



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



**Rapport**

**R148:1982**

# **Stadsförnyelse i Hamburg och Berlin**

**Ulf Sandell**

INSTITUTET FÖR  
BYGGDOKUMENTATION

Accnr

Plac *See*

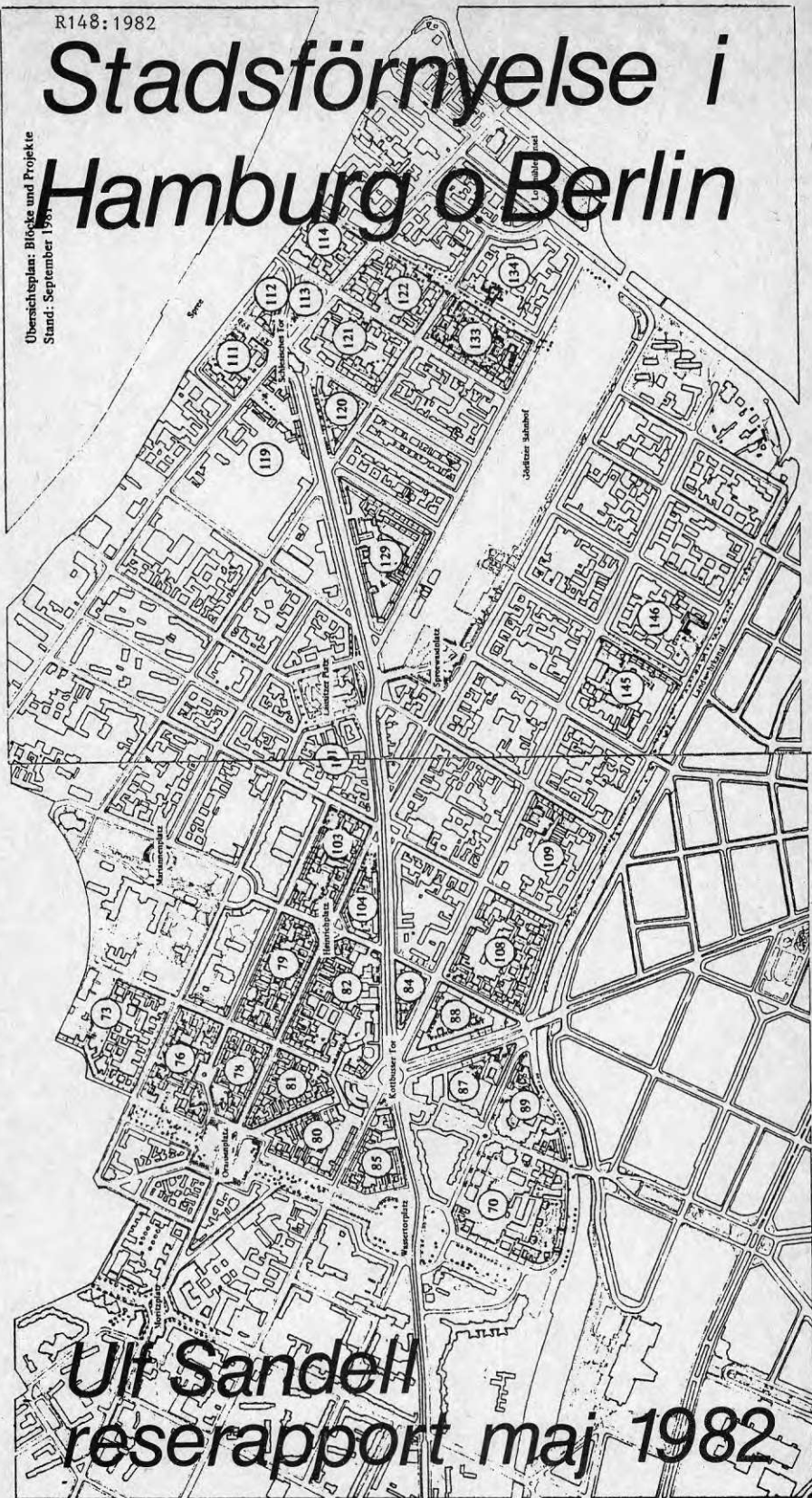
*K/mw*

**Byggnadsforskningsrådet**

R148:1982

# Stadsförnyelse i Hamburg o Berlin

Übersichtsplän: Blöcke und Projekte  
Stand: September 1981



Ulf Sandell  
reserapport maj 1982

Hänför sig till forskningsanslag 829201

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R148:1982

ISBN 91-540-3847-2

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1982

## STADSFÖRNYELSE I HAMBURG OCH VÄSTBERLIN

## Uppdraget

På uppdrag av byggforskningsrådet företog en forskargruppen studieresa till Hamburg och Västberlin den 10-14 maj 1982. Syftet med resan var att studera mål och metoder för stadsförnyelsen i de två städerna och att försöka bedöma i vilka avseenden dessa lärdomar kan användas i arbetet med den svenska stadsförnyelsen. Genom gruppens sammansättning täcktes olika aspekter in i stadsförnyelsearbetet som forskning, teknik och system för byggnadsprojektering, kommunal planering, konsultverksamhet och socialvetenskapliga frågor. Gruppen bestod av följande personer:

- Ivan Nilsson, arkitekt, K-konsult, Borås
- Ingela Blomberg, arkitekt, forskare vid KTH, Stockholm
- Marianne Gustavsson, informationssekreterare vid byggforskningsrådet
- Birgit Krantz, arkitekt, professor vid inst. för byggnadsfunktionslära vid LTH, Lund
- Ulf Sandell, arkitekt, stadsplaneavdelningen vid stadsbyggnadskontoret, Stockholm
- Yngve Öberg, direktör, AB Metasystem, Täby, styrelseledamot i byggforskningsrådet

För planering av reseprogrammet svarade forskningssekreterare Jöran Lindvall vid byggforskningsrådet i samarbete med civ. ing. Anders Ekström, biträdande teknisk attaché i Bonn. I de två städerna sammanträffade gruppen med representanter för kommunala organ, saneringsbolag och forskningsinstitutioner. I Berlin upprättades programmet i samråd med Technische Universität - transfer. Till grund för denna rapport ligger information erhållen vid besöken och material insamlat under resan. Rapporten har i vissa delar kompletterats med uppgifter ur andra källor. Rapporten har författats av Ulf Sandell som också svarar för samtliga foton.

INNEHÅLL

Allmänt om stadsförnyelse i Västtyskland	4
Förutsättningar för stadsförnyelsen idag	7
Stadsförnyelse i Hamburg	12
Stadsförnyelse i Berlin	25
Litteratur	39
Personreferenser	41

## ALLMÄNT OM STADSFÖRNYELSE I VÄSTTYSKLAND

Stadsförnyelse är alltsedan andra världskrigets väldiga förstörelse av stadskärnorna ett etablerat begrepp i Tyskland. Dessförinnan hade endast smärre saneringsstudier gjorts under tredje rikets dagar av små centrala stenstadsparter i storstädernas kärnor. I Berlin påbörjades dock vissa principstudier som förberedelser till en mer omfattande förnyelse av det väldiga hyreskasernområdet. Tanken var att åstadkomma en uppluckring av bebyggelsen och utglesning av befolkningen men längre än vissa täthetsstudier hann man inte före kriget. Förstörelsen under kriget uppgick ofta till 70-80 % av stadskärnorna i de större städerna.

Stadsförnyelsen sedan kriget kan grovt indelas i tre perioder. Första steget blev att återuppbygga de centrala delarna, att återfå något av den gamla stadens identitet och samtidigt återskapa storstädernas centrala funktioner. Till denna period skall också hänföras återuppbyggandet av de centrala bostadsområdena där förstörelsen många gånger var lika omfattande som i centrum. När de politiska oklarheterna löstes 1949-50 genom bildandet av de två tyska staterna kunde i Västtyskland beslut fattas om den första bostadsbyggnadslagen vilken var en subventionslag avsedd att möjliggöra byggandet av tre miljoner bostäder till utgången av 1956. Genom denna lag återuppbyggdes större delen av innerstädernas stenstadskvarter och byggdes kompletteringsområden i stenstädernas periferi. Endast i Berlin med sina fortsatta politiska oklara förhållanden blev eftersläpningen i bostadsbyggandet stor. Det blev inte någon gynnsam utveckling förrän efter den definitiva delningen av staden genom byggandet av muren 1961.

Andra steget i stadsförnyelsen kännetecknas av det expansiva stadsutvidningsskedet under främst 60-talet. Utvecklingen var samtida med den i Sverige och karaktäriseras av utbyggandet av väldiga förstäder eller drabantstäder, i Västtyskland ofta benämnda avlastningsstäder, med invånarantal på 50 000 kanske upp till 100 000. Mönstret är det samma i dem alla, väldiga centrumplaneringar som betjänar nybyggda stadsdelar runt omkring med kanske 25 000 invånare i vardera, ofta också äldre närliggande stadsdelar, med egna mindre undercentra, alltihopa uppbyggt kring en planerad men ofta långt senare utbyggd förortsbana av något slag. Kända exempel är Märkisches Viertel och Gropiusstadt i Berlin samt Neu-Perlach i München. En hög stadsplaneteknisk standard och en väl utbyggd service till trots har dessa storsatsningar inte undgått problem. De sociala konsekvenserna har varit svårbemästrade och ytterligare förstärkts genom den uppmärksamhet de fått genom press, forskning m m. Flera förklaringar anges, storskalig fysisk miljö, alltför drastisk anhopning av människor med vitt skilda bakgrund, brist på historisk kontinuitet, haltande utbyggnad av olika servicefunktioner o s v. Motivet för dessa jättesatsningar var inte längre primärt bristen på bostäder kvantitativt utan kvalitativt, man ville ha större och modernare bostad, man flyttade hemifrån tidigare, familjesprängning m m. Förloppet är väl känt även i Sverige.

En förutsättning för denna expansiva stadsbyggnadspolitik var naturligtvis ett gynnsamt ekonomiskt klimat. Utvecklingsoptimismen under 60-talet var allomfattande och vändes inte på allvar förrän efter den första oljekrisen 1972, samma år som den expansiva perioden kröntes med de imponerande anläggningarna för olympiaden i München, och därmed kan sägas att den tredje fasen i stadsförnyelsen i Västtyskland inletts, den stagnerande perioden då intresset främst kommit att riktas till de äldre stenstädernas bostadsområden och deras betydelse som bostadsmiljö men också som representanter för svunna stadsbyggnadsepoker.

Men den första fasen i förnyelsen av de äldre bostadsområdena kom att färgas av tänkandet i storskalighet under den expansiva perioden. De gamla nedslitna hyreskasernområdena sågs som en resurs för det expansiva stadsbyggandet och man förutsatte i princip avrivning och nybyggnad. Nu myntades begreppet "Flächensanierung". Först på plan denna gång var Berlin där strukturplaner för de sämsta områdena upprättades redan i början av 60-talet. Orsakerna var flera, staden hade genom den definitiva delningen genom murbyggnadet 1961 fått sin politiska status utklarad. Isoleringen motiverade särskilda s k berlinstöd från förbundsrepublikens sida. Staden hade i särklass de kvantitativt och kvalitativt mest svårbehandlade saneringsområdena i landet. Så påbörjades då saneringen, d v s omfattande evakueringar och rivningar i fem stora delområden: Kreuzberg-Kottbusser Tor, Schöneberg-Bülowstrasse, Neukölln-Rollberger Strasse, Charlottenburg-Klausener Platz och Wedding-Brunnenstrasse samt i ett antal små delområden. Den gamla stadsplane- och bebyggelsestrukturen togs föga hänsyn till, gator breddades, husen vinklades och gavs ofta högre höjd. En ny och för Berlin främmande historielös stadsstruktur introducerades. En väldig folkomflyttning ägde rum och sociala problem uppstod i såväl de nya kvarteren som i de gamla till rivning dömda husen i vilka främst invandrare från Turkiet flyttade in.

Andra storstäder i vilka förnyelsen av de äldre bostadskvarteren först under 70-talet har tagit fart har därför kunnat ta lärdom av Berlin. Utvecklingen i dessa har därför inriktats på större småskalighet i förnyelsen, mer fastighetsvis förnyelse, större sociala hänsyn o s v. Saneringens inriktning i t ex Hamburg och München är påtagliga bevis på denna utveckling. Men även i Berlin ägde självfallet en successiv kursändring rum, må vara med en viss tröghet. Förnyelseapparatens kunde inte med kort varsel byggas om och hos många var intresset för en annorlunda sanering för vilken man saknade kunskaper och de rätta resurserna obefintligt. Därför introducerades i början av 70-talet en första övergångsform, en form som skulle bevara mer av stadens utseende men som ändå förutsatte och möjliggjorde att man fortsatte att arbeta i stora enheter. Formen kallas urkärningsmetoden, på tyska "Entkernung", och innebar alltså att huvuddelen av det yttre mot gatan belägna bevarades medan innanmätet i de i Berlin ofta ansenligt stora kvarteren revs ut och ersattes med ny bebyggelse. Visserligen bevarades något av stadens historiska kontinuitet men genom de ändå omfattande rivningarna och den högt uppdrivna standardnivån med genomgripande ombyggnad blev de sociala konsekvenserna i denna form lika den förra. Exempel på denna saneringstyp utgör delar av Charlottenburg-Klausenerplatz och Kreuzberg-Mariannenplatz i Berlin.

Kritiken mot Entkernungssystemet ledde fram till den tredje formen, den som är den dominerande i Västtyskland idag, alltså förnyelse i små steg fastighetsvis utan stora omvälvningar vare sig fysiskt eller socialt. I de enskilda förnyelsefallen rör det sig dock ännu om relativt genomgripande ombyggnader då det i allmänhet handlar om det sämsta bostadsbeståndet. Förnyelsen styrs därför av sådan lagstiftning och lokala moderniseringsprogram avsedda för sådana åtgärder. Bland annat förutsätter formen ofta gårds- husrivningar. Som exempel på denna form kan nämnas i Berlin Kreuberg-Chamissoplatz och det kända block 118 i Charlottenburg-Klausenerplatz samt i Hamburg området Altona-Süd. Men även här har kritik uppstått från de boendes sida. Man menar att ombyggnadsstandarden är för högt uppriven med därav följande hyror som för de flesta inkomsttagare omöjliggör återflyttning. Man vänder sig också mot det alltför omfattande gårdshusrivandet. Man kräver reella kvarboendemöjligheter vilket förutsätter ökat behållande av gårdshus och en rimlig moderniseringsnivå men också reella medbestämmandemöjligheter. En känd konsekvens av Berlins saneringspolitik i de former som här beskrivits är husockupationerna, nu ca 130 till antalet. Man reagerar genom dessa mot förintandet av gamla stadsdelar och av användbara bostäder, mot de högt uppdrivna saneringsmålen och mot spekulerandet i saneringsfastigheter från privat sida. Dessa understöds officiellt genom de skattelättnader som gäller vid förvärv av fastigheter i Berlin. Man protesterar också mot de allmännyttiga och fackliga saneringsbolagens förnyelsemetoder. I sin mer seriösa form, och de flesta är av den sorten, arbetar ockupanterna med upprustning av husen, s k "Instandbesetzung". Inom stadens ledning är man underkunnig om orsakerna till ockupationerna och ligger därför numera lågt vad gäller rättsliga ingripanden.

I takt med en allmänt sviktande ekonomi och en därmed vikan- de federal medelstildelning för saneringsåtgärder har även på centralt håll de hittillsvarande förnyelsemetoderna börjat ifrågasättas. Mot bakgrund av de negativa erfarenheterna och den växande kritiken i Berlin har därför en ny form börjat prövas. Den fjärde fasen i förnyelsen av de äldre bo- stadsområdena har därmed inletts. Målsättningen är nu att revitalisera de gamla stadsdelarna, att genom direkt hjälp förbättra möjligheterna till kvarboende och förbättra hem- hörighetskänslan, att lyfta stadsdelens sociala status genom aktiviering av den nuvarande befolkningen. Grunden till denna politik lades 1977 genom en tävling öppen för alla om hur ett område intill sektorgränsen i Kreuzberg, ett antal kvar- ter kring den nedlagda godsbangården Görlitzer Bahnhof i dagligt tal benämnt efter sin gamla postområdesbeteckning SO36, skulle förnyas. Syftet var inte bara att få synpunkter på fysiska gestaltungsproblem utan främst att få rättsliga, ekonomiska och sociala problem belysta, t ex att få idéer om upplåtelseformer för bostäder och att få förslag hur gemensamhetskänslan kan förbättras genom olika sociala in- rättningar. Projektet, benämnt "Strategien SO36", är av stort principiellt intresse, främst för den totala integra- tionen av fysisk och social stadsförnyelse. Den beskrivs utförligt längre fram. Projektet är också intressant ur den synpunkten att en relativt stor stadsdel berörs med ca



40 000 invånare. Det handlar alltså inte om en begränsad punktinsats utan betydelse i ett större sammanhang. I ett samhälle med vikande ekonomi och tilltagande risk för ökade sociala konflikter förefaller den väg man slagit in på i Kreuzberg SO36 den på sikt enda realistiska och framkomliga för många storstäder, inte bara i Europa.

#### FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR STADSFÖRNYELSEN IDAG

För att få en bild av förutsättningarna för stadsförnyelsen idag är en redovisning av lagsystemet inom plan- och byggområdet nödvändig. Lag i västtysk mening har oftast en något annorlunda innebörd än i Sverige. Lagstiftningen omfattar en rad lagar av grundlagskaraktär gällande för hela förbundsrepubliken som t ex förbundsbyggnadslagen - "Bundesbaugesetz"- vilka flankeras av speciallagar tillkomna för vissa ändamål och för vissa genomförandesyften. Systemet som sådant har gamla rötter och tillkom redan under tredje rikets dagar som medel för fullföljande av den totalitära politiken. Speciallagarna inom plan- och byggväsendet är s k subventionslagar, d v s deras tillämpning är kopplad till finansiellt stöd från förbundsrepublikens och i vissa fall delstaternas sida. De viktigaste lagarna är:

- stadsbyggnadsstödslagen - Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) som tillkom 1972
- bostadsmoderniserings- och energisparlagen - Wohnungsmodernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz (WModEnG) som tillkom 1977 och kompletterades 1979
- andra bostadsbyggnadslagen - Zweite Wohnungsbaugesetz (IIWBauG) som tillkom 1956

Utöver dessa och förbundsbyggnadslagen - Bundesbaugesetz (BBauG) finns ett koppel kompletterande lagar för specialfrågor som hyreslagen, bostadsäganderättslagen, bostadsuppsiktslagen, de delstatliga kulturskyddslagarna m fl. För ordnandet av bebyggelsen i detalj finns delstatliga byggnadsordningar med regler för byggnadsplacering, byggnadsavstånd, krav på bostadsfunktioner m m. I det fortsatta kommer främst förbundsbyggnadslagen och de tre ovan nämnda subventionslagarna att beskrivas.

Ansvaret för stads- och bostadsförnyelsens genomförande ligger hos kommunerna. Dessa har dock låga skatteintäkter, utöver diverse avgifter främst företags- och fastighetsskatter, och är därför beroende av stora bidrag från delstater och förbundsrepubliken. Det rättsliga underlaget för dessa bidrag är alltså subventionslagarna. Fördelningen av bidragen sker av förbundsministeriet i Bonn i samråd med delstaterna som sedan har att fördela beloppen efter kommunernas önskemål och behov. Hamburg och Berlin intar i sin funktion som kombinerade delstater och kommuner en särställning liksom även Bremen. Övriga delstater är åtta till antalet. Kommunernas storlek varierar mycket och i det traditionsmättade Bayern är de extremt små. För att klara vissa pålagor finns därför ett kommungruppsarbete i form av s k landkretsar - "Landkreis" - där den största orten - "Kreisstadt" utgör gruppens huvudort. Vissa större landsortsstäder är

s k kretsfrja städer medan andra som vissa storstäder har den dubbla funktionen att dels utgöra egen kommun och dels vara kretsstad i en landkrets. Storstäderna Hamburg och Berlin är i sin tur indelade i s k bezirk, vilket innebär ett långt gånget decentraliserat kommunalt förvaltnings- och beslutssystem. I Berlin är bezirkssystemet mest konsekvent genomfört med egna nämnder, fullmäktige och rådhus i varje bezirk. Berlin kan på så sätt sägas utgöra en specialform av ett kommunblock - en landkrets. I stadsförnyelse- och bostadsmoderniseringssammanhanget innebär rollfördelningen mellan bezirken och den gemensamma senaten att den senare svarar för samordningen, urval, programarbeten m m medan genomförandeplaneringen sköts av bezirken.

Förbundsbyggnadslagen - "Bundesbaugesetz (BBauG) gäller i nuvarande form sedan 1979 och anpassas ständigt till nya behov varför stor hänsyn tas till stadsförnyelsen. Dess tre första delar är för denna av intresse och handlar om bebyggelsereglerande planer, säkrande av genomförandet av dessa samt om tillstånd och ålägganden.

Planläggningen på kommunnivå omfattar markanvändningsplaner och byggnadsplaner. Markanvändningsplaner måste upprättas och hållas aktuella för hela kommunområdet. De anger den huvudsakliga markanvändningen och ger riktlinjer för byggnadsplanerna. I markanvändningsplanen skall stadsförnyelse- och saneringsområden anges.

Byggnadsplanerna skall vara genomförandekopplade vilket bl a innebär att byggnadsrätt för bebyggelse som avses behållas anpassas till den befintliga byggnaden. Byggnader som är värdefulla ur kulturminnesvårdens synpunkter skall särskilt anges i byggnadsplanen. Byggnader som avses rivas anges. Lekplatser, garage, infarter m m kan anges och fastställas, liksom gemensamhetsanläggningar.

En särskild socialplan måste upprättas om många kommuninvånare berörs av byggnadsplanen som i stadsförnyelseområden. I socialplanen anges vilka åtgärder kommunen tänker vidta för att minska nackdelarna för de berörda vid plangenomförandet. Samråd skall ske om möjligt när kommunen tillkännagivit att byggnadsplan skall upprättas.

Av intresse är de särskilda möjligheter som lagen ger kommunen för att säkerställa byggnadsplaners genomförande. En metod är att kungöra s k förändringsspärr för viss bebyggelse eller område vilket ger kommunen rätt att förhindra vissa värdestegrande byggnadsåtgärder i avvaktan på plangenomförandet. Underhållsåtgärder får dock vidtas, liksom får pågående användning fortsätta. Ett annat sätt är att utnyttja förköpsrätten. En särskild sådan gäller för bevarandevärd bebyggelse eller om en viss befolkningsstruktur är hotad och ett bevarande är allmänt angeläget. Utöver denna rätt finns expropriationsmöjligheten.

En annan metod för kommunen är att använda någon form av åläggande för att förmå en fastighetsägare att uppföra eller ändra en byggnad, riva byggnad eller byggnadsdel, ändra eller tillföra viss användning, genomföra plantering samt genomföra modernisering eller upprustning. För områden med värdefull bebyggelse eller viss befolkningsammansättning vilka ur all-

män synpunkt är skyddsvärd kan kommunen tillkännage en s k bevarandekungörelse som ger kommunen rätt att förvägra åtgärder som rivning, ombyggnad m m. Gemensamt för förändrings-spärr och bevarandekungörelsen är att delstatmyndighet skall godkänna beslutet och att det skall kungöras över hela kommunen.

Kommunernas benägenhet att använda dessa olika instrument för att påverka förnyelsen varierar mycket. Lokala traditioner, politisk situation och kommunala resurser påverkar beslutsfattandet och man försöker undvika dessa tids- och resurskrävande arbetsmetoder och med de rättsliga möjligheterna som påtryckningsmedel uppnå resultat förhandlingsvägen istället.

Stadsförnyelse i modern bemärkelse i Västtyskland har nu ca tio år på nacken och kan knytas till ikraftträdandet av stadsbyggnadsstödslagen 1972, en lag som av många rubricerades som århundradets lag. Lagen ger kommunerna möjlighet och rätt att med hjälp av federala och delstatliga medel genomföra komplicerade stadsförnyelseprocesser vilka kräver en samordnad och kontinuerlig behandling. Kommunen kan med stöd av denna lag besluta att genomföra saneringsåtgärder inom viss tid och inom visst område. Beslutet skall godkännas av delstatsmyndighet som bedömer om projektet ryms inom de federala och delstatliga resursramarna. Kommunen är ej skyldig att använda denna lag men om beslut fattats måste kommunen ofördröjligen genomföra saneringen inom angiven tid. För kostnaderna svarar kommunen, delstaten och förbundsrepubliken med en tredjedel var. Beslut att fastlägga ett saneringsområde skall kungöras över hela kommunen, införas på gällande markanvändningsplan och införas i berörda fastighetsböcker.

Med ett saneringsbeslut inträder ett nytt rättsläge i området. Vissa inskränkningar gäller för fastighetsägarnas förfogandemöjligheter. Byggnadsplan skall i princip upprättas för berörda kvarter men här har vissa lättnader numera medgivits för att undvika det komplicerade byggnadsplanförfarandet. En socialplan måste däremot alltid upprättas och i denna anges vilka åtgärder kommunen är beredd vidta för att minimera nackdelarna för de berörda, såväl boende som företagare och arbetstagare. Socialplanen skall vara inriktad på individuella åtgärder och ange vilken lösning man tillsammans med den berörde kommit fram till.

Lagen syftar till att i första hand lösa stadsbyggnadsmässiga problem. Med detta menas t ex omfattande byggnadsstrukturella brister som övertät gårdsbebyggelse, infrastrukturella brister, uppförandet av ersättningsbostäder och ersättningslokaler, hävandet av vissa trafikstörningar m m. Själva moderniseringen eller rivning-nybyggnad har fastighetsägaren normalt att finansiera på annat sätt genom t ex egna medel och över andra allmänna finansieringsformer som finns. Ersättning utgår däremot för gårdshusrivning och för förlust av sådan byggnadsmassa. Även andra kostnader som ägaren rimligen inte kan täcka genom intäkter, t ex extra kostnader för bevarandeåtgärder kan täckas genom extremt förmånliga lån.

Kommunen lägger vanligen över saneringen på en s k saneringsbärare som kan vara ett kommunalt bostadsbolag, ett

fackföreningsägt eller annat privatägt bolag. I många storstäder som t ex München har särskilda saneringsbolag bildats vilka endast sköter förberedelserna och administrerar genomförandet men ej bygger själva. För moderniserade och nybyggda bostäder där allmänna medel använts har kommunen anvisningsrätt. Återflyttningsrätt gäller och samtliga kostnader för tillfällig eller permanent flyttning täcks av saneringsmedel.

När saneringen är genomförd upphäves saneringsbeslutet på samma sätt som vid fastläggandet. Erfarenheterna från denna lag är olika i olika kommuner. På många håll uppfattas handhavandet av lagen som komplicerat och tidsödande och man försöker nu gå fram på andra vägar. Kreuzberg S036 i Berlin är ett exempel där man nu undviker att tillämpa lagen. I Berlin har användandet av lagen ofta lett till att områden förslummats i snabbare takt. Man har låtit husen stå och förfalla och från stadens sida har man inte hunnit med. I andra städer som t ex München har tendensen blivit den motsatta. Saneringsåtgärderna har här lett till en sådan lyftning av områdets status att detta blivit föremål för fastighetsspekulation, ombildandet av hyreslägenheter till äganderätt m m delvis med motsatta sociala konsekvenser än avsett. Olikheter i behandling, rättslig situation m m av närliggande snarlika kvarter inom och utanför saneringsområdet har också vållat problem.

De möjligheter för kommunerna att på andra sätt genomföra förnyelseåtgärder kan förenklat anges till tre: bostadsmoderniserings- och energisparlagen för enklare moderniseringsåtgärder, olika delstatliga moderniseringsprogram för något mer kostnadskrävande åtgärder och andra bostadsbyggnadslagen vid genomgripande och mycket kostnadskrävande uppgifter. Samtliga dessa tre former är fastighetsinriktade och möjliggör normalt inte samordnad förnyelse och andra mer komplicerade uppgifter av stadsbyggnadsmässig art.

Enligt den förstnämnda lagen, bostadsmoderniserings- och energisparlagen kan medel utgå för åtgärder som varaktigt höjer bostadsvärdet. Normalt täcks 43 % av kostnaderna för moderniseringsåtgärder vilka dock inte får överstiga 25 000 DM per våning och 30 % för energisparåtgärder där kostnadstaket ligger på 12 000 DM per våning och femårsperiod. Bidragen utgår normalt som täckning av löpande kostnader för åtgärderna. Dessa är dels inre som sanitära och inredningsmässiga förbättringar, ljudisolering, genomluftning, säkerhet, funktionsduglighet men också utanför bostaden som tillgänglighet, lekplatser, parkering m m. Genomgripande åtgärder som rivning av gårdshus ryms däremot inte inom denna finansieringsmöjlighet. Kostnaderna får upp till 11 % årligen läggas på hyran men genom ett avtrappande bidragssystem kan plötsliga hyreshöjningar undvikas.

Kommunen disponerar själv över användandet av moderniseringsmedlen men fördelningen mellan kommunerna sköts av delstaten. Förbundsrepubliken står för hälften av kostnaderna. Kommunen skall ange särskilda moderniseringsområden där ca hälften av medlen skall sättas in, i övrigt kan medlen användas spritt inom kommunområdet.

Upprustningsåtgärder (tak, fasader m m) får också vidtas inom ramen för användandet av dessa medel. De får då uppgå till högst 30 % av de godkända kostnaderna, ifråga om stadsbyggnadsmässigt värdefull bebyggelse högst 60 %. Flera delstater som Hamburg och Berlin har särskilda finansieringsprogram för enbart upprustningsåtgärder i form av räntebidrag och lån. Dessa kostnader får inte leda till hyreshöjningar. Till upprustningsåtgärder räknas förutom reparation och förnyelse av yttre detaljer även åtgärder invändigt av tak, väggar, golv, trappor, dörrar, sanitära installationer samt vatten- och värmeanläggningar.

För mer omfattande och kostnadskrävande moderniseringar finns möjligheten att utnyttja andra bostadsbyggnadslagen varvid moderniseringen likställs med nybyggnad. Metoden aktualiseras vanligen endast för hårt nedsliten bebyggelse som avses bevaras på grund av sitt kulturhistoriska eller stadsbyggnadsmässiga värde. Den finns då upptagen i delstatliga förteckningar som delstaterna enligt kulturskyddslagstiftningen är skyldiga att upprätta. Man räknar här med kostnader över 70 000 DM per våning upp till nybyggnadskostnaderna, t o m högre än dessa och i genomsnitt räknar man med ca 140 000 DM per våning för detta kostnadskrävande program. Hyrorna likställs här med nybyggandet av bostäder inom det s k sociala bostadsbyggandet, d v s bostäder uppförda enligt just denna lag.

I Berlin har tillämpats en mellanform mellan finansieringsmöjligheterna enligt de två nämnda lagarna. Programmet som blev mycket populärt och flitigt utnyttjat kallades "Zukunftsinvestitionsprogramm". ZIP. Det var ett tidsbegränsat flerårigt finansieringsprogram av främst konjunkturpolitisk karaktär för bl a förbättring av historiska stadskärnor och infrastruktur. För Berlins del kom programmet att främst användas för modernisering av värdefulla äldre bostadshus, vilket ofta innebär omfattande ingrepp i gårdsbebyggelse och yttre miljö av kostnadskrävande art. Kostnaderna här får ligga mellan 25 000 och 70 000 DM per våning. Vid programmets utgång ersattes det av ett särskilt delstatligt program i Berlin.

Kvantitativt är det för moderniseringen främst bostadsmoderniserings- och energisparlagen som är av betydelse. Den är ett smidigt instrument att arbeta med. Den ger till rimliga insatser goda bostäder av det slag de boende vill ha och möjliggör ett reellt kvarboende. Nackdelen är att stadsbyggnadsmässiga ingrepp inte kan göras t ex rivning av oacceptabel gårdsbebyggelse, sådan den förekommer i Berlin från 1860-70-talen med fönsterförsedda femvåningshus sex meter från varandra. Det har därför efterlysts ett flankerande finansieringsinstrument till denna lag som skulle möjliggöra rimliga moderniseringar kombinerade med möjlighet till yttre stadsbyggnadsmässigt betingade åtgärder. Ett lagförslag befinner sig under utarbetande i Bonn.

Som flankerande instrument för mer resurskrävande uppgifter är de övriga finansieringsformerna nödvändiga men fordrar restriktiv tillämpning både av kostnadsskäl och av hänsyn till de svårare sociala konsekvenserna mer genomgripande åtgärder alltid innebär. Risk finns ju också för områdesförslumning och handlingsförflamning. Erfarenheterna från Ber-

lin talar för detta och insikt därom finns numera överallt, i Hamburg och München men nu även i Berlin. Överlag visar erfarenheterna att stadsförnyelsen bör ses som en kontinuerlig process där drastiska ingrepp måste undvikas och där de sociala hänsynen måste väga tyngre än hittills i vågskålen. I de tre här angivna städerna Berlin, Hamburg och München, de tre största i Västtyskland, är man nu fullt medveten om detta och det finns därför stor anledning att följa utvecklingen sådan den nu gestaltas i framförallt Kreuzberg i Berlin.

#### STADSFÖRNYELSE I HAMBURG

Stadsförnyelsen i Hamburg kännetecknas av stor flexibilitet i förnyelsemetoder och tillämpningsformer. Olika skäl talar för detta. Stadens utbyggnadsstruktur och bebyggelseformer, där stora sammanhängande hyreskasernområden som i Berlin saknas, men också stadens tradition som handelsstad har bildat grunden för en anpassningsbetingad och flexibel politik hos ledningen i staden. Alla förnyelseformer och nivåer användes visserligen men huvudsatsningen sker på måttliga ambitionsnivåer och i spridda former. Omfattande ytsaneringar av Berlinertyp har inte varit motiverade i större utsträckning i Hamburg. Staden har själv med stöd av ministeriet i Bonn utvecklat en förnyelseform kallad sanering i små steg "Sanierung in kleinen Schritten - SIKS".

Men stadsförnyelse är ett traditionsmättat begrepp i Hamburg, kanske mer än i någon annan tysk storstad. Staden som grundades redan på 800-talet som en befäst stödpoint mot danskarna, utvecklades redan under 1100-talet till en livlig handels- och köpmannastad bekräftat genom särskilda handels-, tull- och sjöfartsprivilegier utfärdade av kejsaren Barbarossa. Under hansatiden hade staden en verklig blomstringstid och 1501 blev staden förklarad som fri hansastad - "Freie Hansestadt". Invånarantalet var nu över 40 000. Våldiga vallanläggningar skyddade staden 1625 under 30-åriga kriget och handeln kunde sedan vidareutvecklas. I slutet av 1700-talet passerades invånarantalet 100 000 och nu anlades frihamnen för att ytterligare befrämja skeppsfarten. Under industrialismen steg invånarantalet raskt, från 1880 till 1900 med 300 000 och till 1913 med ytterligare 300 000 då 1-miljonstrecket passerades. 1937 genomfördes en stor kommunsammanslagning med Altona, Harburg m fl.

Den medeltida staden med sina smala gränder med tvärställda sammanpackade hus var en källa för bränder och epidemier och kunde inte klara kraven under industrialismen. En brandkatastrof i de centrala delarna 1842 förstörde över 700 hus och för det ödelagda området planerades en ny stad i storslaget klassicistiskt system med breda gator, öppna platser och monumentalbyggnader. Man skaffade sig snabbt de rätta instrumenten för att genomföra detta storslagna projekt, en plan förverkligades på tre veckor. En särskild expropriationslag underlättade genomförandet och 1845 var det hela färdigbyggt, en imponerande satsning även med dagens mått mätt. Framst var det handels- och förvaltningsbyggnader som uppfördes.

Efter 1860 då stadsportarna öppnades och inflyttningen tog fart anlades sex stora gatugenombrott med därav följande förnyelse av angränsande delar. Privat spekulationsbyggande tog fart och hyreskasernliknande bebyggelse sköt upp, bröderna Wex blev ett känt namn i branschen. Bostäderna i de centrala delarna vände sig i allmänhet till de bättre ställ- da i handeln, industrin, sjöfarten och bankväsendet medan arbetarna i hamnområdet och industrierna fördrevs och fick bosätta sig längre ut. Även det växande markbehovet för hamnen och industrin innebar utflyttning av arbetare och så fick t ex 24 000 invånare flytta från en ö i hamnen mellan 1882-86 för att lämna plats för de väldiga hamnmagasinen i tegel, karaktäristiska ännu idag för Hamburgs hamn.

Redan 1897 påbörjades sanering i stor skala och fram till 1937 genomfördes tre stora saneringar varav två redan före första världskriget. Det första området var ett ohälsosamt sankt parti vid hamnen och det andra en första form av vad som kan kallas cityfunktionssanering, d v s rivning av centrala bostäder för att ge plats åt affärshus. Den tredje stora satsningen utfördes under 20-talet med tidens sociala mål för ögonen: att bygga billiga och bra bostäder för arbetarklassen. Området är beläget vid Karl-Theodor-Strasse i stadsdelen Neustadt och består av ca 500 lägenheter. De är uppförda av allmännyttiga bolag och Kooperationer efter den stadsplanetyp som utvecklades av stadens stadsbyggnadsråd Fritz Schumacher. Han kom att betyda mycket för stadsbyggnads- och bostadsutvecklingen inte bara i Tyskland utan i hela Europa. Neustadt var ett saneringsområde men under Schumacher tillkom flera nya bosättningar utanför stenstaden som t ex Veddel och Jarrestadt.

Under andra världskriget förstördes mer än hälften av bostäderna vilka före kriget uppgick till 550 000. Vid återuppbyggnaden av de centrala delarna utvidgades affärsområdet medan vissa äldre bostadsområden gavs en ny struktur. För den stora expansionen under 60-talet och början av 70-talet utarbetades ett axelförslag 1969 och en markanvändningsplan 1973. De förutsatte utbyggnad längs axlar av måttligt stora enheter, alltså ej av den typ av avlastningsstäder som används i Berlin och München. Förslaget går tillbaka till Schumacher som redan 1920 hade utarbetat axelidén.

Ett väsentligt syfte med stadsutvecklingsplaneringen är utveckling av stadsdelarna med såväl stadsbyggnadsmässiga åtgärder som social-, kultur- och bildningspolitiska åtgärder. Utvecklingstendenserna i många av stadsdelarna är likartade, vikande befolkningsunderlag, stigande medelålder, ökande krav på kvantitet och kvalitet i **bebyggelse** och mark, konflikter i mark- och bebyggelseanvändning o s v. Stadsdelsplaneringen syftar till att förbättra bostadsutbudet, förbättra bostadsmiljön, säkerställa arbetsplatserna och förbättra den sociala och kulturella infrastrukturen. Stadsdelsplaneringen sker i tre steg. Första steget innebär inventering och allmänna måluttalanden. I andra steget görs förslag till markanvändning och infrastruktur och eventuellt också skisser på det sociala området och andra fackområden. Det tredje steget utgörs av handlingskoncept med genom politiskt beslut bindande åtgärdsförslag samt kostnadsredovisning. Tyngdpunkten ligger på steg två i form av en s k programplan som kan sägas vara en utvecklad form av den formella

markanvändningsplanen kopplad med ett genomförandeprogram. Stadsdelsplaneringen äger rum under intensivt deltagande från befolkningen.

#### Stadsdelsförnyelsen

På grund av krigsskadorna och den omfattande nybebyggelsen därefter har andelen förkrigsbostäder sjunkit till 35 % eller ca 280 000 varav 120 000 i innerstaden. Antalet bostäder från före 1914 är ca 100 000. Man uppskattar att 100 000 - 120 000 är otillräckligt utrustade i något avseende och behöver moderniseras. Den vanligaste bristen är centralvärme som uppskattningsvis saknas i 80-90 000 lägenheter varav så pass många som 25-35 000 byggdes efter andra världskriget i den ofta dåliga bebyggelsen från första bostadsbyggnadsprogrammet. Bad-dusch saknas i 65-75 000 varav ca 15 000 i efterkrigshus vilket tyder på att dessa ofta är utrustade med egen lägenhetsuppvärmning och varmvattenberedning. Uppvärmningen sker ännu idag med kolkamin i många av dessa 50-talshus.

Omkring 1970 genomfördes omfattande undersökningar av det gamla bostadsbeståndet och detta resulterade 1976 i en ytredovisning av moderniseringsbehovet i kartform, reviderad 1980. Denna visar ett differentierat program för moderniseringsförnyelse enligt följande:

- moderniseringstypdpunkter enligt bostadsmoderniserings- och energisparlagen, i tre prioriteringssteg: områden med svåra, medelmåttiga eller ringa brister,
- stadsförnyelseområden vilka indelas i
- undersökningsområden och fastställda saneringsområden enligt stadsbyggnadsstödslagen samt
- områden för stadsförnyelse i små steg - "Stadterneuerung in kleinen Schritten - SIKS"

Dessa ytbetingade program kompletteras med en hel rad specialprogram främst inom stadsförnyelseområdena för enstaka uppgifter som:

- upprustningsprogram för bostadshus, specialprogram för spröjsade fönster (20-talsbebyggelse),
- program för genomgripande modernisering och sammanslagning av bostäder enligt andra bostadsbyggnadslagen § 17
- program för tilläggskostnader för sociala bostäder i innerstaden (garage m m)
- program för djupgarage i äldrehusområden (insats av avlösningbidrag)
- program för omgivningsförbättringar som trafiksanering, gårdssanering, infrastruktur och stadsdelstypiska aktiviteter
- program för subventionering av industribyggnader
- specialprojekt, experimentiellt byggande m m

Än så länge omfattar förnyelsen enligt stadsbyggnadsstödslagen fler bostäder - 10 000 - än förnyelsen enligt SIKS-meto-



Flächenauswahl zum Modernisierungsprogramm, Stand Januar 1980 (Ausschnitt)



Områden enligt Hamburgs moderniseringsprogram. Heldragen linje begränsar stadsförnyelseområden där stadsbyggnadsstödslagen kan aktualiseras eller där SIKS-metoden (sanering i små steg) avses tillämpas. Övriga markerade områden moderniseras i huvudsak enligt bostadsmoderniserings- och energisparlagen. De i texten beskrivna områdena markeras med streckade ringar.

den - 4 300 - men de positiva erfarenheterna av den senare innebär att den kommer att öka i betydelse. SIKS-metoden förutsätter förnyelse på frivillig basis utan användande av tvångsmedel och i små enheter, högst två-tre kvarter åt gången. Förfallet får inte ha gått för långt och svåra stadsbyggnadsmässiga missförhållanden får inte föreligga. Bebyggelsen stammar från 1880-talets sista kvartal och sekelskiftet. En förutsättning är att bebyggelsen skall kunna bedömas lämplig för modernisering och att flankerande åtgärder skall kunna sättas in för områdesförbättring. Samrådsfasen fästs stor vikt vid. Som ytterligare hjälpinsats för befolkningen tillsättes en områdesrådgivare för de berörda som tillsammans med dessa behandlar frågor om bostadsönskemål, flyttning, finansiella hjälpmöjligheter m m. Denna person anställs på honorarsbasis och skall om möjligt vara oavhängig gentemot förvaltning och bolag. Rådgivaren har en medlarfunktion mellan förvaltning och berörda.

Men det är framförallt moderniseringen genom bostadsmoderniseringslagen som kvantitativt är av störst betydelse. 4-5000 lägenheter moderniseras årligen på detta sätt mot ca 500 genom specialprogrammen. Kostnaderna ligger på drygt 100 milj DM varav 40 milj är subventioner. Vidare utföres energisparåtgärder i 10 000 lägenheter årligen och upprustas ca 3 000 st. Totalt kostar alla dessa program ca 200 milj DM årligen varav ca 78,5 milj är subventioner, antalet lägenheter som är berörda är ca 18 000 st årligen.

Vid modernisering tas stor hänsyn till hyresgästernas synpunkter i huvudfrågan modernisering eller inte. Om över hälften av de boende motsätter sig moderniseringen genomfördes den ej, ärendet läggs helt enkelt ner och återupptages möjligtvis lägre fram. Praxis är att man fordrar att 80 % av de boende i ett hus skall godkänna moderniseringen för att den skall genomföras. Om andelen ligger mellan dessa tal försöker man påverka och övertala boende så att siffran överstiger 80 %. För de resterande hyresgästerna genomföres inte någon modernisering av lägenheterna. De har dock att tåla sådana åtgärder som är nödvändiga för moderniseringen av de övriga bostäderna som ledningsbyten och fönsterbyten. Erfarenheterna från bl a det allmännyttiga bostadsbolaget SAGA pekar på ett genomsnitt på ca 90 % godkännande.

Normalt evakueras bostaden under moderniseringen. Den boende får då utnyttja någon annan lägenhet i samma eller ett angränsande hus eller i ett annat område om han så önskar. Han får om han vill flytta tillbaks till den moderniserade lägenheten. Återflyttningsprocenten är ca 60 % men många begagnar möjligheten att genomföra en flyttning man ändå funderat över. Hyressituationen är genomdiskuterad redan före godkännandet av moderniseringen och alltså utklarad då återflyttning aktualiseras. Hyran är enligt bostadsmoderniseringslagen maximerad till motsvarande hyran i det sociala bostadsbyggandet, f n 6,80 DM per kvm och månad i kallhyra. Vid modernisering utan allmänna medel sker hyressättningen enligt riktvärdestabeller, s k "Mietspiegel", med rekommenderade hyror med hänsyn till bostadens läge, storlek, utrustning, yttre förhållanden m m. Dessa tabeller ligger till grund för förhandlingar och tillmäts stor betydelse vid rättslig prövning men vållar också politiska stridigheter. De allmännyttiga företagen ligger i tabellernas undre vär-

den. Flyttningskostnaderna vid modernisering med allmänna medel för såväl tillfällig som permanent flyttning betalas genom allmänna medel. Moderniseringskostnaderna får upp till 11 % årligen belasta hyran med ovan angivna tak.

De viktigaste tekniska förbättringarna vid modernisering är centralvärme med varmvattenförsörjning, nya el-stigarledningar samt vatten- och avloppsledningar, nya el-installationer i bostaden, nya fönster med isolerglas, nya bad- eller duschrum samt wc, nya kökssnickerier inklusive spis och diskbänk, anslutning för tvättmaskin, centralantenn m m. Hiss krävs inte i hus med fem våningar eller lägre enligt Hamburgs byggnadsordning. Hänsyn tas här till de höga kostnaderna och de tekniska svårigheterna med trapphus som ofta börjar med hel- eller halvtrappa i förkrigshus. Däremot planeras om möjligt lägenheter för rörelsehindrade i bottenvåningen t ex genom ombyggnad av f d butikslokaler. Så utfördes förnärvarande ombyggnad av ett 20-talsområde i Veddel söder om Elbe.

Till moderniseringen hör även värme- och ljudisolering, ordnande av sopförvaring och anläggande av lekplats och grönytor. Garage- eller parkeringsplatser fordras enligt Hamburgs byggnadsordning men utföres med stöd av ett avlösningsförfarande normalt inte med hänsyn till de höga kostnaderna och de tekniska svårigheterna. Avlösningsbidraget är f n 12 000 DM per bilplats.

Upprustningsåtgärder - reparation av tak, fasader, trapphus, väggar m m - får medräknas om de utföres i samband med moderniseringen och annars eventuellt skulle utebli. Kostnaderna för upprustning får dock inte överstiga vissa gränsvärden i förhållande till moderniseringskostnaderna, i prioriterade områden och för kulturmärkta byggnader 60 % av moderniseringskostnaderna. Om upprustning enbart är aktuellt finns möjlighet till stöd genom ett särskilt delstatligt upprustningsprogram. Gränsen för moderniseringskostnaderna är f n 28 000 DM per lägenhet för att stöd skall kunna utgå. Stöd utgår dels som bidrag under högst 9 år med 6-7 % under de tre första åren beroende på prioriteringssteg och kulturvärde räknat av den stödberättigade kostnaden, därefter minskat till två tredjedelar av det första bidraget. Vidare kan förmånligt lån med en löptid på 16 år erhållas och under vissa förhållanden ett särskilt lån för toppfinansiering. För upprustningsåtgärder kan dels räntebidrag för lån om högst 15 000 DM per våning med 5 % årligen under fem år eller 2,5 % under tio år erhållas. För nämnda lån kan extra räntebidrag utgå under vissa förutsättningar.

#### Modernisering av äldre bebyggelse

Två bostadsföretag verksamma med förnyelsearbeten i Hamburg är det redan nämnda SAGA - fullt uttytt "Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg" - och det fackföreningsägda Neue Heimat som under samma namn återfinns i alla delstater.

Saga förvaltar totalt 93 000 bostäder varav 83 000 i egen ägo och 10 000 av stadens, de senare förvärvade av stadsbyggnadsregleringssskäl för rivning som ej längre är aktuell.

12 % av Hamburgs bostäder förvaltas av SAGA vilket betyder att var sjunde invånare bor i bolagets hus. Av bostäderna saknar 38 000 centralvärme men av dessa har hela 25 000 bad eller dusch, vilket tyder på att de utgöres av den bristfälliga 50-talsbebyggelsen. Drygt 5 000 saknar såväl centralvärme som bad/dusch. Staden äger 100 % av aktierna i bolaget som bildades 1972 genom sammanslagning av fyra allmännyttiga mindre bolag. Bolaget sysselsätter 825 anställda. SAGA har hand om fyra av de sju stadsförnyelseområdena.

SAGA har bekymmer med äldrehusbeståndet. Det är ofta de sämsta husen bolaget fått ta hand om där tidigare ägare knappast ens gjort det nödvändigaste i underhåll på grund av den tidigare hyresregleringen och de oklara förnyelse- och stadsplaneförhållandena. I dessa hus med låga hyror täcker dessa inte ens underhållskostnaderna. Ett annat problem uppstår i att bolaget som allmännyttigt företag måste ta hand om socialt svaga familjer med låg eller obefintlig betalningsförmåga och med inre problem som ger störningar i husen vilket vållar förstörelse och avflyttning av andra hushåll. SAGA har en stab av 18 socialarbetare som gör hembesök för att ge råd och lokalisera källorna till problemen. Infrastrukturella brister är ofta orsaken. På försök genomförs nu en medbestämmandemodell i ett bostadsområde med 1 000 lägenheter där en hyresgästrepresentation valts med väsentlig medbestämmanderätt och förfogandemöjlighet över en del av upprustningsmedlen. Resultatet är uppmuntrande även om intresset från hyresgästerna är förhållandevis lågt.

SAGA är verksamt med stads- och bostadsförnyelse i alla former. Som saneringsgenomförare -"Sanierungsträger"- enligt stadsbyggnadsstödslagen svarar man för förnyelsen av delar av stadsdelarna Altona, St Pauli, Neustadt och Harburg. I dessa har bolaget gjort ungefär samma erfarenheter som har gjorts i andra städer i bruket av denna lag i form av tidsödande och komplicerat förfarande där resultatet ofta uppnås när invånarna från inledningsskedet flyttat därifrån. Framförallt upplever man samrådsskedet som resurskrävande i tid, personal och material.

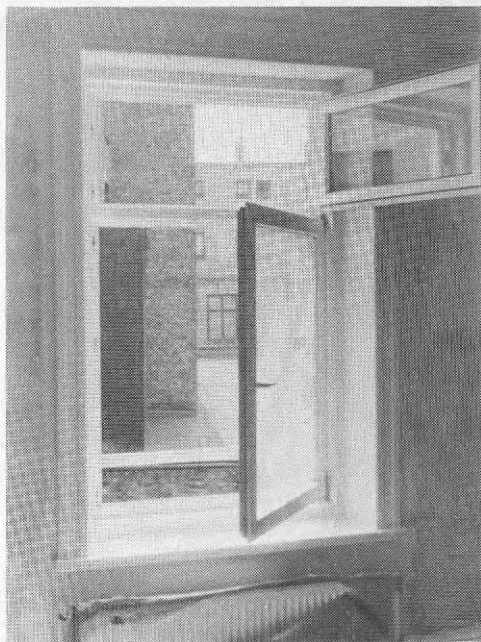
Bolaget sysslar också med förnyelse enligt den tidigare beskrivna speciella Hamburgmetoden stadsförnyelse i små steg-SIKS-metoden - bland annat i två kvarter vid Karl Theodor Strasse i stadsdelen Ottensen. Arbetet har beskrivits i en forskningsrapport från stadsbyggnads- och bostadsministeriet i Bonn. Men även om förfarandet enligt SIKS-metoden är enklare än enligt stadsbyggnadsstödslagen t ex beträffande fastighetsreglering, så har man även här samma erfarenheter av medborgardeltagandet om än inte lika svårartat.

Ett område SAGA har hand om är Altona Altstadt-St Pauli Süd, egentligen två intilliggande områden, fastställda saneringsområden enligt stadsbyggnadsstödslagen sedan 1972. Här bor ca 2 400 personer varav 37,4 % invandrare, mest turkar. Antalet lägenheter är nu ca 940 varav drygt 600 beräknas behållas på längre sikt, de flesta måste dock upprustas eller moderniseras. Rivningskvoten är relativt hög. Ca 330 lägenheter har bedömts ej meningsfulla att modernisera och ersätts därför med nya bostäder inom ramen för det sociala bostadsbyggandet enligt andra bostadsbyggnadslagen. Moderniseringen sker främst genom bostadsmoderniseringslagen. Husen





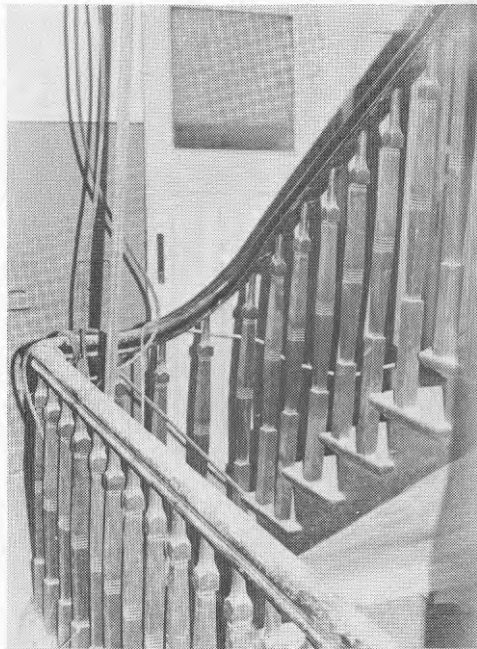
Fasaderna blir vid moderniseringen prydliga men bytet av fönster och balkongräcken ändrar karaktären avsevärt. Här ett moderniserat hus vid Lange Strasse.



De nya fönstren av kraftig plastkonstruktion har tre glasskikt och saknar mittpost.



Övriga ursprungliga invändiga snickerier sparas i hög grad.



Det ursprungliga trappsnickeriet helt i trä får behållas. De ofta lanternin-försedda trapphusen är av hög klass. Hiss installeras normalt ej.

förses därmed med centralvärme, moderna kök, bad, nya fönster m m medan invändiga snickerier i trapphus och lägenheter i övrigt sparas, så får t ex de befintliga trätrapporna i trapphusen behållas. Hiss krävs inte enligt Hamburgs byggnadsordning i dessa vanligen fem våningar höga hus. Alla ges möjlighet att bo kvar i området men vid modernisering töms lägenheten och hyresgästen får en tillfällig eller permanent bostad i samma hus eller angränsande hus eller om önskemål så finns i ett annat område. I en stadsdelsbyrå ordnas information och hålles möten också på några invandrarspråk. Ett saneringsråd med representanter för hyresgäster, fastighetsägare och rörelseidkare samt för förvaltning och bolaget har bildats. En 30-sidig informationsbroschyr har delats ut till alla i skedet efter förundersökningarna och förslagsupprättandet.

Förnyelsen i Altona-St Pauli kan sägas vara tidstypisk för sent 70-tal. Ytsanering - "Flächensanierung" - är inte praktiserad men områdesomdaningarna är ändå på sina håll långtgående. Rivning av var tredje lägenhet talar sitt tydliga språk och de förnyelseförslag som redovisas i informationsmaterialet pekar på föga respekt för den forna strukturen i gator och kvarter. Denna omdaningsambition rimmar inte riktigt med den sociala ambitionen sådan den är redovisad. Sociala erfarenheter från vid det här laget många områden med liknande omvandling pekar på att störningarna blir stora och att de personliga konsekvenserna i väldigt många enskilda fall blir tragiska. Området ger också visuellt ett splittrat och osammanhängande intryck mitt uppe i genomförandeskedet med några moderniserade hus, några tömda hus, några nybyggda och några avrivna tomter.

Å andra sidan ger moderniseringsförfarandet i det enskilda fallet ett positivt intryck. Tekniskt sett är moderniseringen varsam med långt gånget bevarande av äldre inredningsdetaljer men med förbättrad teknisk och sanitär utrustning. Även socialt sett kan moderniseringen kallas varsam med stor andel återflyttning, fixerad hyresutveckling m m. Tillgängligheten förbättras således inte i de gamla husen och hyresgäster som är beroende och intresserade av bättre tillgänglighet erbjuds därför lägenheter i de närbelägna nybyggda husen. Bottenvåningarna i de gamla husen från före första världskriget lämpar sig mer sällan för ombyggnad till bostadsändamål genom nivåförhållanden och direktentré från gatan och förbehålls därför butiker, hantverk, småkonator o s v.

#### Modernisering av yngre bebyggelse

Det fackföreningsägda Neue Heimat är bl a sysselsatt med modernisering av bostadshus från mellankrigstiden och tiden närmast efter andra världskriget. Det progressiva bostadsbyggandet under senare halvan av 20-talet under Fritz Schumachers ledning är nu aktuellt för åtgärder. Denna bebyggelse, samtida med många kända och för utvecklingen betydelsefulla motsvarigheter i Berlin, Frankfurt am Main, Amsterdam och Wien, uppfördes oftast i storgårdsform, ibland kombinerade med lameller, gärna i svängda eller något oregelbundna former. Materialet i Hamburgmodellen var alltid tegel, fasadutformningen ordnad och enkel, fönstren spröjsade. Denna

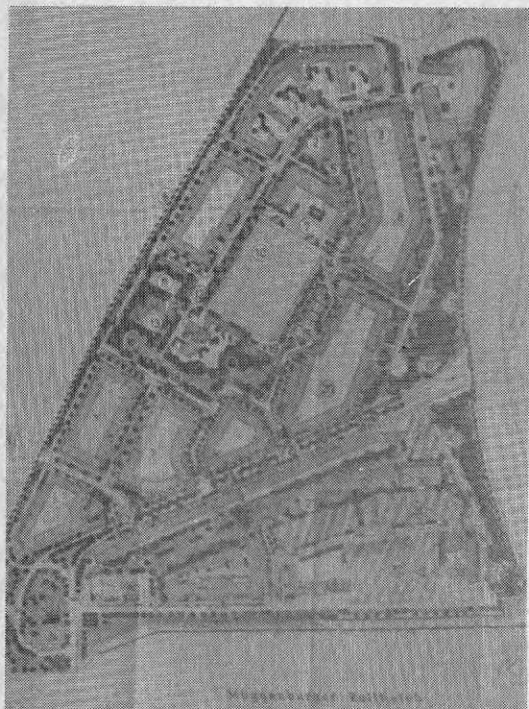
bebyggelse tillkom, här som i andra tyska städer under socialdemokratisk ledning under Weimarrepubliken som en reaktion mot förkrigstidens spekulationsbyggande i hyreskasernområden med deras dåliga bostadsförhållanden framförallt för arbetarklassen.

Hamburgs 20-talsbebyggelse ligger nu inom s k tyngdpunktsområden för modernisering enligt bostadsmoderniserings- och energisparlagen. De flesta är klassade i prioritetssteg 2 men vissa av dem är till och med angivna som stadsförnyelseområden i prioritetssteg 1. Ett sådant ligger i stadsdelen Veddel söder om Elbe, i huvudsak en hamn- och industristadsdel där bostadsområdet ligger omgivet av sådan mark och stambanan söderut från Hamburg Hauptbahnhof, en stadsmotorväg och vattenområden. Läget innebär svåra störningar, vikande service och brist på friytor. Området överges av sin ursprungliga tyska befolkning och andelen invandrare är här större än i andra stadsdelar och är nu 25-30 % mot genomsnittet i staden på 7 %. Området är nu nedslitit, centralvärme saknas, ledningar och rör måste bytas o s v. Antalet bostäder är ca 2 000.

Neue Heimat som äger ca hälften av lägenheterna, genomför nu en genomgripande modernisering i en första etapp om ca 180 lägenheter. Finansiering sker genom bostadsmoderniseringslagen och genom extra medel från bostadsministeriet i Bonn i form av experimentmedel. Lägenheterna förnyas fullständigt genom tilläggsisolering invändigt, total ersättning av snickerier, nya kök och hygienutrymmen m m. Värmeåtervinningsaggregat installeras i de rymliga vindsutrymmena för återvinning av värmen ur ventilationsluften från kök och badrum. Denna återförs sedan till bostäderna genom uppvärmning av friskluft i värmeväxlare. Hiss installeras ej fastän husen i det nu aktuella projektet är fem våningar höga. Särskilda lägenheter för rörelsehindrade ordnas genom ombyggnad av f d butikslokaler. Dessa får egna entréer med rampanslutning till markplanet och egna uteplatser på gårdsidan. Genom användandet av de gamla butikslokalerna kan dessa lägenheter göras rymliga med spaciösa hygienutrymmen. Ca 80 % av lägenheterna före ombyggnaden var tvåor i trespannare. I några trapphus slås tvåor samman till större lägenheter medan speciallösningar tillkommer i särskilda lägenheter i hörn i form av stora lägenheter och tvåplanslägenheter. Några nödbostäder i den rymliga vindsvåningen från efterkrigstiden behålles och byggs om. De spröjsade fönstren byts ut mot tvåluftsfönster i kraftig plastkonstruktion vilka i hög utsträckning försämrar husets utseende men märkligt nog godkänts av delstatsmyndigheten för kulturvården. Av någon anledning har medel ur det särskilda spröjsprogrammet inte aktualiserats här.

Den yttre miljön rustas upp samtidigt. Gårdsförbättrande åtgärder och trafiksanering genomföres och gatorna trädplanteras. I det nu aktuella huset har en stor öppning i bottenvåningen utförts genom inplacering av en pelar-balkkonstruktion som förmedling mellan gård och gata. Neue Heimat använder sin potential av lediga lägenheter för att genomföra ombyggnaden. Återflyttningsrätten är här garanterad liksom i andra områden. Hyresbilden följer den som gäller för det sociala bostadsbyggandet, d v s för närvarande 5,80 DM per kvm och månad.

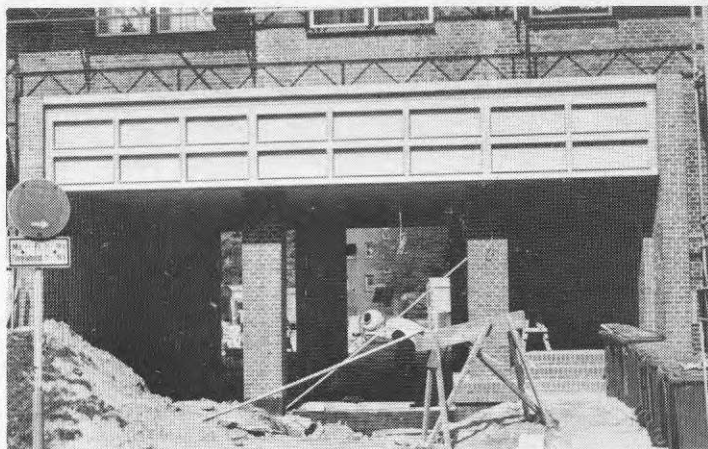




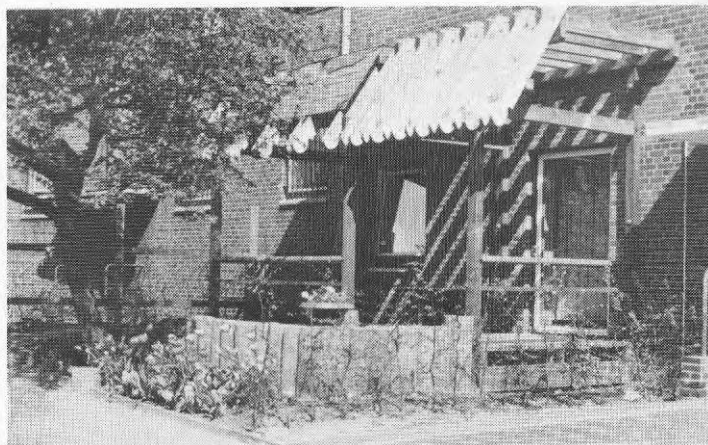
*Veddel är ett typiskt 20-talsområde i Schumachers anda i Hamburg. De stora planterade gårdarna bildar tillsammans med husens strama tegelfasader en god och uppskattad yttre bostadsmiljö.*

*Lägenheterna är dock små och nedslitna, de tekniska installationerna måste ersättas varför genomgripande ombyggnad ofta måste tillämpas.*





*Nyupptagen portik  
mellan gatan och  
gården.*



*Uteplats på gården  
för handikappbostad  
i f.d. butik.*

Ett annat område Neue Heimat för närvarande genomför modernisering i är Hamm-Mitte, ett bostadsområde byggt på 50-talet enligt den första bostadsbyggnadslagen från 1950. Bostadsbristen under denna tid var ju enorm. Husen blev inte alltid av så god kvalitet då kvantiteten var det viktigaste. Materialet var ofta bristfälligt. Standarden i utrustning var begränsad och byggnadstekniken av förkrigsmodell då marknaden ännu var präglad av kristidssituationen.

Husen i Hamm-Mitte saknar centralvärme och har kolkaminer i lägenheterna. De har varmvattenuppvärmning lägenhetsvis, läckande fasadbeklädnad i danskt klinker, dålig värmeisolering, ruttande fönster o s v.

Nu ansluts husen till fjärrvärmenätet, isoleras med 6 cm cellplastskivor plus 1 cm glasfiberarmerad puts. De gamla tvåluftsfönstren med smal vädringsruta upptill i ena halvan ersätts med nya fönster i kraftig plastöverdragen träkonstruktion utan vädringsruta. Trevåningshusen ändrar alltså till det yttre karaktär fullständigt, men i motsats till vad som är vanligt i Sverige från tegel till puts. Invändig modernisering kommer att genomföras om 6-10 år och hyresgästerna bor i nuvarande skede kvar.

## STADSFÖRNYELSE I BERLIN

Liksom i Hamburg kännetecknas stadsförnyelsearbetet i Berlin idag av tillämpning av flera olika former samtidigt. Mål och metoder varierar från fall till fall, från stadsdel till stadsdel beroende på skilda tekniska och sociala förutsättningar samt på olika lokalpolitiska strömningar. Men vägen till denna flexibla anpassningsplanering har varit mödosam och inte utan svidande erfarenheter. Idag kan antagligen staden visa upp den kanske mest intressanta förnyelseformen, den som tillämpas i bezirket Kreuzbergs centrala och östra delar, med mycket långt gånet medborgarinflytande och stora individuella tekniska och sociala hänsynstaganden. De aktiviteter som här är av intresse är dels en förnyelseform kallad "Strategien in Kreuzberg" grundad på en tävling öppen för alla om ett delområdes revitalisering, dels den verksamhet som nu bedrivs inför den internationella byggnadsutställningen 1984.

Förnyelsearbetet i Berlin handlar främst om det väldiga hyreskasernområdet som tillkom 1860-1914 och som gav Berlin den föga smickrande beteckningen världens största hyreskasernstad. Hyreskasernsystemet var i och för sig inget nytt vid industrialismens barndom. Det hade äldre rötter än så och kan främst härledas till mitten av 1700-talet under Fredrik den stores tid. Han ville ha en stad med liv och rörelse som gav ett stadsmässigt intryck och införde därför regler som fordrade och uppmuntrade förtätning. Berlin skulle konkurrera med Europas övriga huvudstäder som Wien, Amsterdam, London och Paris i storslagenhet. Den bebyggelse som tillkommit under hans två företrädare Fredrik I och Fredrik Wilhelm I, Friedrichstadt kring Unter den Linden och Wilhelmstrasse m fl gator ned till den vackra runda Belle Alliance Platz uppfyllde inte Fredrik den stores föreställningar om stadsmässighet. Med hjälp av ett uppmuntrande hypotekssystem ersattes låg bebyggelse med större hus och bebyggdes gårdar med flyglar och gårdshus. Förtätningen ledde till svåra sanitära och sociala förhållanden. Den förslog inte tillsammans med vissa utvidgningsprojekt till att avhjälpa bristen på bostäder under den kraftiga inflyttningen som satte igång redan före industrialismen på grund av den jordbruks- och handelspolitik Preussens regenter bedrev. Byråkratisk tröghet och brist på pengar efter Napoleonkrigen bidrog till oförmågan att lösa problemet och det var först i mitten på 1800-talet de medel tillkom som avsåg att en gång för alla lösa situationen. De undergörande medlen var 1853 års polisära byggnadsordning och Hobrechtplanen från 1862. Från stadsledningens sida hade man ingen förståelse för de sociala problemen. Man ansåg att vad som behövdes var rättsinstrument som möjliggjorde ett kraftigt utökat bostadsbyggande utan några kvalitetskrav. Ansvaret låg hos den sk byggnadspolisen och lantmäteriet. Stadsbyggandet var ingen uppgift för arkitekter. Byggnadsordningen tillät normalt hus i fem-sex våningar och hade som enda krav för gårdsrum att dessa måste vara minst 5,34 i tvärmått, minimummättet för att vända en brandspruta. En viss förbättring skedde 1887 då ett krav på minimiyta för gård om 60 kvm infördes.

Enligt Hobrechts plan skulle staden byggas för 4 miljoner invånare från de ca 400 000 år 1850. James Hobrecht var en duglig tjänsteman utbildad i kanalisationsystem och visste föga om stadsplanering. Han lade ut ett vädligt storkvarterssystem med stora diagonalgator med Haussmans Parisplan som förebild men utan dennes stadsbyggnadsmedvetenhet. Gatorna lades ut planlöst och med överstora platsbildningar. Kvarteren blev ibland flera hundra meter långa. Möjligtvis var tanken att lägga in små lokalgator vid detaljplaneringen men så skedde inte förrän på 80-talet i några delområden när huvuddelen redan var planlagd och exploateringen i full gång.

Kritik mot hyreskasernstaden och dess förutsättningar byggnadsordningen och Hobrechtplanen fördes tidigt fram men preussiska statsöverheten visade föga förståelse. Uttryck för denna kritik kom främst från intellektuella kretsar (Huber, Bruch, Faucher, Dohna) för att senare mer systematiskt föras fram av Baumeister, Stübgen och Sitte. Men det skulle behövas ett världskrig för att få stopp på hyreskasernbyggnaden och 1925 förbjöds gårdshusbyggnaden efter att Hobrechtplanen upphävts 1919. Men då bodde nästan hälften av Berlins befolkning, 1 miljon människor i bakgårdseländet.

Frågan om förnyelse av stenstaden dök först upp i slutet av 30-talet under tredje riket efter det att 20-talets senare del dominerats av de expressiva bostadsbyggnaden som gjorde staden till internationell förebild. Nazisterna planerade uppluckring och utglesning av staden. Bl a ville man flytta ut industrier främst av strategiska skäl. Men mycket längre än en täthetsbedömning hann man inte innan man fick annat att tänka på vid krigsutbrottet 1939.

Bombningarna inriktade främst på stadens centrala delar, den äldsta delen från medeltiden kring slottet och absolutismens stadsbyggnade i Friedrichsstadt vilka förstördes nära nog fullständigt. Industrier och tekniska försörjningsanläggningar var naturligtvis mål medan däremot Hobrechtplanens väldiga hyreskasernområden visserligen fick omfattande skador men ändå till större delen stod intakt.

På grund av den politiskt oklara situationen under den närmaste efterkrigstiden kom det egentliga återuppbyggnadsarbetet igång senare i Berlin än i andra städer. Bildandet av de två tyska staterna 1949-50 blev en förutsättning för återuppbyggnad av den nu delade staden. I västra delen återuppbyggdes nu kvarteren kring Kurfürstendamm. En mängd bostäder byggdes efter första bostadsbyggandslagen. Vid Tiergarten byggdes 1957 det s k Hansaviertel, projekterat av en rad internationellt kända arkitekter efter en tävling. I öst uppfördes samtidigt det från Hansaviertel synnerligen väsensskilda Stalinallé i moskvastil av tyska arkitekter som sänts till Moskva för studier. Men det var först efter den definitiva delningen vid murbyggnaden i augusti 1961 som byggnadsverksamheten i Västberlin kunde skjuta fart, främst i form av avlastningsstäder som Märkisches Viertel och Gropiusstadt. Fyrmaktsöverenskommelsen 1972 har gett Berlins västra halva de nu gällande förutsättningarna för politik, ekonomi, samhällsbyggnad o s v och staden är nu fast inlemmad i förbundsrepublikens gemenskap.

Staden fick nu resurser bland annat i form av särskilt s k berlinstöd från förbundsrepubliken att ta itu med de väldiga förnyelseproblemen i hyreskaserinstaden. När väl avlastningsstäderna var planerade och exploateringen i full gång i mitten av 60-talet upprättades strukturplaner för de sämst ställda områdena i innerstaden, delar av Kreuzberg, Schöneberg, Charlottenburg och Wedding. Dessa första förnyelseområden konfirmerades som saneringsområden 1972 då stadsbyggnadsstödslagen trädde i kraft. Planerna förutsatte en i det närmaste total rivning-nybyggnad av dessa delar med gatabreddningar, kvartersupplösningar, volymförändringar i bebyggelsen o s v. Den visar en nästan fullständig brist på anpassning till den traditionella berlinstrukturen. Begreppet "Flächensanierung" - ytsanering - infördes, men metoden kom ofta att kallas "Kahlschlagsanierung" som ett mer adekvat begrepp. Efter den kritik som framfördes med hänsyn till förlusten av gammal stadsmiljö och den totala omdaningen samt till de negativa sociala konsekvenserna ersattes metoden så småningom av urkärningssystemet - "Entkernung". Här innebar det en i det närmaste total urrivning av de ofta stora kvarterens innanmäte och nybyggnad av stora skalfrämmande gårdshus ofta i sinnrika vinklingar. Merparten av gatuhusen behölls som ett tecken på att man ansåg sig medveten om det historiska värdet. Exempel på denna form är Charlottenburg-Klausenerplatz och Kreuzberg-Mariannenplatz. Metoden var den dominerande under början och mitten av 70-talet.

Men metoden var egentligen inget annat än kamouflerad ytsanering. De sociala konsekvenserna var desamma med väldiga folkomflyttningar som följde. Den genomgripande ombyggnaden av de sparade gatuhusen förutsatte evakuering. Opinions- och kritiken växte med de kända husockupationerna som följde. Även inom förvaltningarna började en självprövningens tid som ledde fram till en ny förnyelsepolitik i slutet av 70-talet. Den bygger på väsentligt ökat socialt hänsynstagande och förnyelse i små steg utan drastiska områdesdaningar. Det är denna förnyelsepolitik som i utvecklad och förfinad form ligger till grund för det uppmärksammade förnyelsearbetet i Kreuzbergs centrala och östra delar, i kvarteren kring Kottbusser Tor och Görlitzer Bahnhof.

#### FÖRNYELSEN IDAG

I Berlin-väst finns idag ca 1,1 miljoner bostäder varav hälften eller 570 000 utgöres av s k "Altbauwohnungen" byggda före 1949, förbundsrepublikens tillkomstår och året efter valutareformen. Andelen är alltså betydligt högre än i t ex Hamburg med 35 % vilket är genomsnittet för västtyska storstäder. Man uppskattar att ca 550 000 bostäder är av understandard, d v s saknar endera bad, wc eller centralvärme eller saknar alltihop. Dominerande grupp är de som har bad och wc men ej centralvärme d v s har lägenhetsindividuell uppvärmning. Likheten med Hamburg är tydlig men en skillnad i Berlin är att andelen egna uppvärmningssystem i bostaden i äldre hus antagligen är stor. I Hamburg däremot är en stor andel av detta bestånd underutrustade efterkrigsbostäder. Av den dryga halvmiljon i lägenheter byggda före 1949 bedöms 100 000 inte vara i behov av modernisering, 170 000 ej meningsfyllda att modernisera d v s bör rivras och för 300 000 anses modernisering meningsfull enligt officiella

siffror från senaten för bostadsväsendet. Av dessa 300 000 anses 200 000 behöva allmänna medel för moderniseringen medan denna förväntas bli utförd utan allmän insats för 100 000. Siffrorna går ett par år tillbaka i tiden. Det kan förmodas att man från många håll är beredd att revidera vissa av dem som t ex rivningskvoten och kanske gruppen modernisering ej behövt mot bakgrund av revideringen av förnyelsepolitiken sedan den kommit till uttryck i bl a Kreuzberg under senare tid.

Den totala förnyelsen hittills har dominerats av användningen av stadsbyggnadsstödslagen vilket är begripligt med tanke på att Berlin besitter såväl kvantitativt som kvalitativt det sämsta beståndet i särklass i förbundsrepubliken. Sett mot bakgrund av att dessa områden består av höga tätt packade bostadshus med dålig belysning, enkelsidighet, bristfällig utrustning, trånga gårdar utan utrustning, dålig infrastruktur osv är det också begripligt att rivning-nybyggnad ansetts som den enda tänkbara förnyelseformen och därvid har stadsbyggnadsstödslagen varit det självklara instrumentet. Först under slutet av 70-talet kompletterades denna form med andra metoder - dels det tidsbegränsade "Zukunftsinvestitionsprogram - ZIP" och dels bostadsmoderniserings- och energisparlagen, båda metoder med en bredare och smidigare användbarhet än stadsbyggnadsstödslagen.

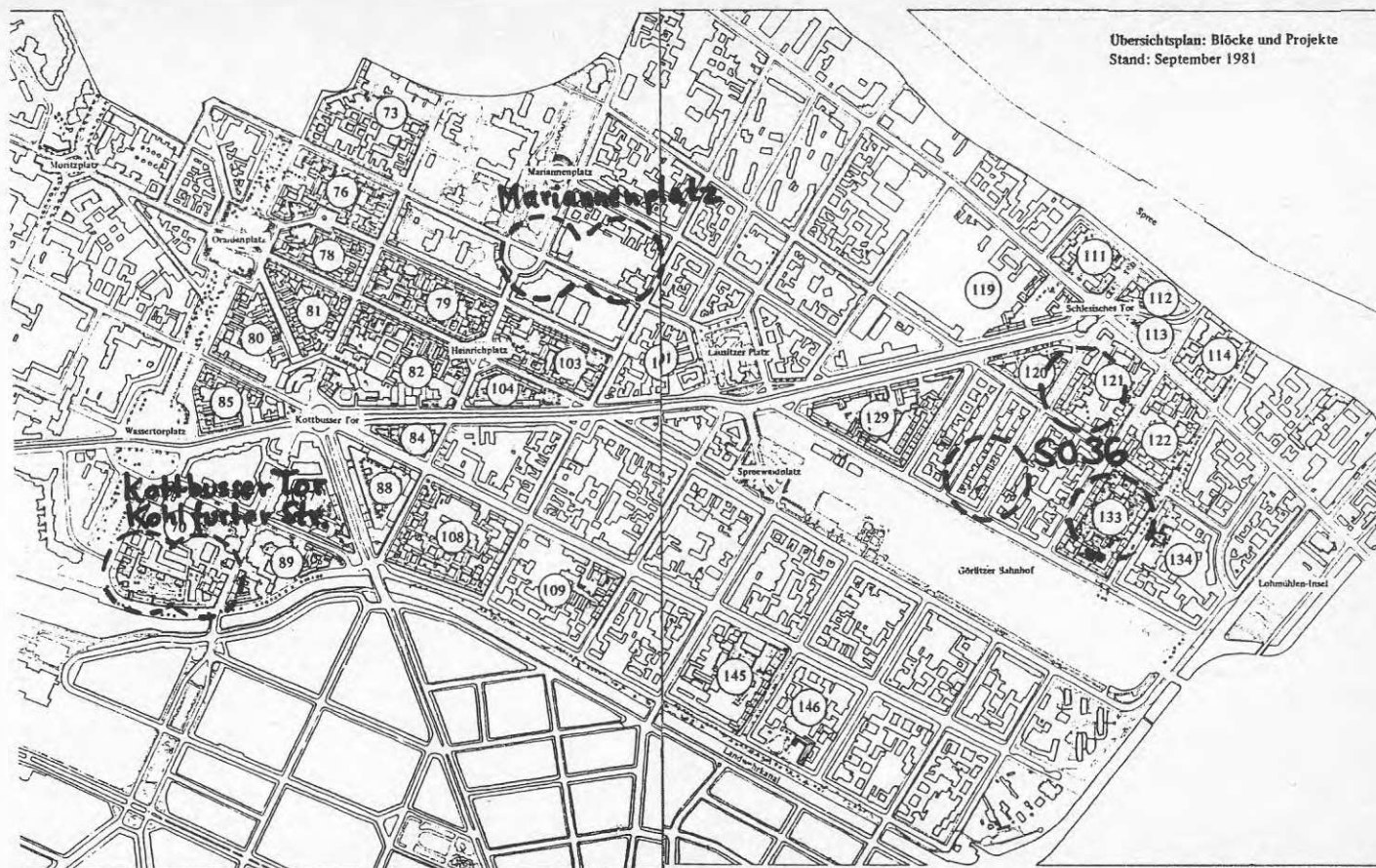
Liksom i Hamburg arbetar man i Berlin med olika moderniseringsnivåer benämnda mini-, midi- och maximodernisering. Mini-moderniseringen sker enligt bostadsmoderniseringslagen och är därför direkt lik Hamburg vad gäller tekniska åtgärder, kostnader, hyresutveckling m m. Av de tidigare nämnda 200 000 bostäderna som bedöms behöva allmänt stöd för moderniseringen hör hälften hit. De drar dock endast 0,9 miljarder DM i allmänt stöd av de totalt beräknade stödet på 7,2 miljarder. Midimoderniseringen drar större kostnader per lägenhet och förutsätter ofta andra genomgripande åtgärder som gårdshusrivning och liknande. Finansiering skedde fram till 1980 genom det tidigare nämnda ZIP-programmet vilket nu har ersatts av ett delstatligt program benämnt LAMOD. Genomsnittskostnaden per lägenhet är ca 60 000 DM mot max 28 000 enligt minimoderniseringen. Till gruppen hör 80 000 lägenheter och de drar hälften av det allmänna stödet eller 3,6 miljarder DM. De återstående 20 000 lägenheterna avses moderniseras enligt maxi-moderniseringen vilket innebär en genomgripande ombyggnad med gårdshusrivningar, kostnadskrävande fasadrestaureringar m m. Till gruppen föres hus som av kulturhistoriskt-stadsbyggnadshistoriskt skäl bör bevaras men som är hårt nedslitna. Kostnaderna per lägenhet kan även överstiga motsvarande nybyggnadskostnad och ligger på ett genomsnitt av 140 000 DM. Totalt allmänt stöd är 2,7 miljarder DM och finansiering sker enligt andra bostadsbyggnadslagens § 17 vilket innebär att ombyggnaden likställs med nybyggnad. Man räknar med att tiden fram till sekelskiftet behövs för att åtgärda dessa 200 000 lägenheter. Utöver dessa moderniseringsprogram finns också i Berlin ett delstatligt upprustningsprogram från vilket medel för upprustning kan utgå till privata fastighetsägare.

Saneringsbolagen vill arbeta för stora projekt och för mer rivning-nybyggnad av ekonomiska skäl. Bolagen har därför kommit i kollision med senatens politik efter kursänd-

ringen i slutet av 70-talet i stadens förnyelseverksamhet. Många av bolagen har en produktionsapparat och en kunskapsbank som utformats för de tidigare metoderna ytsanering och urkärning som förutsatte omdaning i stora enheter. Kritik riktas också mot den vanliga Berlinformen att bolagen både förvaltar och bygger. De påverkas i sin planering vad beträffar standard, finansiering m m av sina egna långsiktiga ekonomiska bedömningar vilket leder till ställningstaganden som sällan är förenliga med de boendes. Bolagen måste också bedöma arbetsmöjligheterna på lång sikt och är därför sällan intresserade av enklare åtgärder som underhåll och reparationer. Bolagen har därför mängder med hus som man låtit stå och förfalla avsiktligt. Ockupationsvågen som nu drabbat Berlin riktar sig till stor del mot just saneringsbolagens klandervärda behandling av sina ej åtgärdade hus. I sak har ockupanterna numera stöd i denna fråga av stadens förvaltning inom senaten. Ett annat problem i förnyelsesammanhanget är den stora mängd fastighetsägare bosatta i andra delar av förbundsrepubliken vilka spekulerat i fastighetsköp i Västberlin. De har lockats därtill av de gynnsamma skatte regler som gäller för fastighetsförvärv i staden. Reglerna har tillkommit som särskilt berlinstöd för att locka kapital och förvaltningsintresse till staden. Många av dessa ägare bryr sig inte om sina fastigheter som nu befinner sig i ett fullständigt vanvårdat skick. Rättsligt sett finns möjlighet att tillämpa bostadsuppsiktslagen men formerna för detta och mängden sådana hus gör att inte mycket kan åstadkommas denna väg. Frågan om bolagen har blivit en politisk stridsfråga numera. Förslag finns från socialdemokraterna -SPD - att bryta ned de stora bolagen till små kvartersvisa kooperationer.

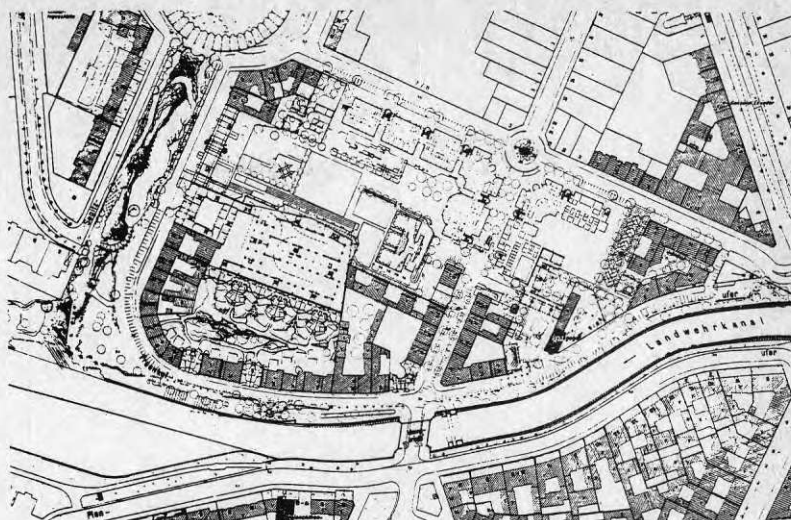
#### KREUZBERG - ALLA FÖRNYELSEFORMER PÅ EN GANG

Den centrala delen av bezirket Kreuzberg, det s k Luisenstadt, hörde till den första generationen saneringsområden. Området planades redan på 1840-talet troligen av Lenné och kännetecknas av tidens geometriska stadsplanemönster med reguljära platsbildningar ofta av arkitektoniskt hög kvalitet. Området blev redan från början en typisk arbetarstadsdel med spekulationsbyggen av lägsta klass. Vissa arkitektoniska ambitioner kan spåras vid de öppna platserna och vid Landwehrkanal, i övrigt är bebyggelsen i det yttre tämligen påver. Lennéplanens kvarter, s k Köpenicker Feld, klarade sig relativt bra under kriget och kunde snart åter bli en livaktig stadsdel främst på grund av sitt gynnsamma centrala läge. Murbygget 1961 förändrade i ett raskt drag denna förutsättning och Kreuzberg blev nu en avlägsen avkrok i Västberlin. Industrierna sökte sig bättre lägen längre västerut i staden och även den inhemska befolkningen började troppa av. När gästarbetssystemet infördes blev Kreuzberg vid sidan av det likaledes genom murbygget illa belägna Wedding genom sina tomma lägenheter naturlig boplats för invandrarna, främst turkar. Vid sidan av dessa lever i Kreuzberg en tysk befolkning bestående dels av unga människor med låga inkomster och dels en äldre grupp som saknat möjligheter på grund av ålder, vacklande hälsa, låga inkomster samt lokal bundenhet att flytta därifrån.



Översiktsplan över norra Kreuzberg med IBA:s projekt markerade med blocknummer. I texten beskrivna projekt markerade med streckade ringar. Sektorgränsen till östberlin följer bildens övre och högra gränslinjer.





*Kottbuser Tor -  
Kohlfurter Strasse  
vid Landwehrkanal,  
det första sane-  
ringsområdet i  
Kreuzberg, uppvisar  
nu en flora av svår-  
lösta stadsbyggnads-  
och sociala problem  
med en blandning av  
delvis genomförd 60-  
70-talsförnyelse och  
kvarstående ibland  
oerhört nedslitna  
hus av vilka många är  
ockuperade.*



*Under IBA:s ledning  
repareras nu området  
genom modernisering  
och nybyggnad på re-  
dan avriven mark.  
Detta reparations-  
verk är en socialt  
och arkitektoniskt  
utmanande uppgift.*

*Bilderna från Admiral  
Strasse i områdets  
mitt. Tomma hus plom-  
beras för att hindra  
ockupation eller för-  
störelse. I fonden på  
nedre bilden det kri-  
tiserade nya Kreuz-  
bergs centrum vid  
Skalitzer Strasse.*

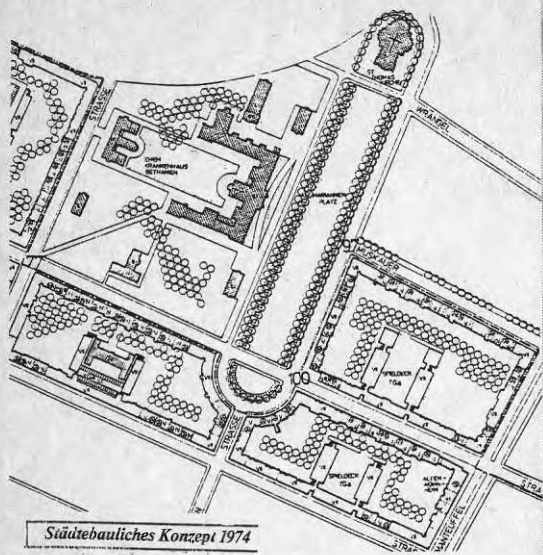


En trafikplan från 1963 förutsatte ett stadsmotorvägskors i mitten av norra Kreuzberg. Det ansågs självklart att rivning-nybyggnad skulle äga rum och det första saneringsområdet planlades med stora bostadshus i för staden främmande former och höjd. Området tillkom på mark som egentligen var avsedd som park och skulle möjliggöra fortsatt förnyelse av det äldre bostadsbeståndet runtomkring. Man ansåg också ett nytt stadsdelscentrum nödvändigt och för detta byggdes en tio våningar hög vinklad byggnad vid Kottbusser Tor genom att tre kvartersspetsar klipptes av och mellanliggande gator överbyggdes. Projektet har blivit en stadsbildsmässig katastrof och är redan efter några få år en social slummiljö.

Det s k urkärningssystemet i stadsförnyelsen representeras i Kreuzberg av tre kvarter vid Mariannenplatz. Här genomförs ett tävlingsförslag från 70-talets mitt innebärande i det närmaste total rivning av kvarterens gårdshus och uppemot hälften av gatuhusen. En arkitektoniskt sett ambitiös nybyggnadsverksamhet äger rum vid gatorna. De sparade husen byggs om genomgripande. Gårdsflyglarna rivs och i deras ställe uppsättes balkonger på gatuhusens lägenheter. Projektet har sitt intresse som exempel på modern bebyggelse i äldre miljö men utgör utan tvekan ingen föredömlig lösning på det integrerade problemet stadsförnyelse.

Vändpunkten i stadens förnyelsefilosofi kom först att illustreras av förnyelsen av en kvartersgrupp i södra Kreuzberg kring Chamissoplatz i närheten av flygplatsen Tempelhof. Kvartersgruppen avviker något från berlingenomsnittet genom de relativt små kvarteren och sidförskjutna gaturum samt den höga arkitektoniska kvaliteten i fasaderna. Här har förnyelsen genomförts fastighetsvis med genomgripande modernisering inklusive rivning av flyglar och gårdshus. Kostnaderna har blivit höga, ca 1,5 miljoner DM per hus motsvarande ca 90 % av motsvarande nybyggnad. Stor vikt har lagts vid fasadrestaureringarna av den kulturskyddade bebyggelsen och området ger utan tvekan ett mycket prydligt intryck idag. Protesterna mot de kostsamma ombyggnaderna har naturligtvis inte uteblivit. Nu avses resten av bebyggelsen endast upp-rustas.

Men det är i det tidigare beskrivna norra Kreuzberg den nu mest intressanta verksamheten äger rum. I den ännu ej åtgärdade östra delen av detta område, kring Görlitzer Bahnhof och Wrangelstrasse, blev oron stor när man såg konsekvenserna av stadens förnyelsearbete vid Kottbusser Tor och Böckler Park med de våldsamma artfrämmande tiovåningshusen. Men kritiken som spred sig över hela staden, riktade sig också mot spekulatören i fastigheter, de tomma bostäderna, den överdrivna moderniseringsnivån, det eftersatta underhållet m m. I kvarteren kring Wrangelstrasse bildades en aktionsgrupp, ett s k medborgarinitiativ för att försöka påverka förnyelseplaneringen.aktionen ledde till att senaten beslöt att genom ett allmänt tävlingsförfarande ta reda på vad befolkningen vill och få en uppfattning om hur ett eftersatt område på lämpligast sätt kan revitaliseras. I tävlingen skulle belysas inte bara fysiska gestaltungsproblem utan också ges förslag till åtgärder inom det sociala fältet, boendeformer och bostadsupplåtelse m m. Samtidigt utarbetades ett senatsprogram för miljöförbättrande punktåtgärder av initialverkan för området, som i dagligt tal kallats S036



*Südtreibauliches Konzept 1974*

*Omdaningsförslag för kvarteren kring Mariannenplatz enligt "Entkernung"-metoden. T.h. hörnet Mariannenplatz-Walmemarstrasse.*



*Ett av Berlins första ockuperade hus, vid Walmemarstrasse.*



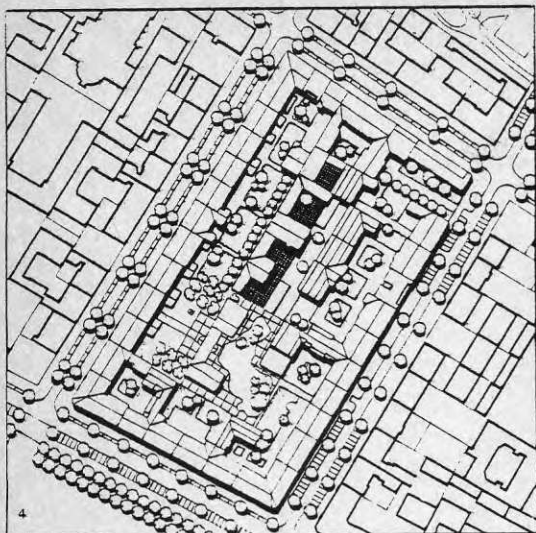
*Området inrymmer många förtjänstfulla nybyggnader. Här kanske det elegantaste, vid Maneuffelstrasse, med okonventionella lägenhetslösningar och latermin-försett trapphus.*

efter sin postområdesbeteckning. Åtgärderna gick ut på att dels sätta in medel för modernisering enligt ZIP-programmet, dels i samråd med invånarna utarbeta och genomföra gatuumgestaltningar.

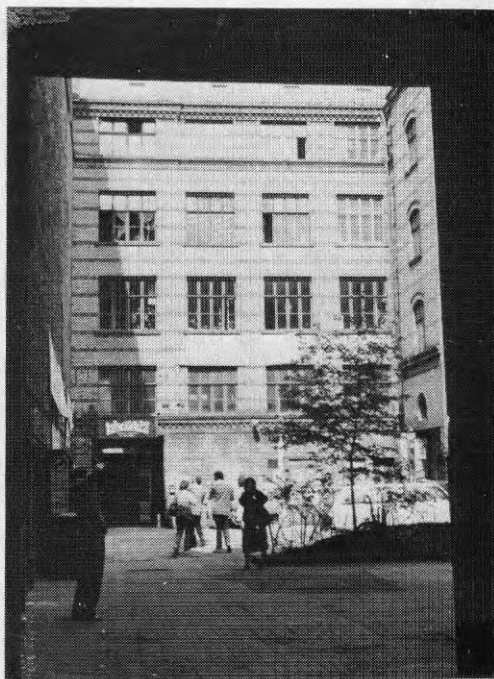
Dessa åtgärder och tävlingen till trots genomfördes ändå de första husockupationerna 1979 just i S036, de skulle följas av många flera över hela innerstaden men framförallt i Kreuzberg. Dessa betecknas som upprustningsockupationer eller med den fyndiga tyska ordkonstruktionen "Instancé(be)setzung" där Besetzung betyder just ockupation. Dessa riktade sig till en början mot såväl senaten som bolagen och de spekulerande ägarna och bedrivs numera, efter ett inflammerat uppbygg-nadsskede, efter planmässiga grunder som ett aktivt medel mot spekulatation, underlåtenhet m m. Från senats- och bezirksförvaltningarnas sida visas nu en viss förståelse för ockupanternas sak och från politiskt håll visas en viss samtalsberedskap med ockupanterna. Polisiär tömning begärs nu endast i sådant fall där förnyelseform och -åtgärd är beslutad och står inför genomförande. Motsättningar kvarstår dock, icke minst på grund av våldsamer vid husgenomsökningar och i samband med rättsingripande mot ockupanterna. Ockupanterna får numera värdefull hjälp och råd från Tekniska universitetets arkitekturstektor. Många av studenterna bor själva i ockuperade hus.

Förnyelsearbetet i S036 går under benämningen "Strategien in S036". Denna syftar till att stärka självkänslan och hemhörighetskänslan hos de nuvarande invånarna, att stimulera deras intresse för den gemensamma miljön och områdets framtid, att stimulera kontakter mellan människor med olika bakgrund och att utveckla en gemenskapskänsla. Tävlingsförfarandet, som gick av stapeln under visst ståhej som bussrundfarter, gatufester, teater m m, gav grunden till en rad nu genomförda åtgärder i stadsdelen av främst social innebörd. Den kanske viktigaste konsekvensen var bildandet av en stadsdelsförening med uppgift att fungera som länk mellan invånarna och förvaltningarna, att förmedla olika intressen i kvarteren och att medverka i den fysiska delplaneringen i området. Föreningen har styrelse och stadgar och sammanträder offentligt en gång i veckan. Föreningen har ekonomiskt stöd från senaten men är i övrigt helt oberoende av förvaltningarna, och har därigenom möjlighet till fast anställda hyresrådgivare i området. Vidare medverkar föreningen i en nämnd som väljer moderniseringsobjekt, tidigare enligt ZIP-programmet. Föreningen har sedan en rad arbetsgrupper i olika enskilda frågor som berör vissa kvarter eller andra förnyelseobjekt, barnstugor, gårdsplanterande m m. Tävlingsjuryn bestod av 34 medlemmar varav 22 valdes av befolkningen. En oppositionell grupp bland dessa bildade medborgarinitiativet S036, en i allehanda boende- och förnyelsefrågor oberoende och aktiv grupp som bland annat ger ut en tidning. I flera kvarter ledde aktiviteterna till bildande av hyresgästrepresentationer.

Ett socialt stadsdelscentrum där invånare och förvaltning möts har ordnats i en kaffestuga. Här kan de boende tvätta, bada, duscha, byta kläder med varandra, gå på sjukurs, utrusta sitt hem i en verkstad, erhålla rådgivning i rättsliga och medicinska frågor och mycket annat. Vidare har en lokal för aktiviteter för förbättrade kontakter tyskar - invandrare ord-



I block 133 i SO 36 kommer en samordnad modernisering av bostäder och återanvändning av industrihus att genomföras under IBA:s ledning i nära samarbete med de boende. Ett förfallet gårdshus ersätts med en barnstuga.



De gamla industrihusen i kvarterens inre är av hög arkitektonisk klass med sina tegelfasader, ibland med inslag av glaserade stenar i grönt, gult eller vitt. Detta komplex i block 133 ägs av en privat spekulant och är nu ockuperat av ungdomar.

nats. Här bedrivs samtal, diskussioner, rådgivning, gruppaktiviteter m m. Slutligen har en utbildningsverksamhet för arbetslös ungdom skapats. Ungdomarna får under sakkunnig ledning bygga om ett bostadshus. De får därigenom bostad och utbildning samtidigt. I takt med att ungdomarna blir utbildade erbjuds de gruppvis av staden ägda moderniseringsobjekt att ställa i ordning och får därigenom arbete. Genom arkitekter utbildas nya grupper av arbetslösa ungdomar i moderniseringsarbete.

Beträffande upplåtelseformer av bostäder i samband med modernisering gav tävlingen tre förslag: modernisering genom ägaren, modernisering genom hyresgästen och s k hyresköpmodell. Modernisering genom hyresgästen förutsätter ägarens godkännande och följer bestämmelserna i bostadsmoderniserings- och energisparlagen. Åtgärderna får kosta högst 28 000 DM per våning, dock lägst 2 000 DM vad gäller moderniseringen. Hyresgästen får 35 % i bidrag från senaten. Systemet har slagit väl ut främst i bättre ställda bezirk men inte i önskvärd omfattning i Kreuzberg. Detta anges bero på att de resterande 65 %:en erbjuder svårigheter för många boende att ordna. Hyresköpmodellen innebär helt enkelt övergång till ägandeform för vilket medel ställs till förfogande ur delstatsprogrammet för modernisering. Ej heller denna form har fått någon större spridning i Kreuzberg, men ett par försöksobjekt är aktuella i SO36. Slutligen sker i samarbete med de boende planering av ett flertal olika objekt som enskilda kvarter och byggnader, sportplats, badplats, disposition av den sedan kriget ej utnyttjade Görlitzer Bahnhof, omgestaltning av gatumark till trafikklugna gator m m.

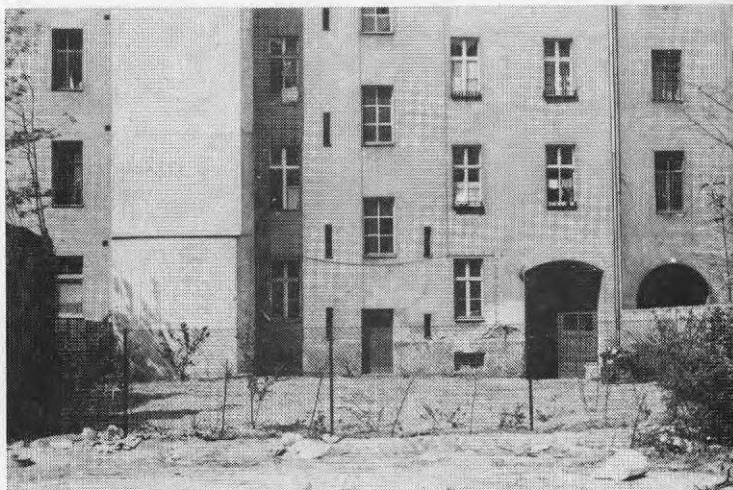
Internationella byggnadsutställningen 1984 - IBA 84, "Internationale Bauausstellung 1984" - är en satsning från Berlins sida av väldiga mått och många menar att staden här är på väg att ta sig vatten över huvudet. Utställningen syftar till att visa ett stadsmässigt boende i olika sammanhang, i Spandau Altstadt, vid sjön i Tegel, innerstadsreparation i Tiergarten och Südliche Friedrichstadt och en socialt anpassad förnyelse i Kreuzberg. Mängder med arkitekttävlingar går nu av stapeln där tidens nya strömningar i form av postmodernism och allt vad det heter får möjlighet att komma till uttryck. Man vill visa hur en trasig stadsbild kan repareras, hur ett modernt innerstadsboende skall kunna gestalta sig och hur historiskt viktiga element som öppna platser återfår sin betydelse och form.

IBA som getts formen av ett bolag har fått i uppdrag att utarbeta revitaliseringsförslag för delar av Kreuzberg, några av projekten i SO36 och hela det splittrade Luisenstadt kring Kottbusser Tor. I detta område arbetar IBA vidare på de idéer som utvecklats i SO36, att finna gemenskapsformer, utveckla hemhörighetskänslan, stärka medborgardeltagandet i förnyelsefrågorna m m. I gestaltungsfrågorna är det svåra problem att lösa bland dessa kvarter. Hur förmedlas t ex övergången mellan de delvis redan förnyade kvarteren och den kvarvarande bebyggelsen? På grund av mängden ockupationer bland annat har de tidigare ytsaneringsplanernas fullföljande övergetts. Problemet ställs på sin spets i kvarteren bakom nya Kreuzberg centrum, den tiövåniga vinklade skivan vid Kottbusser Tor.

*Social försöksverksamhet i block 121, ett gårdshus har överlåtits till arbetslös ungdom för eget moderniseringsarbete.*



*Här har en gårdsflygel rivits i block 131 genom bidrag av senaten för att förbättra bostadsmiljön. Modernisering av lägenheterna sker efter de boendes önskemål.*



*Gatorna i SO 36 omgestaltas med breda gångytor, planteringar, sittplatser, sned- eller tvärparkering, s.k. "Verkehrsberuhigung". Lagg märke till skyltarna. Ooppelner Strasse.*



IBA:s fackfolk på fältet - arkitekter och socialarbetare - upplever svårigheter i sitt arbete. Till många av de idéer för ökad självkänsla och stärkt gemenskap som man vill genomföra finns inte pengar, man menar att intresset fokuseras till de expressiva nybyggandet i alltför stor utsträckning. Det är också svårt att gå ut och förespegla förbättringar som sedan inte blir av. Dessutom finns hos många boende en misstänksamhet mot IBA:s verksamhet. Man vill inte bli ett utställningsföremål.

IBA försöker hålla två möten per hus, det första är avsett som kontaktskapande, genomgång av brister m m och vid det andra formuleras och diskuteras vad kan vi göra med detta hus, vilka behöver större våning, vad kan man göra med gården o s v. Protokoll förs på både tyska och turkiska. Personal och tid räcker dock inte till för alla de önskade hus-samtalen.



## LITTERATURFÖRTECKNING

Hamburg.

- Baubehörde, Hamburg: Stadterneuerung in Hamburg - St.Pauli-Süd - Altona-Altstadt, tillsammans med bostadsbolaget SAGA. 1978.
- "- Stadterneuerung in Hamburg - Neustadt. 1979.
- "- Stadterneuerung in Hamburg - Merkblatt für Wohnungsmieter bei Modernisierungen
- Deutscher Ausschuss für die Europäische Kampagne zur Stadterneuerung 1981: Städte zum Leben, Stadterneuerung in der Bundesrepublik Deutschland, avsnitt Hamburg. 1981.
- Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt: Merkblatt über die Förderung von Modernisierungsmassnahmen an Wohngebäuden in der Freien und Hansestadt Hamburg. resp. über die Förderung von Instandsetzungsmassnahmen. Två stencililer. 1980.
- SAGA, Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg: Die SAGA und ihre Ausgaben. 1981.
- "- Alte Wohnungen mit neuzeitlicher Ausstattung. 1982.

Berlin.

- Der Senat für Bau- und Wohnungswesen: 10.-14. Berichte über Stadterneuerung 1972-1979. Fem årsberättelser över stadsförnyelsen.
- "- Bauhandbuch 1977, 1979 och 1981
- "- Stadterneuerung - Untersuchungsbereich Kreuzberg-Chamissoplatz. 1977.
- "- Strategien für Kreuzberg - Verfahren und Projektergebnisse (SO 36). 1978.
- "- Stadtteilentwicklung in Berlin Kreuzberg SO 36 (Strategienggebiet). 1981.
- "- Die Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Mini-Mod.). Inf.broschyr.
- "- Ratgeber für Mieter in Sanierungsgebieten. 1979. Inf.broschyr.
- "- Information zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen. 1978. Inf.br.
- "- Wohnungsmodernisierung in der Stadterneuerung - ausgeführte Beispiele verschiedener Förderungsprogramme. 1981.
- "- Die Wohnungsmodernisierung durch Mieter Richtlinien-Muster-Vereinbarung-Massnahmenkatalog. 1981.
- IBA, Internationale Bauausstellung Berlin 1984: Erste Projekte zur behutsamen Stadterneuerung. 1980.

- forts. IBA: Projekte Luisenstadt SO 36 - Arbeitsbericht. 1982.
- "- Stadterneuerung Luisenstadt - Erneuerungskonzept P III/IX/X. 1982.
- "- Modernisierungsprozess in Kreuzberg SO 36 - Ausstattungswünsche, Mietzahlungsbereitschaft, Modernisierungsbe--  
troffenheit. 1981.
- Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: Bürgerbeteiligung bei der Stadterneuerung: Beispiel Strategien für Kreuzberg. Skrift nr 02.021. 1981.
- Technische Universität Berlin, Institut für Wohnungsbau und Stadtteilplanung: Aspekte der berliner Wohnungspolitik. 1980.
- Laurisch, Bernd: Kein Abriss unter dieser Nummer. 2 Jahre Instandbesetzung in der Cuvrystrasse in Berlin-Kreuzberg. Werkbund-Archiv 7. Berlin 1981.
- Schindele, Eva: Mieter stören. Alltag und Widerstand in einem Berliner Sanierungsgebiet. Rotbuch Verlag Berlin. 1980.
- Hegemann, Werner: Das steinerne Berlin. Första utg. 1930. Bauwelt Fundamente 3. Braunschweig 1976
- Werner, Frank: Stadtplanung Berlin - Theorie und Realität, Teil I, 1900-1960. Verlag Kiepert Berlin 1976 o. 78.
- Archibook (Werkstadt 1) på uppdrag av der senator för Bau- und Wohnungswesen: Stadtidee und Stadtgestalt: Beispiel Berlin. 7 uppsatser. Berlin 1980.

I förteckningen har endast litteratur som kommit till direkt användning i rapporten angetts. Källor som ger allmän information om tyska förhållanden, speciellt inom stadsbyggnadsområdet, och som använts i rapporten, har inte angetts. Till dessa källor räknas ett antal artiklar i tidskriften Bauwelt och dess specialnummer Stadtbauwelt.

## PERSONREFERENZER

Hamburg.

Baubehörde Hamburg, Stadthausbrücke 8, 2000 Hamburg 36:  
Herrar Baumgardt, Eplinius, Hermann  
och Ascher

SAGA - Gemeinnützige Siedlungs-Aktiengesellschaft, Grosse  
Bergstrasse 154, 2000 Hamburg 50:  
Herrar Machovskij, Vossbein och Hoff-  
man

Berlin.

Technische Universität - transfer, Fasanenstrasse 4, 1000  
Berlin 12: Herr Heinz Fiedler

Der Senator für Bau- und Wohnungswesen, Württembergische  
Strasse 6-10, 1000 Berlin 31:  
Herrar Klose, Tepas och Rempe

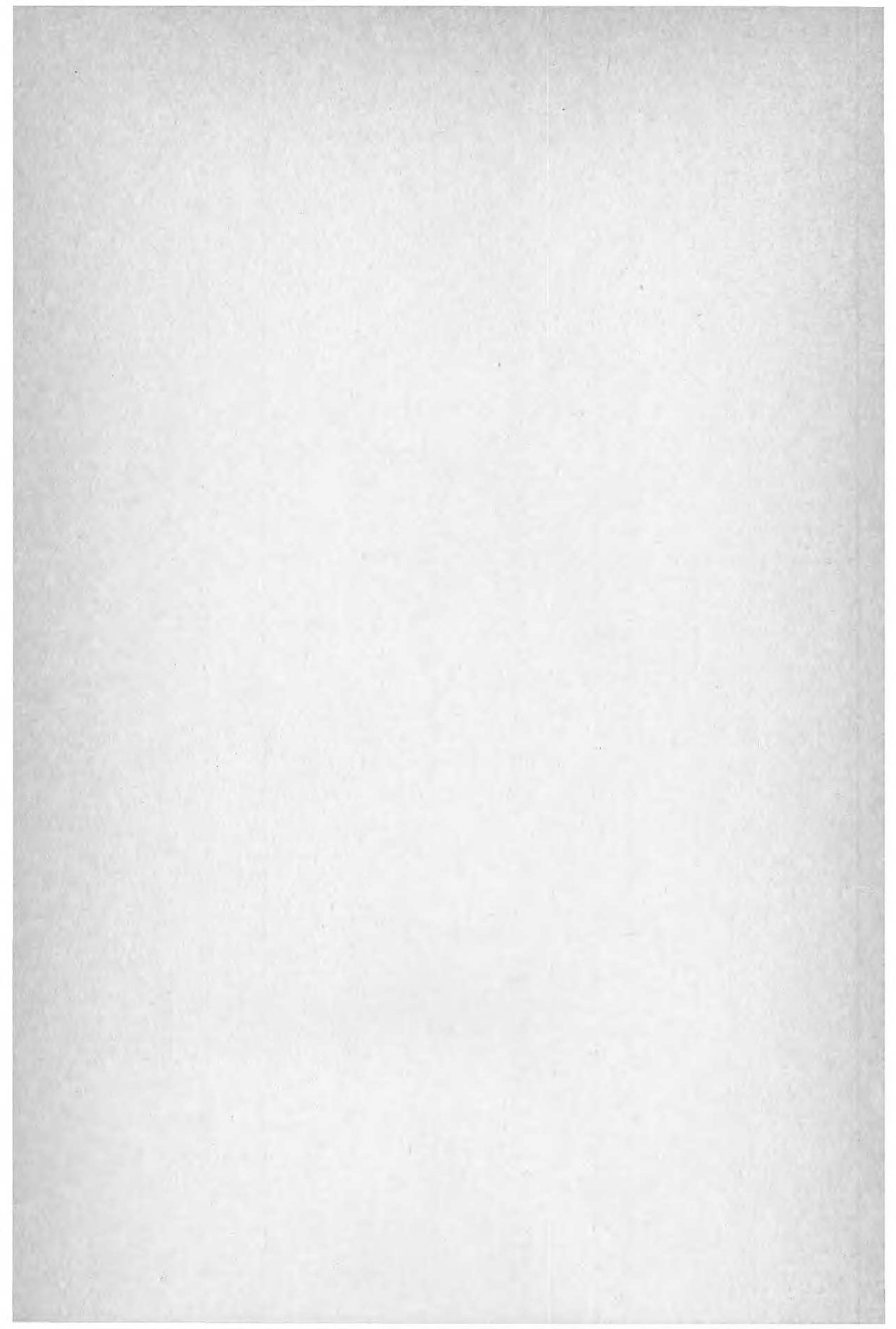
IBA - Internationale Bauausstellung Berlin GmbH 1984:  
Prof. Hämer, Fr. Moldenauer

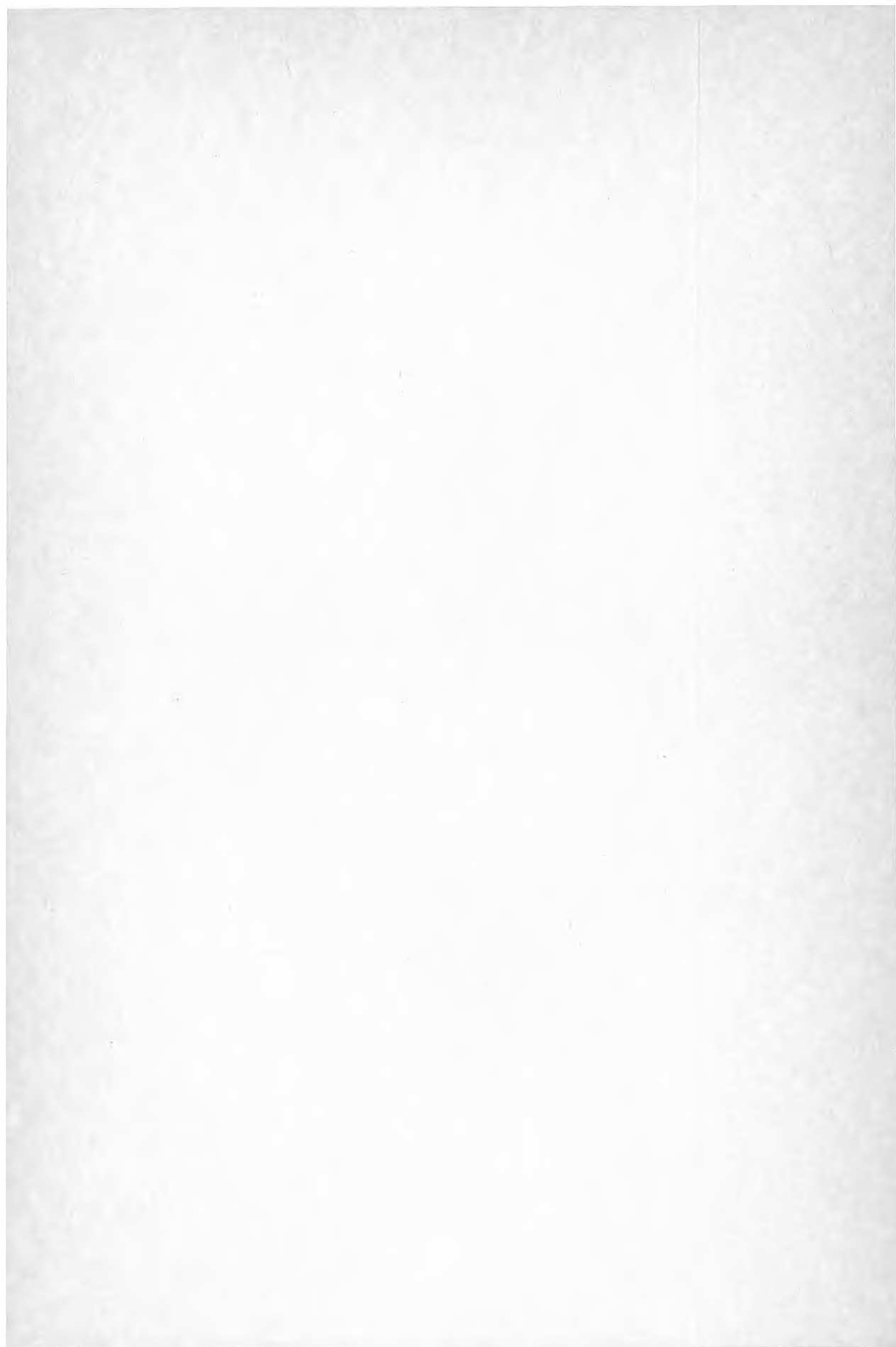
Institut für Stadt- und Regionalplanung: Prof. Dr. Breit  
(om Wien)

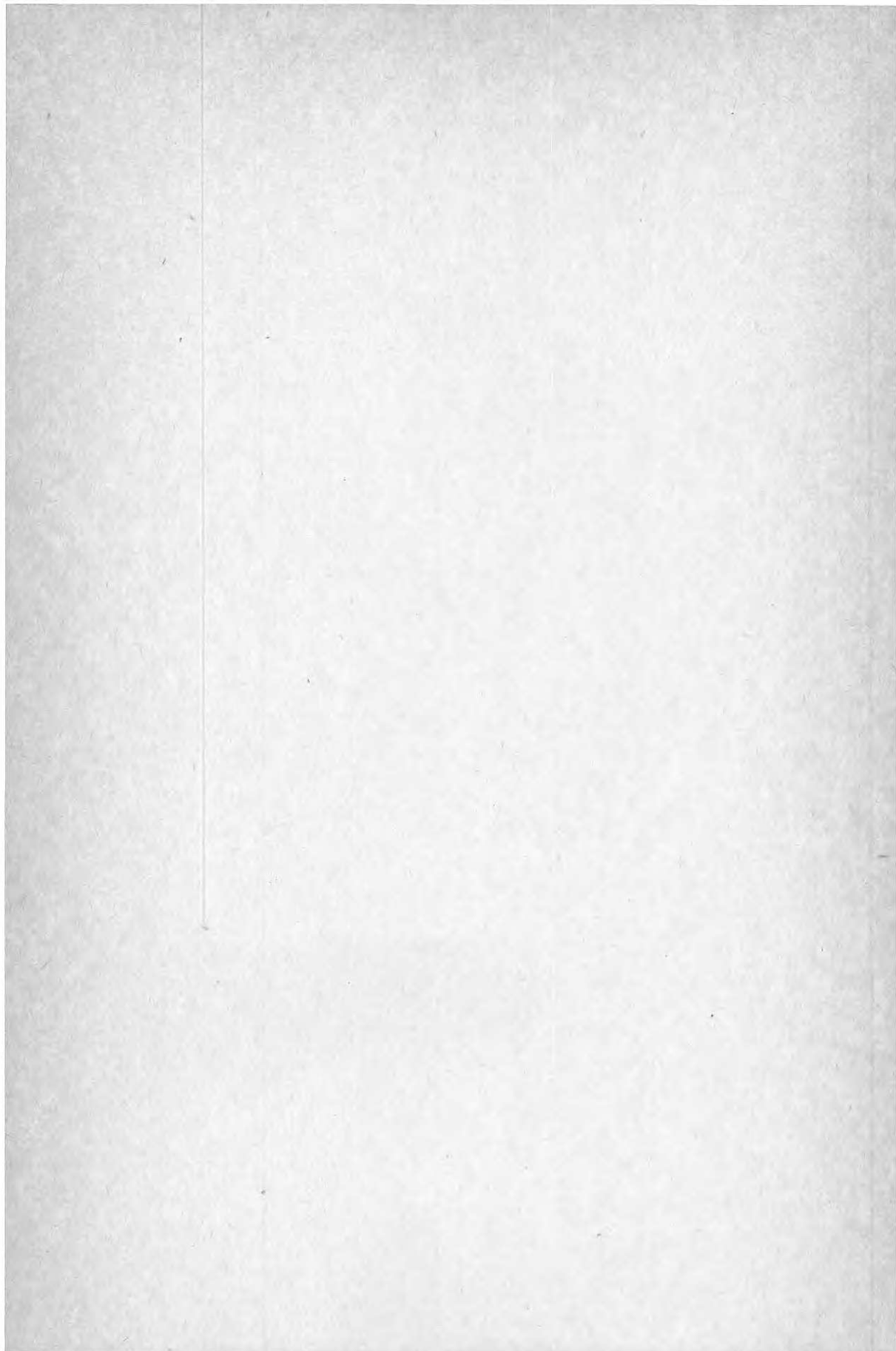
Institut für Ausbau- und Innenraumplanung: Prof. Schreck

Institut für Wohnungsbau und Stadtteilplanung: Prof.  
Kennedy



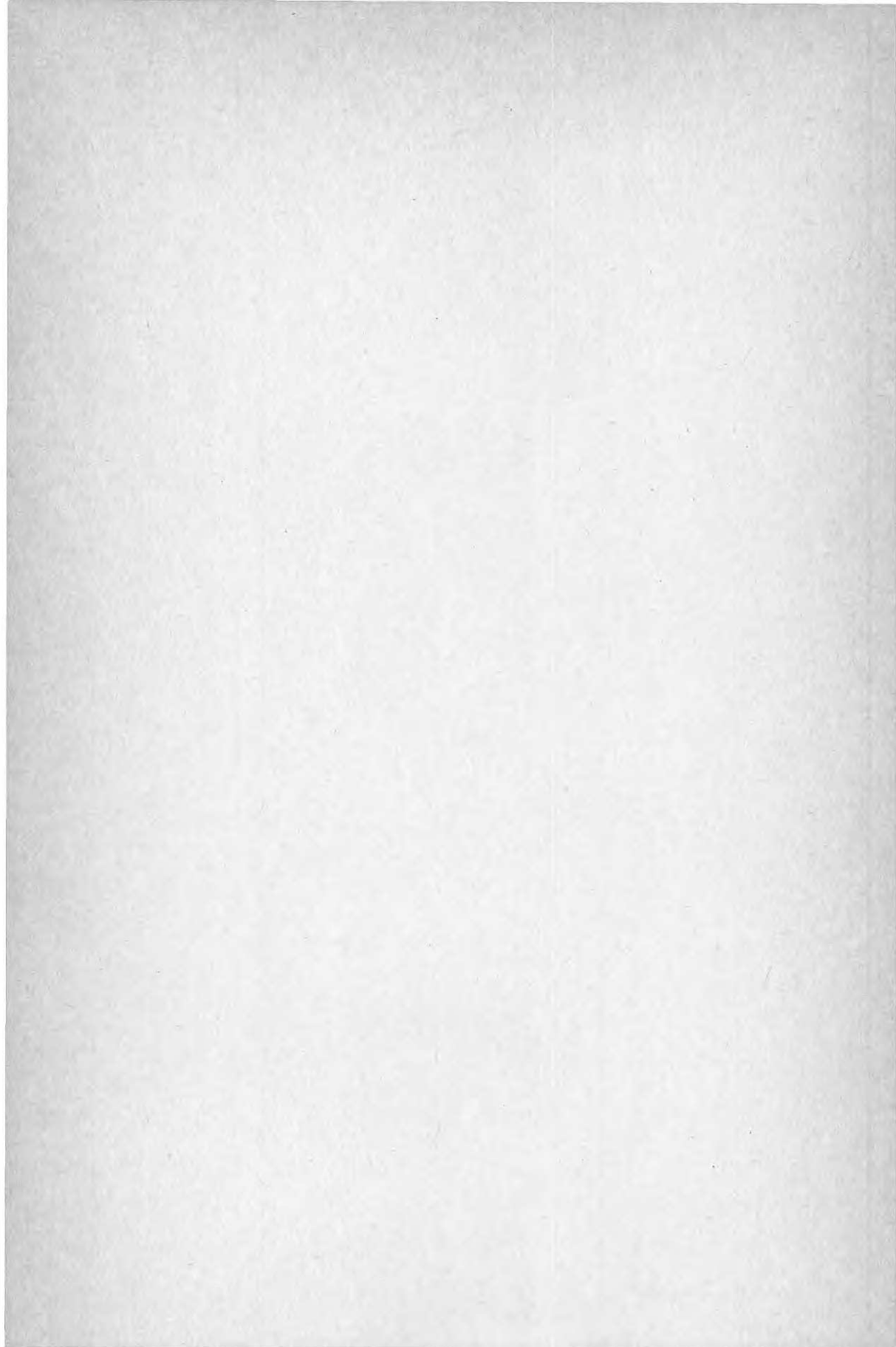














Denna rapport hänför sig till forskningsanslag  
829201-7 från Statens råd för byggnadsforskning.

R148: 1982

ISBN 91-540-3847-2

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700648

Abonnemangsgrupp:  
X. Samhällsplanering

Distribution:  
Svensk Byggtjänst, Box 7853  
103 99 Stockholm

Cirka pris: 25 kr exkl moms