altwohngebiet neben Shanghaitan-Gartens (Stand: 2009)



Abbildung 34: Werbung für Shanghaitan-Garten von Immobilien Agentur



2.5. Stadterhaltung – bewahrende Stadterneuerung

2.5.1. Rahmenbedingungen des Denkmalschutzes in China

Kategorien des städtebaulichen Denkmalschutzes

Der städtebauliche Denkmalschutz in China entwickelte sich historisch in drei Phasen,

von anfangs einer Unterschutzstellung einzelner Baudenkmal⁶⁵ (wenwu baohu danwei) über die Eintragung „historischer kultureller Städte⁶⁶“ in China (lishi wenhua mingcheng) bis zu der Ausweisung von „historisch kulturellen Gebieten⁶⁷“ in den Städten (lishi wenhua jiequ), wodurch ein heutiges Denkmalschutzsystem mit den drei mit Ausformungen „Baudenkmal“ – „historisch-kulturelles Gebiet“ – „historische kulturelle Stadt“ existiert.

Ihrer Bedeutung nach werden Baudenkmale dreistufig klassifiziert in Denkmale von nationaler Bedeutung, Denkmalen von Bedeutung für die Provinz und städtische Baudenkmale. Historische kulturelle Gebiete und historische kulturelle Städte werden in zwei Kategorien unterteilt, in nationale und in provinzielle.

Unterhalb dieses Systems haben einige Städte noch einen eigenen kommunalen Denkmalschutz etabliert. In Shanghai wurde im Jahre 2002 die Vorschrift zur Erhaltung der historischen Gebäude⁶⁸ (youxiu lishi jianzhu) und historischen Schutzgebiete erlassen. Andere Städten folgten diesem Beispiel, so die Stadt Hangzhou in der Provinz Zhejiang, die im Jahr 2005 ebenfalls Vorschriften zum Schutz der historischen Gebiete und Gebäude eingeführt hat.

Nach amtlichen Angaben sind heute in China 2350 nationale Denkmale, 111 historische kulturelle Städte und 200 historische kulturelle Quartiere auf zentralstaatlicher Ebene gelistet.

Steuerungsformen des Denkmalschutzes

Für den Schutz und den Erhalt der Denkmale sind auf nationaler Ebene, auf der Ebene der Provinz oder der städtischen Ebene Kulturverwaltungen, Kulturbehörden und Kulturämter zuständig. Für die historischen kulturellen Städte und Ensembles zeichnen die Bauverwaltungen verantwortlich. Die von kommunaler Seite zusätzlich ausgewiesenen Schutzobjekte, historische Gebäude oder historische Quartiere, werden je nach dem von verschiedenen Abteilungen der Stadtverwaltung verwaltet. In Shanghai z.B. sind die kommunale Gebäudeverwaltung für die historischen Gebäude, die Stadtplanung für die historischen Altstadtquartiere zuständig.

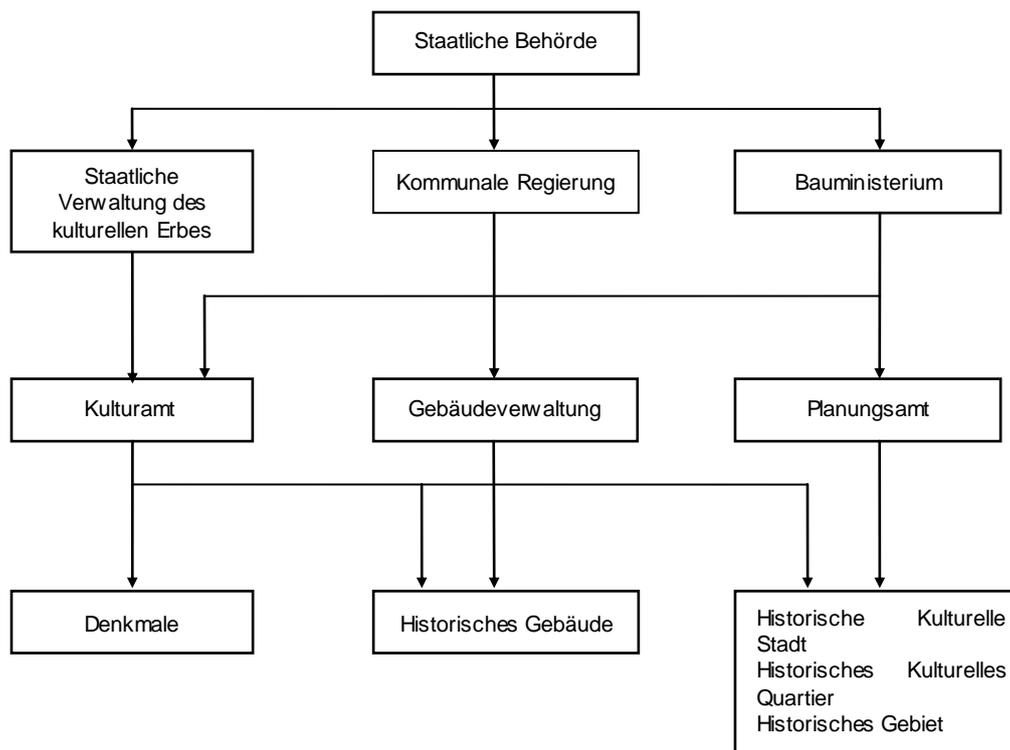
⁶⁵Baudenkmal: 文物保护单位

⁶⁶historische kulturelle Stadt: 历史文化名城

⁶⁷historisch kulturelles Gebiet: 历史文化街区

⁶⁸historisch Gebäude: 优秀历史建筑

Abbildung 35: Organigramm des Denkmalschutzes in der VR China



Prinzipien des Denkmalschutzes für historische Gebiete

In diesem Abschnitt geht es um eine nähere Ausführung zu den Zielen der Erhaltung der historischen kulturellen Gebiete, die unmittelbar mit der Altstadtsanierung verbunden sind und über die zurzeit große Debatten geführt werden. Nach den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften soll das historische Gebiet in zwei Zonen aufgeteilt werden, in eine Kernschutzzone⁶⁹ (hexin baohuqu) und in eine Baukontrollzone⁷⁰ (jianshe kongzhiq), die jeweils verschieden weit ausgeprägte Schutzansprüche erheben. In der Kernschutzzone sollten strenge Prinzipien der Erhaltung befolgt werden:

In Kernschutzgebiet soll

- die Authentizität und Ganzheit des Gebäudes erhalten werden
- Struktur und Aussehen des Gebietes erhalten bleiben
- außer der notwendigen Erneuerung der technischen und sozialen Infrastruktur kein Neubau oder Ausbau durchgeführt werden.

Die Baukontrollzone ist hinsichtlich Proportion und Gestaltung der Kernschutzzone anzupassen. An diese Prinzipien haben sich Neubau- Weiterbau oder Umbau hinsichtlich Gebäudehöhe, -massen, -struktur und -farbigkeit zu halten.

⁶⁹Kernschutzzone: 核心保护区

⁷⁰Baukontrollzone: 建设控制区

Im Stadtplanungsgesetz⁷¹ (chengshi guihua fa) Kap. 3 Abs. 27 wird für die historischen Altbauquartiere verlangt:

- eine Verstärkung der Instandhaltung,
- eine rationale Nutzung,
- eine Strukturänderung,
- die schrittweise Verbesserung der städtebaulichen und der Gebäudequalität,
- die Planungen sollen ganzheitlich erarbeitet und schrittweise umgesetzt werden, um die Qualität der Stadtstruktur und des Stadtbildes zu steigern, die Wohn- und Verkehrsbedingungen zu verbessern.

Die Finanzierung der Erhaltung historischer Gebiete

Zwischen 1997 und 2003 stellte der Staatshaushalt jährlich 30 Mio. Yuan für den Erhalt der wichtigsten nationalen historischen kulturellen Gebieten in den historischen kulturellen Städte zur Verfügung. Nach 2003 wurde die Förderung mit jährlich 15 Mio. Yuan vom State Planning Committee übernommen, der heutigen State Development and Planning Commission (SDPC). Das Ziel der staatlichen Zuschüsse ist es, die kommunale Förderung, auch die Einbeziehung privater Investoren anzuregen. Auf kommunaler Ebene werden diese Fördermittel hauptsächlich aus dem Haushalt aufgebracht. Sie werden aber auch durch Einnahmen aus dem Tourismus, durch Erhebung von Eintrittsgeldern für Denkmale und historische Gebäude ergänzt.

Zurzeit gibt es noch keine gesetzlich festgelegte dauerhafte Sonderförderung zur Erhaltung der historischen Gebiete. Einige Gebiete, die anlässlich besonderer politischer Ereignisse ins Blickfeld geraten, bekommen Sonderzuschüsse. So wurden zu den Olympischen Spielen 2008 in Beijing 100 historische Gassen mit der staatlichen Sonderförderung restauriert.

2.5.2. Kommunale Stadterhaltungsverfahren

Gesetzliche Vorschriften zur Stadterhaltung sind in Shanghai vorwiegend auf kommunale Ebene vorhanden. Im Jahr 1991 hat die Stadt Shanghai die Vorschrift zur Erhaltung der neuzeitlichen historischen Gebäude erlassen, die als die erste Vorschrift in diesem Bereich im ganzen Land gilt. Nach amtlichen Angaben sind heute in Shanghai 19 nationale Denkmale, 163 städtische Denkmale sowie 632 historische Gebäude oder Ensemble mit insgesamt 4,30 Mio. Baufläche. Im selben Jahr 1991 wurden 11 (heute sind es 12) historische Schutzgebiete im Stadtzentrum Shanghais mit Bodenfläche 27 km² festgelegt. Im Jahr 1999 hat Shanghai den Schutzbereich noch ausgeweitet, dazu eine neue Erhaltungsplanung für das Stadtzentrum erstellt. Auf Grund dieser Planung sollen traditionelle Wohngebäude - Lilonggebäude mit einer Baufläche von insgesamt 2 Mio. m² - erhalten werden (Luo Xiaowei 2000, S. 73).

Im Jahr 2002 und 2007 wurden in Shanghai noch zwei weitere wichtige Vorschriften im Bereich der Stadterhaltung erlassen, wodurch der Denkmalschutz ausgedehnt wurde: auf historische Gebäude, Bauensembles, historische Schutzgebiete und besondere unter

⁷¹Stadtplanungsgesetz: 城市规划法

Schutz gestellte Strassenzüge.

Zur Steuerung des Ziels der Stadterhaltung hat Shanghai neue Institution ins Leben gerufen, darunter ein Komitee für den Erhalt der historischen Gebiete und Gebäude, dessen Leitung von einem Vizebürgermeister übernommen wurde und eine intermediäre Arbeitsgruppe unter Beteiligung von Planungsamt, Gebäudeverwaltung und Kulturverwaltung. Außerdem wurde ein städtebaulicher Expertenkreis berufen, der die Planung für die historischen Schutzgebiete beraten und kontrollieren soll.

2.5.3. Xin Tiandi - ein neues Modell der räumlich bewahrenden Stadterneuerung für historische Gebiete

Extreme Erhaltung oder Abriss – ein dritter Weg zur historische Gebietserneuerung

Während der Dekade von 1991 bis 2000 hat Shanghai den Schwerpunkt der Stadterneuerung auf die Slumbeseitigung gelegt, wie sie im oben erwähnten "Plan 365" dargestellt wurde. Dazu wurden Abriss und Neubau als Hauptmaßnahmen in den als rückständig deklarierten Gebieten durchgeführt.

Im Rückblick auf die Sanierungspraxis ist nicht zu übersehen, dass die Strategien aus zwei kontrastierenden Zielen gespeist wurden, nämlich einer uneingeschränkten Erhaltung der Baudenkmale oder sogar ganzer Gebiete einerseits und der totalen Kahlschlagsanierung vom Slumquartieren andererseits. Etwas, das zwischen Denkmal und Slum existiert, nämlich die Masse der historischen Gebäude, in der Regel Lilong-Gebäude, wurde vernachlässigt (Luo Xiaowei 2002, S. 73). Während der Umsetzung des „Plan 365“ wurden viele wertvolle neuzeithistorische Gebäude und Lilong-Wohngebiete auch als städtebauliche Ensembles durch die Flächensanierung vernichtet. Dieses Flächensanierungsmodell wird noch immer weiter fortgeführt, und jedes Mal stellt wird die Sanierungsmaßnahme als effektiv und unvermeidlich herausgestellt. Vor diesem Hintergrund hat das Projekt im Taipingqiao-Gebiet bzw. Xin-Tiandi-Block einen anderen Ansatz erprobt, da die Planung nach konzeptionellen, formalen, technischen, ökonomischen Gesichtspunkten in einem integrierten und ganzheitlichen Modell vollzogen wurde.

Fallbeispiel

Sanierungsgebiet Taipingqiao-Gebiet und Xin-Tiandi-Block

Gebietsbeschreibung

Der Xin-Tiandi-Block liegt im Taipingqiao-Gebiet, das als planmäßig angelegtes Wohngebiet von 1911 bis 1933 in der damaligen französischen Kolonie entstand. Dieses typische Altlilong-Quartier mit seinen niedrigen Reihenhäuser, Innenhöfen, Fischergassen hat seine städtebauliche Eigenart und seinen Stadtgrundriss noch bis zur Sanierung im Jahr 1990 bewahren können. Als ältestes typisches Wohngebiet des Taipingqiao-Gebietes dokumentiert es eindrucksvoll die historische und stadträumliche Position der Stadtentwicklung Anfang der 1920er Jahre. Die Gebäude des Taipingqiao-

-Gebietes entstanden und erneuerten sich auf dem Stadtgrundriss des 20. Jahrhunderts und repräsentieren fast 70 Jahre kontinuierliche Bauentwicklung.

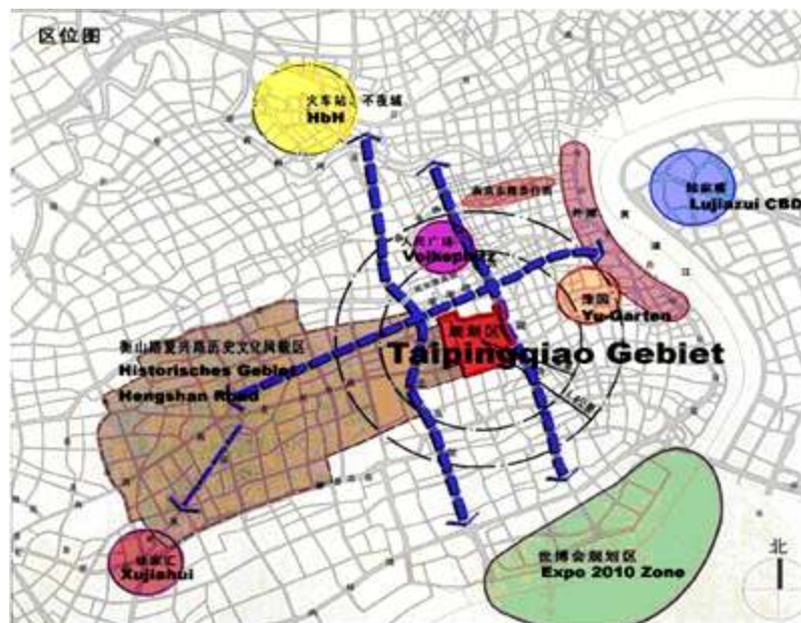
Das Gebäude der Ersten Parteikonferenz ist von nationaler Bedeutung und als staatliches Baudenkmal schon im Jahr 1961 eingetragen worden. Von historischer Bedeutung ist das Gebiet auch deshalb, weil mehrere berühmte Persönlichkeiten in Taipingqiao gewohnt haben. Es gibt noch viele Gebäude, die mit der chinesischen Revolution, dem Buddhismus oder anderen historische Ereignisse zu tun haben.

Wegen des staatlichen Baudenkmals des Hauses der Ersten Parteikonferenz wurde der Xin-Tiandi-Block als eines der 11 historischen Schutzgebiete des Stadtzentrums im Jahre 1991 festgelegt. Xin-Tiandi gehört liegt in der Baukontrollzone, die sich gemäß der Bebauungsplanung der Erneuerung der Kernschutzzone anpassen muß.

Vor der Erneuerungsbeginn im Jahre 1990, war das Gebiet vom typischen Stadtbild der Alt-Lilong-Gebiete mit ihrer hohen Bewohnerdichte, der langjähriger Vernachlässigung der Instandhaltung, dem Verfall des Bausubstanz, Ausstattungsmängel, einem Defizit an Grünflächen und öffentlicher Infrastruktur geprägt. Aus diesen Gründen wurde das Gebiet im Plan 365, dem ersten Altstadtsanierungsprogramm Shanghais, als Sanierungsgebiet festgelegt.

Vor der Sanierung wohnten im Taipingqiao–Gebiet 70 Tsd. Einwohner, fast ein Fünftel der Einwohnern des gesamten Luwan-Bezirk.

Abbildung 36: Die stadträumliche Lage des Taipingqiao-Gebietes



Quelle: Webseite des Planungsamtes von Luwanbezirk in Shanghai www.shlwgh.gov.cn

Abbildung 37: Das Altstadtgrundriss des Taipingqiao-Gebietes und Xin-Tiandi-Blocks am Beginn der Sanierung



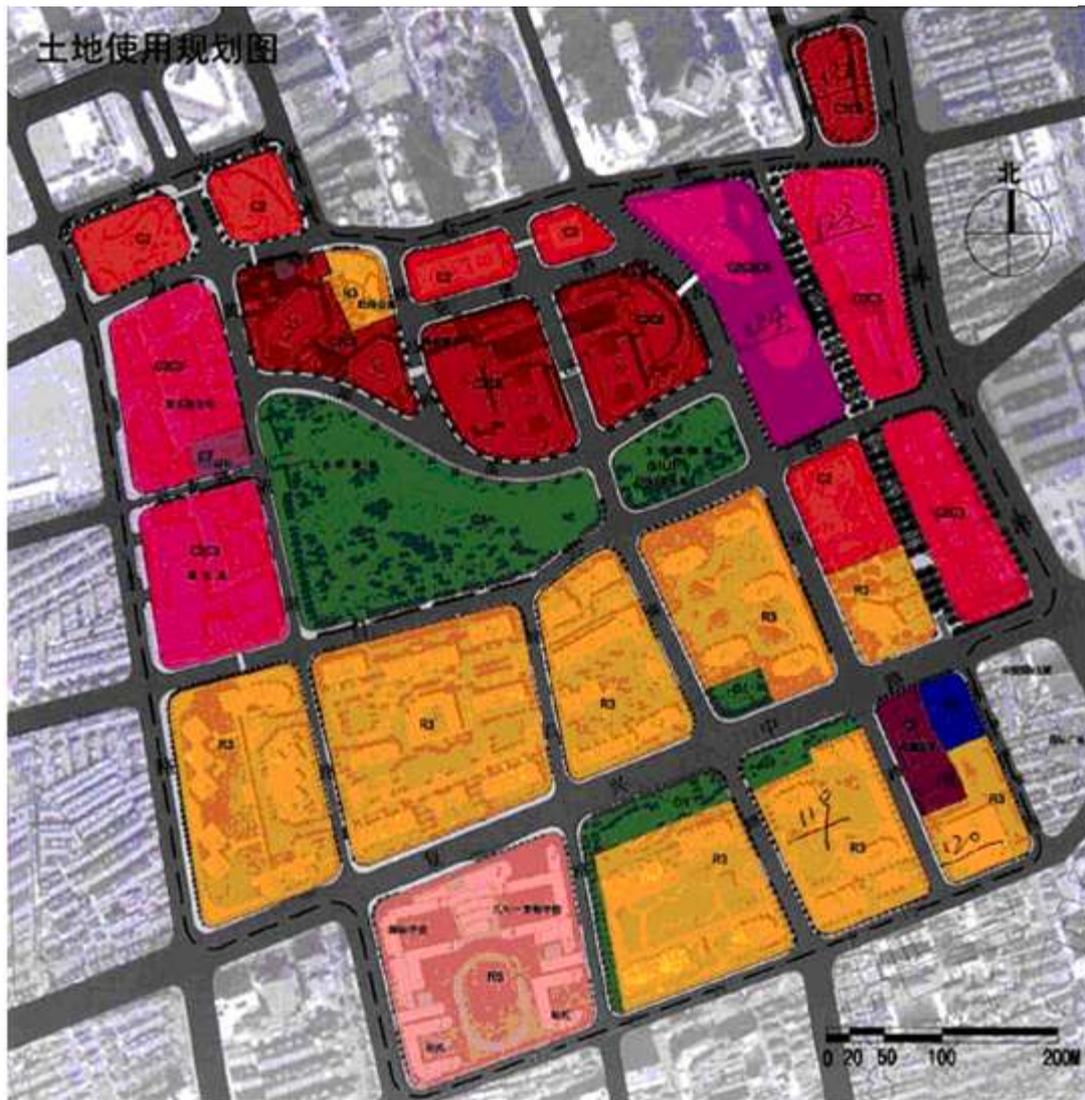
Abbildung 38: Städtebaulich Plan des Taipingqiao-Gebietes von SOM LLP (USA)



Quelle: Webseite der SOM LLP

www.som.com/content.cfm/shanghai_luwan_taipingqiao_area_specific_plan

Abbildung 39: Nutzungsplan des Taipingqiao-Gebietes



Legenden

G2 Gewerb, Finanz	G1 Öffentliche Grünfläche
G2R3 Handel, Büro	I1 Infrastruktur
G2G2R3 Misch: Handel, Vergnügen, Büro	 Gebietsgrenze
G2G3 Handel, Vergnügen	
G7 Denkmalschutz	
G8 Sonstige öffentliche Anlage	
R3 Hochwohnhäuser	
RS Ausbildung	

Quelle: Webseite des Planungsamtes von Luwanbezirk in Shanghai www.shlwhg.gov.cn

Handlungsfelder:

- Umstrukturierung von einem überwiegenden traditionellen Wohngebiet in ein Gebiet mit gemischter Nutzung: Luxuswohnungen, Gewerbe, Büros und Freizeiteinrichtungen,
- Umfeldverbesserung durch Neuanlage eines Parks, Erhalt der alten Gebietstruktur sowie Restaurierung der Altbaufassaden im Sanierungsgebiet zur Aufwertung auch

der umgebenden Quartiere im Bezirk.

Tabelle 18: Überblick über das Stadterneuerungsprogramm im Taipingqiao Gebiet

Taipingqiao Gebiet	
Lage	Das Sanierungsgebiet Taipingqiao liegt im Bezirk Luwan im Stadtzentrum in Nachbarschaft zur städtischen Einkaufsmeile Huaihai Strasse und mit sehr günstigen Verkehrsverbindungen.
Nutzung	Nach Erneuerung wird ein Mischgebiet mit drei Bereichen entstehen. Der - Xintiandi - Block - Firma Tiandi Block - Cuihu Tiandi Block mit Funktionen des Wohnens, Büro, Gewerbe, Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Kultureinrichtungen, Erholungsraum durch Anlage eines Park im Gebietszentrum auf 4,4 ha.
Gebietsfläche	ca. 52 ha.
Baufläche	ca. 1,16 Mio. m ²
Generalplaner	Skidmore, Owings and Merrill, LLP (SOM)

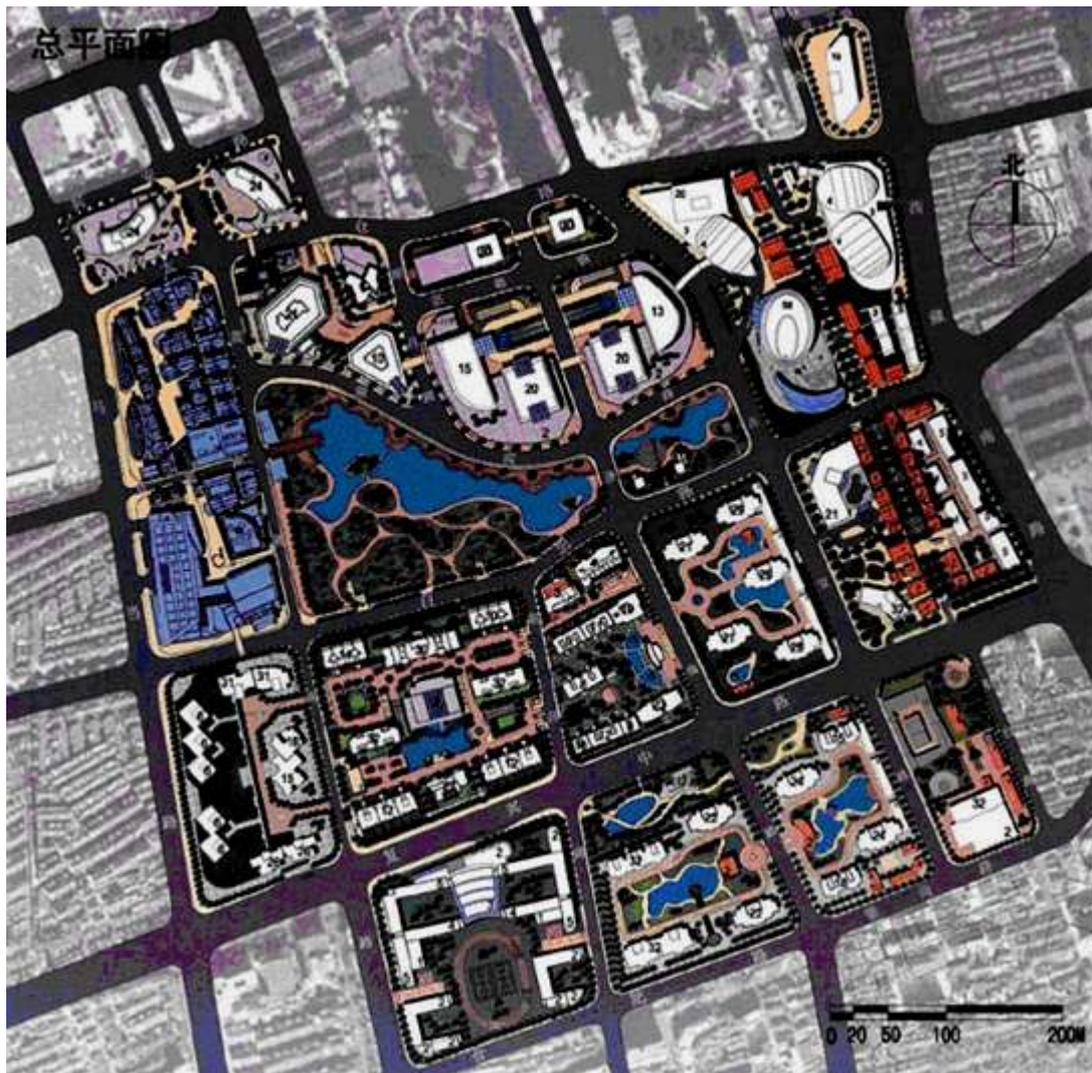
Zone 1	Shanghai Xin-Tiandi Block
Lage	Westlicher Block im Sanierungsgebiet, Südlich der Einkaufsmeile Huaihai Strasse
Nutzung	Gastronomie, Kaffeehaus, Einzelhandel, Ferienwohnung, private Klub, Galerie usw.
Gebietsfläche	Ca. 3 ha.
Baufläche	57 Tsd. m ²
Architekt	Wood and Zapata, Boston Inc.

Zone 2	Shanghai Tiandi Block
Lage	Nördlich des Taipingqiao-Sees, neben Shanghai Xintiandi-Block
Nutzung	Büro, Hotel und Kaufhaus
Baufläche	416 Tsd. M ²
Architekt	P&T Group

Zone 3	Shanghai Cuihu - Tiandi Block
Lage	Südlich des Taipingqiao-Sees, neben Shanghai Xintiandi - Block
Nutzung	Luxuswohnungen
Baufläche	551 Tsd. M ²
Architekt	Sonstige

Quelle: Webseite von Shui An Land GmbH

Abbildung 40: Gesamtplan des Taipingqiao-Gebietes



Quelle: Webseite des Planungsamtes von Luwanbezirk in Shanghai www.shlwgh.gov.cn

Sanierungszeit 1999 bis heute, davon waren Xin-Tiandi-Block und Park als erste Bauphase bis 2001 fertig gestellt.

Zielgruppe: Touristen, internationale Firmen, (ausländische und lokale) höhere Einkommenschichten

Durchführungsmaßnahmen

Zone 1: Xin-Tiandi Block

Im Unterschied zu anderen Sanierungsgebieten, die im Plan 365 überwiegend mit Mitteln der Kahlschlagsanierung abgeräumt wurden, wurden im Xin-Tiandi-Block die traditionellen Lilong-Gebäude und die Quartiersstruktur erhalten und teilweise durch Rekonstruktion ergänzt. Um neue Funktionen wie Luxusrestaurants, Kaffeehäuser, Einzelhandelsgeschäfte aufnehmen zu können, wurde der Altbaubestand durch radikalen Umbau der Innenräume, bei weitgehendem Erhalt des äußeren Bildes durch aufwendige Restaurierung der Fassaden angepasst.

Die Bebauungsdichte und Gebäudehöhe blieben gem. Bebauungsplan historisch getreu erhalten. Einige Gebäude wurden abgerissen, um neue öffentliche Räume wie kleine Plätze zu schaffen.

Die ursprüngliche Funktion als reines Wohngebiet wurde in der Sanierung der Zone 1 aufgehoben und verwandelt in eine Bebauung von Gewerbeflächen verschiedenster Art umgewandelt, die sich mit ihren Geschäften und Einrichtungen an die oberen Einkommensschichten und Touristen richten.

Abbildung 41: Lageplan der Xin-Tiandi-Block

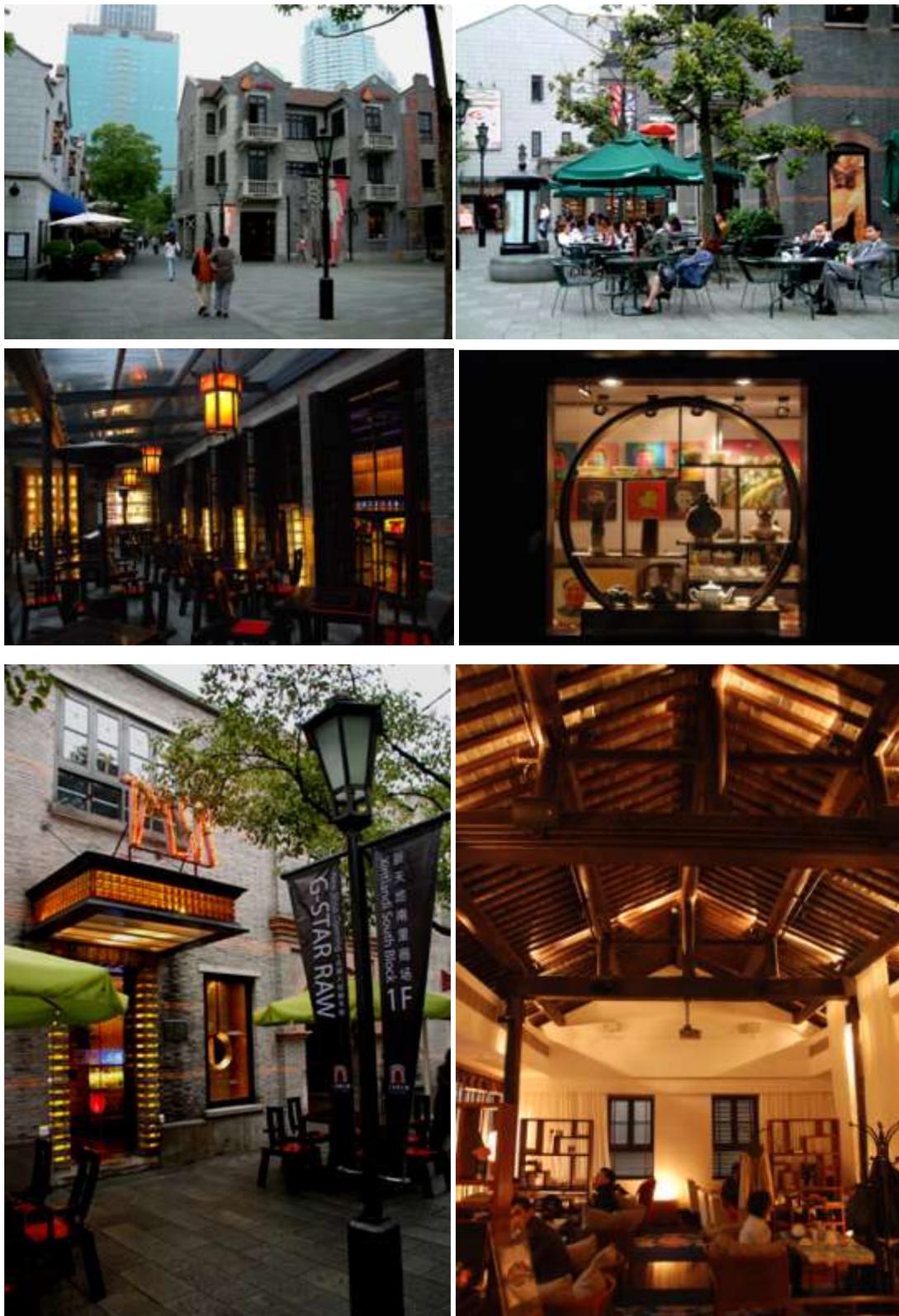


Quelle: Mo Tianwei, Chen Wei 2001 04 S.1

Abbildung 42: Der staatliche Baudenkmal des Hauses der Ersten Parteikonferenz



Abbildung 43: Xintiandi-Block nach Sanierung (Stand:2003 - 2009)



Zone 2: Block der Firma Tiandi

In diesem Block werden lt. Bebauungsplan Hochhäuser mit Büronutzung, Kaufhäuser und Hotels mit einer Baufläche von insgesamt 416 Tsd. m² errichtet, sie zielen auf die

Ansiedlung von Dependancen internationaler Firmen.

Zone 3: Cuihu - Tiandi Block

Die alte traditionelle Wohnhausbebauung wird im Cuihu-Tiandi-Block durch Wohnhochhäuser mit Luxusstandard ersetzt. Nach der ersten Bauphase bis zum Jahr 2003 wurden 283 Wohnungen mit unterschiedlicher Wohnungsgröße (Wohnfläche von 105 m² bis 500 m² je Wohnung) errichtet. In der zweiten Bauphase wurden noch 645 Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 93 m² bis zu 660 m² je Wohnung und einem Privatclub mit einer Fläche von 7000 m² für neue Bewohner gebaut .

Abbildung 44: Abriss der Altlilongsgebäude im Taiingqiao-Gebiet (Stand 2003 Mai.)



Park

Der neue Park im Taipingqiao-Gebiet wurde sowohl als öffentliche Freifläche als auch als Teil der technischen und verkehrlichen Infrastruktur angelegt. Die Tiefgarage bietet 222 Parkplätze und Räume für die Aufnahme technischer Einrichtungen für das Gebiet.

Sanierungsträger

Shui An Land GmbH als Investoren

Das Architekturbüro Skidmore, Owings and Merrill, LLP (SOM) für den Masterplan und den städtebaulichen Entwurf

Wood and Zapata Inc., Architekten des Xin-Tiandi Blocks

P&T Group, Architekten für den Tiandi Block

Ergebnisse der Sanierung

Durch umfangreiche Erneuerung ist das Taipingqiao-Gebiet heute zu einem neuen Mischgebiet mit qualitativollen öffentlichen Freiräumen und moderner Infrastruktur für die Stadt bzw. Bezirk aufgewertet worden.

Innerhalb des Gesamten Programms zur Erneuerung des Taipingqiao-Gebiets wird der Xin-Tiandi-Block wegen seiner Erhaltung der städtebaulichen Situation und Blockstruktur bei gleichzeitigem Eingriff in Einzelgebäude zur Aufnahme neuer Nutzungen als vorbildlicher Ansatz im Bereich der Altstadterneuerung Chinas gesehen. Nach der Erneuerung trifft der Xin-Tiandi-Block wegen seines traditionellen lokalen Ambientes und der modernen Angebote in Gastronomie und Vergnügungsindustrie den Zeitgeschmack und ist zu einem der beliebtesten Tourismusorte in Shanghai geworden. Die positive Einflüsse liegen noch wie folgend:

- Das Xin-Tiandi-Projekt verändert die Wahrnehmung traditioneller Wohngebäude außerhalb der Kreises der Denkmalpflege. Vor der Sanierung durch ein rückständiges Image geprägt, vor allem wegen ihrer schlechten Bausubstanz, wird nach der Gebäudesanierung und des Verbesserung des Umfelds der geschichtliche, kulturelle und ästhetische Wert solcher Gebäude auch von der Öffentlichkeit gesehen und akzeptiert.
- Das Xin-Tiandi Projekt hat auch Hinweise dafür geliefert, dass die Identität eines Bezirks auch in seiner Geschichte und Tradition liegen, zu einem großen touristischen Anziehungspunkt werden und damit auch ökonomische Aufschwung mit sich bringen kann. Mit dieser Einstellung kann es gelingen, alternative Sanierungsansätze anstelle der Flächensanierungen zu etablieren.
- Nach dem Vorbild des Xin-Tiandi-Projekts in Shanghai wurden in vielen anderen Städten Chinas ähnliche Projekte entwickelt, die positive Einflüsse auf die Erhaltung großen historischer Gebiete, die nicht als Denkmale eingetragen sind, ausüben.

Bei der Bewertung dieses Erneuerungsprogramms sind aber auch negative Seiten festzuhalten - zuerst bezüglich der Betroffenen, die wie zuvor in der Kahlschlagsanierung auch durch diese Form der Sanierung verdrängt werden. Zweitens hinsichtlich des städtebaulichen Denkmalschutzes, der eigentlich nur im Xin-Tiandi-Block selbst beachtet wurde. Die anderen Blöcke des Gebietes, die flächenmäßig größer als Xintiandi sind, die aber dieselbe Struktur und Bebauung aufwiesen, wurden durch Abriss und Neubau in ihrer traditionellen Struktur und Qualität beraubt.

Die hohen Kosten für die Entschädigung der Betroffenen, die überdurchschnittlich hohen Baukosten im Xin-Tiandi Block (Durchschnittspreis von 20.000 Yuan/m²), für die aufwendigen Fassadenrestaurierungen und die relativ niedrige Bebauungsdichte nach

der Sanierung führen zu einem ungenügenden finanziellen Erfolg. Dieses Ergebnis kann deswegen auch eine Betrachtung zulassen, die besagt, eine bewahrende Stadterneuerung ist zwar sinnvoll für Stadt und Öffentlichkeit, ihre Durchführung aber ist ziemlich teuer und für Investoren uninteressant. So scheint es dann unvermeidbar, dass im Sanierungsprogramm für Taipingqiao-Gebiet auch Flächensanierungen durchgeführt werden, um das Defizit im Block Xin-Tiandi finanziell auszugleichen.

Durch private Investitionen aber werden das Gebiet und der umgebende Bezirk aufgewertet. Mit der Umfeldverbesserung bzw. Neuanlage öffentlicher Räume haben auch die Stadt und ihre Bewohnern ihren Beitrag geleistet.

Wegen des Grundstückserwerbs zu einem relativ günstigen Preis vor der Erneuerung kann der Investor durch Wertsteigerung von Grund und Boden nach der Sanierung Gewinne erzielt. Als der Xin-Tiandi-Block und der Park in der ersten Bauphase des Programms für das Taipingqiao-Gebiet 2001 fertig gestellt waren, stiegen die Grundstückspreise in der Umgebung. Die neu entwickelten Bauprojekte wie Cuihu-Tiandi gelten als Wohngebiete höchster Qualität mit entsprechenden Preisen wegen der Bodenwertsteigerung und der verbesserte Lagegunst durch die Gebieterneuerung.

2.6. Widerstand der Bewohner und der Beginn vielfältiger Ansätze einer behutsamen Stadterneuerung

2.6.1. Flächensanierung und Abrisspolitik

Während der gigantischen Flächensanierungen in den Innenstädten Chinas entstand wegen der erzwungenen Umzüge durch Grundstücksenteignungen und Abrisse Unmut unter den Betroffenen. Es kam zu Unruhen, zu Protesten, einer Klagewelle und zu gewaltsamen Konflikten zwischen Betroffenen und Vertretern der Abrissunternehmen. Nach amtlichen Angaben kam es im ersten Halbjahr 2004 zu Beschwerden wg. Abrissereignissen beim staatlichen Bauministerium, dabei zu 905 Gruppenklagen mit insgesamt 18620 Personen. Schon in einem halben Jahr war die Zahl von Klagen höher als im ganzen vergangenen Jahr 2003, wo 3919 Klagen durch insgesamt 18071 Personen gezählt wurden. (Xinjing, Ausgabe v. 22.07.2004) Schließlich wurde diese Art Abrisspolitik von der Regierung als Risiko für die soziale Stabilität angesehen.

Nach der Verwaltungsverordnung für städtische Bauabrisse⁷² (chengshi fangwu chaiqian guanli tiaoli) 1991 sollten Abrisse aus Gründen der Stadtentwicklung (§2) und dem Ziel der Anpassung an die Stadtplanung und die Altstadtsanierung (§4) durchgeführt werden. Wegen der veränderten Rahmenbedingungen wurde diese Verordnung im Jahr 2001 revidiert und um die Ziele der Umfeldverbesserung und des städtischen Denkmalschutzes ergänzt (Kap. 1§3). Parallel dazu wurde das Gesetz über die städtische Immobilienverwaltung⁷³ (chengshi fangdichan guanlifa) bei seiner Novellierung im Jahr 2007 um die

⁷²Verwaltungsverordnung für städtische Bauabrisse: 城市房屋拆迁管理条例

⁷³Gesetz über die städtische Immobilienverwaltung: 城市房地产管理法

Bestimmung ergänzt, dass der Staat im öffentlichen Interesse und gegen eine angemessene Entschädigung private oder kollektive Gebäude enteignen kann. Im Falle einer Wohnung im Privatbesitz. sollten die Betroffenen aber nach der Enteignung mindestens zu gleichen Wohnbedingungen wie zuvor leben (§6). In der Verfassung wurde der Schutz des Privateigentums festgeschrieben, das legale Privateigentum darf nicht angetastet werden und privates Eigentumsrecht und Erbrecht werden vom Staat geschützt. Im Fall des Vorliegens öffentlicher Interessen darf der Staat Privateigentums gegen eine gesetzlich festgelegte Entschädigung enteignen. (Verfassung §13)

Nach diesen Gesetzen und Verordnungen dürfen private Wohnungen nur dann enteignet werden, wenn ein öffentliches Interesse besteht. In der Realität aber geht es um Flächenbeschaffung für lukrative neue Bauprojekte, die Interessen-Allianz von lokalen Behörden und Investoren nimmt wenig Rücksicht auf die Betroffenen, die im „öffentlichen Interesse“ mit einer geringen Entschädigung abgefunden werden. Auf diese Weise wurden zahlreiche Altstadtviertel abgerissen und durch Wohnungsneubauten und kommerzielle Projekte ersetzt; die Betroffenen wurden verdrängt.

Der Prozess eines Abrissesvorgangs war so organisiert, dass das wichtigste Instrument - die Abrissgenehmigung - ohne vorherige Zustimmung der vom Abriss betroffenen Bewohner von den Behörden erteilt werden konnte. Mit dieser Genehmigung ging das Recht der beauftragten Abrissfirmen einher, mit den Bewohnern einen Entschädigungsvertrag abzuschließen. Kam kein Vertrag zustande, setzen einige Abrissfirmen illegale Mittel, wie die Zerstörung von Teilen der Gebäude oder die Kappung der Wasserversorgung ein, um die Bewohnern zu vertreiben. Die Regierung selbst verfolgt ebenfalls das Ziel schneller Abrisse und wendet zu diesem Zweck sogar öffentliche Mittel an. So werden z. B. Mitarbeiter der Straßenkomitees oder im öffentlichen Dienst beschäftigte Verwandte geschickt, um die Bewohner vom Umzug zu überzeugen. Diese Abrissverfahren unter Zwang hatten negative soziale Nebenfolgen.

Rationalität der Entschädigung

In der ersten Stadterneuerungsphase zwischen 1991 und 2000 und nach der damalig gültigen Abrissverordnung und unter Berücksichtigung der teilweise – durch die politischen Entwicklungen zwischen 1949 und 1978, auch wegen der Folgen der Kulturrevolution extrem kompliziert gewordenen Eigentumsverhältnisse, konnten die betroffenen Familien gemäß der Anzahl der Familienmitglieder, die im Familienausweis eingetragen waren, Entschädigungen erhalten (In der Regel bekam jede Kernfamilien eine Ersatzwohnung zugeteilt). Man spricht von einer „Entschädigung nach Kopffzahl“. Diese Politik leistete einen wirklichen Beitrag zur Verbesserung der Wohnbedingungen der einkommensschwachen Familien in den Altstadtquartieren. Aber für diejenigen Familien, die vor dem Abriss wenige Familienmitglieder und dabei zugleich eine relativ große Wohnfläche besaßen, war die Entschädigungspolitik nicht fair. Um eine höhere Entschädigung zu erhalten, versuchten deshalb einige Familien noch schnell vor der Sanierung Familienmitglieder auf den abrisssbedrohten Wohnsitz ummelden zu lassen oder sogar Veränderung in der Familienstruktur (etwa durch Scheidung) herbeizuführen.

Wegen solcher Gründe und Verrenkungen wurden nach 2001 und der korrigierten Abrissverordnung Entschädigungsleistungen nicht mehr nach Anzahl der Familienmitglieder, sondern nach der Wohnfläche („Entschädigung nach Ziegelzahl“) berechnet. Der Basispreis der Entschädigung nimmt im Beispiel Shanghai Bezug auf den Marktpreis der privatisierten Arbeiterwohnungen in derselben Lage zzgl. einer begrenzten Marge von höchstens 20 Prozent. In den letzten Jahren hat sich die Praxis durchgesetzt, wegen der Knappheit an Ersatzwohnungen die Betroffenen durch Geld zu entschädigen. Nach dieser Politik liegt die Entschädigungssumme wegen der kleinen Wohnflächen der meisten betroffenen Familien zu niedrig, denen ein dringendes Bedürfnis nach Verbesserung ihrer Wohnbedingungen gegenübersteht.

Im analysierten Fallbeispiel Shanghaitan-Garten (s. 2.4) wurde der Verfasserin bei der Untersuchung vor Ort von den Bewohnern ein Beschwerdeschreiben an den Bezirksbürgermeister überreicht, worin die Bewohner die Gründe gegen das Entschädigungskonzept bei der Abrisspolitik wie folgt dargestellt haben.

- Der Kaufpreis der Marktwohnungen sogar Wohnungen aus zweiter Hand ist in den letzten Jahre um 30 % bis 40 % gestiegen. Eine 2-Zi.-Wohnung sollte 200 Tsd Yuan, eine 3-Zi.-Whn. 350 Tsd. Yuan, eine 4-Zi.Whn. 650 Tsd. Yuan kosten. Mit der geringen Entschädigung würden die Bewohner nicht in der Lage sein, die Marktwohnung zu übernehmen.
- Ersatzwohnungen als alternative Entschädigungsform liegen sehr weit außerhalb des Stadtzentrums, und sind für die Beschäftigten ohne Auto unbrauchbar, da die Arbeitsorte im Stadtzentrum liegen.“ (Beschwerdeschreiben der Abrissbetroffenen vom 26.02.2002)

Hier errechnet sich die Entschädigungssumme für Betroffenen nach Marktpreis und Kostenschätzung der Altwohnungen und nicht nach den geschätzten Boden- und Wohnungspreisen nach der Sanierung. Wegen niedriger GFZ vor der Sanierung und hoher GFZ nach der Sanierung können die Investoren große Gewinne erzielen, an denen die Bewohner jedoch nicht teilhaben.

Um die Freimachung von Grundstücken zu beschleunigen, wurden die letzten noch nicht umgezogenen Bewohner oder Häuser, so genannte Dingzihu⁷⁴ (nail houses) durch Zwangsabriss vertrieben oder durch das Angebot einer hohen Entschädigungszahlung überredet. Während der immer größeren Anteils von Marktwohnungen am gesamten Wohnungsmarkt und um einen Konflikt zwischen Bewohnern und Regierung zu vermeiden, wurden die Entschädigungssummen immer höher. In der dritten Runde der Stadterneuerung in Shanghai, die 2006 begann und bis 2015 geplant ist, und Gebiete betrifft, in denen die Bewohnerdichte noch höher war als in den beiden vorherigen Sanierungsrunden, wurden die hohe Abrisskosten mittlerweile zum schwierigsten Hindernis für Regierung und Investoren.

⁷⁴Dingzihu: 钉子户

Abbildung 45: Konflikt zwischen Dingzihu und Investoren (Stand 2007, Stadt Chongqing)



Quelle: news.china.com/zh_cn/social/1007/20070322

2.6.2. Städtebaulich und sozialräumliche Auswirkungen der Stadterneuerung

Der flächenhafte Bauboom in China hat die Lebensverhältnisse von Millionen Menschen sprunghaft verbessert. Nach amtlichen Angaben hat sich z.B. der Wohnstandard, der sich in der zur Verfügung stehenden Wohnfläche ausdrückt, in Shanghai von 6,4 im Jahr 1990 auf 16,5 qm/Person im Jahr 2007 verbessert. Andererseits zeigt die Flächensanierung mit der Strategie Abriss - Neubau aber auch negative Folgen, die Chinas städtebauliche und soziale Zukunft erheblich beeinträchtigen werden, wenn keine Korrekturen erfolgen.

Tabelle 19: Wohnungsbauentwicklung in Shanghai von 1978 bis 2007 (in 10.000 m²)

Wohnungstyp	1978		1990		2000		2006		2007	
Gartenhaus	128	3,1	158	1,8	250	1,2	1464	3,6	1639	3,8
Apartment	90	2,2	118	1,3	206	1,0	528	1,3	531	1,2
Arbeiterwohnungen	1140	27,7	4484	50,4	17939	86,0	36504	89,3	38836	89,7
Neue Lilong	433	10,5	474	5,3	428	2,0	534	1,3	531	1,2
Alte Lilong	1777	43,2	3067	34,4	1896	9,1	1689	4,1	1366	3,1
Hüttegebiete	464	11,3	123	1,4	84	0,4	37	0,1	35	0,1
Sonstige	85	2,0	77	77	62	0,3	101	0,2	345	0,8
Zusammen	4117	100	8901	100	20865	100	40857	100	43283	100

Quelle: www.stats-sh.gov.cn

Zuerst geht es um die Ignorierung der historischen Bausubstanz und Quartiere. Eine große Zahl historischer Quartiere und Gebäude sind verloren gegangen, da sie wegen Verfalls der Bausubstanz und fehlender Infrastruktur, und besonders wegen der hohen Grundstücks in den zentralen Innenstadtlage, abgerissen und durch Hochhäuser ersetzt wurden, die rücksichtslos in die alten Strukturen gesetzt wurden. Auch wenn es in Shanghai und auch in anderen Städten schon zahlreiche eingetragene Baudenkmale und Schutzgebiete gibt, zeigt sich im Stadtzentrum das merkwürdige Bild, dass historische Quartiere wie isolierte Inseln zwischen neuen modernen Hochhauswäldern stehen. Bei den schnell wachsenden Städten war das historische Erbe rasch verschwunden, die Identität und Charakter der Städte zerstört.

Abbildung 46: Historische Wohnquartiere zwischen Hochhäusern in Shanghai (Stand 2009)



Dann geht es um die Betroffenen, die wegen des Abrissprogramms zu einem Umzug gezwungen waren. Unbestreitbar hatten die Bewohner der Altquartiere, die meistens vernachlässigt waren, ein großes Bedürfnis nach Verbesserung ihrer Wohnbedingungen. Aber die Art und Weise der Abrisspolitik lässt die Bewohner keine Marktwohnung im Stadtzentrum finden, die sie sich leisten könnten, noch eine neue Arbeitsstelle am Stadtrand, wo in der Regel die Ersatzwohngebiete liegen und immer auf den billigsten Grundstücken ohne eine günstige öffentliche Verkehrsanbindung und ohne Wohnfolgeeinrichtungen gebaut werden. Die Lebenshaltungskosten der Bewohner dieser Stadtrandsiedlungen steigen aufgrund der abfallenden Kosten für den Verkehr und der längeren Pendelzeiten zwischen Wohnsitz und Arbeitsort und der geringeren öffentlichen Angebote wie Schule oder Krankenhaus usw., obwohl sie eine größere Wohnfläche zur Verfügung haben als zuvor. Besonders betroffen sind die informellen Einzelhändler, die unmittelbar in der Altstadt beschäftigt waren. Sie verlieren mit dem Umzug alle ihre Arbeits- und Einkommenschancen und werden von Sozialhilfe abhängig.

Während des Abriss-Neubau-Stadterneuerungsprozesses nimmt die sozial-räumliche Segregation immer deutlicher zu. In den billigsten Orten am Stadtrand entstanden neue Ghettos, wo sich die niedrigen Einkommensschichten konzentrieren. Die Altstadt wandelt sich von einem Mosaik-Mischwohnsitz für Arm und Reich zu einem aristokratischen Ort für die Oberen Einkommensgruppen. Solche räumlichen Ungleichheiten verstärkt zusammen mit den Abgrenzungsbedürfnissen der Distinktionsbedürfnisse verschiedener

Milieus die soziale Polarisierung immer weiter.

Die dritte Folge der Flächensanierungen, führt dazu, dass der Wohnungspreis wegen der steigenden Bodenpreise, der Entschädigungsleistungen für die Betroffenen sowie der Spekulation der Investoren und die durch Abriss entstandene vermehrte Nachfrage nach Wohnungen ständig steigt, die Kaufkraft der lokalen Mittel- und unteren Einkommensschichten überschreitet und zu einem enorme Leerstand von Neubauwohnungen führt. Der Konflikt zwischen großer Wohnungsnachfrage und Wohnungsleerstand soll durch Umsteuern der Erneuerungspolitik gelöst werden.

2.6.3. Sechs Regeln und die Wende in der Stadterneuerungspolitik (Guo Liu Tiao: sechs Regeln zur Steuerung der Immobilien durch den Staatsrat)

Um die steigenden Wohnungspreise zu regulieren hat der Staatsrat am 29.05.2006 sechs Regeln zur Wende in Stadterneuerung erlassen. Darin haben der 1. und der 3. Absatz explizit mit der Wende zu tun.

Absatz 1: Bevorzugung des Neubaus von Eigentumswohnungen mit mittlerem und unteren Standard mit angepasster Wohnfläche, sowie sozialer Wohnungen mit finanziell tragbaren Wohnungen und niedrigpreisigen Mietwohnungen.

Absatz 3: Regulierung des Abrisses in Umfang und Geschwindigkeit, um die durch Abriss hervorgerufene Wohnungsnachfrage zu verringern.

Absatz 5. Beschleunigung des Wohnungsbaus für städtische Geringmietwohnungen und Regulierung der finanziell tragbaren Wohnungen und Förderung des Wohnungsmarkts für Wohnungen aus Zweiter Hand sowie des Mietwohnungshandel, um Schritt für Schritt die Wohnbedingungen der unteren Einkommensschichten zu verbessern.

Nach Erlass der Sechs Regeln durch den Staatsrat wurden im selben Jahr vom Bauministerium angepasste konkrete Durchführungsbestimmungen erlassen, wie die „90/70 Politik“, wonach bei neuen Wohnprojekten die Wohnfläche der 90-qm-Whgs. mindestens 70 % der gesamten Wohnfläche betragen sollte (Bauministerium, Akte No. 165) und die Wohnungsstruktur sich an kleinen Wohnflächen orientieren solle.

2.6.4. Vielfältigen Ansätze der behutsamen Stadterneuerung

Parallel zu der flächenhaften Kahlschlagsanierung werden seit Ende der 1990er Jahre die Ansätze der kleinräumlichen behutsamen Erneuerung punktuell erprobt, vorwiegend dort, wo entweder wegen der Schließung von Betrieben Fabrikanlagen, Gebäude und Flächen, leer stehen oder Altbauquartiere, die wegen komplexer Eigentümerstruktur, hoher Bewohnerdichte und relativ leidlicher Bausubstanz, aus Sicht der Investoren zu hohe Entwicklungskosten haben und aus Sicht der Kommunen keinen dringenden Sanierungsbedarf aufweisen.

Ein anderes Merkmal der behutsamen Erneuerung ist mit der Kreativwirtschaft verbunden, die als neue Branche für wirtschaftliches Wachstum sorgt und von kommunaler Seite gefördert wird. In diesem Fall sind Künstler und selbstständige Kreative Initiatoren der Gebäude- und Gebietserneuerung. Die Sanierungsträger sind entweder die Künstler selbst oder deren Vermieter z.B. Fabrikbesitzer, die zugleich auch als Hausverwaltung für das Areal zuständig sind. (Abb.47)

Abbildung 47: Architekt Deng Kunyan als Initiator für Binjiang kreative Industriezone in Shanghai (Stand 2005) (links) bzw. Umbau der Fabrik ins Künstleratelier in Binjiang kreative Industriezone in Shanghai (Stand 2005) (rechts)



Während des Wachstums eines gesellschaftlichen Bewusstseins für Denkmalschutz waren auch staatliche Stellen, um die Altstadt aufwerten zu können, als Initiatoren behutsamer Erneuerungsstrategien für die historischen Gebiete tätig. Beispielhaft hierfür sind Erneuerungsprojekte in Shaoxing Cangqiao⁷⁵ (Shaoxing Cangqiao lishi jiequ) und Suzhou Pingjiangs historischem Gebiet⁷⁶ (Suzhou Pingjiang lishi jiequ) und Wasserstadt Wuzhen, bei denen ein Spektrum verschiedener Ansätze, mit erhaltender Bausubstanzsanierung, Infrastrukturverbesserung durch ein PPP-Modell, Beschäftigung und Qualifikation der lokalen Bewohnern, eine institutionalisierte Kooperationseinrichtung als Sanierungsträger sowie Verwendung von Weltbankkrediten als öffentliche Förderung (dieses nur in der Shaoxing-Projekt) usw. angewendet ist. (Abb.48-49)

⁷⁵Shaoxing Cangqiaohistorischem Gebiet: 绍兴仓桥历史街区

⁷⁶Suzhou Pingjiangs historischem Gebiet: 苏州平江历史街区

Abbildung 48: Cangqiao historisches Gebiet in Shaoxing (Stand 2005)

48-1. Wohnhäuser und Straße mit Sanierungsbedürfnisse

48-2. Baudenkmal vor der Sanierung

48-3. Straße nach Sanierung

48-4. Kanal nach der Sanierung



48-1



48-2



48-3



48-4

Abbildung 49: Pingjiang historisches Gebiet in Suzhou nach der Sanierung (Stand 2005) bzw. Strasse und Kanal nach der Sanierung (links) . Neubau als Teehaus im Gebiet (rechts)



Abbildung 50: Wuzhen

49-1. Wohnhäuser mit Sanierungsbedürfnisse

49-2. Wasser und Gebäude nach der Sanierung

49-3. & 49-4. Revitalisierung des traditionellen Handwerks



49-1



49-2



49-3



49-4

Wegen der komplexen Eigentümerstruktur in Altwohngebieten waren die oben genannten Erneuerungsmodellprojekte in Shaoxing und Suzhou auf die Gewerbeflächen entlang der Geschäftsstraßen in diesen Gebiete beschränkt, um wirtschaftlichen Gewinn erzielen zu können. Die Betroffenen, Bewohner oder Gewerbetreibende, sind während der Sanierung verdrängt worden.

Im Vergleich mit Flächensanierungen durch staatliche Träger oder durch Investoren sind die mit der kreativen Industrie verbundenen Erneuerungsprozesse informell, können als schrittweise und dynamisch charakterisiert werden. Wegen der Nutzungsänderung von Wohnraum oder Industrieflächen in Gewerberäume ohne förmliches Genehmigungsverfahren ist das Mietverhältnis zwischen Künstler und Vermieter nicht gesetzlich abgesichert; trotzdem werden solche Erneuerungsgebiete allmählich von der Stadt akzeptiert und sogar durch die Behörden von einer informellen zu einer formell kreativen Zone erklärt..

Ein modellhaftes Beispiel für behutsame Erneuerung ist das Projekt Taikanglu in Shanghai, bei dem nicht nur Künstler und andere Ladenbetreiber den Erneuerungsprozess gestaltet, sondern auch lokale Institutionen wie das Nachbarschaftskomitee, und auch Bewohner, als wichtige Akteure der Sanierung mitgewirkt haben. Das integrierte Erneuerungskonzept mit seinen Handlungsfeldern Beschäftigung und Arbeitsplätze, Stadtimage und Stadtteilkultur sowie Bewohneraktivierung weist darauf in, dass das alternative Sanierungsmodell sowohl durchsetzbar als auch nachhaltig ist.

Fallbeispiel 1: Sanierung Gebiet Taikang Lu - Bewohnerbeteiligte Sanierung mit neuer Anregung der Kultur-Wirtschaft-Industrie

Abbildung 51: Lageplan der Taikang



Abbildung 52: Strassebilder von Taikanglu Gebiet



Inhaltliche Handlungsfelder

Durch Einsatz der Kulturindustrie im Altwohngebiet führte zu eine erhaltende behutsame Gebietserneuerung von Akteure mit Stadt, Bezirk, Künstlern sowie Bewohner.

Grundstücksgröße ca. 7.2 ha

Einwohner: 1500 Familien

Eigentumsstand: Mischung von staatlicher und privater Eigentums

Sanierungszeit: 1998 - 2015

Zielgruppe: freie Künstler und Kulturschaffende sowie darauf bezogene Dienstleitungen

Situationsbeschreibung

- Hintergrund der Gebietsentwicklung

Das Gebiet Taikang Lu liegt im nördlichen Teil des Stadtbezirks Luwan, in Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Gebiet Hengshan Lu/Fuxing Lu. Das Gebiet entwickelte sich von ursprünglich Freifläche mit Bauernhäuser vor 1847 in der französischen Konzessionszeit zu einem bebauten Areal mit Lilonggebäuden zwischen 1847 und 1930. Zwischen 1936 bis in 1950er Jahre wurde Industrie angesiedelt, zwischen 1980 bis 2000 Hochhäuser zu Wohnzwecken errichtet. (Abb.52) Taikang Lu repräsentiert damit einen großen Teil der städtebaulichen Entwicklung in Shanghai. In den 1990er Jahre führte der Strukturwandel der Wirtschaft die Lilong-Fabriken in den Verfall. Seit 1998 zogen allmählich Künstler und Kulturschaffende in die Fabriken und etablierten ein Künstlerquartier entlang der Hauptgasse Tianzi-Fang. Seit 2005 haben die Bewohner selbst ein Eigentümerkomitee gegründet, um ihre Lilong-Gebäude in Nachbarschaft zu der Hauptgasse an weitere Interessenten aus der Kulturszene zu vermieten. Dieses Modell verbreiterte sich immer weiter und hat heute ein sehr attraktives Mischgebiet mit Wohnungen, Kultur-Industrie, Kaffee und Gastronomie usw. entstehen lassen. Sein Ruf zieht internationale Touristen an und ist von der Bezirksverwaltung als Ausstellungszone für die Expo 2010 Shanghai geplant.

Abbildung 53: Gebietsentwicklung in Taikanglu



Quelle: Studienarbeit von Mttihew Golf usw. aus American Academe in China, 2008

- Meilensteine der Entwicklung zu einer Kultur-Industrie-Zone des Sanierungsgebietes

- 1998 hat als erster Künstler Yifei Chen sein Atelier in das Taikang Lu-Gebiet (Tianzifang⁷⁷) verlegt ,
- 1999 wurde der Name Tianzifang für die Hauptgasse vom Maler Yongyu Huang geprägt,
- seit 2000 zogen mehr und mehr Ateliers von Künstlern und benachbarten Professionen in das Gebiet,
- 2005 wurde Tianzifang vom Shanghai Ökonomie- und Informationskomitee als eine der 18 Kultur-Industrie-Zonen in Shanghai benannt,
- seit 2005 haben die Bewohner ein Einwohnerkomitee gegründet und die Lilong-Wohnungen an Kulturschaffende und auf Kultur bezogene Dienstleistungen vermietet,
- Im Jahr 2008 wird die öffentliche Gebietsverwaltung Tianzifang⁷⁸ (Tianzifang-guanweihui) gegründet, und als formelle Verwaltungsstelle vom Bezirk Luwan anerkannt,
- seit 2008 hat das Bezirksamt Luwan als zuständige Behörde 10 Mio. Yuan für Lilong-Sanierung des Gebietes ausgegeben.

⁷⁷Tianzifang: 田子坊

⁷⁸Gebietsverwaltung Tianzifang: 田子坊管委会

Abbildung 54: Ateliers von Künstlern und benachbarten Professionen in Taikanglu



Bau- und räumlicher Zustand vor der Sanierung

Vor der Sanierung gab es im Gebiet eine niedrige Bebauung, vorwiegend mit älteren Lilong-Gebäuden, die zwischen 1847 und 1930 errichtet den typischen Charakter der traditionellen Wohngebiete Shanghais besitzen. Wegen mangelhafter Instandhaltung verfiel die Bausubstanz und ein hoher Sanierungsbedarf bei Wohnungsausstattung und technischer Infrastruktur baute sich auf. Wegen des Strukturwandels in der Industrie waren die zwischen die Wohnbebauung gestreuten kleineren Fabrikanlagebrach gefallen und standen ungenutzt leer.

Abbildung 55: Wohnhäuser mit Sanierungsbedarf in Tianzifang Gebiet (Stand 2009)



Durchführung der Maßnahmen

Die Gebietserneuerung begann mit dem Einzug des Ateliers des Künstlers Yifei Chen in eine leere Lilongfabrik im Jahr 1998. Sein Einfluss zog andere, auch international bekannte Künstler und Freiberufler in das Gebiet, die Fassade und Innenräume der Gebäude wurden saniert und mit dem Straßenkomitee ein Mietvertrag über die Nutzung der Fabrikräume geschlossen. Mit dem Ansehen des Gebietes stieg auch der Mietpreis. Seit 2005 haben sich einige Bewohnern selbst organisiert, ein Eigentümerkomitee gegründet, um ihre meist eingeschossigen Lilong-Wohnungen auch an die Kulturschaffenden sowie Dienstleitungen vermieten zu können. Dieses Modell verbreitete sich weiter in das Gebiet hinein und so vollzog sich ein Nutzungswandel, mehr und mehr Lilong-Gebäude verloren ihre Wohnfunktion und wurden von gewerblich genutzt. Wegen dieser informellen Nutzungsänderung gab es im Jahre 2006 noch große Kontroversen um

die richtige Gebietssanierung zwischen Wissenschaftlern und Politikern, und das Gebiet war wie die anderen Altgebiete nach wie vor von einer Flächensanierung bedroht. Wegen der sich wandelnden Rahmenbedingungen der Kulturpolitik in den letzten Jahren und der Förderung der Kulturszene in Shanghai und der Popularität des Gebietes durch die hier lebenden und eingezogenen arbeitenden Künstler wurde das Quartier zu einem attraktiven Imagefaktor für den ganzen Bezirk Luwan. Vor diesem Hintergrund hat im Jahr 2008 der Stadtbezirk ein öffentliches Verwaltungskomitee für die Gebietssanierung Taikanglu gegründet, ein Signal, das anzeigt, dass sich dieses Sanierungsmodell von einem informellen zu einem formellen umgewandelt hat.

Nach der Gründung der Verwaltungsgliederung Taikanglu hat der Bezirk Luwan begonnen, die Verbesserung des Wohnumfeldes und die Erneuerung der Infrastruktur des Gebiets schrittweise zu fördern. Abwasserleitungen wurden erneuert oder neu verlegt, Grünflächen angelegt, Fassaden restauriert und die Ausstattung der Wohnungen verbessert. Nach Angaben des Bezirks fehlte noch jeder zweiten Wohnung im Gebiet ein eigenes WC. Durch Förderung des Stadtbezirks sollten die Wohnbedingungen geändert werden.

Nach den Planungen des Verwaltungskomitees wird die Gebietssanierung Taikanglu in drei Bauphasen durchgeführt. Das Ziel der ersten Phase bis zum Jahr 2009 ist die Umgestaltung des Gebiets zum Ausstellungsort für die Expo 2010. Die Schwerpunkte der Sanierung werden auf die Kultur- und Handwerks-Zone sowie die Gewerbezone des Gebiets gelegt. In der 2. Phase geht es um die Instandsetzung und Erhaltung der Lilong-Gebäude. In der 3. Phase liegt die Hauptaufgabe in der Verbesserung der Wohnbedingungen für die Bewohner durch Wohnungssanierung und die Verbesserung des Wohnumfeldes. Der gesamte Sanierungsprozess ist bis zum Jahre 2015 geplant.

Abbildung 56: Fassadesanierung in Taikanglu Gebiet (links) bzw. Atelier Im Umbau (rechts)



Abbildung 57: Bodenbeleg nach der Sanierung (links) bzw. Lilong nach der Sanierung (rechts)



Bevölkerungsstruktur und Bewohnerschaft

Es existiert keine amtliche Statistik der Bevölkerungsstruktur des Gebietes. Nach Untersuchungen der Verfasserin vor Ort ist hier - wie in den anderen Altllong-Wohngebieten – eine relativ hohe Anzahl der unteren Einkommensschichten anzutreffen. Manche Einzelhändler nutzen ihren Wohnsitz und die gemeinschaftliche Gasse als Lagerraum oder verkaufen Lebensmittel direkt in der Gasse. Deutlich zu beobachten ist, dass die Bewohner engen sozialen Kontakt untereinander haben und gefühlsmäßig stark an die Nachbarschaft und den Ort gebunden sind.

Nach dem Einsatz der Kultur-Industrie-Funktion im Gebiet bildet sich eine gemischte Bevölkerung aus Lokalen und von außen Kommenden heraus, die aus Künstlern, Angestellten der Geschäfte und aus Touristen bestehen. Beide Gruppen nutzen ihre jeweiligen Bereiche und doch beide gemeinsam die öffentlichen Räume der Gasse. (Abb.57) Einige Bewohner ziehen Vorteile aus der Anwesenheit der Fremden: durch Zimmervermietungen oder Arbeitsmöglichkeiten bei einem der neuen Dienstleistungsangebote. Es entstehen aber auch neue Konflikte und Bewohner beschern sich über Lärm und Störungen durch die Touristen. Gerade bei den Bewohnern, die ihre Wohnungen wegen bestimmter Mängel, z.B. dass sie in den oberen Geschossen liegen, nicht so einfach vermieten können und die kein Interesse am Einzug der Kulturszene haben, führen lautstark Beschwerde und schüren Unfrieden im Viertel.

Abbildung 58: Die Bewohnern nutzt die Gasse als Geschäftsraum (links) bzw. Vermietungswerbung von Bewohner (rechts)



Akteure der Gebietserneuerung

- die Gebäudeverwaltung des Stadtbezirks Luwan als Eigentümer von Teilen der Lilonghäuser:
- das bezirkliche Verwaltungskomitee, als Koordinationsbüro für die Gebietserneuerung zuständig und durch Vergabe von Fördermittel Unterstützer der Erneuerung. Die Mitglieder des Komitees stammen aus verschiedenen bezirklichen Verwaltungsabteilungen wie z.B. dem Reform- und Entwicklungskomitee⁷⁹ (fazhan he gaige weiyuanhui), der bezirklichen Gebäudeverwaltung, dem Wirtschaftskomitee⁸⁰ (jingji weiyuanhui), dem Tourismusamt, dem Straßenkomitee⁸¹ (jiedao banshichu). Die Komiteeleitung wird von der stellvertretenden Bürgermeisterin des Bezirks ausgeübt.
- die Künstler und Freiberufler als Initiatoren und als Sanierungsträger
- das Einwohnerkomitee⁸² (yezhu weiyuanhui): als selbst organisierter Verein der Eigentümer vermietet es Wohnungen und als der beteiligt sich an der Erneuerung des Gebiets

Finanzierung

- durch Privatinitiative der Künstler und freien Kulturschaffenden

Die Sanierung begann durch die Eigenfinanzierung durch Künstlern und freien Kulturschaffenden, die bei Einzug in die Gebietsfabrik die Innenräume ihrer Ateliers und die Fassade renoviert haben und eine kulturelle und kunsthandwerkliche Zone bilden.

- durch staatliche Stellen mit der Förderung des öffentlichen Umfeldes

Um noch weitere Künstlern anzuziehen, hatte zunächst das Straßenkomitee des Gebietes, das früher als lokale Verwaltungseinheit zuständig war, in die Wohnumfeldverbesserung wie in den Straßenbau investiert. Nach Gründung des Verwaltungskomitees 2008 beteiligte sich der Bezirk Luwan mit einer Investitionssumme von 10 Mio. Yuan, um das Gebiet als Modellgebiet und dessen kulturelle und wirtschaftliche Wett-

⁷⁹Reform- und Entwicklungskomitee: 发展和改革委员会

⁸⁰Wirtschaftskomitee: 经济委员会

⁸¹Straßenkomitee: 街道办事处

⁸²Einwohnerkomitee: 业主委员会

bewerbsfähigkeit weitem zu fördern.

- durch die Bewohner als Vermieter der Lilong-Wohnungen

Während der Gebietssanierung stieg der Mietpreis enorm an. Seit 2005 vermieten einige Bewohner ihre Wohnungen zu hohen Preisen und mieten sich eine günstige Wohnung in einem anderen Gebiet der Stadt und stecken die Differenz in die eigene Tasche. Z.B. Herr Zhou Xinliang, ein Rentner und Leiter des Eigentumskomitees des Gebietes, vermietet seine 40 qm große Erdgeschosswohnung zu 4500 Yuan monatlich, und bezahlt 1000 Yuan Miete für eine günstige Wohnung, die er selbst nutzt. Außerdem arbeitet er noch in einem kleinen Ledergeschäft im Gebiet und erzielt damit noch eine weitere Einnahme. (Abb 58) Heute vermieten etwa 400 Familien ihre Wohnungen mit insgesamt 10.000 m² zu einem durchschnittlichen Mietpreis von 5-8 Yuan/m² pro Tag, ein Quadratmeterpreis, der über dem Mietpreis für Büros im benachbarten Gebiet liegt.

- Nach amtlicher Angabe betragen die Steuereinnahmen in der Tianzifang-Zone des Gebietes durch die Herstellung und den Handel mit Kunst und ähnlichen Produkten, jährlich 1,30 Mio. Yuan.

Abbildung 59: Herr Zhou (Rentner) hat ein Nebenjob im Ledergeschäft im Taikunglu Gebiet (links) bzw. Ein Schneider vor seiner Werkstätte im Taikanglu Gebiet (rechts)



Ergebnisse der Sanierung

Durch Einsatz der Kultur-Industrie im historischen Wohngebiet Taikang-Lu werden die historische Bauwerk erhalten und erneuert, zugleich wird die kulturelle und wirtschaftliche Qualität des Gebietes gehoben. Nach amtlichen Angaben zogen schon 105 Firmen bzw. Ateliers aus 18 Ländern in die Tianzifang-Fabrikzone ein. Insgesamt 550 Arbeitsplätze sind entstanden. Die Bewohner haben durch Gebietsaufwertung von der Entwicklung profitiert, durch Mieteinnahmen ihre Lebensbedingungen verbessert oder Arbeit im eigenen Quartier gefunden.

Ein Schlüssel für den unübersehbaren Erfolg, den das Projekt erzielt, liegt im Umdenken bei der Sanierungsstrategie und dem Wechsel des Sanierungsträger von den großen Investoren, die zuvor als effektiver Sanierungsträger galten zu privaten Initiativen wie die der Künstler und Kulturschaffenden sowie den Bewohner. Die andere große Bedeutung

des Projekts liegt darin, dass die Regierung und die einzelnen Verwaltungsebenen die Politik an Gebietsentwicklung angepasst und die Erneuerung gefördert haben. In diesem Projekt wurde die informelle Erneuerung, die durch die Umnutzung von Wohnraum in Gewerberaum das Gebiet in ein Mischgebiet zustande gekommen war, nicht einfach verboten, sondern die Entwicklung des Gebietes als ein neues Wohngebietsmodell mit einer Mischung aus Wohnen und Kultur unterstützt. Durch die produktive Unterstützung des Verwaltungskomitees, das die öffentlichen Dinge im Gebiet reguliert und finanziert, können öffentliche Mittel als Anregung und Anschlag für private Investitionen dienen.

Aber auch diese Form der Gebietserneuerung weist Probleme auf. Zuerst liegt diese in den Konflikten zwischen Bewohner und Geschäften, deren Betrieb Lärm und Störung der Bewohner mit sich bringt, begründet. Der stets steigende Mietpreis gefährdet auch die Mischung und Kleinteiligkeit der Ateliers und Werkstätten wie auch das Wohnen und birgt das Risiko, das Gebiet in ein rein kommerzielles Areal umzugestalten. Außerdem existieren noch Probleme bei der Gebäuderenovierung. Einerseits um Kosten zu sparen, andererseits wegen der Unsicherheit durch das Fehlen langfristiger Mietverträge wurden viele Sanierungen der Geschäfte und Ateliers mit niedrigem Standard ausgeführt, z.B. ohne Wärmedämmung, Heizungseinbau usw. Und letztlich liegen die Probleme in der Verteilung des Nutzens der Aufwertungen, Wer hier noch selbst wohnt, statt seine Wohnung zu vermieten, hat noch keine Verbesserung seiner Wohnbedingungen erfahren.

3. Berliner Erfahrungen - von der Flächensanierung zur behutsamen Stadterneuerung und zur Sozialen Stadt: Stadterneuerung als Daueraufgabe ohne Dauerlösung

Im Rahmen eines Vergleichs der bisher praktizierten Ansätze von Stadterneuerung in Deutschland und China und als eine Grundlage zur Formulierung künftiger Strategien sollen sowohl chronologisch als auch programmatisch die Ansätze der Stadterneuerung in Berlin betrachtet werden. In den letzten Jahrzehnten entwickelte sich in Berlin mit dem Wandel der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadterneuerungspolitik ein breites Spektrum unterschiedlicher Ansätze, die im Folgenden nach den jeweiligen städtebaulichen Leitbildern, aber auch in ihren praxisbezogenen Strategien und den darin implizierten sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekte analysiert werden.

3.1. Die “Klassische Moderne” als Kritik an der historischen Stadt, Flächensanierung und Stadtexpansion bis in die 1970er Jahre

Bereits Anfang der 1920er Jahre wurde die Wohnhausbebauung in Berlin als “Mietskasernen” mit zu dichter Bebauung, schlechten Wohnverhältnissen, überhöhten Mieten und Überbelegung stark kritisiert. In die Instandsetzung der Altbausubstanz flossen weiterhin wenig Mittel, die Entwertung des Baubestandes ging bis zum Ende des Krieges rasant weiter. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges lag die Hauptzielsetzung der Stadtentwicklungspolitik auf dem Wiederaufbau der im Krieg zerstörten Wohnungen, um zuallererst die große Wohnungsnot zu bekämpfen. Die Kriegszerstörungen im Wohnungsbestand wurden von den Planern zugleich als Chance für einen kompletten Stadtneubau nach dem Leitbild der Moderne, dem aufgelockerten Städtebau mit seinen Prinzipien der Entdichtung und Funktionstrennung, gesehen. 1963 wurde das erste Stadterneuerungsprogramm in Westberlin aufgelegt. Als städtebaulicher Missstand, der mittels Sanierung beseitigt werden sollte, wurde in erster Linie die „Substanzschwäche“ der Quartiere aus der Gründerzeit genannt. Im Stadterneuerungsprogramm 1964/65 war ein radikaler Umfang von ca. 43.000 Wohnungsabrissen, 24.000 Neubau-Wohnungen, 10.000 zu modernisierenden Wohnungen geplant und ein Zeitrahmen von 10 bis 15 Jahren gesetzt. (Erster Bericht über die Stadterneuerung in Berlin 1963: 3). Zur gleichen Zeit spielte in westdeutschen Städten die Expansion der Cityfunktionen eine größere Rolle.

Die Herausforderung der Stadterneuerung wurde in dieser Phase vornehmlich in der Beseitigung städtebaulicher Missstände gesehen (§ 136 (3) BauGB), im Besonderen wegen

- starker Mängel in der Bausubstanz
- mangelndem Ausstattungsstandard
- starken Umweltbelastungen
- starken Infrastrukturdefizite
- hohen Verkehrsbelastungen
- und des wirtschaftlicher Strukturwandels

Zur Beseitigung städtebauliche Missstände wurde die Sanierung in der Regel als Flächensanierung durchgeführt, um ein autogerechtes Verkehrssystem durch Strassendurchbrüche aufzubauen, eine möglichst hohe Ausnutzung des bereinigten Baulandes zu erreichen und eine moderne Stadt für Morgen zu bauen.

Im Hintergrund dieses Leitbildes liegen die Konzepte der klassischen Moderne - in der Nachfolge von Le Corbusiers "Plan Voisin" für Paris, Arthur Korn's "MARS Plan" für London oder Hilberseimers Großstadt-Architektur, die das Gefüge der historischen Stadt für überholt, alles, was über den reinen Denkmalschutz hinausgeht, für nicht bewahrenswert ansahen. Es waren auch der Zukunftsoptimismus und die Machbarkeitseuphorie der 1960er Jahre, die den Ersatz des Bestehenden durch ein vollkommen neues System für unausweichlich hielten. Kennzeichnend dafür sind die Gutachten der Städtebaulehrstühle zur Sanierung des Berliner Bezirks Wedding aus dem Jahre 1964 (Stadtbauwelt, 18: 1343), von denen sich nur wenige überhaupt mit dem Bestand auseinandersetzten; zu groß schien die Faszination durch das grundlegend "Neue". (vgl. Gerd Albers, 1994: 44, 47). Diese Ideen spiegeln sich beispielhaft in der „Interbau 1957“ im Hansa-Viertel, wider, einer Internationalen Bauausstellung, die die städtebaulichen Erkenntnisse einer „City für Morgen“ demonstrieren sollte. (Abb.59-60)

Abbildung 60: Masterplan des Interbau-Projekts Hansa-Viertel



Quelle: OpenStreetMap Creative Commons,
<http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Datei:Berlin-Hansaviertel.png&filetimestamp=20090813212506>

Abbildung 61: Vogelperspektiv des Interbau-Projekts Hansa-Viertel



Quelle: www.mai-nrw.de/uploads/pics/Hansaviertel_Interbau.jpg

Trotz der flächenhaften Sanierung, die erst später, mit einem wachsenden Bewusstsein von dem Wert historischer Substanz in Kritik geriet und Anfang der 1970er Jahre in ein Modell behutsamer Stadtsanierung umgewandelt wurde, wurden schon in der Phase der 1950er bis 1960er Jahre einige wesentliche Grundsätze und Erkenntnisse für die Vorbereitung und Durchführung von Stadterneuerungsmaßnahmen aufgestellt, die als Grundsteine der Berliner Praxis befolgt wurden.

- Die Stadterneuerung ist ein vielfältiger, ständiger Prozess.
- Vorbereitung und Planung der Erneuerung haben besonders gründlich zu erfolgen und sind in den Gesamtrahmen der Stadtplanung einzubetten. Eine gute Zusammenarbeit zwischen den für die Planung und die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen federführenden Stellen muss gesichert sein.
- Die für die Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlichen Zuschüsse der öffentlichen Hand brauchen, über eine längere Zeit stadtwirtschaftlich betrachtet, durchaus nicht als verloren angesehen zu werden.
- Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen in einer angemessenen Zeit hat die öffentliche Hand zu sorgen. Der Einsatz von Sanierungsträgern bei der Erneuerung der Wohn- und Gewerbegebiets ist erforderlich. Eine Mitwirkung der Betroffenen ist unerlässlich. Nur durch eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit kann die Bereitschaft der Bürger, speziell der betroffenen Bewohner, zur Mitarbeit erreicht

werden.

- Eine finanzielle Hilfe seitens der öffentlichen Hand ist erforderlich, insbesondere auch für betroffene kleine und mittelständische Gewerbebetriebe. Die Umsatzmieter müssen angemessen untergebracht werden ; eine Verdrängung in andere Sanierungsgebiete ist zu vermeiden.
- Sanierungsgewinne und Spekulationen sollen verhindert werden.
- Ein Stillstand der Erneuerungsmaßnahmen muss vermieden werden.
- Es muss eine möglichst hohe Ausnutzung des bereinigten Baulandes vor allem in den innenstädtischen Sanierungsgebieten unter Berücksichtigung der heutigen städtebaulichen Erkenntnisse angestrebt werden.
- Die soziale Struktur der Bevölkerung der Sanierungsgebiete ist zu verbessern.
- Eine bundesweite gesetzliche Regelung, die die Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung rechtlich und finanziell sichert, ist unumgänglich. (Erster Bericht über die Stadterneuerung in Berlin 1963: 5-6)

Die Handlungsfelder der Stadterneuerung in dieser Phase der Berliner Sanierungspraxis weisen einige besondere Merkmale auf:

- Für die umfassende Umgestaltung eines größeren Gebietes, eine "Flächensanierung", war vorab ein Bebauungsplan aufzustellen.
- Die Funktion des Sanierungsträgers war an einen Bauträger zu übertragen, in der Regel an eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft oder Wohnungsbau-genossenschaft.

Eines der wichtigsten Ergebnisse dieser Sanierungsphase ist die umfassende Bodenordnung. Die privaten Grundstücke in den Sanierungsgebieten wurden weitgehend vom Land Berlin bzw. von gemeinnützigen Sanierungsträgern erworben. 1968 waren im SWB bereits 43% aller sanierungsbedürftigen Grundstücke im Eigentum von Sanierungsträgern, wobei weitgehend spekulative Bodenpreise vermieden werden konnten. (Heinrich Suhr, Dieter Enke 1990: 34)

Durch die Festlegung einer Mietobergrenze werden die Mieter nach der Sanierung nicht durch Mieterhöhungen verdrängt.

Im Prozess der Erneuerung (mit seinen Phasen: Grundstückerwerb, Ersatzwohnungsbau, Neubau, Abbruch und Abräumung) waren öffentliche Mittel des Bundes - in der Vorbereitungsphase bei den Modellvorhaben und der Bearbeitung der Forschungsaufgaben

(Zuschüsse) sowie im Ersatzwohnungsbau (Darlehen) zu beschaffen.

Die Betroffenenbeteiligung war von der öffentlichen Hand gefördert und als wichtiges Instrument in der integrativen Stadtpolitik eingesetzt worden. In der Phase der Flächensanierung erschwerten wegen der starken Überalterung der Bewohner, wegen der Abwesenheit zahlreicher Eigentümer bzw. der großen Zahl an Erbgemeinschaften die gewünschte Mitwirkung der Betroffenen an der Erneuerung. In der Regel haben die Mieter die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen sehr bereitwillig angenommen. (1. Bericht über die Stadterneuerung in Berlin 1963: 10)

In der 1970er Jahren wurde – begleitet durch die Bewegung der Hausbesetzungen und der Proteste der Hauseigentümer und Bewohner - Flächensanierung zunehmend als stadtzerstörend und unsozial kritisiert. Die Wirtschaftskrise im Jahr 1973 führte zur Debatte um die Grenzen des Wachstums und des Ressourcenverbrauchs. Das „Europäische Denkmalschutzjahr“ 1975 erweiterte das Verständnis des Denkmalschutzes um die Erhaltung ganzer historischer Altstädte sowie um die Beachtung der Sozialverträglichkeit von Erneuerungsmaßnahmen für die Bewohner.(vgl. Detlef Kurth 2004:28, 29). Während der Umorientierung auf eine erhaltende Stadterneuerung wurde die Flächensanierung in großem Ausmaß weiter geführt.

Fazit

In der Nachkriegszeit war das oberste Ziel der Stadterneuerung, die Wohnungsnot zu lindern vorrangig durch die Strategie der Flächensanierung, die Beseitigung der städtebaulichen Hindernisse und die Entwicklung zeitgemäßer Neubausiedlungen. Das städtebauliche Leitbild geht zurück auf die klassische Moderne mit den Prinzipien der Entdichtung, der Funktionstrennung, der autogerechten Stadt und einer Gestaltung einer „Stadt von Morgen“. Politik, öffentliche und private Investitionen spielten die Hauptrolle in der Abwehr von Verslumung und baulichem Verfall. Die Eigentümer der Wohnhäuser unternahmen von sich aus keine nachhaltig verbessernden Maßnahmen an den Gebäuden.

3.2. Die Wende in den 1980er Jahren: Grundlage und Modelle der behutsamen Stadterneuerung

Ein zunehmendes ökologisches und bauhistorisches Bewusstsein, die Hinwendung zur Innenstadt und der Rückgriff auf Vergangenheit förderte die Herausbildung einer Strategie der behutsamen Erneuerung am Ende der 1970er Jahre. Die Schwerpunkte der Stadterneuerung hatten sich im Vergleich mit dem Vorgehen in den 1950er und 1960er Jahren mit Wiederaufbau und Expansion, auch mit den Rahmenbedingungen in der Zeit gewandelt und verlagerte den Schwerpunkt auf die zunehmende soziale und bauliche Erosion der innerstädtischen Gebiete, mit ihrem hohen Anteil an alter, vor 1918 erstellter, meist wilhelminischer, aber auch gründerzeitlicher Bausubstanz. Das Thema der Stadterneuerung in den öffentlichen Debatten war jetzt mit Bevölkerungsschwund, sozialer Segregation, Infrastrukturdefiziten und Umweltbelastung verbunden.

Der Soziale Aspekt der Stadterneuerung wurde zunehmend beachtet, da die Stadt-Umland-Wanderung, deren Motive für einen Wegzug aus der Innerstadt die Suche nach besseren sozialräumlichen und Umweltbedingungen wie auch der Wunsch nach Wohneigentum waren, sind nicht nur quantitativ bedeutsam. Umzugsketten setzten soziale „Filterprozesse“ in Gang, in deren Verlauf der Anteil einkommensschwächerer und immobilere Haushalte einerseits und hochmobiler „Durchgangsbewohner“ andererseits wuchs. (vgl. Peter Rothhammer 1980: 46)

IBA 87 als Modellprojekt der behutsamen Stadterneuerung

Von 1979 bis 1987 wurde in Berlin das Programm IBA 1987 als vorbildliches Modell der Behutsamen Stadterneuerung entwickelt. Die 12 Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung, die 1982 in einem öffentlichen „Colloquium Stadterneuerung“ des Bausenators formuliert und 1983 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin verabschiedet wurde, betrafen wesentliche Prinzipien der Erneuerung für große Bereiche in Berlin-Kreuzberg. Die 12 Grundsätze formulieren die Zielsetzung für den Stadterneuerungsbereich IBA (IBA-Alt) wie folgt:

- Bewohnerorientierte Erneuerung ohne Verdrängung;
- Nutzbarmachen historischer Strukturen für heutige Ansprüche;
- Verbesserung der Qualitäten im verdichteten Wohnen;
- stufenweise und kostensparende Erneuerung;
- besseres Zusammenleben der Bevölkerungsgruppen;
- Instandsetzung und behutsame Verbesserung der öffentlichen Räume;
- Ausbau der öffentlichen Einrichtungen;
- Erhaltung der Kreuzberger Mischung von Arbeiten und Wohnen.

Im Handlungsfeld wurden die Maßnahmen auf drei wesentlichen Ebenen konzentriert:

- Formulierung klarer neuer politischer Zielvorhaben für die Stadterneuerung, die den sozialorientierten Erhalt und die Entwicklung der Stadtteile zum Ergebnis haben sollten;
- Schaffen der hierzu notwendigen instrumentellen Voraussetzungen und Verfahren und
- Sofortmaßnahmen als praktisch wirksamer und hoffnungsbildender erster Schritt gegen weiteren Verfall und gegen die Destabilisierung des Gebietes. (Dieter Geffers 1990:9ff.)

Kreuzberger Erfahrung für Bürgerbeteiligung

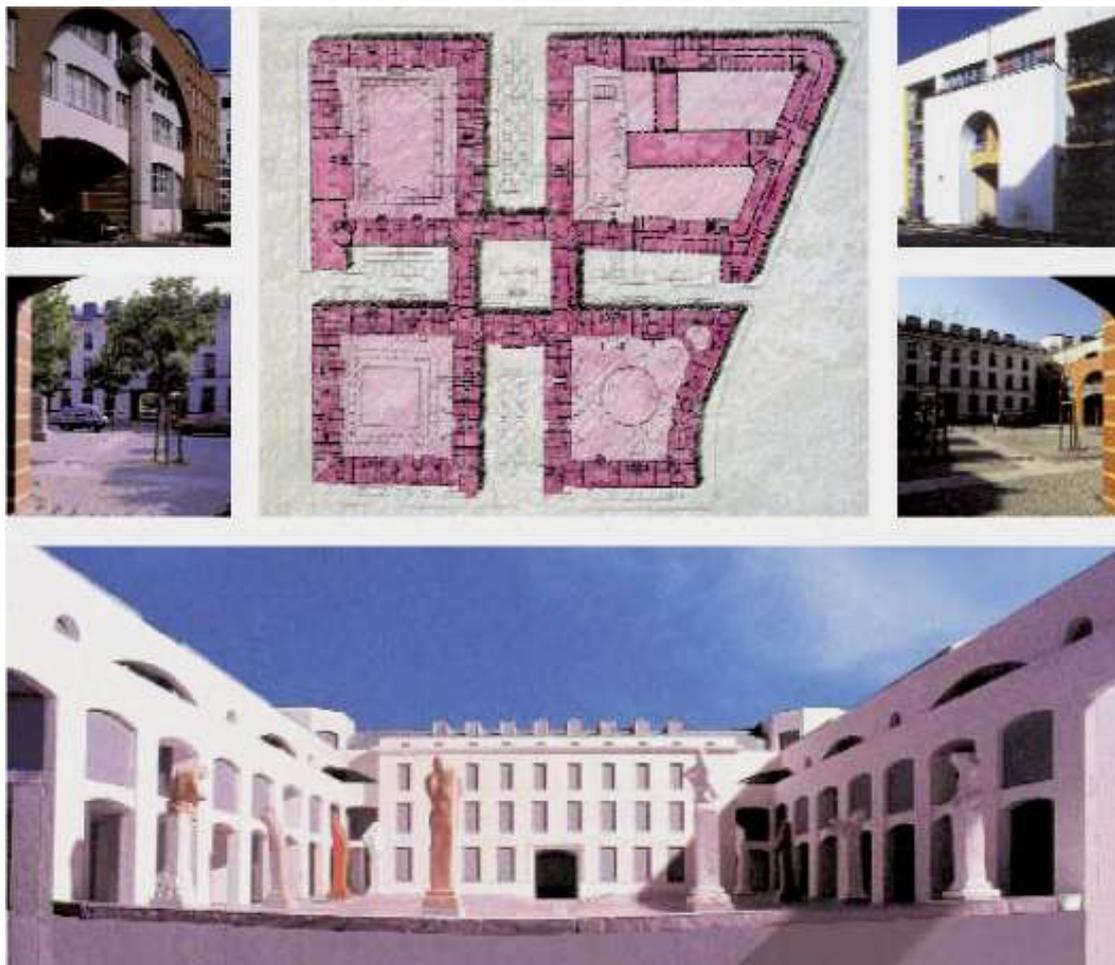
Beim Pilotprojekt IBA 1987 wurde erstmals Strategie der Bewohnerbeteiligung im Gebiet SO 36 in Berlin-Kreuzberg erprobt, bei der die Betroffenen frühzeitig am Planungsprozess beteiligt werden und vor Beginn der konkreten Planung ihre Wünsche und Interessen artikulieren können. (Urs Kohlbrenner, 1990:54) Bei dem ersten gemeinsamen Schritt mit einem Winterfestmachen wurden die Bewohnervertreter aktiviert, bei den Entscheidungen für ihr Wohnquartier mitzuwirken. Der zweite gemeinsame Schritt war die Entwicklung der

Zwölf Grundsätze. „Anders als bei herkömmlichen Planungen von oben wird mit diesen Grundsätzen die Erfahrung der Betroffenen zur zentralen Entscheidungsgrundlage.“ (Vgl. Hardt-Waltherr Hämer, 1990:63, 65)

Kritische Rekonstruktion: neu Instrument zur gestaltlichen Erneuerung

Außer dem Erneuerungsverfahren mit Instandsetzung und Modernisierung der Altbausubstanz wurde bei der IBA Neubau das gestalterische Instrument der kritischen Rekonstruktion entwickelt, ursprünglich von Josef Paul Kleihues, dem Chef der IBA-Neu aufgestellt, später vom Berliner Senatsbaudirektor Hans Stimmann als allgemeines Stadterneuerungsprinzip propagiert. Die Wiederentdeckung der Gestaltungselemente von Block, Straße, Hof und Fassade setzte sich nachdrücklich für einen kontextuellen Städtebau ein, der der Wiedergewinnung des Berliner Stadtgrundrisses als historisches Gedächtnis dient. Ein repräsentatives Pilotprojekt der IBA 87 nach dem Konzept der kritischen Rekonstruktion ist der Wohnkomplex Ritterstrasse, der von Rob Krier entworfen wurde und besonders mit seiner Blockrandstruktur und den umgestalteten Innenhöfe den typischen Block im Berliner Stadtgrundriss interpretiert. (Abb. 62)

Abbildung 62: Bebauungsplan in Ritterstrasse, Schinkelplatz, 1977-1983 von Robert Krier



Quelle: Webseite von Krier&Kohl Büro, www.krierkohl.com

Bauliche Selbsthilfe als Baustein einer sozialverträglichen Erneuerung

Anfang der 1980er Jahre hatten sich in den meisten Städten Konzepte einer sozialverträglichen und bestandsorientierten Erneuerung durchgesetzt, bei der ein wichtiger Auslöser Instandbesetzungen gegen Wohnungsleerstand und Abrisspolitik und die Instandsetzung der Gebäude in Selbsthilfe waren. Daraus entwickelte sich ein besonderer Sanierungsträger, den die verbliebenen Mieter im sonst leerstehenden Wohngebäude als eine Genossenschaft gründeten. In der Rykesstraße 13/14 Berlin hat die Genossenschaft „Selbstbau e.G.“ erreicht, ihre Wohnhäuser zu erwerben, ökologisch und sozialverträglich zu sanieren und langfristig selbst zu nutzen. Im Laufe der Jahre hat die Mietergenossenschaft weitere Häuser im Berlin-Prenzlauer Berg gekauft und saniert die Objekte im Rahmen des Selbsthilfeprogramms. (Vgl. Werbeschrift Rykestraße bei S.T.E.R.N)

Im diesem Fallbeispiel hatte die Modernisierung und Instandsetzung ein umfangreiches Zielbündel mit stadträumlichen, ökonomischen, sozialen und umweltfreundlichen Aspekten umgesetzt. Die Maßnahmen lagen auf folgenden Schwerpunkten:

- Erhalt und Modernisierung von zusätzlichem preiswertem, familiengerechtem Wohnraum für Genossenschaftsmitglieder
- Zusätzlicher Gewinn von Wohnraum durch den Ausbau des Dachgeschosses
- Verbesserung bauhygienischer Verhältnisse durch Schaffung von Querlüftungsmöglichkeiten, Einbau großer Fenster und Balkone auch in Hinterhauswohnungen
- Errichtung von zwei Ladenlokalen und einer Gaststätte im Vorderhaus
- Einrichtung einer Hauswerkstatt und eines Gemeinschaftsbereiches
- Installierung einer umweltfreundlichen Heizungstechnik
- Hofgestaltung, Begrünung, Freiräume auf Dachterrassen
- Kostendeckende Eigenbewirtschaftung des Häuser durch die Genossenschaft (Werbeschrift Rykestraße bei S.T.E.R.N.)

Durch Sanierung als ganzheitliche Entwicklungsstrategie ist das Projekt in Rykesstraße 13/14 beispielhaft für eine behutsame Stadterneuerung.

Anpassung an Förderungsinstrumente

Die behutsame Erneuerung mit einer weitgehenden Erhaltung der Altbauten erforderte eigene Förderungs- und Finanzierungskonzepte der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Durch die Modernisierungsförderung in Verbindung mit Mietpreis- und Belegungsbindung wurde versucht, niedrige Mieten zu erhalten und die Bewohner vor Verdrängung zu schützen. Bausteine dieses Systems waren das Bund-Länder-Programm auf der Grundlage des § 43 Städtebauförderungsgesetz (Sonderprogramm Stadterneuerung 1975, das Zukunftsinvestitionsprogramm 1978/80) und ab 1980 das Landesmodernisierungsprogramm Berlins. Letzteres wurde mit den Modernisierungs- und Instandsetzungs-Richtlinien (ModInstRL) 1982, 1985 und 1990 den veränderten wohnungspolitischen Vorgaben angepasst. Die neuen Richtlinien

konzentrieren die Stadterneuerung und damit die öffentliche Förderung von Sanierungsmaßnahmen auf räumliche Schwerpunkte - Sanierungs- und Untersuchungsgebiete sowie vergleichbare Stadterneuerungsgebiete - und setzen gleichzeitig neue inhaltliche Schwerpunkte. Stadterneuerung ist als Teil der Stadtentwicklung auch ein Instrument des ökologischen Stadtbbaus (Dieter Geffers 1990:12ff.), bei dem die Einzelmaßnahmen von der Bodenentsiegelung, der Hof- und Fassadenbegrünung, Wassersparkonzepten, Dachbegrünungen, die Verwendung geeigneter Baustoffe bis zum Einbau umweltfreundlicher Heizsysteme erstellt und in der Praxis durchgeführt wurden.

Das o.g. Projekt in der Rykesstraße 13/14 wurde durch zwei Förderprogramme, das „25-Millionen-Programm“ von 1990 und das „Programm der baulichen Selbsthilfe“ 1992-1994 finanziert. Im letzteren Förderprogramm wurden für beispielhafte Projekte 85% der Baukosten gefördert. 15% wurden als „Muskelhypothek“ in Form von Eigenleistungen durch die Bewohner erbracht. (Werbeschrift Rykestraße bei S.T.E.R.N)

Fazit

Wesentliche Bestandteile der behutsamen Stadterneuerung waren die Verknüpfung der baulichen Erneuerung mit infrastrukturellen, sozialen, kulturellen, ökologischen und beschäftigungswirksamen Zielen. Die Handlungsstrategien der behutsamen Erneuerung liegen auf Nachverdichtung der Innenstadt, Erhaltung von Funktionsmischung, Verbesserung des Wohnumfeldes und Infrastruktur sowie Verminderung der sozialräumlichen Isolation durch Stadt-Land-Wanderung.

3.3. Vereinigung und Angleichung: neue Herausforderungen und vielseitige Aufgaben der Stadterneuerung der 1990er Jahre

Der grundlegende politische Wandel durch die deutsche Vereinigung 1989 hat die Stadterneuerungspolitik verändert und deren Richtung beeinflusst. Die großen vernachlässigten städtebaulichen Bestände in den neuen Bundesländern erforderten erhebliche finanzielle Aufwendungen. Der Schwerpunkt der Stadterneuerung in Berlin verlagerte sich auf das Zusammenwachsen der räumlich wie sozio-kulturell so verschiedenen Halbstädte. Zusammen mit der Zielsetzung des Aufstiegs in der Hierarchie der europäischen Metropolen und der Vermeidung stärkerer sozialer Ungleichheit bestand eine anspruchsvolle Aufgabe. Der Konflikt zwischen den bescheidenen zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln und dem immensen Bedarf war eine große Herausforderung und führte zu neuen Leitlinien für die Berliner Stadterneuerung im Jahr 1990.

Intensive Stadterneuerung Berlin-Ost, mit

- der Instandsetzung und Modernisierung der Altbauten
- der Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadtteile
- der Aufwertung von Anpassung der Großsiedlungen in Plattenbauweise

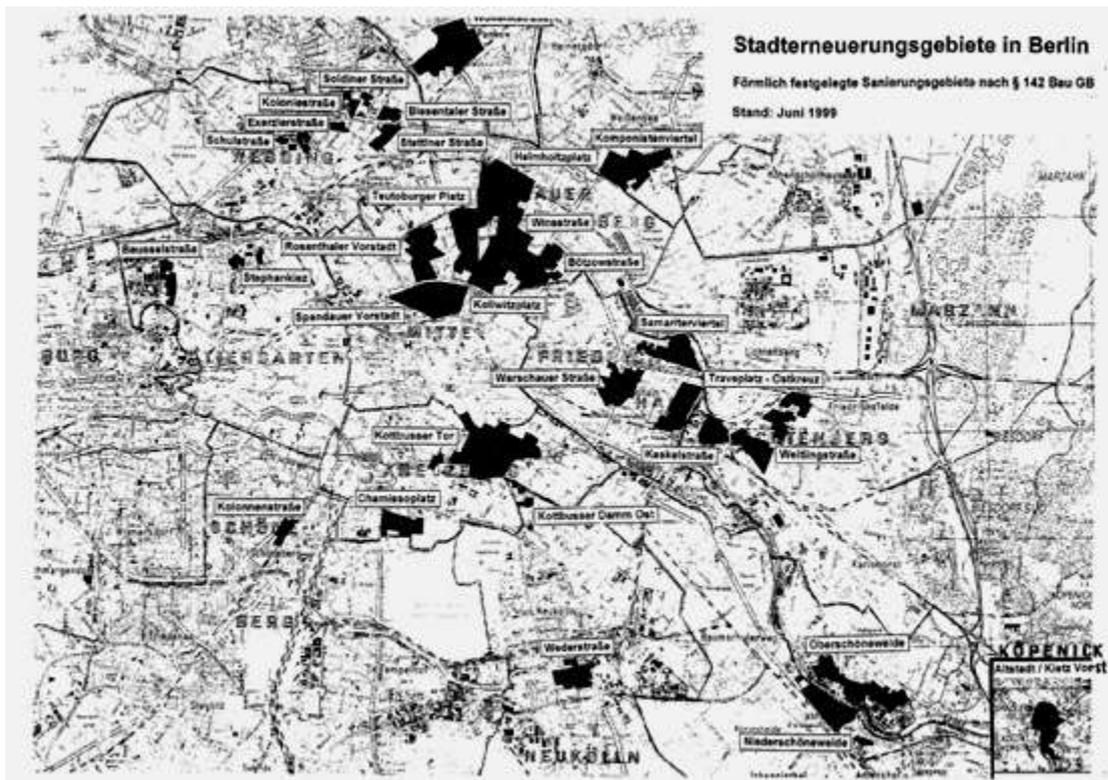
Integrierte Quartiersentwicklung Berlin-West, mit

- der Verknüpfung von baulichen, sozialen und ökologischen Maßnahmen
- der Revitalisierung von Brachen
- der Erneuerung der Großsiedlungen der Kriegszeit

3.3.1. Intensive Stadterneuerung in Berlin-Ost

Die Westberliner Ansätze der behutsamen Stadterneuerung in Altbauquartieren sowie in Großsiedlungen wurden auf Ostberlin weitgehend übertragen und angewendet. Großflächige Gebiete der Innenstadt wurden ausgewählt, förmlich festgelegt und mithilfe von Städtebauförderungsmitteln saniert (Abb. 62). Das städtebauliche Leitbild garantierte die Sicherung der alten „Mietskasernenstadt“. Schwerpunkte des Stadterneuerungsengagements waren die 1993-1995 förmlich festgelegten 22 Sanierungsgebiete (9. bis 11. Rechtsverordnung) des Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms, insgesamt mit einer Größe von 810,5 ha, 5.723 Grundstücken und 81.449 Wohnungen. (Vgl. Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

Abbildung 63: Die 22 festgelegten Sanierungsgebiete in Gesamt-Berlin



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: 22. Bericht über die Stadterneuerung

Zentrale Aufgabe und Ziele der Stadterneuerung in diesen Sanierungsgebieten sind:

- Die Aufwertung der städtebaulichen und funktionalen Qualitäten insbesondere der Wohnqualität – der vorwiegend vor 1918 bebauten Gebiete der Innenstadt und der Bezirkszentren, um die Wettbewerbsfähigkeit der Quartiere zu erhöhen
- Die Verbesserung des Wohnumfeldes, z.B. die Schaffung oder Umgestaltung von

Spielflächen, um wirtschaftlich stabile und sozial gefestigte Haushalte, insbesondere mit Kindern, in innerstädtischen Quartieren zu halten bzw. zu gewinnen.

Durch massiven Einsatz von Fördermitteln zur Leerstands-beseitigung, Instandsetzung und baulichen Aufwertung im Stadterneuerungsprogramm in den 1990er Jahren wurde der bauliche Verfall der gründerzeitlichen Quartiere gestoppt und ein enormer Modernisierungsschub im Ostteil Berlins ausgelöst. Teile der Gebiete sind heute zu äußerst attraktiven Wohn- und Lebensräumen geworden. In einem vergleichbar kurzen Zeitraum von ca. 10 Jahren ist mit rund 41.000 modernisierten Wohnungen bereits über die Hälfte des Wohnungsbestandes erneuert worden. In einigen innerstädtischen Sanierungsgebieten trifft dies sogar auf über 70% der Wohnungsbestandes zu. Sichtbarer Erfolg der Erneuerungsaktivitäten ist: Die Zahl der Einwohner - vor allem junge Familien mit Kindern - steigt seit dem Jahr 2000 kontinuierlich an (durchschnittlich um 8,5%, in den östlichen Sanierungsgebieten um 10%). (Vgl. Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung)

3.3.2. Integrierte Quartiersentwicklung Berlin-West

In vielen Städten Westdeutschlands war in den 1990er Jahren die bauliche Erneuerung in den großen Sanierungsgebieten weitgehend abgeschlossen. Das Sanierungsrecht wurde kaum noch auf neue Gebiete angewendet, bestehende Sanierungsverfahren wurden zu Ende geführt. Berlin hatte nach der Vereinigung einerseits die Aufgabe des „Zusammenwachsens“ von West- und Ostberlin zur deutschen Hauptstadt, musste andererseits wegen des drastischen Rückgangs der Städtebauförderungs-mittel eine Umorientierung der Stadterneuerungspolitik für den ehemaligen Westteil vornehmen. Eine bedeutende Aufgabe blieb hier die Erneuerung der Großsiedlungen aus den 1930er Jahren und zunehmend auch des Nachkriegswohnungbaus.

Auch wenn es räumlich außerhalb des für die Untersuchung ausgewählten Beispiels Berlin liegt soll hier das für Westdeutschland bedeutendste Erneuerungsprojekt dieser Jahre, die Internationale Bauausstellung (IBA) Emscher Park im Ruhrgebiet von 1989 bis 1999 überblickartig betrachtet werden, da sie für die Erneuerungspolitik in dieser Phase repräsentativ ist. Im Unterschied zu den vorherigen Bauausstellungen Interbau 1957 und IBA 1987 in Berlin mit dem zentralen Thema Wohnen, beschränkte sich die IBA Emscher Park nicht allein auf Projekte des Wohnungsbaus, sondern hatte die gesamte Erneuerung einer vom Strukturwandel betroffenen Region zum Thema. Unter dem Motto "Wandel ohne Wachstum" wurden Projekte der Landschaftsvernetzung, des ökologischen Umbaus, der Industriedenkmalpflege und der Einrichtung von Technologieparks realisiert. Werksiedlungen der Montanindustrie wurden modellhaft erneuert und nachverdichtet (z.B. „Teutoburgia“ in Herne und „Schüngelberg“ in Gelsenkirchen) sowie erste Ansätze einer sozial orientierten Stadtteilentwicklung realisiert (vgl. Detlef Kurth 2004: 31).

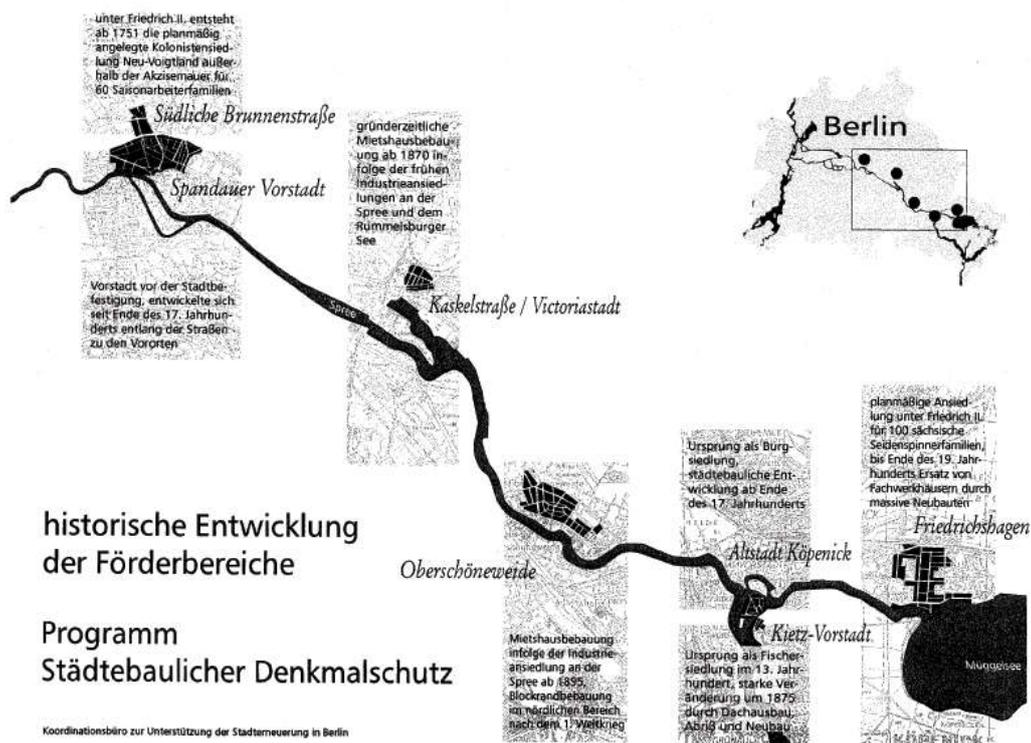
Die ökonomischen Zwänge nach der Vereinigung, aber auch die die Eröffnung neuer Chancen drängten Westberlin zu einem Kurswechsel, die finanziell aufwendige, seit den 1980er Jahren eher behutsame und sozialorientierte Erneuerung von historischen

Wohngebieten zugunsten weniger zahlungskräftiger Bewohner einzuschränken, die Orientierung auf Großprojekte des Stadtumbaus und die Aufwertung des öffentlichen Raumes gewann an Bedeutung. (vgl. Harald Bodenschatz, Erich Konter, Max Welch Guerra, 1994: 4) Die Forderung nach einer „Privatisierung“ der Stadterneuerung begleitet diesen Wandel der eher im Wohnungsbau eingesetzten Maßnahmen.

3.3.3. Fallbeispiel: Das Programm des Städtebaulichen Denkmalschutzes seit 1991

Zur Erhaltung und Aufwertung der wertvollen historischen Altstädte (zunächst im Osten Deutschlands) wurde ab dem Jahre 1991 das Bund-Länder-Programm „städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgelegt. Als Teil dieser Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung unter Beteiligung der verschiedenen staatlichen Ebenen zielt das Programm nicht auf das Gebäude als Einzeldenkmal, sondern auf den Erhalt historischer Stadtkerne als Ensemble. Gefördert werden deswegen sowohl bauliche Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, Ensembles und sonstiger baulicher Anlagen als auch nicht als Denkmal bewertete, dennoch historisch wertvolle Plätze und Straßenräume.

Abbildung 64: Fördergebiete des Programms städtebaulicher Denkmalschutz



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Finanzierungsverbund aus Mitteln des Bund, der Länder und privaten Investitionen

Die besondere Form der Förderung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ besteht in der Bündelung verschiedener Förderprogramme in einem Finanzierungsverbund und die Stimulierung privater Investitionen. Das Land Berlin fördert durch den konzentrierten Einsatz von Finanzhilfen des Bundes und der Mittel Berlins im

Programm Städtebaulicher Denkmalschutz bauliche Maßnahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne in den Bezirken Mitte, Köpenick und Lichtenberg. Zusammen mit den privaten Investitionen⁸³ der Eigentümer hat der städtebauliche Denkmalschutz große Erfolge aufzuweisen. Beispielhaft stehen hierfür die Spandauer Vorstadt in Mitte, die Kietz Vorstadt und Friedrichshagen in Köpenick sowie die Victoriastadt in Lichtenberg. Durch diese Ko-Finanzierung wurden wertvolle baukulturelle Zeugnisse vor dem Verfall gerettet, die Stadtquartiere in ihren städtebaulichen Struktur und ihrer baulichen Vielfalt erhalten und revitalisiert und die Innenstadt als Wohnort gestärkt. Im Ergebnis zeigen die Aufwertungen flächendeckende positive Wirkungen.

Außer der Bund-Länder-Kooperation, der öffentlich-privaten finanziellen Kooperation wurden in dem Programm noch verschiedene andere Fördermittel gebündelt. Neben den Mitteln aus des Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wurden je nach inhaltlicher Schwerpunktsetzung weitere Programme der Städtebauförderung (Stadtumbau Ost und Sanierung) sowie EU-Mittel aus dem EFRE-Strukturfonds in den Gebieten eingesetzt. (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 26. Bericht über die Stadterneuerung)

⁸³Der Eigenanteil den der Eigentümer zu erbringen hat, bemisst sich nach der Höhe der erzielbaren Erträge der Gebäude zuzüglich der Investitionszulage nach dem Investitionszulagengesetz und liegt im Durchschnitt bei 40 - 45 %. Die nach Abzug des Eigenanteils verbleibenden Baukosten werden als Förderung gewährt. Die Förderung teilt sich zur Hälfte in einen Zuschuss und zur anderen Hälfte in ein zinsloses Darlehen, welches ab dem 6. Jahr nach Abschluss der Maßnahmen mit 1,5 % zu tilgen ist. Die Tilgungsrate wird ab dem 11. Jahr nach Abschluss der Maßnahmen erhöht. Die Miethöhe für Wohnungen ist wie im Programm "Soziale Stadterneuerung" auf maximal 8,28 DM/m² im 1. Jahr nach Durchführung der Maßnahmen begrenzt. Es gibt eine Belegungsbindung der Wohnungen durch die Bezirksämter. Der Bindungszeitraum beträgt in Abhängigkeit von der Höhe der Förderung 10, 15 oder 20 Jahre. (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 26. Bericht über die Stadterneuerung)

Tabelle 20: Bilanz der Programmdurchführung 1991 bis 31.12.2008 in Mio. €

Fördergebiet	Geförderte Vorhaben	Baukosten	Förderung
Rosenthaler Vorstadt (ab 2000)	34	24,4	17,5
Spandauer Vorstadt	189	189,7	126,1
Friedrich-Wilhelm-Stadt (ab 2006)	5	10,7	5,9
Dorotheenstadt, Friedrichstadt (ab 2007)	4	6,5	4,3
Luisenstadt (ab 2005)	17	9,2	7,5
Teutoburger Platz (ab 2005)	12	5,5	4,6
Ostseestraße/Grellstraße (ab 2007)	2	1,5	1,1
Kaskelstraße/Viktoriastadt (ab 1998)	38	31,6	26,7
Oberschöneeweide (ab 1999)	28	21,1	12,1
Altstadt Köpenick	41	31,6	26,7
Kietz-Vorstadt	30	18,3	13,2
Friedrichshagen	171	96,4	68,9
Berlin insgesamt	571	446,5	314,6

Quelle: 26. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Bericht über die Stadterneuerung Berichtszeitraum 01.01.2006-31.12.2007

Wirkung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz

Von 1991 bis 1999 wurden Förderverträge mit einem Programmvolumen von insgesamt 377,2 Mio. DM geschlossen. Mit diesen Mitteln wurden bzw. werden 336 denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude, darunter auch denkmalgeschützte kommunale Objekte instandgesetzt und modernisiert. Mit den Fördermitteln wird über die Erneuerung der Gebäude hinaus eine Reihe von sozialpolitischen und wirtschaftlichen Effekten erzielt, die sich in der Programmdurchführung gezeigt haben:

- Eine große Initialwirkung für private Investitionen. Die durch das Programm erzielten Ergebnisse regten viele Eigentümer und Investoren an, ihre Häuser in Abstimmung mit der Denkmalpflege und der Sanierungsverwaltungsstelle gleichermaßen behutsam unter Erhaltung historischer und städtebaulicher Details zu erneuern;
- Die Sicherung von Arbeitsplätzen in großem Umfang für das lokale Handwerk und die einheimische Wirtschaft und andere Beschäftigungseffekte (wie z. B. Ausbildung in speziellen Handwerkstechniken und -berufen);
- Die Instandsetzung und Modernisierung der Objekte im Städtebaulichen Denkmalschutz schafft auch in innovativen Bereichen Arbeitsplätze, weil die Anforderungen, schonende Untersuchungsmethoden oder Verfahren zu entwickeln, Technik-Innovationen und neue Arbeitsfelder nach sich ziehen (z. B. Heißluftverfahren bei der Erhaltung von befallenen Deckenbalken, Laserreinigung an Fassaden und Denkmälern usw.)
- Ebenso hervorzuheben ist die Sozialverträglichkeit des Programms: Sozialverträgliche Mietgestaltung, Durchführung der Baumaßnahmen im Einvernehmen mit den Mietern, Mitsprache der Betroffenenvertretung, keine Verdrängung der Bewohner in den Gebieten. (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 22. Bericht der Stadterneuerung in Berlin, S. 55)

Tabelle 21: Bauinvestitionen durch Städtebauförderungsmaßnahmen

	Faktor	Volumen
Städtebauförderungsmittel insgesamt (Bund, Länder und Gemeinden)	1,0	1,8
+ durch Städtebauförderungsmittel induzierte weitere öffentliche Fördermittel	1,4	2,6
= Summe öffentliche Fördermittel		4,4
+ Induzierte private Bau-Investitionen	6,3	11,3
= Summe öff. Fördermittel u. private Investitionen		15,7
– Bauvolumen aus öff. u. privaten Mitteln	8,3	15,0
= Nicht bauwirksame öff. Fördermittel		0,7
Anteil nicht bauwirksamer Fördermittel an öff. Fördermittel insg.	15,4	15,4

Quelle: Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung: Auswirkungen staatlich geförderter Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung auf die Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden, 2004, S.32

Fallbeispiel Spandauer Vorstadt

Als beispielhaftes Erneuerungsgebiet des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz gilt das Förderprogramm in der Spandauer Vorstadt von 1991 bis 2008. Als die größte der planmäßig angelegten Vorstädte Berlins aus dem frühen 18. Jahrhundert ist sie vom unregelmäßigen Raster der Straßen und Blöcke sowie von einem Nebeneinander von Wohn- und Gewerbebauten aus den verschiedenen Bebauungsphasen, qualitätsvollen öffentlichen Gebäuden des 19. Jahrhunderts und durch eine sehr hohe Zahl an Einzeldenkmälern gekennzeichnet. Der älteste erhaltene Stadtgrundriss aller Berliner Vorstädte dokumentiert geschichtlich und stadträumlich eindrucksvoll die Charakteristik der Vorstadtentwicklung. (Abb. 65)

Abbildung 65: Strassenbilder im Gebiet Hackescher Markt



Die Herausforderung der Erneuerung bestand hier in einem gegenüber den anderen Altbauquartieren noch höheren Umnutzungs- und Verdrängungsdruck und der Zentralität

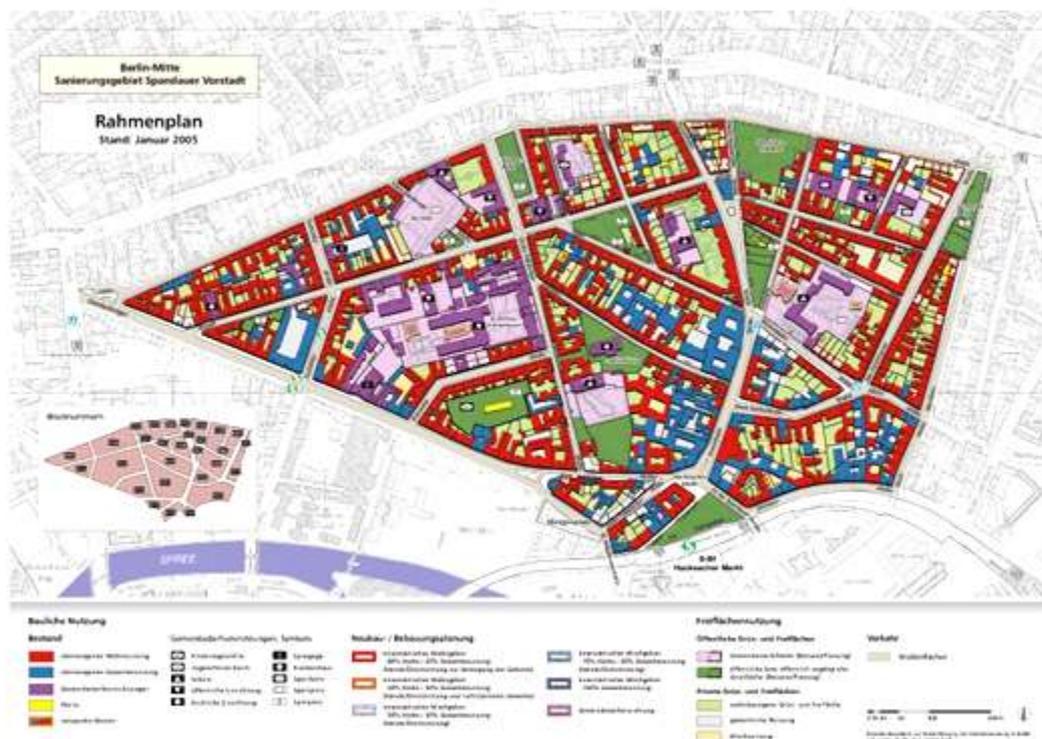
des Gebiets, das wegen seines kulturellen und gastronomischen Angebots bei Touristen und Besuchern beliebt ist. Die vorherrschende Funktion im Gebiet ist die Wohnnutzung.

Abbildung 66: Spandauer Vorstadt in 1737



Quelle: Dusableau: Plan der Königlichen Residenzstadt Berlin, nachkoloriert

Abbildung 67: Rahmenplan des Fördergebiets Spandauer Vorstadt (Größe:67,6 ha, 632 Grundstücke, 108 Baudenkmale, 6293 Wohnungen und 8771 Einwohner im Stand 2007)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abbildung 68: Baulücke durch Neubau und Grünfläche ersetzt sowie Anbau des Dachgeschoss (Stand: 2010)



Abbildung 69: Hofanlage Sophienstraße 28-29 in Berlin-Mitte vor (1996) und nach (2010) der Sanierung



Foto: Klaus Bädicker(L.) Lin CAI(R.)

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Besonderheiten und wesentlichen Maßnahmen der Erneuerung in der Spandauer Vorstadt sind wie folgt:

- Eine hohe gestalterische Qualität der denkmalgerechten Instandsetzung von oft in

der Substanz gefährdetem Zustand der historischen Bauten. Die Förderung im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz hat entscheidend zur fachgerechten Umsetzung denkmalpflegerischer Konzepte und zum Erhalt der wertvollen Bausubstanz beigetragen.

- Durch eine Bündelung der Förderung mit anderen öffentlichen Fördermitteln sind Modernisierung und Instandsetzung der Wohnhäuser des Gebiets kontinuierlich sozialverträglich durchgeführt worden. Bei Abschluss der Sanierungen im Februar 2008 waren 87,9 % des zu erneuernden Wohnungsbestands in Altbauten durchgreifend erneuert. Dies sichert die Mischnutzung mit überwiegender Wohnnutzung und auch den Schutz der Mieter vor einem Verdrängungsdruck.
- Durch Initialwirkung der öffentlichen Fördermittel ist der Anteil frei finanzierter Maßnahmen mit dem Fortschreiten der Sanierung gestiegen. Der weitere Einsatz eines Förderangebots zur Verbesserung der öffentlichen Einrichtungen und des öffentlichen Raums.
- Die Maßnahmen der Erneuerung sind einerseits den Anforderungen der Erhaltung der Bausubstanz angepasst, andererseits auch von Eigentümerseite in hohem Maße akzeptiert; in der Spandauer Vorstadt hat die Gebäudesanierung den höchsten Stellenwert.
- Eine weitere Besonderheit der Erneuerung liegt in der Entwicklung der in hohem Maße unbebauten bzw. nur teilweise bebauten Grundstücke. Seit 1991 wurde die Hälfte der potenziellen Baugrundstücke neu bebaut; ca. drei Viertel der Neubauten wurden als reine Wohngebäude oder kombinierte Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet, die übrigen als Gewerbegebäude. Zusammen mit dem zusätzlichen Wohnungspotenzial in Dachgeschossen des Altbaubestands entstanden 428 neue Wohnungen.
- Für die Spandauer Vorstadt ist eine bauliche Erhaltungssatzung (§ 172 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erlassen worden. Die Förderung wurde gebündelt eingesetzt aus Mitteln des Bund-Länder-Programms Städtebaulicher Denkmalschutz, aus den Förderprogrammen der soziale Stadterneuerung und des Stadtumbaus.
- Von 1991 bis 2008 sind insgesamt 189 Vorhaben mit insgesamt 126,1 Millionen € gefördert worden.

Ausgewählte Vorhaben in der Spandauer Vorstadt:

Abbildung 70: Wohnhaus Alte Schönhauser Straße 49 (links) bzw. Freie Waldorfschule, Weinmeisterstraße 16 (rechts)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (von links Nach rechts.) Kulturhaus, Auguststraße 21, Stadtplatz Am Zwirngraben (Hackescher Markt)

Abbildung 71: Kulturhaus, Auguststraße 21 (links) bzw. Stadtplatz Am Zwirngraben (Hackescher Markt) (rechts)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

3.3.4. Ökologische Stadterneuerung

Mitte der 1980er Jahre gewann die ökologische Stadterneuerung zunehmende Bedeutung in der Stadtpolitik. Eine integrierte Stadterneuerung zeichnet sich nicht nur durch Sozialverträglichkeit, sondern auch durch Umweltverträglichkeit aus. Die Maßnahmen beschränken sich nicht nur auf den technischen Umweltschutz, sondern zielen auch vorsorgend auf die Reduktion des Ressourcenverbrauchs, sie fördern die Kreislaufwirtschaft und veranlassen die Bewohner zu umweltgerechtem Verhalten.

Die durch die modellhaften Ansätze entwickelten zwölf Thesen zur ökologisch orientierten Stadterneuerung besagen, dass

- die ökologische Stadterneuerung ein Instrument zur langfristigen Sicherung der natürlichen Ressourcen darstellt,
- die bauliche Dichte zu erhalten ist und
- die Bürgerbeteiligung und Schaffung von Akzeptanz eine wichtige Grundlage darstellt. (vgl. SenBW o.J.). Viele ökologische Anliegen wurden bereits mit den Prinzipien der

erhaltenden Stadterneuerung verfolgt, z.B.;

- durch Modernisierung bestehende Ressourcen geschützt werden,
- durch Stadterhaltung die bestehende Infrastruktur weiter genutzt wird,
- durch bauliche Dichte der Flächenverbrauch reduziert wird,
- durch funktionale Mischung das Verkehrsaufkommen reduziert wird,
- durch Wohnungsfeldmaßnahmen die Freiflächen intensiv begrünt werden.

(vgl. Detlef Kurth 2004: 33)

Angesichts der ständig wachsenden Bedeutung, die Umweltbelastung und Umweltschutz in der Öffentlichkeit und für die Politik gewinnen, hat der Senat von Berlin den Ökologischen Stadtbau zum ressortübergreifenden Handlungsschwerpunkt seiner Politik erklärt. Im Blick auf die großen öffentlichen Bauprojekte wird die Erhaltung ökologischer Prinzipien zur zwingenden qualitativen Voraussetzung aller Vorhaben und Maßnahmen. Wichtige Vorgaben beim Neubau oder der Altbausanierung wie die Verwendung ökologischer Baustoffe, Energiesparmaßnahmen am Gebäude, Nutzung von Solarenergie, Verbesserung des Wohnumfelds durch Entsiegelung von Flächen und intensive Begrünung werden in der Praxis weitgehend berücksichtigt. Das Zurückdrängen des Autoverkehrs zugunsten öffentlicher Verkehrsmittel zur Minderung der Schadstoffbelastung gewinnt auch zunehmende Akzeptanz. Insbesondere die alternative Energieversorgung z.B. durch Blockheizkraftwerke und die Energieeinsparung durch Wärmedämmung spielen bei der Stadterneuerung eine zunehmend bedeutende Rolle und werden durch Förderprogramme unterstützt. Schon im Rahmen der IBA 87 wurden ökologische Strategien durch Modellprojekte in der Stadterneuerung umgesetzt. Ein ökologisches Gesamtkonzept, das alle genannten ökologischen Bausteine mit zahlreichen experimentellen Ansätzen umfasst, wurde in Berlin erstmals im Sanierungsblock 103 in Kreuzberg entwickelt und seit 1987 als Modellvorhaben des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus mit Bundesförderung durchgeführt. Seit 1990 waren die Förderrichtlinien (ModInstRL90) in Kraft getretenen (Vgl. Barbara Gollnow-Gillmann 1990: 95).

3.3.5. Sozialverträgliche Stadterneuerung

Seit den 1980er Jahren ist das Leitbild einer sozial orientierten Stadterneuerung als wichtiges Instrument zur langfristigen Sicherung des gesellschaftlichen Zusammenhalts anerkannt. Mit dem Städtebauförderungsgesetz wurden Instrumente der Sanierungsplanung, der Bodenpolitik, des Sanierungswertausgleichs, der Genehmigungsvorbehalte, der Betroffenenbeteiligung und der Sozialplanung eingeführt. Betroffenenbeteiligung und Sozialplanung sollen gewährleisten, die Sanierungsziele bewohnerorientiert und sozialverträglich umzusetzen. Die Sanierungssatzung muss in der Vorbereitungsphase durch Untersuchungen mit Träger- und Betroffenenbeteiligung begründet werden. Im Prozess der Sanierung erhält der Sanierungsbeirat Mitsprachemöglichkeiten bei den Erneuerungsprogrammen. Diese Sanierungsbeiratsmodelle über Mieterinitiativen und -läden, Stadtteilvereinen und Erneuerungskommission förderten die kritische und häufig konstruktive, aber auch konfliktreiche Auseinandersetzung zwischen Bewohnern, Politikern, Eigentümern und Verwaltung. Finanzielle Hilfsmaßnahmen sind wichtiger

Bestandteil der sozialverträglichen Stadterneuerung. Häufig fehlt den Mietern auch die Erfahrung, mit dieser Situation umzugehen, sie einzuschätzen, und es fehlt das Wissen um ihre Rechte in diesem Prozess." (vgl. Dieter Geffers 1990:14) Durch Sozialplanverfahren und offene Beratung sind die Belange der Bewohner und Nutzer bei der Planung und Durchführung der Stadterneuerung einzubringen. Das wird in Berlin insbesondere durch die eigentümerunabhängige Mieterberatung und durch Betroffenenvertretungen ermöglicht.

Für jedes Sanierungsgebiet wird ein privates, eigentümerunabhängiges Büro mit der Sozialplanung und der Mieterberatung beauftragt. Diese Büros vertreten die Interessen der Mieter während der Sanierung und begleiten die Fördermaßnahmen mit der Aufgabe, die soziale Situation der Mieter und deren Betroffenheit durch die beabsichtigten Stadterneuerungsmaßnahmen festzustellen und Vorschläge zu erarbeiten, um nachteilige Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen zu vermeiden bzw. abzumildern. Die Sozialplanung gewährt den Bewohnern einen Lastenausgleich während der Sanierungsmaßnahme, z.B. durch Erlass von Mietobergrenzen, um das Ziel der Nicht-Verdrängung der Bewohner zu sichern. Das Fallbeispiel zeigt die Liste der Mietobergrenzen in den Sanierungsgebieten des östlichen Berlin nach Sanierungsmaßnahmen, wie sie je nach Gebietslage und Wohnungsgröße von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung festgelegt worden sind. Im Vergleich mit dem durchschnittlichen Mietpreis in Ostberlin (Stand 1999) zeigt der Mietpreis in den Sanierungsgebieten nach der Sanierung fast das gleiche Niveau wie der Mietpreis in den gesamten östlichen Bezirken und wird durch Sanierungsmaßnahmen in keinem Fall enorm überschritten.

Tabelle 22: Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten der östlichen Bezirke

(Netto-Kaltmiete in DM / m ² / Vollstandard)						
Bezirk	Sanierungsgebiet	Wohnungsgrößen				Beschlussdatum
		< 40m ²	40 - 60m ²	60 - 90m ²	>90m ²	
Mitte	Spandauer Vorstadt	8,30	8,27	8,13	7,77	30.06.98
	Rosenthaler Vorstadt	7,74	7,71	7,58	7,24	30.06.98
Prenzlauer	Helmholtzplatz	8,55	8,68	8,04	7,34	23.02.99
Berg	Kollwitzplatz	8,55	8,68	8,04	7,34	23.02.99
	Teutoburger Platz	8,55	8,68	8,04	7,34	23.02.99
	Winsstraße	8,55	8,68	8,04	7,34	23.02.99
	Bötzowstraße	8,55	8,68	8,04	7,34	23.02.99
Friedrichshain	Samanterviertel	7,85	7,82	7,69	7,35	13.01.98 und 11.04.00
	Traveplatz	7,85	7,82	7,69	7,35	13.01.98 und 11.04.00
	Warschauer Straße	8,10	8,07	7,94	7,58	13.01.98 und 11.04.00
Köpenick	Altstadt/Kietz-Vorstadt	10,21	9,03	8,05	7,07	15.12.97
	Oberschöneweide	8,46	8,13	7,93	7,29	15.12.97
Lichtenberg	Kaskelstraße	8,44	8,40	8,20	7,40	11.08.98
	Weitlingstraße	8,44	8,40	8,20	7,40	11.08.98
Pankow	Wollankstraße	9,27	8,26	7,89	7,17	14.09.99

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: 22. Bericht über Stadterneuerung 01.01.1998 - 31.12.1999, S.16

Tabelle 23: Mietspiegel 08/09 1999

Berliner Mietspiegel 1999 für die östlichen Bezirke und West-Staaken												
Ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen (Stichtag 1.8.1998)												
Netto-Kaltmiete in Deutsche Mark je Quadratmeter Wohnfläche monatlich												
Wohnfläche	bezugsfertig		bis 1918			1919-1949			1950-1972		1973-3.10.1990 und Wende- Wohnungen	Reduzierte Wohnungen 3.10.1991-98
	Ausstattung	Wohnlage	ohne Sammel- heizung (SH) ohne Bad, mit Innen-WC (IWC)	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	ohne SH, ohne Bad, mit IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH oder Bad, mit IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
unter 40m²	einfache Wohnlage	A	5,21 4,55-6,12	5,96 5,28-6,73	10,86* 6,89-16,16	5,79* 4,99-6,47	5,99 5,36-6,66	9,85** 5,65-16,84	6,07 5,81-6,75	7,49 6,72-8,68	7,83 6,85-9,42	
	mittlere Wohnlage	B	5,67** 4,93-5,95	6,42* 5,95-7,14	8,38** 6,36-10,63		6,10 5,54-6,51	7,80* 6,97-9,30	6,33 5,87-6,91	8,12 6,79-9,28	7,84 6,85-9,03	
	gute Wohnlage	C					5,85* 5,63-6,40			9,96 7,63-14,04	8,50 7,10-11,22	
40 bis unter 60 m²	einfache Wohnlage	D	5,03 4,41-5,73	5,88 5,12-6,54	9,88 6,27-13,08	5,72 5,23-6,53	5,91 5,45-6,48	8,01 5,80-10,94	5,95 5,56-6,71	7,39 6,05-9,14	7,30 6,26-8,64	16,59* 14,00-18,22
	mittlere Wohnlage	E	5,41 4,65-5,89	5,80 5,19-6,42	8,14 6,15-10,93	5,81 5,18-6,80	6,02 5,52-6,55	7,84 5,92-9,99	6,17 5,83-6,74	7,59 6,13-8,87	7,43 6,60-8,65	15,09* 13,03-17,00
	gute Wohnlage	F	5,06* 4,72-5,51	5,69 4,94-6,48			5,93 5,58-6,50	7,28** 5,70-9,84	6,50 5,39-7,69	8,62 7,47-9,64	7,68 6,62-8,38	
60 bis unter 90 m²	einfache Wohnlage	G	5,20 4,54-5,79	5,72 5,12-6,36	8,62 5,93-11,50	5,62* 5,00-7,48	5,72 5,14-6,45	8,04 5,93-10,17	5,88 5,61-6,23	6,85 6,13-7,69	7,12 6,23-8,14	15,21 12,99-18,34
	mittlere Wohnlage	H	5,69 5,08-6,63	5,75 5,12-6,71	7,79 5,67-9,55	5,65 5,33-6,06	5,72 5,40-6,22	8,23 6,05-10,41	6,20 5,77-6,64	7,06 6,09-8,03	7,10 6,41-7,83	13,98 11,08-17,43
	gute Wohnlage	I	5,45* 4,98-5,75	5,47 4,89-6,01	8,97* 6,01-11,49	5,83* 5,48-6,39	5,45* 4,51-5,70	7,02 6,00-8,83	6,17* 5,77-6,87	8,91 7,22-9,73	7,75 6,93-8,61	16,80** 15,00-21,00
90 m² und mehr	einfache Wohnlage	J	5,09 4,36-5,54	5,28 4,84-5,84	7,82 5,41-10,81		5,43* 4,94-5,91	7,90 5,77-10,23		7,01 6,50-7,72	7,03 6,26-8,07	14,66* 11,75-17,03
	mittlere Wohnlage	K	5,46* 5,10-5,86	5,47 4,90-6,10	8,18 5,65-11,85		5,65 4,99-6,41	6,68* 5,73-9,07		7,62 6,87-8,34	6,79 6,29-7,76	14,61 12,60-18,00
	gute Wohnlage	L			7,42** 5,73-10,46						7,89* 7,14-10,33	

Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (*=15-29 Mietwerte, ** = 10-14 Mietwerte).

Quelle: Zeitung MieterEcho Nr. 275, Stand 08/09.1999

Fazit

Durch die Veränderungen der Rahmenbedingungen mit und seit der Vereinigung Deutschlands im Jahre 1989 verlagerte sich in Berlin der Schwerpunkt der Stadterneuerung auf den Ausgleich von Ost und West, das Zusammenwachsen der beiden Stadthälften und den Ausbau Berlins zur deutschen Hauptstadt. Das Konzept der behutsamen Stadterneuerung der 1980er Jahre wurde in den 1990er Jahren in den Sanierungsgebieten der Altwohnquartiere sowie in den Großsiedlungen weiter verfolgt. Durch massiven Einsatz der Fördermittel in Ostberlin wurde der bauliche Verfall der im wesentlichen vor 1918 bebauten Quartiere gestoppt und Teile des Gebiets dank entschiedener Förderung und durchgreifender Sanierung enorm aufgewertet und zu den beliebtesten Wohnquartieren der Stadt. Nutzungsmischung und Dichte gelten als wichtige Elemente für eine urbane Lebensqualität. Wichtigste Grundlage für die Finanzierung der Stadterneuerungsmaßnahmen ist die Städtebauförderung, die jeweils zu einem Drittel von Bund, Ländern und Gemeinden getragen wird und wichtige Anstoßeffekte für private Investitionen bewirkt. Auch angesichts der prekären Finanzlage Berlins vollzieht sich ein Orientierungswandel der Erneuerungspolitik in Richtung einer Privatisierung der Stadterneuerung und der Verwendung öffentlicher Mittel eher für die Stärkung des

öffentlichen Raums und öffentlicher Angebote.

3.4. Soziale Stadt und Stadtumbau – integrierte Stadterneuerung als Tendenz der Stadterneuerung seit 2000

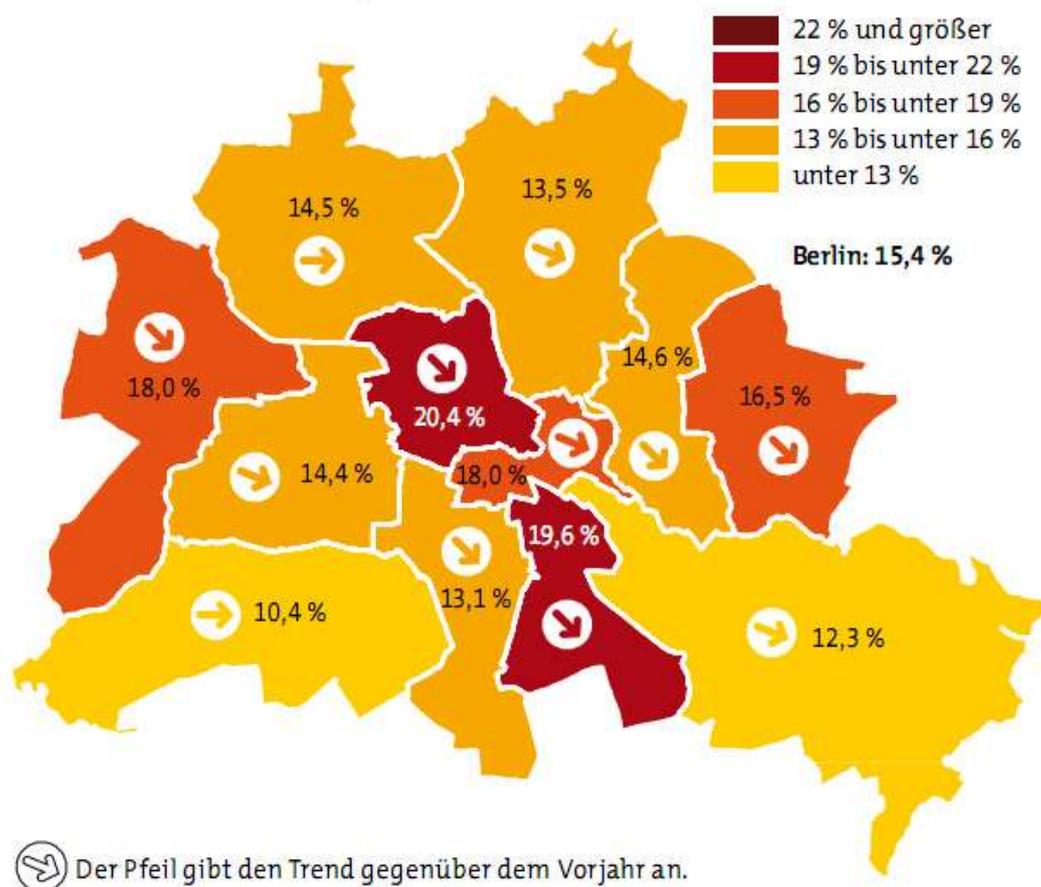
De-Industrialisierung, Suburbanisierung, besonders die Beschäftigungsverluste aufgrund der nicht konkurrenzfähigen Industriestruktur führten Mitte der 1990er Jahre zu einem starken Abwanderungs- und Abwertungsprozess im Osten Deutschlands, mit dem Ergebnis sinkender Einwohnerzahlen und einem steigenden Leerstand an Wohnungen. Zugleich entstand in den Städten ein zunehmendes Ungleichheit der Gebietsentwicklung und eine sozialräumliche Polarisierung, die durch den negativen Wanderungsprozess, durch eine besondere demografische Struktur und soziale Lage mit hoher Fluktuation, stark selektiver Migration und hoher Arbeitslosigkeit gekennzeichnet war (vgl. Tabelle 24). Die in Berlin von diesem Prozess betroffenen Gebiete sind vor allem die innerstädtischen westlichen und östlichen Altbaugebiete sowie die peripheren Großsiedlungen im Ostteil (in der Tabelle die Gebietstypen 1-3). Die genannten Probleme der Stadtteile mit sehr niedrigem Entwicklungsindex konnten durch die bis dahin funktionierende Strategie der Stadterneuerung mit ihren vorrangig bau-räumlichen Schwerpunkten nicht mehr bewältigt werden.

Tabelle 24: Indikatoren und Daten zu den Gebietstypen der Cluster Analyse 1997-1999

	Einwohner 31.12.1999	Wanderungs- volumen pro 1000 EW und Jahr 1997 - 1999	Wanderungs- saldo pro 1000 EW und Jahr 1997 - 1999	Wanderungs- saldo mit dem Umland pro 1000 EW und Jahr 1997 - 1999	Wanderungs- saldo von Erwerbstätigen pro 1000 EW und Jahr 1997 - 1999	Erwerbstätigen- index: Anteil der Erwerbstätigen an der zu-/fortge- zogenen Erwerbs- bevölkerung in % pro Jahr 1997 - 1999	Wanderungs- saldo deutscher Kinder unter 6 Jahren in % pro Jahr 1997 - 1999	Fortzug deutscher Kinder unter 6 Jahren in % pro Jahr 1997 - 1999
Cluster 1	530 022	440,6	- 18,7	- 3,8	- 11,7	87,1	- 7,9	26,4
Cluster 2	174 903	518,6	- 27,5	- 9,9	- 12,9	90,7	- 10,9	28,9
Cluster 3	269 042	333,0	- 58,4	- 22,9	- 35,5	91,6	- 5,8	25,7
Cluster 4	385 762	312,9	- 4,2	- 7,4	- 3,1	94,0	- 3,3	22,2
Cluster 5	440 424	328,7	- 1,3	- 5,1	1,8	101,3	- 3,7	20,8
Cluster 6	1 110 899	304,4	1,5	- 8,7	0,8	99,5	0,2	19,5
Cluster 7	102 256	242,7	60,0	- 4,4	31,7	109,1	10,8	11,0
Cluster 8	35 871	318,5	144,9	- 2,7	59,6	105,3	17,8	9,4
Cluster 9	267 010	250,8	0,3	- 8,3	1,4	105,1	2,0	16,1

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin: Sonderauswertung; Berechnungen: A. Kapphan
Vgl. auch: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtmonitoring Soziale
Stadtentwicklung 2000, S. 35

Abbildung 72: Bevölkerungsentwicklung nach Bezirken 2003-2007 Berlin



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (IBB Wohnungsmarktbericht 2008, S.19)

In Berlin wurde nach der Vereinigung neben der weiteren Sanierung der Altbaugebiete auch der Wohnungsneubau gefördert und als große Projekte der Innenentwicklung vermarktet. Beispiele sind die Großprojekte der Vorstädte Karow-Nord und die Wasserstadt Oberhavel (Abb.72). Die infrastrukturell gut ausgestatteten und subventionierten Neubaugebiete führten zu weiter sinkenden Einwohnerzahlen der Altbauquartiere und Plattenbausiedlungen. Die Überproduktion von Wohnungen im Eigentum und der Wohnungsleerstand bei gleichzeitiger sozialer Entmischung in den Bestandsquartieren führten Ende 1990er die Wohnungspolitik in Berlin zu einem Wandel und einer Umorientierung auf die Probleme der zunehmend polarisierten und verarmten Stadtteile.

Angesichts der angespannten Finanzlage Berlins und des inzwischen erreichten Erneuerungsstandes der Wohnbausubstanz geht die Tendenz in Richtung einer Privatisierung der Stadterneuerung, nämlich der Stärkung privaten Engagements und dem Einsatz privaten Kapitals in die Wohn- und Gewerbesubstanz. Demgegenüber konzentriert sich die Öffentliche Förderung mehr auf den städtebaulichen und sozialpolitischen Bereich der öffentlichen Aufgaben und Interventionen. Öffentliche Fördermittel werden grundsätzlich nur zur Qualifizierung der lokalen öffentlichen

Infrastruktur, der Aufwertung des Wohnumfeldes und für die Finanzierung der Aufgaben eingesetzt, die Berlin nach dem BauGB obliegen: der Vorbereitung der Sanierung und Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, z.B. Bodenordnung, Sozialplanaufgaben der Kommune, der Einsatz von Sanierungsbeauftragten und -trägern zur Steuerung des Sanierungsprozesses.

Die stadtentwicklungspolitischen Handlungsschwerpunkte der Stadterneuerung im Berlin der 2000er Jahre sind:

- die kontinuierliche Stärkung der baulich verdichteten Innenstadtbereiche und der historischer Bezirkszentren seit den 1990er Jahren
- die Stabilisierung von Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf (Programm Soziale Stadt)
- die Aufwertung und der Rückbau der vom Wohnungsleerstand betroffenen Bereiche oder innerstädtischer Baupotenziale, wie Bahn- und Industriebrachen. (Stadtumbau Ost und West)

Abbildung 73: Realisierungsplan Wasserstadt Oberhavel

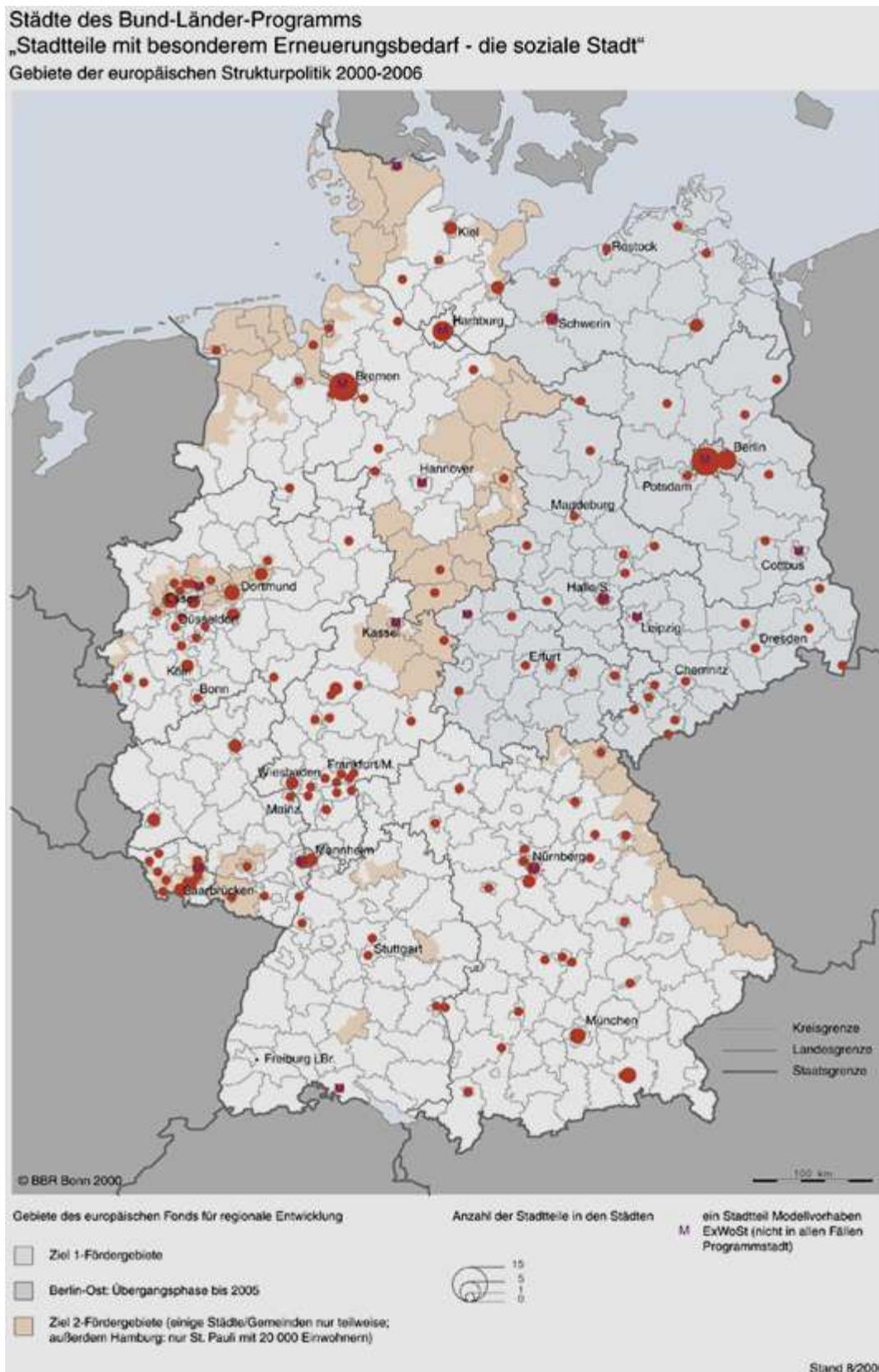


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung© Muhs/Elsen

3.4.1. Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

Die soziale Ungleichheit tritt auch räumlich differenziert in Erscheinung: in einem tiefgreifenden sozialräumlichen Strukturwandel, der eine zunehmende Fragmentierung mit einem Nebeneinander von auf- und abgewerteten Stadtteilen zur Folge hat (sozial-räumliche Segregation) (Difu, Heidede Becker 2003:10). Um diesen Entwicklungstendenzen entgegenzusteuern, wurde das Leitbild der sozialen Nachhaltigkeit seit Mitte der 1990er ins Leben gerufen. 1999 brachten Bund (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) und Länder das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“, die Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt, auf den Weg. Das Ziel: städtebauliche Maßnahmen durch Maßnahmen anderer Politikfelder zu erweitern und zu einem schlagkräftigen, quartiersbezogenen und integrativen Instrumentarium auszubauen. Mit dem Quartiersmanagement setzt der Senat seit 1999 das Programm „Soziale Stadt“ in Berlin um. Dabei werden die Gelder mit Mitteln aus dem Europäischen Strukturfonds (EFRE) und aus anderen Senatsprogrammen kombiniert und gebündelt. (SenStadt 2004 S:8)

Abbildung 74: Soziale-Stadt-Gebiete bis einschließlich 2000 und Gebiete der europäischen Strukturpolitik 2000 - 2006 (Stand: August 2000)



Quelle: Soziale Stadt Bundestransferstelle

Herausforderung des Programms Soziale Stadt

Im Vergleich mit der bisherigen Erneuerungsherausforderung konzentrieren sich in den benachteiligten Stadtteilen im Programm Soziale Stadt vielfältige Problemlagen. Es fallen mehrere Faktoren der Stadtentwicklung zusammen, überlagern sich und es verstärken sich die Probleme städtebaulicher, beschäftigungspolitischer und sozialen Art:

- städtebauliche und Umweltprobleme wie Modernisierungs- und Instandsetzungsstau, hohe Bebauungsdichte, Wohnumfeldmängel, Mangel an Grün- und Freiflächen;
- Probleme im Bereich der infrastrukturellen Ausstattung wie unzureichende soziale und technische Infrastruktur, ungenügende Freizeitmöglichkeiten (speziell für Kinder und Jugendliche);
- Probleme im Bereich der Lokalen Ökonomie wie quantitative und qualitative Verschlechterung im Gewerbebereich (Einzelhandel, Dienstleistungen), unzureichende Ausbildungs- und Arbeitsplätze vor Ort;
- sozio-ökonomische Probleme wie (Langzeit-)Arbeitslosigkeit, Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen, Armut in Verbindung mit niedrigem Bildungsstatus und gesundheitlichen Beeinträchtigungen;
- nachbarschaftliche Probleme wie Konzentration benachteiligter Haushalte (unter anderem mit Migrationshintergrund), Fortzug einkommensstärkerer Haushalte, Fehlen von Zusammengehörigkeitsgefühl, Spannungen im Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen, soziale Konflikte, geringe Einwohnerinitiative, Perspektivlosigkeit, Drogen- und Alkoholmissbrauch, Vandalismus und Kriminalität;
- Imageprobleme/Negativimage.

(vgl. Webseite von Programm der Sozialen Stadt)

Um die Abwärtsspirale in den Stadtteilen zu stoppen und umzukehren wird die sozialstaatliche Intervention als Anstoß genutzt, die koordinierte Anstrengung von Politik, Verwaltung, Bewohnerschaft, Wirtschaft und anderen lokal engagierten Akteuren zu fördern. Die ressortübergreifende Kombination von Förderprogrammen, die stärkere Berücksichtigung nicht-investiver Ansätze und die Erprobung neuer Verwaltungs- und Managementstrukturen sollen dazu dienen, die vorhandenen Ressourcen für eine umfassende und integrierte Stadtteilentwicklung zu bündeln und den Mitteleinsatz zielgenauer, effizienter und gleichzeitig auch flexibler zu gestalten. (vgl. Heidede Becker 2003:12)

Handlungsfelder der Sozialen Stadt

Der integrative Ansatz des Programms Soziale Stadt spiegelt sich darin wider, dass Maßnahmen und Projekte aus allen Politikbereichen realisiert werden und häufig mehrere Politikbereiche zugleich abdecken. Die Realisierung von Maßnahmen und Projekten in den inhaltlichen Handlungsfeldern der Sozialen Stadt erfordert den Aufbau eines leistungsfähigen Koordinierungs-, Kooperations- und Partizipationsmanagements, das in den instrumentell-strategischen Handlungsfeldern angelegt ist.

Abbildung 75: Handlungsfelder des Programms Soziale Stadt

Instrumentell-strategische Handlungsfelder	Inhaltliche Handlungsfelder
<ul style="list-style-type: none"> • Integrierte Entwicklungs- bzw. Handlungskonzepte • Gebietsbezug • Ressourcenbündelung • Quartiermanagement • Aktivierung und Beteiligung • Evaluierung • Monitoring 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschäftigung • Qualifizierung und Ausbildung • Wertschöpfung im Gebiet • Soziale Aktivitäten und soziale Infrastruktur • Schule und Bildung • Gesundheitsförderung • Umwelt und Verkehr • Stadteilkultur • Sport und Freizeit • Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen • Wohnungsmarkt und Wohnungsbewirtschaftung • Wohnumfeld und öffentlicher Raum • Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit

Quelle: Eigene Arbeit nach der Webseite von der Soziale Stadt

Programmfinanzierung

Vom Programmstart 1999 bis zum Jahr 2007 wurden von Bund, Ländern und Kommunen insgesamt mehr als zwei Milliarden Euro für die Soziale Stadt aufgebracht. Dabei gilt die Finanzierungsregel, dass von Seiten des Bundes ein Drittel, seitens der Länder und Kommunen die verbleibenden zwei Drittel der Finanzmittel bereitgestellt werden. In den Jahren 2006 und 2007 wurden die Bundesmittel von zuvor rund 70 Millionen auf jährlich 110 Millionen Euro erhöht, wobei die Aufstockung in Höhe von 40 Millionen Euro vor allem der Finanzierung von ergänzenden sozial-integrativen Maßnahmen im Rahmen von Modellvorhaben dienen soll. Im Jahr 2008 standen ebenfalls 110 Millionen Euro Bundesmittel zur Verfügung, die sich aus 70 Millionen Euro für investive Vorhaben gemäß Städtebauförderung, 20 Millionen Euro zur fortlaufenden Finanzierung der Modellvorhaben sowie ebenfalls 20 Millionen Euro zur Kofinanzierung des Sonderprogramms „Beschäftigung, Bildung und Teilhabe vor Ort“ zusammensetzten. (vgl. Webseite Soziale Stadt)

Zwischenergebnis des Programms

Im Bericht der 1. Regionalkonferenz zur Sozialen Stadt 2008, „Modellvorhaben der Sozialen Stadt und Arbeitshilfe Monitoring. Dokumentation und Auswertung“ (Difu 2009), sowie in der bundesweiten Zwischenevaluierung des Programms im Jahr 2004 wird darauf hingewiesen, dass das Handlungsfeld „Übergreifende Zusammenarbeit und Bündelung“ verbesserungsfähig sei. Aus diesem Grund habe der Bund das Mittelvolumen für die Soziale Stadt von 2006 an erhöht. Ab 2006 werden die Modellvorhaben mit erweitertem Förderspektrum in sozial-integrativen Handlungsfelder, beispielsweise im

Bereich der Jugendpolitik, Integration, Bildung oder lokale Ökonomie durchgeführt. (Difu, 2009: 3)

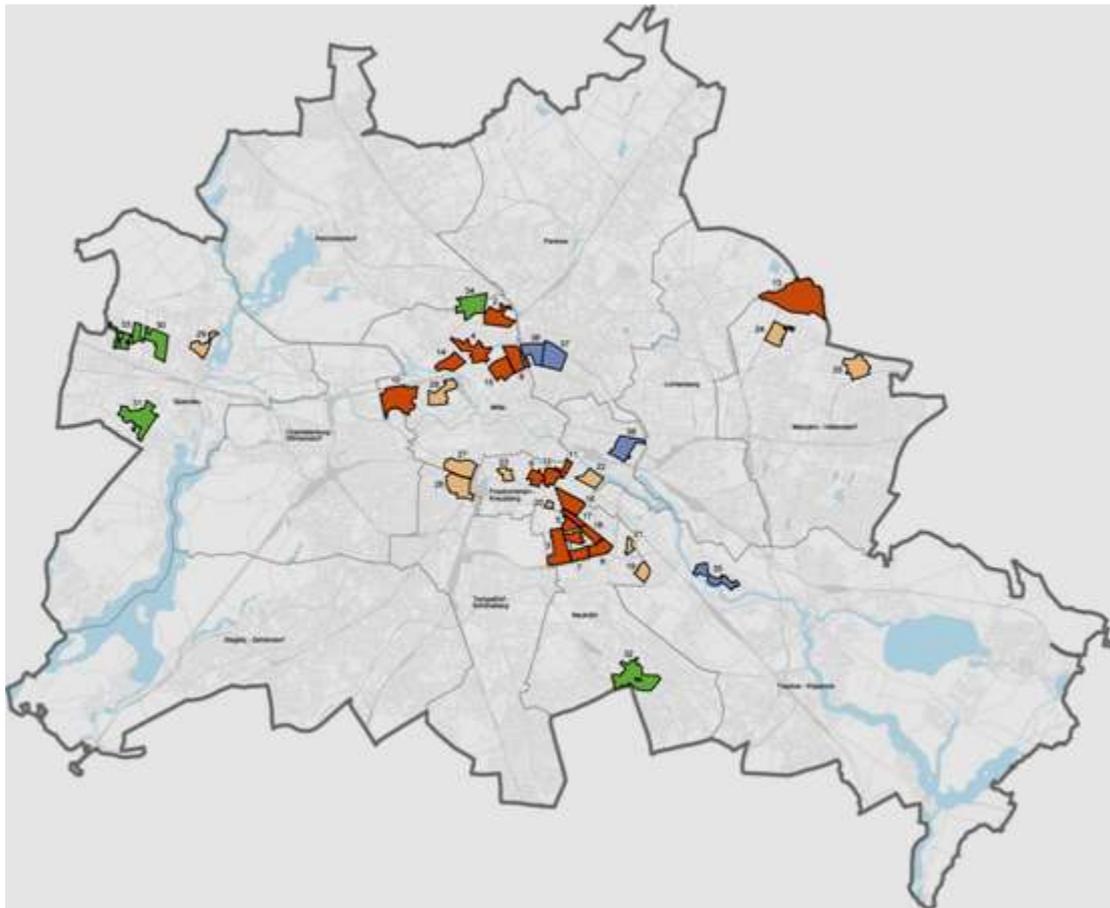
3.4.2. Quartiersmanagement als Schlüsselinstrument der Sozialen Stadt in Berlin

Das Quartiersmanagement Berlin wurde 1999 als Teilstrategie der sozialen Stadtentwicklung in Verbindung mit dem Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" eingeführt. Durch die Kahlschlagsanierung nach dem Kriege wurden soziale und informelle ökonomische Netzwerke zerstört. Die Fehler sollen durch Quartiersmanagement korrigiert werden. Dazu werden experimentelle Ansätze in zahlreichen innovativen Handlungsfeldern in den 17 Quartieren Berlins gefördert, z. B. Quartiersfonds, die ressortübergreifende Koordination oder die Beschäftigungsinitiativen.

Aufgabe und Handlungsfelder des Quartiersmanagements

Für die quartierbezogene integrierte Strategie wurde im Quartiersmanagement diejenigen Quartiere ausgewählt, die von einer besonders negativen sozialen Entwicklung betroffen sind und entweder durch besondere soziale Schwäche wie hohe Fluktuation, stark selektiver Migration und hoher Arbeitslosigkeit oder durch städtebauliche Hindernisse mit unzureichender sozialer und technischer Infrastruktur, ungenügende Freizeitmöglichkeiten sowie Rückgang der lokalen Ökonomie charakterisiert sind. Die zentralen Aufgaben des Quartiermanagements sind Stadtteilkoordination, Bewohneraktivierung, Projektinitiierung und Erfolgskontrolle.

Abbildung 76: Quartiersmanagementgebiete Berlins, Stand Nov. 2009



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Ref. IV B

Das Quartiersmanagement fördert eine quartiersbezogene Integration von ressortübergreifenden Maßnahmen und die Kombination vorhandener Hilfsangebote. Wesentliches Element ist das Quartier Empowerment als städtische Intervention auf Quartiersebene als Starthilfe, die Quartiersbewohnern Strukturen und Arbeitsroutinen vermittelt.

Übergeordnete Ziele und Handlungsfelder des Quartiermanagements sind:

Ziele:

- Die Stabilisierung von benachteiligten Gebieten.
- Die Entwicklung einer sich selbst tragenden quartiersnahen Wirtschaftsstruktur
- Die Initiierung von integrierten, Struktur verbessernden Projekten, die den lokalen Arbeitsmarkt für die Bewohner erschließen
- Der Aufbau von Kooperationen zwischen Bewohnern, lokalen Gewerbetreibenden und anderen Akteuren aus dem privaten, öffentlichen und gemeinnützigen Sektor.
- Die Anknüpfung an Potenzialen, Fähigkeiten und Aktivitäten der Bewohnerschaft, die in Selbstbestimmung und Gestaltungskompetenz ihre eigene Lebenswelt entwickeln sollen.
- Die Moderation der Aushandlungsprozesse von Interessengegensätzen.

- Eine Dezentralisierung öffentlicher Handlungsressourcen und Dienstleistungen auf Quartiersebene. (Detlef Kurth 2004: 164, vgl. auch Abgeordnetenhaus 1999a)

Handlungsfelder:

Folgende sektorale Handlungsfelder haben eine herausragende Bedeutung für die Bereiche soziale Infrastruktur, Stadtteilkultur sowie Integration und Zusammenleben.

- Beschäftigung und Qualifizierung
- Lokale Wirtschaft
- Integration und Zusammenleben
- Wohnen und Wohnumfeld
- Soziale Infrastruktur
- Stadtteilkultur
- Gesundheit und besondere Lebenslagen
- Bewohneraktivierung und -beteiligung (vgl. Senat für Stadtentwicklung 2004:2)

Abbildung 77: Gewichtung der Handlungsfelder des Quartiersmanagements



Quelle: Senat für Stadtentwicklung: Quartiersfonds, 2004, S.24

Steuerung und Organisation des Quartiersmanagement

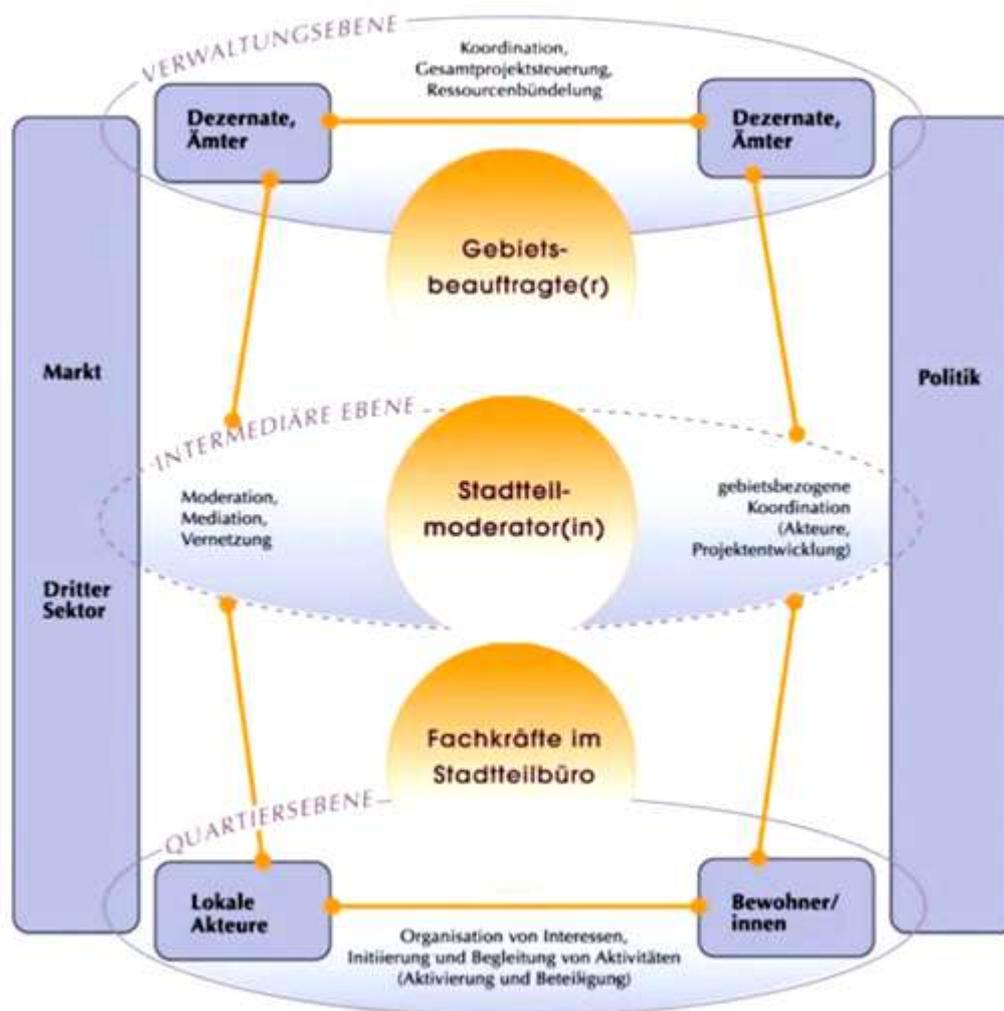
Wesentliche Prinzipien des Quartiersmanagements sind Bündelung, Partnerschaft und Empowerment, die entweder eine horizontal faktorenübergreifenden Koordination oder eine vertikal Kooperation zwischen Stadt-, Bezirk und Quartiersebene beinhalten.

Auf Senatsebene ist seit 1999 die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung für das Quartiersmanagement zuständig, die aus zwei bestehenden Verwaltungen, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (SenSUT) sowie der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr (SenBauWohn) gebildet wurde. Auf dieser Ebene wurde eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe eingesetzt. Auf der Bezirksebene sind prinzipiell zwei Mitarbeiter aus den Ressorts Stadtplanung und Soziales für die Koordination des Quartiersmanagement verantwortlich. Hier sollen ein bezirklicher Quartierskoordinator nominiert sowie eine ressort- und ämterübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet werden. (vgl. Detlef Kurth 2004: 166, Difu 2003:173)

Vor Ort in den Quartieren arbeiten die Quartiers- oder Stadteilmanagementteams, die

Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen verschiedener Träger sind. Diese Träger sind Vertragspartner für die stadtteilbezogene Durchführung des Quartiersmanagements (Die Träger der QM-Teams). Außerdem gibt es in Quartieren Vor-Ort-Büros, in denen Gebietsbearbeiterinnen und -bearbeiter von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Gebietskoordinatorinnen und -koordinatoren von den Bezirksämtern mit den Bewohnerinnen und Bewohnern zusammen arbeiten. (vgl. Webseite Quartiermanagement Berlin). Das Verfahren des Quartiermanagements sowie die Kompetenz der Akteure zeigen sich in folgender Abbildung.

Abbildung 78: Quartiersmanagement: Aufgabenbereiche und Organisation



Quelle: Franke/Grimm, Quartiersmanagement, S. 5. (vgl. auch Difu: Strategien für die Soziale Stadt, S.177)

In der Steuerungsstruktur des Quartiersmanagements werden vier Partizipationsformen angewandt: Vor-Ort-Büro, kleine Abstimmungsrunde, große Abstimmungsrunde sowie Öffentliches Forum, je nach unterschiedlich Beteiligten und zu bestimmten Zeiten. Im ersten Jahr umfasst die Arbeit in allen Verfahren im Wesentlichen den Aufbau dieser

Arbeits- und Vernetzungsstruktur, die Motivation von Akteuren im Gebiet, die Entwicklung und Umsetzung erster (schnell zu realisierender) Projekte und die Erarbeitung und Verabschiedung eines Strategieprogramms für das Gebiet und den Programmzeitraum.

Tabelle 25: Steuerungsverfahren des Quartiersmanagement

Form	Treffen	Aufgaben
Vor-Ort-Büro		Informations-, Beratungs- und Organisationstätigkeit
Kleine Abstimmungsrund (kleine Steuerungsrunde)	2-4 mal monatlich	Arbeitsplanung, Entscheidungen über Projektförderung oder Entscheidungsvorbereitung, strategische Weiterentwicklung
Große Abstimmungsrunde (große Lenkungsrunde) des Teams mit den Trägerinstitutionen (beim Bezirksbürgermeister mit Fachabteilungen und Hauptverwaltung und evtl. externen Beteiligten)	1 -2 mal monatlich	Grundsatz- und strategische Entscheidungen
Öffentliches Forum mit allen Beteiligten, Betroffenen, Interessierten, Institutionen, kommunalen Fraktionen, Presse etc.	monatlich bis vierteljährlich, zusätzlich bei Bedarf	Information, Beratung, bei Bedarf und Eignung: Entscheidungen

Quelle: www.quartiersmanagement-berlin.de

Zwischenergebnis des Quartiersmanagements

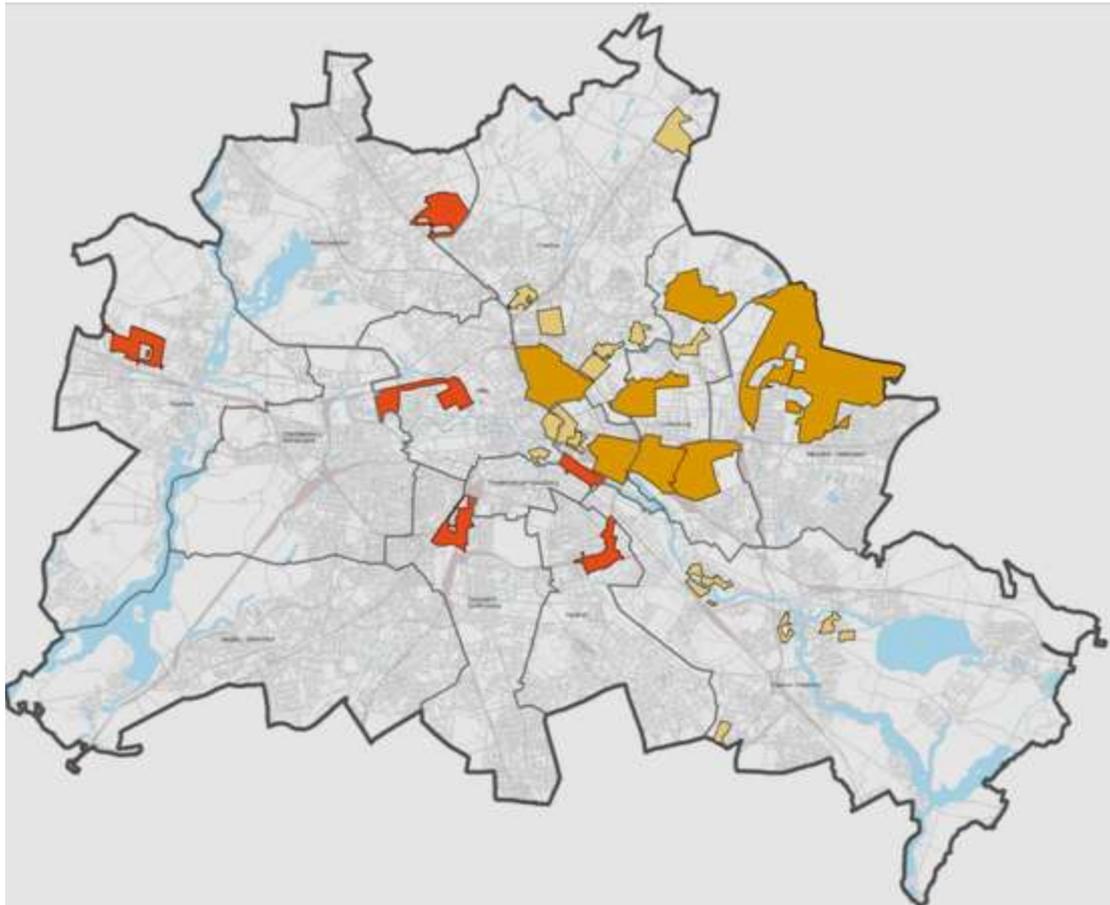
In der Praxis der Umsetzung von Quartiersmanagement werden verschiedene Ansätze erprobt. Die Zusammenarbeit und die Vernetzung im Quartier durch Maßnahmen im Quartiersmanagement ist gut gelungen, deren Maßnahmen scheinen langsam zu greifen, die Interesse der Menschen sind geweckt und sie engagieren sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten. Um die begonnene Arbeit kontinuierlich fortzuführen, die Aufgabe von lokalen Trägern übernehmen zu lassen, die Vernetzung und Kooperation sicher zu stellen und zu unterstützen, sind ein systematischer Strukturaufbau auf den zusammenarbeitenden staatlichen (Verwaltungs-)ebenen sowie eine langfristige finanzielle Absicherung wichtig.

3.4.3. Stadtumbau – Aufwertung im Schrumpfungsprozess

Bis Ende der 1990er Jahre war es Konsens in der Fachdiskussion und der Förderprogrammatik zur erhaltenden Stadterneuerung, dass der gesamte Wohnungsbestand erhaltenswert ist und Abrisse zu vermeiden sind. Seit dem Jahr 2000 erforderten die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der wirtschaftliche Strukturwandel städtebauliche Anpassungen. Die starken Einwohnerverluste und der massive Wohnungsleerstand in den ostdeutschen Städten zwangen zum Umdenken und zur Förderung von Rückbau, Umbau, Modernisierung und Eigentumbildung.

Die Besonderheit der Strategie des „Stadtumbaus Ost“ ist die Verbindung von Rückbau und Aufwertung, die besonders Wohnungsbau und soziale Infrastruktur betreffen. Durch Abriss und Umnutzung werden Flächen oder langfristig leer stehende oder nicht mehr benötigte Wohngebäude, Kindertagesstätten oder Schulen umgestaltet und einer neuen Nutzung angepasst. Fördergebiete sind sowohl die Großsiedlungen am Stadtrand wie auch innerstädtische Quartiere. (Abb. 78-79)

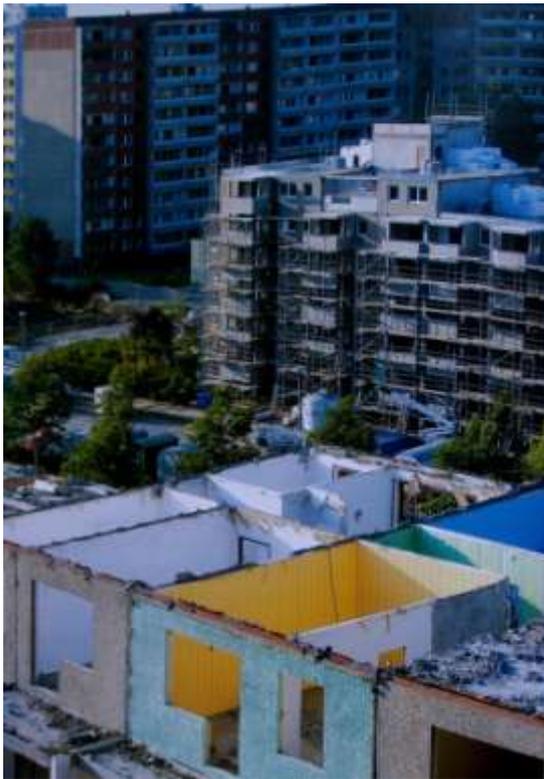
Abbildung 79: Fördergebiete Stadtumbau-Ost und Stadtumbau-West



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Das Programm „Stadtumbau West“ fokussiert eher die innenstädtische Fläche, die unter Wert genutzten Gewerbe- und Bahnflächen oder Brachen, die wegen ihrer Lagequalität und einem vielfältigen, zukunftsweisenden Entwicklungspotenzial in ihrer Um- und Neugestaltung gefördert werden. Zum Programm Stadtumbau-West gehören auch die wegen des Bevölkerungsstrukturwandels notwendigen städtebaulichen Maßnahmen in Großsiedlungen, die vergleichbar dem Programm Stadtumbau-Ost gefördert werden.

Abbildung 80: Rückbau des Hochhaus zu „Ahrensfelde Terrassen“ in Marzahn-Hellersdorf



Quelle: Projektenberichten aus dem Stadtumbau in Marzahn-Hellersdorf, 2007:40 von Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf

Abbildung 81: Ahrensfelde Terrassen in Marzahn-Hellersdorf (Stand 2010)



3.5. Handlungsfelder, Finanzierung und Partnerschaft des Programms Stadtumbau-Ost

Die wesentlichen Maßnahmen des Stadtumbaus sind Rückbau und Aufwertung, mit folgenden Handlungsfeldern:

- Rückbau Wohnen
- Rückbau von sozialer Infrastruktur
- Aufwertung von Gebäuden für neue Nutzungsmöglichkeiten
- Aufwertung von sozialen Infrastruktureinrichtungen
- Aufwertung von Straßen, Wegen, Plätzen

- Aufwertung von Wohnumfeld, Anlegen von Grünflächen nach Rückbau
- Entwicklung von Flächen und Gebieten
- Planung und Gutachten

Die Stadtumbau-Programme werden von der EU ko-finanziert. Prioritär werden der Mittel für den Rückbau von Wohnungen und Gemeinbedarfseinrichtungen vergeben, nachrangig für Aufwertungsmaßnahmen. (Tabelle 26) Eine enge Kooperation wird ressourcenübergreifend aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dem jeweiligen Bezirksamt, Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibenden und Bewohnern angestrebt. Ziel ist es, durch gezielte öffentliche Investitionen private Initiativen und Investitionen anzustoßen und somit zu einer umfassenden Gebietsentwicklung und -aufwertung beizutragen.

Tabelle 26: Verteilung der Fördermittel 2006/07 nach Gebieten (in €) im Programm Stadtumbau-Ost

Fördergebiete	Programmjahr 2006	Programmjahr 2007	Summe Fördermittel 2006-2007	Anteil am Fördervolumen
Marzahn-Hellersdorf	4.800.000	5.850.000	10.650.000	47,3%
Neu-Hohenschönhausen	430.000	260.443	690.443	3,1%
Fennpfuhl	300.000	794.700	1.094.700	4,9%
Friedrichsfelde	270.000	438.319	708.319	3,2%
Ostkreuz TG1-Lichtenberg	485.000	596.538	1.081.538	4,8%
Ostkreuz TG2-Friedrichshain-Kreuzberg	1.412.500	1.800.000	3.212.500	14,3%
Prenzlauer Berg	1.670.000	1.980.000	3.650.000	16,2%
Rosenthaler Vorstadt	467.500	650.000	1.117.500	5,0%
übergreifende Aufgaben	165.000	130.000	295.000	1,3%
Summe	10.000.000	12.500.000	22.500.000	100,0%

Quelle: 26. Bericht über die Stadterneuerung Berichtszeitraum 01.01.2006- 31.12.2007

Stadtumbau der Großsiedlungen in Marzahn und Hellersdorf als Modellprojekt

Abbildung 82: Schlüsselprojekt „East Gate“ (Einkaufszentrum) in Marzahn-Zentrum (Stand 2010)



Die in der DDR-Zeit errichtete Großwohnsiedlung Marzahn (Wohnungsbauprogramm der DDR aus dem Jahr 1973, erbaut in Plattenbauweise seit 1977), ausgestattet mit Schulen, Kitas, Polikliniken, Geschäften, Gaststätten, Jugendklubs, auch einem Kino und einem Kaufhaus und sogar mit Kirchen und Gemeindehäusern, entwickelte sich bis zum Jahr 1990 auf einen Stand von 60.000 Wohnungen. In dem im Jahr 1986 neu gegründeten Stadtbezirk Hellersdorf kamen bis zum Ende der DDR weitere 40.000 Wohnungen hinzu. (vgl. Webseite Stadtumbau Berlin) Die Bevölkerung des Bezirks betrug im Jahr 1991 291.210 Einwohner. (Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, 2007: 30) Nach der Wende setzte in Marzahn eine große Stadt-Umland-Wanderung ein. In den 1990er Jahren verließen mehr als 25% der Bewohner den Bezirk. Der Bevölkerungsrückgang führte zu weiterer hoher Fluktuation. Der massive Wohnungsleerstand sowie überflüssige soziale Infrastrukturen verstärkten den Imageverfall der Siedlungen.

Um die Tendenzen der Schrumpfung zu verhindern oder wenigstens zu mildern sowie die Attraktivität des Wohngebiets nachhaltig zu verbessern wird eine flächendeckende Sanierung mit Maßnahmen des Rückbau und der Aufwertung innerhalb des Programms Stadtumbau-Ost in Marzahn-Hellersdorf durchgeführt. Beide Großsiedlungen sollen sich dadurch langfristig zu „Grünen Städten“ als Teil der Berlin-Barnimer Großstadtlandschaft in der Hauptstadtregion entwickeln.

Das Leitbild des Bezirks beschreibt Marzahn und Hellersdorf perspektivisch als Wohnort für unterschiedliche Alters- und soziale Gruppen. Dabei soll die besondere Umgebung an der Grenze zu Brandenburg für Wohnen und Freizeit sinnvoll genutzt werden. Innerhalb der Großsiedlungen sollen sich identifizierbare Stadtteile und Quartiere heraus bilden

oder weiterentwickeln. Stadtteilzentren werden als urbane Orte weiter qualifiziert. Die gute Erreichbarkeit mit den Arbeitsorten in der Region ist ein wesentliches Ziel der mittelfristigen Entwicklung. (Webseite Stadtumbau Berlin)

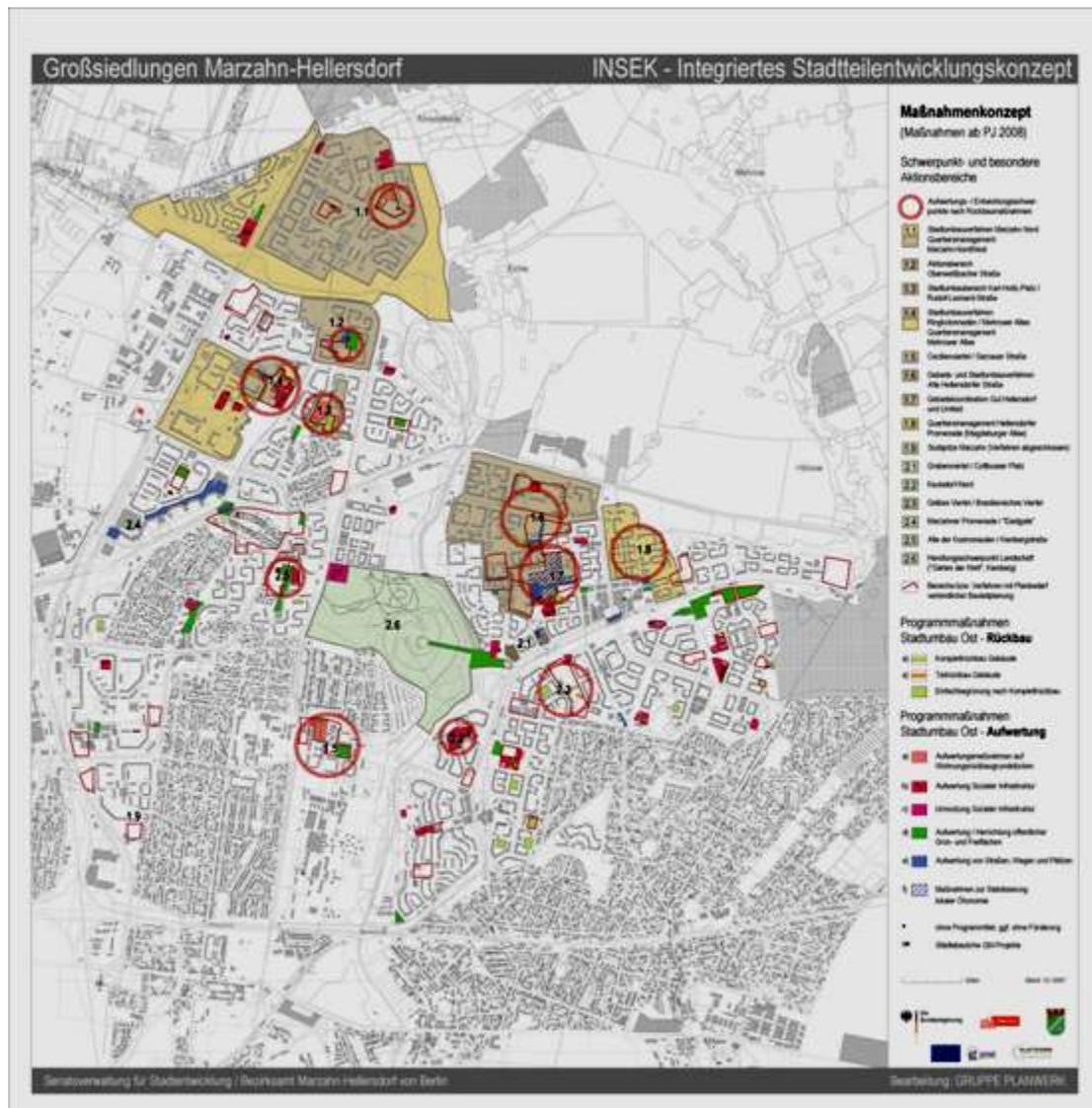
Der Stadtumbauprozess in Marzahn-Hellersdorf betrifft vielfältige Handlungsfelder und Maßnahmen, wie die Gebäudemodernisierung, die Aufwertung des öffentlichen Raums und der Freiflächen, die Verstärkung von Zentren und Infrastrukturen sowie der Aufbau funktionierender Akteurskonstellationen. (Tabelle 27)

Tabelle 27: Art und Anzahl der Aufwertungsmaßnahmen nach Fördergebieten (Anzahl der Maßnahmen)

Fördergebiete	Verbesserung der sozialen Infrastruktur	Gestaltung von Grün- und Freiflächen	Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	Sonstige Maßnahmen (Planung, Beteiligung)	Summe der Aufwertungsmaßnahmen
Marzahn-Hellersdorf	22	7	5	10	44
Neu-Hohenschönhausen	1	2		1	4
Fennpfuhl		4		2	6
Friedrichsfelde		1	2	1	4
Ostkreuz TG 1 - Lichtenberg		1	5	1	7
Ostkreuz TG 2- Friedrichshain-Kreuzberg	8		2	1	10
Prenzlauer Berg	7	2	4	1	14
Rosenthaler Vorstadt	2	1	1	2	5
übergreifende Aufgaben				6	6
Summe	30	18	19	24	101
Anteil	39,6 %	17,8 %	18,8 %	23,8 %	100,0 %

Quelle: Bericht über die Stadterneuerung, Berichtszeitraum 01.01.2006- 31.12.2007

Abbildung 83: Maßnahmenkonzept in Marzahn-Hellersdorf



Programmmaßnahmen Stadtumbau Ost - Aufwertung

- a) Aufwertungsmaßnahmen auf Wohnungsrückbaugrundstücken
- b) Aufwertung Sozialer Infrastruktur
- c) Umnutzung Sozialer Infrastruktur
- d) Aufwertung / Herrichtung öffentlicher Grün- und Freiflächen
- e) Aufwertung von Straßen, Wegen und Plätzen
- f) Maßnahmen zur Stabilisierung lokaler Ökonomie

Programmmaßnahmen Stadtumbau Ost - Rückbau

- a) Komplettrückbau Gebäude
- a) Teilrückbau Gebäude
- b) Einfachbegrünung nach Komplettrückbau

Quelle: Webseite Stadtumbau Berlin

Repräsentative Förderprojekte und ihre Leitlinien in Marzahn-Hellersdorf werden im

Folgenden zusammenfasst: (Je nach Projekt, Leitlinien, wesentliche Maßnahmen und zugehörigen Abbildungen)

Tabelle 28: Repräsentative Förderprojekte des Stadtumbaus in Marzahn-Hellersdorf

Projekte	Leitlinien	Wesentliche Maßnahmen	Abbildung
Die Ahrensfelder Terrassen	Stadtumbau fit für die Zukunft	Durch Teilrückbau und Neugestaltung werden Marketingorientierte Wohnhäuser mit erheblichen Grundrissveränderungen gebaut	1.-2. Ahrensfelder Terrassen vor und nach dem Rückbau und Umgestaltung
Ringkolonnaden in Marzahn	Quartierprofilierung im Rahmen des Stadtumbaus	-Ältere Bewohner als Zielgruppe für den Stadtumbau -Erweiterung der Familiengerechten Infrastrukturangebote als Standortfaktor der Quartierentwicklung	3.-4 Umbau des Leerstandwohngebäudes in altersgerechte Wohnanlage 5. Bürgerpark Marzahn.
Das Haus Kastanie in Hellersdorf-Nord	Aufwertung für Nachbarschaft	Umnutzung und Umbau einer sozialen Kultureinrichtung	Ehemalige Kita vor dem Umbau Stadtteilzentrum Kastanie nach dem Umbau
Schwarzwurzelplatz in Marzahn West	Bürgerbeteiligung als Mitentscheidend für Planung der Freiräume	Abriss der Kita und Neugestaltung als Freiräume durch Bürgerbeteiligung	Kindertagesstätte vor dem Abriss Planungsfest auf dem leer geräumten Schwarzwurzelplatz Nach Neugestaltung des Schwarzwurzelplatz
Hellersdorf	Kunstwerk im Öffentlichen Raum als Charakterform für Quartiere	Stadtgänge und Quartiergestaltung durch Kunstwerke	Kunstwerke in Gebieten
Schorfheideviertel, Marzahn-Nordwest	Bürgerinitiativen: gemeinsam auf der Suche nach guten Ideen für den Kiez	Beschäftigung und Engagement von Bewohnern mit dem Ziel, Lösungen für die Umgestaltung im Schorfheideviertel zu finden	Quartierskonferenz

Marzahn-Hellersdorf	Entwicklungssteuerung durch Partizipation	Plattform Marzahn-Hellersdorf als Fundament für Beteiligung (davon Öffentlicher Forum, eine Stadtteil- und maßnahmenbezogenen Bürgerbeteiligung inklusive eines Vorortbüros und einer internen Steuerungsrunde.)	Stadtumbau-Werkstatt im Kulturzentrum Marzahn-Ost
Marzahn-Hellersdorf	Einheitliche Planung als generelle Zielsetzung und Lösungsleitlinien	Durch Bundeswettbewerb gefundene integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept für den zwei Großsiedlungen	Zielkonzept-, Maßnahmenkonzepte und Entwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur für Großsiedlungen Marzahn-Hellersdorf

Quelle: Eigene Bearbeitung nach Projektenberichten aus dem Stadtumbau in Marzahn-Hellersdorf, 2007:45-152 von Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf

Nach 10-jährigem Stadtumbau in Marzahn-Hellersdorf zeigt sich eine relative Stabilisierung des Gebiets. Nach Angaben des Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf 2007 ist die Bevölkerungsentwicklung noch rückläufig, jedoch seit 2004 enorm entschleunigt. (1997-1998 3,5%, 2006 0,18%) Die Zufriedenheit der Bewohner mit ihrem Wohnort ist gestiegen. Bei einer Mietbefragung über Images der Berliner Bezirke im Jahr 2004 schätzen die Mieter in Hellersdorf das eigene Wohngebiet am höchsten. (vgl. Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf 2007: 270)

Fazit

Um das Jahr 2000 stand angesichts des Wandels der demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Paradigmen- und Strategiewechsel in der Stadtentwicklungs- und Förderpolitik im Vordergrund. Die Schwerpunkte der Stadterneuerung, die in den vorausgegangenen Jahren unter Verwendung erheblicher öffentliche Mittel auf der Qualifizierung von Wohngebäuden lag, verlagern sich auf das soziale Feld, von der Verbesserung der physischen Wohn- und Lebensbedingungen zur Verbesserung auf dem sozial-ökonomischen und sozial-kulturellen Bereich.

Dazu wurden „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“ als die maßgebenden Förderungsprogramme von Bund, Ländern und Kommune eingesetzt. Die integrative Stadterneuerung als Konzeptstrategie konzentrierte sich auf die Strategiefelder Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, Wohnungswirtschaft, Beschäftigung und Qualifizierung, Stadtteilkultur und Partizipation usw., um die wirtschaftliche Basis in den Stadtteilen zu stabilisieren und zu verbessern, die Lebenschancen durch Vermittlung von Fähigkeiten, Fertigkeiten und Wissen zu erhöhen, Gebietsimage, Stadtteilöffentlichkeit und die

Identifikation mit den Quartieren zu stärken. (vgl. Webseite Soziale Stadt)

Die Grundsätze der integrativen Stadterneuerung wurden in einem ressort- und ebenenübergreifenden Arbeitsprozess in eine gesamtstädtische, ressortübergreifende Rahmenstrategie für die Stadtentwicklung Berlins umgesetzt. Durch Modellvorhaben in beiden Programmen stützt der neue Politikansatz den Wandel in der Aufgabenverteilung zwischen Staat und Gesellschaft, bei dem die Gewichte deutlich zugunsten einer stärkeren Vertretung von gesellschaftlichen Interessen verschoben sind. (vgl. H. Becker, T. Franke, R. Löhr, U. Schuleri-Hartje, 2004:17)

Die vielfältigen Maßnahmen in beiden Programme zeigen ein breites Spektrum der Erfolge der Gebietsaufwertung. Zugleich ist erkennbar, dass trotz aller baulichen oder organisatorischen Erfolge die Fortführung der Programme für die Stadtteilentwicklung nötig bleibt. So bleibt im Fallbeispiel Marzahn-Hellersdorf das zentrale Problem der hohen Arbeitslosigkeit und der geringen Zahl von Arbeitsplätzen bestehen. Die Probleme solcher schwache wirtschaftliche Standorte können nicht vom Bezirk mit eigener Kraft gelöst werden. Ohne langfristige finanzielle Absicherung durch öffentliche Mittel sind die auch nichtinvestitiven Maßnahmen wie das Quartiersmanagement nicht durchzuführen. In dem Sinn ist eine gesamtstädtische oder regionale Strategie erforderlich, die ökonomisch, sozial und ökologisch verträglich sein muss.

4. „Mit den Steinen von anderen Bergen polieren wir die Jade von diesem.⁸⁴“ – Zusammenfassung und Vergleich der Stadterneuerungsansätze im Yangtze-Delta und in Berlin

4.1. Wachsende oder schrumpfende Stadt – Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung im Vergleich

China

Der in China seit 30 Jahren andauernde wirtschaftliche Boom, die rasante Urbanisierung und das kontinuierliche Bevölkerungswachstum verursachen eine riesige räumliche Nachfrage nach Wohn-, Verkehrs- und Dienstleistungsfläche, öffentlichem Freiraum und Grün sowie nach sozialer und technischer Infrastruktur. Laut offiziellen Prognosen wird die Gesamtbevölkerung von 2010 bis 2020 von heute 1,377 auf 1,472 Milliarden Menschen gestiegen sein. Um das wohnungspolitische Ziel von 30 qm Wohnfläche pro Kopf im Jahr 2010 und das von 38 qm im Jahr 2020 zu erreichen, müssen noch 23 Milliarden qm im Neuwohnungsbau bis zum Jahr 2020 errichtet werden, das bedeutet durchschnittlich jedes Jahr ein zusätzliches Wohnraumangebot von 1,3 Milliarden qm Neubaufäche (Luo Yong, 2006: 320). Im allgemeinen Bevölkerungswachstum Chinas sind zwei demografische Besonderheiten zu beobachten: die Land-Stadt-Wanderung und die Wanderung vom Binnenland an die Küste. Das wirtschaftliche Wachstum und der demografische Zuwachs in den Küstenstädten bauen einen hohen baulichen und kommerziellen Druck auf die innerstädtischen Altbauquartiere auf, zum einen von Seiten der Stadtverwaltungen aus, die die wegen verfallender Bausubstanz, defizitärer Infrastruktur sowie Überbelegung gekennzeichneten und mit einem sowohl im hygienischen Sinne als auch im sozial-moralischen Sinne Image der Rückständigkeit behafteten Quartiere am liebsten durch eine moderne Neubebauung überwunden sähe, zum anderen versprechen das relativ niedrige Maß der baulichen Nutzung (zumeist eine GFZ unter 2) und die zentralen Lagen potenziell hohe Gewinne für Investitionen.

Gegen Ende der 1990er Jahre spielte durch die marktorientierte Reform der Wohnungspolitik - von der Wohnung als staatlich verteiltes Gut hin zum Mieten oder Kaufen von Wohnungen auf dem freien Markt - die Wohnungswirtschaft eine immer größere Rolle in der Volkswirtschaft. Nachdem amtlichen Statistik beträgt der Beitrag der Bau- und Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren mehr als 8% des BIP. Die Bauinvestitionen machen mehr als 20% der gesamten Anlageinvestitionen aus (Luo Yong, 2006: 320). Die Bauwirtschaft gilt nicht nur als wichtige Säule der Volkswirtschaft, sie bewirkt auch den Boom damit in Verbindung stehender Branchen der Industrie wie die Stahlerzeugung, Baustoffindustrie usw. Die riesige Nachfrage nach Wohnraum, der

⁸⁴Mit den Steinen von anderen Bergen polieren wir die Jade von diesem: 他山之石，可以攻玉

kommunale und wirtschaftliche Nutzen durch die Boden- und Wohnungsbewirtschaftung deckt den dynamischen, zugleich aber auch den durch Interessenkonflikte gekennzeichneten Charakter der Stadterneuerung in China auf.

Auf kommunaler Ebene sind die Erlöse durch die Bodenverpachtung eine wichtige Einnahmequelle des Haushalts. Die „Bodengewinne“ werden von der Kommune in das städtische Straßensystem, die Infrastruktur, Freiräume, Grün und Wohnumfeld investiert und führen zu einer gesamtstädtischen oder Gebietsaufwertung. Das verbesserte Umfeld erhöht seinerseits die Attraktivität des Ortes für Investitionen und den Preis des Bodens. Dieser Bauwirtschaftszyklus wird im Küstengebiet in der Praxis der Stadterneuerung als erfolgreiches Entwicklungsmodell bewertet.

Vor diesem Hintergrund konzentriert sich die Stadterneuerung auf einen Stadtumbau, der sich den besonderen Herausforderungen und Problemen stellt: dem wirtschaftlichen Strukturwandel, dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen für die wachsende Zahl der Zuwanderer aber auch für die angestammten Einwohner, dem großen Sanierungsbedarf in den Altbauquartieren und der Beseitigung von städtebaulichen Hindernissen, den Schwierigkeiten der Erhaltung städtebaulicher Denkmale und traditioneller Wohngebiete gegen den Druck der Investitionen, der durch die freie Wohnungswahl verursachten sozial-räumlichen Segregation und der Tendenz zur Gentrifikation der Innenstädte.

Im Prozess des Strukturwandels bietet die Innenstadtentwicklung aber auch Potenziale. Die riesige Wohnungsnachfrage löst einen Boom in der Bauwirtschaft aus und erhöht die Investitionsattraktivität. Die Altbauquartiere bezeugen trotz ihrer räumlichen und baulichen Defizite und ihrer Übervölkerung in ihrer Gesamtheit einen historischen und kulturellen Wert, der für die städtische Identität wie für den Tourismus gleichermaßen wichtig ist. Die über lange Zeit gewachsene Nachbarschaft in diesen Stadtquartieren bildet ein positives soziales Netzwerk, das die Bewohner trägt und von den Nachbarschaftskomitees effizient organisiert wird. Die soziale Infrastruktur in der Innenstadt wie Schulen und Kitas mit relativ hoher Qualität sind attraktiv für junge Familien mit Kindern. Die lokale Ökonomie, die unmittelbar mit diesen innerstädtischen Wohnquartieren verbunden ist, bietet Beschäftigungschancen für die Gruppe der neuen Zuwanderer und der alteingesessenen Bewohner mit einem niedrigen Bildungsniveau, die ansonsten nur wenig konkurrenzfähig auf dem Arbeitsmarkt sind.

Im Gegensatz zu dem Wachstumshintergrund der Stadterneuerung in China kann in Deutschland heutzutage ein Schrumpfungsprozess der demografischen Entwicklung - vor allem in ostdeutschen Städten - beobachtet werden, der sowohl einen Bevölkerungsverlust aufgrund sinkender Geburtenzahlen und der Stadt-Umland-Wanderung wie den Verlust von Arbeitsplätzen umschreibt, sowie eine sozialräumliche Segregation, nämlich eine negative soziale Entwicklung in benachteiligten Stadtteilen. Die größte Herausforderung der Stadterneuerung bildet nicht mehr die quantitative Wohnversorgung, sondern im Gegenteil die Beseitigung der Leerstandswohnungen sowie die qualitative Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitsbedingungen. Neben

fortlaufenden räumlich-baulichen Aufgaben wie die Sanierung von Altbauten und Großwohnsiedlungen, die Reduzierung von Infrastrukturdefiziten und der Umweltbelastung, stehen sozio-kulturelle und sozio-ökonomische Erfordernisse der Stadterneuerung im Vordergrund. Wesentliche Schwerpunkte der Stadterneuerung liegen auf der Nachverdichtung der Innenstadt, der Verbesserung der Qualität öffentlicher Freiräume und des Wohnumfeldes, die Angleichung der Entwicklungsstandards der verschiedenen Stadtteile, die soziale Stabilisierung, die Schaffung von Arbeits- und Bildungschancen für benachteiligte Gruppen sowie die Reduzierung der Umweltbelastung und des Ressourcenverbrauchs.

Deutschland

Im Gegensatz zur städtischen Wohnungspolitik in China, die eng mit der Marktwirtschaft verknüpft ist und einen großen Beitrag zur Wirtschaft leistet, verharrt die Wohnungswirtschaft in Berlin fast in Stagnation. Die Gründe liegen einerseits im Rückgang der Bevölkerungszahl und einem ausreichenden Wohnungsangebot, sind aber auch im Ergebnis des öffentlichen Eingriffs in den Wohnungsmarkt selbst, bei dem die Wohnraumversorgung eher an sozialer Wohlfahrt und an der Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur orientiert ist. In der gesamten Entwicklung der Stadterneuerungspolitik von der „behutsamen Stadterneuerung“ bis zu den Programmen des Stadtumbaus und „Soziale Stadt“ wird der soziale Aspekt in den Vordergrund gestellt: durch die öffentliche Förderung und politische Eingriffe wie die Vermeidung der Bodenspekulation durch Sanierungsverträge, durch das Einziehen einer Mietobergrenze für die Zeit nach der Sanierung, durch Sozialplanung und Festigung des sozialen Netzes, durch die Förderung von Bürgerbeteiligung usw.

Die Lage der öffentlichen Haushalte und die andauernde Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen erfordern nicht nur eine sozial-, sondern auch eine wirtschaftsverträgliche Stadterneuerung. Die Potenziale der innerstädtischen Entwicklung liegen auch in ihren Problemen: Brachflächen bieten Umnutzungsmöglichkeiten für eine Gebietsaufwertung, um fehlende Funktionen einzurichten oder auch um gezielt bestimmte Bevölkerungsgruppen anzuziehen. Eine hohe Ausländerquote ist die Chance für eine lokale, multi-kulturelle Identitätsbildung wie auch für eine Tourismusattraktion. Die in der Innenstadt durchweg guten Verkehrsverbindungen, die vielseitigen kulturellen Einrichtungen und Aktivitäten sowie die hohe Qualität der Freiflächen und Grünräume sind gute Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Innenstadt. Auch der relativ niedrige Mietpreis erlaubt die Ansiedlung von Selbstständigen oder kleinen Unternehmen aus der Kreativwirtschaft.

Tabelle 29: Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Stadterneuerung der Innenstädte in China und Berlin im Vergleich

China	Berlin
Stadt- und demografische Entwicklung	
<ul style="list-style-type: none"> ● Urbanisierung ● Industrialisierung ● Land-Stadt-Wanderung und wachsendes Bevölkerungssaldo sowie Zuwanderung in die Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> ● Re-urbanisierung ● Post-Industrialisierung ● Stadt-Umland- Wanderung ● Sinkendes natürliches Bevölkerungssaldo
Wohnungspolitik	
<ul style="list-style-type: none"> ● Wohnungswirtschaft als eine der Säulen des Wirtschaftswachstums ● Wohnungsversorgung und -preis orientiert am freien Markt, Fehlen eines öffentlichen Eingriffs gegen Boden- und Bauspekulation 	<ul style="list-style-type: none"> ● Stagnation der Wohnungs- und Bauwirtschaft ● Wohnpolitik orientiert eher Wohlfahrt und soziale Stabilisierung ● Starke öffentliche Kontrolle der Boden- und Bauspekulation
Herausforderungen der Stadterneuerung	
<ul style="list-style-type: none"> ● Notwendigkeit der räumlichen Umgestaltung für den wirtschaftlichen Strukturwandel im Bereich Verkehr, Dienstleistungen, Freiräume und Grün ● Fehlender Wohnraum für Zuwanderer und lokale Einwohner ● Städtebauliche Hindernisse in Altwohnquartieren mit Überbelegung, Defizite in der Gebäudeausstattung und Infrastruktur ● Baulicher und kommerzieller Druck durch neubauorientierte Bautätigkeit auf Altwohnquartiere in der Innenstadt und städtebauliche Denkmale ● Gebietsaufwertung bedrängt die Bewohner und die lokale Ökonomie ● Übertriebener Energieverbrauch der Bautätigkeit ● Ressourcenknappheit 	<ul style="list-style-type: none"> ● Leerstand des Wohnungsbaus und der soziale Infrastruktur in Altwohnquartiere und Großsiedlung ● Defizit der Instandsetzung und Modernisierung der Altwohnquartiere ● Erfordernisse auf Aufwertung des Wohnumfelds ● Städtebauliche Segregation und negative soziale Entwicklung in benachteiligte Stadtteilen ● Ungleiche Gebietsentwicklung und Tendenz zur Verslumung einiger Stadtteile ● Knappheit des öffentlichen Haushalts ● Mangelhafter Investitionsimpuls für benachteiligte Wohnquartiere ● Stagnation des Wohnungsbaus
Potenziale der innerstädtischen Entwicklung	

- Wirtschaftswachstum als Impuls für die Stadtentwicklung
- Nachfrage nach Wohnungen als Chance für die Bauwirtschaft
- Attraktivität der Innenstadt für Bewohner, Zuwanderer und Touristen
- Soziales Netzwerk der Altnwohnquartiere (soziale Unterstützung von Nachbarn, Nachbarschaftskomitee)
- Funktionsmischung zwischen Wohnfunktion und lokaler Ökonomie der Altnwohnquartiere
- Gute Bildungsressource wie Schulen, Kitas
- Aktive kulturelle Aktivität
- Wiedernutzung des leeren Flächen zur Aufwertung der Innenstadt
- Vorhandene Freiräume und Grün
- Gute öffentliche Verkehrsverbindung
- Multi-Kulti als Chance
- Preiswerte Miete als Attraktivität für Kreative Beschäftigung und Wissensindustrie
- Beliebte Wohngegend für junge Menschen
- Bewußtsein für Stadterhaltung und Denkmalpflege
- Transparenz der Öffentlichen Arbeit und Bürgerengagement für soziale Integration

Quelle: Eigene Bearbeitung

4.2. Kahlschlag oder bewahrende Stadterneuerung: Handlungsstrategien der Stadterneuerung im Vergleich

China

Die dynamische Urbanisierung und wirtschaftliche Entwicklung in China hat eine hohe Bevölkerungsmobilität und auch eine hohe Investitionstätigkeit zur Folge. Die Stadterneuerung hat die Aufgabe, die Innenstadt in der Folge aber auch weiterhin als Standort des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels umzugestalten. Demgemäß ist einerseits die Beseitigung der städtebauliche Hindernisse im innerstädtischen Bereich zugunsten einer leistungsfähigen Infrastruktur und rentablen Dienstleistungsfunktion anvisiert, andererseits soll die Sanierung die Altbauquartiere, die nach hygienischen und sozialmoralischen Kriterien als rückständig und defizitär eigenstuf werden, an das heutige Wohnniveau anpassen.

Ein Verfahren der behutsamen Wohnungsbauerneuerung als Leitbild wurde in 1980er Jahren punktuell erprobt. Das Fallbeispiel ist das Projekt Zhangjiazhai in Shanghai mit dem Ausbau und der Modernisierung der Altbaugebäude. Trotz des sozialen und baulichen Erfolgs des Projekts wurde dieses Sanierungsmodell nicht weiter verfolgt, da eine langfristige Finanzierung von der Stadt nicht zu tragen war. Sanierungsverfahren, die statt auf die gesamten Quartierebene zu zielen, Haus für Haus vorgehen, können die Wohnbedingungen für eine überdichte Bewohnerschaft nur sehr begrenzt verbessern und nicht mit dem Wohnungsneubau konkurrieren. Diese schrittweise sanfte Bausubstanzsanierung wird von den lokalen Behörden nur als Übergangslösung betrachtet und später durch die flächenhafte Sanierung mit dem Einsatz privaten Kapitals ersetzt.

Wegen des Wechsels in der Bodenpolitik von kostenfreier Nutzung der Wohnung zu entgeltlicher Vermietung wird die Bau- und Immobilienbranche zum wichtigen Träger des lokalen Wirtschaftswachstums. Zwei Strategien der bauräumlichen Sanierung,

Bausubstanz- und Funktionsverbesserung, bei der die Quartiere nach der Sanierung noch die Wohnfunktion behalten, werden in den meisten Fällen immer noch durch Flächensanierung mit Abriss und komplettem Neubau durchgeführt. Die Neubaupläne berücksichtigen nicht den Bestand und nicht die alte Bebauungsstruktur und zielen in der Vermarktung auf bürgerliche Einkommenschichten.

In der letzten Zeit wurden in einigen Quartieren Ansätze einer baulich bewahrenden Gebietserneuerung sichtbar, die die städtebauliche Struktur und historische Gestaltung der Altwohnquartiere berücksichtigen. Zentrale Strategien liegen dabei auf der Gebietsaufwertung durch Erhalt der alten Gebietsstruktur, der Restaurierung der Altbaufassaden und der Schaffung von Freiräumen und neuer Infrastruktur oder der funktionalen Neuordnung von überwiegender Wohnnutzung zu Nutzungsmischgebieten. (Projekte Xintiandi und Taikanglu). Die genannten Beispiele üben eine große touristische Anziehungskraft aus und die Ansiedlung von Selbstständigen und Unternehmen aus der Kreativwirtschaft und konkurrenzfähiger Gewerbebetriebe bewirken einen ökonomischen Aufschwung und eröffnet neue Beschäftigungschancen für die Bewohner.

Bei einer Gebietsaufwertung durch Flächensanierung dagegen droht dem lokalen Einzelhandel und dort insbesondere den informellen, mobilen Händler die Verdrängung. Dasselbe trifft auf die angestammten Bewohner zu, die weder den bei Kahlschlagsanierung noch bei behutsamer Erneuerung folgenden Anstieg der Miete und Wohnungspreise nicht mehr tragen können und vom Standort verdrängt werden.

Deutschland

Die relativ kurze Phase der Kahlschlagsanierung nach dem 2. Weltkrieg in Deutschland wurde nach dem Wirken einer Reihe von Bürgerinitiativen gegen die Flächensanierung mit ihren sozialen und ökologischen Nebenfolgen Ende der 1960er Jahre beendet. Flächenhafter Abriss und kompletter Neubau erwiesen sich bald als sehr teure Strategien, nicht nur in finanziellem Sinn, sondern auch politisch (Hartmut Häußermann, Dieter Läßle, Walter Siebel 2008:91). Sinkende Bevölkerungszahlen, stadtorientierte Lebensstile und der Strukturwandel in Richtung Dienstleistung und Wissensökonomie rückten die Erneuerung der Bausubstanz und den Umbau der städtischen Strukturen in den Mittelpunkt der Stadtpolitik (Hartmut Häußermann, Dieter Läßle, Walter Siebel 2008:112). Trotzdem blieb bei der Stadterneuerung die Orientierung auf städtebauliche Aufwertung und ökonomisches Wachstum dominant, wurde aber zugleich durch eine ausgleichende Sozialpolitik begleitet, die durch Sozialplan(ung) unerwünschte soziale Nebenfolgen vermeiden oder abmildern sollte. Seit den 2000er Jahren haben sich die Schwerpunkte der Stadterneuerung von der bau-räumlichen Sanierung auf die sozio-kulturelle Kompensierung sowie auf die Setzung sozialökonomischer Anreize verlagert.

Die Ansätze behutsamer Stadterneuerungsansätze bestehen im Wesentlichen aus einer Verknüpfung von baulicher Erneuerung mit infrastrukturellen, sozialen, kulturellen, ökologischen und beschäftigungswirksamen Zielen. Die Handlungsstrategien liegen auf

der Nachverdichtung der Innenstadt und der Stärkung innerstädtischer Zentren, auf der Erhaltung der Funktionsmischung, besonders der Stärkung der Einzelhandelsfunktion, auf der Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes sowie der Infrastruktur und der Verminderung der sozialräumlichen Isolation durch Stadt-Land-Wanderungen. Seit dem Jahr 2000 ist die Tendenz einer Privatisierung der baulichen Sanierung für Altbauwohnungsbau zu beobachten. Öffentliche Mittel unterstützen jetzt eher öffentliche Einrichtungen zur Gebietsaufwertung und die soziale Integration.

Tabelle 30: Handlungsstrategien der Stadterneuerung in China und Berlin im Vergleich

China	Berlin
Handlungsstrategien	
<ul style="list-style-type: none"> ● Flächenhafte Sanierung mit Abriss und komplettem Neubau in Altbauquartieren als Hauptsanierungsstrategie ● Die Planungen moderner, neuer Wohnsiedlungen ohne Berücksichtigung der vorgefundenen Traditionen des Städtebaus ● Neue gewerbliche Räume (Kaufhaus oder Handelskette) ● Enorme Hebung des Niveaus der technischen Infrastruktur und des Wohnumfeldes als Mittel der Gebietsaufwertung 	<ul style="list-style-type: none"> ● Bewahrende Sanierung und Modernisierung ● Rekonstruktion der historischen Bebauungsstruktur in der Innenstadt ● Gebietsaufwertung durch Wohnumfeld-, Infrastruktur- und Freiraumverbesserung und Stärkung des Ortskerns ● Förderung der Einzelhandels in der Innenstadt ● Rückbau und Umbau der leer stehenden Wohngebäude und Infrastruktur ● Wiedernutzung der Brachen als Entwicklungsgebiet

Quelle: Eigene Bearbeitung

4.3. Sektorale oder ressortübergreifende Erneuerung – Politiknetzwerk bei der Sanierung im Vergleich

China

In die Sanierung als ein umfangreicher Erneuerungsprozess muss eine übergreifende Verwaltungskomponente eingebunden werden. Dabei handelt es sich um zwei Dimensionen: die Staat-Provinz-Kommune-Kooperation sowie die Abstimmung der Sanierungsmaßnahmen zwischen unterschiedlichen kommunalen Verwaltungsabteilungen. In China ist die Stadterneuerung Aufgabe der Kommune. Die Bestandsentwicklung ist weder auf der Ebene des Zentralstaats noch auf der Ebene der Provinz Gegenstand der Politik, und auf der Ebene der Kommune mangelt es an der Einbindung von Erneuerungsprogrammen in eine gesamtstädtische Strategie. Die Stadterneuerung gilt als Sonderfall, bei dem die kommunalen Behörden ihre Aufgabe eher in der Beseitigung von Slums und dem rückständigen Stadtteilimage sehen und als Vorbereitung für neue Entwicklungen und Planungen auf der leergeräumten Stadtfläche. Widersprüche innerhalb der Stadtpolitik zwischen Stadterneuerung und Sozialem Wohnungsbau, zwischen Denkmalschutz und Gebietsentwicklung ist erkennbar. Beispielhaft hierfür steht die Sozialwohnungsbaupolitik. Einerseits hat die Regierung viele

neue Sozialwohnungen am Stadtrand für Einkommensschwächere finanziert. Andererseits wurden bei der Flächensanierung zahlreiche soziale Mietwohnungen in Altnwohnquartiere durch Abriss und Neubau vernichtet. Gleiches ist auch beim Quartiersaufbau⁸⁵ (shequ jianshe) zu betrachten, bei dem im Prozess der Milieubildung wegen der Flächensanierung in zahlreichen Wohnquartieren die bestehende enge Nachbarschaft zerstört wurde. Diese nicht abgestimmte, sondern sektorale Politik unterschiedlicher Verwaltungsfelder verursacht neue Risiken und Probleme nach der Sanierung, die besonders auf dem Felde der sozialräumlichen Spaltung und dem Verlust der städtebaulichen Identität liegen.

Deutschland

Im Unterschied zu der sektoriellen Stadtpolitik in der Stadterneuerung Chinas hat Berlin ein ressortübergreifendes Verwaltungshandeln in den Stadterneuerungsprogrammen eingeführt, die einerseits Abstimmungen zwischen Senatsverwaltung und Bezirk, andererseits die Abstimmung der Erneuerungsstrategien innerhalb der Stadtentwicklungsplanung vorsehen. Außer der räumlich-baulichen Erneuerung werden eine Stärkung der lokalen Wirtschaft, die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Beschäftigungsangeboten am Ort, die Qualifizierung von Arbeitsuchenden als wichtige Aufgaben definiert, die in der Regel von der bestehenden Verwaltungsstruktur nicht geleistet wird und ein übergreifendes integriertes Verwaltungshandeln erfordern. In den Projekten, insbesondere im Verfahren des Quartiermanagements, werden unterschiedliche Fachressorts und Förderbudgets gebündelt.

4.4. Akteure und Bewohnerbeteiligung im Vergleich

China

In China kommen die Erneuerungsträger für flächenhafte Bautätigkeit vorrangig aus dem Kreis der großen Immobilienfirmen, die die strengen Teilnahmebedingungen an den Verfahren der Bodenversteigerungen erfüllen können. Wohnungsbaugenossenschaften, die in der jüngsten Zeit in der öffentlichen Diskussion als Bauträger ins Spiel gebracht werden, haben gemäß Immobilienrecht kaum Möglichkeiten einen Bauauftrag zu erhalten. Bei der Bausubstanzsanierung haben seit Jahren Private mitgewirkt, vorrangig wenn der Eigentümer selbst tätig wird und das Sanierungsgebiet nicht von Abriss bedroht ist.

Bei der flächenhaften Sanierung mit freiem Kapital ist die Bewohnerbeteiligung sehr eingeschränkt. Die Sanierungsbetroffenen schließen nach städtischer Abrissordnung einen Umzugsvertrag mit dem Investor ab und werden entsprechend entschädigt. Durch dieses sogenannte Marktverhalten wird bei dem Sanierungsprogramm der Bewohner nur passiv informiert und hat keine Abstimmungsrechte.

Bei der Sanierung der historisch-kulturellen Schutzgebiete, die meistens öffentlich beauftragt und finanziert werden, sind Ansätze der Bewohnerbeteiligung schrittweise erprobt worden. Fallbeispiel sind die Pilotprojekte in Yangzhou mit dem Planungsinstrument Actionplan, bei dem die Bewohner über ihre Gebietssanierung

⁸⁵Quartierausbau: 社区建设

mitentschieden und sogar mitgewirkt haben. Dieses Beteiligungsmodell ist bislang nur in pilotprojektbezogenen Maßnahmen angewandt und nicht systematisch entwickelt worden.

Deutschland

Im Unterschied zu China mit einem privaten Investor als hauptsächlichem Sanierungsträger werden in Berlin die Sanierungsaufgaben der Gebietserneuerung an einen Bauträger übertragen, der in der Regel eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft oder Wohnungsbaugenossenschaft ist. Öffentliche Förderung und Sanierungsrichtlinien haben Sanierungsziele und -maßnahmen entscheidend dahingehend bestimmt, eine Boden- und Wohnungsspekulation nach der Sanierung zu vermeiden sowie die Bewohner vor Verdrängung zu schützen.

In der Erneuerungspraxis in Berlin existieren verschiedene institutionalisierte Beteiligungsformen. Bei der Gebietssanierung nehmen Betroffenenvertretungen die Interessen wahr, Mieterberater für die Sicherung der Mietverhältnisse betreuen die Mieter während des Sanierungsverlaufs. In den Quartiersmanagementgebieten sind die Bewohner durch Stadtteilbeiräte und Beteiligungsaktionen in der Projektdurchführung zu involvieren. Bei der Bürgerbeteiligung gibt es allerdings auch Probleme, so dass manche Ergebnisse schwierig umgesetzt und ein Engagement und die Mitwirkung von benachteiligten Bewohnern nicht immer aktiviert werden können.

4.5. Privatisierung oder Public-Private-Partnership? Finanzierung der Stadterneuerung im Vergleich

China

Nach der Wende in der Boden- und Wohnungspolitik in China hat das private Kapital immer größere Bedeutung bei der Finanzierung der Stadterneuerung erlangt. Die Wohnungsversorgung, die vor der Wende öffentlich verantwortet wurde, wird dem freien Markt mit dem Instrument der Immobilienbeschäftigung übertragen. In der Innenstadt werden Altwohnquartiere vorwiegend in privater Investition erneuert. Diese Privatisierung der Erneuerung von Altwohnquartieren ist im wirtschaftlichen Sinne erfolgreich, weil der öffentliche Haushalt für andere Aufgaben, wie die städtische Infrastruktur, kulturelle und soziale Einrichtungen kann bzw. für die städtische Wettbewerbsfähigkeit genutzt kann.

Für die eingetragenen historisch-kulturellen Gebiete, für die die Kommune zuständig ist, wird der innovative Finanzierungs- oder Managementansatz der Public-Private-Partnership modellhaft erprobt, entweder in einer organisatorischen Form wie OCO in Yangzhou als gemeinsame Gesellschaft oder auch als finanzielle Kooperation bei der Infrastruktursanierung bei den Projekten in Suzhou und Shaoxing.

Deutschland

Durch den massiven Einsatz von Fördermitteln in die Leerstands-beseitigung, Instandsetzung und bauliche Aufwertung im Stadterneuerungsprogramm werden in Berlin die betroffenen Gebiete in ihrem baulichen Verfall gestoppt und in Teilen sogar als attraktiver Wohn- und Lebensräumen aufgewertet. Diese umfangreichen öffentlichen

Subventionsleistungen spielten die entscheidende Rolle bei der Erneuerung der vernachlässigten Gebiete und sichern das Ziel und das öffentliche Interesse bei den Sanierungsmaßnahmen. Seit Ende der 1990er Jahre und angesichts hoher Haushaltsdefizite Berlins und auch auf einem sehr hohen Erneuerungsgrad der Wohnbausubstanz tritt eine Privatisierung der Stadterneuerung in den Vordergrund, nämlich die Stärkung privaten Engagements und der Einsatz privaten Kapitals in die Erneuerung der Wohn- und Gewerbesubstanz. Demgegenüber konzentriert sich die öffentliche Förderung mehr auf den städtebaulichen und sozialpolitischen Bereich der öffentlichen Aufgaben und Interventionen. In räumlicher Hinsicht werden sie grundsätzlich nur zur Qualifizierung der lokalen öffentlichen Infrastruktur, der Aufwertung des Wohnumfeldes und für die Finanzierung der Aufgaben eingesetzt.

Eine schrumpfende Bevölkerung und eine Stagnation in der Wohnungswirtschaft machen den Einsatz privaten Kapitals für Altbauquartiere immer schwieriger, zumal ohne finanzielle Beteiligung von öffentlicher Seite. Andererseits ist durch die Privatisierung, die eine große Rendite auf Kapital erzielen soll, die politische Aufgabe der sozialen Integration nicht automatisch zu gewährleisten.

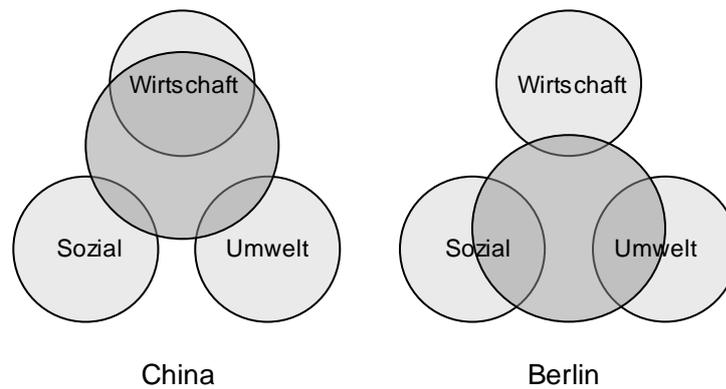
4.6. Fazit

Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in China und Berlin erzeugen die Unterschiede in den Herausforderungen und Potenzialen der Stadterneuerung. Trotzdem ist es doch möglich, ihre Handlungsstrategien zur Wohnquartiersanierung, zur Standort- oder Gebietsaufwertung, zur Festigung der Sozialstruktur sowie zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit in der Städtekonkurrenz zu vergleichen und voneinander zu lernen. Im Allgemeinen orientiert sich Stadterneuerung in China vorwiegend auf den Neubau und Umbau von Stadtteilen und ist als wichtiges Instrument zur Anpassung an den wirtschaftlichen Strukturwandel ein bedeutender Bestandteil des Wirtschaftswachstums. Andererseits führt diese einseitige Verfolgung von Wachstumszielen auch zu einem Ungleichgewicht in der Entwicklung zwischen Wirtschaft, sozialem Bereich und Umwelt. In den letzten Jahren traten die negativen Nachwirkungen dieser Erneuerung in sozialen Konflikten um Abrissmaßnahmen und Umweltzerstörung wegen der Überentwicklung der Bautätigkeit zu Tage. Die flächenhafte Sanierung mit Abriss und folgenden komplettem Neubau ist auch in wirtschaftlicher Hinsicht nicht nachhaltig, weil die Reduzierung der Bodenressourcen und die Boden- und Wohnungsspekulation immer weniger Spielraum für Renditen der Bauwirtschaft in der Zukunft lassen.

Im Vergleich dazu wird in Berlin die Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung begriffen und eher als öffentliche Aufgabe angesehen. Entsprechend beschränken sich die Handlungsfelder der Stadterneuerung nicht nur auf die bauräumliche Sanierung, sondern verknüpft diese mit sozialen und ökologischen Aspekten. Die öffentliche Intervention in Wohnungsbau und -erneuerung mit umfangreichen Fördermitteln hat sicherlich eine selektive Bewohnerwanderung verhindert

und die sozialen Strukturen gefestigt. Andererseits sind diese aufwendigen Sanierungsverfahren angesichts immer knapperer Haushaltsmittel nicht mehr zu finanzieren. Bei einer Privatisierung der Bau- und Gewerbesubstanzerneuerung konzentrieren sich die öffentlichen Mittel mehr auf Milderung der Ungleichheit in der Gebietsentwicklung, auf die Förderung der sozialen Integration und auf Energiesparmaßnahmen. Wie der Einsatz von privatem Kapital mit Gewinnerwartung in die bauliche Erneuerungstätigkeit eine sozialräumliche Segregation in der Gebietsaufwertung nach der Sanierung vermeiden kann, ist erst noch zu konstruieren.

Abbildung 84: Modell der Handlungsaspekte der Stadterneuerung in China und Berlin



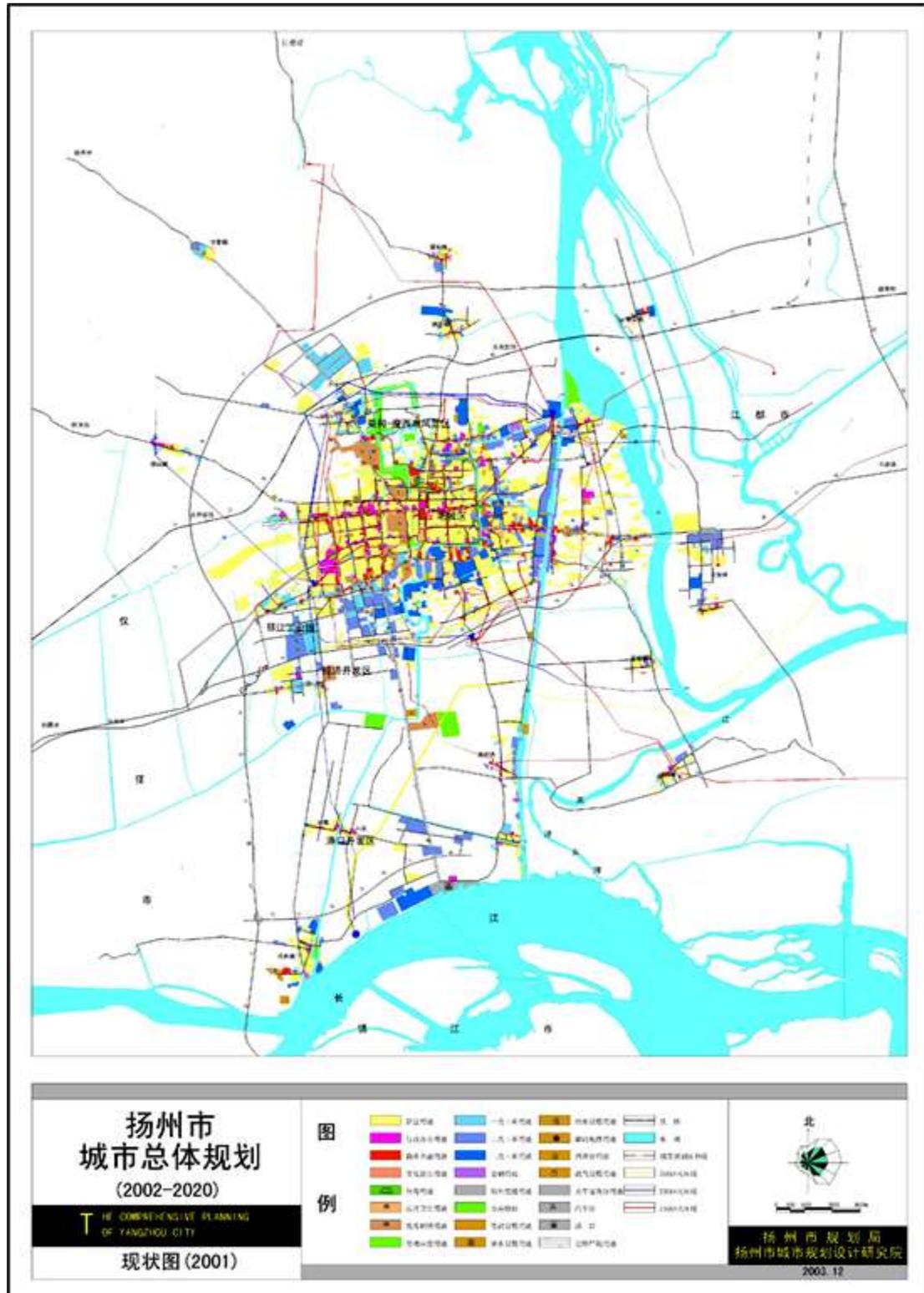
Quelle: Eigene Bearbeitung

Teil II Empirische Studie

5. Stadterneuerung in der Altstadt Yangzhou

5.1. Stadtentwicklung als Rahmengenbedingung der Stadterneuerung in Yangzhou

Abbildung 85: Stadtplan Yangzhous und die Altstadt



Quelle: Gesamtplan Yangzhou 2002-2020 aus Stadtplanungsbüro

Um die Stadterneuerungsprozesse der historischen Wohngebiete in der Altstadt Yangzhou analysieren zu können, muss zunächst der Hintergrund der zentralen Stadtentwicklungstendenzen untersucht werden. Wesentliche Problemzusammenhänge der Stadterneuerung ergeben sich aus der städtischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung. Als bedeutende Rahmenbedingungen werden die räumliche Verlagerung und die sektorale Umstrukturierung der Industriebranchen sowie die Wanderungsbewegungen und der Wandel in der sozio-ökonomische Struktur der Bevölkerung betrachtet. Zunächst wird eine Übersicht über die Stadtgeschichte gegeben, werden die Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung in Yangzhou dargestellt und ihre Bedeutung für die Stadterneuerung analysiert.

5.1.1. Geschichte der Stadtentwicklung in Yangzhou

Die bezirkfreie Stadt Yangzhou liegt in der Mitte der Provinz Jiangsu, an der Kreuzung des Yangtse-Deltas und des Kaiserkanals⁸⁶ (Jing-Hang da yunhe). Die überlieferte Geschichte Yangzhous beginnt im Jahr 486 vor Chr.; die kontinuierliche Entwicklung der Stadt hatte einen ersten Höhepunkt, als Yangzhou in der Tang-Dynastie (618-907 n.Chr.) eine große Hafenstadt am Kanal mit 400 Tsd. Einwohner und 20 km² Fläche geworden war. Landwirtschaft und Handel standen in voller Blüte. Die Stadt beherbergte zahlreiche Werkstätten und Handwerksbetriebe. Wegen der günstigen Lage an den nationalen Haupthandelswegen des Jangtse und des Kaiserkanals entwickelte sich Yangzhou zu einer der wirtschaftlichen und kulturellen Kernstädte Chinas. Begünstigt durch einen monopolisierten Salzhandel haben sich reiche Salzhändler in dieser Zeit private Gärten als Wohnsitze gebaut, die heute zu den wichtigsten Sehenswürdigkeiten Yangzhous zählen. In der Ming- und Qing-Dynastie verlagerte sich dann das politische Machtzentrum von Mittelchina nach Beijing in Nordchina und das wirtschaftliche Zentrum nach Südchina. Nach einer Reform der Salzsteuer im 19. Jahrhundert gingen viele Salzhändler in Konkurs. Nach dem Opiumkrieg (1842) und dem Taiping-Aufstand (1853) übernahm Shanghai die Position der größten Handelsstadt des Landes. In den Jahren 1908 und 1912 wurden zwei Eisenbahnlinien gebaut, die jetzt Süd- und Nordchina verbanden und deren Trassen nicht durch Yangzhou führten. Der Kaiserkanal war nicht länger Haupthandelsweg und Yangzhou ging seiner wirtschaftlichen Bedeutung verlustig.

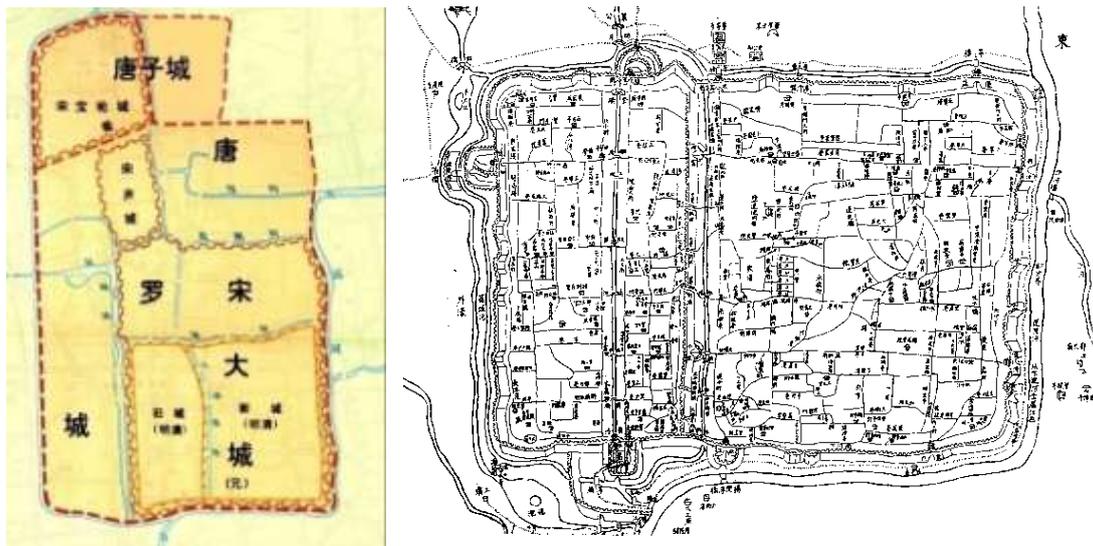
Nach der Politik der Reform und Öffnung im Jahr 1978 entwickelt sich Yangzhou in rasender Geschwindigkeit. Das Yangtse-Delta, in dem die Stadt liegt, war neben dem Perlfloss-Delta und Jing-Jin-Tang-Delta eine der drei sich am schnellsten entwickelnden Regionen Chinas (Vgl. Kapitel 1). Außer seinem dynamischem Wirtschaftsaufschwung ist Yangzhou schon seit längerem ein touristischer Anziehungspunkt mit seiner 2500-jährigen Geschichte und den zahlreichen erhaltenen Baudenkmale, historischen Wohngebieten sowie einem großen immateriellen Kulturerbe aus den Bereichen Kunst, Musik, Kunsthandwerk und Brauchtums. Im Jahr 1982 wurde Yangzhou als eine der

⁸⁶Kaiserkanal: 京杭大运河

ersten Städte in die Liste der 24 staatlichen historischen Städte eingetragen.

Die heutige Altstadt Yangzhous liegt auf dem alten Grundriss aus der Ming- und Qing-Dynastie und spielt eine wichtige Rolle als Politik-, Kommerz-, Kulturzentrum, ist aber zugleich traditionelles Wohngebiet Yangzhous. Heute erstreckt sich die Kernstadt Yangzhou auf einer Fläche von 251,9 km², davon nimmt die Altstadt eine Fläche von 5,09 km² ein.

Abbildung 86: Stadtwandel in Geschichte Yangzhous (links) bzw. Duelle-City und ihre Straßenstruktur in Qing-Dynastie (1644-1911) Yangzhous (rechts)



Quelle: GTZ Zwischenbericht: "The Sustainable Urban Conservation of Shuangdong Historical District", 2005

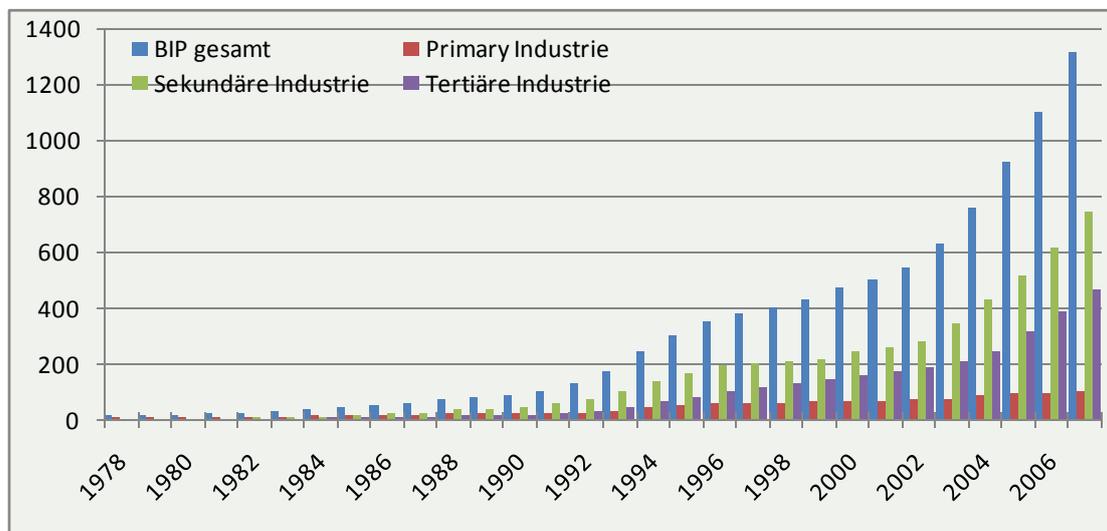
5.1.2. Wirtschaftliche Entwicklung von Yangzhou

Im Vergleich mit 1978 hat Yangzhou einen enormen wirtschaftlichen Aufschwung erfahren. Laut amtlicher Statistik hatte Yangzhou im Jahr 2007 ein BIP mit 131,1 Milliarden Yuan und ein Wachstum um 15,7% gegenüber Vorjahresergebnis. (Abb. 86) Das BIP je Einwohner betrug 29.400 Yuan. (Abb. 87) Die fiskalischen Einnahmen betragen 21,36 Milliarden Yuan. Das Verhältnis der drei Sektoren: Primärer Sektor – Sekundärer Sektor – Tertiärer Sektor - wandelte sich von 43,4 : 40,5 : 16,1 im Jahr 1978 zu 13,5 : 52,9 : 33,6 im Jahr 2000 bis zu 7,7 : 57 : 35,3 im Jahr 2007 und zeigt, dass der sekundäre Sektor die dominante Rolle in der Wirtschaft spielt. In dem 11. Zehnjahresplan liegt der Schwerpunkt auf der Entwicklung des Tertiären Sektors und der High-Tech-Branchen in Yangzhou.

Nach dem Städteranking 2006, das vom Sozialwissenschaftlichen Komitee Chinas durchgeführt wurde, gewinnt Yangzhou an Wirtschaftskraft. Unter 661 Städte Chinas belegt Yangzhou im Ranking des besten sozialen Umfeldes Platz 9, im Ranking der besten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen liegt Yangzhou auf Platz 20. Gegenüber dem Vorjahr katapultierte sich die Stadt in die Top 50 der attraktivsten Standorte Chinas

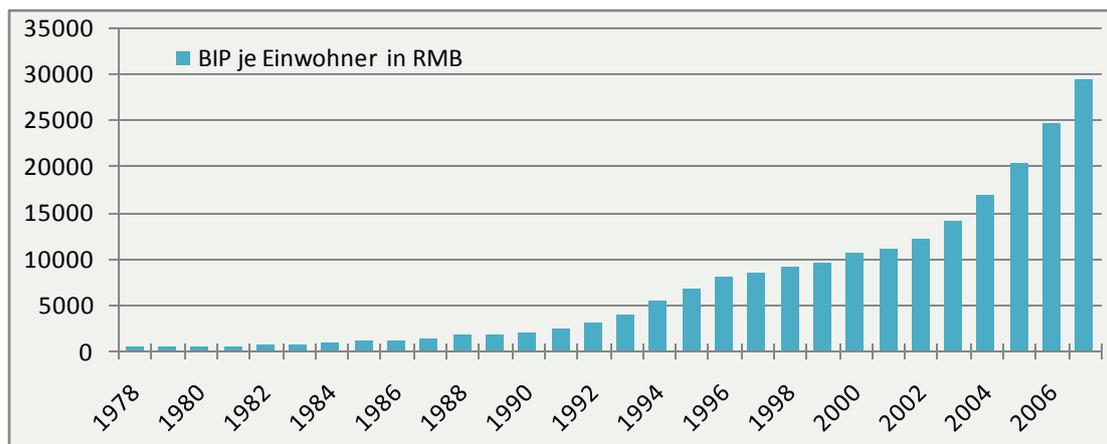
und liegt auf Platz 43.

Abbildung 87: BIP gesamt in Mrd.RMB und Produktwert der 1., 2. und 3. Industrie (1978-2007)



Quelle: Eigene Bearbeitung nach „Statistics in Yangzhou 2008“

Abbildung 88: BIP je Einwohner in RMB (1978 - 2007)



Quelle: Eigene Bearbeitung nach „Statistics in Yangzhou 2008“

5.1.3. "Erhaltung der Altstadt, Erschließung der Neustadt"⁸⁷(baohu gucheng, kaifa xincheng)"- erhaltungsorientierte Stadtentwicklungspolitik für die Altstadt

Im Vergleich mit den anderen historischen Städte im Yangtse-Delta, sogar im Vergleich mit den historischen Städten in anderen und weniger schnell wachsenden Regionen Chinas, bei denen im Bauboom der 1990er-Jahre die historische Kulisse zerstört wurde, zahlreiche Altstädte durch Flächensanierungen verloren gegangen sind und durch Neubauten ersetzt wurden, blieben die historischen Gebiete in der Altstadt Yangzhous im wesentlichen erhalten. Die Gründe hierfür liegen darin, dass seit den 1980er Jahre die Stadtentwicklungspolitik auf die Anlage einer Neustadt fokussiert war, die dort

⁸⁷Erhaltung der Altstadt, Erschließung der Neustadt: 保护古城，开发新城

entstehenden Immobilien wichtiger Wachstumssektor der Stadtwirtschaft waren und zugleich als Zielorte von Bevölkerungswanderungen zur Entdichtung der Altstadt beigetragen haben.

Im Jahr 1982 wurde Yangzhou als eine der ersten Städte auf die Liste der 24 nationalen historischen Städte gesetzt und unter Schutz gestellt, was entscheidend für die Erhaltung der Altstadt war. Im ersten Masterplan 1992-2010 für Yangzhou, der im Jahr 1985 erstellt wurde, sah die Stadtentwicklungspolitik die Erhaltung der Altstadt und die Erschließung der neuen Weststadt, und wurde in der zweiten Fassung des Masterplans für die Jahre 1997-2010 von der Stadt in Angriff genommen.

Abbildung 89: Nutzungsplan der Altstadt



Quelle: Bebauungsplan der Altstadt Yangzhou, Stadtplanungsbüro

Nachdem im Masterplan die Grundlage gelegt war, wurde ein konkretes Planwerk zur Erhaltung der Altstadt und im Jahr 1993 ein Stadtteilplan für die Altstadt erstellt, der im Jahr 1994 von der Stadtregierung genehmigt wurde. Auf der Grundlage dieses Stadtteilplans begann die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Altstadt im Jahr 2000, der im Jahr 2002 genehmigt wurde.

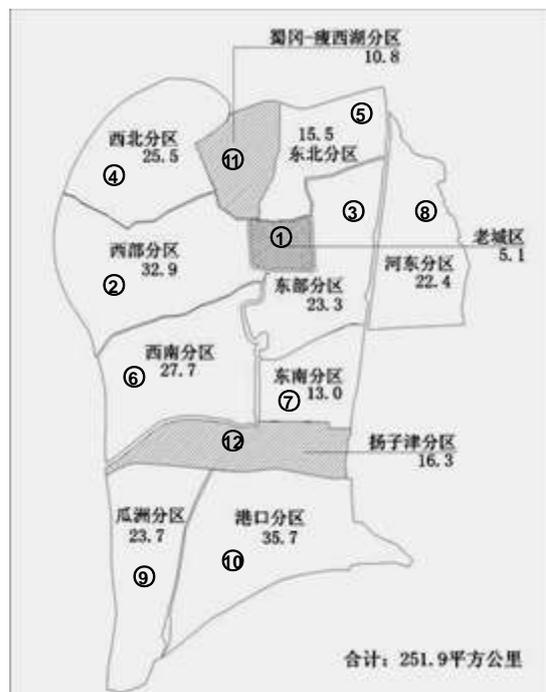
Mit dem Jahr 2000 begann ein Sanierungspilotprojekt im historischen Gebiet Dongquanmen zur Verstärkung der Tourismusfunktion der Altstadt. Die Sanierungsarbeiten wurden von der Regierung initiiert und finanziert mit Baukosten von insgesamt 12 Mio. Yuan. Die Sanierungsarbeiten wurden bis März 2001 durchgeführt, dabei wurden die Hauptgasse, und die Straßenfassaden saniert sowie drei Denkmalensembles restauriert.

Nach dem Bebauungsplan der Altstadt wird die Altstadt in ihren Funktionen wie folgt definiert:

- als Kernstadtteil, der historische Werte präsentiert
- als wichtiger (traditioneller) Kultur-, Handels- und Touristenstadtteil
- als historisches Wohngebiet.

Laut Masterplan spielt die Neuweststadt mit 15 km² Fläche die Rolle eines Nebenstadtzentrums, mit vier Funktionszonen wie modernem Wohngebiet, Kultur-, Ausbildung- und Sportzone, Handelszone sowie Verkehrszone. Dazu seit 2002 wurden außer der Wohnsiedlung öffentliche Infrastruktur und Gebäude gebaut wie der Hauptbahnhof, die Messe, Museen, Sportpark, Golfplatz usw. Durch die Entwicklung des neuen Stadtteils wird die Verbesserung der städtischen Funktionen insgesamt angestrebt, eine Verringerung der Bevölkerungsdichte in der Altstadt und der Verkehrsbelastung und die Verbesserung der Wohnbedingungen und des Wohnumfelds der historischen Gebiete.

Abbildung 90: Fläche und Prognose der Bevölkerung in den Stadtteilen Yangzhous (bis 2020)



Quelle: Masterplan 2002-2020, Yangzhou Planungsbüro

Tabelle: Prognose der Einwohnerzahl in den Stadtteilen

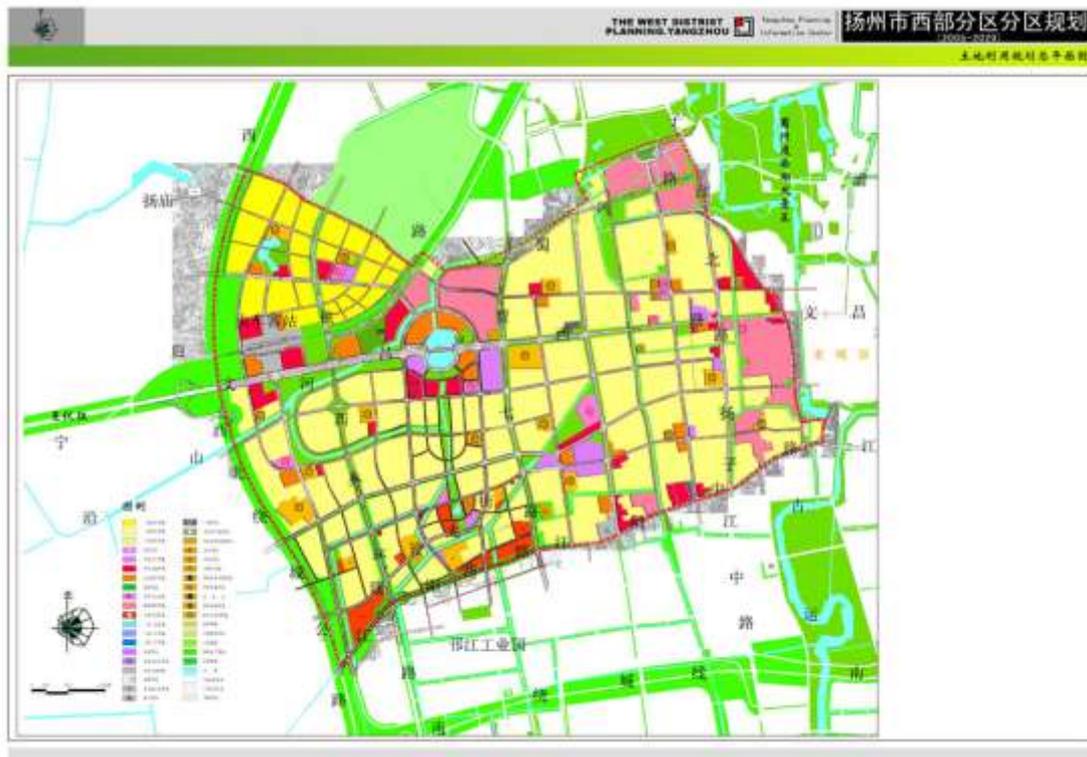
	Stadtteil	Fläche (in ha)	Einwohner (in Tsd.)	Einwohnerdichte	Funktion
1	Altstadt	5,1	70	13725	Mischgebiet mit Wohnnutzung und Dienstleistung
2	Westteil	32,9	390	11854	Neues Mischgebiet mit Wohnnutzung und Dienstleistung
3	Ostteil	23,3	160	6867	
4	Nord-Westteil	25,5	50	1960	

5	Nord-Ostteil	15,5	60	3871	
6	Süd-Westteil	27,7	70	2527	
7	Süd-Ostteil	13,0	--		
8	Ostflussteil	22,4	80	3571	
9	Guazhou	23,7	70	2953	
10	Hafenbezirk	35,7	50	1400	Industrie
11	Shugang-See	10,8	--		Landschaft
12	Yangzijing	16,3	--		

Quelle: Eigene Berechnungen nach Masterplan 2002-2020

Nach dem Neubau des Bahnhofs im Stadtteil West im Jahr 2004 beschleunigt sich die Entwicklung. Moderne Wohnsiedlungen und Einkaufszentren, eine der Größe entsprechende vollständige Infrastruktur und neue Stadtparks und Kultureinrichtung lassen das Wohngebiet zu einem Magneten für ein jüngeres Publikum der oberen und Mittelschichten werden.

Abbildung 91: Nutzungsplan der Weststadt in Yangzhou



Quelle: Städtebaulich Entwurf der Weststadt aus Stadtplanungsbüro Yangzhou

Abbildung 92: Perspektive der öffentlichen Bauten in Weststadt in Yangzhou



Quelle: Städtebaulich Plan der Weststadt aus Stadtplanungsbüro Yangzhou

Abbildung 93: Ansichten des Parks und Wohnungsbaus in der Weststadt in Yangzhou



Quelle: Städtebaulich Plan der Weststadt, Stadtplanungsbüro Yangzhou

5.1.4. Wohnungsbaupolitik für sozial Benachteiligte in Yangzhou

Seit Anfang der 1980er Jahre begann Yangzhous rasanter Entwicklungsprozess mit der

rapiden Urbanisierung und der Ausdehnung des Stadtgebietes. Die Bevölkerung wuchs ebenso schnell und führte zu einer zu einer übermäßigen Dichte in den Altstadtwohngebiete, die mangels unterlassener Instandsetzung dem Verfall preisgegeben waren, sowie zu Squattersiedlungen gleichenden Bruchbuden am Stadtrand und einem "Urban-Village"⁸⁸(cheng zhong cun) im inneren Stadtextensionsbereich.

2001 wurde der Plan zur Verbesserung der Wohnbedingungen für Benachteiligte in Yangzhou unter dem Slogan „Für jeden den passenden Wohnraum, gemeinsam Teilhaben an der Entwicklung“ beschlossen. Die entsprechenden Maßnahmen sahen Zuschüsse für Sanierungen in der Altstadt und für den Aufbau eines Sozialwohnungssystem mit einem Ausbau der Wohnungen zu geringen Mieten und finanziell tragbare Eigentumswohnungen für diejenigen Einkommensschichten vor, deren Einkommen unter 37,5 USD pro Monat liegt und eine durchschnittliche Fläche von unter 8 m² pro Kopf bewohnen.

Seit dem Jahr 2002 hat die Regierung durch Verzicht auf einen Teil oder die vollständigen Pachtzahlungen, eine Senkung der Bodensteuer und anderer den Wohnungsbau betreffender Gebühren und Abgaben sowie in der Hauptsache durch direkte Investitionen (z.T. in Kooperation mit privaten Bauinvestoren) Geringmiete Wohnungen, finanziell tragbare Eigentumswohnungen, eine Bauerwohnsiedlung im City-Dorf und die Siedlungen für Wanderarbeitern im Wert von umgerechnet insgesamt 770 Mio. USD finanziert.

Die Wohnhaussanierungen in der Altstadt werden nach drei Kategorien finanziert:

- Die Wohnhäuser im geschützten Bereich wurden von dem Regierungszuschuss und durch die Bewohner ko-finanziert. Von 2001 bis 2006 wurden insgesamt 23 Mio. USD in die Altbausanierung investiert, und dabei wurden die Wohnbedingungen von 3050 Familien verbessert.
- Die 538 Familien, die in den Baudenkmalen der Altstadt wie im südlichen Ge-Garten und Wu-Garten gewohnt haben, wurden von der Regierung entmietet und durch Ersatzwohnungen oder Geldleistungen entschädigt. Die leergezogenen Baudenkmale wurden von der Regierung renoviert und dann als Sehenswürdigkeiten für das Publikum geöffnet.
- Die illegal errichteten Gebäude, die der Erhaltungsplan nicht schützte, wurden abgerissen. Die betroffenen Familien erhielten Entschädigungen, die den Kauf finanziell tragbare Wohnungen abdeckten, auch deshalb, weil sie zu einem Viertel des Marktpreises staatlicherseits hergestellt worden waren.

Nach amtlichen Angaben lag die zwischen 2001 bis 2006 aufgewendete Investitionssumme für die Ertüchtigung der Infrastruktur und die Verbesserung des

⁸⁸Urban-Village: 城中村

Wohnumfelds bei umgerechnet ca. 2 Milliarden USD.

5.2. Charakteristika der Altstadt sowie ausgewählter Focus-gebiete Shuangdong-Schutzgebiet Yangzhous

5.2.1. Räumlicher Charakter der Altstadt

Stadtgefüge

Vor 1990, als die Politik der Erhaltung der Altstadt und Erschließung der Neuweststadt noch nicht formuliert war, lief der Stadtentwicklungsprozess in der Altstadt nach schlichten funktionalistischen Prinzipien. Nach dem Prinzip des Vorrangs des Verkehrs und der Erschließung wurden in diesem Zeitraum einige Straßen in das Raster der Altstadt gebrochen, denen entlang moderne Verwaltung- und Gewerbegebäude errichtet wurden. Die Wenchang-Strasse, die heute die Hauptachse der Verbindung von Neuweststadt und Altstadt dient, wurde seit Ende der 1970er Jahre abschnittsweise erschlossen. In den 1980er Jahren und Anfang der 1990er Jahre wurden die Gewerbebauten entlang der Straße errichtet. Um der Wohnungsnot zu begegnen, wurden ab 1970 und bis in die 1990er Jahre am Rand der Altwohngebiete in der Altstadt Geschosswohnungen projektiert und gebaut, meistens als Werksiedlungen von Unternehmen für ihre Mitarbeiter angelegt. Nach Abschluss dieser Bauphase prägen heute drei unterschiedliche räumliche Bebauungsfiguren die Altstadt:

Typ A: 1- bis 2-geschossige traditionelle Hofhäuser,

Typ B: 4-6 geschossige Wohnsiedlungen

Typ C: Einkaufszentren und Hochhäuser entlang der Hauptstraßen der Altstadt. (Vgl. Zhu Longbin, Peter Herrle, Sonja Nebel 2007: 16) Die beiden letzteren Bautypen passen nicht in die Kulisse der Altstadt.

Abbildung 94:Luftbild der Altstadt Yangzhous



Quelle: GTZ Zwischenbericht: "The Sustainable Urban Conservation of Shuangdong Historical District", 2005

Freiräume und Straßensystem im historischen Gebiet

Im traditionellen Wohngebiet Yangzhous war die Gasse sowohl ruhiger Verkehrsweg für Fahrräder und Fußgänger als auch öffentlicher Freiraum für die Kommunikation der Nachbarschaft. Wegen der zahlreichen kleinen Geschäfte entlang der Hauptgasse und ihren mobilen Händlern, bietet die Gasse zu unterschiedlichen Tageszeiten ein Bild vielfältiger Aktivitäten. (Abb. 94) Die Nebengasse mit ihrer Enge eignet eher für die unmittelbare Nachbarschaft. Das System Hauptgasse - Nebengasse - Innenhof bildet Räume für den offenen über den halboffenen bis hin zum privaten Bereich.

Abbildung 95: Gassen als Freiräume in der Altstadt



Im Vergleich mit den Freiräumen entlang der Hauptstrasse der Stadt, die wichtiger Bestandteil des Stadtbildes ist und durch großzügige Investitionen von der Regierung aufgewertet wurden, wurden die Gasse in den historischen Gebieten wegen ihres eher lokalen Nutzungscharakters hinsichtlich der Pflege von der Regierung vernachlässigt, entweder durch unterlassene Investitionen in die Infrastruktur der Gasse oder durch eine Nicht-Unterstützung der Bewohner in der Pflege des Straßenbildes.

Darüber hinaus bringt die steigende Automobilität eine Zunahme der Verkehrsbelastung der historischen Gebiete. Die früher ruhigen Verkehrswege bringen durch die Durchfahrten der Autos Lärm und Gefahren für die lokalen Läden und Bewohner.

Der Bedarf nach Freiräumen in den Altwohngebieten steigt noch mit der Alterung der Bewohner sowie mit hohen Kinderzahlen. Es fehlen sowohl Aufenthaltsräume für alte Leute, und es gibt fast keine Kinderspielplätze. Beide Gruppen - alte Menschen und Kinder – brauchen Freiräume in der unmittelbaren Wohnumgebung.

Bodennutzung der Schutzgebiete

Nach einer Untersuchung im Pilotgebiet Schuangdong stellt sich die Bodennutzung wie folgt dar: (Gesamtfläche des Gebiets 3,14 ha)

Tabelle 31: Bodennutzung im Pilotgebiet Schuangdong

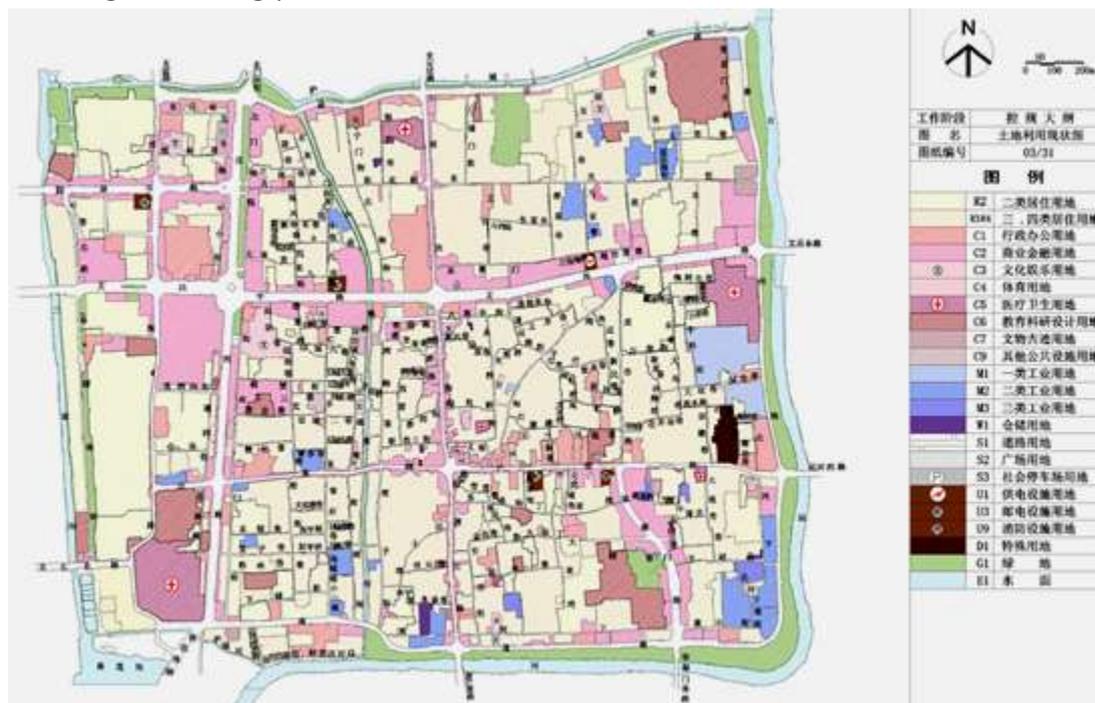
Flächennutzung	Zeichen	Flächen (in ha)	Flächenteil (in %)
1.Wohnbauflächen	R	2.54	80.95
2.Fläche für öffentlich Anlagen	C	0.03	0.95
2.1 Öffentliche Verwaltungen	C11	0.01	/
2.2 Gewerbliche Bauflächen	C21	0.02	/
2.3 Dienstleistungsflächen	C24	/	/
2.4 Unterkunftsflächen	C25	/	/
2.5 Ausstellungsflächen	C34	/	/
3.Industrieflächen	M	0.28	8.89
4.Infrastrukturflächen	U	0.01	0.32
5. Straßen- und Platzflächen	S	0.28	8.89
5.1 Straßenflächen	S1	0.28	/
5.2 Platzflächen	S2	/	/
5.3 Parkplatzflächen	S3	/	/
6.Grünflächen	G	/	
6.1 Parkfläche	G11	/	/
6.2 Straßengrünflächen	G12	/	/
Summe		3.15	100

Quelle: Forschungsbericht: Erhaltung- und Sanierungsplan des Schuangdong-Blocks im Dongguan-Schutzgebiet von GTZ, 2004

Die Tabelle zeigt, dass im Altwohngebiet Wohnflächen überwiegen und genügend Flächen für öffentliche Anlagen fehlen, besonders mangelt es an Grünflächen und Parkplätzen. Da die Straße (Gasse) im Altwohngebiet auch als Freiraum genutzt wird, wäre eine Straßengestaltung von großer Bedeutung für Verbesserung des Wohnumfelds.

Wegen des industriellen Wandels zogen viele Industrien von der Altstadt an den Stadtrand. Die freigezogenen Fabrik- und Lagerflächen bieten Potenzial für neue Nutzungen, als auch für gebietsbezogene Funktionen.

Abbildung 96: Nutzungsplan der Altstadt



Quelle: Bebauungsplan der Altstadt Yangzhou 2002, Stadtplanungsinstitut Yangzhou

5.2.2. Sozio-ökonomischer Charakter der Altstadt

Sozio-ökonomische Daten für die gesamte Stadt Yangzhou

Nach amtlicher Statistik beträgt die Einwohnerzahl in Yangzhou Ende 2007 4,59 Mio. mit einer Wachstumsrate gegenüber dem Vorjahr um 0,13 %. Die Zahl der Arbeitsplätze stieg um 45 Tsd., und die offizielle Arbeitslosenrate liegt bei 3,1%. Die Alters-, Kranken- sowie Arbeitslosenversicherungsrate der Einwohner liegt bei 96%, 97% und 97%. (Statistisches Amt Yangzhou) Das durchschnittlich verfügbare Einkommen betrug Ende 2007 15.057 Yuan mit einem Zuwachs von 16,3% gegenüber dem Vorjahr.

Tabelle 32: Index für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in Yangzhou, Prognose nach vorläufigem Masterplan 2002-2020

		2001	2002	2007	2010	2020
BIP	Mrd. Yuan	50,5	55,9	98,0	138,0	333,0
Angemeldete Einwohner der Stadt	Mio.	4,516	4,522	4,56	4,58	4,62
Einwanderer in der Stadt	10 Tsd.			12	15	20
BIP je Einwohner	Yuan je Kopf	11182.5	12361.8	20940	29175	69087
Verfügbares Einkommen/Bewohner in der Stadt	Yuan	7375	7833	12500 (9.8%)	16500 (9.8%)	39000 (9.0%)
Einkommen je Bauer	Yuan	3785	3920	6256	8280	19600
Verhältnis der Sektoren		13:48:39	13:49:38	11:50:39	8:53:39	5:49:46

Urbanisierungsniveau	%	47.0	48.3	53.0	56.0	66.0
----------------------	---	------	------	------	------	------

Quelle: Gesamtplan Yangzhou 2002-2020

Sozio-Ökonomische Struktur der Altstadt

Bevölkerungsstruktur

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Altstadt durch eine höhere Wohndichte und eine Bevölkerung geprägt, die im Durchschnitt älter ist, ein niedrigeres Einkommen bezieht und ein geringes Ausbildungsniveau hat. Die amtliche Statistik zählt etwa 128 Tsd. Einwohner in der Altstadt (Stand 2006) und nennt eine Bevölkerungsdichte von 24.000 EW/ha. Diese Daten sind lt. GTZ-Aussagen aber überhöht und liegen 15% bis 33% höher als in Wirklichkeit, da viele jüngere Familienmitglieder noch in der Altstadt gemeldet sind, auch wenn sie hier nicht länger wohnen. Trotzdem liegt die Einwohnerdichte auch nach den korrigierten Zahlen zweimal höher als der Durchschnitt mit einer Dichte von 10.000 Kopf/ha in der gesamten Stadt Yangzhou.

Die Altersstruktur der Bewohner der Altstadt ist auch zu diskutieren. Nach einem Forschungsbericht der GTZ beträgt der Anteil der Rentner ca. 30 Prozent und der Anteil jüngere Familien 30%. Im manchem Altwohnblock wie im östlichen Shuangdong-Block zeigt sich eine noch stärkere Alterung der Bewohnerschaft, wo der Anteil der Bewohner über 60 Jahre 37% beträgt.

Tabelle 33: Altersstruktur des östlichen Shuangdong-Blocks im Dongguan- Schutzgebiet⁸⁹ (dong guan li shi jie qu) Yangzhous (Befragte Einwohner 157, im Jahr 2004)

Alter	0-6	7-18	18-39	40-59	60-69	>70	Summe
Zahl	3	15	32	48	25	34	157
Index (in %)	2	9	20	30	16	21	100

Quelle: Forschungsbericht: Erhaltung- und Sanierungsplan des Shuangdong-Blocks im Dongguan-Schutzgebiet

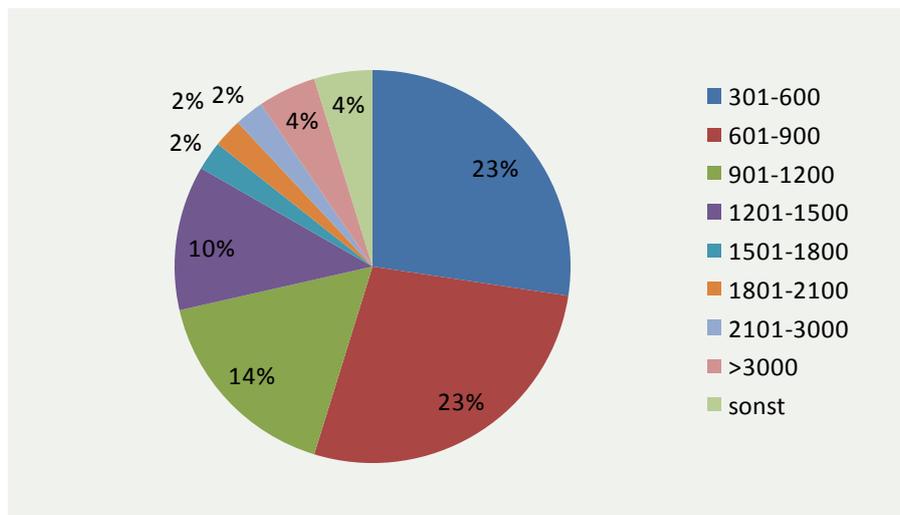
Einkommensstruktur

Das andere soziale Merkmal der Altstadt ist die hohe Rate an mittleren und besonders an unteren Einkommenschichten, denen nach Untersuchungen im Shuangdong-Schutzgebiet ca. 62% der Familien angehören, die wegen fehlender Qualifikation nur eine geringe Wettbewerbsfähigkeit auf dem Arbeitsmarkt haben.

Erklärungen lassen sich darin finden, dass während der forcierten Entwicklung des neuen Stadtteils die mittleren und höheren Einkommenschichten und damit auch die gut Ausgebildeten die Altstadt verließen und dorthin zogen, wo ihnen bessere Wohnbedingungen und eine gute Infrastruktur sowie Freiräume und Grünanlagen geboten wurden. Rentner, Fabrikarbeiter, Arbeitslose usw. konnten sich keine Wohnung in der Neustadt leisten.

⁸⁹ Dongguan-Schutzgebiet: 东关历史街区

Abbildung 97: Einkommensstruktur der Familienmitglieder des Shuangdong-Blocks im Dongguan-Gebiet (in Yuan) (Befragte Familien: 51, im Jahr 2004)



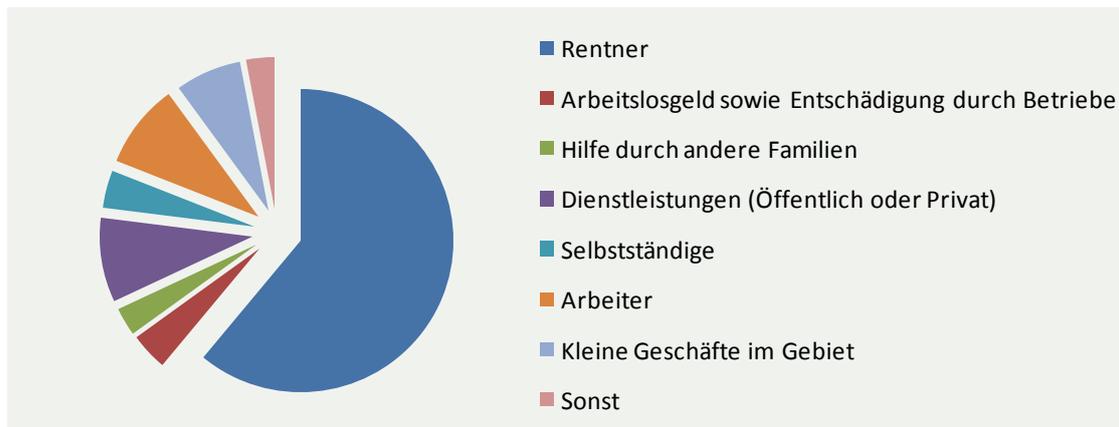
Quelle: Forschungsbericht: Erhaltungs- und Sanierungsplan des Shuangdong-Blocks im Dongguan-Schutzgebiet

Die unteren Einkommensschichten in der Altstadt finden hauptsächlich in den folgenden Berufen Beschäftigung:

- Im kleinen Einzelhandel oder persönlichen Dienstleistungen, in kleinen Geschäften, Imbiss, Hausservice, Fastfood-Lieferservice, Schneiderei, Schlüsselmacher, Schuhmacher usw., die meistens in der eigenen oder in einer angemieteten Wohnung in der Altstadt ihre Werkstatt betreiben,
- Mobile Einzelhändler, die Lebensmittel oder Essen verkaufen oder als Rikschafahrer arbeiten,
- Als Fabrikarbeiter oder Mitarbeiter in Geschäfte in oder in der Nachbarschaft der Altstadt.
- Als Vermieter, aber weniger häufig, da die Gebäude der Altstadt zum überwiegenden Teil Staatseigentum sind oder einem Unternehmen gehören.

Die Tabelle stellt die Einkommensquelle der Bewohner im Untersuchungsgebiet Shuangdong-Block in der Altstadt dar. (Befragte insgesamt: 112 Personen)

Abbildung 98: Einkommensquelle der Bewohner im Untersuchungsgebiet Shuangdong-Block in der Altstadt dar



Quelle: Eigene Bearbeitung nach Forschungsbericht: Erhaltung- und Sanierungsplan des Shuangdong-Blocks im Dongguan-Schutzgebiet

Der Untersuchungsbericht der GTZ besagt, dass die Art des Einkommens auch vom Lebensalter Bewohner abhängen.

Tabelle 34: Vergleich der Einkommensart nach Altersgruppe

Altersgruppe	Einkommensart
Älter als 55	<ul style="list-style-type: none"> - Rente, einige Rentner haben ein Extraeinnahme durch Vermieten der Wohnung oder gewerblicher Räume. Diese Gruppe beträgt ca. 30-40% in den Gebieten. - - Arbeitslose, Mieteinnahmen durch Vermieten von Wohnungen oder Geschäften sowie Einkommen aus mobilem Einzelhandel (In dieser Untersuchung werden die rauen im Alter zwischen 50 und 55 Jahren zu der Gruppe der 55-Jährigen und älteren gezählt)
Jünger als 55	<p>Mehrere Einkommensquellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Haupteinkommen durch Geschäfte, Hausservice, Wohnungsvermietung, Rikschafahrer, Taxifahrer, Fastfood-Service, Trinkwassertransport, Reparatur von Gebrauchsgegenständen. Teile dieser Gruppe sind Mitarbeiter in den Betrieben und beziehen feste Einkommen. - Bei jüngeren häufig Teilzeitbeschäftigungen

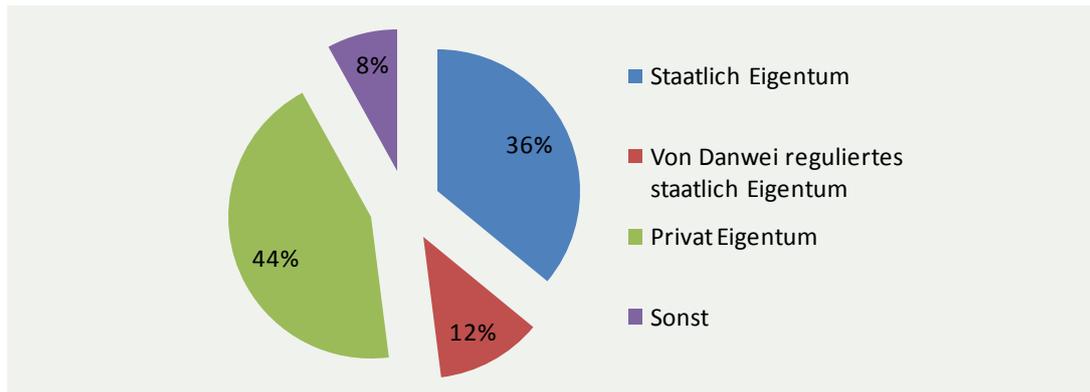
Quelle: Forschungsbericht: Erhaltung- und Sanierungsplan des Shuangdong-Blocks im Dongguan-Schutzgebiet

Als städtischen Einkaufs- und Tourismuszentrum bietet die Altstadt zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten für die lokalen Bewohner, die meistens im Dienstleistungsbereich liegen. Auf Gebietsebene hat die Struktur der Betriebe einen starken Zusammenhang mit der historischen Bebauung, sie ist meistens von kleiner und vielfältiger Natur und auf die örtlichen Bewohner sowie die Touristen bezogen. Dieserart wirtschaftliche Tätigkeit ist eine gute Ergänzung des städtischen wirtschaftlichen Lebens und bietet zugleich der unteren Einkommensschicht Chancen, ihren Lebensunterhalt zu verdienen.

Eigentumsverhältnis der Wohnhäuser in der Altstadt

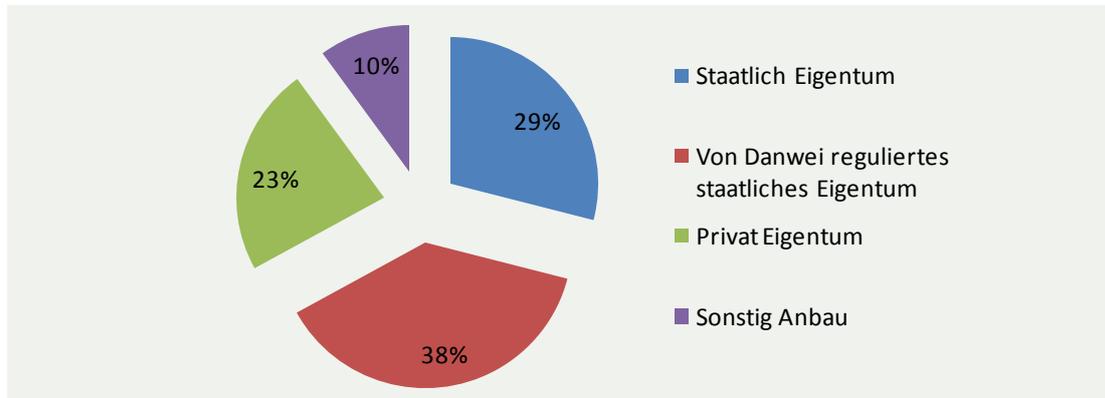
Es gibt keine amtlichen Angaben über die Eigentumsverhältnisse in der Altstadt Yangzhou insgesamt. Laut der Untersuchung der Eigentumsverhältnisse (im Ostteil) durch die GTZ und durch die Stadtregierung (im Westteil) im Shuangdong-Schutzgebiet ergibt sich das folgende Ergebnis.

Abbildung 99: Eigentumsverhältnisse im Ostteil des Gebietes nach Familienzahl (Insgesamt 278 Familien)



Quelle: Untersuchungsbericht von GTZ für Ostteil des Shuangdong - Schutzgebiets

Abbildung 100: Eigentumsverhältnisse im Westteil des Gebietes nach Baufläche



Quelle: Untersuchungsbericht der Stadtregierung für den Westteil des Shuangdong-Schutzgebiets

Die Untersuchungen zeigen, dass sich ein ziemlich großer Teil der gesamten Wohnhäuser in staatlichem Eigentum befindet. Nach Untersuchung der Bauqualität der Althäuser zeigt sich, dass private Wohnhäuser gegenüber staatlichen eine gute Qualität aufweisen. Die Gründe dafür liegen darin, dass staatliche Wohnhäuser als soziale Wohnungen vermietet werden und die niedrigen Mieten die Kosten für die Instandsetzung der Wohnungen nicht aufbringen können. Auch würden die Bewohner dieser Häuser mit ihren Defiziten an Infrastruktur und geringer Wohnfläche nicht in ihren Wohnraum investieren, einerseits wegen ihrer geringen Zahlungsfähigkeit, andererseits sind sie nicht sicher, ob sie die Wohnung für lange Zeit behalten können, da es eine hohe Wahrscheinlichkeit gibt, solche staatlichen Wohnhäuser bei Neuinvestitionen der Stadt

abzureißen. Dies führt zu einem Teufelskreis des Verfalls der staatlichen Häuser.

5.2.3 Denkmalschutz der Altstadt

Außer dem Status der Gesamtstadt als nationale historische Stadt hat Yangzhou im Bebauungsplan90 (kongzhixing xiangxi guihua) der Altstadt, der im Jahr 2002 erlassen wurde, vier historische Schutzgebiete mit insgesamt einer Fläche von 80,42 ha, die 16% der Altstadtfläche beträgt, festgelegt. Mit Stand von 2002 stehen in diesen Gebieten insgesamt 167 Baudenkmale, 396 alte und wertvolle Bäume sowie immaterielle Denkmale auf der Denkmalliste.

Abbildung 101: Vier Schutzgebiete und Denkmale in der Altstadt Yangzhous



(Legende von oben nach unten: Ruine, Baudenkmal, Erhaltungswertes historisches Gebäude, abzureissendes historisches Gebäude, historisches Bauensemble, historisches Schutzgebiet, erhaltungswerte Straße, Straße, erhaltungswert Kanal)

Vier Schutzgebiete: 1. Dongguanjie-Schutzgebiet, 24,35 ha; 2. Renfengli-Schutzgebiet⁹¹(Renfengli lishi jiequ), 9,64 ha; 3. Wanzijie-Schutzgebiet⁹²(Wanzijie lishi jiequ), 22,5 ha; 4.Nanhexia-Schutzgebiet⁹³(Nanhexia lishi jiequ), 23,93 ha;

Quelle: Bebauungsplan der Altstadt Yangzhou 2002, Stadtplanungsinstitut Yangzhou

Das Dongguan-Schutzgebiet als Fallbeispiel präsentiert typischen historischen Städtebau und Architektur aus der Qing-Dynastie sowie traditionelle Handelsgassen und Wohnumfeld. Es zeigt sich eine sehr umfangreiche Nutzungsmischung mit Wohn-,

⁹⁰Bebauungsplan: 控制性详细规划

⁹¹Renfengli-Schutzgebiet: 仁丰里历史街区

⁹²Wanzijie-Schutzgebiet: 湾子街历史街区

⁹³Nanhexia-Schutzgebiet: 南河下历史街区

Tourismus- und Wirtschaftsfunktion und ist geprägt durch ein vielfältiges Stadtleben. Hier gibt es 13 Baudenkmale und zahlreiche Wohnhofhäuser. Nach Bautypen werden sie wie folgt kategorisiert.

Tabelle 35: Kategorien der Baudenkmale in Dongguan-Schutzgebiet

Fallbeispiel	Bautyp	Funktion
Dongguanjie	Traditionelle Gasse	Handels-gasse und öffentlich Räume
Ge-Garten	Klassischer Garten (Ge-Garten)	Sehenswürdigkeit
Zhunti-Tempel (Buddhismus)	Religionsbau	Regionsbau
Caoqijing-Haus	Revolutionsbau	Ausbildungsstätte
Liuwenqi-Haus	Haus einer berühmten Persönlichkeit	Ausbildungsstätte
Xiefuchun-Kosmetik-Fabrik	Fabrik oder Gewerbegebäude	Teils als traditionelle Kosmetikfabrik, traditionelle Lebensmittelfabrik
Wang-Haus	Historisches Wohnhaus (eingetragenes Denkmal als Salzhändlerhaus)	Sehenswürdigkeit oder Gewerbliche Nutzung
	Historisches Wohnhaus (nicht eingetragen)	Als Wohnnutzung

Erhaltungsprinzip

Nach dem Bebauungsplan der Altstadt Yangzhous werden folgende Leitlinien zur Erhaltung der Altstadt erstellt.

- Allgemeine Kontrolle des gesamten Gefüges und der Kulisse der Altstadt
- Schutz der Baudenkmale, hochwertigen Historischen Gebäude und Bauensembles, des Wasser- und Gassensystems sowie der Schutzgebiete und ihrer Umgebung
- Erhaltung und Rekonstruktion der Althäuser, die die lokale Tradition repräsentieren, trotz ihrer schlechten Bauqualität, oder der modernen Bauten mit guter Bauqualität, die an die Altstadtkulisse nicht angepasst sind (aber nicht in Konflikt mit dem alten Stil stehen)
- Umfangreiche Verbesserung der Verkehrs-, Infrastruktur- und Wohnbedingungen und des Wohnumfelds der Altstadt

5.2.4 Institutionen der Altstadterhaltung und Bürgerbeteiligung

Institutionen der Altstadterhaltung

Mit der Aufgabe der Altstadterhaltung sind zahlreiche Verwaltungsabteilungen der Stadtregierung betraut. Deren wichtigste sind Bauamt⁹⁴ (jianshe ju), Planungsbüro⁹⁵ (guihua ju), Gebäudeverwaltung⁹⁶ (fangchan ju), Kulturamt⁹⁷ (wenwu ju), Tourismusamt,

⁹⁴Bauamt: 建设局

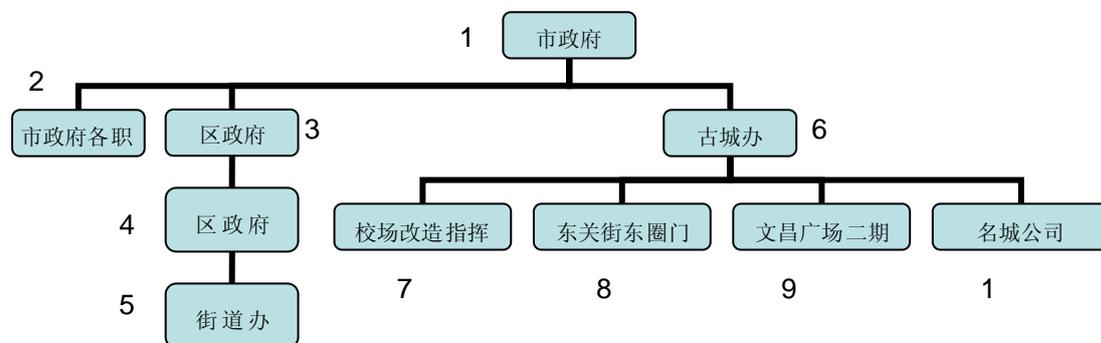
⁹⁵Planungsbüro :规划局

⁹⁶Gebäudeverwaltung:房产局

Finanzamt ⁹⁸ (caizheng ju) und Planungskomitee ⁹⁹ (jiangui wei). Wegen des konventionellen Top-Down-Regierungssystems ist die Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Verwaltungsabteilungen nicht so einfach, was sich besonders bei der Lösung komplexer Probleme wie der Wiedernutzung von Baudenkmalen oder der Sanierung der staatlichen Wohnhäuser zeigt, für die früher immer eine einzige Abteilung wie das Kulturamt für Baudenkmalen oder der Gebäudeverwaltung für staatliche Wohnhäuser zuständig war. Seit 2004 hat die Regierung ein abteilungsüberschreitendes Altstadterhaltungsbüro ¹⁰⁰ (Old City Office, abgekürzt: OCO) gebildet, das direkt von der Vizebürgermeisterin geleitet wird und deren Mitglieder unterschiedliche Regierungsabteilungen beschäftigen. Es gibt außerdem einen Runden Tisch einmal die Woche mit Mitgliedern, die aus dem gleichen Grund wie oben lieber durch Anweisung von oben als in einer horizontalen Zusammenarbeit handeln, was zu schwacher und ungleichgewichtigen Entscheidungen führt.

Im Jahr 2006 wurde die „Yangzhou Famous City Construction Company Ltd“ ¹⁰¹ (Yangzhou mingcheng jianshe youxian gongsi, Abkürzung FCCC) als Non-Profit-Unternehmen von der Stadtregierung gegründet, deren wichtigste Mitarbeiter aus dem städtischen Bauunternehmen kamen, das als staatliches Unternehmen unter dem Bauamt firmierte. Nach der Gründungsmotivation soll die FCCC als Entwicklerin die Durchführungsarbeit der Altstadtsanierung leisten, zugleich von OCO beauftragt werden.

Abbildung 102: Verwaltungsstruktur der Altstadterhaltung



Notes: (1) Municipal Government; (2) Different municipal government authorities; (3) District governments; (4) Different district government authorities; (5) Street office; (6) Old City Office; (7) Headquarters for Jiaochang Rebuilding; (8) Headquarters for Dongguan Street/Dongguan Gate Rehabilitation; (9) Headquarters for Second Phase of Wenchang Square Project; (10) Famous City Company

Bei staatlichen Bauprojekten in der Altstadt hat die FCCC die Priorität der Aufnahme von

⁹⁷Kulturamt:文物局

⁹⁸Finanzamt:财政局

⁹⁹Planungskomitee:建规委

¹⁰⁰Altstadterhaltungsbüro: 古城办

¹⁰¹Yangzhou Famous City Construction Company Ltd: 扬州名城建设有限公司

Baufgaben im Vergleich zu Bauunternehmen am Markt. Gleich dem in Kapitel 3 untersuchten Sanierungsprojekten Suzhou und Shaoxing, wo die Altwohngebietssanierung auch durch Gründung eines solchen staatlichen Bauunternehmens als Sanierungsträger gelungen war, hat die FCCC auch eine wichtige Rolle gespielt bei der Altstadtsanierung Yangzhous, besonders in den Projekten der Verbesserung der Infrastruktur und des Wohnumfelds, die sehr schwierig auf dem freien Markt mit privatem Geld finanziert werden könnten. Andererseits soll die FCCC auch ein unternehmerisches Kalkül erfüllen und aufkommensneutral arbeiten, das heißt, sie muss durch gewerbliche Projekte in der Altstadtsanierung Gewinne erzielen, um die Kosten der Non-Profit-Projekte finanziell auszugleichen. Dies führt manchmal zu einer schwierigen Entscheidung bei Bauprojekten, die in der Altstadt sowohl potenziellen Gewinn versprechen, aber eben mit dem Bewohnerinteresse kollidieren. So wurde z.B. bei einem Wiederaufbauprojekt in Schuangdong-Gebiet, wo vor der Sanierung drei in Verfall geratene alte Wohnensembles - Lichangle-Haus, Yi-Garten und Hua-Haus – bewohnt wurden, von der FCCC in ein Luxusgartenhotel umgebaut wurde, die alten Bewohner mussten mit geringer Entschädigung umziehen und ihre Interesse wurden vernachlässigt.

In der Realität führt diese sich die an Privatunternehmen orientierte Unternehmensphilosophie der FCCC auch zu komplizierten Lagen bei der Wohnhaussanierung, besonders bei privaten Wohnungen, deren Bewohner gerne informelle Bauarbeiter beschäftigen würden, um Baukosten zu sparen. Diese Wirkungen sind eine Abweichung vom ursprünglichen Gründungsmotiv der FCCC, als eigentlich dem einzigen Sanierungsträger der Altstadt oder zumindest der Kontrollinstanz aller.

Seit 2002 hat die GTZ mit dem Yangzhou Municipal Government zusammengearbeitet innerhalb des Eco City Planning & Management Programme. Seit 2006 - beauftragt von Cities Alliance - hat die GTZ ein neues Projekt mit Yangzhou Urban Upgrading Strategy begonnen, das besonders auf Altstadterneuerung fokussiert ist. Das Vorortbüro der GTZ arbeitete unmittelbar mit den Abteilungen der Stadtverwaltungen, Planungsbüro, Bauamt usw. und OCO und FCCC zusammen. Durch umfangreiche und tiefgreifende Integration der Altstadtsanierung Yangzhous hat die GTZ das Konzept einer nachhaltigen Stadterneuerung mit räumlichen, sozialen, ökonomischen sowie ökologischen Aspekten lokal verbreitet sowie im konkreten Sanierungsprojekten durchgeführt. Im konkreten Fall spielt die GTZ die Rolle als wissenschaftlicher Forschungsbegleiter, Sanierungsinitiative, CAP-Organisator und Durchführungsaufsicht, alles Aufgaben, die später von lokalen Akteuren geleistet werden sollten.

Bürgerbeteiligung bei der Altstadtsanierung

In der Altstadt gibt zwei Strassenkomitees, das Wenhe- und das Dongguanjie-Komitee, die die Rolle als Regierungsvertreter unterhalb von Stadt und Bezirk spielen (im sogenannten 2- stufigen Government , 3- stufige Regierung¹⁰², (erji zhengfu, sanji guanli)). Bei der Altstadtsanierung waren die Straßenkomitees nur in einer schwachen Position

¹⁰²2-stufiges Gouvernement, 3-stufige Regierung: 二级政府, 三级管理

vertreten.

Unter der Aufsicht des Dongguanjie-Komitees sind 12 Nachbarschaften/Communities¹⁰³ (shequ) organisiert worden, die von jeweiligen Nachbarschaftskomitees¹⁰⁴ (shequ juweihui) vertreten wurden. Nach dem Nachbarschaftsgesetz Chinas sind die Nachbarschaftskomitees von den Bewohnern selbst regulierte Organisationen, die die Interesse der Bewohner vertreten und als Meinungsbrücke zwischen Bewohner und Verwaltung dienen sollen. In der Praxis sind die Nachbarschaftskomitees nicht so klar tätig, sie nehmen eher Aufgaben von "oben" wahr als dass sie sich für die Bewohner „unten“ einsetzen würden. Bei dem Abriss von Altbauten und erzwungenen Bewohnerumzügen wurden Nachbarschaftskomitees von der Stadtregierung beauftragt, den betroffenen Bewohnern einen Umzug anzuraten, damit der Sanierungsprozess zügig durchgeführt werden kann. Nach der Untersuchung Min Yang's (2007, S. 137-164) wird Bürgerbeteiligung auf der Community-Ebene in vier Typen eingeteilt (Tabelle. 36), wonach die rechtlich garantierte Bürgerbeteiligung nicht von Nachbarschaftskomitee durchgeführt wird, da sie als Zeichen der sozialen Unstabilität von Regierung gilt. Im Fall der Altbausanierung im Schuangdong-Gebiet hat das Dongguanjie-Nachbarschaftskomitee (abgekürzt DNK) am regelmäßigen Runden Tisch bei OCO teilgenommen und die Bewohnerversammlung ko-organisiert. Bei der Mitentscheidung der Gebietsangelegenheiten funktioniert das DNK auch sehr schwach.

Tabelle 36: Typen der Bürgerbeteiligung auf Community Ebene

	Öffentlich Thema bezüglich	Mitentscheidung
coerced participation (welfare oriented participation)	nein	nein
spontaneous participation (recreation oriented participation)	nein	ja
induced participation (commitment oriented participation)	ja	nein
planned participation (Rights and interests oriented participation)	ja	ja

Quelle: Min Yang, Community als Einheit der Staatsregierung, Zeitschrift für Soziologie, Ausgabe 4, 2007 S.137-164

5.2.5 Finanzierung der Altstadtsanierung

Die aufgewendeten Mittel für die Altstadtsanierung sind von der Stadtverwaltung Jahr für Jahr erhöht worden. Nach amtlichen Angaben betrug die Wachstumsrate des Haushaltseinkommens im Zeitraum von 2001 bis 2005 25 %, während im selben Zeitraum die Aufwendungen zur Verbesserung der Wohnbedingungen und der Altstadterhaltung um 30% gestiegen waren und der Finanzaufwand umgerechnet insgesamt 357 Mio. USD

¹⁰³Community: 社区

¹⁰⁴Nachbarschaftskomitee: 社区居委会

betrug. Darüber hinaus wurden bei staatlichen Kreditinstituten weitere 210 Millionen USD für diese Aufgabe aufgenommen. Das private Kapital stellt eine weitere Finanzierungsquelle dar. Nach dem Muster einer Public-Private-Partnership wurden zwei Bauunternehmen gegründet - eines für den Sozialen Wohnungsbau, das andere für die Altbausanierung -, die privatwirtschaftlich fungieren sollten und insgesamt umgerechnet 226 Millionen USD investiert haben.

(www.yangzhou.gov.cn/gb/ycgl/ycgl_csry/ycgl_csry_ind/2006-10/1160291630.shtml)

Die öffentlichen Investitionen dienen der Verbesserung der Infrastruktur, dem Erhalt der Baudenkmale, der Förderung des Sozialen Wohnungsbaus und Aufwertungsmaßnahmen im Altstadtkern, um Touristen und Investoren anzuziehen. Für den übrigen Altbaubestand und seine Infrastruktur, seine Gassen und Wohnhausfassaden, auf Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und Freiflächen für Bewohner werden die öffentlichen Mitteln nicht eingesetzt, da diesen Stadtteile kein touristischer oder kultureller Wert zugeschrieben wird.

Die Sanierung privater Wohnhäuser in der Altstadt wird schon seit langer Zeit zum Teil von den privaten Eigentümern selbst finanziert. Die Häuser im Staatseigentum, die meistens als Sozialwohnungen an die unteren Einkommensschichten vermietet sind, müssen von der kommunalen Wohnungsverwaltung instandgesetzt werden. Aber wegen des niedrigen Mietpreises und der geringen Mieteinnahmen herrscht ein großes Defizit in der Instandsetzung.

Nach Fertigstellung des Pilotprojekts der Wohnhaus-Sanierung in den Jahren 2006 und 2007, das von der GTZ (zu 30%) und von Privaten (zu 70%) finanziert wurde, soll diese Zuschusspolitik zur Sanierung in der Altstadt von der Regierung fortgeführt werden.

Aufgrund der parallelen Entwicklung der Neustadt und der Altstadt seit den 1980er Jahren in Yangzhou lastet in der Altstadt weniger Druck auf den Wohnungsmarkt, als vielmehr auf den gewerblich genutzten Flächen, die wegen ihrer guten Lage in der Altstadt und potenziellen Gewinnmöglichkeiten auf Interesse stoßen. Im Jahr 2006 wurde im Zentrum der Altstadt „Jiaochang¹⁰⁵“, ein traditionelles Gewerbegebiet, auf der sich eine Mischnutzung mit Wohnungsbau, Dienstleistungen und kleinen gewerblichen Einrichtungen befand an einen privaten Investor vermietet. Dieser betrieb hier wieder eine „klassische Flächensanierung“, die nur wenige Baudenkmale überlebten ließ. Bei derart großen gewerblichen Bauprojekten hat die Stadt ein größeres Interesse am Investor und seinem Investitionsprojekt als an den lokalen Bewohner oder den kleinen Gewerbetreibenden, wenn mit diesem Projekt weitere Investitionen evoziert werden können.

¹⁰⁵Jiaochang: 校场

Abbildung 103: Jiaochang vor dem Abriss (Foto 2002)



Quelle: Untersuchungsbericht Jiaochang, Stadtplanungsinstitut Yangzhou, 2002

Abbildung 104: Jiaochang nach dem Abriss (Foto 2006)



Tabelle 37: Finanzierungsstruktur der Altstadtsanierung

Flächennutzung	Bautypen	Finanzierung	Anmerkungen
1. Wohnungsbau	1.1 Staatliche Eigentumswohnung	Kommunale Wohnungsverwaltung	
	1.2 Private Eigentumswohnung	Privates Kapital GTZ + Private	Ko-Finanzierungsmodell (Nur im Pilotprojekt durchgeführt)
2. Öffentliche Bauten	2.1 Öffentliche Verwaltung	Stadt	
	2.2 Gewerbeflächen	FCCC	
	2.3 Dienstleistungsfläche	FCCC	
	2.4 Beherbergungsfläche	FCCC	
	2.5 Ausstellungsfläche	FCCC	Baudenkmal
3. Gewerbe	3.1 Städtische Gewerbestätte	Privates Kapital	z.B. Jiaochang
	3.2 Gebietsbezogene Gewerbestätte	FCCC	
	3.3 Private	Privates Kapital	

	Gewerbestätte		
4. Infrastruktur	4.1 Entlang der Hauptgasse mit Tourismusfunktion	FCCC	
	4.2 Entlang der Nebengassen als Freiraum für Bewohner	GTZ	Nur in Politprojekt durchgeführt
5. Straßen- und Platzraum	5.1 Hauptgasse mit Tourismusfunktion	Stadt	
	5.2 Nebengasse als Freiraum für Bewohnern	Stadt	
	5.3 Plätze	/	
	5.3 Parkplätze	Stadt	In Planung im Nebengebiet
6. Grünfläche	6.1 Park	/	
	6.2 Straßengrün	GTZ	Nur im Pilotprojekt durchgeführt

5.3. Nachhaltige Haussanierung und Wohnumfeldverbesserung im Schuangdong-Fokusgebiet und ihre Wirkung

5.3.1. Hintergrund des Verfahrens im Fokusgebiet

Das von GTZ initiierten 5-Jahres-Programm Öko-City in Yangzhou (2002-2007) hat von Anfang einen Schwerpunkt auf Altstadterhaltung mit einem strategischen Zielbündel erstellt, um das Gesamtziel der nachhaltigen Stadtentwicklung in der Altstadt Yangzhou durchsetzen zu können; diese soll

- den Schwerpunkt auf den Entwicklungsprozess statt auf einzelne Projekte legen,
- die Entwicklung der Stadt oder des Gebiets den Bedürfnissen der lokalen Bewohnern anpassen,
- langfristig und nachhaltig sein, was durch vier Aspekte: Soziales (= Bewohner), Wirtschaft (= lokale kleine Firmen), Kultur (= Denkmal) und Ökologie (= Ressourcenbewusstsein) angezeigt wird,
- durch öffentlich Zuschuss die Wohnbedingungen der Bewohner verbessern,
- die Wirtschaftskraft der Bewohner (Arbeitskompetenz, Wettbewerbsfähigkeit),
- alle betroffenen Interessen beteiligen,
- eine extensive Entwicklung vermeiden.

Nach den oben genannten Prinzipien hat die GTZ mit der lokalen Regierung seit 2003 im Bereich der Altstadterhaltung zusammengearbeitet, die Tongji-Universität und die TU Berlin waren als Partner beteiligt und haben vor Ort umfangreiche Untersuchungen über den sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Zustand in der Altstadt durchgeführt.

Diese detaillierten Untersuchung, die besonders die soziale und wirtschaftliche Struktur der Bewohner betreffen, liegen den späteren Arbeitsphasen nicht nur für die räumliche Erneuerung zugrunde, sondern bilden auch eine wichtige Basis für die wirtschaftlich, sozial und ökologisch integrierte Stadterneuerung.

Für eine vertiefende Forschung wurde ein Fokusgebiet im Dongguan-Schutzgebiet der Altstadt ausgewählt, und der erststufige Bericht im Jahr 2005 fertiggestellt. Darin wird über die Untersuchungsergebnisse (soziale, wirtschaftliche und bauliche Verhältnisse) und die Bewohnerwünsche berichtet, und es werden Vorschläge für die Wohnhaussanierung und die Weiterentwicklung der alten Fabrik unterbreitet.

5.3.2. Probleme und Tendenzen des Fokusgebietes

Das Fokusgebiet mit 1,5 ha Fläche und 147 Familien liegt im Kerngebiet des Dongguan-Schutzgebiets, das eines der vier historischen Schutzgebiete in Yangzhou ist. Aufgrund bedeutender Baudenkmale und der sich daraus ergebenden potenziellen touristischen Aufwertung hat die Regierung seit 2000 die Schutzgebietssanierung schon begonnen, um das Gebiet durch Straßensanierung und Denkmalrestaurierung aufzuwerten. Die Wohnhaussanierung, die eigentlich in den letzten 20 Jahren immer von Privaten kontinuierlich durchgeführt wurde, wurde von der Regierung als kulturell nicht besonders bedeutende Aufgabe nicht gefördert. Besonders wegen der Erschließung des Neustadtteil als neues Wohngebiet für die ganze Stadt entwickelten sich die Wohngebiete der Altstadt zu typischen städtebaulichen Hindernissen und in einen sozialen und wirtschaftlichen Niedergang, Phänomene, die die anderen Altstadtgebiete in Yangzhou ebenso kennzeichnen.

Vor diesem Hintergrund hat die GTZ das Schuangdong-Gebiet, wo keine eingetragenen Baudenkmale stehen, sondern nur normale historische Wohnhäuser, eine freistehende Fabrik usw. liegen, als Fokusgebiet ausgewählt, um auf Gebietsebene eine Bewohner orientierte nachhaltige Sanierungslösung zu erstellen. Die Probleme und Möglichkeiten im Fokusgebiet zeigen sich nach umfangreichen Untersuchungen wie folgt:

- Fehlende Aufklärung und mangelndes Bewusstsein für historische Wohnhäuser, deren kultureller und historischer Wert weder von den meisten Bewohnern noch sogar von Regierung und Fachleuten erkannt werden,
- Drohender Verfall historischen Wohnhäuser, besonders von Wohnhäusern im staatlichen Eigentum, mit einer überdichten Bewohnerschaft und mangelhafter Instandsetzung
- Defizit der Infrastruktur bei der Entsorgung, den meisten Familien fehlen ein privates Bad und WC, (es gibt ein gemeinsamen WC im Gebiet)
- Defizit an Grünflächen bzw. Spiel- oder Erholungsplätzen für Kinder und Alte,
- In den staatlichen Wohnhäusern ist die Wohndicht ziemlich hoch, deren Bauqualität aber schlechter als die der privaten Wohnhäuser,
- Aus historischen Gründen sind die Eigentumsverhältnisse in manchen Wohnhäusern

kompliziert gelagert, wo in ein und demselben Wohnhaus private und öffentlichen Eigentum zusammen existieren,

- Es gibt einen umfangreichen illegalen Ausbau, der öffentliche Gassenräume besetzt und meistens der historischen Kulisse nicht angepasst ist.
- Durch das Fehlen von Gestaltungsrichtlinien der Gebäudesanierung wurden viele neu sanierten Wohnhäuser in der Altstadt nicht angepasst.
- Die Bewohner sind größtenteils soziale Schwächere, überdurchschnittlich viele Arbeitslosen und Ältere.

Es gibt aber auch Potenziale für eine Aufwertung und Umgestaltung des Gebietes:

- Es existiert eine gute Nachbarschaft im Gebiet, sogar zwischen unterschiedlichen Einkommensschichten und Altersgruppen. Die Bewohner sind sowohl gefühlsmäßig als auch alltäglich von dem sozialen Netz des Gebiets abhängig.
- Es gibt zahlreiche infrastrukturelle Einrichtungen im näheren Schutzgebiet sowie kleine preiswerte Geschäfte und mobile Händler, die den Bewohnern relativ günstige Lebenshaltungskosten ermöglichen.
- Es gibt gute Handwerker mit traditioneller Bausanierungstechnik oder Kunsthandwerk und potenziell günstige Arbeitskräfte aus der Gruppe der Arbeitslosen.
- Die privaten Hauseigentümer haben den Wunsch zur Verbesserung der Wohnbedingungen und würden in die Haussanierung investieren.
- Der Leerstand der Industriebrachen bietet neue Möglichkeiten für eine gebietsangepasste gewerbliche Nutzung sowie öffentliche Einrichtungen.

5.3.3. "Our Community, We built it" - CAP als Instrument der Bewohnerbeteiligung im Fokusgebiet

In der historischen Gebietssanierung ist Bewohnerbeteiligung eine der wichtigen Elemente zur nachhaltigen Gebietserneuerung. Zugleich ist es auch wichtig, dass die betroffenen Akteure zusammen arbeiten und ein gemeinsames Ziel verfolgen. Nach der Analyse der Effizienz der Bewohnerbeteiligung von Prof. Reinhard Goethert, dem CAP-Experten aus dem MIT, der auch der zuständige Experte für Yangzhou CAP war (2006-2007), wird in den unten genannten Bedingungen die Bewohnerbeteiligung gute Ergebnisse erbringen:

- Das Projekt oder Programm betrifft viele Akteure
- Es gibt viele Probleme bei dem Projekt, wie z.B. unterschiedliche, konfliktreiche Interessen, oder Zweifeln an der Vision des Projekts
- Die Regierung fehlen Kompetenz für öffentliche Dienstleistungen, um das Projekt nachhaltig und dauerhaft zu entwickeln

Andererseits würde in anderen Situationen Bürgerbeteiligung wenig effizient sein:

- Wenn Bürger daran gewöhnt sind, immer von der Regierung Öffentliche Dienstleistungen angeboten zu werden,
- das Projekt eine hochtechnische Sache betrifft,

- die Regierung kein Empowerment der Betroffenen will.

Die Situation der Bewohnerbeteiligung im Fokusgebiet stellt sich als Mischung der genannten positiven und negativen Bedingungen dar. Einerseits betrifft die Gebietsanierung hier unterschiedliche Akteure wie städtische und bezirkliche Verwaltungsabteilungen sowie OCO, FCCC, Straßenkomitee, Nachbarschaftskomitee, Planungsinstitution und lokale Bewohner, ist außerdem auch ein komplexes Problem mit räumlichen, wirtschaftlichen/gewerblichen sowie sozialen Anforderungen zu lösen. Andererseits sind wegen des langzeitigen Regierungsmodells Top-Down für öffentliche Angelegenheiten die Bewohner und auch die die Regierung nicht daran gewöhnt, bei dem Gebietssanierung Bewohner mitzubeteiligen und mitentscheiden zulassen.

Gegen solchen Umstand hat die GTZ mit OCO einen CAP (Community - Action - Plan) als Instrument zum Ansporn der Bewohnerbeteiligung im Fokusgebiet initiiert, der darauf zielt, durch CAP

- gemeinsam eine Vision des Gebietes zu schaffen, kurz- und langfristige Strategien zu entwickeln, und die Identität des Gebietes zu gestalten
- als Katalysator zur Lösung der komplizierten Probleme bei der Stadtentwicklung zu wirken oder zumindest die Probleme und Aufgaben zu begrenzen
- das lokale Netz zugunsten Gebietsentwicklung zu aktivieren
- einen gemeinsamen Konsens zwischen unterschiedlichen Interesse zu bilden, dadurch integrierte Kompetenz zu binden
- die Planungsfähigkeit von lokalen Gruppe zu stärken
- eine offene und transparente Diskussionsplattform zu bieten, um das öffentliche Bewusstsein zu erhöhen (vgl. Reinhard Goethert, Bericht über CAP, 2006)

Erstellung des CAP im Fokusgebiet

Umfang: Die drei nebeneinander liegenden Gassen (Ost-Wenhuali, Wenhuali und Xiaotaipingxiang) im Fokusgebiet wurden als Einheit ausgewählt, in der die Bewohner zur Teilnahme im CAP eingeladen wurden. (Abb.104)

Akteure:

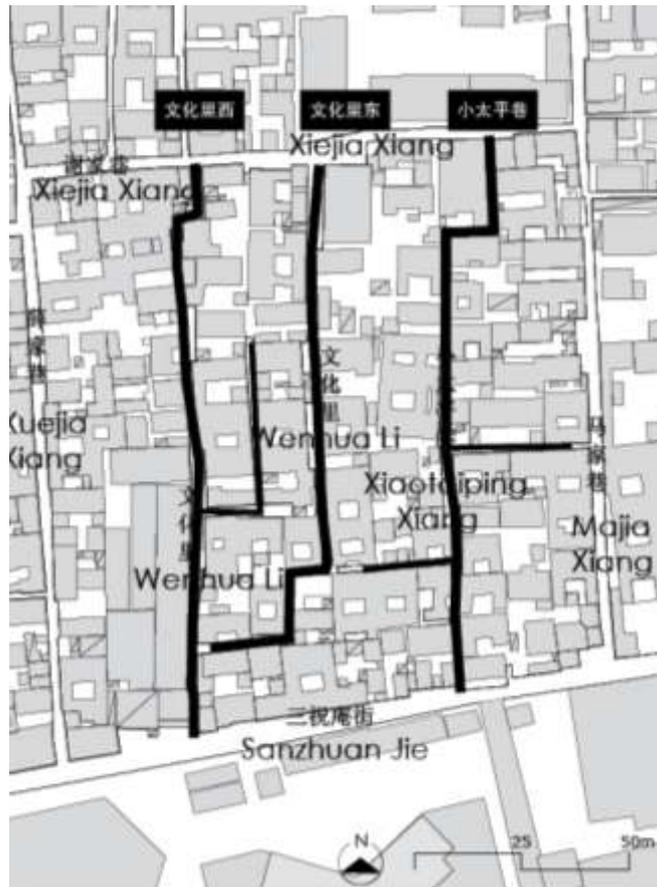
Organisator: GTZ- Programmgruppe

Regierungsvertreter: OCO, Bauamt, Planungsbüro, Bezirksamt, Straßenkomitee, FCCC

Gebietsteilnehmer: Nachbarschaftskomitee, Bewohnern (ca. 30 Per.) in drei Gassen

Presse: Tageszeitung Yangzhou, Abendblatt Yangzhou

Abbildung 105: Die drei nebeneinander liegenden Gassen (Ost-Wenhuali, Wenhuali und Xiaotaipingxiang)



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Durchführung des CAP

Die Veranstaltungen von CAP wurden in drei Aktivitäten organisiert

- Aktivität 1: Fotografie von Bewohnern mit Motto "Ich sehe die Altstadt".

Die Freiwilligen (ca. 9-10 Per.), Bewohner aus den drei Gassen, wurden gebeten, in der eigenen Gasse die Freiräume, Gassenfassade, Häuser usw. zu fotografieren, je nach dem, ob sie zur Altstadtkulisse passen. Gezielt war die Aktivität darauf, das Engagement und Bewusstsein die Bewohner für ihr historisches Gebiet zu steigern. Die Suche nach Freiwilligen unter den Bewohnern wurde von Nachbarschaftskomitee organisiert.

- Aktivität 2: Tagung der CAP

Vor der Tagung wurde der GTZ-Programmgruppe vom CAP-Experten, Prof. Goethert, eine Schulung darüber gegeben, wie man einen CAP organisieren und besonders die Teilnehmer aktivieren kann. In der Tagung wurden die Bewohnern von der GTZ-Gruppe eingeladen, mit ihnen wurden die wichtigsten Themen der Gebietserneuerung diskutiert, der historische Wert der Altstadt, die jetzigen Probleme, die Reihenfolge bei der Lösung der Probleme nach Schwierigkeit und Wichtigkeit. (Abb.105)

Abbildung 106: Die Bewohner bei CAP



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Letzter Tagungspunkt der Tagungen ist die Erstellung eines konkreten CAP für das Gebiet der drei Gassen, inklusive "welche Probleme gibt es (**What**)", "wer ist dafür verantwortlich (**Who**)", „welche Maßnahmen der Politik sollen durchgeführt und wie finanziert werden (**How**)" und „die Piorität der Lösung der Probleme (**When**)". Die Bewohner waren an dieser Diskussion begeistert beteiligt und haben viele konstruktive Vorschläge gemacht. (Abb.106-108)

Abbildung 107: Diskussion von Bewohnern der Drei-Gassen



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Abbildung 108: Wo gibt es welche Probleme (links). Der Bewohnervertreter präsentiert die Probleme im Gasse-Gebiet bei CAP (rechts)



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Abbildung 109:Gemeinsam erstellter Action-Plan mit den Spalten „What, Who, How and When“

做什么? (WHAT)	谁来做 (WHO)	钱谁出 (FINANCING)	政策建议 (RECOMMENDATION)
部门雨篷	政府出台标准	政府/居民 政府占大比例 (70% 100% (20))	按每户意见设计 (房子大小, 户型性质) 价格统一, 弱势群体照顾 窗遮阳篷 (历史价值房屋) 外墙面砖颜色, 统一施工工艺 外墙面砖不同做法 避免单户调。
外墙面	政府统一实施	居民建设政府全部 出资	技术规范出台
空调机不美观	政府统一安装 居民配合	移机费居民支出 其他费	不能乱收费 (施工费)
电线排水管	政府公共部分 私人负责室内部分	政府公共部分 私人负责室内部分	税收管理费 要商业比运作 造价, 施工质量 材料合理透明
全面	政府/个人	政府/个人	

Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Abbildung 110: Die Bewohner legten die Priorität der Problemlösungen fest



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

- Aktivität 3: Vorort-Untersuchung in den drei Gassen des Fokusgebietes
Nach der Tagung haben die GTZ-Gruppe, Mitarbeiter von FCCC und auf der Tagung ausgewählte Bewohnervertreter die drei Gassen zusammen untersucht. Die auf der Tagung genannten Probleme wurden für die nächste Arbeitsphase auf den Plänen dokumentiert. (Abb.110)

Abbildung 111: Vorort-Untersuchung in drei Gassen von GTZ Mitarbeiter und Bewohnervertreter



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Veräußerung der Erfahrungen des CAP

Nach der CAP-Veranstaltung hat die GTZ mit der FCCC das Ergebnis des CAP dokumentiert und einen weiteren Vortrag gehalten, bei der besonders die Vize-Bürgermeisterin, die höchstrangige für die Altstadterhaltung Yangzhous zuständige Beamtin, die Verwaltungsbehörde, andere beteiligte Institutionen sowie Bewohnervertreter eingeladen wurden, um die CAP-Erfahrungen in der Zukunft durch lokale Ressourcen zu nutzen. Zugleich wurde die Verwaltung aufgefordert, ihre im CAP

zugewiesenen Aufgaben und Verantwortungen nachzukommen.

Durch Berichte in der lokalen Presse wurde das CAP-Modell in breitem Umfang der Stadt bekannt und die beteiligten Bewohner erhielten ein positives Feedback. (Abb. 111) Auf der Basis des CAP wurden die konkreten Pilotprojekte im Bereich Wohnhaussanierung und Wohnumfeldverbesserung weiter durchgeführt. (Vgl. 5.3.4)

Resümee des CAP

Der bewohnerorientierte CAP für Gebietserneuerung war ein erster Probelauf des Planungsprozess in Yangzhou und hat positive Wirkungen für die Bewohner wie die beteiligten Institutionen mit sich gebracht. Die teilnehmenden Bewohner kamen aus einer breit gefächerten Berufs- und Altersgruppe, und haben durch die CAP-Veranstaltung ihr Bewusstsein vom Wert des historischen Wohngebietes und der Pflicht und des Mitentscheidungsrechts für das Gebiet erhöht. Die ausgewählten Bewohnervertreter sollten die Rolle als langfristige Kontaktpersonen und Aufsicht für die Gebietserneuerung spielen, um dadurch eine langfristige und nachhaltige Bürgerbeteiligung zu gewährleisten.

Als ein experimentelles Planungsinstrument in Yangzhou gab es bei der Durchführung des CAP auch noch Unvollkommenheiten. Um die Teilnahme der Bewohner anzuspornen, und ihre Meinung offen und vollständig zu vertreten, waren die Beamter in der Diskussion mehr als Betrachter statt als Akteure beteiligt und diskutierten nicht mit. Auch galt manchen Beamten aus wichtigen Verwaltungsabteilungen der CAP nicht als förmlicher Planungsprozess und blieben auch deshalb unbeteiligt. Wie der CAP von unten nach oben Einfluss auf die Politik nimmt und diese legitimiert ist noch nicht geklärt.

Abbildung 112: Berichte über CAP auf lokalen Abendzeitung (Yangzhou Ribao, Yangzhou Wanbao)

YANGZHOU NEWS 视点 SHIDIAN 最新锐的深度新闻

共贏：扬州畅想“宁镇扬板块”

上周五，三条老街的居民代表拿着发给他们的相机，用了3天时间，拍摄下他们认为古城改造中亟需解决的问题。昨天，这些居民代表带着照片、带着想法和外国专家共同探讨双东民居的整治计划——

民居整治，洋专家老居民促膝而谈

昨天，东关街上的双东综合开发指挥部内出现了颇有趣味的一幕。来自美国、文化里东、小太平巷三条老街的30多位居民代表，与外国专家们围坐一圈，共同探讨双东民居的整治计划。

昨天，参与双东民居整治改造的中国技术合作公司、古城公司的工作人员邀请了这30多位老街上的居民代表，并交给他们一些相机，让他们拍摄自己的家，发现有哪些亟待解决的问题，就用相机拍下来。昨天，他们带着拍下的照片，带着发现的问题，带着古城公司的整治计划，与来自美国的外国专家们一起围坐在自己家门前。

行动

哪些问题亟需解决？让老城区居民作主

居民“参与制定老城整治行动计划”的是美国麻省理工学院教授，国际知名社区行动专家杰特教授。杰特教授，做过很多个项目，通过立法和参与、介入的方式，比居民们的方式，自己提出自己的问题，让他们自己来发现和解决是令他感到兴奋的。有些专家认为，居民们提出的问题，是历史街区、历史文化街区的核心。

上周五，30多位居民代表，人手一部相机，开始了“观察老城”摄影。他们拍的是双东历史文化街区、文化里东、小太平巷三条老街的每个角落。除了拍摄照片，居民代表还与古城建设公司工作人员、美国技术合作公司专家工作组一起走进居民家中，了解每一户居民的整治愿望。

经过两天拍摄、整理讨论、问题汇总——昨天上午9点，双东综合开发指挥部召开居民会议。居民代表在会议上将自己拍摄的照片整理成文字材料，交到自己的位置，排上写有自己名字的小旗。按照三原则看，代表们分成3组，讨论这3天来他们走访中发现的问题，而最迫切、最希望解决的问题，则写在问题卡上，由居民代表填写。

意愿

9项整治呼声最高 疏散居住人口呼声最高

“老房子的质量确实不能再用了。”居民们手举的问题清单，一摞一摞。“如何解决这些问题呢？”——“拆掉重建。”“拆掉重建”成为居民们呼声最高、最迫切的问题。居民们认为，双东历史文化街区，是扬州古城的重要组成部分，也是扬州古城历史文化名城的重要组成部分。居民们希望，在整治过程中，能够保留古城的历史风貌，同时提高居民的生活质量。

居民代表们提出的问题，主要集中在以下几个方面：一是房屋质量问题，二是基础设施不完善，三是居民生活不便，四是历史文化风貌的破坏。居民们希望，在整治过程中，能够保留古城的历史风貌，同时提高居民的生活质量。

办法

细化权属关系，旧城改造可差别化融资

其实，对于“拆掉重建”这一重大决定，早在本月初在扬州召开的“扬州老城保护与整治国际研讨会”上，上海财经大学的城市建设研究所就对此提出了实施差别化融资的建议。

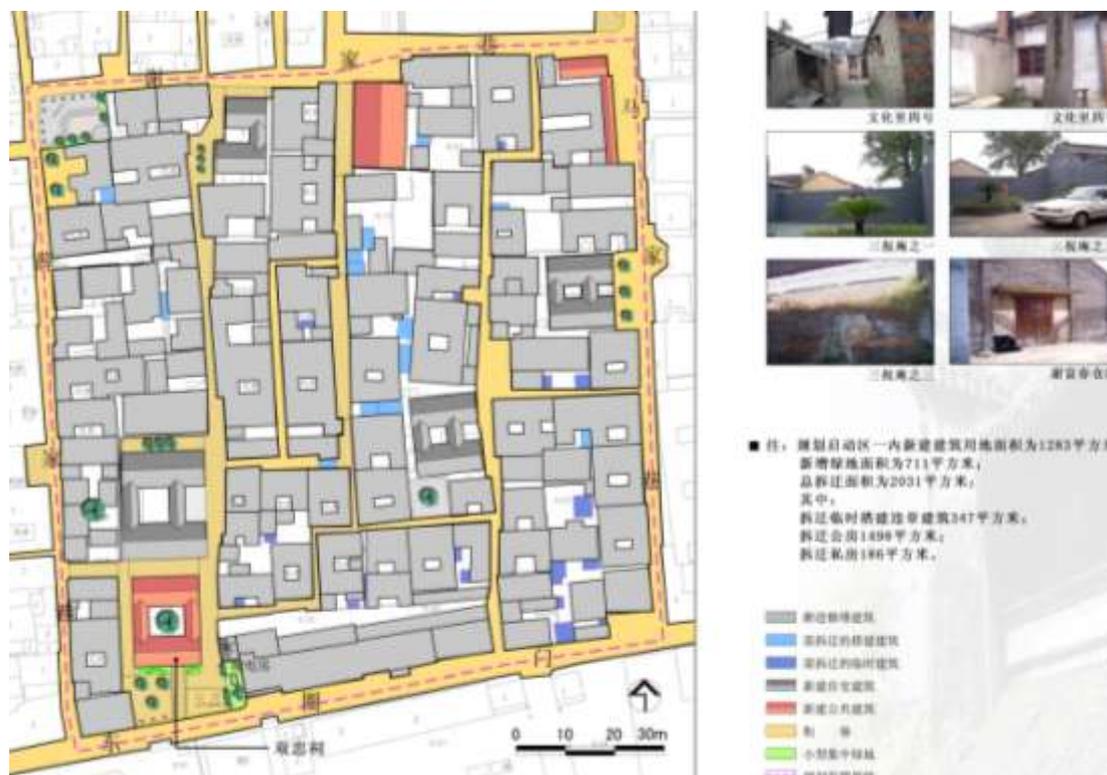
了细化权属关系，细化旧城改造的权属关系，有进行具体方案设计前，首先要明确产权归属，分清经济适用房、商品房、安置房、廉租房等不同性质的房屋，实行不同的融资渠道。对私房，可实行“自行融资、自筹资金、政策优惠”的融资模式；对公房，可实行“产权置换、政策优惠、政府支持”的融资模式；对安置房，可实行“政府投资、政策优惠、政府支持”的融资模式。除此之外，还可通过引进民间资本等方式，拓宽融资渠道。

此外，在融资会上，联合国人居署区域合作司司长尼尔·比奥和德国柏林工业大学教授也给出了双城经济圈中居民走出老城、进入新城、进入新区的建议。他们指出，可以通过合作开发、委托管理等方式，实现居民的搬迁和安置。同时，还可以通过合作开发、委托管理等方式，实现居民的搬迁和安置。

5.3.4. Pilotprojekte im Modellgebiet

Allgemeiner Hintergrund der Pilotprojekte

Abbildung 113: Sanierungsplanung mit Pilotprojekten im Modellgebiet (1 Häuser mit Sanierungsbedarf; 2,3 Beseitigung informeller Anbauten; 4 Neubau Wohnhaus; 5 Neubau öffentliches Gebäude; 6 Gasse; 7 Geplante Grünflächen; 8 Planungsgebiet)



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Pilotprojekte der Wohngebäudesanierung und Wohnumfeldverbesserungen wurden als Teilprogramm im Gesamtprogramm der Altstadterneuerung Yangzhous im Jahre 2006 festgelegt und zielen darauf ab, die konkrete Maßnahmen im Rahmen der nachhaltigen Stadterneuerung durchzuführen und die Wohnbedingungen der örtlichen Bewohner zu verbessern. Laut Projektplan sollten im ersten Zeitschnitt bis Dezember 2006 zwischen 3 und 5 private Wohnhäuser im Schwerpunktgebiet der Altstadt ausgewählt und Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung mit Unterstützung technischer Beratung und mit einem Finanzierungszuschuss der GTZ durchgeführt werden. Begleitend sollten durch die lokale Behörden, vertreten durch OCO und FCCC, die technische Infrastruktur angepasst und modernisiert und Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung geleistet werden.

Tabelle 38: Die Umsetzung der Pilotprojekte ist in den drei Phasen - Vorbereitung, Durchführung und Evaluation - geplant.

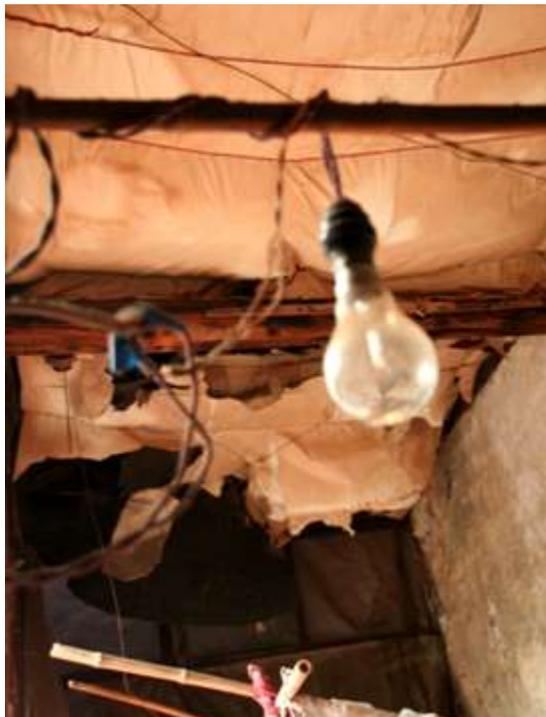
Vorbereitung	Phase	Aufgabe	Akteure
	Bürgerbeteiligung durch CAP		Erstellung des CAP-Konzept
		Durchführung des CAP	GTZ, OCO, FCCC, bezüglich Regierungsabteilungen Nachbarschaftskomitee Bewohner
Verwaltungsvereinbarungen		Technischer Standard	GTZ, OCO, bezüglich Regierungsabteilungen
		Finanzierungskonzept	
Auswahl der zur Sanierung vorgesehenen Gebäude		Fragebogen im Schwerpunktgebiet	GTZ, OCO, Nachbarschaftskomitee, Bewohner
		Beurteilung der Grundlage des Bewerbungen	GTZ, OCO, FCCC
Vertrags-schließung		Festlegung der Bauaufgabe mit den Bewohnern	GTZ, FCCC, Bewohner
		Ausschreibung der Bauleistungen	GTZ, FCCC, Bewohner,
		Kalkulation der Baukosten	GTZ, Bewohner, Bauunternehmen
		Vertragsschließung für Haussanierung	GTZ, Bewohner, Bauunternehmen
Durchführung	Umzug in eine Ersatzwohnung	Schaffung der Ersatzwohnung	OCO oder Bewohner
	Bauausführung	Ausführung der Sanierung	Bauunternehmen, GTZ, FCCC
Evaluation	Wiedereinzug der Bewohner	Wiedereinzug der Bewohner	GTZ, OCO, Bewohner
	Evaluation der Ergebnisse	- Befragung der Zufriedenheit der Bewohner - Pilotprojektbesuch und Befragung der Zufriedenheit der Nachbarschaft - Befragung der Zufriedenheit der Behörden	GTZ, OCO, lokale Bewohner, Nachbarschaftskomitee, Regierung Medien

Quelle: Eigene Darstellung nach internem Bericht der GTZ-Yangzhou, 2006

Um die Pilotprojekte im Modellgebiet zu beurteilen, werden drei Fallbeispiele ausgewählt, die auf drei unterschiedlichen Feldern wie Gebäudesanierung, Wohnfeldverbesserung und ökologische/energetische Modernisierung liegen.

Fallbeispiel 1: Öffentlicher Zuschuss als Anstoß zur behutsamen Sanierung: Haus Li, Wenhuali 17

Abbildung 114: Haus Li, Wenhuali 17, vor der Sanierung (Fassade zum Innenhof; Wohnzimmer; Eingangsbereich als Kochgelegenheit; Decke des Schlafzimmers)



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Abbildung 115: Haus Li, Wenhuali 17, während der Sanierung



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Abbildung 116: Haus Li, Wenhuali 17, nach der Sanierung (Fassade zum Innenhof; Wohnzimmer; Ziegelboden im Innenhof; Küche; Badezimmer)



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Allgemeine Angaben zum Gebäude

Adresse: Wenhuali 17

Sanierungsbetroffene Bewohner: Familie Li. Bewohner: Herr Li, Rentner, ca. 80 Jahre alt, vor der Sanierung Alleinbewohner des eingeschossigen Einfamilienhofhauses. (Nach der Sanierung hat er im Haus noch einige Monate gelebt und ist zwischenzeitlich verstorben)

Eigentumsverhältnis: Privateigentum

Haustyp/Gebäudealter: Traditionelles Hofhaus in Yangzhou/ca. 80-90 Jahre

Sanierungsfläche: 91.76 m²

Grundstücksfläche: 95.98 m²

Inhaltliche Handlungsfelder:

Instandsetzung und Modernisierung des Wohnhauses mit Innenhof. Die Konkreten Maßnahmen umfassen die Instandhaltung und Verstärkung der konstruktiven Gebäudeteile, Umgestaltung des Grundrisses, Einbau eines Bades und einer Küche, Innenhofsanierung mit neuem Bodenbelag und Anschluss an die Abwasserentsorgung.

Sanierungszeitraum: Aug. - Dez.2006

Baukosten: 123000 RMB

Situationsbeschreibung

Das Gebäude liegt im Wenhuali 17, in einem von GTZ und lokalen Behörden festgelegten Shuangdong-Modellgebiet an einer für die CAP-Bewohnerbeteiligung ausgewählten Gasse.

In einer vorausgegangenen Befragung hatte die Familie Li sowohl den ausdrücklichen Wunsch nach Verbesserung der Wohnbedingungen geäußert als auch ihre Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft versichert. Die Sanierung für den allein im Haus wohnenden älteren Bewohner wurde von dessen drei Söhnen ko-finanziert. Das Haus ist Privateigentum der Familie.

- Bauzustand vor der Sanierung

Das Haus ist älter als 50 Jahre und ein typischer Vertreter des traditionellen Hofhauses von Yangzhou. Wegen der schlechten Bausubstanz (unzulängliche Baukonstruktion, undichtes Dach, Feuchtigkeit in den Wänden), der mangelhaften Ausstattung und Infrastruktur (kein eigenes Bad oder WC, keine Abwasserentsorgung), wies das Gebäude einen deutlichen Sanierungsbedarf aus.

- Bewohnerschaft

Die drei Söhne der Familie Li haben in anderen Stadtteilen Yangzhous neue moderne Wohnungen gekauft und das alte Wohnhaus ihrem 80-jährigen Vater allein überlassen, der wegen seiner langen Wohndauer emotional stark an die Nachbarschaft und den Standort gebunden ist und der ambulant von einer Pflegekraft versorgt wurde. Die Familie hatte schon länger den Wunsch, die Wohnbedingungen zu verbessern, zögerte aber mit der Realisierung wegen des Fehlens eines öffentlichen Bekenntnisses zum Erhalt des historischen Wohngebietes. Nicht zuletzt durch den Anreiz des Zuschusses von GTZ und

FCCC hat die Familie Li entschieden, sich am Pilotprogramm zu beteiligen.

Durchführung der Maßnahmen

Nach der Projektplanung des Pilotprogramms sollte der FCCC der Generalsanierungsträger sein, die Bauleistungen ausschreiben und die Bauausführung beaufsichtigen. Im Fall der Sanierung des Hauses der Familie Li wurden zwei niedergelassene Bauunternehmern von der FCCC empfohlen, die aber wegen der kalkulierten hohen Baukosten von Familie nicht beauftragt wurden. Die von der Familie stattdessen mit der Sanierung beauftragten Handwerker sind informelle Wanderarbeiter. Diese praxiserfahrenen Bauhandwerker stellen schon seit längerer Zeit trotz des informellen Charakters ihrer Tätigkeit das Hauptkontingent bei der Sanierung, sind von Bewohnern und Eigentümern akzeptiert, arbeiten zu günstigen Konditionen und genießen einen guten Ruf. Die einzelnen konkreten Bauaufgaben wurden von den Eigentümern nach Beratung durch die GTZ kategorisiert nach Fassadenerneuerung, Baukonstruktion, Ausstattung und Energieeinsparung aufgestellt.

Ein lokaler Experte, Herr Zhao Lichang, wurde von GTZ als Projektüberwacher der Pilotprojekte beauftragt, um die Bauqualität zu sichern. Durch Instandsetzung und Modernisierung wurde das Haus in traditioneller Bauweise vollständig saniert, den heutigen Wohnansprüchen durch Grundrissveränderungen und den Einbau von Bad/WC und Einbauküche angepasst. (Abb. 115) Bei den Bauarbeiten wurden alte brauchbare Bauteile sorgfältig abgebaut und die alten Materialien wieder verwendet. Regenwasser wird gesammelt und zur Pflanzenbewässerung genutzt.

Finanzierung

Die Sanierung wurde von der GTZ - bei einer vorher festgelegten Obergrenze von 25000 RMB - in Höhe von ca. 30% der Baukosten bezuschusst, die übrigen ca. 70% der Kosten wurden von der Familie aufgebracht. Zur Unterstützung ökologischer Modernisierung und Sanierung können energiesparende Baumaßnahmen mit bis zu 50% von der GTZ gefördert werden. Nach Ende der Sanierungsmaßnahmen betragen die Kosten für die Familie Li 123.000 RMB, davon entfallen 98.000 RMB auf die Maßnahmen der Standardsanierung (Sieh. Tabelle 39). Diese Summe liegt bei weniger als einem Drittel einer vergleichbaren Neubauwohnung im Bezirk. Nach Ende der Pilotprojekte wird der Zuschuss für die Gebäudesanierung von der lokalen Verwaltung mittels des FCCC vergeben.

Tabelle 39: Budget der Sanierungsmaßnahmen von Haus Li in Wenhuali 17

Contractor: Yangzhou Famous City Company (FCCC)

合同承包人 扬州市名城建设有限公司

No. / 序号	Items / 分项	Current Condition / 现状	Upgrading Measures / 整治措施	Cost Estimation in RMB/
1	Wall / 墙体	traditional brick wall; the southern-east wall sloping/ 乱砖墙, 严重南倾 (东、南)	Rebuild traditional brick wall/ 拆除重砌乱砖墙	18,000.-
2	Comice / 檐口	Small grey tile cornice; drip tile in poor condition/ 小青砖飞檐, 猫头滴水缺失	Renovate / 重新修缮, 补缺	2,500.-
3	Roof / 屋面	Small grey tile; mess, leaking/ 小青瓦, 凌乱, 漏雨	Rebuild the roof; change the rafters, lay SBS water proof scroll materials/ 屋面下地, 更换桁条, 椽子, 加铺 SBS 防水卷材, 屋架建正	46,300.-
4	Door / 外门	In poor condition/ 朽蚀严重	Rebuild, reinstall traditional door/ 重新制安, 门楼按传统新做	9,200.-
5	Window / 外窗	No window/ 无		
6	Awning / 雨篷遮阳蓬	No awning/ 无		
7	Rain Pipe / 雨水管	No rain pip/ 缺失	Re-install/ 重新制安和天沟	1,800.-
8	Air Conditioner / 空调机	No air conditioner/ 无		
9	Solar Heater / 太阳能热水器	No solar heater/ 无		
10	Others: inside, sanitary installations and other 其它: 建筑内部/卫生设施及其它问题	No other problems/ 无	Install sanitary facilities and drainage / 增设厨卫设施, 和排水沟	20,200.-
11	Open Space / 外部环境	Poor/ 较差	Rebuild traditional brick ground and drainage system; lay underground pipes and improve the drainage/ 恢复传统乱砖路面和排水系统, 管线下地, 增加地表蓄水能力和排水	
A	Total Cost Estimation by YFCC / 资金预测			98,000.-
B	Items to be improved / 修缮项目			1,2,3,4,7,10
C	Total Amount of GTZ Payment up to a maximum of RMB 25,000.- / GTZ 资助总额, 不超过 25,000 人民币			25,000.-

Quelle: Zwischenbericht von GTZ Yangzhou

Akteure

GTZ und OCO als Projektleiter

GTZ als Zuschussgeber und Architekt

FCCC als Generalsanierungsträger

Kleine Bauarbeitertruppe als Durchführende der Sanierung

Herr Zhao, Bauüberwachung (von GTZ beauftragt)

Ergebnisse der Sanierung

- Nach vollständiger Sanierung ist die Bauqualität des Haus enorm gesteigert und die Wohnbedingungen für die Bewohner verbessert worden. Eine Reihe von Mängeln,

wie die Undichtigkeit des Daches, der Verfall der Bausubstanz, das Fehlen von WC und Küche sind vollständig beseitigt worden.

- Das ökologische Konzept zeigt sich zuerst in der Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz und der Verlängerung des Lebenszyklus des Gebäudes, zweitens durch die Wiederverwendung alter Baumaterialien wie Ziegel, Dachpfannen und Bauholz, drittens die durch Bodenentsiegelung geschaffene Voraussetzung zur Versickerung des Regenwassers.
- Traditionelle Bauweisen und -techniken wurden wieder genutzt und anerkannt. Durch hochwertige Handarbeit zeigt das Haus nach seiner Sanierung seinen historischen Baustil und von repräsentiert einen ästhetischen Wert, wie er sonst nur ausgewiesenen Baudenkmalen und nicht gewöhnlichen Altbauten zukommt.
- Durch das Beibehalten der angestammten Bewohnerschaft – auch nach der Sanierung - bleibt das ursprüngliche soziale Netz erhalten. Grundrissanpassungen und Modernisierungen wecken das Interesse der jüngeren Generation nach einer Rückkehr in die Altstadt.
- Die Politik der Vergabe von Zuschüssen wurde durch das Pilotprojekt auch anderen Bewohnern im Gebiet bekannt gemacht und hat deren Engagement bei der Sanierung gefördert.

Fallbeispiel 2: Freiraumgestaltung in Bewohnerselbsthilfe mit öffentlichem Zuschuss

Sanierungsbetroffene: Ost- Wenhuali im Modellgebiet

Inhaltliche Handlungsfelder

Wohnumfeldverbesserung durch Bewohnerselbsthilfe und lokalen Initiative

Sanierungszeitraum: 02. 2007

Zielgruppe: die unmittelbare Bewohnerschaft der Gasse

Situationsbeschreibung vor der Sanierung

Die Nebengasse im Ost-Wenhuali wies einen Sanierungsbedarf hinsichtlich Straßenbelag und Gebäudefassaden zur Gasse auf. Außerdem fehlten Grünflächen und die Gasse insgesamt hatte eine äußerst geringe Aufenthaltsqualität.

Als Nebengasse spielte Ost-Wenhuali eine untergeordnete Rolle als Fußweg in der Erschließung der unmittelbaren Quartiers, als Außenraum der angrenzenden Wohnhäuser, für andere Stadtbewohner oder den Touristen hatte die Gasse keine Funktion, ihr Zustand war weder für die lokalen Behörden noch irgend einen Investor von Interesse. Die Bewohner der Gasse empfanden eine Sanierung des öffentlichen Raums auch nicht als ihre eigene Sache und warteten eher auf Entscheidungen oder Initiativen „von oben“.

Im lokalen CAP wurde hinsichtlich der Kriterien Kostengünstigkeit und

Reihenfolge/Dringlichkeit der Maßnahmen von den Bewohnern die Wohnumfeldverbesserung ausgewählt und sollte auf der Modellgebietsebene vom Nachbarkomitee und den Bewohnern selbst verantwortet durchgeführt werden.

Durchführung der Maßnahmen

Der Prozess der Freiraumverbesserung wurde in drei Phasen durchgeführt:

- Phase 1: Diskussion der Freiraumplanung von den betroffenen Anwohnern (2.Feb.2007)

Teilnehmer: Bewohner der Ost-Wenhuali-Gasse, Nachbarschaftskomitee, Berater und Landschaftsgestalter, GTZ-Team, FCCC.

- Phase 2: Ankauf der Pflanzen und anderer Materialien für die Ausgestaltung des Freiraums (6.Feb.2007)

Teilnehmer: FCCC, Berater und Gestalter, GTZ-Team

- Phase 3: Anpflanzen, Aufstellen der Freiraummöbel und Ausführung der Wandmalerei in der Gasse (7.Feb.2007)

Teilnehmer: Bewohner von Wenhuali-Ost, Nachbarschaftskomitee, Berater und Gestalter , GTZ-Team, FCCC, OCO

Abbildung 117: (von links nach rechts): Diskussion der Freiraumplanung der Betroffenen; Der Berater erläutert die Möglichkeiten der Bepflanzung (Standorte, Gewächsorten, Freiraummöblierung)



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Abbildung 118: Lokaler Künstler vor seiner mehrteiligen Wandmalerei (links oben); Bewohner pflanzen den Baum (rechts oben); Teilnehmer der Freiraumplanung (unten)



Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Finanzierung

Alle Sachkosten, Bäume, Sträucher, Steinmöbel, die Außenlampe und die Materialien für die Malerei wurden vollständig von der GTZ finanziert. Nach Anregung durch die GTZ und OCO wurden die Arbeiten durch die Anwohner selbst geleistet, darin unterstützt von lokalen Fachleuten und Künstlern.

Gesamtbaukosten: ca. 2000 RMB

Akteure

GTZ und FCCC als Projektinitiative

GTZ noch Zuschussgeber

Bewohner in der Gasse als Sanierungsträger

Künstler

Ergebnisse der Sanierung

- Die mit den geringen Mitteln zustande gebrachte Umgestaltung des Freiraums erhöhte die Qualität der Gasse in erheblichem Maße. Zugleich entstand dabei so etwas wie ein eigenes Gebietsimage. Auch die Attraktivität für die Bewohner wurde gesteigert und die Gasse zieht sogar Touristen an.
- Das Bewusstsein der Bewohner für die Möglichkeiten gemeinsamer Aktionen auf Quartiersebene ist gefördert worden. Nach der Mitgestaltung des Freiraums werden die Bäume und Pflanzen im Freiraum von den Bewohnern spontan selbst gepflegt, das Gemeinschaftsgefühl der Nachbarschaft ist deutlich gestiegen.
- Aktivierung der lokalen Ressourcen. Mit Unterstützung durch GTZ, FCCC und Nachbarschaftskomitee wurden die Bewohner mit Hilfe lokaler Berater und Künstler zum Hauptträger der Freiraumsanierung befähigt.

Fallbeispiel 3: Umbau einer Lagerhalle zum Ausstellungsort für die ökologische Gebäudesanierung

Abbildung 119:GTZ-Büro vor und nach der Sanierung





Quelle: GTZ Yangzhou-Office

Allgemeine Angaben zum Gebäude

Sanierungsbetreffende: Leer stehende Lagerhalle im Pilotgebiet

Eigentumsverhältnis: Öffentliches Eigentum

Sanierungsfläche: 170m²

Inhaltliche Handlungsfelder:

Umbau der leer stehenden Lagerhalle in ein energiesparendes Gebäude durch Instandsetzung und Modernisierung. Das Gebäude dient zurzeit als lokales Büro für die GTZ Yangzhou, und ist zugleich Ausstellungshalle für die ökologische Gebäudesanierung und für Besucher aus der Nachbarschaft und weiteren Interessenten geöffnet.

Sanierungszeitraum: Sept.2007

Baukosten:685000 RMB

Situationsbeschreibung

Die schon langer Zeit leer stehende Lagerhalle liegt am Kreuzungspunkt dreier Gassen und eignet sich damit hervorragend als öffentlicher Raum und als Standort für die Kommunikation mit den Bewohnern. Wegen des verfallenden Zustands der Halle war auch die unmittelbare Umgebung heruntergekommen; ihre Wände der Lagerhalle wurde für eine „wilde“ Müllentsorgung und als „öffentliches WC“ von den Anwohnern genutzt.

Nach dem Sanierungsplan des Modellgebiets sollte die Lagerhalle eine neue Nutzung als öffentliches Gebäude erhalten, und in Zukunft vor allem als Bürgerzentrum fungieren. Da nach dem Leitbild der Pilotprojekte die Energieeinsparung wichtiger Bestandteil der Gebäudesanierung sein sollte, diese aber von den Bewohner und Hausbesitzern wegen der Verteuerung der Sanierungskosten nicht so einfach akzeptiert wurde, wurde der Umbau der Lagerhalle selbst als Vorzeigeprojekt einer ökologischen Sanierung geplant, um Konzept und Technik der energetischen/ökologischen Modernisierung zu präsentieren.

Durchführung der Maßnahmen

Durch den Ausbau des Innenhofes wurde die Belüftung sowie Innenklima des Gebäudes verbessert. In die Anwendung traditioneller Bauweise wurden energiesparende Maßnahmen integriert, wie die Wärmedämmung von Außenwänden, Dach und Boden, die Nutzung von Erdwärme, das Anbringen eines Sonnenschutzes über dem Innenhof

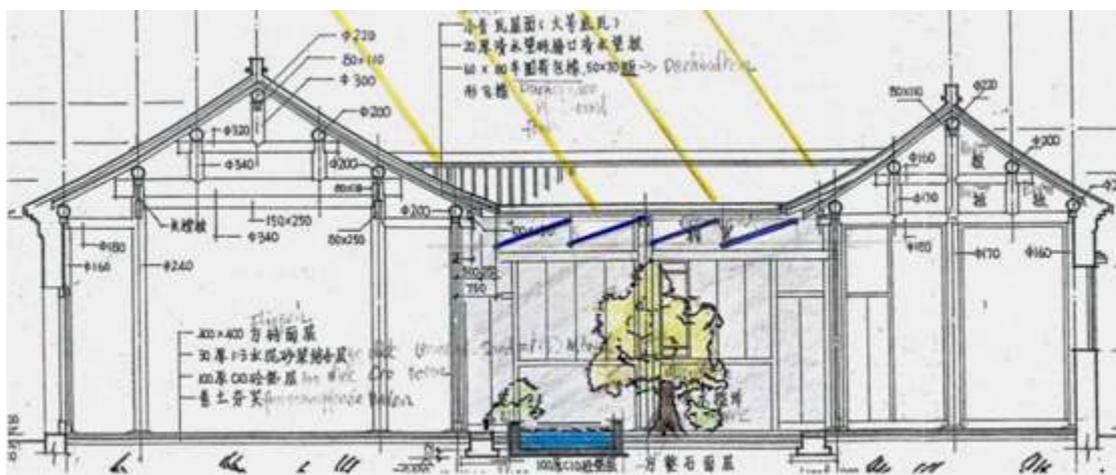
usw. Nach der Sanierung wurde eine Ausstellungshalle eröffnet, in der u.a. ein Gebäudemodell präsentiert wird, bei dem Sanierungstechnik und Energieeffizienz demonstriert werden. (Abb.119-120)

Abbildung 120: Energiesparende Maßnahmen in der Durchführung



Quelle: GTZ - Yangzhou Office

Abbildung 121: Sanierungsplan des Gebäudes



Quelle: GTZ - Yangzhou Office

Finanzierung

Der Umbau der Lagerhalle wurde von GTZ und FCCC ko-finanziert und wurde bis 2010 als lokales Büro der GTZ genutzt. Nach Ende der zwischen GTZ und Stadtverwaltung vereinbarten Programmlaufzeit wird das Gebäude der Kommune übergeben und soll weiter als Bürgerzentrum fungieren.

Akteure

GTZ und OCO als Projektbeauftragter,
GTZ noch Zuschussgeber und Architekt
FCCC als Generalsanierungsträger

Ergebnisse der Sanierung

Nach Umbau der Lagerhalle werden das neue Gebäude und sein Umfeld ein attraktiver Ort für benachbarte Bewohner umgestaltet sein. Die energiesparenden Maßnahmen, die im Gebäude umgesetzt wurden, lassen sich von den Bewohnern praktisch erfahren und relativ einfach akzeptieren. Überhaupt ist der Umbau vorbildlich für eine Altbausanierung, die moderne (Energiespar-)Technik mit einem Erhalt der traditionellen Bauweise und Architektur kombiniert.

6. Anwendung der Forschungsergebnisse auf die Strategien der Stadterneuerung in China

Die vorliegende Arbeit stellt vor allem eine praxisorientierte Untersuchung der Geschichte und Ansätze der Wohnquartiersemeruerung chinesischer Innenstädte dar, insbesondere in Yangzhou, sowie eine Aufarbeitung der Berliner Erfahrungen als Referenz für eine vergleichende Gegenüberstellung. Im Folgenden wird versucht, auf Basis der Ergebnisse der analysierten Ansätze gebietsübergreifende, verallgemeinerungsfähige Strategien der nachhaltigen Stadterneuerung für die zukünftige Praxis in China bzw. Yangzhou zu entwickeln.

In den letzten 30 Jahre wurden in China vor allem zwei Strategien der innerstädtischen Stadterneuerung verfolgt: die flächenhafte Bausubstanzsanierung vernachlässigter Altbaugebiete und die Funktionssanierung zur Anpassung an gewandelte wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Priorität hatte die bauräumliche Flächensanierung als effizientes Instrument für die Wohnungsversorgung, zur Anpassung an das und zugleich Teils des Wirtschaftswachstums, der städtebaulichen Umgestaltung sowie als propagandistisch aufbereiteter Beweis für die Erfolge der lokalen Politik(er). Im Verlauf der rasanten physischen Veränderungen in den Städten zeigten sich auch die negativen sozio-kulturellen, städtebaulichen und bauwirtschaftlichen Wirkungen. Der Widerstand der Betroffenen gegen Abrisspolitik, den Verlust des städtischen Kulturerbes sowie gegen den ständig steigenden, von der lokalen Bevölkerung nicht aufzubringenden Wohnungspreis vor allem in den Küstenstädten und in anderen Großstädten zwingen zu einem Überdenken der bisherigen Erneuerungspolitik.

Yangzhou hat in der jüngeren Vergangenheit eine breite Stadtentwicklungsstrategie entwickelt, eine gesamtstädtische Strategie zur Erhaltung der Altstadt und zur Entwicklung der Neustadtteile. In der Altstadt liegt die Fokus auf den Branchen Tourismus und Handel, die eine wichtige Rolle zur Verhinderung der Schrumpfung der Altstadt spielen. Um die Altstadt aber nicht nur als Tourismus- und Geschäftszentrum, sondern auch als Wohnstandort zu stabilisieren, hat das Kooperationsprogramm Old-City--Upgrading zwischen der Kommune Yangzhou und der deutschen entwicklungspolitischen Gesellschaft GTZ innovative Ansätze im Bereich der Altstadterhaltung bzw. der Hausanierung erprobt, bei denen sektorenübergreifende Maßnahmen wie z.B. PPP--Management-Modelle, behutsame Gebäudesanierungen, Aktionspläne von Bewohnern sowie Energiesparmaßnahmen in öffentlichem Gebäude erprobt wurden.

Für die zukünftige Stadterneuerung in der Altstadt von Yangzhou ist es erforderlich, die gewonnenen punktuellen und kleinteiligen Erfahrungen auszuwerten und zu institutionalisieren, zugleich die heutigen Herausforderungen zu beantworten und zukünftiges sozialräumliches Risiko zu vermeiden.

Die allgemeinen Stadterneuerungsziele für die Altstadt Yangzhou sind:

- Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes
- Erhaltung des historischen Erbes und des Stadtbildes
- Verstärkung der Wettbewerbsfähigkeit aus eigener Kraft vorwiegend in den Bereichen Handel, Tourismus und Erholung
- Offene und sozial gerechte Stadt mit Bürgeraktivierung und -beteiligung
- Förderung der Urbanität: Dichte, Mischung und Diversität

Um die allgemeinen Zielen zu verwirklichen, werden folgende übergeordnete Leitlinien verfolgt,

- Integriertes Zielbündel zur ausbalancierten Stadterneuerung
- Quartiersbezogene Maßnahmen zur sozialraumorientierten Erneuerung
- Erneuerungsplanung als öffentliche Intervention zur gerechten Erneuerung
- Public-Private-Partnership zur wirtschaftlich tragbaren Erneuerung
- Prioritätensetzung durch Pilotprojekte zur effizienten Erneuerung

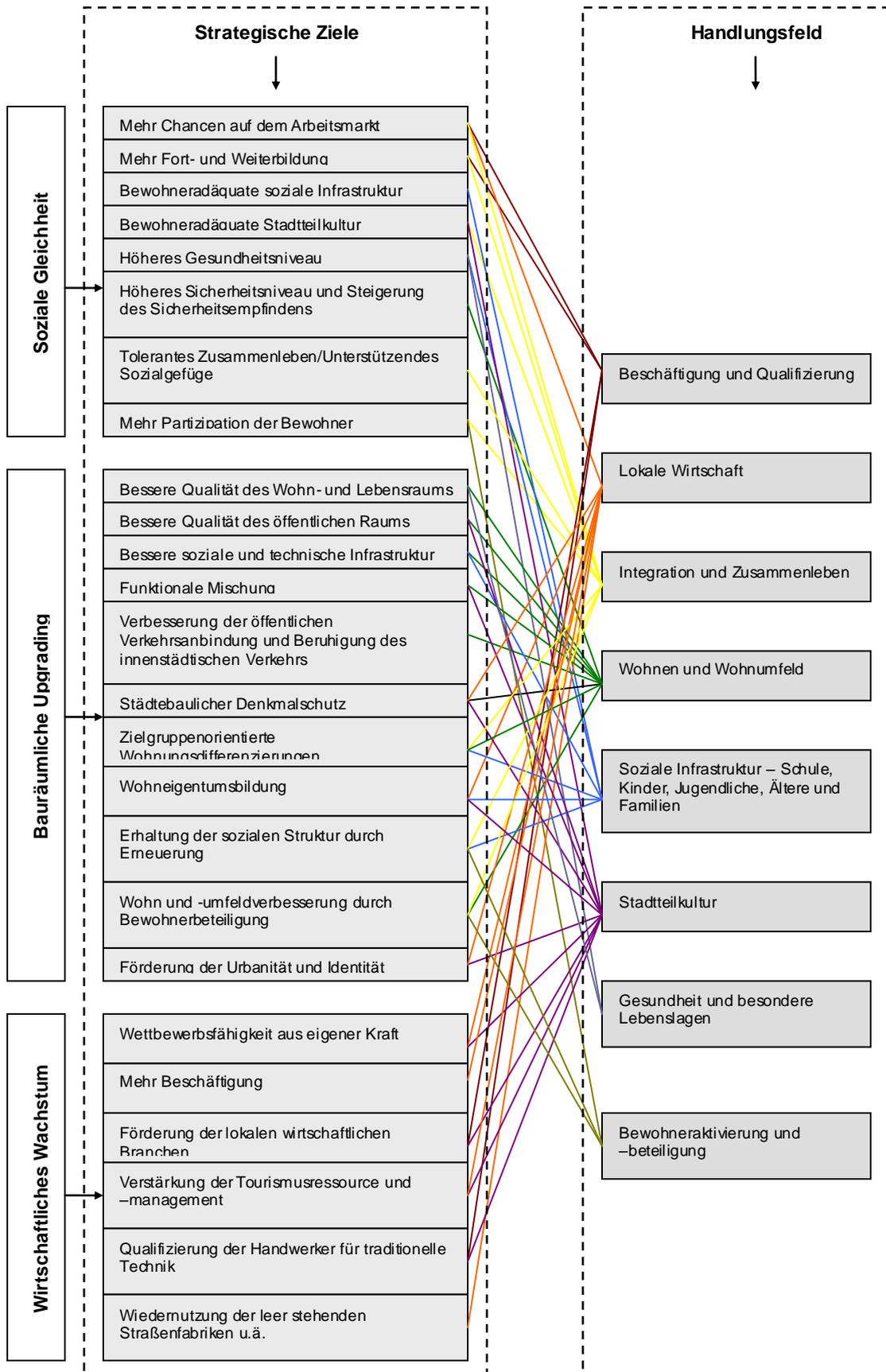
6.1. Integriertes Zielbündel zur ausgewogenen Stadterneuerung

Ein integriertes Zielbündel zu verfolgen statt sektoraler Einzelziele ist für eine nachhaltige Stadterneuerung unabdingbar. Für Yangzhou müssen die Ziele Wirtschaftswachstum, Revitalisierung der Altstadt, Erhaltung der Sozialstruktur und des historischen Erbes sowie der Umweltschutz miteinander verknüpft werden und die Prozesse der Stadterneuerung in die bauräumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungen eingebunden werden.

Unter der allgemeinen Zielsetzung werden gebiets- oder programmbezogene strategische Ziele je nach Handlungsfeld erstellt, um konkrete bestandsorientierte Probleme zu lösen oder Potenziale zu erschließen. Bezogen auf die Altwohnquartiere in der Altstadt mit unterschiedlichem Erneuerungsbedarf, der Städtebau, Wohnen und Wohnumfeld, Infrastruktur, Denkmalpflege, Beschäftigung und lokale Ökonomie, soziale Struktur, Gebietsimage usw. betrifft, erfordert jedes Handlungsfeld trotz eines eigenen Schwerpunkts ein breites Spektrum sektorenübergreifenden Handlungsstrategien.

Die wichtigsten Handlungsfelder der Stadterneuerung und strategischen Ziele der Altstadtsanierung zeigt die folgende Abbildung:

Abbildung 122: Die wichtigsten Handlungsfelder der Altstadterneuerung und strategische Ziele



Quelle: Eigene Darstellung mit der Referenz der Berliner Erfahrungen des Quartiermanagements (vgl. empirica Forschungsbericht 2003: Evaluation des Berliner Quartiersmanagements)

6.2. Quartierbezogene Erneuerung mit Quartierempowerment und Partizipation der Betroffenen zur sozialraumorientierten Stadterneuerung

Die Community als städtische soziokulturelle Habitateinheit wurde in China in den bisherigen Sanierungsprogrammen vernachlässigt. Weder berücksichtigte die Abgrenzung von Sanierungsgebieten die vorhandenen geografischen und sozialräumlichen Gegebenheiten des Quartiers (Umfang der Nachbarschaftskomitees), noch wurde die Sozialstruktur im Quartier während der Sanierungsverfahren geschützt, sondern vernachlässigt oder sogar zerstört. Eine quartiersbezogene Erneuerungsstrategie bedeutet einen Perspektivwechsel, bei dem auf das Quartier als fachübergreifender Planungs- und Durchführungsraum fokussiert und insbesondere auf die Sozialraumentwicklung orientiert wird. Andere wichtige Instrumente der quartierbezogenen Erneuerung sind das Quartierempowerment mit Quartierselbstverantwortung und Quartierselbstbestimmung, bei denen Erneuerungsprogramme in Betroffenenbeteiligung durchgeführt werden und das Ziel der Stadterhaltung mit der Quartierentwicklung und -revitalisierung verbinden sollen.

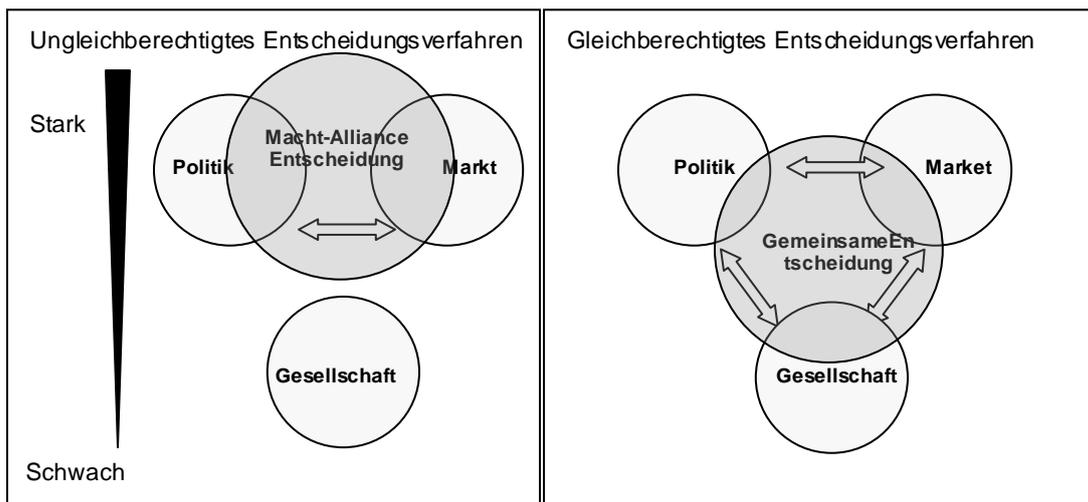
Die „zentrale Rolle“ der community

Die Quartierserneuerung soll sich von einer Politik- und Marktintervention hin zu einer gleichberechtigten Kooperation zwischen Politik, Markt und Gesellschaft (Abb.122) wandeln. Als kommunaler Vertreter sollte das OCO eng mit dem Nachbarschaftskomitee, lokalen Organisationen und privaten Firmen zusammenarbeiten. Das Quartiersmanagement wandelt sich von einer den Top-down-Ansatz verfolgenden Institution zu einer Einrichtung der Quartierselbstverantwortung. Dabei können die lokalen Institutionen als Aufgabenträger für das öffentliche Management fungieren sowie entscheiden, welche öffentlichen Dienstleistungen weiter an staatliche Einrichtungen oder am Markt vergeben werden. Während der Gebietserneuerung soll die Community nicht nur gleichberechtigter Mitspieler („equal player“) sein, sondern die zentrale Rolle („central role“) spielen. (Rob Imric & Mike Raco, 2003:94)

Erhöhung der Bedeutung von Nachbarschaftskomitee und lokalen Organisationen

Als von den Bewohnern selbst regulierte Organisation soll das Nachbarschaftskomitee in seiner Verantwortung klar definiert werden, nämlich als Vertreter der Interessen der Bewohner und nicht als Aufgabenträger der Politik. Bei Gebietssanierungen sollen Nachbarschaftskomitees und lokale Organisationen am Runden Tisch bei OCO weitergehende Entscheidungskompetenz erhalten, besonders wenn Themen die Community-Ebene berührt werden und unmittelbar lokalen Bewohner oder das lokale Gewerbe betreffen sind.

Abbildung 123 Vergleich der Entscheidungsverfahren

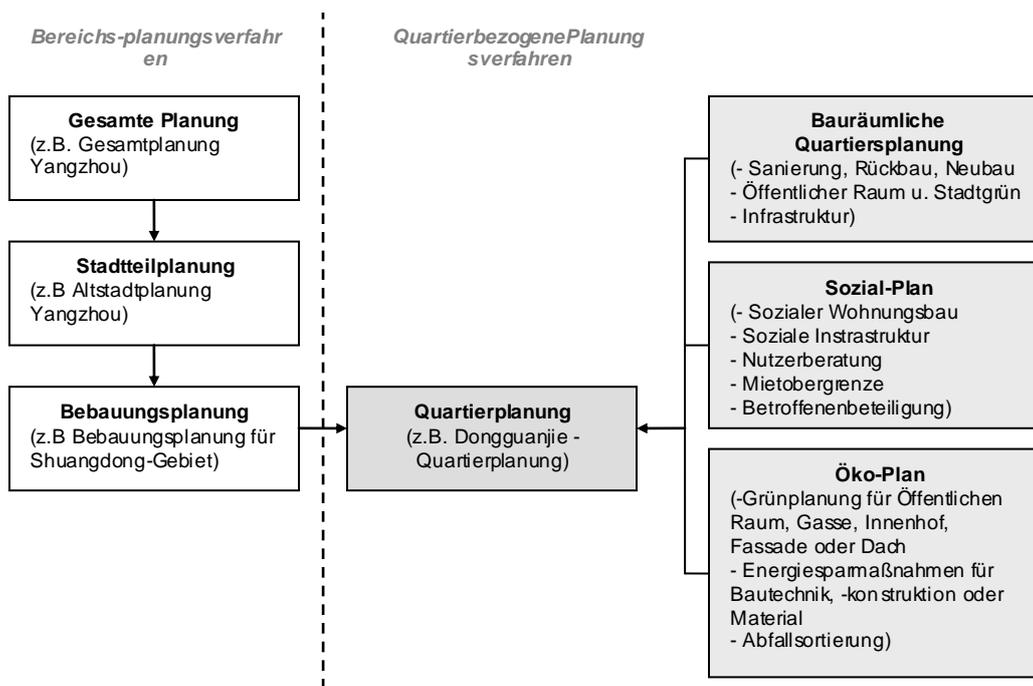


Quelle: eigene Darstellung

Bottom-up-Planungsverfahren

Quartiererneuerung erfordert vom Planer, unmittelbar mit den Betroffenen wie den lokalen Organisationen, Bewohnervertretern, privaten Investoren zusammenzuarbeiten. Die quartiersbezogenen Erneuerungsbedürfnisse und -interessen könnten von lokalen Akteuren mit Unterstützung der Fachplaner selbst formuliert werden. Der Erneuerungsplan mit seiner Verknüpfung zum gesamtstädtischen Ziel und Bottom-up-Planungsverfahren kann von Anfang an die Beteiligung aller Interessengruppen fördern und so in der Umsetzungsphase entsprechend größere Akzeptanz der örtlichen Akteure erhalten.

Abbildung 124: Quartierbezogenen Planungsverfahren



Quelle: Eigene Darstellung

Von der Intervention zur Prävention

Berücksichtigung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der sozial Schwächeren und Begründung eines Monitoringsystems, um sozialer Segregation entgegenzuwirken sowie lokal verursachte soziale Konflikte frühzeitig zu entschärfen. Die soziale Integration sollte im Quartier berücksichtigt und vorwiegend auf Quartiersebene geleistet werden. Wichtige Bereiche sind die Ausbildung Jugendlicher, die Herstellung gleicher Lebenschancen für Einwanderer sowie die Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten für Arbeitslose. Die Unterstützung der Subsidiarität in den Quartieren fördert die soziale Stabilisierung und das Sicherheitsempfinden.

Bürgerbeteiligungsinstrument

Beim Pilotprojekt im Shuangdong-Gebiet wurden vielfältige Bürgerbeteiligungsformen erprobt. In der Zukunft soll eine kontinuierliche öffentliche Arbeits- und Beteiligungsplattform in die Planungsverfahren integriert und von der Stadt gefördert werden. Darüber hinaus soll sich die Beteiligung auf den gesamten Erneuerungsvorgang - Vorbereitung, Durchführung und Monitoring – erstrecken.

Tabelle 40: Vorschläge der Beteiligungsinstrumente

Beteiligungsinstrumente	Vorbereitung	Durchführung	Endmonitoring	Dauerlauf
Bürgerfragebogen				
Bewohnerinterview				
Straßen-/Gassenfest/Hoffest				
Öffentliches Forum				
Bürgerversammlungen				
Ausstellung der Planung				
Zukunftskonferenz/-werkstatt				
Aktionsplan				
Briefkasten des Bürgermeisters				
Interessengruppenbeiräte				
E-Demokratie durch Internetportal				
Medieninformation (Zeitung, Radio, TV)				
Begleitende Beratungsgruppe (Vorortbüro)				

Nicht dialogorientiert dialogorientiert

Quelle: Eigene Darstellung

6.3. Öffentliches Interventionsinstrument zur gesamten städtischen Erneuerung

6.3.1 Öffentliche Intervention in den Städtebaulichen Denkmalschutz

Für die Städtebauliche Denkmalpflege in China sind nach jetzigem Verfahren staatliche Institutionen entweder qua Finanzierung oder auch im Management allein verantwortlich, was hohe finanzielle und personelle Kapazitäten erfordert und in der der Zukunft nicht weiter durchführbar ist. Eine Umorientierung auf eine Form, bei der die staatlichen Stellen statt selbst Träger zu sein, Denkmalpflege mit Interventionsinstrumenten steuern, wäre effizienter und könnte die Verantwortung für den städtischen Denkmalschutz auf eine breitere Trägerschaft - Bürger, Privatsektor, NGO oder Institutionen verteilen. Eine öffentliche Intervention in den städtebaulichen Denkmalschutz eignet sich nicht nur für einzelne Baudenkmale oder Ensembles, sondern auch für historische Gebiete und ihr Umfeld. Wichtige Interventionsinstrumente sind

- Gesetzliche Regulierung der Denkmalpflege für Sanierung, Nutzung und Handel sowie Festlegung der Pflegepflicht für private und gemeinschaftliche Eigentümer des historischen Gebäudes. In Yangzhou werden die Richtlinien der Haussanierung nach unterschiedlichen Pflegestufen mit angepassten Sanierungsmaßnahmen gesetzlich festgeschrieben.
- Initiierung von Sanierungsprojekten durch öffentliche Förderung und einen verbindlichen Erneuerungsvertrag. In Yangzhou haben die Pilotprojekte im Shuangdong-Gebiet als gutes Vorbild und als Schaufenster für die Bewohner gedient. Erforderlich sind eine langfristige Finanzplanung sowie klare Förderungsrichtlinien

von Seiten der Regierung und der Abschluss von Sanierungsverträgen zwischen OCO und Hauseigentümern.

- Ein Management, das die Vergabe öffentlicher historischer Gebäude an private Gewerbetreibende und Nutzer an denkmalpflegerische Auflagen knüpft, und damit finanzielle Interessen der Betreiber mit der Pflicht zur Pflege/Sanierung des Gebäudes verbindet.
- Information und Öffentlichkeitsarbeit als dauerhafte Plattform zur Förderung des Bewusstseins für die Notwendigkeit der Stadterhaltung sowohl bei Besuchern wie den örtlichen Interessengruppen. Durch Medienberichte oder Veranstaltungen, wie Offene Tage des Denkmalschutzes, Straßenfeste usw. kann das Konzept der nachhaltigen Stadterhaltung den Bewohnern vermittelt werden, die darin dann selbst eine wichtige Rolle wahrnehmen können.

6.3.2 Planung als Instrument zur Erhaltung der städtebaulichen Struktur

Für innerstädtische Altwohnquartiere, die vorwiegend von dem kommerziellen Druck mit Wiederentwicklung und Neubau gedroht werden, ist Planung ein wichtiges Instrument zur erhaltenden Erneuerung. Den Schlüssel dazu bildet die Bauvolumenregulierung für innerstädtische Erneuerungsquartiere. Durch Genehmigungsverfahren und Planungsinstrumente können die Erneuerungsprojekte einerseits wirtschaftlich tragbar gestaltet werden andererseits das öffentliche Interesse am städtebaulichen Denkmalschutz durchgesetzt werden, z B. bei der

- Erstellung eines Planwerks zur städtebaulichen Regulierung für Bauvolumen, Stadtgrundrisserhaltung sowie Gestaltungssatzung für die gesamte Innenstadt.
- Incentive Zoning durch GRZ-Sondervergütung fördert die Investition in Bauprojekte im öffentlichen Interesse wie Freiraumprojekte, Erhaltung von Baudenkmalen oder Bauten für die soziale Infrastruktur. So kann z.B. auf dem leer stehenden Industriegelände in Shuangdong-Gebiet Wohnungsneubau mit einer ausnahmsweisen Überschreitung der festgelegten Bauhöhe und einer höheren GFZ genehmigt werden, um dadurch soziale Einrichtungen und andere Baudenkmale auf dem Gebiet mit einer verbindlich finanzierten Erneuerungsplanung zu sanieren.
- Transfer of Development Right. Das Instrument eignet sich im Prinzip für die innerstädtischen historische Gebiete und ihre unmittelbare Umgebung, die mittlerweile auf einen hohen Investitionsdruck treffen. Durch ein Planungsinstrument wie Transfer of Development Right können solche Gebiete hinsichtlich ihrer Baudichte kontrolliert werden und in das bestehenden innerstädtisches Stadtbild zu integrieren.
- Die Zwischennutzungsflächenkontrolle als flexibles Planungsinstrument eignet sich für die verfallenden Gebiete, wo wegen der Schwäche der Bausubstanz oder durch den Wandel in der Sozialstruktur Leerstand eingetreten ist und ein zukünftiger Nutzungsplan noch nicht erstellt werden kann. In Shuangdong-Gebiet kann die leer stehende Gebietsfabrikfläche vorwiegend für eine öffentliche Nutzung beplant und temporäre Einrichtungen wie Senioren- oder Jugendzentrum oder Sportanlagen erprobt werden, um eine angemessene gebietsbezogene Nutzung zu finden. (Abb.)
- Der Planungssachverständigenausschuss als endgültiges Schiedsverfahren für

innenstädtische Bauprojekte der Bausubstanzsanierung oder der Flächensanierung. Dieser ehrenamtliche Ausschuss kann in Yangzhou mit OCO zusammenarbeiten.

6.3.3 Eigentümerreform des staatlichen Eigentümerhaus

In den Altwohnquartieren der Altstadt Yangzhou gehört mehr als 50% der Altmöhlenhäuser öffentlichen (staatlichen oder kollektiven) Eigentümern (vgl.5.2.2), die einerseits mittel- und niedrige Einkommensschichten mit günstigen Wohnraum versorgt haben, andererseits aber durch die niedrigen Mieteinnahmen die alltäglichen Instandhaltungskosten nicht erwirtschaften konnten. Diese sich immer weiter verschlechternde Bausubstanz hat auch eine soziale selektive Wanderung erzeugt, deren Ergebnis eine Aggregation der sozial Schwachen ist, gebildet auch den einkommensschwachen Teil der alteingesessene Bewohner und den mobilen Einwanderern in einer insgesamt alternden Bevölkerungsstruktur.

Verschiedene Verfahren der Eigentumsreform der öffentlichen alten Wohnhäuser mit unterschiedlichen Instrumenten können alternative Lösungen für eine innerstädtische Wohnhaussanierung anbieten. Dabei müssen außer wirtschaftlichen Aspekten auch die Interessen der ansässigen Sozialschwachen berücksichtigt werden. Die Instrumente dafür sind

- Die Privatisierung der Wohnhäuser in öffentlichen Besitz mit Eigentümerübertragung an Private oder gemeinschaftliche Institutionen mit flexiblen Eigentümerformen, die Teile des Bestandes als privatisierte Sozialwohnung definieren und auch in der Zukunft vielfältige Erneuerungsträger ermöglichen.
- Bei der Übertragung soll ein verbindlicher Erneuerungsvertrag mit sozial orientierten Bindungen vereinbart werden, wie befristete Mietdauer und Mietobergrenze und bevorzugter Vergabe an ansässige sozial Schwache.
- Durch öffentliche Förderung Attraktion freien Kapitals für Sanierungsprogramme des Sozialen Wohnungsbau.
- Als Sanierungsträger könnten die kommunale Verwaltung, private Unternehmen oder Wohnungsgenossenschaften usw. beauftragt werden.
- Erneuerungspolitik für innenstädtischen Quartiere mit sozial Wohnungspolitik verbinden:
 - Öffentliche Investitionen in den Sozialen Wohnungsbau, die sich bis jetzt vornehmlich auf Neubausiedlungen am Stadtrand konzentrierte, kann auf öffentliche Sozialwohnungen in der Innenstadt umgelenkt werden und die Gebäudesanierung und die Erneuerung der technischen Infrastruktur finanzieren.
 - Eine teilprivatisierte Sozialwohnung soll durch Mietzuschuss für den Bewohner oder Eigentümer finanziell tragbar bleiben, um dadurch eine Verdrängung der Bewohner vermeiden zu helfen und die soziale Mischung in der Innenstadt beizubehalten.

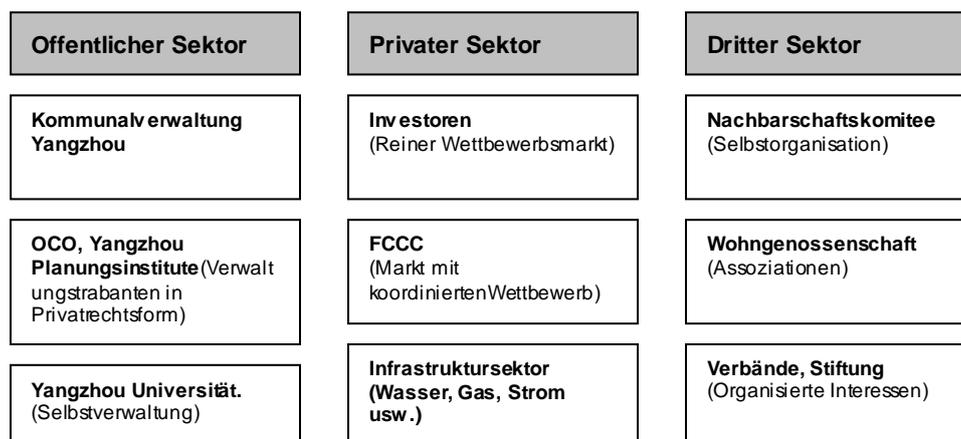
6.4. PPP - Modelle für gerechtes wirtschaftliches Wachstum

Public-Private-Partnership hat in China im Verlauf des letzten Jahrzehnts bei der Stadterneuerung zunehmend an Bedeutung gewonnen. Prinzipiell handelt es sich bei diesen PPP-Projekten um komplexe Erneuerungsvorhaben oder Aufwertungen von Standorten und Stadtteilen, die für private Investoren allein nicht attraktiv genug sind. In der Praxis werden die Leistungen, die bisher von öffentlichen erbracht wurden, durch die Zusammenarbeit öffentlicher und privater Akteure nicht nur auf dem Feld der Finanzierung, sondern auch beim Management oder bei der Realisierung der Erneuerung abgelöst. Partnerschaftsformen können gemeinsame Gesellschaften wie in der vorliegenden Untersuchung das OCO (Old City Office) in Yangzhou und ähnliche Institutionen in Suzhou und Shaoxing sein, oder auch gemeinsam ausgehandelte Vereinbarungen für die technische und soziale Infrastruktur in privaten Wohnungsbauprojekten in Shanghai usw. über den öffentlichen und privaten Mitteleinsatz sowie über die Aufgaben- und Funktionsverteilung, um die gewünschten städtebaulichen Ziele umzusetzen.

In der Altstadt Yangzhou kann das PPP-Modell in vielen Handlungsfeldern als wichtiges Instrument verwendet werden, besonders in der Infrastruktur, dem städtebaulichen Denkmalschutz, bei der Aufbereitung von Brachen und der Umnutzung von leer stehenden Gebäuden sowie in der lokalen Ökonomie und im Tourismus. Handlungsstrategien zur Zusammenarbeit von Politik, Markt und Gesellschaft sind,

- Die Verstärkung der Zusammenarbeit innerhalb der Fachverwaltungen bzw. zwischen Planungsbüro, Bauamt und Denkmalschutzamt
- Das Stärken der Funktion von semi-offiziellen Organisationen wie OCO zur engen Koordination zwischen Verwaltung und Markt
- Die Einsetzung der lokalen dezentralen Institutionen als Aufgabenträger für gebietsbezogene Leistungen, wie z.B. der Yangzhou Universität für Umfragen zur bauräumlichen und sozialen Entwicklung.
- Die Stärkung der Funktion von Nachbarschaftskomitees als Bewohnervertreter
- Fördermaßnahmen wie Fördermittel, Steuervergünstigung, Kredit usw. zur Investition durch privaten Kapital für erhaltende Sanierungen
- Initiative der lokalen NGOs zur Koordination zwischen Politik, Markt und Bevölkerung

Abbildung 125: Wichtige Institutionen im Dreisektorenmodell in der Erneuerungspraxis von Yangzhou



Quelle: Eigene Erarbeitung und Ergänzung nach Bogumil, Holtkamp, Wollmann, 2003, S.6

Wichtige Prinzipien für PPP-Modell in Yangzhous lauten,

- Initiative von der Kommunalverwaltung Yangzhou oder von OCO mit intermediären Funktionen.
- In der Vorbereitungsphase zur Festlegung der Gebietsstruktur und -problemintensität sowie projektbezogenen Standort und Umfang kann die öffentliche Subvention eine entscheidende Bedeutung spielen.
- Die Form öffentlich-privater Zusammenarbeit kann je nach lokalen und projektspezifischen Faktoren unterschiedlich sein. Die Kooperationsformen können als informelle Partnerschaft durch Vertrag geregelt oder gemeinsam eingerichtete öffentlich-privater Entwicklungsgesellschaften wie FCCC sein.
- Es muss eine klare Aufgaben- und Funktionsverteilung zwischen öffentlichen und privaten Partnern gegeben sein. Die Privaten fungieren als Projektentwickler oder Bauherren, OCO als Vertreter der öffentlichen Hand sollte Aufgaben übernehmen, wie die Schaffung der Planungsrecht, die Herstellung politischer und öffentlicher Akzeptanz und die Akquisition von Fördermitteln usw.
- Kooperationsvorhaben sind auch Lernprozesse für beide Seiten. Das sollte die Leistungsfähigkeit der Akteure in den Kooperationsabläufen erhöhen. Die Kapazitätserfordernisse für wichtige Akteure für PPP-Modell in der Altstadt Yangzhou sind die folgenden: (Tabelle: 41)

Tabelle 41: Die Aufgaben und Leistungsbereiche für wichtige Akteure im PPP-Modell in der Altstadt Yangzhou

Akteur	Aufgaben und Leistungen
OCO	<ul style="list-style-type: none"> - Als öffentliche Institution für Altstadterneuerung zuständig - Erstellung der Bodennutzungspläne und des Planwerks für die Innenstadt - Verantwortlich für Bodenverpachtung und Aufsicht über die Erneuerungsprojekte - Organisation der Verwaltungsabteilungen zur Partnerschaft - Koordinierung mit lokalen Nachbarschaftskomitees und Organisationen auf Quartierebene
Stadtplanungsausschuss	<ul style="list-style-type: none"> - Mitglieder aus Stadtplanern, Architekten, historischen Pflegern, Anwälten, Investoren, Nachbarschaftskomitees und Organisationsvertretern aus Quartieren - Festlegung der Liste der historischen Gebäude - Erstellung der Sanierungsvorschriften für historische Gebäude - Überprüfung der Nutzungsänderungen in historischen Gebäude
Economic Review Panel	<ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung des Zustands des historischen Gebäudes und des Nachweises des Eigentümers der Unmöglichkeit einer wirtschaftlich tragfähigen Sanierung bei Abrissanträgen
Private Organisation und Stiftung	<ul style="list-style-type: none"> - Private Organisation als Aufgabenträger von OCO zur Projektentwicklung - Private Stiftung als Förderer zur Stadterhaltung, inkl. Forschung, Untersuchung, Training sowie direkte Sanierungsarbeit.
Projektentwickler FCCC	<ul style="list-style-type: none"> - von OCO beauftragter Entwickler zur Erstellung der Projektorganisation, des Finanzplans und des Durchführungskonzepts

6.5. Pilotprojekte und Priorisierung der Programme zur effizienten Erneuerung

Auswahlkriterien der Prioritätsgebiete

Stadterneuerung als dauerhafte Aufgabe erfordert dennoch Prioritätssetzungen bei der Problemlösung in bestimmten Gebieten, in Gebieten mit Leerstand oder nicht ausreichenden Nutzungen, die durch Strukturveränderungen (Industrieverlagerung, Reurbanisierung oder Explosion der Neustädte) in der Altstadt entstanden sind, etwa aufgelassene Industrie- oder Gewerbefläche oder verfallende Wohnsiedlungen, oder in Altbauquartiere, in denen eine Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft droht. Derartige Gebiete mit Erneuerungsbedarf sind meist durch komplexe Problemlagen in den Bereichen Städtebau und Umwelt, infrastrukturelle Ausstattung, lokale Ökonomie, Konzentration Sozial Schwacher Bewohner, die Integration von Einwanderern sowie Imageschwäche charakterisiert.

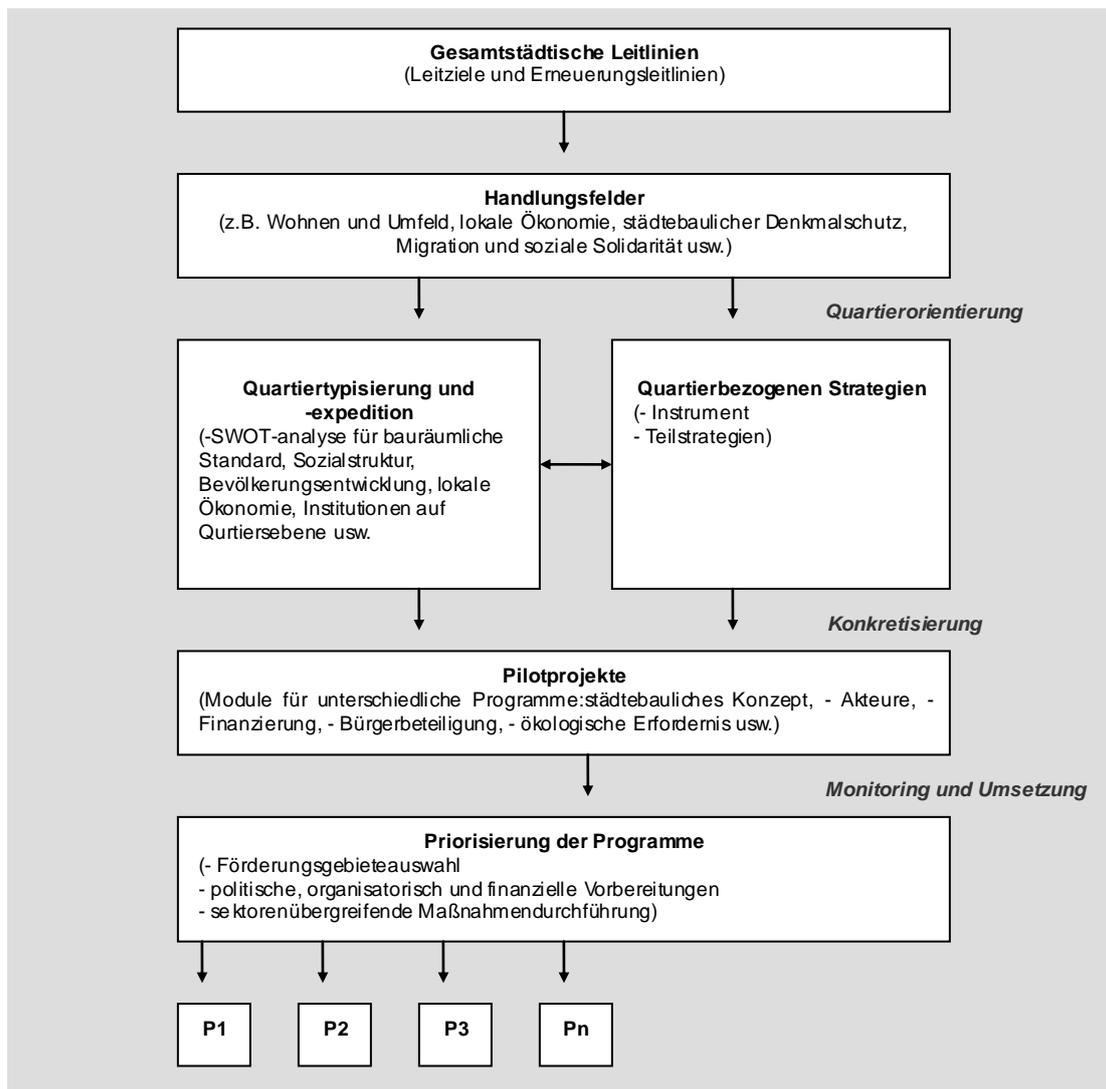
Tabelle 42: Auswahlkriterien für Prioritätsgebiete

Umfang	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierungsmaßnahmen sollten in einem überschaubaren Zeitraum umsetzbar werden. - Sanierungsgebiete sind geografisch festgelegt mit bereits existierenden Nachbarschaftskomitee, die in Sanierungsverfahren eine wichtige Rolle spielen sollte
Problemlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Sanierungsgebiet sollte nicht nach isolierten Handlungsbereichen betrachtet werden, sondern mit sektorenübergreifenden Strategien mit integrierter bauräumlicher, wirtschaftlicher, ökologischer sowie sozialer Zielsetzung entwickelt werden.
Effizienz	<ul style="list-style-type: none"> - Pilotprojekte der Sanierungsprogramme sind als Module der Stadterneuerung zu verstehen, während bei der Durchführung der Sanierung die Institutionen, der Bürgerbeteiligung, Öffentlich-private Partnerschaften kreative Lösung beitragen sollten. - Die Erhöhung der städtebauliche Qualität sollte erkennbar sein
Umsetzbar	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Fördermittel sollten mit dem Einsatz aus privaten Finanzierung eine hohe Effizienz erzielen und die Zusammenarbeit von Kommune und Privaten umfassen

Mit Erneuerungsmaßnahmen können Schrumpfungstendenzen in solchen Gebiete verhindert und Entwicklungspotenziale angeregt werden. Schnell sichtbare Ergebnisse durch Prioritätsprojekte können die Akzeptanz der lokalen Akteure erhöhen. Bei der Festlegung der Prioritäten der Programme sollten gesamtstädtische Leitlinien verfolgt und zugleich integrierte quartierbezogenen Strategien erstellt werden. (Tabelle)

Nach der Gebietsentwicklung in der Altstadt Yangzhou liegt die Priorität der Stadterneuerung vorwiegend in Gebieten, in denen sich historische Wohnhäuser konzentrieren und Sanierungs- und Erneuerungsbedarf besteht.

Abbildung 126: Durchführungsstruktur der Priorisierung der Programme



Quelle: Eigene Darstellung

6.6. Allgemeine Forderung für eine Erneuerungsstrategie

Die folgende Auswertung beruht in wesentlichen auf den Ergebnissen des Sanierungsprojektes in Yangzhou (Shuangdong-Gebiet)

6.6.1 Zielsetzung

- Als historischer Wohnort die Nutzungsmischung zu erhalten bzw. Wohnfunktion zu stabilisieren und attraktiv für Wohnen, Arbeiten und Tourismus und wichtige Identitätsbildung für Altstadt Yangzhou.
- Erhaltung der wertvoller Baudenkmale und der historischen Wohnhäuser.
- Die Dongguanstrasse im Gebiet als lebendigen Gebietskern sowohl für ansässige Bewohner auch für Touristen zu gestalten
- Sanierungsverfahren als Vorbild der nachhaltigen Erneuerung für die ganze Altstadt zu entwickeln und anzuwenden.

6.6.2 SWOT-Analyse

SWOT-Analyse des Shuangdong-Gebiets	
Stärke	Schwäche
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage in der Altstadt - Historisch städtebauliches Grundriss ist noch erhalten - Zahlreiche wertvolle Baudenkmale und historische Wohnhäuser - Gasse als verkehrsberuhigte Zone für Fußgänger und öffentlichem Raum - Intakte Nachbarschaft und sozialer Kontakt - Nachbarschaftskomitee hat guten Ruf bei den Bewohnern 	<ul style="list-style-type: none"> - Schlechte Bauqualität (Defizite in der Bausubstanz, der Ausstattung und Infrastruktur) - Mangel sozialer Infrastruktur und öffentlichen Räume - Mangel des Antriebs zur Haussanierung, besonders in staatlichen Wohnhaus - Komplizierte Mieterschaft und Eigentumsformen mit privaten, städtische oder gemischten Eigentümerrechten
Chance	Gefahr
<ul style="list-style-type: none"> - Attraktivität der Baudenkmale für den Tourismus - Privater Haushalt mit der Fähigkeit Kosten der Gebäudesanierung zu tragen - Bisherige Pilotprojekte der Gebäudesanierung von Bewohner akzeptiert - Traditionelle Kosmetikfabrik Xiefuchun als Chance für Revitalisierung der lokalen Ökonomie - Leerstand der alten Gebietsfabrik bietet Möglichkeit für sozialorientierte Nutzung (Sozialer Wohnungsbau oder Infrastruktur) 	<ul style="list-style-type: none"> - Unsichere Erhaltungspolitik verzögert Sanierungsinteresse der Privaten - Informeller Hausausbau ohne Kontrolle schädigt den historischen Wert des gesamten Gebiets - Tendenz zur Alterung in der Bewohnerstruktur und Konzentration von Einkommensschwachen - Mangelnde Finanzkraft für die Erhaltung der Baudenkmale

6.6.3 Priorität der Handlungsfelder

- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Infrastruktur und öffentlicher Raum
- Tourismus und lokale Ökonomie
- Wohnen und Wohnumfeld

6.6.4 Tabelle der Integrierten Handlungsstrategien nach Sektoren für Schwerpunktgebiete im Shuangdong-Gebiet

Tabelle 43: Handlungsfeld: Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtteilkultur

Operationale Ziele	Handlungsmaßnahmen
Bauräumliche Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> - Durchführung der Sanierung nach entsprechenden Vorschriften - Initiierung von Nutzunggerechtem Umbau und Sanierung der Baudenkmale (z.B. Galerie, Hotel, Gastronomie, Jugendzentrum)

	<p>usw.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiesparmaßnahmen zur Senkung der Betriebs- und Nebenkosten - künstlerische Neugestaltung von öffentlichen Räumen.
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Förderung als Anstoß zur Attraktion privaten Kapitals für den Städtebaulichen Denkmalschutz. (z.B. Sonderfördermittel, Kredit, Steuervergünstigung usw.) - Aktivierung der Schutzgebietssanierung durch unterschiedliche Sanierungsträger, wie freien Investor, Baugenossenschaft, Vereine oder Private. - Teilprivatisierung des Baudenkmales durch Eigentums- oder Nutzungsrechtsübertragung mit sozial verträglichen Sanierungsmaßnahmen
Management und Institution	<ul style="list-style-type: none"> - Erstellung der Sanierungs- und Managementvorschriften für Baudenkmale, historische Gebäude und Schutzgebiete. - Einrichtung der Planungskomitees für Schutzplanung, Projektgenehmigung, enge Kooperation mit OCO - Steigerung der Leistungsfähigkeit des OCO durch Einstellung von Fachleuten für den Denkmalschutz - Aktivierung der NGO als Träger zur Schutz und Kontrolle der Bautätigkeit für Baudenkmale - Mehr Übernahme von Verantwortung für die Nachbarschaft durch die Bewohner und Akteure zur Stärkung der Identität
Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Initiierung von bewohnergetragenen kulturelle Aktivitäten - Internetauftritt - Pressekonferenz und -mitteilung - Veranstaltung wie Denkmalschutztag, Gassenführungen - Dauerausstellungsstätte für das Publikum (Offenes Wohnhaus) - Jugendzeitungen und Jugendtheaterprojekte (Quartierfest, Workshop)

Tabelle 44: Handlungsfeld: Infrastruktur und öffentlicher Raum

Operationale Ziele	Handlungsmaßnahmen
Bauräumliche Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitative Verbesserung der Infrastruktur nach heutigem Standard - Energiesparmaßnahmen in der Infrastruktur zur Senkung der Betriebs- und Nebenkosten - Gestaltung und Pflege von Grün- und Freiflächen für Multifunktionen und lokale Zielgruppe, wie z.B. Offener Markt, Quartiersfest oder Nachbarschaftstreffpunkt für Senioren, Kinderspielplatz für junge Familien oder Spieleinrichtung für Jugendliche usw. - künstlerische Neugestaltung von öffentlichen Räumen
Finanzierung und Management	<ul style="list-style-type: none"> - Durch PPP-Modell Finanzierung und Management der Infrastruktur. - FCCC als Generalsanierungsträger, OCO als Auftraggeber und Controller für Infrastruktur und öffentlichen Raum zuständig.

	<ul style="list-style-type: none"> - NGO auf Quartierebene, Nachbarschaftskomitee als Hauptträger für Pflege der öffentlichen Raums besonders für unmittelbar von Bewohner benutzten Gasse und Freifläche: <ul style="list-style-type: none"> ● bewohnergetragene Straßensäuberungs- und Müllbeseitigungsaktionen, ● Nachbarschaftsinitiative gegen Vermüllung und Zustellen des öffentlichen Freiraums mit Möbeln - Unterstützung von Kultur- und Freizeitangeboten auf Freifläche zur Herausbildung einer Stadtteilkultur
Öffentlichkeitsarbeit	<ul style="list-style-type: none"> - Betroffenenbeteiligung wie Fragebogenaktionen oder Ideenwettbewerb zur Festlegung Nutzungs- und Gestaltungsansprüche für öffentliche Räume - Gestaltung und Pflege der Hauseingangsbereiche und Freiflächen wie Gasse mit Bewohnerbeteiligung. - Quartierszeitung oder Internet-Seite als Informationsplattform zur Organisation der kulturelle Aktionen mit „Event“-Charakter in Freifläche

Tabelle 45: Handlungsfeld: Tourismus und lokale Ökonomie

Operationale Ziele	Handlungsmaßnahmen
Bauräumliche Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> - Einrichtung der Reiseinfozentrum in Dongguanjie mit relevanten Reiseinformation - Neugestaltung von öffentlichen Freiflächen und Straßenraum zur Verbindung der Tourismusorte. - Erhalt, Unterstützung und Stärkung des tourismusnahen Einzelhandels, der Dienstleistungsangebote und der Gastronomie - Verbesserung der Verkehrssituation (Verkehrsberuhigung, Verkehrslärm, Stellplätze, Öffentliche Verkehrsanbindung, Neugestaltung der Gehwegbereiche) entlang des Tourismustours
Qualifikation und Arbeitsplätze	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbildung der Arbeitskräfte für die Tourismusbranche der lokalen Bewohner (Reiseführerin, Wachmann, Rikschafahrer usw.) - Entwicklung des lokalen Gewerbes wie Handwerksarbeit mit traditioneller Bautechnik, Fußmassage sowie Revitalisierung der alten Marken, z.B. Xiefuchun-Kosmetik
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung der lokalen Ökonomie mit öffentlichen Kredit und Beratung bei OCO - Übertragung der Tourismusressourcen an Private (z.B. Betriebsrechtsübertragung) mit verbindlichem Vertrag für Instandsetzung und Betriebsordnung - Umnutzung der traditionellen Wohnhäuser zu Gästehäusern für Touristen durch Private

Tabelle 46: Handlungsfeld: Wohnen und Wohnumfeld

Operationale Ziele	Handlungsmaßnahmen
Bauräumliche Sanierung	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitative Verbesserung der Wohnbedingungen bzw. Zuschnitt, Ausstattung, Infrastruktur - Anpassung von Wohnstandorten in Folge des Substanzerfalls und demographischen Wandels mit Gesamterneuerung, Rückbau mit anschließendem Neubau oder Teilrückbau mit integriertem Handlungskonzept zur nachfragegerechte Wohnangebote - Energiesparmaßnahmen zur Senkung der Betriebs- und Nebenkosten - Erhalt, Unterstützung und Stärkung des wohnortnahen Einzelhandels, Dienstleistungsangebote und der Gastronomie - Verbesserung der Verkehrssituation, u.a. <ul style="list-style-type: none"> ● Verkehrsberuhigung ● Senkung des Verkehrslärms ● Wohnhausnahe Stellplätze für Fahrräder ● Öffentliche Verkehrsanbindungen - Verbesserung der Fassaden und Gasse
Soziale Stabilisierung und Integration	<ul style="list-style-type: none"> - Sanierung der staatlichen Wohngebäude mit befristeter Belegungsbindung oder Mietobergrenzen - Erhalt des sozialen Wohnungsbaus im Gebiet zur sozialen Mischung des Gebiets - Schaffung spezieller Angebote für verschiedene Bewohnergruppen (z.B. Ältere, Migranten und Jugendliche) - Errichtung der sozialen Infrastruktur oder Wohnungsbau für Zielgruppen in leer stehenden Industrieanlagen (z.B. in Xie Fuchun Kosmetik-Fabrik) - Aufwertung der öffentlichen Räume (wie Kinderspielplatz) zur Attraktion von jungen Familien in die Altwohnquartiere
Management und Institution	<ul style="list-style-type: none"> - Durch langfristige Erhaltungspolitik (nicht von Abriss bedroht) und öffentliche Förderung von Privatinitiative zur Sanierung mit Eigenkapital - Erstellung der Vorschriften für Sanierungen zur Anpassung an die historische Struktur und Gestalt - Quartierplaner stellen unmittelbar mit den Bewohnern den Erneuerungsbedarf fest - One-Stop-Service bei OCO für Hausanierung mit Beratung, Entwurf, Förderung, Ausführung
Finanzierung, Wohnbewirtschaftung und lokale Ökonomie	<ul style="list-style-type: none"> - Durch öffentlichen Zuschuss zur privaten Haussanierung - Privatisierung des staatlichen Wohnungsbaus durch Eigentums- oder Nutzungsrechtsübertragung mit sozial zweckgebundenem Vertrag - Umnutzung von aufgelassenen Industrieflächen zu neuen

Mischnutzungsflächen für soziale Infrastruktur, neue Gewerbe oder Wohnungsneubau für bestimmte Zielgruppe

- Qualifizierung lokaler Handwerks der traditionellen Bautechnik für Haussanierung
- Aufwertung des Standortkerns vorwiegend nach Bedarf der lokalen Bewohner mit Schaffung von Arbeitsplätze auch bevorzugt für lokale Bewohner

Teil III Ergebnisse und Perspektive

7. Forschungsergebnisse und weiterer Forschungsbedarf

7.1 Wesentliche empirische Erkenntnisse

Zielsetzung und Folgen der Stadterneuerung Chinas änderten sich während des politischen und wirtschaftlichen Wandels, am schnellsten in den letzten 30 Jahren nach der wirtschaftlichen Reform und Öffnung. Durch die empirischen Untersuchungen wurden die Motive, Modelle und Folgen der Stadterneuerung in China speziell im Yangtze-Delta in den Blick genommen und behandelt. Die gewonnenen wesentlichen Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die rapide Urbanisierung mit der wachsenden Zahl von Zuwanderer in die Städte in den vergangenen drei Jahrzehnten in China stellen eine Herausforderung für das Wohnraumangebot und die Infrastruktur dar. Zusammen mit dem Strukturwandel von der Industrie zur Dienstleistung beschleunigen sie den innerstädtischen Stadtumbau, in dessen Verlauf die Kommunen durch die Überlassung der Verwertung des Bodens durch private Investoren enorme Einnahmen erzielen. Die wachsende Nachfrage nach Boden und Wohnraum führt zu Miet- und Bodenpreissteigerung, die wiederum zu Spekulation mit Boden und Wohnen führt. Die Aufteilung die Einzelne Fachverwaltungen führt zu Kahlschlagsanierung als bevorzugtes Modell der Stadterneuerung, nämlich den Abriss alter Wohngebiete mit niedrigen Geschosswohnungen und deren Ersetzung mit neuen Wohnsiedlungen bzw. mit Hochhäusern mit höherer GFZ und höheren Kauf-/Mietpreisen.
- Beim Blick auf die Stadtentwicklungsstrategien für die Altstadt zeigen sich hauptsächlich zwei unterschiedliche Modelle, Städte mit "Monokern" oder "Dualkernen"- ersteres z.B. in Shanghai, wo die alte Innenstadt weiter als Stadtzentrum genutzt wird, Beispiele für das letztere sind Suzhou und Yangzhou mit Erhaltung der "Altstadt" und der parallelen Entwicklung der "Neustadt". Im Vergleich mit der "Monokern"-Stadt unterliegen die "Dualkerne"-Städte wegen des relativ ausreichenden Flächenangebots in der Innenstadt einem relativ geringeren Druck an Boden- und Neubaunachfrage. In der Praxis der chinesischen Stadterneuerung sind Sanierungsträger vorwiegend die Städte oder Immobilienfirmen. Die Erneuerungsstrategien bestehen aus Funktions- oder Bausubstanzsanierung sowie ihrer Mischungen. Kahlschlagsanierung mit komplettem Abriss und Neubau sowie Verdrängung der Bewohner ist das vorwiegende Sanierungsmodell.
- Ständige Boden- und Abrisspreiserhöhungen während der Flächensanierung fördern in einigen großen Städten wie Shanghai die Ansätze einer kleinräumlichen behutsamen Sanierung, die in der Regel mit dem Aufkommen der neuen kreativen Industrie verbunden sind. Diese Sanierungsverfahren sind wegen der informellen Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gewerberaum im Prinzip nicht rechtmäßig und

bergen in der Praxis das Risiko einer drohenden Flächensanierung. In Yangzhou und Suzhou werden heutzutage die behutsame Wohnhaussanierungsansätze von privaten Haushalten als Modellprojekte verbreitet und in einer institutionalisierten technischen Vorschriften und Förderungspolitik langfristigen Sanierungsstrategie gesichert.

- Die Kahlschlagsanierung der innenstädtischen Gebiete ergibt trotz teilweiser Gebietsaufwertung dennoch eine wachsende sozialräumliche Differenzierung und lässt neue soziale Ungerechtigkeiten wegen der strukturellen Ungleichheit der Verfügung über Ressourcen zwischen den Stadtteilen entstehen. Eine flächendeckende Generifikation der innerstädtischen Wohngebiete und Vertreibung der Haushalte mit niedrigeren Einkommen an die Ränder der Städte, wo es ungünstige öffentliche Verkehrsverbindungen und eine unsichere Einkommensperspektive gibt, sind bedenkliche Wirkungen der Differenzierung.

7.2 Tendenz und Perspektive der Stadterneuerung in China

■ Öffentliche Beteiligung

Wegen der negativen sozialen Auswirkungen der flächenhaften Sanierung, bei der die Bewohnerbeteiligung sehr eingeschränkt war und soziale Unruhen infolge Abriss und Verdrängung ausgebrochen sind, kam in den letzten Jahren die Diskussion über eine Intervention in den Prozess der Stadterneuerung durch eine institutionalisierte Bewohnerbeteiligung auf. Signal dessen ist die Gründung der NGO Gongzhongli (Public Power) in Shenzhen im Jahre 2006, die als die erste NGO in China im Bereich der öffentlichen Beteiligung in der Stadtplanung und Stadterneuerung tätig wird. Bisher wurde Gongzhongli in der institutionalisierten Bewohnerbeteiligung durch das lokale Planungsamt mit zahlreichen Aufgaben beauftragt, die Beratung und Koordinierung der Bewohnerbeteiligung sowie die Öffentlichkeitsarbeit für die beteiligten Stadtplanungsinstitutionen umfassen. (Abb.127: Webseite der Gongzhongli)

Abbildung 127 Webseite der Gongzhongli



公众力
PUBLIC PARTICIPATION
公众参与专业服务机构

“老外看深圳”

— 关注在深老外，建设国际都市

主办单位：公众力—全过程公众参与专业服务机构

联系我们

加入我们

首 页
认知公众力
公众力动态
公众力服务
公众力案例
公众力调查
公众力论坛





健全非急的磋商与过程

公众力动态

- 留守儿童的现状与问题
- 老外看深圳—迈向国际化的深圳沙龙活动
- 与城市同心，与规划同行——珠海城市总体规
- 城市基层治理 你们同参与
- 深圳2040城市发展策略 - 启动仪式暨首场公
- 深圳2040城市发展策略 - 深圳2040，全民畅
- 深圳市福田区下沙社区改造专项规划(草案)公
- 范军出席广线“公众参与城市规划”座谈会

公众力专题

SZ-Talk 深圳沙龙 (第二期)

深圳15年义务教育的可能性

迈向国际化的深圳

深圳15年义务教育的可能性

老外看

- 深圳15年义务教育的可能性
- 深圳市人大代表、政协委员程盖程演讲
- 老外看深圳
- 人大政协排行榜



公众力案例

- 中国城市规划学会城市生态规划建设学术委员
- 深圳市光明新区城市更新
- 国家新医改方案和甲型H1N1流感”深圳市民问
- 深圳城市规划宣传
- 深圳市城市更新总体规划公众意见调查
- 顺德城市总体规划修编全过程公众参与
- 顺德新城概念规划国际竞赛
- 深圳福田区的公厕独立调查
- 深圳过街天桥独立调查
- 城乡规划中的公众参与研修班
- 公明中心区城市内涵及品质提升
- “设计之都的城市标识”公众咨询会
- 日照城市中心区城市设计公众参与
- 法定图则介绍
- 深圳市城中村、工业区改造专项规划研讨会
- 日照城市中心区城市设计国际咨询
- 2008年深圳市气象局服务满意度的调查
- 公众力城市社会调查跟踪计划

我们的服务

公众参与制度设计与操作程序的咨询服务；我们可以为您提供公众参与制度设计与操作程序的咨询服务。

全过程公众参与策划组织专业服务；我们可以为您提供包括从城市规划项目任务书编制、城市规划前期民意征询、城市规划中期互动讨论、城市规划后期复算公示和城市规划实施公众评价等全过程的公众参与策划组织专业服务。

公众参与后的城市规划公共关系服务；我们可以为您提供专业的公众参与后的城市规划公共关系服务。

认知公众力

公众力——公众参与专业推进机构，成立于2008年，是国内首家以城市规划全过程公众参与事业的专业性咨询机构，具有国家统计局颁发的涉外调查资质认证，是中国城市规划协会、中国城市研究协会（CIRA）、广东省城市规划协会会员。

社会工作
城市规划
公共关系
参与式发展

公众力调查

- “老外看深圳”问卷调查报告
- 深圳特区内外一体化关外居民最期待的十件民
- 深圳义工们生存状况调查
- 广州BRT惠车100天公众评价调查报告
- 深圳市2010年政府工作报告
- 方便—福田的20个公厕
- 深圳市公共气象服务满意度调查(2009年)
- 深圳市新医改调查

公众力生活



深圳市公众力商务咨询有限公司 地址：深圳市福田区商报路天健工业区19 栋B楼 电话：0755-89800018 83381130 传真：0755-83172295

版权所有©2009 公众力 保留所有权利 粤ICP备08169421号

公众参与 | 民意调查 | 城市规划 | 城市设计

Tabelle 47 Das Tätigkeitsfeld von Gongzhongli hat drei Schwerpunkte:

Schwerpunkt	Thema	Beteiligungsform
Vorbereitung der Beteiligungsverfahren	<ul style="list-style-type: none"> - Beteiligungsverfahren mit Meinungsforschung (Vorbereitungsphase), Diskussion (Durchführungsphase) und Öffentlichkeitsarbeit der Planung (Nachbereitung) während der Stadtplanung - Auswahl der Betroffenen-Vertreter - Effizienz des Meinungs-austausches mit der Öffentlichkeit - Monitoring der Beteiligung - Steuerung der Beteiligung - Vorbereitung und Legalisation der Partizipation auf der kommunalen Politikebene und Integration in die Planungsinstrumente 	<ul style="list-style-type: none"> Seminar Forum Wissenschaftliche Forschung
	<ul style="list-style-type: none"> Planung und Organisation internationaler Konferenzen Internationale Beratung Internationale Kooperation und Austausch Organisation von internationalen Exkursionen und Studienaufenthalten 	<ul style="list-style-type: none"> Konferenz, Planungswettbewerb Austauschprogram Trainingsprogram
Meinungsforschung/Befragung	<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Meinungsforschung und Befragung Umfragen zu wichtigen politischen Fragestellungen Spezielle Meinungsbefragungen 	<ul style="list-style-type: none"> Fragebogen Interview Telefon-Befragung (CATI) Face-to-Face-Befragung (CAPI) Video-Dokumentation

Quelle: Eigene Bearbeitung nach Webseite der Gongzhongli

Obwohl in der Praxis die NGO Gongzhongli eher die Rolle einer Instanz des Informationsaustausches zwischen Regierung und Öffentlichkeit gespielt hat und ein noch sehr mangelhaftes Verfahren zu einem Ausgleich der unterschiedlichen Interessengruppen mit dem starken Interessenkonflikt zwischen den Betroffenen und der Macht-Allianz aus Regierung und Immobilienfirmen bei der Gebietssanierung existiert, ist die Relevanz einer Gründung solche NGOs sichtbar, bei der Stadtentwicklung vor Ort eine öffentliche Mitsprache und Machtteilung institutionalisiert zu ermöglichen.

■ Integriertes Konzept

In den letzten Jahren wird die Debatte über die Abmilderung sozialräumlicher Segregation durch Gebieterneuerung nicht nur in akademischen Kreisen sondern auch im breiten Publikum geführt. Die Stadt Lanzhou (Provinz Gansu) hat als erste eine Wohnungspolitik in Gang gesetzt, die auf eine Mischung der Bewohnerschaft aus Arm und Reich zielt. Im Fall einer Verpachtung des Bodens durch begünstigte Bodenpreise wird die Immobilienfirma darauf verpflichtet, zusammen mit neuen Eigentumswohnungen im selben Gebiet auch Geringmiete-Wohnungen anzubieten. Dieses integrierte Erneuerungskonzept mit Berücksichtigung der Einkommensschwachen sowie der sozialen Mischung wird akzeptiert und verbreitert, obwohl es noch Meinungsverschiedenheiten über die Art der Mischungsverfahren gibt, entweder im gleichen Wohngebiete oder im großen Maßstab über das Stadtgebiet verteilt.

Oben genannte Wohnungspolitik zielt vorwiegend auf die flächenhaften, neuen Wohnsiedlungen der Innenstädte. Dementsprechend ist die Debatte auch fokussiert auf die Mischung der neu gebauten Eigentumswohnung und der Geringmiete-Wohnungen, und trifft damit die typische Polarisierung der Einkommenschichten in der Stadt und Stadterneuerung. In der Tendenz der behutsamen Erneuerung sowie der Reform des Bestands staatlicher Wohnungen werden integrierte Erneuerungskonzepte in einem breiten Spektrum der sozialen Struktur ermöglicht. Die wichtigsten Instrumente zur sozialen Mischung in der Innenstadt sind zukünftig folgende:

- Die Bausubstanzsanierung, um das Bleiben der ansässigen Bewohner zu ermöglichen
- durch Reform am Eigentum (Privatisierung oder Kollektivierung) der staatlichen Wohnungen mit Nutzerbindung als Wohnungsangebote für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten mit Gewährung von Mietzuschüssen
- neues Wohneigentum für die Bevölkerung mit höherer Kaufkraft
- neue Geringmiete-Wohnungen für einkommensschwächere Schichten

■ Bodenpolitik und Wohnungswirtschaft sowie Ko-Finanzierungskonzepte

Die Nebenwirkungen der bisherigen Boden- und Wohnungspolitik, die ständig steigende Boden- und Wohnungspreise sowie die Bodenspekulation, bedeuten ein Risiko für den Bauwirtschaft und damit die gesamte Volkswirtschaft, sie bedrohen den sozialen Zusammenhalt und erweisen sich als nicht nachhaltig für eine langfristige Stadtentwicklung. Sie erfordern die politische Wende hin zu einer Regulation der Boden- und Wohnungsangebote sowie zu anderen Sanierungsmodellen. Wichtige Maßnahmen der letzten Jahre in diese Richtung sind die Förderung des Geringmiete-Wohnungsbaus sowie des Umbau der staatlichen Wohnungen und städtischen Slums für Einkommensschwache. Nach der Mitteilung des Bauministeriums von Anfang 2010 wurde landesweit 470 Bi. RMB, 60% (Statistik bis August 2010) des gesamten Haushaltsplans in den Sicherungswohnungsbau (baozhang xing anjugongcheng) investiert, darunter in 2,2 Mio. Sicherungswohnungen, und in den Umbau von 1,9 Mio. Slumwohnungen. (Vgl.

www.mohurd.gov.cn/lswj/01/xw2010091903.htm), wodurch die Struktur der Wohnungsangebote im vorwiegend durch den Eigentumswohnungsbau dominierten Wohnungsmarkt verbessert wurde.

Außer der Konzentration der Wohnungspolitik auf den Sicherungswohnungsbau werden auch Finanzinstrumente zur Regulierung des Wohnungsmarkts eingesetzt. Nach einer Mitteilung des Staatsrat (Staatsrat 2010 Nr. 10) wurden das Finanzministerium und die obere Finanzbehörde damit beauftragt, eine Liegenschaftssteuer für Eigentumswohnungen auszuformulieren. Weitere Regulierungsmaßnahmen für die Bodenverpachtung sowie für den Wohnungskauf wurden auch in Kraft gesetzt, wie strengere Kreditbedingungen für Immobilienfirmen wie auch für Private, wenn sie nicht selbstgenutzte Wohnungen kaufen. Darüber hinaus wird der Kredit vorzugsweise für den Kauf von Wohnungen bis 90 qm vergeben, also unterhalb des Luxus-Segments. Außerdem wird eine Neuverteilung der Bodenpachtgewinne zwischen der zentralen Regierung und kommunalen Ebene geplant, damit die Kommune ihre Bodenverpachtung besser regulieren kann und ihre Haushaltsabhängigkeit von dem Bodenwertsteigerungen beschränkt wird. Auf die Dauer werden der Bodenmarkt und die Wohnungswirtschaft in China nicht länger als Säulen der wirtschaftlichen Entwicklung sondern eher als dauerhafter Entwicklungsfaktor mit Berücksichtigung des Gemeinwohls betrachtet.

■ **Vielfältige Erneuerungsträgern**

Die Erneuerungsträger für eine flächenhafte Bautätigkeit in China kommen vorrangig aus dem Kreis der großen Immobilienfirmen oder staatlichen Bauunternehmen, die sich vorrangig am Eigentumswohnungsbau, und erste nachrangig am Sozialwohnungsbau orientieren. In der jüngsten Zeit kommt auch eine Nachfrage von den Wohngenossenschaften, die selbst organisiert in selbstgenutzte Wohnungen im kleinen Maßstab investieren möchten. Diese Fälle erfordern eine Anpassung der Förderungsbestimmungen für öffentliche Zuschüsse sowie der Genehmigungsverfahren für Bodenverpachtung, die statt auf eine Steigerung mit Höchstpreisen, auf eine Drosselung der Bodenmarktpreis zielen.

In den letzten Jahren nahm das private und institutionelle Interesse an einer kleinräumlichen Stadterneuerung zu. Die Fallbeispiele, wie die modellhafte Haussanierung durch Private mit öffentlichem Zuschuss in der Altstadt Yangzhou oder durch Künstler und örtliche Bewohnern als Initiative der Altwohngebietserneuerung in Taikanglu Shanghai usw., demonstrieren eine durchsetzbare und nachhaltige Strategie sowohl für Private wie für die Stadt. Die positiven Reaktionen von öffentlicher Seite, sowohl bei einer Institutionalisierung der förmlichen Organisation, um diese Prozesse zu regulieren (wie OCO in Yangzhou) oder durch direkte Förderung (wie die bezirklichen Zuschüsse für Taikanglu), lassen eine Tendenz erkennen, unterschiedliche Erneuerungsträger aus dem Bereich der Privaten oder der Institutionen in der Zukunft zuzulassen mit einer Ko-Finanzierung von öffentlichen Zuschüssen und privaten Investitionen.

7.3 Weiterer Forschungsbedarf und offene Fragen

In der vorliegenden Arbeit wurde am Beispiel der Städte im Yangtze-Delta wie Shanghai, Suzhou, Shaoxing und Yangzhou der Zusammenhang zwischen Stadterneuerungsverfahren und städtischen Entwicklungspolitik untersucht. Wegen zeitlicher und methodischer Beschränkungen sind noch viele Fragen offen geblieben und werden nicht oder nur am Rande behandelt, so dass noch ein Verfeinerungs-, Vertiefungs- oder Erweiterungsbedarf besteht.

Zur Auswirkung der Entwicklungspolitik im Prozess der Stadterneuerung

Einen wesentlichen Teil der vorliegenden Arbeit stellt die Darstellung des Wandels in der Stadtentwicklungspolitik, wie in der Boden-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik und deren Wirkung auf die Stadterneuerungspraxis dar. Dabei sind zwei Gesichtspunkte zu verfeinern: die Durchführung der Politik und die Messung deren Erfolge. In der vorliegenden Arbeit handelt es sich um die Boden- und Liegenschaftspolitik, die wesentlich die kommunale Erneuerungspolitik beeinflusst haben. Aber welche Akteure welche Interesse während der Durchführung verfolgten, wie der Nutzen verteilt war sowie welche Faktoren eine entscheidende Funktion gespielt haben, wurde in der Arbeit nicht vertieft. Eine weitere Präzisierung des Aspekts ist jedoch sinnvoll. In Bezug auf die Evaluierung der Entwicklungspolitik bestehen bis heute Unterschiede und es existiert keine anerkannte einheitliche sowie integrative Methode hinsichtlich der Bewertung städtebaulicher, ökonomischer, ökologischer und sozialer Faktoren. Der Grund besteht in der Komplexität des Stadtentwicklungsprozesses einerseits und andererseits in der Strittigkeit der Auffassungen zur Stadterneuerung, wie anhand der betreffenden Forschungen im Kapitel 1 gezeigt wurde. In der vorliegenden Untersuchung wurde die Evaluation der Stadtentwicklung in Shanghai und in Yangzhou nach dem Wissen der Verfasserin durchgeführt, blieb aber mangels ausreichender statistischer Daten auf offizielle Informationen beschränkt. Mit der Vertiefung des Verständnisses von Stadtentwicklungspolitik und der Verbesserung der Verfügbarkeit der entsprechenden Daten ist die Evaluierung der Stadterneuerung in Zukunft zu optimieren.

Zur Verfeinerung der Form und Wirkung der Bürgerbeteiligung der Stadterneuerung

Die vorliegende Arbeit untersucht den Zusammenhang zwischen der Stadterneuerung und Bürgerbeteiligung, die heutzutage noch als "Hobby-Beteiligung" stattfindet und nicht als "gesetzliche Beteiligung" (vgl. Kapitel). Wie können die bereits funktionierenden Bürgerinitiativen wie Straßenkomitees als wirksame Basisform der Bürgerbeteiligung gefördert werden, welche Instrumente der Beteiligung in der Planungsphase sind zu stärken und zu sichern? Wie ist die gesetzliche Verankerung einer umfangreichen Bürgerbeteiligung zu erreichen, um soziale Gerechtigkeit auszubauen? Das sind Fragen, die noch weiter zu untersuchen sind.

Zum Einfluss der städtischen Abrisspolitik

Die vorliegende Arbeit beschränkt sich auf die Untersuchung der Folgen für die betroffenen Bewohner durch den Abriss während der Flächensanierung, die als

Hauptmodell der Stadterneuerung seit 20 Jahre funktioniert. Der wichtigste Grund hierfür liegt in den mangelnden statistischen Daten und transparenten Information in der Öffentlichkeit. Obwohl einige Sozialwissenschaftler und Stadtplanern an Fallbeispielen die sozialen und wirtschaftlichen Folgen des Abriss analysiert haben, fehlt es noch an umfangreicher Erforschung der stadträumlichen, erwerbstätigen und sozialen Auswirkung wegen Bauabriss auf die verdrängten Bewohner. Ob durch Abriss und Umsiedeln ihre Lebensbedingungen durch die neue moderne Ersatzwohnung verbessert wurden - wie in der Propaganda genannt – oder wegen der schwierigeren Erwerbsmöglichkeiten und den Belastungen durch die schlechte Verkehrsanbindung und die vermehrten Verkehrskosten zwischen Arbeitsort und Wohnung in "zweifache Armut" geraten sind, ist noch empirisch zu untersuchen und zu analysieren.

Zur Verfeinerung der wirtschaftlichen Instrumenten der Stadterhaltung

In der vorliegenden Arbeit ist durch empirische Untersuchungen am Beispiel Chinas das strategische Ziel der Stadterhaltung genannt worden. Wie dieses zu verwirklichen ist, bedarf der Ausarbeitung weiterer Strategien im Handlungsfeld und empirischer Überprüfungen. Wegen der Beschränkung des Themas und des Umfangs wurden in der Arbeit die weiteren wirtschaftlichen Instrumente zur Stadterhaltung nicht behandelt, auf die in Zukunft aber eingegangen werden sollte. Eine wirtschaftlich tragbare, erhaltende Stadterneuerung ist nicht nur als nachhaltiges Ziel erforderlich, sondern auch im Rahmen der rasanten Urbanisierung Chinas mit der hohen Nachfrage nach Wohnung und Boden notwendig. Erhaltende Stadterneuerung muss von den Akteuren, wie Stadt, Investor, Bewohner usw. akzeptiert werden und weiter betrieben werden.

Zur Verfeinerung der Erneuerungsstrategien für staatliche Wohnhäuser und der Politik des sozialen Wohnungsbau in den Innenstädten

In der vorliegenden Arbeit sind Fallbeispiele der Wohnhaussanierung in Yangzhou und Shanghai ausgewählt und deren Sanierungsstrategien analysiert worden, in denen private Eigentümer wohnen. Die Wohnhäuser im staatlichen Eigentum , die in der Innenstadt meistens als soziale Wohnungen mit unvollständiger Ausstattung an sozial schwache Schichten vermietet sind und deren Modernisierung für Stadt oder Investor nicht interessant sind und von der Bewohner auch nicht getragen werden wollen, sind bei der Flächensanierung vornehmlich mit Abriss bedroht. Mit welchen finanziellen Instrumenten die Sanierung und der Erhalt solcher Wohnhäuser in der Innenstadt gefördert, mit welchen Handlungsstrategien die soziale Wohnungen auch in Innenstädten gehalten werden können und dadurch die immer stärkere sozial-räumliche Polarisierung mildern und ein Zusammenleben von Arm und Reich zu ermöglichen, sind sehr wichtige Themen im Bereich der Stadterneuerung in China und lassen einen weiteren Forschungsbedarf erkennen.

Anhang

Glossar

Fachbegriffe

buchang	补偿	Entschädigung
caizheng ju	财政局	Finanzamt
chaiqian	拆迁	Abriss und Umsiedlung
chengbao jingyingquan	承包经营权	übernahmebetriebsrecht
chengshi fangdichan guanli fa	城市房地产管理法	Gesetz über die städtische Immobilienverwaltung
chengshi fangwu chaiqian guanli tiaoli	城市房屋拆迁管理条例	Verwaltungsordnung für städtische Bauabrisse
chengshi guihua bumen	城市规划部门	Stadtplanungsbehörde
chengshi guihua shejiyuan	城市规划设计院	Entwurf – Institut für Stadtplanung
chengshi guihua fa	城市规划法	Stadtplanungsgesetz
chengshi guihuaqu	城市规划区	Stadtplanungsgebiet
chengshi zongti guihua	城市总体规划	Gesamtplan der Stadt
chengzhen tixi guihua	城镇体系规划	Städtesystemplan
chengzhongcun	城中村	Urban-Village
chuangyi chanye	创意产业	Kreativ-Industrie
chubu sheji	初步设计	Entwurfsplanung
danwei	单位	Einheit
danwei ren	单位人	Danwei-Personen
dayuejin	大跃进	Große Sprung nach vorn
dingzihu	钉子户	Nail-House
diyige wunian guihua	第一个五年规划	Erster Fünfjahresplan
fagaiwei	发改委	Reform- und Entwicklungskomitee
fang'an sheji	方案设计	Entwurfskonzept
fangchan guanli bumen	房产管理部门	Gebäudeverwaltungsbehörde
fangchan ju	房产局	Hausamt
fangchanju	房产局	Hausverwaltung
fangdichan jiaoyisuo	房地产交易所	Immobilienbörsen
fazhan shi ying daoli	发展是硬道理	"Entwicklung ist das wahre Argument"
fenqu guihua	分区规划	Bezirksplan
gaige kaifang	改革开放	Reform und Öffnung
guapai	挂牌	Schildaufhängung

gucheng ban	古城办	Altstadterhaltungsbüro
guchengban	古城办	Altstadterhaltungsbüro/Old City Office/OCO
guidao jiaotong gui Hua	轨道交通规划	Linienplan
guihua ju	规划局	Planungsbureau
guihua kongzhiqu	规划控制区	Planungskontrollgebiet
guojia fazhan jihua weiyuanhui	国家发展计划委员会	State Development and Planning Commission
guojia jiwei	国家计委	Nationalplankommission
guojia tongjiju	国家统计局	National Bureau of Statistics of China
guoliutiao	国六条	Sechs Regeln zur Steuerung der Immobilien durch den Staatsrat
guomin jingji yu shehui fazhan wunian jihua	国民经济与社会发展五年计划	Fünfjahresplan zur Volkswirtschaft und Gesellschaftsentwicklung
guotu ziyuan bu	国土资源部	Ministerium für Boden und Ressourcen
guotu ziyuan bumen	国土资源部门	Behörde für Boden und Ressourcen
guoyou tudi	国有土地	Staaseigener Boden
guoyou tudi churang jihua	国有土地出让计划	Plan für Veräußerung des Nutzungsrechtes des staateigenen Bodens
hexin baohuqu	核心保护区	Kernschutzzone
hongguan jingji	宏观经济	Makroökonomie
hongguan tiaokong	宏观调控	Makroökonomische Steuerung
huanjing yingxiang baogaoshu	环境影响报告书	Umweltbericht
huji zhidu	户籍制度	Da Hukou-System
hukou	户口	Haushaltsregister
jiadao banshichu	街道办事处	Strassenkomitee
jianchengqu	建成区	Bebautes Gebiet
jianguiwei	建规委	Planungskomitee
jianshe gongcheng gui Hua xukezheng	建设工程规划许可证	Baugenehmigung
jianshe guanli bumen	建设管理部门	Bauaufsichtsbehörde
jianshe ju	建设局	Bauamt
jianshexing zhichu	建设性支出	Konstruktive Ausgaben
jiaochang	校场	Gewerbegebiet
jiasheng kongzhi qu	建设控制区	Baukontrollzone
jiasheng yongdi gui Hua xukezheng	建设用地规划许可证	Bodennutzungsgenehmigung
jiasheng bu	建设部	Bauministerium

jiazhu midu	建筑密度	Grundflächenzahl / GRZ
jiedao gongchang	街道工厂	Strassenfabriken
jieji douzheng	阶级斗争	Klassenkampf
jinghang dayunhe	京杭大运河	Kaiserkanal
jingji shiyong fang	经济适用房	Finanziell tragbare
jingji tequ	经济特区	Sonderwirtschaftszone
kaifa	开发	Erschließung
kaifaqu	开发区	Entwicklungsgebiete
kexingxing yanjiu	可行性研究	Machbarkeitsstudie
kongzhixing xiangxi guihua	控制性详细规划	Bebauungsplan
laocheng	老城	Altstädte
laoshi lilong	老式里弄	Ältere Lilong
liangji zhengfu, sanji guanli	两级政府，三级管理	2-stufige Government, 3-stufige Regierung
lian Zufang	廉租房	Geringmiete-Wohnungen
lilong	里弄	Lilong
lishi jianzhu	历史建筑	Historisches Gebäude
lishi wenhua jiequ	历史文化街区	Historisch-kulturelles Gebiet
lishi wenhua mingcheng	历史文化名城	Historische kulturelle Städte
lvdilv	绿地率	Grünflächenzahl
neichengqu	内城区	Innenstadtgebiet
paimai	拍卖	Versteigerung
penghu qu	棚户区	informellen Wohngebiete
po siju	破四旧	Gegen die vier Alten Dinge
qu	区	Stadtgebiet
renmin daibiao dahui	人民代表大会	Volkskongress
renmin daibiao dahui changwu weiyuanhui	人民代表大会常务委员会	Ständiger Ausschuss des Volkskongresses
rongjilv	容积率	Geschossflächenzahl / GFZ
sanzi qiye	三资企业	drei Kapitalformen
Shanghai jingji he xinxi weiyuanhui	上海经济和信息委员会	Shanghai Ökonomie- und Informationskomitee
Shanghai xintiandi	上海新天地	Das Xin-Tiandi-Gebiets in Shanghai
shehuizhuyi gaizao	社会主义改造	sozialistische Umgestaltung
shequ jianshe	社区建设	Quartierausbau
shequ jumin weiyuanhui	社区居民委员会	Nachbarschaftskomitee
shi guihua ju	市规划局	Stadtplanungsbüro
shigongtu	施工图	Ausführungsplanung

shougou	收购	Ankauf
shu rentou	数人头	Entschädigung nach Kopfzahl
shu zhuantou	数砖头	Entschädigung nach Ziegelzahl
Taikanglu yishujie guanweihui	泰康路艺术街管委会	Administrative Committee of Taikang Art Street
tashan zhi shi, keyi gong yu	他山之石，可以攻玉	Mit den Steinen von anderen Bergen polieren wir die Jade von diesem.
Tianzifang guanweihui	田子坊管委会	Öffentliche Gebietsverwaltung Tianzifang
tudi chubei jihua	土地储备计划	Vorratsplan des Bodens
tudi chubei zhidu	土地储备制度	System des Bodenvorrates
tudi chubei zhongxin	土地储备中心	Bodenvorratzentrum
tudi churang shouru	土地出让收入	Bodennutzungsentgelte
tudi erji shichang	土地二级市场	Bodenmarkt zweiter Stufe
tudi gongying jihua	土地供应计划	Bodenangebotsplan
tudi guanli bumen	土地管理部门	Bodenverwaltungsbehörde
tudi guanli fa	土地管理法	Bodenverwaltungs-gesetz
tudi jiaoyi zhongxin	土地交易中心	Bodenbörse
tudi kaifa	土地开发	Bodenerschließung
tudi liyong jihua	土地利用计划	Bodennutzungsplan
tudi liyong niandu jihua	土地利用年度计划	Jahresplan der Bodennutzung
tudi liyong niandu jihua jianyi	土地利用年度计划建议	Vorschlag zum Jahresplan der Bodennutzung
tudi liyong zongti guihua	土地利用总体规划	Gesamtplan der Bodennutzung
tudi shiyong fei	土地使用费	Bodennutzungsgebühren
tudi shiyongquan	土地使用权	Bodennutzungsrecht
tudi shiyongquan churangjin	土地使用权出让金	Veräußerungsgebühr des Bodennutzungsrechts
tudi shiyongquan zhuangrang	土地使用权转让	übertragung von Bodennutzungsrechten
tudi yiji shichang	土地一级市场	Bodenmarkt erster Stufe
tudi yongtu guanzhi	土地用途管制	Bodennutzungskontrolle
waizi qiye	外资企业	rein foreign-owned Unternehmen
weihua chuangyi yuanqu	文化创意园区	Kreativ-Industrie-Zonen
weiwu baohu danwei	文物保护单位	Baudenkmal
wenjian	文件	Dokument
wenwu ju	文物局	Kulturamt
wuchang bohua	无偿划拨	Unentgeltliche Zuteilung
xiang / zhen	乡 oder 镇	Gemeinde
xiangmu jianyi shu	项目建议书	Projektvorschlag

xiangxi guihua	详细规划	Detailplan
xieyi	协议	Individualvertrag
xieyi churangjia	协议出让价	Preis der Veräußerung durch Individualvertrag
xingzheng bohua	行政划拨	Zuteilung durch Verwaltung
xinshi lilong	新式里弄	Jüngere Lilong
Yangzhou mingcheng baohu youxian gongsi	扬州名城建设有限公司	Yangzhou Famous City Construction Company Ltd /YFCC
yi gang wei gang	以钢为纲	Stahlbau als Schlüssel
youchang churang	有偿出让	Entgeltliche Veräußerung
youji gengxin	有机更新	organische Erneuerung
youxiu lishi jianzhu	优秀历史建筑	historisch Gebäude
zhaijidi	宅基地	Wohnbaugrundstück
zhaobiao	招标	Ausschreibung
zheng jiu ru jiu, yi cun qi zhen	整旧如旧，以存其真	Renovierung die Authentizität der alten Gebäude zu erhalten
zhengyong	征用	Enteignung
zhengyong tudi fangan	征用土地方案	Planung zur Enteignung des Bodens
zhibiao	指标	Planziffern
zhihuan	置换	Umtausch
zhishi qingnian shangshanxiang jieshou zaijiaoyu	知识青年上山下乡接受再教育	Gehen und Arbeiten der ausgebildeten Jugendlichen auf Berge und Land
zhixiashi	直辖市	Regierungsunmittelbare Stadt
zhonghua renmin gongheguo chengshi fangdichan guanli fa	中华人民共和国城市房地产管理法	Gesetz der Volksrepublik China zur Verwaltung städtischer Immobilien
zhowai hezi qiye	中外合资企业	Sino-foreign joint ventures
zhowai hezuo qiye	中外合作企业	Unternehmen mit Sino-foreign Kooperation
zichan	资产	Kapitalvermögen

Ortsnamen

Cangqiaozhijie Lishi Jiequ	仓桥直街历史街区	Historisches Gebiet Cangqiao
Changjiang Sanjiaozhou	长江三角洲	Yangtse-Delta
Dongjiadu	董家渡	
Dongguan Lishi Jiequ	东关历史街区	Dongguan-Schutzgebiet
Fangua Long	番瓜弄	
Fuxing Lu	复兴路	
Hengshan Lu	衡山路	
Huan Bohai Jingjiqu	环渤海经济区	Bohai Economic Rim

Jinan Bezirk	静安区	
Jing-Jin-Tang Diqu	京津唐地区	Jing-Jin-Tang-Delta
Ju'er Hutong	菊儿胡同	
Luwan Bezirk	卢湾区	
Nanhexia Lishi Jiequ	南河下历史街区	Nanhexia-Schutzgebiet
Nanshi Qu	南市区	Nanshi Bezirk
Pingjiang Lishi Jiequ	平江历史街区	Historisches Gebiet Pingjiang
Renfengli Lishi Jiequ	仁丰里历史街区	Renfengli-Schutzgebiet
Shaoxing	绍兴	
Shanghai	上海	
Suzhou	苏州	
Shuangdong Lishi Jiequ	双东历史街区	Shuangdong-Schutzgebiet
Taikang-Lu	泰康路	
Taipingqiao Diqu	太平桥地区	Taipingqiao-Gebiet
Tianzi-Fang	田子坊	
Wanzijie Lishi Jiequ	湾子街历史街区	Wanzijie-Schutzgebiet
Wuzhen	乌镇	
Xintiandi	新天地	
Yangzhou	扬州	
Zhabei Qu	闸北区	Zhabei Bezirk
Zhangjiazhai	张家宅	
Zhujiang Sanjiaozhou	珠江三角洲	Perlfuss-Delta

Literaturverzeichnis

- [1] Abgeordnetenhaus von Berlin: Stadterneuerung in Berlin, Bericht 1 bis 26, Berlin
- [2] Albers, Gerd (1994): Zur Geschichte der Stadterneuerung. In: Jahrbuch Stadterneuerung 1994, Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschen Hochschulen zusammen mit dem Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, S. 30-48
- [3] Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin (2007): Im Wandel beständig, Stadtumbau in Marzahn und Hellersdorf. Projekte. Reflexionen. Streitgespräche, Berlin
- [4] Bremm, Heinz-Jürgen (1994): Stadterneuerungspolitik unter veränderten gesellschaftlichen Bedingungen. Von der Flexibilisierung der Ökonomie zur Flexibilisierung von Politik und Verwaltung? In: Jahrbuch Stadterneuerung 1994, Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschen Hochschulen zusammen mit dem Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, S. 87-102
- [5] Bodenschatz, Harald/Bräuer, Michael (1994): Stadterneuerung im Umbruch, TU--Bibliothek, Berlin
- [6] Bodenschatz, Harald (1987): Platz Frei für das neue Berlin -Geschichte der Stadterneuerung seit 187 Transit, Berlin (Transit Verlag)
- [7] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, BMVBS (2008): Stadtumbau West: Stadtumbau in 16 Pilotstädten-Bilanz im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West, Berlin
- [8] Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, BMVBS (2009): Modellvorhaben der Sozialen Stadt, Gute Beispiele für sozial-integrative Projekte. Berlin
- [9] Dase, Martina/Lüdtke, Jürgen/Wollmann, Hellmut (Hrsg. 1989): Stadterneuerung im Wandel. Erfahrungen aus Ost und West, Basel (Birkhäuser)
- [10] Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg. 1980): Erneuerung innerstädtischer Problemgebiete. Ein Drei-Länder-Vergleich: Bundesrepublik Deutschland, Großbritannien, USA, Teil 4.
- [11] Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg. 2003): Strategien für die Soziale Stadt, Erfahrungen und Perspektiven-Umsetzung des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf-die soziale Stadt“
- [12] Gollnow-Gillmann, Barbara/Suhr Marianne (Hrsg.) 1991:Urban Renewal, Berlin. (Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin)

- [13] Habitat Unit TU Berlin (Hrsg.2006): Berlin-Shanghai, 1999/2005-Technische Universität Berlin - Tongji Universität Shanghai. Ergebnisse der Kooperation, Berlin
- [14] Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2004): Stadtsoziologie, Frankfurt/Main (Campus)
- [15] Häußermann, Hartmut/Läpple, Dieter/Siebel Walter 2008: Stadtpolitik, Frankfurt/Main (Suhrkamp)
- [16] Heinz, Werner/ Scholz, Carola (1996): Public Private Partnership im Städtebau. Erfahrungen aus der kommunalen Praxis, Berlin (Difu)
- [17] Herrle, Peter/Wegerhoff, Erik (Hrsg 2008): Architecture and identity. HABITAT-INTERNATIONAL, Band 9, Berlin (LIT Verlag)
- [18] Herrle, Peter/Walther, Jens-Uwe (Hrsg 2005): Socially inclusive cities -Emerging concepts and practice. Habitat-International, Band 3, Münster (LIT Verlag)
- [19] Herrle, Peter/ZHU, Longbin/Nebel Sonja (Hrsg 2007): Yangzhou Urban Upgrading Strategy., Nanjing (Phoenix Science Press)
- [20] IBA-Büro (2006): Die anderen Städte. IBA Stadtumbau 2010, Band 4. Profilierung von Städten, Berlin (Jovis)
- [21] IBA-Büro (2007): Die anderen Städte-IBA Stadtumbau 2010, Band 5. Instrumente, Berlin (Jovis)
- [22] Investitionsbank Berlin (2009): IBB Wohnungsmarktbericht 2008. Berlin
- [23] Jessen, Johann (Hrsg. 1985): Nutzerbeteiligung und Wohnungsversorgung, Bibliotheks- und Informationssystem der Universität Oldenburg
- [24] Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin (2007): Statusberichtüber den Stand der Vorbereitung und Durchführung des Förderprogramms Stadtumbau Ost im Sanierungsgebiet Spandauer Vorstadt in Berlin-Mitte im Teitraum 2002-2007
- [25] Krätke, Stefan/Hirsch-Borst, Renate/Schmoll, Fritz (1984): Zwischen Selbsthilfe und Staatsbürokratie. Neue Wege für die Kommunale Wohnungspolitik, Hamburg (VSA Verlag)
- [26] Kunze, Ronald (1991): Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung. In: Jahrbuch Stadterneuerung 1990/91, Arbeitskreis Stadterneuerung an deutschen Hochschulen zusammen mit dem Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, S.

[27] Kurth, Detlef (2004): Strategien der präventiven Stadterneuerung. Weiterentwicklung von Strategien der Sanierung, des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt zu einem Konzept der Stadtpflege für Berlin, Universität Dortmund, Institut für Raumplanung

[28] Pirch, Martina (1985): Modernisierung durch Mieter. Erfolge und Mißerfolge einer öffentlich geförderten Strategie der Stadterneuerung. Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, Heft 35

[29] Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (2004): Auswirkungen staatlich geförderter Maßnahmen zur Stadtentwicklung und –erneuerung auf die Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden. Essen

[30] Schäfer, Heiner (1985): Wohnungsversorgung durch Selbstbau. Selbsthilfe beim Eigenheimbau. Soziale Voraussetzungen und ihre wohnungspolitische Bedeutung. Darmstadt (Verlag für wissenschaftliche Publikationen)

[31] Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (SenBauWohn) (Hrsg. 1990): Stadterneuerung Berlin, Erfahrungen Beispiele Perspektive, Berlin

[32] Statistisches Bundesamt (2009): Statistisches Jahrbuch 2009 für die Bundesrepublik Deutschland. Wiesbaden

[33] Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (1989): Internationale Bauausstellung Berlin 1987. Berlin

[34] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) Berlin (2001): Stadtmonitoring Soziale Stadtentwicklung 2000. Berlin

[35] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) Berlin, Referat IV C (2002): 10 Jahre Förderungsprogramm städtebaulicher Denkmalschutz in Berlin, Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) Berlin (2004): Der Quartiersfonds, Ein Berliner Modell der Bürgerbeteiligung. Berlin

[36] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) Berlin (2005): Nachhaltiges Berlin, Berlin

[37] TU Dortmund, Fakultät Raumplanung, Fachgebiet Städtebau, Stadtgestaltung und Bauleitplanung, (Hrsg. 2008): Internationale Bauausstellung Emscher Park: Die Projekte 10 Jahre danach, Essen (Klartext)

[38] Tung. Anthony M (2001): Preserving the World's Great Cities. New York (Clarkson Potter)

- [39] Wu, Liangyong (1999): Rehabilitating the Old City of Beijing: A Project in the Ju'Er Hutong Neighbourhood. University of Washington Press.
- [40] Bauministerium / Immobilienverband China (Hrsg. 2006): Sammlung der Makrokontrollpolitik und Immobiliengesetze. China Stadt Verlag, Beijing
 建设部住宅与房地产业司, 中国房地产业协会, 房地产宏观调控政策及有关法规汇编, 中国城市出版社, 2006, 北京
- [41] Cai, Yutian (2002): Wechselfälle, 150 Jahre - Geschichte der Immobilien Shanghais. Shanghai (Ausbildungsverlag)
 蔡育天: 沧桑-上海房地产 150 年。上海教育出版社, 2002.
- [42] Cohen, Nahoum (2004): Urban Planning Conservation and Preservation. (China Maschine Verlag)
 Cohen, Nahoum, 城市规划的保护与保存, 机械工业出版社) 2004, 北京
- [43] Fang, Ke (2000): Stadterneuerung in Beijing: Untersuchung, Analyse, Forschung. Shanghai
 方可: 当代北京旧城更新: 调查、研究、探索, 中国建筑工业出版社, 2000, 北京
- [44] Guo, Xiangmin (2006): Zur Ausbalancierung der Multi-Interessengruppen, Wende der traditionellen Planung die Institution betreffend, Beijing (Chinesischer Bauindustrie Verlag)
 郭湘闽, 走向多元平衡: 制度视角下我国旧城更新传统规划机制的变革, 中国建筑工业出版社, 2006, 北京
- [45] Jin, Jian (2004): Housing Law of China. Beijing (Law Press)
 金俭, 中国住宅法研究, 法律出版社, 2004, 北京
- [46] Li, Jinkui (2008): Herausforderungen der schnellen Urbanisierung.
 李津逵: 中国: 加速城市化的考验, 中国建筑工业出版社, 2008, 北京
- [47] Li, Qirong (2003): Stadtplanung und historische Konservation, Nanjing (Südost Universität Verlag)
 李其荣: 城市规划与历史文化保护。东南大学出版社, 2003, 南京
- [48] Liu, Hongyu/ Zhang, Hong (Hrsg. 2006) : Immobilien und Ökonomie, Beijing (Tsinghua Universitätsverlag)
 刘洪玉, 张红 (Hg.) 房地产业 (Real Estate) 与社会经济, 清华 (tsinghua) 大学出版社, 2006, 北京
- [49] Lu, Yongxian/ Ye, Yumin (Hrsg): The Overview of China's Sustainable Development, Beijing (Wissenschaftsverlag)

路甬祥(总主编),叶裕民(主编),中国可持续发展总纲——中国城市化与可持续发展,(),科学出版社,2006,北京

[50] Luo, Xiaowei (Hrsg 2002): Shanghai Xin-Tiandi. Baugeschichte, Kulturgeschichte und Entwicklungsmodell der Altquartiere, Nanjing (Südost Universität Verlag)

罗小未(主编):上海新天地-旧区改造的建筑历史、人文历史与开发模式的研究,东南大学出版社,2002

[51] Planungsbüro Yangzhou (Hrsg): Berichte zur Stadtplanung Yangzhou 2007, 2008
扬州市规划局,扬州城市规划通讯,2007(1-12),2008(1-12)

[52] Ruan, Yisan/Wang, Jinghui/Wang, Lin (1999): Erhaltung und Planung historischer Städte, Shanghai (Tongji Universität Verlag)

阮仪三/王景慧/王林:历史文化名城保护与规划.同济大学出版社,1999年,上海

[53] Ruan, Yisan (2000): Theorie und Praxis für Schutz der historischen Umwelt, Shanghai (Shanghai Wissenschaft und Technik Verlag)

阮仪三:历史环境保护的理论与实践,上海科学技术出版社,2000年,上海

[54] Ruan, Yisan (2003): Dokument der Pflege Historischer Städte, Beijing (Chinesischer Bauindustrie Verlag)

阮仪三:护城纪实,中国建筑工业出版社,2003

[55] Shanghai Academy of Social Sciences Forschungszentrum für Industrie und Branchen von Shanghai, Shanghai Immobilien-Ökonomie Institut (2007): Rolle der Bodenverfügung in der Makroökonomie. Shanghai (Academy of Social Sciences Publications)

上海社会科学院房地产业研究中心,上海市房地产经济学会:土地供给在宏观调控中的传导,上海社会科学出版社,2007,上海

[56] Stiftung für Kulturentwicklung in Shanghai (Hrsg. 2006): Kreative Industrie in Shanghai, Shanghai (Shanghai Joint Publishing.)

上海文化发展基金会办公室课题组,上海创意产业的业态观察,上海三联书店,2006,上海

[57] Tang, Juan (Hrsg 2005): Entwicklung der städtischen Eigentümerkomitees. Chongqing Verlag.

唐娟(主编):城市社区业主委员会发展研究,重庆出版社,2005

[58] Tiesdell, Steven/OC, Taner/Heath, Tim (2006): Revitalizing Historic Urban Quarters. China. Beijing (Bauindustrie Verlag.)

Tiesdell, Steven/OC, Taner/Heath, Tim 2006: 城市历史街区的复兴,中国建筑工业出版社

[59] Urban Planning Forum 1987-2004. Tongji Universität, Shanghai

城市规划学刊 1987-2004, 同济大学出版社

[60] Verein der Bürgermeister in China: Bericht der Stadtentwicklung 2002-2003. Kommerzieller Verlag, Beijing, 2004

中国市长协会: 中国城市发展报告 (2002-2003), 商务印书馆, 2004

[61] Xiao, Jianli (2004): Government, Gesetze und Politik für das historische Kulturerbe in China. Dissertation an der Tongji Universität. Shanghai

肖建莉 2004:保护的理性呼幻—中国历史文化遗产保护管理与法规政策研究, 2004, 同济大学博士论文

[62] Yang, Jianqiang/ Wu, Mingwei (Hrsg. 1999): Modern Urban Renewal, Nanjing (Southeast University Press)

阳建强, 吴明伟 (Hrsg) 现代城市更新, 东南大学出版社, 1999, 南京

[63] Ye, Xin (Hrsg. 2006): The Creativity of Shanghai, Beijing (Social Sciences Academic press.)

叶辛 (主编) 创意上海, 社会科学文献出版社 2006, 北京

[64] Zhang, Fan (2006): Strategien der historischen Konservation während der Stadtentwicklung,. Nanjing (Southeast University Press)

张凡, 城市发展中的历史文化保护对策, 东南大学出版社, 2006, 南京

[65] Zhang, Hong/ Yin, Hong (Hrsg. 2007): Finanzierungswesen für Immobilien, Beijing (Tsinghua Universitätsverlag)

张红, 殷红 (Hrsg): 房地产金融学, 清华大学出版社, 2007, 北京

[67] Zhang, Jingcheng (Hrsg. 2006): Development of creative Industries in China, Beijing (Chinesischer Ökonomie Verlag.)

张京城: 中国创意产业发展报告, 中国经济出版社, 2006, 北京

[68] Zhang, Song (2007): Internationale Charta und Gesetze Chinas für das städtische Kulturerbe, Shanghai (Tongji Universitätsverlag)

张松: 城市文化遗产保护国际宪章与国内法规选编, 同济大学出版社, 2007, 上海

[69] Zhang, Song (2008): An Introduction to Integrated Conserveation. A Way for the Protection of Culture Heritage and Historic Envionment, Shanghai (Tongji Universitätsverlag)

张松, 历史城市保护学导论-文化遗产和历史环境保护的一种整体性方法. 同济大学出版社, 2008, 上海

Weblinks

www.landvalue.com.cn

www.quartiersmanagement-berlin.de

www.shgtj.gov.cn

www.sozialestadt.de

www.stadtumbau-berlin.de

www.stadtentwicklung.berlin.de

www.staedtebaulicher-denkmalschutz

www.stadtumbau-ost

www.stadtumbauwest

www.stats.gov.cn

www.stern-berlin.com

www.weltbank.org.cn

www.yzghj.gov.cn

Verzeichnis der Interviews

[1] Chen, Xudong: Architekt des Architekturbüros DAtrans. Büro in der Moganshan Kreativindustriezone, Gespräch am 03.03.2005

[2] Deng, Kunyan: Architekt und Initiator der Binjing kreativen Industriezone Shanghai. Gespräch am 09.03.2005

[3] Herr Wang, Leiter der Abteilung Gebäudeverwaltung in der Chunming Industriezone Shanghai (auch unter dem Namen Moganshan Kreativindustriezone gebräuchlich). Gespräch am 03.03.2005

[4] Zeng, Shentao, Mitarbeiter der Fa. Pflege und Sanierung historisches Gebiet Suzhou in Pingjiang (GmbH), Gespräch am 06.03.2005

[5] He, Tian, Künstler der Hetian Ateliers, Gespräch am 03.03.2005

[6] Ma, Weidong: Architekt und Direktor von CA-Group, Vorort-Büro am Fluss Suzhou Süd in Shanghai. Gespräch am 03.03.2005

[7] N.N., Abteilungsleiter bei Wuzhen Entwicklung und Tourismus GmbH, Gespräch am 11.03.2005

[8] Qiu, Yuxin, Abteilungsleiter beim Old-City-Office Shaoxing, Gespräch am 06.03.2005

[9] Ruan, Yisan, Professor an der Tongji Universität, Direktor des Forschungszentrums Kultur-Historische Städte in China, mehrmalige Gespräche in den Jahren 2005, 2006, 2008, 2009

[10] Sun, Bindong, Mitarbeiter der Kommission Entwicklung und Reform, Shanghai, Gespräch am 27.02.2005

[11] Zhang, Yanhua, Mitarbeiterin am Direktor des Forschungszentrums Kultur-Historische Städte in China, Gespräch am 22.01.2005

[12] Zhen, Lu, Vizedirektorin des Yangzhou Planungsbüros, mehrmalige Gespräche im Zeitraum Juni- Dezember 2006

[13] Zhou, Jian: Professor der Tongji Universität, Vizekanzler der Fakultät Planung und Architektur an der Tongji Universität, Gespräch am 31.01.2005

[14] Zhou, Xinliang: Rentner, Vermieter, Leitung des Eigentümervereins in Taikanglu, Gespräch am 05.12.2005

[15] Zhu, Xiaodong/Lü, Kai: Mitarbeiterin und Mitarbeiter von GTZ Yangzhou, Interview durch Email

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Veränderung der Anzahl der Städte in China 1978 und 2007	8
Abbildung 2: Bevölkerungszahl und Geburtsrate in China (1978 - 2007)	9
Abbildung 3: Anteile der Personen nach Altersgruppen in %.....	10
Abbildung 4: Veränderung der Wirtschaftsstruktur in China von 1978 bis 2007.....	11
Abbildung 5: BIP gesamt in Mrd.RMB.....	11
Abbildung 6: BIP je Einwohner in RMB	11
Abbildung 7: Verglichen der Familieneinkommen nach Einkommensschichte (in RMB)	12
Abbildung 8: Vermögensanteile der Privathaushalte 2002 in China	13
Abbildung 9: Entwicklung der Einkommensschere in den letzten 30 Jahre	15
Abbildung 10: Anteil am Gesamtvermögen verschiedener Einkommensgruppen in China	16
Abbildung 11: Der Aufbau der Arbeit im Schaubild	24
Abbildung 12: BIP Wachstum im Yangtze-Delta und Perfluss-Delta im Vergleich zu China (gesamt) (Jahr 2001-2005).....	25
Abbildung 13: 16 Städte der Yangtze-Delta und 4 Standorte der Fallbeispiele im Yangtze-Delta Wirtschaftliche Daten zu Entwicklung im Yangtze-Delta.....	30
Abbildung 14: Fangualong vor Sanierung (Stand 1950) (links) bzw. Fangualong heute (Nach neuer Dachsanierung) (rechts).....	37
Abbildung 15: Verhältnis zwischen Bodeneinnahmen und Finanzeinnahmen der Kommune Chinas 1999 bis 2004 (in %).....	46
Abbildung 16: Bodenpreis nach Nutzungen in Shanghai im ersten Quartal 2008 in Yuan pro m ² (Von links nach rechts Mischung, Gewerbe, Wohnung, Industrie)	47
Abbildung 17: Kontext der Boden-, Neuwohnungs- und Zweihandwohnungspreis (1997-2008).....	49
Abbildung 18: Gesamte Planung des Zhangjiazhai Gebietes (Variante 1).....	50
Abbildung 19: Zhangjiazhai Gebiet nach der Sanierung.....	50
Abbildung 20: Zhangjiazhai Gebiet heute (Foto: Cai).....	51
Abbildung 21: Grundriss und Schnitt des Wohnhaus in Penglailu 303 vor und nach Sanierung.....	52
Abbildung 22: Erdgeschoss und 1.0G vor Sanierung bzw. Erdgeschoss, 1 und 2.0G. nach Sanierung	52
Abbildung 23: Penglailu 303 nach Sanierung bzw. Penglailu 303 heute (Stand 2009)	52
Abbildung 24: Bodennutzungsplan(tu di shi yong gui hua) für die Kernstadt Shanghai 1999-2020.....	55
Abbildung 25: Linienplan (gui dao jiao tong gui hua)Shanghai 1999-2020	56
Abbildung 26: Neubaugebiet "Haihua Garten" im ersten Flächensanierungsgebiet Xiesan - Block während Durchführung des 365-Planes in Shanghai.....	58
Abbildung 27: Altstadtgrundriss in Dongjiadu-Gebiet vor Sanierung.....	60
Abbildung 28: Städtebaulicher Entwurf für Dongjiadu Gebiet von städtlichem	

Planungsinstitut.....	61
Abbildung 29: Dongjiadu-Gebiet vor Sanierung.....	62
Abbildung 30: Informelle Erwerbstätigkeit im Gebiet vor der Sanierung (in 2002) ...	63
Abbildung 31: Abrisspropaganda.....	64
Abbildung 32: Shanghaitan-Garten (Stand: 2009).....	65
Abbildung 33: Noch nicht saniertes Altwohngebiet neben Shanghaitan-Gartens (Stand: 2009)	66
Abbildung 34: Werbung für Shanghaitan-Garten von Immobilien Agentur.....	66
Abbildung 35: Organigramm des Denkmalschutzes in der VR China.....	68
Abbildung 36: Die stadträumliche Lage des Taipingqiao-Gebietes.....	71
Abbildung 37: Das Altstadtgrundriss des Taipingqiao-Gebietes und Xin-Tiandi-Blocks am Beginn der Sanierung.....	72
Abbildung 38: Nutzungsplan des Taipingqiao-Gebietes	73
Abbildung 39: Gesamtplan des Taipingqiao-Gebietes.....	75
Abbildung 40: Lageplan der Xin-Tiandi-Block	76
Abbildung 41: Der staatliche Baudenkmal des Hauses der Ersten Parteikonferenz	76
Abbildung 42: Xintiandi-Block nach Sanierung (Stand:2003 - 2009)	77
Abbildung 43: Abriss der Altlilongsgebäude im Taiingqiao-Gebiet (Stand 2003 Mai.)	78
Abbildung 44: Konflikt zwischen Dingzihu und Investoren (Stand 2007, Stadt Chongqing).....	83
Abbildung 45: Historische Wohnquartiere zwischen Hochhäusern in Shanghai (Stand 2009).....	84
Abbildung 46: Architekt Deng Kunyan als Initiativer für Binjiang kreative Industriezone in Shanghai (Stand 2005) (links) bzw. Umbau der Fabrik ins Künstlerler Atelier in Binjinag kreative Industriezone in Shanghai (Stand 2005) (rechts)	86
Abbildung 47: Cangqiao historisches Gebiet in Shaoxing (Stand 2005)	87
Abbildung 48: Pingjiang historisches Gebiet in Suzhou nach der Sanierung (Stand 2005) bzw. Strasse und Kanal nach der Sanierung (links) . Neubau als Teehaus im Gebiet (rechts).....	88
Abbildung 49: Wuzhen	88
Abbildung 50: Lageplan der Taikang.....	89
Abbildung 51: Strassebilder von Taikanglu Gebiet	90
Abbildung 52: Gebietsentwicklung in Taikanglu	91
Abbildung 53: Ateliers von Künstlern und benachbarten Professionen in Taikanglu	92
Abbildung 54: Wohnhäuser mit Sanierungsbedarf in Tianzifang Gebiet (Stand 2009)	92
Abbildung 55: Fassadesanierung in Taikanglu Gebiet (links) bzw. Atelier Im Umbau (rechts).....	93
Abbildung 56: Bodenbeleg nach der Sanierung (links) bzw. Lilong nach der Sanierung (rechts).....	94
Abbildung 57: Die Bewohnern nutzt die Gasse als Geschäftsraum (links) bzw. Vermietungswerbung von Bewohner (rechts).....	95
Abbildung 58: Herr Zhou (Rentner) hat ein Nebenjob im Ledergeschäft im Taikunglu	

Gebiet (links) bzw. Ein Schneider vor seiner Werkstätte im Taikanglu Gebiet (rechts).....	96
Abbildung 59: Masterplan des Interbau-Projekts Hansa-Viertel.....	100
Abbildung 60: Vogelperspektiv des Interbau-Projekts Hansa-Viertel.....	101
Abbildung 61: Bebauungsplan in Ritterstrasse, Schinkelplatz, 1977-1983 von Robert Krier	105
Abbildung 62: Die 22 festgelegten Sanierungsgebiete in Gesamt-Berlin.....	108
Abbildung 63: Fördergebiete des Programms städtebaulicher Denkmalschutz	110
Abbildung 64: Strassenbilder im Gebiet Hackescher Markt.....	113
Abbildung 65: Spandauer Vorstadt in 1737	114
Abbildung 66: Rahmenplan des Fördergebiets Spandauer Vorstadt (Größe:67,6 ha, 632 Grundstücke, 108 Baudenkmale, 6293 Wohnungen und 8771 Einwohner im Stand 2007).....	114
Abbildung 67: Baulücke durch Neubau und Grünfläche ersetzt sowie Anbau des Dachgeschoss (Stand: 2010)	115
Abbildung 68: Hofanlage Sophienstraße 28-29 in Berlin-Mitte vor (1996) und nach (2010) der Sanierung.....	115
Abbildung 69: Wohnhaus Alte Schönhauser Straße 49 (links) bzw. Freie Waldorfschule, Weinmeisterstraße 16 (rechts).....	117
Abbildung 70: Kulturhaus, Auguststraße 21 (links) bzw. Stadtplatz Am Zwirngraben (Hackescher Markt) (rechts)	117
Abbildung 71: Bevölkerungsentwicklung nach Bezirken 2003-2007 Berlin.....	122
Abbildung 72: Realisierungsplan Wasserstadt Oberhavel.....	123
Abbildung 73: Soziale-Stadt-Gebiete bis einschließlich 2000 und Gebiete der europäischen Strukturpolitik 2000 - 2006 (Stand: August 2000).....	124
Abbildung 74: Handlungsfelder des Programms Soziale Stadt	126
Abbildung 75: Quartiersmanagementgebiete Berlins, Stand Nov. 2009	128
Abbildung 76: Gewichtung der Handlungsfelder des Quartiersmanagements	129
Abbildung 77: Quartiersmanagement: Aufgabenbereiche und Organisation.....	130
Abbildung 78: Fördergebiete Stadtumbau-Ost und Stadtumbau-West.....	132
Abbildung 79: Rückbau des Hochhaus zu „Ahrensfelde Terrassen“in Marzahn-Hellerdorf.....	133
Abbildung 80: Ahrensfelde Terrassen in Marzahn-Hellerdorf (Stand 2010).....	133
Abbildung 81: Schlüsselprojekt „East Gate“ (Einkaufszentrum) in Marzahn-Zentrum (Stand 2010)	135
Abbildung 82: Maßnahmenkonzept in Marzahn-Hellersdorf.....	137
Abbildung 83: Modell der Handlungsaspekte der Stadterneuerung in China und Berlin	151
Abbildung 84: Stadtplan Yangzhous und die Altstadt	155
Abbildung 85: Stadtwandel in Geschichte Yangzhous (links) bzw. Duelle-City und ihre Straßestruktur in Qing-Dynastie (1644-1911) Yangzhous (rechts).....	157
Abbildung 86: BIP gesamt in Mrd.RMB und Produktwert der 1., 2. und 3. Industrie (1978-2007).....	158
Abbildung 87: BIP je Einwohner in RMB (1978 - 2007).....	158

Abbildung 88: Nutzungsplan der Altstadt	159
Abbildung 89: Fläche und Prognose der Bevölkerung in den Stadtteilen Yangzhous (bis 2020).....	160
Abbildung 90: Nutzungsplan der Weststadt in Yangzhou	161
Abbildung 91: Perspektive der öffentlichen Bauten in Weststadt in Yangzhou.....	162
Abbildung 92: Perspektive des Parks und Wohnungbaus in der Weststadt in Yangzhou	163
Abbildung 93: Luftbild der Altstadt Yangzhous	165
Abbildung 94: Gasse als Freiräume in der Altstadt.....	166
Abbildung 95: Einkommensstruktur der Familienmitglieder des Shungdong-Blocks im Dongguan-Gebiet (in Yuan) (Befragte Familien: 51, im Jahr 2004)	170
Abbildung 96: Einkommensquelle der Bewohner im Untersuchungsgebiet Shuangdong-Block in der Altstadt dar.....	171
Abbildung 97: Zustand des Nutzungsplans in der Altstadt.....	168
Abbildung 98: Eigentumsverhältnis im Ostteil des Gebietes nach Familienzahl (Insgesamt 278 Familien)	172
Abbildung 99: Eigentumsverhältnis im Westteil des Gebietes nach Baufläche	172
Abbildung 100: Vier Schutzgebiete und Denkmale in der Altstadt Yangzhous	173
Abbildung 101: Regierungstruktur der Altstadterhaltung	175
Abbildung 102: Jiaochang vor Abriss (Foto 2002).....	179
Abbildung 103: Jiaochang nach Abriss (Foto 2006)	179
Abbildung 104: Die drei nebeneinanderen Gassen (Ost-Wenhuali, Wenhuali und Xiaotaipingxiang)	184
Abbildung 105: Die Bewohner bei CAP	185
Abbildung 106: Diskussion von Bewohnern der Drei-Gassen	185
Abbildung 107: Wo gibt es welchen Probleme (links) bzw. Der Bewohnervertreter präsentiert die Problem im Gasse-Gebiet bei CAP (rechts).....	186
Abbildung 108: Gemeinsam erstellter Action-Plan mit Frage „What, Who, How and When“	186
Abbildung 109: Die Bewohner wählten die Piorität der Lösung der Probleme nach eigenen Meinung.....	187
Abbildung 110: Vorort Untersuchung in drei Gasse von GTZ Mitarbeiter und Bewohnervertreter.....	187
Abbildung 111: Berichteüber CAP auf lokalen Abendszeitung (Yangzhou Ribao, Yangzhou Wanbao).....	189
Abbildung 112: Sanierungsplanung mit Pilotprojekte im Modellgebiet (1 Häuser mit Sanierungsbedarf; 2,3 Beseitigung informeller Anbauten; 4 Neubau Wohnhaus; 5 Neubau öffentliches Gebäude; 5 Gasse; 6 Geplante Grünflächen; 7 Planungsgebiet)	190
Abbildung 113: Haus Li, Wenhuali 17, vor der Sanierung (Fassade zum Innenhof; Wohnzimmer; Eingangsbereich als Kochgelegenheit; Decke des Schlafzimmers)	192
Abbildung 114: Haus Li, Wenhuali 17, während der Sanierung.....	193
Abbildung 115: Haus Li , Wenhuali 17, nach der Sanierung (Fassade zum Innenhof;	

Wohnzimmer; Ziegelboden Innenhof; Küche; Badezimmer).....	193
Abbildung 116: (von links nach rechts): Diskussion der Freiraumplanung der Betroffenen; Der Berater erläutert die Möglichkeiten der Bepflanzung (Standorte, Gewächsorten, Freiraummöblierung).....	198
Abbildung 117: (von link nach rechts): Lokaler Künstler, der die Malerei auf der Wand zur Gasse fertigte ; Bewohnern pflanzten den Baum; Teilnehmer der Freiraumplanung.....	199
Abbildung 118: GTZ-Büro vor und nach der Sanierung.....	200
Abbildung 119: Energiesparende Maßnahmen in der Durchführung	202
Abbildung 120: Sanierungsplan des Gebäudes	202
Abbildung 121: Die wichtigsten Handlungsfelder der Altstadterneuerung und strategische Ziele	206
Abbildung 122 Vergleich der Entscheidungsverfahren	208
Abbildung 123: Quartierbezogenen Planungsverfahren.....	208
Abbildung 124: Wichtige Institutionen im Dreisektorenmodell in der Erneuerungspraxis von Yangzhou	214
Abbildung 125: Durchführungsstruktur der Priorisierung der Programme.....	217
Abbildung 126 Webseite der Gongzhongli.....	227

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prognose der Urbansierung in China (2005 bis 2030).....	9
Tabelle 2: Wohneigentumsverhältnisse in Shanghai (in Prozent) (2005 - 2007).....	13
Tabelle 3: Abrissfläche und Anzahl der umgezogenen Familien in der Innenstadt Shanghais(1995-2007, in 10 Tsd. qm)	14
Tabelle 4: Vermietete Grundstücke in Shanghai (1995,2000,2006,2007)	15
Tabelle 5: Entwicklungsstand der Städte in Yangtze-Delta (Stand 2002).....	26
Tabelle 6: Tabelle: Leitziel der Stadtentwicklung im Yangtze-Delta, Perfluss-Delta(zhu jiang san jiao zhou) und Bohai Economic Rim (huan bo hai wan jing ji qu)(in Jahr 2005,2010,2015,2020)	26
Tabelle 7: Zuwanderer in Yangtze-Delta im Jahr (Stand 2000).....	28
Tabelle 8: Anlageinvestition in Yangtze-Delta im Vergleich zu Gesamt-China (Jahr 2001-2005, in 100Mio.RMB)	31
Tabelle 9: Finanzeinkommen im Yangtze-Delta im Vergleich mit China (Jahr 2001-2005, in 100Mio.RMB)	31
Tabelle 10: Industriestruktur im Yangtze-Delta im Vergleich zu China (Jahr 2001-2005, in %).....	31
Tabelle 11: Verfügbares Einkommen der städtischen Bewohner in Yangtze-Delta im Vergleich mit China (Jahr 2001-2005, in RMB je Einwohner) 2001 –2005.....	31
Tabelle 12: Prognose der Urbanisierung nach Regionen in China (in %)	31
Tabelle 13: Wohnungsstruktur nach Reformpolitik	40
Tabelle 14: Bodeneinkommen durch Verkaufen und Vermieten des Bodennutzungsrechts 1999 bis 2004 (in Mio. Yuan)	45
Tabelle 15: Bodeneinnahmen und Finanzeinnahmen der Kommune 1999 - 2004 (in Mio.Yuan)	45
Tabelle 16: Bodenpreisspiegel in Shanghai am 30.06.2003 in Yuan pro m2 2003...47	
Tabelle 17: Bodeneinnahmen, Eigentumsteuer, Bodennutzungssteuer und Bodenmehrwertsteuer sowie das Verhältnis der Summe von den drei Steuern zu den Bodeneinnahmen (in Milliarden Yuan und %).....	48
Tabelle 18:überblicküber das Stadterneuerungsprogramm im Taipingqiao Gebiet...74	
Tabelle 19: Wohnungsbauentwicklung in Shanghai von 1978 bis 2007 (in 10.000 m²)	83
Tabelle 20: Bilanz der Programmdurchführung 1991 bis 31.12.2008 in Mio. €	112
Tabelle 21: Bauinvestitionen durch Städtebauförderungsmaßnahmen	113
Tabelle 22: Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten der östlichen Bezirke	119
Tabelle 23: Mietspiegel 08/09 1999.....	120
Tabelle 24: Indikatoren und Daten zu den Gebietstypen der Cluster Analyse 1997-1999.....	121
Tabelle 25: Steuerungsverfahren des Quartiersmanagement.....	131
Tabelle 26: Verteilung der Fördermittel 2006/07 nach Gebieten (in €) im Programm Stadtumbau-Ost.....	134
Tabelle 27: Art und Anzahl der Aufwertungsmaßnahmen nach Fördergebieten (Anzahl der Maßnahmen).....	136

Tabelle 28: Repräsentative Förderprojekte des Stadtumbaus in Marzahn-Hellersdorf	138
Tabelle 29: Rahmenbedingungen und Herausforderungen der Stadterneuerung der Innenstädte in China und Berlin im Vergleich.....	144
Tabelle 30: Handlungsstrategien der Stadterneuerung in China und Berlin im Vergleich	147
Tabelle 31: Prognose des Index für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in Yangzhou nach vorläufigem Masterplan 2002-2020	168
Tabelle 32: Altersstruktur des östlichen Shuangdong-Blocks im Dongguan-Schutzgebiet(dong guan li shi jie qu) Yangzhous (Befragte Einwohner 157, im Jahr 2004)	169
Tabelle 33: Vergleich der Einkommensart nach Altersgruppe.....	171
Tabelle 34: Umstände der Bodennutzung im Pilotgebiet Schungdong.....	167
Tabelle 35: Kategorien der Baudenkmale in Dongguan-Shutzgebiet.....	174
Tabelle 36: Typen der Bürgerbeteiligung auf Community Ebene	177
Tabelle 37: Finanzierungsstruktur der Altstadtanierung	179
Tabelle 38: Die Umsetzung der Pilotprojekte ist in den drei Phasen - Vorbereitung, Durchführung und Evaluation - geplant.....	191
Tabelle 39: Budget der Sanierungsmaßnahmen von Haus Li in Wenhuali 17.....	196
Tabelle 40: Vorschläge der Beteiligungsinstrumente	210
Tabelle 41: Die Aufgaben und Leistungsbereiche für wichtige Akteure im PPP-Modell in der Altstadt Yangzhou	215
Tabelle 42: Auswahlkriterien für Prioritätsgebiete	216
Tabelle 43: Handlungsfeld: Städtebaulicher Denkmalschutz und Stadtteilkultur	218
Tabelle 44: Handlungsfeld: Infrastruktur und öffentlicher Raum.....	219
Tabelle 45: Handlungsfeld: Tourismus und lokale Ökonomie.....	220
Tabelle 46: Handlungsfeld: Wohnen und Wohnumfeld	221
Tabelle 47 Das Tätigkeitsfeld von Gongzhongli hat drei Schwerpunkte:.....	228