

## Versuch, eine Zwischenbilanz zu ziehen

Inzwischen liegen die ersten interessanten Erfahrungen über eine Zusammenarbeit zwischen Rat, Bürgerinitiative und Verwaltung vor. Diese Arbeit mit einem Anwaltplaner war bisher konstruktiv, ohne zu einem Verwischen der gegenseitigen Interessen geführt zu haben. Verwaltung und Bürgerinitiative machen nun den Versuch einer vorläufigen Bilanz, miteinander und gegeneinander

1688 wird das heutige Linden-Süd erstmals als „Neu-Linden“ erwähnt. Um 1800 werden erste größere Industriebetriebe gegründet. Ab 1840 entstehen als Folge gesteigerter industrieller Produktion und Anwachsens Lindens zum bevorzugten Industriestandort 2- und 4geschossige Arbeiterhäuser im Stile einfacher Landarbeiterfläuser, überwiegend mit Putzfassaden. 1845 erhält Linden das Stadtrecht. Der jetzt einsetzende Mietkasernenbau für die Arbeiterklasse führt zu intensiver Bodenausnutzung mit einem neuen 4geschossigen Miethaustyp in Backstein mit historisierendem Fassadenschmuck. 1920 wird Linden (82 400 F) in Hannover (310 400) eingemeindet. Nach dem Kriege ist Linden-Süd zu 20% mit Gebäuden der ersten Bauphase nach 1840 und zu 70% mit Mietshäusern bebaut, 10% des Stadtteils sind Kleingärten.

Ulrich Gerlach, geb. 1936, Dipl.-Ing., Baudirektor, Architekturstudium TU Berlin, Sanierungsplanung beim Senat Berlin und beim Großraumverband Hannover, seit 1971 Leiter der Abteilung für Sanierung im Stadtplanungsamt der Stadt Hannover

Klaus-Jürgen Holland, geb. 1936, Dipl.-Ing., Architekturstudium TU Hannover, anschließend Forschungstätigkeit und Arbeit als freier Planer, seit 1973 Wiss. Ass. im Fachgebiet Raumplanung an der Universität Oldenburg

### Einleitung

Seit im Jahre 1972 im hannoverschen Stadtteil Linden-Süd die Sanierung eingeleitet worden ist, hat sie sich zu einem Fall entwickelt, dessen Verlauf durch zwei Momente wesentlich geprägt ist:

- Stadtteilbewohner haben weitreichend Einfluß auf die Planung genommen und Planaufstellungsverfahren verändert,
- bei dem Versuch, die vielschichtigen, bei der Sanierung zu berücksichtigenden Forderungen zu erfüllen, hat sich ein Verfahren der Gleichzeitigkeit von Planung und Realisierung und eine dabei notwendig werdende Parallelität von Planungen auf mehreren Ebenen entwickelt.

Die Ausformung dieser beiden Momente ist nach mehr als vierjähriger Sanierungspraxis so weit gediehen und die Wechselwirkung zwischen ihnen so weit überschaubar geworden, daß ein erster Zwischenbericht möglich ist. Dabei kann dieser Zwischenbericht, der nur einen Ausschnitt aus dem Gesamtzusammenhang der Sanierung darstellt, nicht mehr leisten, als die entstandenen Beteiligungsformen und die praktizierten Planungsweisen vor dem Hintergrund eines groben Umrisses des Stadtteils, seiner Planungsgeschichte und bisheriger Ergebnisse zu skizzieren.

Der durchgestandene Versuch, diesen Bericht aus den unterschiedlichen Positionen des Leiters der Sanierungsabteilung und des Beraters einer beteiligten Bürgerinitiative gemeinsam zu formu-

lieren, mußte dazu führen, daß er in weiten Teilen starken Kompromißcharakter hat. Die mit den unterschiedlichen Positionen verbundenen unterschiedlichen Auffassungen haben sich bis in Formulierungskompromisse hinein niedergeschlagen. Unterschiedliche Auffassungen über zwei größere Themenkomplexe wurden in Form gegensätzlicher Einschätzungen formuliert. Sie erheben aber ebensowenig wie die abschließenden Feststellungen den Anspruch, auch nur im Ansatz Analysen der bisherigen Ereignisse zu sein. Ohne eine solche Analyse kann auch nicht auf die Frage eingegangen werden, wie weit der Fall Hannover Linden-Süd für Planungs- und Beteiligungsweisen Modellcharakter hat.

### Der Stadtteil

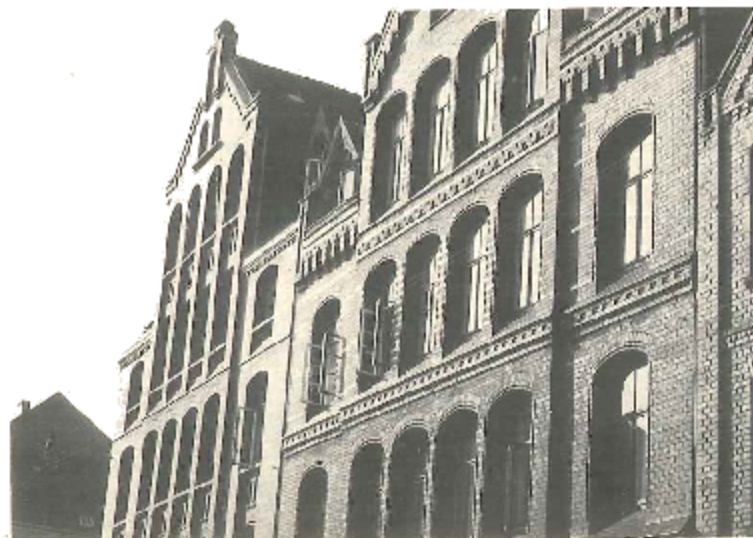
Linden-Süd ist Teil der heutigen hannoverschen „Weststadt“ Linden mit insgesamt 50 000 Einwohnern und 12 000 Arbeitsplätzen. Es umfaßt Wohnbereiche mit heute etwa 11 000 Einwohnern (davon im Plangebiet etwa 10 000) und umfangreiche Industriegebiete.

Einst als Wohngebiet für die benachbarten Industrien entstanden<sup>1</sup> und im letzten Kriege weitgehend unzerstört geblieben<sup>2</sup>, findet in großen Teilen des Gebietes kaum private Regeneration statt:

- Die Kleinstigentümer der 100 Jahre alten und älteren Bebauung sind in der Regel nicht in der Lage, ihre Bausubstanz instand zu setzen oder zu modernisieren, weil das notwendige Investitionskapital nicht erwirtschaftet werden kann.

Arbeiterhaus um 1850

Mietshäuser der Jahrhundertwende

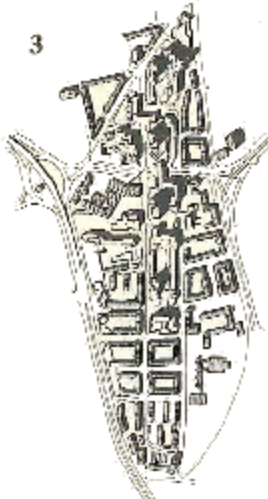


Sozialer Wohnungsbau nach dem 2. Weltkrieg



1. Nachkriegszustand:  
Nur wenige Lücken durch  
Kriegseinwirkungen,  
etwa 17 600 Einwohner

Alle fünf Pläne im  
Maßstab 1 : 20 000



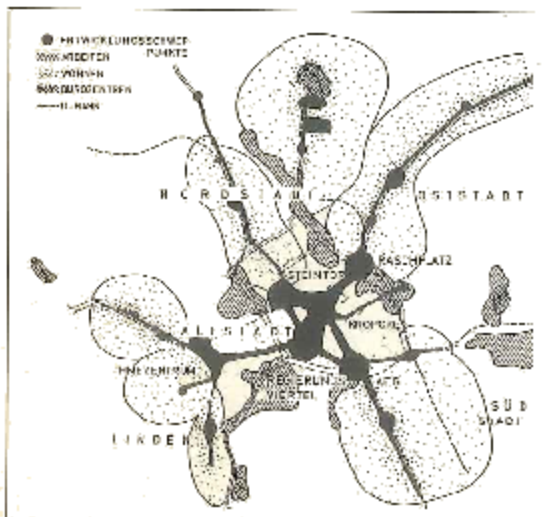
2 Entwurf Prof. Göderitz 1958.  
Planungsprinzip:  
Ersetzen überalterter Gebäude  
bei gleichzeitiger Auflösung der  
Blockstruktur. Berücksichtigung  
der übergeordneten  
Verkehrsplanung; Verbreiterung  
der das Gebiet begrenzenden  
Westtangente und Ausbau des  
durchquerenden Allerweges als  
Innenstadterschließung.  
Reduktion der Einwohnerzahl  
von 16 000 auf 12 000

3 Entwurfsstudie Verwaltung 1969  
Verdichtung der neu zu bebauenden  
Bereiche bei Erhalt der  
Einwohnerzahl von derzeit 13 600.  
Erdgeschoßzone mit überregionalen  
Wohnfolgeeinrichtungen



4 Entwurf der Verwaltung 1971,  
Alternative zum Entwurf 1969:  
Mehr Erhalt von Altbauten,  
geringere Verdichtung.  
Einwohnerzahl 11 300 bei  
derzeit 10 700

5 Entwurf der Verwaltung 1971,  
weitere Alternative:  
Noch mehr Erhalt von Altbauten,  
kaum Verdichtung gegenüber  
vorhandener Dichte.  
Einwohnerzahl 9 700 bei  
derzeit 10 700



◁ Verbindung des zentralen  
Geschäftsbereichs mit den  
publikumsintensiven Zonen der  
citynahen Wohngebiete durch  
Einzelhandels- und Servicezentren  
(Zitat und Abbildung aus  
„Beiträge zum Flächennutzungsplan  
Heft 3, Stadtplanungsamt  
Hannover 1970)

▷ *Gebietsgrenzen,*  
Maßstab 1 : 20 000  
gestrichelte Linie:  
Untersuchungsgebiet;  
durchgezogene Linie:  
erste förmliche Festlegung 1972;  
punktierte Linie:  
Erweiterung des Sanierungsgebiets  
zweite förmliche Festlegung 1974  
= Umlegungsgebiet

Viele Eigentümer der jüngeren Mietshausbauung sind andererseits häufig nicht bereit zu investieren, weil sich die Substanz in der Nachbarschaft langsam verfallender Althaussubstanzen am einfachsten und profitabelsten ohne weitere Investitionen verwerten läßt (Vermietung an Ausländer).

Nach dem Kriege nimmt die Bedeutung des Stadtteils als Wohnstandort für die Arbeiter der benachbarten Industriegebiete ab. Als Wohngebiet bleibt es aber für weite Teile der eingesessenen Bevölkerung wegen des allgemein niedrigen Mietniveaus, der guten Ausstattung mit privaten Dienstleistungseinrichtungen und der hervorragenden Lage zur City, zu Freizeiteinrichtungen und zu neuen Arbeitsplätzen attraktiv.

Der bauliche Verfall, der insbesondere gegen Ende der 60er Jahre zunimmt, und seine sozialen Folgen beginnen auf den gesamten Stadtteil auszustrahlen. Bei ständig abnehmender Bevölkerungszahl nimmt die Überalterung zu, der Ausländeranteil wächst schnell. Linden-Süd wird Wohnstandort für die Arbeitsbevölkerung mit geringem Ausbildungsstandard und für die Bevölkerung, die nicht mehr im Produktionsprozeß steht.

Die bauliche Tätigkeit nach dem Kriege beschränkt sich weitgehend auf die Instandsetzung beschädigter Häuser und den Neubau von Sozialwohnungen und zweier Schulen auf freien Grundstücken. Weitergehende Erneuerung unterbleibt, die Erwartung kommunaler Sanierungstätigkeit.

Mit Problemen der Sanierung befaßt sich die Stadt gezielt erst ab 1969<sup>1</sup> vor Inkrafttreten des StBauFG und in Erwartung der für Sanierungsmaßnahmen generell angekündigten Finanzhilfen durch Bund und Land. Die eigentliche Sanierungstätigkeit beginnt 1972. In diesem Jahr werden die vorbereitenden Untersuchungen formell eingeleitet<sup>2</sup>. Mitte des Jahres erfolgten förmliche Festlegung eines ersten Sanierungsgebietes beschließt der Rat der Stadt Grundsätze, nach denen bei der Sanierung zu verfahren ist<sup>3</sup>. Nach einer Zeit theoretischer Auseinandersetzungen, in der eine Reihe von Planungskonzepten erarbeitet worden ist, setzt eine Phase städtischer Aktivitäten ein, die auch auf Seiten der Stadtteilbürger eine Reihe von Aktivitäten hervorruft<sup>4</sup>.

### Planungsbeteiligung

Der Gang der Sanierung in Linden-Süd ist seit 1972 wesentlich beeinflusst worden durch eine Betroffenenbeteiligung, für die sich in den vergangenen vier Jahren — über eine Reihe von Zwischenstufen und kurzlebigen Randerscheinungen — inzwischen stabile Formen und Verfahrensweisen entwickelt haben. Für die Entwicklung der Beteiligungsformen sind auf Seiten der Betroffenen und des Sanierungsträgers folgende Voraussetzungen bestimmend gewesen:

- In ihrer Mehrheit treten die betroffenen Stadt

▷ Seite 266 · 153





\* Schon in den frühen 50er Jahren gilt Linden-Süd als der erneuerungsbedürftigste Stadtteil in Hannover. Seitdem erwirbt die Stadt Grundstücke mit überwiegend ältester Bebauung „zum Zwecke der Sanierung“. Sonst unternimmt die Stadt keine weiteren Erneuerungsmaßnahmen.

1958 legt Prof. Güderitz ein im Auftrage der Stadt und der Bundesregierung zur Vorbereitung des StBaufG angefertigtes Sanierungsgutachten vor. 1969 beauftragt der Rat die Verwaltung, sanierungsverdächtige Gebiete in Hannover zu ermitteln. Bis 1971 erarbeitet die Verwaltung mehrere Planungsvorschläge für Linden-Süd. 1971 bemüht sich die Neue Heimat vergeblich um die Übernahme längerfristig zu betreuender Sanierungsaufgaben.

1. Wesentliche Daten 1972:

— Größe des Untersuchungsgebietes: etwa 38 ha,

— Einwohnerzahl: etwa 10 000,

— Lage und Funktion des Stadtteils: Citynahes Wohngebiet mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen überwiegend zur Eigenversorgung. Direkte Nachbarschaft zum Sportzentrum, zu zentralen Grün- und Erholungsflächen der Stadt und zum Regierungsviertel, 20 Minuten Fußweg in die Innenstadt,

— Sozialstruktur: (Klammerwerte sind Vergleichszahlen für die Stadt Hannover): Deutsche 80 % (93 %), Ausländer 20 % (7 %), Ausländeranteil in Bereichen ältester Bebauung bis zu 50 %.

Zusammensetzung:

Pensions-, Renten- und Sozialhilfempfang: 40 % (34 %)

Arbeiter: 31 % (23 %)

Angestellte/Beamte: 21 % (33 %)

Sonstige: 8 % (10 %)

Altersstruktur:

0—15 Jahre: 15,9 % (17,8 %)

16—25 Jahre: 12,2 % (13,2 %)

26—64 Jahre: 51,8 % (52,1 %)

65 und älter: 20,1 % (16,9 %)

— Bauungsgestalt: Blockbauweise, Architektur bodenständig, gutes Handwerk, Gestalt der Gebäude von örtlicher Bedeutung, sehr uneinheitlich,

— Sonderproblem: Der Stadtteil ist umgeben von Hauptverkehrsstraßen mit erheblichen Belastungen. Nach der Generalverkehrsplanung der Stadt sind Straßenverbreiterungen bei Abriss von etwa 350 WE geplant.

\* „a) Die Stadt Hannover trägt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Sorge für die Beschaffung von Ersatzwohnungen. Sie berücksichtigt dabei das Interesse der Einwohner, die in ihrer angestammten Umgebung bleiben wollen. Sie ist bemüht, Wohnraum im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaus für die Betroffenen zur Verfügung zu stellen, die die dafür notwendigen Voraussetzungen erfüllen.“

▷ 266

## Einschätzung der Zielsetzungen am Beginn der Sanierung

von Ulrich Gerlach:

### Bevölkerungspolitik

Der mit der förmlichen Festlegung vom Rat der Stadt gefaßte Grundsatzbeschluss, nach dem die Stadt Hannover bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen „das Interesse der Einwohner, die in ihrer angestammten Umgebung bleiben wollen“, berücksichtigen werde, war Ergebnis der Einsicht, daß man den Sanierungsvorgang von den Möglichkeiten der Ersatzwohnraumbeschaffung im Interesse der Betroffenen abhängig machen müsse. Da als unstrittig galt, daß der überwiegende Teil der Betroffenen in Linden-Süd würde bleiben wollte, wurden Ersatzgebiete nicht ausgewiesen. Bevölkerungspolitische Zielsetzungen wurden nicht formuliert, wenn auch erwartet wurde, daß sich die Zusammensetzung zumindest in Teilen des Gebietes durch Sanierung verändern werde.

### Stadtentwicklung

Dem Stadtteil Linden-Süd wird in den Beiträgen zur Flächennutzungsplanung 1970, Heft 3, die Funktion „Citynahes Wohngebiet“ zugewiesen. Dies entspricht einem Konzept, nach dem die bestehenden und modernisierbaren Strukturen stabilisiert werden sollen und den zentralen und erneuerungsbedürftigen Teilen des Gebietes multifunktionale Versorgungsaufgaben für den Wohnstadtteil zugewiesen werden sollen. Dabei wird gesehen, daß dieses Konzept nur Aussicht auf Realisierung hat, wenn für den gesamten hannoverschen Wirtschaftsraum eine Investitionslenkung derart stattfindet, daß strukturverändernde wirtschaftliche Kräfte in andere, dafür geeignete Gebiete gelenkt werden. Dem entsprechend werden als Entwicklungsschwerpunkte das Zentrum der Stadt sowie jenseits der citynahen Wohngebiete z. T. noch zu erschließende Entwicklungsbereiche gesehen. Tatsächlich hat eine in diesem Sinne gezielte Stadtentwicklungspolitik der Stadt unerwünschte Veränderungen der zentrumsnahen Wohngebiete bis heute weitgehend, in Linden-Süd vollständig, verhindert.

### Verkehr

Das inzwischen überwiegend realisierte übergeordnete Hauptstraßennetz der Stadt war mit dem Flächennutzungsplan von 1951 vom Rat beschlossen worden. Danach war der Stadtteil mit einer Planungshypothek belastet, die sich aus der Logik des gesamtstädtischen Verkehrsnetzes ergab. Die eines Tages zu erwartende Sanierung von Linden-Süd war insofern in die Überlegungen einbezogen worden, als man davon ausging, daß die Realisierung der Verkehrsplanung zu gegebener Zeit im Zusammenhang mit der Sanierung in einer für den Stadtteil erträglichen Form erfolgen sollte. Auslö-

sendes Moment für die Sanierung waren die Verkehrsprobleme nicht. Hier wird die Sanierungsproblematik von der Verkehrsproblematik überlagert.

von Klaus-Jürgen Holland:

Den Absichtserklärungen der Stadt zu Beginn der Sanierung stehen Befürchtungen der Stadtbewohner gegenüber, die Sanierung werde dennoch zu Lasten der ansässigen Wohnbevölkerung gehen. Argumente für solche Befürchtungen schon zu Anfang der 70er Jahre:

### Bevölkerungspolitik

Eines der Instrumente zur Behebung des wachstumshemmenden hannoverschen Defizits an qualifizierten Arbeitskräften und zur Verringerung der hohen Einpendlerzahlen<sup>7</sup> ist die durch Sanierung erreichbare Attraktivitätssteigerung der innenstadtnahen Wohngebiete. In diesen Gebieten mit hochwertiger Wohnanlage, aber großenteils minderwertiger Bausubstanz wohnen vorrangig die nicht mehr im Produktionsprozeß stehenden und die beruflich geringer qualifizierten Teile der Stadtbewölkerung, die durch eine solche Aufbesserung des Wohngebietes verdrängt würden.

### Stadtentwicklung

Zur Realisierung des durch kommunale Investitionen allein nicht durchführbaren Entwicklungskonzeptes einer sternförmigen Verzahnung von innenstadtnahen Wohngebieten und City macht die Stadt durch Sanierungsmaßnahmen Grundstücke für Investitionen des privaten Kapitals verfügbar. Da in der Regel aber privates Kapital ohne die Möglichkeiten erheblicher Höhernutzung und mindestens partieller Umnutzung nicht interessierbar ist, käme zu der ohnehin mit einem solchen Konzept verbundenen Altbauvernichtung eine erhebliche Umstrukturierung des Gebietes, die eine erweiterte Verdrängung ansässiger Wohnbevölkerung zur Folge hätte.

### Verkehr

Die Sanierung bietet Gelegenheit, entsprechend dem Generalverkehrskonzept den westlichen Teil des Tangentenringes (B 6) und das radiale Verbindungsstück Allerweg als Anschluß und Verbindung zur City auszubauen. Das hätte nicht nur den ersatzlosen Verlust von etwa 350 zumeist modernisierbaren Wohnungen — und damit eine weitere Verdrängung ansässiger Bevölkerung — zur Folge, sondern würde zu einem Zerschneiden des Stadtteiles und zu weiteren Immissionsbelastungen des Wohngebietes führen.

Diese — auch bei einem generellen Erhalt von Linden-Süd als Wohngebiet — möglichen Entwicklungen sind 1972 Ausgangspunkt für Gegenforderungen der Stadtbewölkerung und später für die Entwicklung von Gegenkonzepten.

teilbewohner dem Sanierungsträger als einzelne gegenüber. Versuche zur spontanen Selbstorganisation oder Aktivierung von außen sind nicht von hinreichender Dauer und nicht von ausreichend langfristig orientiertem Ansatz gewesen, um entscheidende Beteiligungsformen hervorbringen zu können<sup>8</sup>. Dies ist bisher nur durch und im Rahmen einer Bürgerinitiative gelungen, deren Wirksamkeit im Beteiligungsprozeß allerdings wesentlich mitbestimmt ist durch spontane Protestbewegungen und Aktionen auch anderer, kurzfristig auftretender Gruppen. Dadurch ist gegenüber dem Sanierungsträger die in wichtigen Fragen jederzeit mögliche Mobilisierung von Stadtteilbewohnern demonstriert worden.

• Die Stadt als Sanierungsträger und größter Haus- und Grundstücksbesitzer im Sanierungsgebiet<sup>9</sup> sowie die städtische Gemeinnützige Baugesellschaft m.b.H. Hannover als derzeitiger Bauträger für alle auf städtischem Grundbesitz durchgeführten Neubauten und Modernisierungen und Verwalter aller städtischen Wohnungen im Sanierungsgebiet stellten für die Betroffenen einen nahezu einheitlichen Adressaten im Auseinandersetzungsprozeß dar. Ermöglicht hat der Sanierungsträger die Planungsbeteiligung durch seine Bereitschaft, offenen Planungsverfahren Raum zu geben, Arbeitshilfen zur Verfügung zu stellen und Politisierungstendenzen aufzugreifen und umzusetzen.

Unter diesen Voraussetzungen haben sich im Laufe der Sanierung drei Formen der Beteiligung herausgebildet, die — unterschiedlich entstanden — heute gleichzeitig praktiziert werden.

#### Beteiligung nach StBauFG

Der Versuch der Verwaltung, den weiten Spielraum des § 9 StBauFG auszufüllen, führt zu

- Formen von Informationsveranstaltungen, Ausstellungen, Befragungen, Bürgerversammlungen usw., die hauptsächlich den Charakter einfachen Informationsaustausches haben,
- Formen mit Anhörungs- und Erörterungscharakter, wie z. B. Blockversammlungen anläßlich der B-Plan-Aufstellungen, Anliegersammlungen bei Straßenumgestaltungen und Mieterversammlungen bei Modernisierungsplanungen usw.

Charakteristisch für diese Beteiligungsform ist, daß die Mieter und Pächter als große Mehrheit der Betroffenen im Gebiet dem Sanierungsträger als einzelne gegenüber treten, Angebote zu aktiver Beteiligung kaum aufgreifen können und zumeist in der Rolle eines Planobjektes verbleiben. Nur punktuell ist es gelungen, diese Rolle aufzuheben, ohne daß daraus bisher wesentliche Formen aktiver Beteiligung entstanden sind.

#### Bürgerinitiative als Beteiligungsforum

Diese für den gesamten Prozeß zentrale Art der Beteiligung hat sich aus der Arbeit der als „Unabhängige Bürgerinitiative Linden-Süd“ (BI) be-

zeichneten Selbstorganisation ergeben. Diese spontanen Protest entstandene Bürgerinitiative a unmittelbar und mittelbar betroffenen Stadte bewohnern hat sich im Laufe ihrer Arbeit in ein Weise weiterentwickelt, die den Begriff des Betro fenseins erweitert und zur Politisierung des Bet teiligungsprozesses beigetragen hat. Organisiert in d Art eines ständig präsenten Forums<sup>10</sup>, hat sie e nun schon mehr als vierjährige Auseinandersetzu mit dem Sanierungsträger kontinuierlich gemac und die Möglichkeiten der Einflußnahme dur umfangreiche Planungskontrolle, Aktionen un Gegenplanungen ausgeweitet<sup>11</sup>. Zur Wirksamk der BI-Arbeit insbesondere auf dem planerisch Auseinandersetzungsfeld trägt die Unterstütz durch einen unabhängigen Berater bei, dessen T tigkeit von der Stadt finanziert wird<sup>12</sup>.

#### Sanierungskommission als politisches Forum

Als Folge zunehmender Auseinandersetzun zwischen Stadtteilbewohnern und Verwaltung, d sich im Spätsommer 1973 durch eine von der l zusammen mit anderen Gruppen durchgeführ Hausbesetzung ausprägen, ist mit der Sanierun gskommission (SK) eine weitere Form der Bet teiligung entstanden. Ihre Einrichtung ist von den i Rat vertretenen Parteien initiiert worden, um al mit der Sanierung zusammenhängenden Proble einheitlich behandeln zu können und im politisc öffentlichen Raum vorklären zu lassen, die d zuständigen Fachausschüsse des Rates erreichen.

Die Einrichtung dieser Kommission ist ve der BI als Versuch der Kanalisierung der aus de Stadtteil kommenden Aktivitäten interpretiert ur nur unter erheblichen Vorbehalten akzeptiert wo den. Das zwischen Parteien, BI und Verwaltu ausgehandelte Statut für diese paritätisch besetz Kommission<sup>13</sup> und die Praxis der Sanierungskom missionsarbeit haben dann aber ergeben, daß m dieser Kommission ein weiteres Feld der Einflul nahme auf die Verwaltung, der Politisierung d Auseinandersetzung und der Öffentlichkeitswirl samkeit für die BI zur Verfügung steht.

#### Planungs- und Entscheidungsverfahren

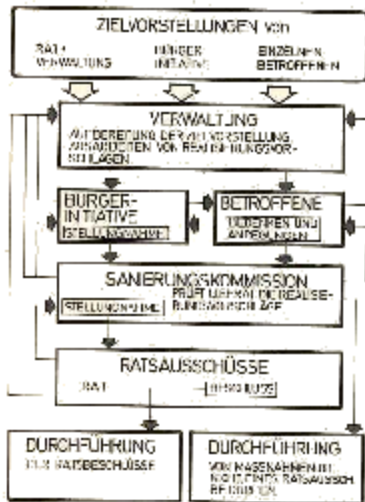
Die Beteiligungsformen sind inzwischen z festen Institutionen geworden. Sie haben das bi herige Planaufstellungs- und Entscheidungsverfah ren in wesentlichen Punkten ausgestaltet und ver ändert. Kern der Veränderung ist die frühzeitig Einflußnahme in der Entstehungsphase von Pl nungen und eine begleitende Kontrollmöglichkei

#### Planung und Realisierung

Die Entwicklungsphase nach 1972 beginnt ur ter folgenden Voraussetzungen:

- Der von der Stadt erklärten Zielsetzung, di Sanierung im Interesse der Betroffenen durch

[> Seite 268 · 153



Verfahrensschema zur Herbeiführung von Planungsentscheidungen. Unmittelbar Betroffene und BI sind in die Entstehungsphase von Planungen eingebunden

- b) Die Versorgung des Gebietes mit privaten und öffentlichen Folgeeinrichtungen muß den heutigen Erwartungen an einen funktionsfähigen Stadtteil entsprechen.
- c) Die Belange zur Verbesserung der Umweltverhältnisse sind zu berücksichtigen.

Die Stadt leitet die Umlage nach BBauG mit dem Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das zu erwartende Sanierungsgebiet ein;

— in einer ersten Bürgerversammlung werden die Sanierungsvorstellungen der Stadt dargelegt. Dabei werden keine Planungen und auch keine abschließenden Vorstellungen über den Ablauf der Sanierung vorgetragen; es werden vielmehr allgemeine Vorstellungen mit dem Hinweis entwickelt, daß man die Sanierung im Zusam-

menwirken mit den Stadtteilbürgern durchzuführen gederke.

— Ein städtischer Informationsladen wird im Untersuchungsgebiet eröffnet.

— Es wird eine städtische Wohnungsvermittlung zur Behebung der schlechtesten Wohnverhältnisse eingerichtet.

— Es bildet sich die „Unabhängige Bürgerinitiative Linden-Süd“ (BI) gegen die Verkehrsplanung der Stadt mit der Forderung nach dem Bau von Sozialwohnungen und nach Planungsbeteiligung.

— Zur Förderung des Beteiligungsprozesses einigen sich Stadt und BI, einen unabhängigen Fachberater auf städtische Kosten unter Vertrag zu nehmen.

<sup>8</sup> 1973 war eine „Aktion Wohnungsnot“, bestehend aus Studenten und Stadtteilbewohnern, tätig, die einige Hausbesetzungen und spontane Instandsetzungen von Altbauwohnungen durchführte; einige Mieterinitiative zur Erhaltung von einzelnen bewohnten Altbauten sind bis Anfang 1974 aufgetreten.

<sup>9</sup> Federführend ist die Abteilung für Sanierung 61.8 im Stadtplanungsamt. Aufgaben: Koordinierung aller an der Sanierung beteiligten städtischen Ämter und Stellen, Bauleitplanung, Finanzierung, Sozialplanung, Modernisierung, Vorbereitung von Abrißentscheidungen. 17 Mitarbeiter für zwei Sanierungsgebiete Linden-Süd und Linden-Nord mit insgesamt etwa 10 ha Größe und einem Jahresetat von 1 bis 20 Mio. (unrentierliche Kosten einschließlich Modernisierung, ohne Neu-

## Einschätzung des derzeitigen Beteiligungssystems

von Ulrich Gerlach:

Vor dem Hintergrund eines gemeinsamen politischen Selbstverständnisses aller im Rat vertretenen Parteien hat sich in Linden-Süd ein Beteiligungssystem etabliert, dessen wichtigstes Ergebnis darin gesehen wird, daß Bürgervertreter — in der Sanierungskommission sichtbar — im Vorfeld von Entscheidungsvorbereitungen in die politische Mitverantwortung gezogen werden. Dieses System ist auch Ergebnis der aktiven Mitgestaltung durch die Verantwortlichen der Verwaltung, die damit die Etablierung eines Systems gefördert haben, dessen Entwicklung und dessen Auswirkungen vorab nur schwer abschätzbar waren. Nach vier Jahren Praxis verlangt die Erfüllung der systemgemäß entwickelten Aufgaben vom Sanierungsträger einen weit über die „gesetzliche Pflichterfüllung“ hinausgehenden beteiligungsrelevanten Einsatz.

Hier ist die Frage zu beantworten, ob dieser unstrittig hohe und stetige Aufwand auf Seiten des Sanierungsträgers den „Erfolg“ als Ergebnis intensiver Beteiligung rechtfertigt:

- Die vielfältigen Formen der Beteiligung der unmittelbar Betroffenen haben Wege der besseren Informationsvermittlung in beiden Richtungen gewiesen.

- In der BI als Ort dauernder Verhandlungen im Vorfeld zu treffender Entscheidungen machen Bürger einen Stadtteil zu ihrer Sache und fördern dabei in ihrer von „Sachzwängen“ befreiten Gegenposition zuweilen konzeptionelle Denkansätze von Tragweite zutage.

- BI und Sanierungskommission sind Stadtteilöffentlichkeit, die alle Beteiligten zur Offenlegung von Argumentationshintergründen und zur rationalen Auseinandersetzung zwingen.

- Der Sanierungsträger wird bei alledem nicht nur an den Ergebnissen, sondern auch an der Art und Weise gemessen, wie er seine Aufgaben bewältigt.

Dem steht die Befürchtung gegenüber, daß bei Ausfüllung dieses Beteiligungssystems aus der Sicht der Verwaltung langwierige, weniger effektive Verfahrenswege einer zügigen Realisierung im Interesse vieler Betroffenen möglicherweise im Wege stehen. Auch ist es für den einzelnen Mitarbeiter des Sanierungsträgers nicht immer leicht, sich in stets öffentlicher Auseinandersetzung zu verantworten.

In der Bilanz stellt sich das gegenwärtige Beteiligungssystem als unerläßliches Regulativ von Erneuerungen im Interesse einer ausgesprochenen oder erahnten Bürgermeinung dar. Es kann aber nicht verschwiegen werden, daß es zuweilen als Hemmnis für eine sonst schneller zu verwirklichende Planung und auch schon einmal als lästige

Pflichterfüllung bei der Realisierung anscheinend selbstverständlicher Entscheidungen und Maßnahmen empfunden wird.

von Klaus-Jürgen Holland:

Das abgebildete Entscheidungsschema unterstellt die Integration aller Beteiligungsformen in den kommunalen Planungs- und Entscheidungsprozeß. Das trifft naturgemäß zu für die von der Verwaltung initiierten Beteiligungsformen, die weitgehend sozialplanerischen und fürsorgerischen Charakter haben; und es trifft der Intention nach auch zu für die Sanierungskommission, die auf die politische Integration der aus dem Stadtteil kommenden Aktivitäten zielt. Es trifft aber nicht zu für die BI, für die die „Einbindung“ in das Entscheidungsverfahren Teil ihrer eigenen Partizipationsstrategie ist. Dies gilt zumindest aus der Sicht des Beraters, der seine Funktion immer als Instrument im Rahmen der BI-Strategie gesehen hat.

Diese sich schon frühzeitig entwickelnde Strategie, die nicht auf Planungsbeteiligung selbst, sondern auf deren Nutzung als Instrument der Durchsetzung von Stadtteilinteressen zielt, ist durch zwei Handlungsstränge gekennzeichnet, die sich aus zwei Momenten der Sanierungssituation 1972/73 ableiten:

- Aus der spontanen Reaktion auf aktuelle Maßnahmen und Versäumnisse der Verwaltung entwickeln sich eine weitreichende Planungskontrolle und unmittelbare Einwirkung auf Einzelmaßnahmen, für die sich die BI bis zur Hausbesetzung reichender Mittel bedient.

- Aus dem von der Verwaltung gemachten Angebot, ein Gesamtkonzept für die Sanierung in einem Beteiligungsprozeß erst zu erarbeiten, entsteht in der BI die Konzeption der Aneignung von Planungsweisen und der Erarbeitung eigener, alternativer Planvorschläge, um damit argumentativ in den Kompetenzbereich der Verwaltung einzudringen.

Diese zweifache Aktionsweise zieht ihre Wirkung aus dem erweiterten Begründungszwang, der — angesichts der permanent hergestellten Öffentlichkeit der Vorgänge — für die Verwaltung und schließlich auch für den Rat entsteht. Daraus ergibt sich für die BI die Möglichkeit eines konstanten Einwirkens bereits in die Entstehung von Plan- und Maßnahmevorschlägen.

Mit dieser Strategie — vor dem Hintergrund einer latenten Mobilisierungsdrohung, deren Realisierbarkeit demonstriert worden ist — wird das BI-Forum zum Kern des Lindener Partizipationsmodells. Mit ihr gelingt es der BI auch, die integrative Funktion der Sanierungskommission so weit abzubauen, daß sich die öffentlichen Sitzungen dieser Kommission zu einem erweiterten Forum der Auseinandersetzung im Interesse der Stadtteilbewohner entwickeln.

bau). Weitere hauptamtlich mitarbeitende Verwaltungsangehörige: 4 Gemeinwesenarbeiter(innen) für beide Sanierungsgebiete im Sozialdezernat, 3 Mitarbeiter in der Umlageabteilung.

Als BI ist hier weder ein formal organisierter Zusammenschluß noch eine in sich geschlossene Aktionsgruppe von Stadtteilbewohnern zu verstehen. Die BI stellt eine Art ständiges Forum von Stadtteilwohnern und für Stadtteilbewohner dar, das regelmäßig einmal wöchentlich zu einem seit Jahren unveränderten Termin und an einem festen, jedermann zugänglichen Ort öffentlich tagt; Teilnehmerzahl: jeweils zwischen 15 und 20; der Kreis der Teilnehmer hat sich in den vergangenen Jahren (bis auf einen kleinen Stamm) mehrmals geändert; feste Leitungs- und Spre-

cherfunktionen sind niemandem übertragen, die Versammlungsleitung wird für jede Sitzung neu gewählt; für Abstimmungen gilt: stimmberechtigt ist grundsätzlich jeder Stadtteilbewohner und außerdem jeder, der mindestens 3 Monate kontinuierlich mitgearbeitet hat (diese Gruppe ist aber sehr klein). Der Organisationsform der BI entspricht es, daß sie sich weder als eine Interessengruppe unter anderen noch als delegierte Interessenvertretung versteht; sie versteht sich vielmehr als Ort der Willensbildung der Stadtteilbewohner, als Instrument der Kontrolle des Verwaltungshandelns und als Instrument zur Durchsetzung von Interessen des Stadtteils. Entsprechend diesem Selbstverständnis zielt die Arbeitsweise der BI darauf ab, sämtliche für den Stadtteil relevanten Planungs- und Maßnahme-

vorschläge möglichst frühzeitig offenzulegen, deren Folgen im vorab zu analysieren und gegebenenfalls durch Verhandlungen, politische Aktionen oder Gegenplanungen Änderungen bzw. Alternativen durchzusetzen.

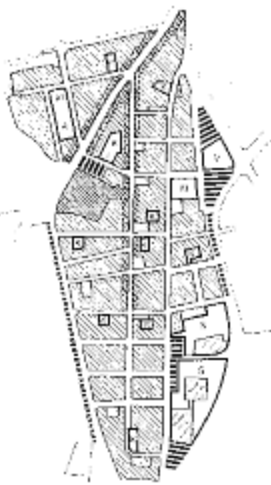
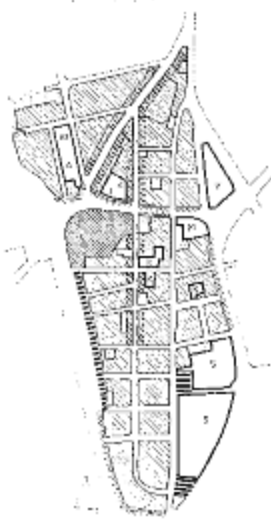
Ratsbeschluß vom September 1973: — Die Kündigung oder die Räumung von Wohnungen in Linden-Süd und Linden-Nord sind unter Beteiligung der Organisationen der dort wohnenden Bürger wie der derzeitigen „Unabhängigen Bürgerinitiative Linden-Süd und der Bürgerinitiative Linden-Nord“ vorzunehmen.

— Für die in städtischem Besitz befindlichen Häuser in Linden-Süd, deren Wohnungen schon jetzt leerstehen, ist umgehend die Renovierung vorzusehen, damit Bürger, die dort heute noch in menschenunwürdigen Wohnungen leben müssen, bis zur endgül-

tigen Sanierung in diesen Häusern untergebracht werden können. Das soll wiederum unter Beteiligung der vorgenannten Organisationen geschehen.

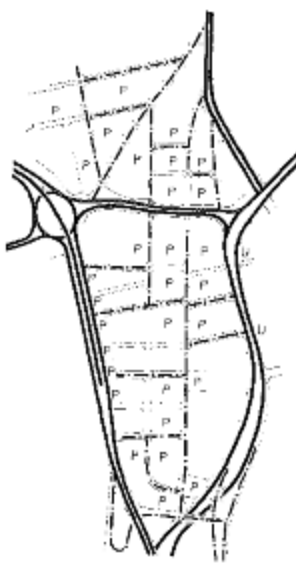
Als Berater tätig ist seit 1972 K.-J. Holland, teilweise in Zusammenarbeit mit J. Behrens.

Die SK befaßt sich „mit allen wichtigen Angelegenheiten“ der Sanierung und spricht Empfehlungen für die Beschlussfassung des Rates und seiner Ausschüsse aus. Sie setzt sich zusammen aus 6 Mitgliedern des Rates und 6 Bürgern aus dem Stadtteil. Den Vorsitz hat ein Ratsmitglied. Die Kommission tagt öffentlich im Stadtteil.



△ Konzept der Verwaltung 1976. (Von der Darstellung des BI-Konzeptes wurde abgesehen, da es sich wesentlich nur dort unterscheidet, wo der BI-Planung ein anderes Verkehrskonzept zugrunde liegt.)

Wesentliche gemeinsame Merkmale: Erhalt des Stadttellcharakters, Ergänzung und Wiederherstellung der Blockstruktur bei Schaffung eines begrenzten Angebots öffentlicher Freiflächen, Blockentkernungen: kaum Abriss von Wohnungen, Bebauung maximal 4geschossig. Konflikte: Konsequenzen aus der Generalsverkehrsplanung. Unterschiedliche Einschätzung der Althaussubstanz. Dazu Verwaltung: Häuserweise Untersuchungen bringen erst das Ergebnis über Abriss oder Modernisierung. BI: kaum Abrisse, weitestgehend Modernisierungen. Maßstab 1 : 20 000

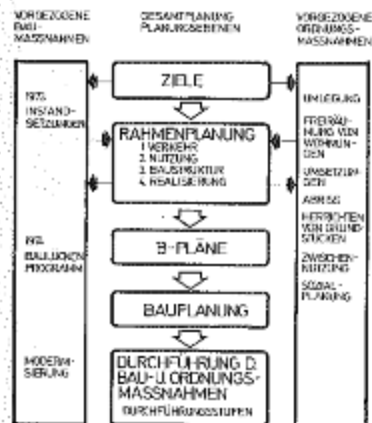


- Links Planung Verwaltung, rechts daneben BI
- Allgemeines Wohngebiet
  - ▨ Dienstleistungen (BI: nur in EG zulässig)
  - ▩ Mischgebiet
  - ▧ Gewerbegebiet
  - ▦ Öffentliches Grün und Spielplätze
  - ▤ Konzentriertes Parken
  - ▥ BI: Nutzung der Schulflächen zum Spielen
  - ▣ Gemeinschaftseinrichtungen
  - K Kindertagesstätte/Hort
  - J Jugendeinrichtungen
  - A Altenzentrum
  - S Schule
  - V Verwaltung
  - KI Kirche

Verw.: überwiegend WA, in Teilen MI, mehr Gewer.  
BI: nur WA, kein MI, Gewerbegebietsfläche bleibt  
Verw.: 400 Plätze in 3 Kindertagesstätten  
BI: 750 Plätze in 10 Kindertagesstätten  
Unterschiedliche Angebote an Grün- und Spielflächen

- Links Verkehrskonzept Verwaltung, rechts daneben BI
- Hauptverkehrsstraßen
  - Wohnsammelstraßen
  - P konzentriertes Parken
  - U U-Bahn-Station
  - Fußgängerstraßen, Anlieger frei
  - ... Spielstraßen

Verw.: breitere Straßen, dadurch 350 WE weniger  
BI: völlig neues Generalverkehrsstraßennetz für den südwestlichen Raum Hannovers: keine Abrisse in Linden-Süd durch Straßenverbreiterungen.  
Verw.: Erreichbarkeit aller Grundstücke mit PKW, in Teilen für Anlieger befahrbare Fußgängerstraßen.  
BI: überwiegend Fußgängerstraßen, in Teilen nur für Versorgungsverkehr befahrbare Spielstraßen.  
Verw.: Gemischtes Angebot von Parkhäusern, offenen Stellplätzen und begrünten Tiefgaragen in den Innenhöfen.  
BI: Garagen und Parkplätze bis auf Ausnahmen am Rande des Wohngebiets



Gleichzeitigkeit von Planung und Durchführung ist Gleichzeitigkeit von Planungen auf drei Ebenen

14 — Die Verwaltung erklärte 1972 mit der Bekanntgabe der drei von 1969 bis 1971 erarbeiteten Testentwürfe, daß diese lediglich die Möglichkeiten der Planung abstecken, daß sie eine Diskussion in der Stadtteilöffentlichkeit anregen sollen und daß die Erarbeitung eines endgültigen Stadtteilplans unter Mitwirkung der Stadtteilöffentlichkeit erfolgen soll. — Stadt und BI vereinbarten, daß vor Erstellen eines Stadtteilplans durch die Stadt eine Zieldiskussion im Stadtteil durchzuführen ist und deren Ergebnisse zu beachten sind.

führen zu wollen, stehen auf Seiten der Stadtteilbevölkerung die Befürchtungen gegenüber, daß dies dennoch rigorose Veränderungen zu Lasten der Stadtteilbewohner bringen werde.

• Der Erklärung der Stadt, daß der Planungsprozeß für die Mitwirkung der Betroffenen offen sei, entspricht auf Seiten der Stadtteilbewohner eine generelle Mitwirkungsbereitschaft unter der Zielsetzung, bei der Entwicklung eines verbindlichen Planungskonzeptes eigene Vorstellungen durchzusetzen und die Planungsschritte wirksam zu kontrollieren.  
• Den von den Betroffenen erhobenen Forderungen nach umgehender Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse entspricht der politische Auftrag an die Verwaltung zur Einleitung von Sofortmaßnahmen.

Diese Voraussetzungen haben zu einem Arbeitskonzept grundsätzlicher Gleichzeitigkeit von Planungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen geführt, was folgerichtig die Gleichzeitigkeit von Planung auf drei Ebenen bedingt. Die drei Ebenen ergeben folgende Erfordernisse: Umfassende Rahmenplanung (Stadtteilplanung), Schaffung von Baurecht (Bebauungsplan für die Einheit Baublock), und unmittelbare Realisierung (Einzelobjekt).

Dieses Arbeitsprinzip der Gleichzeitigkeit hat sich als eine der Randbedingungen für eine sinnvolle Beteiligung erwiesen, weil es Spielraum für eine schrittweise Ausgestaltung der Beteiligung bietet, Planung durchsichtiger und kontrollierbarer macht und die Verarbeitung von Erfahrungen bei jeweils nächsten Planungsschritten erleichtert. In

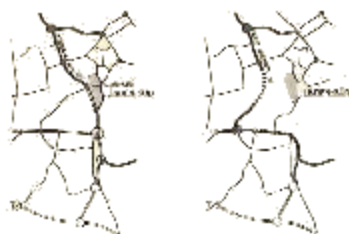
diesem Zusammenhang ist das Verfahren von Planung und Gegenplanung im Verlauf der Beteiligung als eines von mehreren geeigneten Mitteln der Auseinandersetzung bewußt entwickelt worden.

### Stadtteilplanung

Die Erarbeitung eines Stadtteilplans für Linden-Süd entwickelt sich aus der Bereitschaft der Stadt zu einem offenen Planungsverfahren und der Bereitschaft der BI zur Mitarbeit<sup>14</sup>. Hintergrund dieser gemeinsamen Basis ist eine ähnliche Einschätzung des Instrumentes Stadtteilplanung durch Verwaltung und BI:

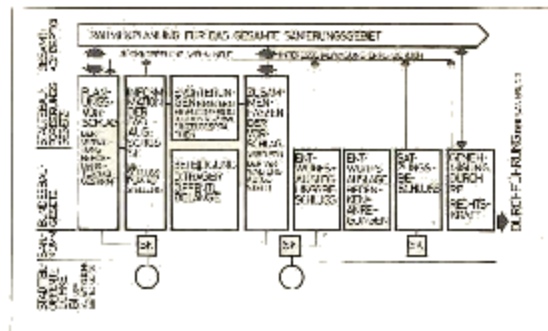
- Als Folge von Bemühungen um einen in nächster Zukunft mehr auf Sanierungsprobleme konzentrierten Rahmenplan war frühzeitig erkannt worden, daß ein den ganzen Stadtteil überdeckender Entwicklungsplan erarbeitet werden müsse. Das Stadtteilkonzept sollte die Gesamtzusammenhänge eines angestrebten Zustandes darstellen, aus dem Einzelschritte abzuleiten wären.
- Die Darstellung des angestrebten Zustandes sollte Grundlage für eine fortlaufende Realisierungskontrolle sein und ständigen Beurteilungsräumen für Einzelentscheidungen bilden.
- Seine Aufgabe sollte nicht sein, eine Generalsentscheidung im vorab für alle Maßnahmen zu treffen.

Damit ist es möglich, gleichzeitig mit erstens nach dem jeweiligen Stand des Planungsfortschritts unstrittigen Durchführungsmaßnahmen den Prozeß der Aufstellung eines Stadtteilplans ohne Zeitdruck ablaufen zu lassen,



Maßstab 1 : 250 000

Links Generalverkehrsplan Verwaltung, rechts BI: Gegensätzliche Vorstellungen über die Führung des überörtlichen Verkehrs im westlichen Hannover. (Beide Konzepte sind Gegenstand eines von der BI geforderten und von der Stadt finanzierten Verkehrsgutachtens, das bei einem von der BI vorgeschlagenen Gutachter in Auftrag gegeben worden ist und inzwischen vorliegt.)  
Verw.: Verkehrssystem entspricht dem seit 1951 verfolgten übergeordneten Verkehrsstraßennetz, BI: Verlagerung der Westtangente und Aufhebung des Allerweges als Verbindung des südwestlichen Stadtgebietes mit der Innenstadt



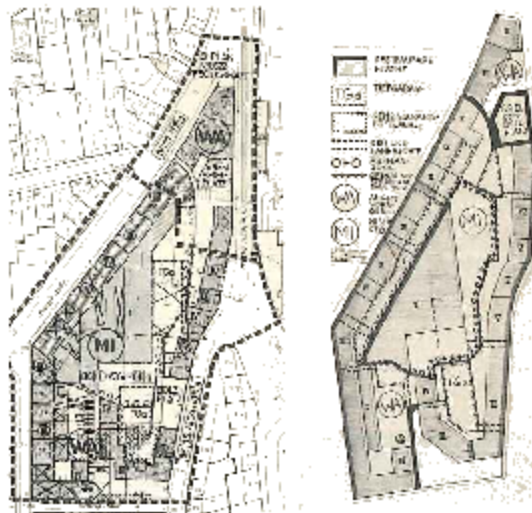
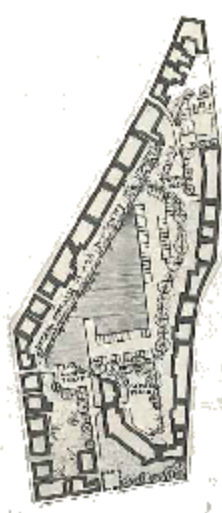
Verfahrensablauf für Bebauungspläne im Sanierungsgebiet. Sanierungskommission und Fachausschüsse werden vorab über die mit den Betroffenen zu erörternden Inhalte informiert



Stand der Bebauungsplanverfahren  
Maßstab 1 : 20 000



Beispiel für blockweise Bebauungsplanaufstellung: Großmaßstäbliche Bau- und Nutzungsvorschläge im Maßstab 1 : 200 (hier 1 : 5000) für die Erörterung in den Blockversammlungen, der BI und der SK. Verwaltungsvorschlag hier als Modell, BI-Vorschlag als Zeichnung



Rechtssetzungsvorschläge. Konfliktpunkte: Umfang des MI-Gebiets, Schutzzone zwischen MI-Gebiet und WA-Gebiet, Anweisung Bolzplatz, Zahl der Abrisse. Pläne hier im Maßstab 1 : 5000

— Nach Erarbeitung trägt die BI ihre Zielvorstellungen der Öffentlichkeit in einer Bürgerversammlung vor und übergibt sie der Stadt als Forderungen und zur Stellungnahme.  
— Zwischen Berater und Verwaltung werden die Aussagen für ein differenziertes Entwicklungskonzept auf Stadtebene festgelegt. Die Verwaltung legt Anfang 1974 ein Stadtteilkonzept vor.  
— Parallel zur Ausarbeitung der Stadt stellt der Berater ein eigenes Entwicklungskonzept auf, aus dem sich bis Ende 1975 die Gegenplanung der BI entwickelt.  
— Die überarbeitete Planung der Stadt und die Gegenplanung der BI werden Anfang 1976 in einer gemeinsamen Broschüre veröffentlicht und in einer Bürgerversammlung vorgestellt.  
\* Bebauungspläne werden aufgestellt, wenn:  
— der Baublock erhebliche Veränderungen durch Abrisse, Neubauten oder die Anlage von Gemeinbedarfs-einrichtungen erfahren soll,  
— auf Grund des geltenden Bau-rechts (in Hannover der flächendeckende Baunutzungsplan) Einzelmaßnahmen kaum durchführbar sind und  
— Grundstücksneuordnungen über die Aufstellung eines Umlegungsplans erforderlich werden.  
Modernisierungen, Abrisse und Block-entkernungen werden auch ohne Bebauungsplan oder im Vorfeld eines rechtskräftigen Planes durchgeführt.

Die jetzt vorliegenden Entwürfe haben naturgemäß unterschiedliche Charaktere:  
• Die Planung der Verwaltung sagt aus, welches Stadtentwicklungs- und Sanierungskonzept sie in Linden-Süd im Rahmen ihrer für die Entwicklung der gesamten Stadt erarbeiteten Vorstellungen für möglich und durchführbar hält.  
• Die Gegenplanung der BI hat mehr Forderungscharakter: Sie sagt aus, welche Planungen und Maßrahmen die BI im Interesse der Stadtteilbewohner für erforderlich hält.  
Um die Diskussion zu erleichtern, haben die unterschiedlichen Konzepte den gleichen Aufbau und angelegene Darstellungsweisen: die Konzepte Nutzung, baulich-räumliche Struktur, Verkehr und Durchführung mit jeweils zeichnerischen und verbalen Aussagetexten. Herausgearbeitet sind außerdem die sich abzeichnenden, durch Kompromisse kaum zu lösenden Konfliktpunkte. Damit sind gleichzeitig die nächsten und wichtigsten Arbeitsfelder abgesteckt.  
Ob es möglich sein wird, einen gemeinsamen Stadtteilplan entsprechend dem Beschluß der Sanierungskommission fertigzustellen, ist nicht sicher. Dies gilt insbesondere angesichts der unterschiedlichen Vorstellungen über die Behandlung strittiger Punkte:  
Verwaltung: „Punkte, die trotz eingehender Diskussionen strittig bleiben, werden vom Rat entschieden“,  
BI: „Über alle Punkte, die strittig bleiben, wird die Auseinandersetzung zwischen UBI und Verwaltung, zwischen den Stadtteilbewohnern und dem Rat auch weiterhin geführt werden.“

Sollte die Aufstellung eines einheitlichen Stadtteilplans während der Sanierungsdauer nicht gelingen, hätte das Instrument immerhin als Mittel eingehender Zieldiskussionen seinen unbestrittenen Wert gehabt. Beide Entwürfe erfüllen bereits heute ihre Funktion als eine der Beurteilungsgrundlagen für Bebauungs- und Objektpläne.

#### Bebauungsplanung/Blockplanung

In der bisherigen Sanierungspraxis hat sich der Baublock als praktikable Planungseinheit für die Konkretisierung des Rahmenkonzepts erwiesen. Die Funktion der Blockplanung ist es, die Neuordnung für die betroffenen Bewohner mit dem Mittel des Bebauungsplans verbindlich zu machen und zugleich schrittweise Teilentscheidungen über das Gesamtkonzept zu fällen<sup>16</sup>.

Die Beteiligung an der Bebauungsplanaufstellung beschränkt sich daher nicht auf die unmittelbar Betroffenen mit Hilfe von Ausstellung, Block-versammlung und Erörterungsveranstaltungen (als Ausfüllung des § 9 StBauFG), sondern schließt die BI als Ort der Aushandlung von Änderungen und die SK als Ort der Vorentscheidung über eventuelle Alternativen oder Gegenkonzepte ein. Das bei der Planaufstellung und -entscheidung einzuhaltende Verfahren ist inzwischen von der Sanierungskommission als verbindlich beschlossen worden. Danach sind die nach § 9 StBauFG mit den Betroffenen zu erörternden Planungsvorstellungen den zuständigen Ratsgremien, der Sanierungskommission und damit der Stadtteilöffentlichkeit BI mit einer Drucksache vorab zur Information zu geben.



*Oben, daneben und rechts:  
Neubauten mit Sozialwohnungen,  
bisher Baulückenschließungen*



*Unten:  
Neubau Kinderhort,  
darüber Sozialwohnungen*

*Darunter:  
Einweihung eines Bürgerhauses*



*Modernisierung  
privater und städtischer Gebäude*



*Oben, rechts und daneben:  
Modernisierung  
privater und städtischer Gebäude*



*Oben:  
Neubau eines Altenzentrums*

*Fotos:  
Werner Zimtaermann,  
Hans-Peter Schmidt, Hannover*



Voraussetzung für den Beschluß über einen Bebauungsplan ist die Entscheidung über Abriß oder Modernisierung. Dafür ist ebenfalls ein formalisiertes und in der Sanierungskommission beschlossenes Verfahren gültig<sup>16</sup>.

Die Einschätzung von Altbau substanzen ist zentraler und andauernder Streitpunkt zwischen Verwaltung und BI. Die Verwaltung legt ihren Überlegungen über Abriß oder Modernisierung überwiegend wirtschaftliche Argumente zugrunde, wobei der Aufwand in einem vertretbaren Verhältnis zur erreichbaren Qualität stehen muß. Die BI argumentiert dagegen vorrangig mit dem Erhalt von soviel preisgünstigem Wohnraum wie technisch möglich. Damit ist die Auseinandersetzung um das Mietniveau modernisierter Wohnraums ebenso zentraler Konfliktpunkt.

### Objektplanung

Im Zuge der zu den beiden genannten Planungsebenen parallel laufenden schrittweisen Realisierungen sind ständig neue Einzelplanungen zu erarbeiten. Bei diesen Planungen sind BI und Verwaltung nicht nur für Objekte wie Gemeinbedarfseinrichtungen, Frei- und Straßenräume die Auseinandersetzungspartner, sondern auch für alle städtischen Wohnungsneubauten und Modernisierungen, bei denen derzeit die GBH — entsprechend den Forderungen der BI — als Träger auftritt<sup>17</sup>.

Sofern nicht bestimmte Stadtteilbewohner unmittelbar betroffen sind (wie etwa Straßenanlieger bei Straßenumwidmungen), sind für Planungen städtischer Objekte die Sitzungen der BI der Ort der zumeist auf Aushandeln von beiderseits akzeptierbaren Lösungen ausgerichteten Auseinandersetzungen mit der Verwaltung. Nur in wenigen verbleibenden Konfliktfällen oder Fällen von grundsätzlicher Bedeutung werden Entscheidungen der Sanierungskommission angestrebt.

Zeitraum der Einflußnahme der BI ist bei den Objektplanungen in der Regel die Vorentwurfsphase, während der der BI die wesentlichen Planungen vorgelegt werden. Die BI bedient sich dabei nur selten des Instrumentes der Gegenplanung oder ausführlicher Stellungnahmen. In den meisten Fällen werden Auseinandersetzungen in der BI verbal geführt oder der Berater wird zur direkten Einflußnahme durch die Mitarbeit an den Entwürfen (bis zu einem zufriedenstellenden Bericht an die BI) beauftragt.

Zum derzeitigen Stand der Realisierung: Neubauwohnungen<sup>18</sup> und modernisierte Wohnungen sind bezogen, im Bau und in der konkreten Vorbereitung. Ein altes Fachwerkhaus wurde zu einem Bürgerhaus umgebaut. Im Bau sind weiterhin: 1 Kinderhort, 1 Altenzentrum mit etwa 100 Betten. In konkreter Vorbereitung ist außerdem der Umbau von drei Straßenabschnitten im Fußgängerbereich. Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen sind bislang 65 meist 2geschossige Wohnhäuser mit etwa 250 WR abgerissen, 350 Haushalte wurden insgesamt umgesetzt (davon in Linden-Süd geblieben: etwa 85 %).

Je nach Entscheidung über Abriß oder Modernisierung alter Bausubstanz wird bis zum Ende der Sanierung mit dem Abriß von weiteren 50 bis 70 Wohnhäusern mit 300 bis 350 meist kleinsten Wohneinheiten und dem Neubau von 200 bis 300 Wohnungen gerechnet (Folgen aus möglichen Straßenerweiterungen nicht mitgerechnet).

### Schluß

Zum vorläufigen Zwischenergebnis vierjähriger Planungs- und Beteiligungspraxis können folgende Feststellungen getroffen werden:

• Die Praxis einer Gleichzeitigkeit von Planung und Durchführung hat sich als ein sinnvolles Verfahren der Organisation eines Sanierungsprozesses erwiesen, wenn es darum geht, unhaltbar gewor-

dene Zustände schnell zu ändern und dabei noch weder den Gesamtzusammenhang einer Entwicklung zu vernachlässigen noch irreparable und in ihren Auswirkungen unbekannte Vorentscheidungen zu treffen. Die dabei notwendige Gleichzeitigkeit von Planung auf mehreren Ebenen ist offensichtlich zugleich ein Verfahren, das eine intensive Beteiligung der Betroffenen dienlich ist, da es die Anwendung von Erfahrungen aus der Arbeit auf anderen Planungsebenen fördert.

• Nach den bisherigen Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, daß planungsbezogene Beteiligung sowohl bei der Entwicklung langfristiger orientierter Konzepte möglich ist als auch bei kurzfristig zu realisierenden Objektplanungen. Sie ist auch dann möglich, wenn dabei unterschiedliche Strategien verfolgt werden, solange angestrebt wird überhaupt zu realisierbaren Ergebnissen zu kommen. Wenn Beteiligung ernsthaft wirksam werden soll, erfordert das allerdings auf Seiten des Planungsträgers Veränderungen der Planungsweisen und Verfahren.

• „Planung und Gegenplanung“ hat sich als eine praktikable Verfahrensweise erwiesen, die nicht nur zu verbaler Auseinandersetzung führt, sondern bestehende Planvorstellungen durchaus verändern kann. Dieses Verfahren, das auch auf der Seite der Betroffenen halbwegs professionell ausgefüllt werden muß, ist mit verhältnismäßig einfacher Mitteln praktikierbar, ohne alle Bedingungen der planenden Verwaltung akzeptieren zu müssen. Der Prozeß von Planung und Gegenplanung ist aber nicht sinnvoll, wenn er nicht kontinuierlich und möglichst auf allen Planungsebenen konkreter werdend durchgehalten wird; punktuelle Aktionen bewirken kaum etwas.

Bleibt noch die Frage, ob der bisherige Planungsstand und die im Stadtteil erzielten materiellen Veränderungen tatsächlich Ergebnis einer Bürgerbeteiligung in Form der ständigen Auseinandersetzung sind oder weitgehend auch ohne die geschilderte Einflußnahme von Bürgern erreicht worden wären. Dazu zwei Antworten: hier bezogen auf die Ebene Stadtteilplanung/Entwicklung bis zu den jetzt vorliegenden, sehr ähnlichen baulichen Konzepten von Verwaltung und BI:

Ulrich Gerlach:

*Die Einschätzung der vorhandenen Altbau substanz in bezug auf Abriß oder Modernisierung hat sich im Zuge allgemein abnehmender Investitionsbereitschaft aus überwiegend wirtschaftlichen und damit sozialen Erwägungen heraus gewandelt. Der jetzt vorliegende Stadtteilplanentwurf der Verwaltung ist auch Ergebnis der Beteiligung unmittelbar Betroffener. Heute soll mehr modernisiert werden als ehemals vertretbar schien. Neubebauung entsteht überwiegend in Baulücken. Der städtebauliche Maßstab wird bestimmt durch erhaltenswerte Gebäude und gegebene Straßenräume. Die Forderung der BI nach erhaltender Sanierung hat die von der Verwaltung schon am Beginn der Sanierung gesehene Entwicklungstendenz gefördert.*

Klaus-Jürgen Holland:

*Das gegenüber den früheren Entwürfen sichtbar veränderte Baustrukturkonzept 1976 der Verwaltung ist Ergebnis der schrittweisen Anpassung an die Vorstellungen der BI, deren Planungskonzept von Anfang an auf dem maximalen Erhalt von Altbau substanzen zur Erhaltung billigen Wohnraums basierte. Diese Anpassung ist dabei Ergebnis einer Sanierungsplanung in einer Rezessionsphase, in der kein ökonomischer Wachstumsdruck auf dem Stadtteil lag.*

Die Einflußnahme von Bürgerbeteiligung in wesentlichen Fragen der Sanierung in Linden-Süd ist unstrittig. Wieweit die vorliegenden Ergebnisse Folgen dieser Einflußnahme sind, muß ohne eingehende Analyse offenbleiben.

Ulrich Gerlach, Klaus-Jürgen Holland, Hannover

<sup>16</sup> Durch konkrete Anlässe in Linden-Süd hervorgerufene heftige öffentliche Auseinandersetzungen um die Abrißpolitik der Stadt hatten 1973 dazu geführt, daß seitdem allein der Verwaltungsausschuß über den Abriß von städtischen Häusern im gesamten Stadtgebiet entscheidet. Bei Abrißanträgen für Gebäude in Linden-Süd folgt dieser in der Regel den Empfehlungen der Sanierungskommission. Diese fällt ihre Entscheidungen meist erst nach detaillierten Stellungnahmen der BI. Grundlage für die Entscheidung ist ein von der Verwaltung vorgelegtes, ausführlich technisch und wirtschaftlich begründetes Gutachten. In Z. Z. werden alle Wohnungen im Sanierungsgebiet mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus gebaut, so daß als Wohnungsbausträger allein die GBH in Erscheinung tritt. Privates Kapital für den Neubau von Wohnungen zu mobilisieren, ist bei der gegebenen Grundeigentümerstruktur bislang kaum gelungen. Selbst private Modernisierungen werden angesichts des von der Bundesregierung vorgeschriebenen Finanzierungssystems vereinzelt bleiben: Der Restwert des alten Gebäudes und der Grundstücks wert dürfen nicht als Eigenkapital in die Finanzierung eingesetzt werden, so daß der modernisierungswillige Eigentümer einen Eigenanteil in Höhe von 10 % der Modernisierungskosten als bares Geld mitbringen muß.

<sup>18</sup> Neubausozialwohnungen;  
seit Sanierungsbeginn bezogen: 90  
im Bau: 61  
in der Bauplanung: 55  
mit Sanierungsmitteln geförderte  
Modernisierungen:  
seit Sanierungsbeginn bezogen: 70  
im Bau: 25  
in konkreter Vorbereitung: 100