

# **Stadterneuerung in Seoul**

**Analyse und Konzepte zur Wohngebiets-Sanierung  
nach REIP**

**Von der Fakultät Architektur und Stadtplanung  
der Universität Stuttgart  
zur Erlangung der Würde eines Doktors  
der Ingenieurwissenschaften  
(Dr.-Ing)  
genehmigte Abhandlung**

**Vorgelegt von  
Minseok Lee  
Aus Seoul / Korea**

**Hauptberichter: Prof. Dr.-Ing. Eckhart Ribbeck  
Mitberichter: Prof. Dr.-Ing. Habil. Michael Trieb**

**Tag der mündlichen Prüfung: 15. Dezember 2004**

**Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart**

**2004**

# **Stadterneuerung in Seoul**

## **Analyse und Konzepte zur Wohngebiets-Sanierung nach REIP**

**Von der Fakultät Architektur und Stadtplanung  
der Universität Stuttgart  
zur Erlangung der Würde eines Doktors  
der Ingenieurwissenschaften  
(Dr.-Ing)  
genehmigte Abhandlung**

**Vorgelegt von  
Minseok Lee  
Aus Seoul / Korea**

**Hauptberichter: Prof. Dr.-Ing. Eckhart Ribbeck  
Mitberichter: Prof. Dr.-Ing. Habil. Michael Trieb**

**Tag der mündlichen Prüfung: 15. Dezember 2004**

**Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart**

**2004**

## **Überblick**

In der vorgelegten Arbeit untersuche ich die Ergebnisse der Stadterneuerung in Seoul von 1989 bis 2004 durch das REIP Programm. Dazu stelle ich die städtebauliche Situation der koreanischen Hauptstadt dar und erläutere ihre Entwicklung seit dem Koreakrieg. Zum Vergleich ziehe ich die deutsche Situation heran und untersuche die Veränderungen, im Städtebau in den beiden Ländern, anhand der Entwicklung von Anschauungen, Zielen und Methoden. Besonders werden dabei Projekte der Stadterneuerung und die gesetzlichen Instrumente dafür betrachtet.

Zur Bewertung der Ergebnisse des REIP nehme ich eine Charakterisierung der Sanierungsgebiete vor und analysierte drei typische Beispielgebiete. Bei der Stadterneuerung in Seoul handelt es sich fast ausschließlich um Projekte, bei denen die alte niedrige Bebauung großflächig abgerissen und durch vielgeschossige Appartementanlagen ersetzt wird.

Zur Analyse untersuche ich Zustand und Struktur der Beispielgebiete vor und nach der Sanierungsmaßnahme. Dabei werden Probleme der bisher angewandten Methode deutlich, die sich in einer Zerstörung von Stadtstruktur und Stadtbild sowie einer Beeinträchtigung angrenzender Bereiche zeigen.

Durch die Analyse und den Vergleich mit deutschen Projekten komme ich zu Vorschlägen für eine veränderte Praxis der Stadterneuerung in Seoul. In diesen Vorschlägen stelle ich Leitsätze zur Stadtentwicklung mit differenzierten Methoden auf und stelle mögliche Strukturen dar, für eine verstärkte Einbeziehung der Bedürfnisse der Bewohner in die Projekte.

## **Abstract**

In the present study I look into the results of urban renewal in Seoul by the REIP-Program from 1989 to 2004. I describe the situation of urban design in the Korean capital and explain how it has changed since the Korea war. I take the situation in Germany as a comparison and study the changes of urban design in both countries. I look into the development of views, aims and methods.

Especially I review projects of urban renewal and the legal means to carry them out to evaluate the results of REIP. I give a characterization of renewal areas and an analysis of three typical examples. Urban renewal in Seoul almost every time is the demolition of the large areas with low buildings and the construction of multi-storey apartment buildings instead.

For my analysis I investigated the situation and structure in the areas before and after the execution of a project of urban renewal. The analysis shows clearly the problem of the used method.

They are destruction of the urban structure and the appearance of the city and its impairment of the neighboring areas. On the basis of the analysis and the comparison with German projects I bring forward suggestion for a different approach to urban renewal in Seoul. With this suggestions I give principles for an urban development that has divers adapted methods. And I present the possible organization of institutions to take the needs of the inhabitants more into account.

## **Danksagung**

Seit 1998 habe ich in Stuttgart meine Arbeit gemacht. Die Zeit war es für mich eine einsame und schwere. Die Zeit ging sehr schnell, wie in Windeseile vorbei. Nach dieser schnell vergangenenen Zeit kann ich jetzt sehr zufrieden sein. Aber ich denke auch daran, dass eine bessere Zukunft im Städtebau zu erreichen noch wie ein schwerer Aufstieg auf einen großen Berg ist.

Vielleicht hätte ich nicht schaffen können, ohne dass mein alter Freund, Bernhard Müller, die Arbeit von Anfang bis Ende Korrektur gelesen hätte. Ich bedanke mich auch herzlich bei Familie Suk, von der ich während der stuttgarter Zeit quasi wie ein Bruder unterstützt wurde, besonders als ich für meine Prüfung bei ihr wohnen durfte.

Ich danke Professor Trieb und Professor Kimpel, die mir gute Berater für meine Arbeit waren. Besonders danke ich Herrn Ribbeck für seine Beratung zu besseren Methoden für die zukünftige Stadterneuerung in Seoul.

Außerdem danke ich meiner Schwiegermutter und meiner Mutter, die mich während sieben Jahren immer in Schwierigkeiten bedingungslos unterstützt haben. Sie haben auf meinen erfolgreichen Dotorabschluss sehr lang gewartet. Ich möchte ihnen und meiner Frau Miae den Titel widmen. Herzlich danke ich meiner Frau, die oft ihre Arbeit für mich zurückgestellt und mir den Rücken freigehalten hat und meiner Tochter Yejin.

Meinem Vater kann ich heute nicht mehr selbst danken, ich möchte ihm jedoch hier herzlich vielen Danke sagen.

Stuttgart, den 18. Dezember 2004  
Minseok Lee

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |    |
|---|----|
| A. Hintergrund der Arbeit .....   | 8  |
| B. Fragestellung .....  | 8  |
| C. Forschungsstand .....  | 9  |
| D. Methode der Arbeit.....  | 10 |
| <br>  |    |
| TEIL I Allgemeine Betrachtungen zu Seoul(Korea).....                              | 12 |
| <br>  |    |
| 1. Allgemeine Betrachtungen .....   | 12 |
| <br>  |    |
| 1.1 Zur Geschichte .....  | 12 |
| 1.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt .....   | 13 |
| 1.3 Gesellschaftliche Bedingungen .....   | 15 |
| 1.4 Bevölkerungsentwicklung von Seoul.....  | 16 |
| 1.5 Stadterweiterung, Stadtstruktur und Verkehrsentwicklung .....                 | 17 |
| <br>  |    |
| TEIL II Städtebau- und Wohnungsbau in Deutschland und Korea.....                  | 23 |
| <br>  |    |
| 2. Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen in Deutschland .....                       | 23 |
| <br>  |    |
| 2.1 Wohnungsbau- und Stadtentwicklung.....  | 23 |
| 2.1.1 Wiederaufbau in den 50er Jahren .....                                       | 23 |
| 2.1.2 Wohnungsneubau und Städtebau in den 60er Jahren .....                       | 30 |
| 2.1.3 Wohnungsbau- und Städtebaupolitik der 70er Jahren.....                      | 30 |
| 2.1.4 Wohnungsbau- und Städtebaupolitik der 80er Jahren bis zur Gegenwart .....   | 34 |
| 2.2 Instrumente der Wohnungsbaupolitik .....                                      | 36 |
| <br>  |    |
| 3. Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen in Korea.....                              | 37 |
| <br>  |    |
| 3.1 Städtebau und Wohnungsbau 1945-1960 .....                                     | 38 |
| 3.1.1 Stillstand in der Stadtplanung.....   | 38 |
| 3.1.2 Wiederaufbau ohne städtebauliche Planung.....                               | 39 |
| 3.2 Städtebau und Wohnungsbau 1961-2000 .....                                     | 41 |
| 3.2.1 Maßnahmen im Städte- und Wohnungsbau der 60er Jahre .....                   | 42 |
| 3.2.2 Maßnahmen im Städte- und Wohnungsbau der 70er Jahre.....                    | 50 |
| 3.2.3 Maßnahmen im Städte- und Wohnungsbau der 80er Jahre bis zur Gegenwart ..... | 52 |
| <br>  |    |
| 4. Zusammenfassung.....   | 53 |
| <br>  |    |
| TEIL III Stadterneuerung in Deutschland und Korea .....                           | 58 |
| <br>  |    |
| 5. Stadterneuerung in Berlin(Deutschland).....                                    | 58 |

|  |     |
|--|-----|
| 5.1 Grundlage der Stadterneuerung nach der Vereinigung .....                 | 58  |
| 5.1.1 Flächensanierung.....  | 61  |
| 5.1.2 Behutsame Stadterneuerung.....   | 63  |
| 5.1.3 Wohnungsmodernisierung.....  | 67  |
| 5.2 Sanierungspolitik für Wohnbauten und ihre Instrumente in Berlin .....    | 69  |
| 5.2.1 Organisation der Sanierungsplanungen.....                              | 69  |
| 5.2.2 Gesetzliche Förderinstrumente.....                                     | 73  |
| 5.2.3 Erneuerungsverfahren und Kriterien.....                                | 77  |
| 5.3 Beteiligung der Bewohner.....  | 81  |
| 6. Stadterneuerung in Seoul(Korea) .....                                     | 88  |
| 6.1 Grundlage der Stadterneuerung.....                                       | 91  |
| 6.1.1 Erneuerung der Armenviertel.....                                       | 91  |
| 6.1.2 Erneuerung veralteter Häuser.....                                      | 97  |
| 6.1.3 Erneuerung durch Mehrgenerationenhaus und Mehrfamilienhaus .....       | 97  |
| 6.2 Sanierungspolitik für Wohnbauten und ihre Instrumente in Seoul .....     | 104 |
| 6.2.1 Organisation der Stadterneuerung .....                                 | 107 |
| 6.2.2 Gesetzgebung .....   | 108 |
| 6.2.3 Erneuerungsverfahren und Kriterien.....                                | 110 |
| 7. Zusammenfassung.....  | 111 |
| TEIL IV Analyse und Bewertung von Fallstudien nach dem REIP.....             | 115 |
| 8. Analyse des aktuellen Wohngebiets-Sanierungsprojekts REIP .....           | 115 |
| 8.1 Allgemeine Betrachtungen .....   | 115 |
| 8.1.1 Grundlagen.....  | 115 |
| 8.1.2 Durchführung .....   | 116 |
| 8.1.3 Analyse und Bewertungen des gesamten REIP-Projekts.....                | 116 |
| 8.2 Bereits sanierte Wohngebiete .....                                       | 123 |
| 8.2.1 Geographische, topographische und verkehrstechnischen Situation .....  | 124 |
| 8.2.2 Vorgehensweise bei der Sanierung.....                                  | 127 |
| 8.2.3 Vergleich des Zustands der Beispielgebiete vor und nach dem REIP ..... | 128 |
| 8.3 Nicht sanierte Wohngebiete.....  | 133 |
| 8.3.1 Bereiche mit Einfamilienhäusern .....                                  | 133 |
| 8.3.2 Bereiche mit Mehrfamilien- und Mehrgenerationenhäusern .....           | 134 |
| 8.3.3 Appartementhaus bei Stadterneuerungsprojekten .....                    | 135 |
| 9. Zusammenfassung.....  | 141 |

|  |     |
|--|-----|
| TEIL V Ergebnisse und Schlussfolgerung.....                      | 143 |
| 10. Neue Strategien für die Wohngebiets-Sanierung in Seoul ..... | 143 |
| 10.1 Strategien der Stadterneuerungspolitik .....                | 143 |
| 10.1.1 Neue Leitsätze der Stadterneuerung Seouls .....           | 144 |
| 10.1.2 Institutionalisierung einer Stadtteilvertretung.....      | 148 |
| 10.1.3 Öffentliche Erneuerungskommissionen. ....                 | 150 |
| 10.2 Strategien der Stadterneuerungsplanung .....                | 151 |
| 10.2.1 Aspekt Architektur.....                                   | 152 |
| 10.2.2 Aspekt Städtebau .....                                    | 159 |
| 10.2.3 Aspekt Bewohner .....                                     | 161 |
| 11. Zusammenfassung .....  | 163 |
| Abkürzungen .....  | 165 |
| Tabellenverzeichnis .....  | 166 |
| Abbildungsverzeichnis .....                                      | 167 |

## Einleitung

### **A. Hintergrund der Arbeit**

Aufgrund der von Stadt zu Stadt verschiedenen städtebaulichen Eigenschaften und Rahmenbedingungen muss man unterschiedliche Lösungswege für die auftretenden Probleme finden. Betrachtet man die koreanische Hauptstadt Seoul, so fällt auf, dass sich dort seit dem koreanischen Krieg eine rapide wirtschaftliche und städtebauliche Veränderung vollzogen hat.

Für eine rasante Entwicklung der Stadt Seoul seit den 70er Jahren sind die marktwirtschaftlich orientierten Entwicklungsstrategien der Regierung verantwortlich. Ohne Beachtung von sozialer Gerechtigkeit und ökologischer Verträglichkeit wurde die ökonomische Effizienz als Kriterium für die Stadtentwicklung immer bedeutender. Aufgrund dessen wurden riesige Geschosswohnsiedlungen in Seoul errichtet. Bis jetzt werden die meisten Altbestände der Wohnbauten aufgrund der städtebaulichen Sanierungsgesetze durch Kahlschlagsanierung ersetzt, weil es keine behutsame Sanierungsmaßnahmen, z.B. Instandsetzung oder Modernisierung, für die Wohnbauten der Altbestände gibt.

Seit den 70er Jahren ist ein wesentlicher Teil des Wohnungsbestandes durch vielgeschossige Appartementshäuser in Großsiedlungen erstellt worden. Inzwischen ist eine Vielzahl von technischen Mängeln aufgetreten, die jedoch noch nicht systematisch untersucht wurden. Auch in Deutschland wurde jede dritte Nachkriegswohnung in einer großen, städtebaulich abgeschlossenen Neubausiedlung errichtet. Diesen Wohnsiedlungen fehlt es weitgehend an städtebaulichen Qualitäten. Die ohnehin problematische Struktur monotoner, industriell gefertigter Baukörper wird durch städtebauliche Mängel, Planungs- und Baumängel zusätzlich verschlechtert. Seit Beginn der 90er Jahre wird intensiv an der Entwicklung von Konzepten zur Sanierung dieser Siedlungen gearbeitet.

### **B. Fragestellung**

Die entscheidende Frage dieser Studie liegt darin, ob die Sanierungsmaßnahmen in Seoul eine Verbesserung der Wohnqualität ermöglichen. Wie müssen diese Stadterneuerungsmaßnahmen gestaltet werden, um die Erhaltung und eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen?

Dazu ergeben sich die folgenden Fragen:

- Was wird unter Stadterneuerungspolitik in Deutschland und der Republik Korea

verstanden?

- Wie ist die Stadterneuerungspolitik in Seoul organisiert und instrumentalisiert?
- Welche gesetzlichen Anforderungen bestehen für effektive Stadterneuerungsmaßnahmen?
- Wieweit sind die Stadterneuerungsmaßnahmen in Deutschland erfolgreich und welche weiteren Konzepte gibt es?
- Bestehen Möglichkeiten, diese Ansätze auf Seoul zu übertragen?

Für diese Arbeit werden die folgenden Thesen vorgeschlagen:

Stadtplanung und Architektur stehen bei den bisher in Seoul durchgeführten Sanierungsmaßnahmen nur unzureichend in Zusammenhang. Deshalb führt eine ausschließlich quantitativ orientierte Stadtentwicklung zu Defiziten in der räumlichen Qualität. Weil wichtige Aspekte der Architektur und des Städtebaus nicht berücksichtigt werden, bleiben die Ergebnisse von Sanierungen für die Betroffenen unbefriedigend. Den theoretisch entwickelten Grundlagen für Sanierungs- und Entwicklungsplanung scheint eine Rückkoppelung aus der Praxis zu fehlen. Eine analytische Methode, die Architektur und städtebauliche Planung verbindet, könnte zu besseren Resultaten führen.

Die Darstellung der aufgezeigten Schwächen bei den Beispielgebieten und daraus abgeleitete Überlegungen sollen Grundlage einer solchen Methode werden, die auf eine Verbesserung der derzeitigen Situation des Wohnumfeldes abzielt. Der Grundsatz einer solchen neuen Planungsauffassung sollte nicht Neubau und Erweiterung sein, sondern den Schwerpunkt auf die Erhaltung und die Verbesserung des Wohnumfeldes legen.

Als Ziel soll die nachhaltige Entwicklung der Wohnviertel formuliert werden. Dazu kann die Analyse von Problemgebieten als Instrument für eine partielle Sanierung dienen.

Eine auf eine differenzierte Erhebung der Gegebenheiten und eine Einbeziehung der Betroffenen aufgebaute flexible Planungsmethode soll eine an das Wohnumfeld angepasste Planung ermöglichen. Diese Methode muss eine detaillierte Analyse der vorhandenen Situation beinhalten, um den notwendigen Umfang von Sanierung oder Neubau zu bestimmen.

### **C. Forschungsstand**

Die Stadtverwaltung von Seoul hat hauptsächlich über die Entstehung von Wohnvierteln

geforscht und deren soziale und wirtschaftliche Situation analysiert. Auch gab es Forschungen unter dem Aspekt der Kulturgeographie. Beispielsweise wurden die Verteilung der Wohnviertel, Wohnungstypologien, Besitzverhältnisse und Differenzierung untersucht. Durch die genannten Forschungen kann die Wohnbebauung in Seoul nach Einkommensstufen der Bevölkerung oder nach Häusertypen differenziert werden.

Es muss aber die Politik der Stadtverwaltung insofern kritisiert werden, dass es unter diesen Forschungen keine gab, die über Methode diese Unterschiede zu überwinden geforscht hätte. Die bisherigen Studien enthalten keine Gegenvorschläge, um die Probleme zu lösen, die durch Unterschiede der Wohnviertel entstanden sind. Andere Forschungen behandeln die Typologien der Wohnviertel nach Nutzung.

53 Forschungsprojekte – Dissertationen und Magazine eingeschlossen – beschäftigen sich mit dem Residential Environment Improvement Programm(REIP), das im Jahr 1989 begonnen wurde.

Die meisten Arbeiten machen Vorschläge zu bestimmten Wohnvierteln. 8 Arbeiten beschäftigen sich mit der Verbesserung der Systematik des REIP. Es gibt bis heute keine synthetische Forschung. Zu Beginn des REIP gab es viele Untersuchungen, nach 5 Jahren ist die Zahl der Forschungsarbeiten gestiegen, danach hat sie sich wieder verringert.(Tab.1 Forschungsstand von 1989 bis 2003, S.9)

#### **D. Methode der Arbeit**

Das notwendige Material kann teilweise der vorhandenen Literatur und aus Dokumenten entnommen werden, insbesondere dort, wo subjektive Wertungen hinsichtlich der Wirksamkeit von Maßnahmen oder einander widersprechende Angaben vorliegen. Dies soll deutlich bewertet werden. Zur Vertiefung und Überprüfung der dabei gewonnenen Erkenntnisse werden drei Fallbeispiele – Yongsan-, Suyu- und Yomnigebiet von REIP - konkreter untersucht. Ein wesentlicher Punkt des Interesses ist die Darstellung der konzeptionellen Vorstellungen, die es für die Stadterneuerung und für umfassende Sanierungsmaßnahmen gibt.

Der Schwerpunkt liegt bei der Untersuchung der Entwicklung der Bevölkerung und des Städte- und Wohnungsbaus auf Koreas Hauptstadt Seoul, da hier durch die Konzentration der Bevölkerung die Lösung der städtebaulichen Probleme und die Linderung der Wohnungsnot besonders dringlich erscheinen.

Bislang wurden in den beiden Städten, Berlin und Seoul, sehr unterschiedliche Strategien zur Sanierung von Wohnsiedlungen angewendet. Der Bedarf an Förderungsmaßnahmen für Instandhaltung, Instandsetzung und für die Modernisierung der Altbestände zur Verbesserung der Wohnqualität ist in Seoul deutlich sichtbar, da die Großsiedlungen vor allem in Seoul aufgrund der raschen Bevölkerungsentwicklung zur Befriedigung der Wohn- und Lebensbedürfnisse mittlerer bis oberer Einkommenschichten entstanden.

Die Arbeit ist die Übertragbarkeit der Sanierungsentwicklung in Berlin auf die Sanierung der vielgeschossigen Wohnbauten in Seoul zu untersuchen. Dafür sollen die beeinflussenden Faktoren der Wohnsiedlungssanierung kritisch dargestellt werden. Die hierbei gewonnenen Daten werden ausgewertet, um damit die Grundlage für zukünftige Sanierungsmaßnahmen von vielgeschossigen Wohnbauten zu schaffen.

Tabelle 1 Forschungsstand von 1989 bis 2003

| Themen der Untersuchungen                        | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 00 | 01 | 02 | 03 |
|--|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Vorschläge für die Verbesserung des Wohnumfeldes | 3  | 2  | 2  | 3  | 1  |    | 1  |    |    | 1  |
| Allgemeines System für die Verbesserung          |    | 3  | 2  |    |    |    | 1  |    |    | 2  |
| Vergleich der Erneuerungsmethode                 |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
| Bürgerbeteiligung                                |    |    |    |    | 1  | 1  | 1  |    |    |    |
| Teilsanierung                                    | 1  | 2  |    |    |    |    |    | 2  |    |    |
| Abriss und Neubau                                |    |    |    |    |    |    |    | 1  | 1  |    |
| Baurecht und Sonderrecht                         |    |    |    |    |    |    |    |    |    | 1  |
| Besonderheiten der Wohnviertel                   |    |    |    |    |    |    |    |    |    | 1  |
| Plan für das Wohnumfeld                          |    |    |    |    |    |    | 1  |    | 2  | 1  |

Quelle Guideline for the Residential Environment Improvement Program in Seoul, Seoul Development Institute, 1999, S.6.

## **TEIL I Allgemeine Betrachtungen zu Seoul(Korea)**

### **1. Allgemeine Betrachtungen**

#### **1.1 Zur Geschichte**

Der seit der Entstehung der Republik Korea im Jahr 1948 amtierende Südkoreanische Präsident Lee war nicht in der Lage, die katastrophale wirtschaftliche Lage nach dem Koreakrieg zu lösen und soziale und politische Reformen einzuleiten. Schwere Studentenunruhen zwangen ihn 1960 zum Rücktritt. Nach einer kurzen Übergangsregierung übernahm General Park durch einen Militärputsch die Macht und nach einer Verfassungsänderung wurde Park 1963 zum Präsidenten einer zentralistisch geprägten Regierung gewählt. Dieses Amt behielt er bis zu seiner Ermordung im Jahr 1979.

Die Beziehungen zwischen den USA und Korea wurden nach dem Koreakrieg(1950-1953) nicht nur auf sicherheitspolitischer, sondern auch auf wirtschaftlicher Ebene weiterentwickelt. Korea erhielt einen großen Anteil an amerikanischer Militär- und Wirtschaftshilfe, deren Betrag allein im Zeitraum zwischen 1954 und 1970 3,5 Millionen Dollar betrug. Nach dem Abbruch der Beziehungen zu Japan nach Ende des Zweiten Weltkriegs wuchs auf beiden Seiten das Interesse an neuen Formen des Kontaktes und der Kooperation. Die Beziehungen, die von den USA nachhaltig und immer wieder vermittelnd gefördert wurden, normalisierten sich bis zum Jahr 1965 wieder. Seitdem haben die beiden Länder den Austausch und die Zusammenarbeit in allen Bereichen stark erweitert.<sup>1</sup>

Durch die Ermordung des Präsidenten Park, der 18 Jahre lang das Land autoritär regierte hatte, musste Korea eine schwere Phase politischer, sozialer und wirtschaftlicher Instabilität durchstehen. Kernpunkt der Auseinandersetzung war die Frage, ob der Demokratisierungsprozess fortgesetzt oder zur vormaligen autokratischen Staatsform zurückgekehrt werden sollte. Nach schweren Unruhen in Kwangju im Mai 1980, die vom Militär rücksichtslos niedergeschlagen wurden, kam General Chun an die Macht. 1981 ließ er sich durch Wahlen im Amt des Präsidenten bestätigen. Einige Studenten- und Arbeiterunruhen 1986/87 verlangten nach mehr Demokratie und erreichten 1987 von dem nächsten Präsidenten Roh demokratische Reformen. Nicht zuletzt durch die erfolgreiche Ausrichtung der olympischen Spiele im Jahr 1988 unter erschwerten Bedingungen(Konflikt zwischen USA und UdSSR, Bedrohung durch Nordkorea, noch keine diplomatische Beziehungen zu Moskau und

---

<sup>1</sup> Kang S.-J., Newssumming-up, Economics, Seoul 1997 S.225

Peking) gelang es den Koreanern, Korea zu einem weltbekannten Staat zu machen. 1990 normalisierte Korea die Beziehung zur Sowjetunion und 1991 zu China, was in beiden Fällen bis dahin aufgrund der politischen Lage nur schwer vorstellbar war. Seitdem erweitert Korea mit beiden Ländern den Austausch und die Zusammenarbeit in allen Bereichen. Im September 1991 war Korea mit seinen hartnäckigen Bemühungen endlich erfolgreich, Süd- und Nordkorea wurden von der Vereinten Nation als Mitglieder aufgenommen.

1996 wurde der langjährige Oppositionspolitiker Daejung Kim zum Präsidenten gewählt, er leitete die sogenannte Sonnenscheinpolitik ein, die eine Aufnahme von Beziehungen zum das feindlichen Nordkorea zum Ziel hatte. Nach dem Vorbild der deutschen Ostpolitik der 70er Jahre sollte so ein Wandel durch Annäherung erreicht werden. Es kam zu Gipfeltreffen und es wurden einige Fortschritte erreicht, wie Familienzusammenführung, dem Bau einer Eisenbahnlinie oder gemeinsamen Wirtschaftsprojekten. Inzwischen sind die Bemühungen für eine Entspannung zwischen Nord und Süd Korea ins Stocken geraten. Drohungen Nord Koreas und die Auseinandersetzungen über sein Atomprogramm haben die Spannungen wieder verschärft. Gleichzeitig wird die amerikanische Präsenz von der Bevölkerung im Süden zunehmend abgelehnt. Im 2002 wurde Muhyun Noh als Nachfolger Kims gewählt, er war angetreten Kims Politik fortzusetzen und dabei den Schwerpunkt auf Revolution zu legen. Der starke Wunsch nach einer Wiedervereinigung in der Zukunft, bei der anhaltenden Bedrohung durch den Norden und eine nach der Asien-Krise der späten 90er Jahre erholte aber weiterhin schwierige wirtschaftliche Situation bilden den Hintergrund für die gegenwärtige Politische Lage Süd-Koreas.

## **1.2 Wirtschaft und Arbeitsmarkt**

Bis zum Beginn der 60er Jahre hatte Korea all die Probleme eines rohstoffarmen Landes mit geringen Einnahmen, der größte Teil der Bevölkerung konnte sich von den Erträgen des zu knappen Ackerlandes nur kümmerlich ernähren. Bis 1962 blieb Korea weitgehend ein isoliertes Agrarland. Zwei Drittel der Bevölkerung arbeiteten in der Landwirtschaft. Nach dem Militärputsch im Jahr 1961 wurde der Aufbau der koreanischen Wirtschaft durch die Erstellung von Fünfjahresplänen zur Wirtschaftsentwicklung zielstrebig betrieben. In der Periode des ersten Fünfjahresplanes lag der Schwerpunkt auf der industriellen Entwicklung. Die Regierung versuchte, im ganzen Land die Infrastruktur für Industrie zu schaffen und

durch die Steigerung des Exports wirtschaftlich selbständig zu werden. Durch die systematische Planung der Wirtschaftsentwicklung lag die jährliche Zuwachsrate des Bruttosozialprodukts durchschnittlich bei 9,7% im Zeitraum zwischen 1962 und 1976, also in der Periode vom ersten bis zum dritten Fünfjahresplan.

Das Bruttosozialprodukt stieg in dieser Zeit von 2,3 Millionen Dollar auf 28,7 Milliarden Dollar und das Pro-Kopf-Einkommen von 87 Dollar auf 807 Dollar an. Die Fünfjahrespläne leiteten in dieser Zeit die erfolgreiche Entwicklung von einem Agrarland zu einem Industrieland ein, dessen Wirtschaft in erster Linie auf der Produktion von Gütern und auf Handel beruht.<sup>2</sup>

Im Zeitraum des dritten Fünfjahresplanes(1972-1978) lag der Schwerpunkt auf der verstärkten Entwicklung der Schwer- und der chemischen Industrie. Insbesondere in der arbeitsintensiven Leichtindustrie mit geringer Wertschöpfung zeichnete sich angesichts der zunehmenden Konkurrenz durch andere Entwicklungsländer mittelfristig eine Verminderung des Wettbewerbsvorteils koreanischer Erzeugnisse ab. Fast drei Viertel der inländischen Kapitalbildung investierte man daher in die Entwicklung der Schiffsbau- und Automobilindustrie, sowie der nicht eisenverarbeitenden Metallindustrie und der petrochemischen und Elektroindustrie.

Durch die Planwirtschaft konnte Korea große Erfolge erzielen. Als entwickeltes Industrieland steigerte sich das Bruttosozialprodukt von 28,7 Millionen Dollar im Jahr 1976 auf 67,1 Millionen Dollar im Jahr 1981 und 376,9 Millionen Dollar im Jahr 1994. Das durchschnittliche Bruttoeinkommen pro Kopf stieg von 87 Dollar im Jahr 1962 über 288 Dollar 1971, 802 Dollar 1976, 1.741 Dollar 1981 auf 8.483 Dollar im Jahr 1994. Im Jahr 1996 wurde sogar ein Bruttoeinkommen pro Person von ca. 11.000 Dollar erreicht.<sup>3</sup>

Während des vierten Fünfjahresplans(1977-1981) sollten die Fähigkeit zur Eigenfinanzierung von Investitionen und eine Überschussposition in der Bilanz der laufenden Posten erreicht werden. Diese Ziele mussten aufgegeben werden. Der fünfte Entwicklungsplan(1982-1986) setzte wegen dieser ungünstigen Erfahrungen verhältnismäßig bescheidene Ziele. Vorrangig wurde eine Verbesserung des wirtschaftlichen Gleichgewichtes zwischen den einzelnen Bereichen und Branchen angestrebt. Zugleich sollte die vorübergehend außer Kontrolle geratene Preisentwicklung durch eine strengere Geldpolitik geregelt werden. Schließlich kam erstmals als vorrangiges Ziel die Forderung nach einer Verbesserung der

---

<sup>2</sup> Kang, S.-J., Newssunmming-up, Economics, Seoul 1997 S.225

<sup>3</sup> National Statistical office Republic of Korea; Major Statistics of Korean Economy 1995, Seoul 1995

sozialen Wohlfahrt und einer Verringerung der Einkommens- unterschiede hinzu. Insgesamt war der Plan erfolgreich im Hinblick auf seine wirtschaftlichen Zielsetzungen. Die sozialen Leistungen wurden ausgedehnt und verbessert. Hingegen scheint die Verringerung der Einkommensungleichheit ein Ziel zu sein, das im damaligen Entwicklungsstadium Koreas nicht zu verwirklichen war. Darauf deuten auch die Erfahrungen all jener Länder hin, die durch eine Phase beschleunigter wirtschaftlicher Entwicklung gegangen sind. In dieser Phase haben sich ohne Ausnahme überall die Einkommensgefälle erweitert. Hinsichtlich der quantitativen Ziele des Entwicklungsplans 1982-86 kam es bereits 1983 zu einer deutlichen Aufwertung. Das Land hatte die kritischen Jahre in kurzer Zeit überwunden und befand sich erneut auf dem alten „Wachstumspfad“. Die neuen Ziele wurden weitgehend erreicht.<sup>4</sup>

Südkoreas spektakuläres Wirtschaftswachstum in den letzten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts wird oft auf ein enges Zusammenspiel zwischen dem autoritären, zentralistischen Entwicklungsstaat und den hierarchisch geführten Konglomeraten(Jaebol) zurückgeführt. Der notwendige Übergang von einem auf Massenproduktion zu einem auf Innovation orientierten Wirtschaftsmodell fordert allerdings weitgehende Dezentralisierungsprozesse sowohl in wirtschaftlicher als auch in politischer Hinsicht. Diese Prozesse, die erst nach der Wirtschaftskrise 1997/1998 ernsthaft in Angriff genommen worden sind, haben wichtige Konsequenzen für die Regionalentwicklung Südkoreas.<sup>5</sup>

Südkorea hat sich in den letzten vier Jahrzehnten in der Wirtschaft sowie in der Gesellschaft qualitativ und quantitativ stark entwickeln können. Internationale Organisationen wie IWF, IBRD, OECD haben Korea als Nachahmungsmodell für Entwicklungsländer empfohlen.

### **1.3 Gesellschaftliche Bedingungen**

Nach dem Koreakrieg war die koreanische Gesellschaft längere Zeit relativ isoliert und traditionell ausgerichtet. Im Jahr 1981 wurde von der Regierung mehr Reisefreiheit ins Ausland gewährt, die bis dahin wegen des Dollarsparplans nicht einfach war. Seitdem sind viele Südkoreaner ins Ausland gereist, wobei sich die meisten Reisenden auf Europa und USA konzentrierten. Sie konnten so die Lebensweisen und Wohnstile des Westens selbst erfahren, welche sie bis dahin nur vom Fernsehen her kannten.

Seit Mitte der 80er Jahre hat sich die Einstellung vieler junger Koreaner gegenüber der

---

<sup>4</sup> Institut für Auslandsbezeichnung(Hrsg.) Machtziele, Rüdger; Korea, Stuttgart, S.195-196

<sup>5</sup> Robert Hassink, <http://irpud.raumplanung.uni-dortmund.de/irpud/foko.htm#hassink2001,2001>

Tradition gewandelt. Die junge Generation will nicht mehr früh heiraten und eine eigene Familie gründen, sondern zunächst die Unabhängigkeit von der Familie erreichen und sich auf den Beruf konzentrieren. Die Zahl der Alleinstehenden ist nicht zuletzt seit den 90er Jahren gestiegen.

Ihr Ziel ist es, genügend Geld zu haben, um ein Auto zu kaufen und ein Appartement zu mieten. Sie brauchen nicht so hart zu arbeiten wie ihre Eltern, weil sie einen Beruf haben und fehlende Mittel von ihren Eltern bekommen. Das ist ein Phänomen, das sich in den 90er Jahren vor allem in Seoul verbreitet hat. Soziologen bezeichnen es als „X-Generation“. Die Zahl der Autos ist seit den 90er Jahren sprunghaft angestiegen, so dass ein Mangel an Parkplätzen als aktuelles Problem zu lösen ist.

Durch die veränderte Einstellung zu Familie und Wohnen entstand ein zusätzlicher Bedarf an Wohnfläche und auch an einem anderen Zuschnitt der Wohnungen. Kleinfamilien und Singles fragen zunehmend kleine Wohnungen nach. Einbindung in die Nachbarschaft wird weniger wichtig, und auf traditionelles Wohnen abgestimmte Häuser, verlieren für diese Gruppe an Attraktivität.

#### **1.4 Bevölkerungsentwicklung von Seoul**

Die in der Mitte der koreanischen Halbinsel am Fluss Han liegende historische Stadt Seoul und die Umgebung bis zur Hafenstadt Incheon wurden während der japanischen Besatzungszeit zu den besten Industriestandorten entwickelt. Nach der Befreiung, beim Wiederaufbau nach dem Koreakrieg und während der Zeit der Fünfjahrespläne wurde die industrielle Entwicklung dieses Gebietes weiter vorangetrieben. Die meisten Firmen haben ihre Fabriken in Seoul oder in diesem Gebiet und die Zentralen befinden sich in Seoul. Dabei konzentrierte sich die Bevölkerung auf dem Umland von Seoul und auf Seoul selbst, da es hier bessere Verdienstmöglichkeiten gab.

Die Einwohnerzahl der Stadt stieg von einer Million im Jahre 1953 auf zwei Millionen im Jahr 1959 an. Noch drastischer stieg die Zahl in der Zeit der Fünfjahrespläne, sie verdoppelte sich bis 1967 auf vier Millionen. Im Jahr 1972 lebten sechs Millionen und im Jahr 1980 8.3 Millionen Menschen in Seoul. Die Bevölkerungsdichte der Stadt ist von 9.013 EW/km<sup>2</sup> im Jahr 1970 auf 17.062 EW/km<sup>2</sup> im Jahr 2002 gestiegen.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> National Statistical Office Republic of Korea, Major Statistics of Korea Economy 2004, Seoul, S.6

## **1.5 Stadterweiterung, Stadtstruktur und Verkehrsentwicklung**

Seoul befindet sich in der westlichen Mitte der koreanischen Halbinsel, der Fluss Han teilt die Stadt in einen Nord- und einen Südstadtteil. Seoul liegt 126.59° östlicher Länge und 37.34° nördlicher Breite. Seoul hat eine Stadtraumstruktur mit zentralem Kern, untergeordnet dazu gibt es Nebenzentren und lokale Zentren. Diese Kernstruktur verursacht viele ernste Probleme. Das Straßensystem in Seoul hat Spinnennetzform.

### **A. Stadterweiterung und Stadtstruktur**

Das Umland von Seoul ist in seiner Entwicklung gesetzlich beschränkt, nur dadurch ist die schonungslose extensive Stadterweiterung noch zu kontrollieren. Das Gebiet, Green Belt genannt wurden im Jahr 1971 in einer Größe von 152,8km<sup>2</sup> besonders zu dem Zweck angeordnet, die planlose Erweiterung und Entwicklung zu verhindern, und um den Einwohnern durch Umweltschutz bessere Lebensqualität zu bieten. Diese Zwecke wurden erwartungsgemäß erreicht, dies führte jedoch auch zu rapidem Bevölkerungszuwachs in den Satellitenstädten.

### **B. Verkehrsentwicklung**

Zwischen 1950 und 1970 gab es wegen des geringen Verkehrs keine Probleme mit dem Verkehrssystem. Dies ändert sich ab 1970 aufgrund der Motorisierung. Die Anzahl der Fahrzeuge in Seoul nahm im Zeitraum von 1980 bis 1995 stetig zu. Als öffentliche Verkehrsmittel gab es in Seoul Busse, Taxis und eine U-Bahn. Nach einer Statistik aus dem Jahr 1993 beträgt der Benutzeranteil öffentlicher Verkehrsmittel ca. 90 Prozent.

#### **B-1 Öffentlicher Verkehr**

In den letzten 30 Jahren ist die Nachfrage nach Verkehrsleistungen sehr stark angestiegen. Statistisch lässt sich die erhöhte Verkehrsnachfrage durch die steigende Fahrtenhäufigkeit je Einwohner beschreiben. Noch Mitte der 60er Jahre machte jeder Einwohner im Durchschnitt weniger als eine Fahrt pro Tag, Ende 80er Jahre waren es 1,81 und in den 90er Jahren waren es mehr als zwei Fahrten pro Tag.<sup>7</sup>

Durch den Umzug von Teilen der Bevölkerung Seouls in die Erweiterungsgebiete am Stadtrand und durch den steigenden Flächenbedarf je Arbeitsplatz hat sich die Stadt

---

<sup>7</sup> Kim, S.-S., Tatsachen der Verwaltung Seouls nach der Statistik, Gilbot, Seoul 1991 S.85

räumlich immer weiter ausgedehnt; die Entfernung zwischen Arbeitsplatz und Wohnung wurde immer größer. Diese Entwicklung machte in zunehmendem Maße die Nutzung von Verkehrsmitteln erforderlich. Die reine Fahrzeit von einer Wohnung in den Erweiterungsgebieten Seouls zur Arbeitsstelle in der Stadtmitte dauert durchschnittlich fast eine Stunde (mit öffentlichem Verkehrsmittel weniger und mit PKW mehr als eine Stunde).<sup>8</sup>

Als öffentliche Verkehrsmittel gibt es bereits seit den sechziger Jahren Busse und Taxen. Nach dem Bau der ersten U-Bahnlinie im Jahre 1974 wurden bis 1995 sieben U-Bahnlinien fertig gestellt und weitere sind im Bau. Sie sollen das innerstädtische Verkehrsnetz von Seoul entlasten und die Städte des Umlandes besser an Seoul anbinden. Wie es sich zeigt, benutzen trotz des Baus der U-Bahn noch immer 50% aller Fahrgäste den Bus.

Der Anteil der U-Bahn am Verkehr beträgt nur 20%. Wenn im Jahr 2001 die restlichen U-Bahnlinien fertig gestellt sein werden, werden die meisten Wohngebiete im Umkreis von 600m einer U-Bahnhaltestelle liegen und die weiter entfernt liegenden Wohngebiete werden durch Buslinien damit verbunden. Dadurch wird der Benutzeranteil an der U-Bahn voraussichtlich auf 60 % steigen, der Anteil der Benutzer von Bussen und Taxen wird voraussichtlich auf 15% bzw. 5% abnehmen.<sup>9</sup>

## **B-2 Privater Verkehr**

Durch wachsende Einkommen und zunehmende Motorisierung stieg die Anzahl der Pkws in Seoul in den letzten Jahren durchschnittlich um 21,5% pro Jahr.<sup>10</sup> Von erheblicher Bedeutung ist die allgemeine Verbreitung des Autos, das über seinen Wert als Verkehrsmittel hinaus zum Wohlstands- und Statussymbol schlechthin wurde. Im Jahre 1980 gab es in Seoul nur 100.116 Pkw, 1994 jedoch 1.499.232. Diese Anzahl entspricht ca. 78% aller Fahrzeuge in Seoul im Jahre 1994. In Seoul hat die Anzahl der Autobesitzer in den achtziger Jahren zugenommen. Am Ende 1993 beträgt die zugelassene Anzahl der Autos ca. 175 Mio. Davon ist private Autobesitzer 92,3%.

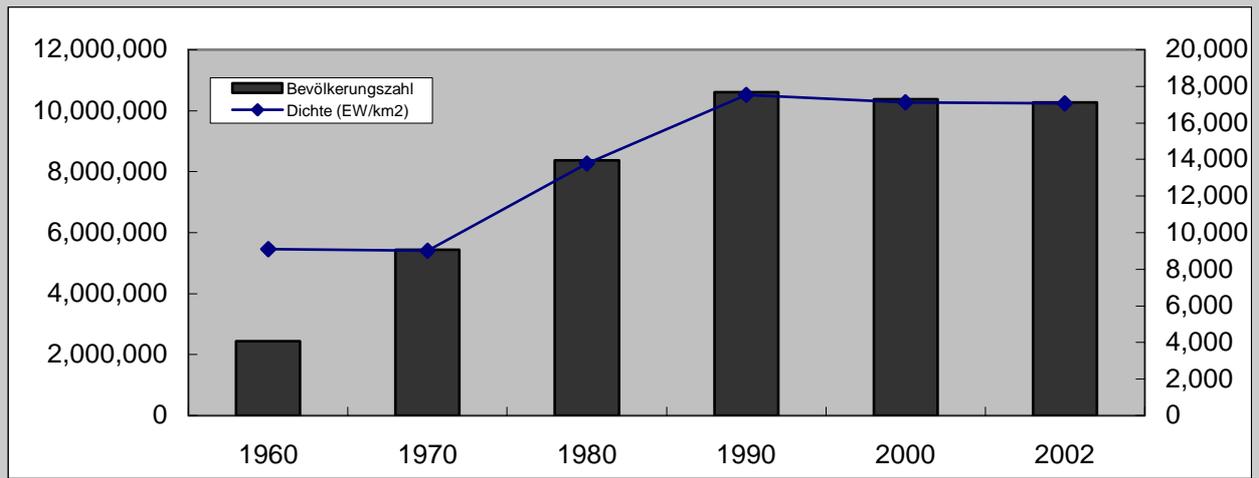
---

<sup>8</sup> Korea Research Institute for Human Settlements(Hrsg.): Cities and Nation, Hanam Publishing House, Seoul 1995, S. 255

<sup>9</sup> Seoul Development Institute(Hrsg.): Seoul in 21 Century, Seoul Development Institute, Seoul 1994, S. 35

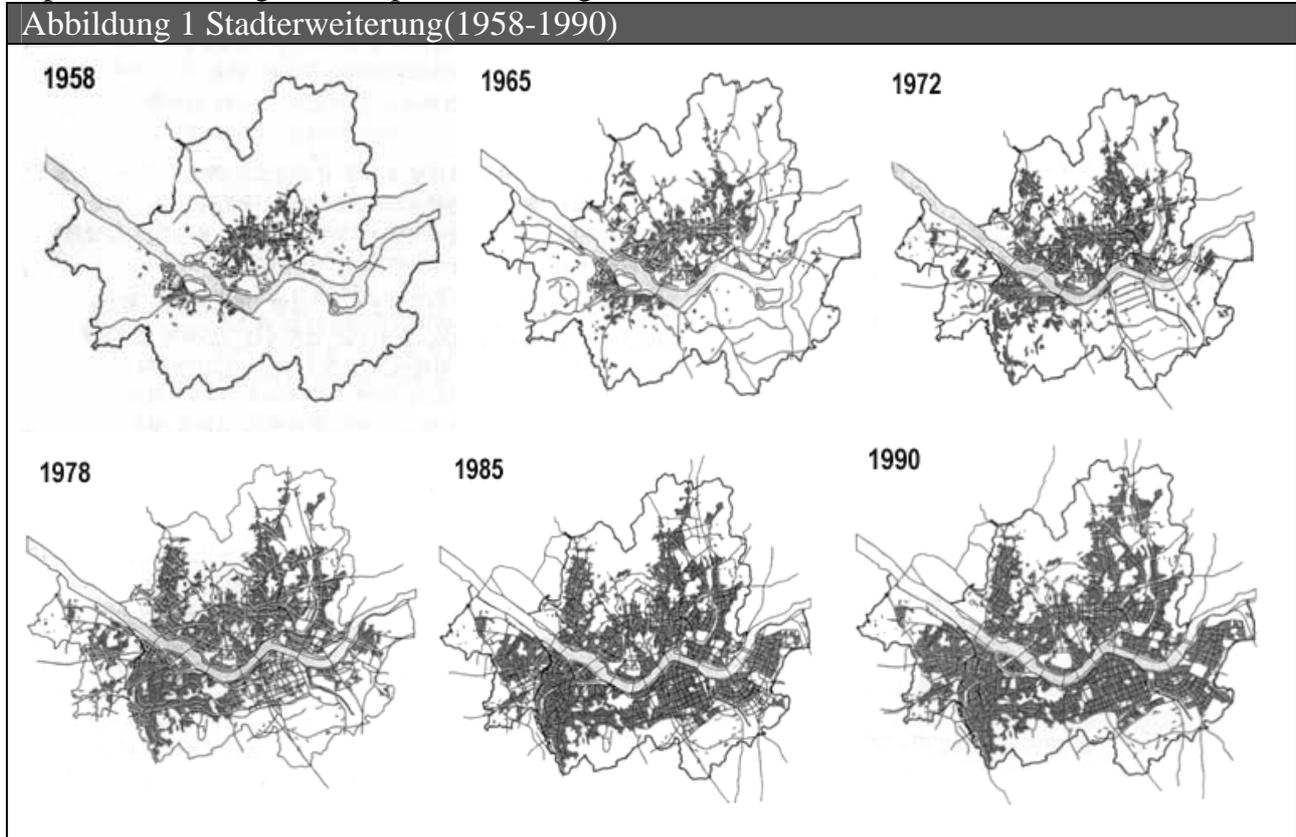
<sup>10</sup> Kim, G.-S.: Arbeitsbericht; Stadtplanung in Süd-Korea, Institut für Städtebau und Landesplanung Universität Karlsruhe, Karlsruhe Dez. 1991, S. 40

Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung von Seoul 1960 bis 2002 Jahr<sup>11</sup>



| Jahr | Bevölkerungszahl | Dichte(EW/km <sup>2</sup> ) |
|------|------------------|-----------------------------|
| 1960 | 2.445.402        | 9.113                       |
| 1970 | 5.433.198        | 9.013                       |
| 1980 | 8.364.379        | 13.774                      |
| 1990 | 10.612.577       | 17.532                      |
| 2000 | 10.373.234       | 17.131                      |
| 2002 | 10.280.523       | 17.062                      |

Quelle: Kim, G.- S.; Stadtplanung in Südkorea, Karlsruhe 1991, S.16; Seoul Metropolitan Government(Hrsg.): Seoul Statistical Yearbook 1995, Seoul 1996, S. 80-81, <http://www.seoul.go.kr/>, <http://stat.seoul.go.kr/>, 2003



<sup>11</sup> Im Jahr 1963 wurde Seoul erweitert.

Tabelle 3 Situation der Grundstücksnutzung(31.12.2000)

| Planungsgebiet         | Fläche (km <sup>2</sup> ) | %     |  |
|------------------------|---------------------------|-------|--|
| Summe                  | 605.96                    | 100   |  |
| Wohnungen              | 301.05                    | 49.68 |  |
| Geschäften             | 23.39                     | 3.86  |  |
| Klein-Industrienutzung | 28.18                     | 4.65  |  |
| Grünflächen            | 253.34                    | 41.81 |  |



Abbildung 2 Stadtstruktur in Seoul

Stadtteil nördlich des Flusses Han  
- Altstadtbereich innerhalb und außerhalb ehemaligen Stadtmauer

Stadtteil südwestlich des Flusses Han  
- neue Stadtentwicklung auf der alten stadtstrukturellen Basis

Stadtteil südöstlich des Flusses Han  
- völlig neue Stadtviertel

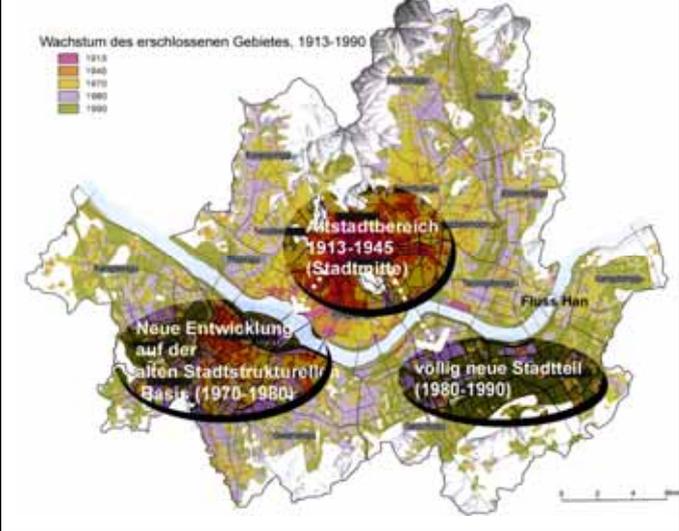
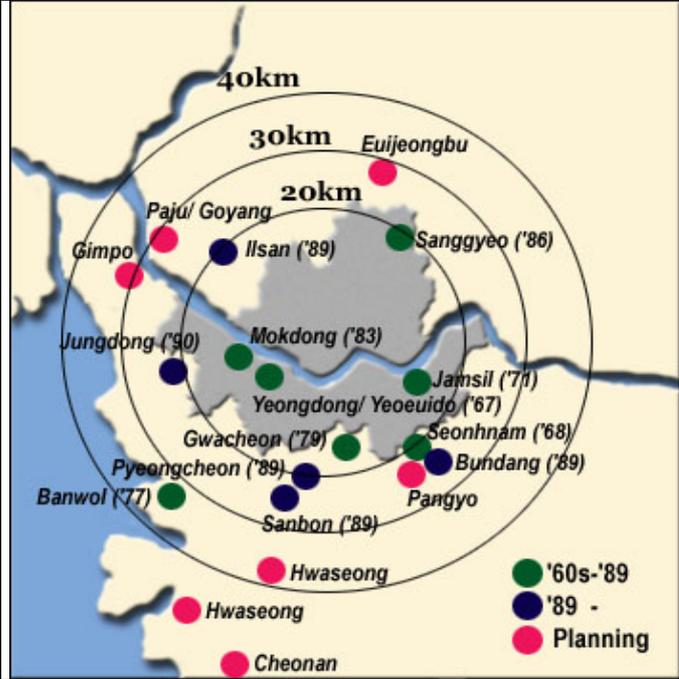


Abbildung 3 Neue Satellitenstädte

seit 1986 im Umkreis etwa 30km von Seoul

- Yeongdong Jamsil 1967
- Seonhnam 1968
- Banwol 1977
- Gwacheon 1979
- Mokdong 1983
- Pyeongscheon 1989
- Sanbon 1989
- Ilsan 1989
- Bundang 1989
- Sanggyeo 1986
- Jungdong 1990



Quelle <http://urban.seoul.go.kr/pds/pds6.htm>, <http://stat.seoul.go.kr/>, und Lee, K.-S. and Noh, H.-B, Thematic Maps of Seoul, A Joint publication of Seoul Development Institute, Seoul, Korea 1994, S.46

Tabelle 4 Anzahl der Fahrzeuge und Anteil der Verkehrsfläche im Vergleich zur gesamten Stadtfläche

|   | 1995  | 2000  | 2001  |
|---|-------|-------|-------|
| Anteil der Verkehrsfläche /Stadtfläche(%)             | 19,85 | 21,01 | 21,19 |
| Durchschnittliche Geschwindigkeit in der Stadt(km/h.) | 16,2  | 22,9  | 21,7  |

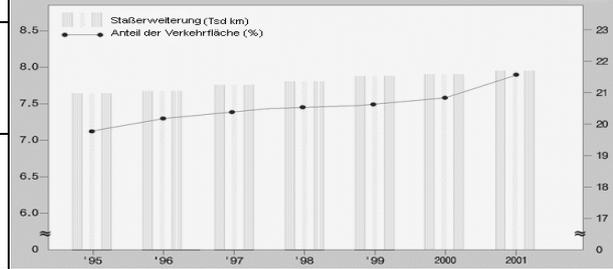


Tabelle 5 Entwicklung des Benutzeranteils von Verkehrsmitteln In Tsd. Personen %

|                   | 1995   | 2000   | 2001   |
|-------------------|--------|--------|--------|
| Summe(In Tsd.)    | 27.099 | 28.030 | 28,598 |
| Öffentliche Busse | 36,7   | 28,3   | 27,6   |
| Taxi              | 10,7   | 8,8    | 8,4    |
| U-Bahn            | 29,8   | 35,3   | 36,5   |
| Pkw               | 14,5   | 19,1   | 18,7   |
| Sonstiges         | 8,3    | 8,5    | 8,8    |

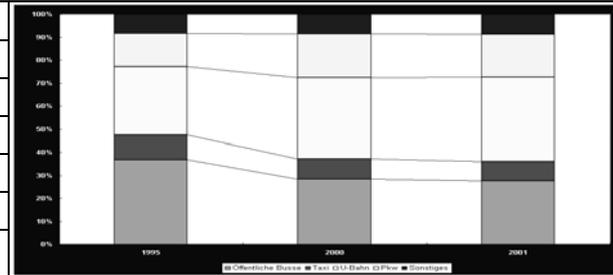


Abbildung 4 Prozentualer Anteil von U-Bahn-Passagieren auf stündlicher Basis und Anteil von städtischen Pendlern nach Verkehrsmittel 1988-2001



Quelle <http://focus.seoul.go.kr/kor2000/administration/statics/pdf/11.pdf> KRIHS(Hrsg.): Cities and Nation, Seoul 1995, S. 249, Lee, K.-S. and Noh, H.-B., Thematic Maps of Seoul, A Joint publication of Seoul Development Institute, Seoul, Korea 1994, S.81-82 <http://stat.seoul.go.kr/>

## Literatur

- Boden, Harenberg(Hrsg.) Lexikon der Gegenwart Aktuell 1997, Dortmund 1996, S.492,  
Kang S.-J., Newssumming-up, Economics, Seoul 1997  
Karl Baedeker(Hrsg.) Tokio, 4.Auflage, Stuttgart 1993  
Kim, G.-S., Arbeitsbericht; Stadtplanung in Süd-Korea, Institut für Städtebau und Landesplanung Universität Karlsruhe, Karlsruhe Dez. 1991  
Kim, S.-S., Tatsachen der Verwaltung Seouls nach der Statistik, Gilbot, Seoul 1991  
Korea Research Institute for Human Settlements(Hrsg.), Cities and Nation, Hanam Publishing House, Seoul 1995  
National Statistical Office Republic of Korea, Major Statistics of Korea Economy, Seoul, 1995  
Robert Hassink,  
<http://irpud.raumplanung.uni-dortmund.de/irpud/foko.htm#hassink2001,2001>  
Seoul Development Institute(Hrsg.), Seoul in 21 Century, Seoul Development Institute, 2000  
Statisches Bundesamt(Hrsg.); Länderbericht Korea, Republik 1992, Wiesbaden 1992

## **TEIL II Städtebau- und Wohnungsbau in Deutschland und Korea**

### **2. Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen in Deutschland**

#### **2.1 Wohnungsbau- und Stadtentwicklung**

##### **2.1.1 Wiederaufbau in den 50er Jahren**

Zu Beginn des Wiederaufbaus in Deutschland stand inmitten der verheerenden Kriegszerstörungen und all der physischen und psychischen Not der unmittelbaren Nachkriegszeit zunächst einmal die ganz elementare Sorge um das Überleben und um die Reorganisation der grundlegenden Funktionen städtischen Lebens im Vordergrund. Von wenigen Ausnahmen abgesehen, war an Neubau auf Jahre hinaus nicht zu denken.<sup>12</sup> Die meisten dürften wie Hans Carossa gefühlt haben, der im April 1945 schrieb: „Das zerstörte München zu sehen hab ich wenig Lust; die Stadt ist ausgelöscht, mein Glaube an Wiederherstellung gering.“<sup>13</sup>

Vor dem Hintergrund des nach Kriegsende einsetzenden Rückkehr der Ausgebombten und Evakuierten in die Städte ging es statt dessen um Entrümmerung, Winterfestmachung, notdürftige Instandsetzung und Schaffung von Behelfswohnraum.<sup>14</sup> Im Vorgriff auf eine bessere Zukunft und im Kontext der einsetzenden Diskussion um Gestalt und Charakter der wiederaufzubauenden Städte entstanden auf der anderen Seite aber auch eine Vielzahl divergierender, mehr oder weniger radikaler und utopischer Zukunftsvisionen und Planungen „Träume in Trümmern“<sup>15</sup>, die zunächst noch ohne Realisierungschancen waren. Erst mit der Währungsreform 1948 und der 1949 folgenden Gründung der Bundesrepublik waren die wirtschaftlichen und politischen Voraussetzungen geschaffen, um den Wiederaufbau auch durch umfangreiche Neubauprogramme in Angriff zu nehmen.

Tatsächlich war es - viel schneller als erwartet und für möglich gehalten - gelungen, die Räumung der Schutt- und Trümmersmassen zu bewerkstelligen und den Alltag in den Städten gewissermaßen wieder zu „normalisieren“. Zur Veranschaulichung: Die Gesamtmenge des beispielsweise in Berlin vorhandenen Trümmerschutts betrug bei Kriegsende circa 75 Millionen m, eine Menge, die nach zeitgenössischen Berechnungen der

---

<sup>12</sup> Harlander, Tilman, Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik, In Ingeborg Flagge, Geschichte des Wohnens – Von 1945 bis heute Aufbau – Neubau – Umbau, 2000, S.235

<sup>13</sup> Schwab, Hans-Rüdiger, München. Dichter sehen eine Stadt, Stuttgart, S.292

<sup>14</sup> Durth, Werner, Vom Überleben zwischen Totalem Krieg und Währungsreform, 2000, S.19

<sup>15</sup> Träume in Trümmern. Planungen zum Wiederaufbau zerstörter Städte im Westen Deutschlands 1940-1950, zwei Bände, Braunschweig/Wiesbaden 1988; eine gekürzte Taschenbuchausgabe erschien 1993

Ladung von sieben Millionen Eisenbahnwagen entsprach.<sup>16</sup>

## **A. Einfamilienhäuser**

Vor allem im Umland der Städte, in den Kleinstädten und auf dem Land wurde das Einfamilienhaus in seinen verschiedenen Erscheinungsformen als Kleinsiedlung, als Reihenhaus und als bürgerliche Villa zu dem Haustyp, der das Klima der fünfziger Jahre auf typischste Weise repräsentiert. Wohnungsbaupolitisch flankiert durch die Weichenstellungen des zweiten Wohnungsbaugesetzes und die Regelungen des Einkommensteuergesetzes und dem Zeichen des sich verschärfenden „kalten Krieges“ gegen den „Kollektivismus des Ostens“ ideologisch hoch aufgeladen, erfüllte es in idealer Weise die mit steigendem Wohlstand wachsenden Ansprüche auf eine Steigerung des Wohnkomforts, auf einen angemessenen Rahmen für den Rückzug ins Private, auf materielle Sicherheit und nicht zuletzt auch auf eine Symbolisierung des erreichten sozialen Aufstiegs. In ästhetischer Hinsicht gab es alle nur denkbaren Varianten und Mischformen: die Fortschreibung regionalistischer Traditionen oder des „Heimatschutzstils“ der Vorkriegszeit zum Teil mit Variationen im Grad der Dachneigung oder in den Fensterformaten<sup>17</sup> oder - als Gegenpol – der Versuch einer vor allem an den skandinavischen oder amerikanischen Vorbildern orientierten Anknüpfung an ein modernes Formenvokabular. Auch der Bergarbeiter- und Stahlarbeiterwohnungsbau spielte im Eigenheimsektor traditionellerweise eine gewisse Rolle.

Viel breiter als die vor allem auf dem Land in den fünfziger Jahren noch „zu neunzig Prozent traditionalistisch geprägte Einfamilienhausproduktion“<sup>18</sup> wurde natürlich in den Fachzeitschriften und maßgeblichen Publikationen die dem Geist der Moderne verpflichteten Ansätze im gehobenen Einfamilienhausbau gewürdigt. Mit Bezug etwa auf Arne Jacobsen oder Richard Neutra wurde dabei vor allem in der zweiten Hälfte der fünfziger Jahre der Bungalow zum bejubelten Vorbild: „Diese Neutral-Bungalows sind schon wirkliche Vorboten der Zukunft, fast schon ein Grenzwert der Wünsche moderner Menschen. Denn in ihnen ist mit dem Reichtum der USA an materiellen Gütern und mit

---

<sup>16</sup> Hanauske, Dieter, „Bauen, bauen, bauen..!“ Die Wohnungspolitik in Berlin(West) 1945-1961, Berlin 1995.S.174

<sup>17</sup> Vgl. zu den Stilmerkmalen des Heimatschutzstils wie des sogenannten „Normal-wohnungsbau“ im Einfamilienhausbau wie im Geschoßwohnungsbau der Nachkriegszeit Hafner, Montagehaus, S.171ff.

<sup>18</sup> Mohr, Christoph, Architektur der 50er Jahre ohne Namen – Erfahrungen aus der Provinz. In: Durth/Gutschow, Fünfziger Jahre(Band14), S.110-121

seiner hoch entwickelten Technik alles verwirklicht, was den Begriff Bungalow fast zu einem Traumhaus der modernen Menschheit macht.“<sup>19</sup>

Viel weniger beschäftigte man sich zu dieser Zeit hingegen mit der in der Regel durch den Flächenverbrauch gerade der gehobenen Formen des Einfamilienhausbaus sogar noch gesteigerten Zersiedelung der Landschaft, die sich in den Fünfziger Jahren immer weiter ins Umland der Städte hinauszuschieben begann. Dabei fehlte es durchaus nicht an warnenden Stimmen. So schlussfolgerten bereits 1957 Otto Ernst Schweizer und Karl Selg am Ende ihrer Bestandsaufnahme der aktuellen Tendenzen im Einfamilienhausbau im „Handbuch moderner Architektur“: „Die neuen Tendenzen, begründet im Funktionellen, im Streben nach Verlassen der Fluchtlinie, bzw. in der Tendenz zur Auflockerung, äußern sich in städtebaulicher Hinsicht chaotisch. In hemmungsloser Sorglosigkeit werden Hänge und Täler in den besten standnahen Gegenden einer kulturlosen Baugesinnung preisgegeben. Das Motto unserer heutigen Wohnungsbaupolitik „Familiengerechtes Heim im Grün“ wird als Freibrief für solche Erschließungs- und Baumaßnahmen ausgenützt. Betrachten wir die Stadterweiterung im Ganzen, so kann man einfach nur sagen die Entwicklung ist grauenhaft.“<sup>20</sup>

## **B. Hochhäuser**

Ein neuer, bis Ende der fünfziger Jahre in fast allen größeren Städten anzutreffender Haustyp war das Punkthochhaus, das in Anlehnung an die skandinavischen und amerikanischen Vorbilder in den neuen aufgelockerten Siedlungen als spannungserzeugende städtebauliche Dominante fungieren sollte. Quantitativ spielte das Wohnen im Hochhaus in den fünfziger Jahren noch kaum eine Rolle. Bezogen auf den Gesamtbestand von circa 16 Millionen Wohnungen lagen 1961 nur etwa 0,3% der Wohnungen in Häusern mit mehr als acht Vollgeschossen.<sup>21</sup> Dennoch gab es zu dieser Zeit eine heftige Hochhausdebatte, in der die Fronten durchaus quer zu den gewohnten Konservativ-Modern-Schemata verlaufen konnten. So sah etwa der „moderne“ Egon Eiermann das Hochhaus nur als „Notmaßnahme“ während der konservative Karl Gonser hoffte, »das Familienhochhaus bringe neue Impulse, es könne zur „Villa des kleinen Mannes“ werden.«<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Betting, Walter, und J.J. Vriend, Bungalows, Darmstadt/Amsterdam 1958, S.V. In: Flagge, Ingeborg, Geschichte des Wohnens Band 5, 1945 bis heute Aufbau Neubau Umbau, 1999

<sup>20</sup> Selg, Karl, und Otto Ernst Schweizer, Einfamilienhäuser. In: Japsert, Handbuch, S.223-308, hier S.236f.

<sup>21</sup> Herlyn, Hochhaus, S.99

<sup>22</sup> Vgl. hierzu May, Wohnungsbau, S.167f.; Peters, Paulhaus, Wohnhochhäuser, München 1958; Hassenpflug,

Die Hochhausdiskussion kreiste um die Fragen der Zielgruppe, der Mehrkosten, der Veränderungen der Dichte beziehungsweise der Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung der bei gleichbleibender Grundstücksausnutzung entstehenden Freiflächen sowie der städtebaulichen Einordnung.

Bereits während der Besatzungszeit waren als erste Wohnhochhäuser in Deutschland mitten in Hamburg, in Harvestehude, die eindrucksvollen Grindelhochhäuser geplant und in der Folgezeit auch realisiert worden.<sup>23</sup> Zu den interessantesten Bauten der fünfziger Jahre mit eigenwilliger Architektur und Grundrissen sind etwa die Hochhäuser „Romeo und Julia“ (Abb.6) von Hans Scharoun und Wilhelm Frank im Anschluss an die Siedlung Rot in Stuttgart zu rechnen.<sup>24</sup> Mit der unorthodoxen Architektur von „Romeo“ (ein neunzehngeschossiger Turm mit mehrfach geknickter Außenwand und in Form unregelmäßiger Dreiecke vorspringenden Balkonen) und „Julia“ (ein hufeisenförmiger, durch einen Laubengang erschlossener und in der Höhe gestaffelter Bau, der mit Romeo durch einen Trakt mit Geschäften, Restaurants und Garagen verbunden ist) korrespondieren unkonventionelle, vielfach als unpraktisch gescholtene Grundrisse, die jedoch bis heute von den in Eigentum wohnenden Bewohnern sehr gut angenommen werden.

### **C. Ausgangslage des Wohnungsbaus nach dem Zweiten Weltkrieg**

Nach dem Zweiten Weltkrieg gab es in den 50er Jahren ein einheitliches Ziel im Wohnungsbau: So schnell wie möglich Wohnungen mit günstigen (Mietpreis) Bedingungen zu bauen, um die in Ortunterkünften lebenden Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Die Schaffung eines der Nachfrage entsprechenden Angebotsvolumens war vordringliche Aufgabe der damaligen Wohnungspolitik.<sup>25</sup> Als gesetzliche Grundlage hat das Erste und Zweite Wohnungsbaugesetz in der Anfangsphase des Wohnungsbaus der 50er Jahre eine wichtige Rolle gespielt.

Das Erste Wohnungsbaugesetz (I. WoBauG) wurde am 24. April 1950 verabschiedet. Mehrere Elemente des Gesetzes sind auch heute noch gültig. Mit dem I. Wohnungsbaugesetz wurde

---

Gustav, und Paulhans Peters, Scheibe, Punkt und Hügel, München 1966; Herlyn, Hochhaus

<sup>23</sup> Vgl. Schildt, Axel, Die Grindelhochhäuser. Eine Sozialgeschichte der ersten deutschen Wohnhochhausanlage, Hamburg 1988

<sup>24</sup> Vgl. Geist/Kürvers, Das Berliner Mietshaus, S.500ff., Joedicke, Jürgen Wiederaufbauzeit – Anknüpfen an die Moderne der zwanziger Jahre. In: Schmitt, Karl Wilhelm, Architektur in Baden-Württemberg nach 1945, Stuttgart 1990, S.16-32, hier S.25ff.

<sup>25</sup> Heuer, J.H.B., Kühne-Büning, L.: Wohnungswesen als Fachplanung. In: Daten zur Raumplanung Teil C: Fachplanungen und Raumordnung, Hannover 1989, S.398

eine Dreiteilung im Wohnungsbau eingeführt.<sup>26</sup> Der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau ist durch die objektbezogene Subvention gekennzeichnet. Die Sozialwohnungen sind für die Bezieher mit niedrigem Einkommen(Einkommensschwache) zweckgebunden.

Der steuerbegünstigte Wohnungsbau erhält nur indirekte Subvention, indem der Staat Steuerbefreiungen gewährt. Idealtypisch betrachtet waren bzw. sind diese Wohnungen für die mittleren Einkommensbezieher vorgesehen. Der frei finanzierte Wohnungsbau wird ausschließlich mit Eigenkapital und Kapitalmarktmitteln finanziert. Idealtypisch waren diese Wohnungen für die Bezieher höheren Einkommens bestimmt.

Das zweite Wohnungsbaugesetz(II. WoBauG) vom 27.Juni 1956 schließt sich an das I. WoBauG an. Der Hintergrund des II. WoBauG ist, dass nachdem das Ziel des I. WoBauG erreicht war, Überlegungen angestellt wurden, nicht nur Wohnungen zu bauen, sondern privates Eigentum an Grund und Boden zu fördern.<sup>27</sup>

Mit diesem Gesetz wurde der soziale Wohnungsbau endgültig in die “Soziale Marktwirtschaft” überführt, d.h., man richtete von nun an die Mieten an der Wohnfläche der einzelnen Wohnungen aus, und schaffte die bisherigen Richtsatzmieten ab.<sup>28</sup>

Zentrale Einflussgrößen der deutschen Wohnungspolitik der BRD waren und sind, neben der grundsätzlichen Marktorientierung, die besondere Ausrichtung auf Familie und Eigentum. Es ist auch eine Komponente der heutigen Wohnungspolitik, die familienpolitische Komponente neben sozial- und vermögenspolitischen Elementen zu berücksichtigen. Dadurch sollten kinderreiche Familien besonders gefördert werden.<sup>29</sup>

Dieses I. und II. Wohnungsbaugesetz spielt zur Beseitigung der nachkriegsbedingten Wohnungsnot in den 50er Jahren eine große Rolle. Das II. WoBauG hat aufgrund der in der Zwischenzeit eingetretenen wirtschaftlichen, sozialen und politischen Veränderungen bislang über 60 Änderungen und Ergänzungen erfahren. Durch diese zahlreichen Änderungen und Ergänzungen ist aber das II. WoBauG “durchlöchert” worden. Außerdem ist die Fehlsubventionierung von Sozialwohnungen nachdem II. WoBauG zu einem

---

<sup>26</sup> Jenkis, H.W.: Das dritte Wohnungsbaugesetz. Ein Grundgesetz für die Wohnungswirtschaft? In; Die Wohnungswirtschaft 5/1991, S.213

<sup>27</sup> Vgl. Jenkis, H.W.: Das dritte Wohnungsbaugesetz, a.a.O., S.213

<sup>28</sup> Die Mieten wurden also dem Markt angepasst, waren variabel und nicht mehr starr. Dazu: Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Groß-Berlin(GEWOBAG)(Hrsg.): Bauen für Berlin. 75 Jahre GEWOBA 1919-1994, Berlin 1994 S.47

<sup>29</sup> Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.(GdW): Wohneigentum in Deutschland. Geschichte Bedeutung Perspektiven, Köln 1992, S.70

gravierenden Problem geworden. Die Eigentumsförderung nach dem II. WoBauG hatte nicht nur zur Schaffung neuen Wohnraumes beigetragen, sondern teilweise die Verdrängung einkommensschwacher Mieter verursacht durch Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Abbildung 5 Einfamilienhäuser



Einfamilienhäuser in Mülheim  
a.d. Ruhr, Vonscheidtshof.  
Bauherr und Architekt:  
»Gagfah«, Gemeinnützige  
Aktien-Gesellschaft für  
Angestellten-Heimstätten(1951)



Siedlung am Wambachsee für Hüttenarbeiter  
der Duisburger Kupferhütte,  
Duisburg-Wedau.  
Architekt: Poelzig; zwischen den  
Eigenheimen gab es »erfreulicherweise keine  
Zäune«  
(1951/52)



Bungalow-Siedlung für ausländische  
Diplomaten in Stuttgart. Architekt: Werner  
Gabriel(fünfziger Jahre)

Quelle Flagge, Ingeborg, Geschichte des Wohnens Band 5, 1945 bis heute Aufbau Neubau  
Umbau, 1999

Abbildung 6 Hochhäuser



Romeo und Julia von Hans Scharoun und Wilhelm Frank in Stuttgart 1955-1959  
Quelle Eigene Foto

### **2.1.2 Wohnungsneubau und Städtebau in den 60er Jahren**

In den 60er Jahren wurden Städtebau und Wohnungsbau, gegenüber den 50er Jahren, von den Veränderungen der sozioökonomischen Rahmenbedingungen stark beeinflusst. Durch die enorme Steigerung der Bodenpreise und die Entwicklung der Mobilität, welche durch technische und wirtschaftliche Neuerungen hervorgerufen wurde, entstand die Tendenz der Suburbanisierung. Diese sozialen und räumlichen Veränderungen forderten neue Richtlinien der Städtebau- und Wohnungspolitik. Deshalb wurde Anfang der 60er Jahre die “Wende der Wohnungspolitik” von der Wohnungsbaupolitik zu einer “zukunftsweisenden Städtebaupolitik” im Rahmen einer “wirksamen Raumordnung” als Parole ausgegeben.<sup>30</sup>

Dieses Konzept wurde später zum Städtebauförderungsgesetz entwickelt. In den 60er Jahren war der mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungsbau Schwerpunkt der Wohnungspolitik. Der Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland wird in vielfältiger Weise durch staatliche Förderungen unterstützt. Diese Förderung hat das Ziel, breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Die Förderungen für den Wohnungsbau können in direkte und indirekte Förderungsinstrumente differenziert werden. Wegen der seit Anfang der 60er Jahre stark gestiegenen Bodenpreise und Mieten, wurde eine erneute Anpassung der wohnungspolitischen Instrumente nötig. Deshalb wurde 1965 das Wohngeldgesetz erlassen. Mit dem Wohngeldgesetz wurde der Übergang des Einsatzes staatlicher Mittel von der Förderung des Objekts(Wohnung) zur Förderung des Subjekts(Mieters) und damit die Abhängigkeit einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen von staatlicher Unterstützung begründet. Die soziale Absicherung der Bevölkerungsgruppen, die sich aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen konnten, war Grund für diese Veränderung der öffentlichen Förderung, denn es gab, damals wie heute, große Gruppen, die tatsächlich unter starken Belastungen und Unzuträglichkeit der Miete litten, deren Einkommen über der Obergrenze für den sozialen Wohnungsbau lag, die aber nicht in der Lage waren, eine Wohnung auf dem freien Markt zu mieten.<sup>31</sup>

### **2.1.3 Wohnungsbau- und Städtebaupolitik der 70er Jahren**

---

<sup>30</sup> Becker, H., Wohnungsfrage und Stadtentwicklung, a.a.O., S.24

<sup>31</sup> Aus ähnlichen Gründen wurde das Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1971 verabschiedet. Dabei sollte die Bindung des Mietenanstieges an “ortsübliche Vergleichsmieten” zu einer Entspannung und Entzerrung auf dem Wohnungsmarkt beitragen

Durch sich verändernde gesellschaftliche Rahmenbedingungen in den 70er Jahren veränderte sich auch die Wohnungsbau- und Städtebaupolitik grundsätzlich. Die rückläufige Bevölkerungsentwicklung war für den Wohnungsbau der 70er Jahre ein wichtiger Faktor. Nach dem umfangreichen Wiederaufbau bzw. Neubau in den 50er und 60er Jahren wurden die direkten Fördermittel fortwiegend für Eigentumswohnungen eingesetzt. Bundesweit ging sowohl öffentlich geförderter als auch der frei finanzierte Mietwohnungsbau in den 70er Jahren zurück.

Ursache hierfür waren Umstrukturierung und Sättigungstendenzen auf den Wohnungsmärkten der Ballungsräume, Zunahmen der Wohnungsleerstände, sowie Vermietungsschwierigkeiten bei frei finanzierten Neubauten.

Dieser Rückgang fertiggestellter Neubauwohnungen wurde besonders in Großstädten deutlich. Die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen ist in den Ballungsgebieten von 1975 bis 1978 um 36%, im gesamten Bundesgebiet dagegen nur um 16% zurückgegangen.<sup>32</sup>

Tabelle 6 Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen von Wohnungen

|  | 1966-1970 | 1971-1975 | 1976-1980 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Wohnungen - A                                      | 534.900   | 594.200   | 383.300   |
| davon in Mietwohnungen im 1.Förderungs-<br>weg - B | 101.100   | 75.000    | 35.400    |
| B/A %  | 19        | 13        | 9         |

Quelle: Hamm, H.: Wohnungsbau 1988 - Umschwung auf den Wohnungsmärkten. In: Bundesbau-  
blatt, Heft 4/1989, S.172

Dieser Rückgang der Neubauwohnungen bewirkte in Großstädten schwerwiegende Probleme in Bezug auf die Wohnungsversorgung sozial schwacher Gruppen. Besonders betroffen von den Versorgungsproblemen in den Großstädten waren die am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen, wie Haushalte mit niedrigem Einkommen, Familien mit Kindern, Alleinerziehende und ausländische Haushalte, die auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen waren. Versorgungsprobleme wurden außerdem auch durch Zusammenlegungen, Abrisse, modernisierungsbedingte Mietpreiserhöhung und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen verursacht. Die Mieten der alten Wohnungen erhöhten sich durch den Rückgang des Neubaus.

Da der Wohnungsmarkt quantitativ ausgeglichen war, gewann die Bestandspolitik, auch vor dem Hintergrund regional begrenzter Wohnungsleerstände, insbesondere in Abwanderungs-

<sup>32</sup> Deutscher Bundestag: Antwort der Bundesregierung zur Wohnungsmarktlage in Großstädten, Drucksache 9/341 vom 13.4.1981, S.2

gebieten, an Bedeutung. Um die Wohnungspolitik an die veränderten sozioökonomischen Rahmenbedingungen anzupassen, sollte ihr Schwerpunkt von der direkten, einfachen Förderungen, zur indirekten, vereinbarten und flexiblen Förderung verlagert werden. Gegenüber Großprojekten bekam der Bau von Einfamilienhäusern größere Bedeutung.

Die zahlreichen Gesetzesänderungen spiegelten diese Veränderung der Rahmenbedingung wieder. Diese Gesetze zielten nicht nur auf eine quantitative Stabilisierung der Wohnungsversorgung, z.B. in Bezug auf die Menge der Wohnungen, sondern auch auf die qualitative Stabilisierung der Wohnungsversorgung, z.B. den Mieterschutz. Das "Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung es Mietanstiegs, sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen" vom November 1971(ein sogenanntes "Artikelgesetz") und das "Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse für Wohnraum" vom 25.November 1971 waren wichtige Gesetze für den Mieterschutz.<sup>33</sup>

Als weiteres wichtiges Gesetz war am 1.Januar 1972 das "Wohnungsbauänderungsgesetz 1971" in Kraft getreten. Dieses Gesetz sah vor allem die Erhöhung der Einkommensgrenze für die Sozialwohnungen vor. Außerdem, nach dem Gesetz zur Förderung von Wohnungseigentum und Wohnbesitz im sozialen Wohnungsbau 1976, betrafen beide Bereiche, die Förderung der Eigentumsbildung herkömmlicher Art und die des neuen Wohnbesitzes, in erster Linie den öffentlich geförderten Wohnungsbau. In den 70er Jahren wuchs die Bedeutung des Wohngeldes als Instrument der Sozialsicherung und erfüllt in wesentlichen Bereichen seine Aufgabe. Das Wohngeld wurde nach und nach an die Erhöhung der Mieten angepasst.

Aber das Problem der Mieten war in den 70er Jahren, trotz der zahlreichen wohnungspolitischen Instrumente, noch vorhanden. Im sozialen Mietwohnungsbau waren und sind Mietpreisverzerrungen, Fehlsubventionierungen und förderungsbedingte Mietsprünge schwerwiegende Probleme. Insgesamt gesehen war die eindeutige Problematik in der Wohnungspolitik der 70er Jahre, dass sie zum Steuerungsmittel der Konjunkturpolitik mit wechselnder Wirkung benutzt worden ist, und hierdurch zu erheblichen Preisschüben im Bausektor beitrug. Der Wohnungsmarkt der 70er Jahre hat auf regionaler Ebene u.a. folgende Problematik gezeigt:<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Dieses Gesetz beseitigte die schlimmsten Auswirkungen der in den 60er Jahre vollzogenen Liberalisierung des Mietrechts, die "Mietererhöhungskündigung", und regelt die Mietpreise nach dem Prinzip der Vergleichsmiete. Diese Regelung ist in Gestalt des Miethöhegesetzes von 1974 heute das wichtigste Instrument der Mietpreisregelung in der Bundesrepublik. Dazu: Welch Guerra, M.: a.a.O., S.72

<sup>34</sup> Trabalski, K.: Die Reform der Wohnungspolitik. Aus der Sicht der Sozialdemokraten. In: Gemeinnütziges

- Kleiner werdende Haushaltsgrößen haben eine wichtige Rolle gespielt
- wachsende Nachfrage nach Sozialwohnungen und Wohnungsnot in Großstädten
- Mangel an preiswerten Wohnungen in Städten mittlerer Größe für junge Menschen, die einen Hausstand gründen wollten und auf Ersparnisse noch nicht zurückgreifen können.
- Lockende Angebote an preisgünstigen Grundstücken und Eigenheimen in ländlichen Gebieten, wo jedoch oft die Arbeitsplätze fehlen.

In den 60er und 70er Jahren gewannen die Probleme der sinnvollen Zuordnung neuer Bauflächen und der Begrenzung der Siedlungsausbreitung an Bedeutung. Seit der zweiten Hälfte der 70er Jahre hatten sich die Schwerpunkte der Sanierung deutlich von großflächigen Gebäudeabbrüchen und Neubau zu kleinteiligen Gebäudeverbesserungen verlagert. Entscheidend hierfür waren gleichermaßen Gesichtspunkte der Werterhaltung, des geringeren Einsatzes von Investitions- und Fördermitteln bei insgesamt nachlassender Investitionsbereitschaft, der Sicherung der historischen Kontinuität und des Denkmalschutzes, vor allem aber der Erhaltung der alteingesessenen Bevölkerung im Sanierungsgebiet.<sup>35</sup>

Mit dem Städtebauförderungsgesetz, das am 1. August 1971 in Kraft trat, wurde angestrebt, die Stadtsanierung zu regeln und die Entwicklung neuer Städte und Stadtteile zu fördern.

Wurden bisher überwiegend die großflächigen Entwicklungen neuer Stadtteile vorangetrieben, so können nun eine Reihe weiterer baulicher Veränderungen, wie beispielsweise die städtebauliche Neuordnung großer innerstädtischer Brachflächen, oder kleinteiligere Maßnahmen mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung gefördert werden.

Das Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen, das am 1. Januar 1977 in Kraft trat, und zum Ausgleich von Fehlern des "Städtebauförderungsgesetzes" notwendig geworden war, sollte zur Versorgung der Bevölkerung mit guten und preiswerten Wohnungen beitragen. Instandsetzungen, die zur baulichen Verbesserung von Wohnungen notwendig sind, fallen dabei unter die Modernisierung. Das Gesetz zur Einsparung von Neuenergie in Gebäuden gilt seit dem 23. Juli 1976. Es hat zum Ziel, durch verbesserte Wärmedämmung in Neubauten und durch Modernisierung und sachgerechte Wartung heizungs- und lüftungstechnischer Anlagen auch in bestehenden Gebäuden den Heizenergieverbrauch einzuschränken.

---

Wohnungswesen 3/1980, S.121

<sup>35</sup> Borchard, k.: Fachplanung Stadt- und Dorferneuerung. In: Daten zur Raumplanung Teil C Fachplanungen und Raumordnung, Hannover 1989, s.443

### 2.1.4 Wohnungsbau- und Städtebaupolitik der 80er Jahre bis zur Gegenwart

Die Wohnungsbaupolitik der 80er Jahre hatte von einer wirtschaftlich vernünftigen und sozialverantwortlichen Grundposition ausgehen müssen.<sup>36</sup> Deshalb war es Aufgabe und Ziel der Wohnungsbaupolitik der 80er Jahre, dass jeder Haushalt eine seiner Familiengröße quantitativ und qualitativ angemessene Wohnung in einer gesunden Umgebung zu für ihn tragbaren Bedingungen erhalte.<sup>37</sup>

Gegenüber den 70er Jahren zeichnete sich Anfang der 80er Jahre eine neue politische Strategie in der Wohnungsbaupolitik ab. Der Regierungswechsel(Christlichliberal) hat seit 1982 eine mehr marktwirtschaftlich orientierte Wohnungspolitik eingeführt.<sup>38</sup>

Ab der zweiten Hälfte der 80er Jahre hat sich diese neue Tendenz in der Wohnungsbaupolitik weiter fortgesetzt. Seit 1986 beteiligte sich der Bund nicht mehr an der Mietwohnungsbauförderung und überließ dies den Ländern. Dagegen wurden vom Bund verstärkt Eigentumsmaßnahmen gefördert, für die im letzten Jahrzehnt eine fast konstante Bautätigkeit festzustellen ist. Der Haushaltsausschuss des Bundestages hatte schon im Oktober 1984 beschlossen, Bundesmittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus ab 1.Januar 1987 nur noch zugunsten der Eigentumsförderung einzusetzen.<sup>39</sup>

Aber die verteilungspolitischen Auswirkungen der Eigentumsförderung sind kritisch zu betrachten, da sie überwiegend den höheren Einkommensschichten zu gute kommen und zur Realisierung der versorgungspolitischen Ziele in den Großstädten kaum beigetragen haben.<sup>40</sup> Der programmierte Abbau von Subventionen im Sozialen Wohnungsbau war vom Glauben an ein ständig steigendes wirtschaftliches Wachstum getragen.<sup>41</sup> Daneben bemühte man sich verbesserte Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu erreichen über Steuervergünstigungen und Verbesserungen der Abschreibungsbedingungen.

Eine der wesentlichen Änderungen wohnungspolitischer Gesetze ist die sogenannte "Vereinbarte Förderung" aus dem Jahr 1988. Danach werden durch eine zwischen dem

---

<sup>36</sup> Dies bedeutet soviel Markt wie möglich, und soviel sozialen Schutz wie nötig. Dazu: Schreiber, O.: Die Reform der Wohnungspolitik. Aus der Sicht der Opposition. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 3/1980, S.128

<sup>37</sup> Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung: 20 These für die achtziger Jahre. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen 5/1980, S.210

<sup>38</sup> Hintergrund dieser Politik ist das Grundkonzept, das auf eine Stärkung der Konkurrenzfähigkeit der Bundesrepublik auf den internationalen Märkten durch eine "Freisetzung kapitalistischer Wachstums- und Verteilungsmechanismen". Dazu Welch Guerra, M.: a.a.O., S.61

<sup>39</sup> Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin: Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1988, Berlin 1989, S.14, 17

<sup>40</sup> Baatz, R., Neue Trägerformen für preiswerte Wohnungsbestände, a.a.O., S.24

<sup>41</sup> Becker, H., Wohnungsfrage und Stadtentwicklung, a.a.O., S.30

Darlehens-/Zuschussgeber und dem Bauherren abzuschließende Vereinbarung, Bestimmung über Mittelbindung von Subventionen getroffen.<sup>42</sup> Aber Steuervergünstigungen kommen jedoch nur den höheren Einkommensschichten zu Gute, und wird oft zur Steuervermeidung ausgenutzt.<sup>43</sup>

Daneben führen die ausgedünnten Eigentumsrechte und fehlende Rentabilität zu Investitionshemmnissen.<sup>44</sup> Da die indirekte Förderung kaum räumlich steuerbar ist, ist die Möglichkeit einer harmonischen Zusammenarbeit zwischen diesem Instrument und der städtebaulichen Entwicklung begrenzt.

Für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden in den 80er Jahren von den Ländern Richtlinien erlassen. Mit dem Rückzug des Bundes aus der Modernisierungsförderung im Jahr 1982 haben alle Länder eigenständige Programme aufgestellt, die Modernisierungs-, Energiespar-, Instandsetzungs-, sowie Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse enthalten.<sup>45</sup>

Tabelle 7 Veränderung der Schwerpunkte der Wohnungs- und Städtebaupolitik

|            | Wohnungsbaupolitik                             | Städtebaupolitik    |
|------------|--|---------------------|
| 60er Jahre | Neubau   | Kahlschlagsanierung |
| 70er Jahre | Wohnungsmodernisierung                         |                     |
| 80er Jahre | Mietwohnungsbauförderung<br>Eigentumsförderung | Behutsame Sanierung |

Auch in der Anwendungspraxis des Städtebauförderungsgesetzes vollzog sich ab Mitte der 70er Jahre der Wandel von der flächenhaft durchgreifenden zu sogenannten erhaltenden Erneuerung. Dieser Wandel ist auf den geringer werdenden Einsatz von Finanzmitteln des Bundes für diese Aufgaben zurückzuführen. Seit den 80er Jahren liegt das Gewicht stärker auf Strategien "behutsamer Stadterneuerung" mit einem höherem Anteil an Modernisierungen und Instandsetzungen.(Tab.7)<sup>46</sup>

Die ab Ende der 80er Jahre steigende Zuwanderung, und der dadurch entstehende zusätzliche Wohnungsbedarf in Ballungsräumen zwangen die Bundesregierung zu Wiederaufnahme der Förderung des Mietwohnungsbaus. Nach der "Wende" ergab sich dann

<sup>42</sup> Mit dieser neuen Bestimmung ist eine "Flexibilisierung" der aus dem I. WoBauG stammenden Dreiteilung erfolgt. Dazu: Jenkis, H.W., Das dritte Wohnungsbaugesetz, a.a.O., S.214

<sup>43</sup> Bartholmai, B., Einfünfte aus Vermeidung und Verpachtung: steuerliche Verluste im Wohnungsbau nehmen rasch zu. In DIW-Wochenbericht 21/1985, S.253

<sup>44</sup> Andererseits begünstigt die Kostenmiete im Sozialen Wohnungsbau eine teure Bauweise, das Angebot auf einigen Teilmärkten ist nicht nachfragegerecht. Dazu: Meyer, D.: Staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt - Legitimation und ökonomische Auswirkungen, Kiel 1985, S.38

<sup>45</sup> Lang, M., a.a.O., S.168

<sup>46</sup> Becker, H., Wohnungsfrage und Stadtentwicklung, a.a.O., S.34-35

eine neue Situation im Wohnungsmarkt. Mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz, das zunächst befristet für fünf Jahre gilt und im Mai 1990 in Kraft trat, sollen u.a. die Möglichkeiten geschaffen werden, Baugenehmigungsfristen auf einen Monat zu verkürzen, und Bebauungspläne kurzfristig zu erstellen. Dieses Gesetz ist als Instrument für einen aktiven, beschleunigten Wohnungsneubau gedacht. Die wichtigste Aufgabe der Wohnungsbaupolitik des vereinigten Deutschlandes der 90er Jahre ist die massive Modernisierung in Ost-Deutschland und der zusätzliche Neubau in West-Deutschland.<sup>47</sup>

## **2.2 Instrumente der Wohnungsbaupolitik**

Zwei Bündel von Förderungen sind in den Bundesrepublik entwickelt worden: zum einen die direkte Förderung des Wohnungsbaus durch den Neubau von Mietwohnungen, die Modernisierungsförderung, die Wohnungsnutzungsförderung sowie die Eigentumsförderung, zum anderen die indirekte Förderung durch Steuervergünstigungen für Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen sowie durch eine gesetzgeberische Schaffung von Rahmenbedingungen für den Wohnungsmarkt in Form von Mieterschutz, Kündigungsschutz und ein Vergleichsmietensystem.

Das relative Gewicht dieser Interventionsformen des Staats auf dem Wohnungsmarkt hat sich vielfach verschoben; die direkte Förderung wurde zunehmend durch indirekte Steuerungsmechanismen abgelöst.

Am Anfang stand der öffentlich geförderte Wohnungsbau, zunächst über Baudarlehen, später durch Aufwendungsbeihilfen bei Finanzierung des eigentlichen Baus durch den Markt. Ab 1983 kam der dritte Förderungsweg in Form von einmaligen Zuschüssen hinzu.

Mietbindungen und andere zwangswirtschaftliche Bindung der Nachkriegszeit wurden seit den fünfziger Jahren schrittweise abgebaut. Anfang der sechziger Jahre kam es zur Aufhebung des Mietstopps, Mitte der siebziger Jahre zu einem Vergleichsmietensystem und Anfang der achtziger Jahre zu einer flexiblen Gestaltung von Mietvereinbarungen sowie zur marktorientierten Auflockerung des Mieterhöhungsverfahrens.

Die Wohngeldförderung als Subjektförderung löste die Vorherrschaft der Objektförderung ab, die vielfach zur Fehlförderung geführt hatte und periodische Leistungsanpassungen erschwerte. Was an sozialpolitischer Feinsteuerungsfähigkeit verloren, weil das Wohngeld nur indirekt auf Investitionen im Wohnungsbau stimulierend wirkt.

---

<sup>47</sup> Unterschiede in den ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen zwischen Ost- und West-Deutschland führen zu unterschiedlichen Marktsituationen an regionalen Wohnungsmärkten

Steuervorteile für den freifinanzierten Wohnungsbau. Die Steuerpolitik der Bundesrepublik hat laufend Lernprozesse durchmachen müssen. Die Förderung von Bauherrenmodellen hat die Konzentration auf kurzfristige Kapitalanlagen begünstigt und langfristige Investoren im Mietwohnungsbau vom Markt verdrängt.

Wohnungsbaupolitik wurde von einem Teil der Sozialpolitikexperten schon immer als Sozialpolitik verstanden. Ab 1956 erhielt der Aspekt der Eigentumsbildung Vorrang. Da sich die Stimulierungswirkungen dieses Instruments für den Wohnungsmarkt als begrenzt erwiesen, hat man in den sechziger Jahren den Schwerpunkt auf den zweiten Förderungsweg zugunsten von Haushalten mit mittleren Einkommen verlegt. Anfang der siebziger Jahre kam es zur erneuten Verschiebung des Schwerpunkts von der direkten auf die indirekte Förderung der Eigentumsbildung durch Steuer Vergünstigungen. Die Förderung wurde auf den Bestand von Altwohnungen ausgedehnt. Die Eigentumswohnung erhielt Auftrieb gegenüber dem bis dahin bevorzugten Eigenheim.

Die Welle der Städtebauförderungsmaßnahmen begünstigte Sonderabschreibungen zur Modernisierung des Wohnungsbestands(Bund-Länder-Programm 1976)<sup>48</sup>

Die Systematik der Wohnungspolitischen Instrumente hat sich in ihren relativen Schwerpunkten laufend verschoben. Schon 1985 stellte ein Standardwerk der Wohnungswirtschaft die folgende Abfolge auf: Mietrecht, Steuerrecht, Wohnungsförderung, Wohngeld. Die indirekte Steuerungsmittel des Staats waren an die erste Stelle gerückt.<sup>49</sup>

Die Häufigkeit des Einsatzes der Steuerungsinstrumente ist freilich nicht immer deckungsgleich mit dem Urteil darüber, welche Instrumente sich bei der nachträglichen Evaluierung als günstig erwiesen. Indirekte steuerpolitische Maßnahmen schnitten bei der Evaluation nicht günstig ab, weil sie Mitnahmeeffekte auslösten und potentielle Investoren sich in Erwartung neuer Regeln überwiegend abwartend und zögerlich verhielten. Die Steuermindereinnahmen des Staats waren beträchtlich und wuchsen von weniger als einer Milliarde Mark Mitte der sechziger Jahre im Zeitraum von zwanzig Jahren auf über fünf Milliarden Mark.<sup>50</sup>

### **3. Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen in Korea**

---

<sup>48</sup> GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Hamburg, Wohnungsbau nach dem zweiten Weltkrieg, Schriftenreihe „Forschung“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1990, S.7ff.

<sup>49</sup> Heuer, Jürgen H.B., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt am Main 1985(2.Auflage), S.60

<sup>50</sup> Behring, Karin, und Georg Goldrian, Evaluierung wohnungspolitischer Instrumente, Berlin 1991, S.212

Die Stadt Seoul hat sich innerhalb kurzer Zeit rapid entwickelt. In diesem Teil der Untersuchung werden die wichtigsten Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen Seouls und ihre Problem im Zeitraum von 1945 bis 2000 dargestellt.

### **3.1 Städtebau und Wohnungsbau 1945-1960**

Nach den politischen und gesellschaftlichen Unruhen, d.h. nach der Befreiung des Landes von der Kolonialherrschaft im Jahre 1945 und dem Koreakrieg von 1950 bis 1953 wurde Korea die Gelegenheit gegeben.

Der Koreakrieg verschlechterte die Wohnungsnot einerseits durch die Zerstörung der Häuser und andererseits durch die Auswirkungen der Flüchtlingsbewegung aus dem Nordteil Koreas. Wegen der noch dringlicheren sozialen und politischen Probleme, z.B. Hungersnot und politische Instabilität konnte die Wohnungspolitik dieser Zeit keine nennenswerten Fortschritte erzielen. Zunächst wurden provisorische Wohnungen und dann Wohnungen aus vorhandenen einheimischen Baumaterialien, wie z.B. Lehm, für die Obdachlosen durch die öffentliche Hand(KHC und Gemeinde) gebaut. Die Wohnungsversorgung wurde aber weitgehend der privaten Hand überlassen. Es entstanden viele Slum- und Squattersiedlungen in der Stadt Seoul und am Rande der Stadt. Die Maßnahme gegen die Slumbildung war die Ausweisung aus der Stadt.

Erst mit der systematischen Wirtschaftsentwicklungsplanung ab 1962 konnte man versuchen, die Stadtplanung Koreas durch die neuen zeitgemäßen Gesetzgebungen und die Investitionen wieder in Gang zu bringen. Die Städte wuchsen in dieser Zeit viel schneller als in der Zeit davor und erfuhren großzügige Stadterweiterungen. Um die weitere Flächenausdehnung der Städte zu verhindern, wurden einerseits der Grüngürtel und andererseits der Geschosswohnungsbau eingeführt. Die Gründung neuer Städte in der Umgebung der Großstädte und die Stadterneuerung des Altstadtgebietes waren spätere Maßnahmen(ab den 70er Jahren) gegen die ausufernde Stadterweiterung.

#### **3.1.1 Stillstand in der Stadtplanung**

Nach dem zweiten Weltkrieg war das Land von der japanischen Kolonialherrschaft befreit, aber es war in zwei Teile aufgeteilt: im Norden in das von der UdSSR und im Süden von den USA besetzte Gebiet. Die Stadtplanung Koreas ist seit dieser Zeit in den beiden Teilen Koreas auf verschiedene Art verlaufen. In der vorliegenden Arbeit wird ab dieser Zeit der

Städtebau und Wohnungsbau im südlichen Teil Koreas behandelt.

Unter der amerikanischen Militärregierung 1945-1948 konnte im Bereich Städtebau und Wohnungsbau nichts getan werden. Die Militärregierung konzentrierte sich hauptsächlich auf die Eindämmung der aufgrund der wiedererlangten Freiheit entstandenen gesellschaftlichen Unruhen und die Eindämmung des grundlegenden Wirtschaftslebens der Bevölkerung. In der Anfangszeit der neu gegründeten Republik 1948-1950, also vor dem Koreakrieg, in der sich die gesellschaftlichen Unruhen noch verschärften, ging es im Städte- und Wohnungsbau nicht wesentlich voran. Die Wohnungsnot verschärfte sich durch die Flüchtlinge aus dem von der UdSSR besetzten Nordens und durch die Heimkehrer aus dem Ausland nach der Befreiung des Landes von der Kolonialherrschaft. Bevor Maßnahmen gegen dieses Problem getroffen werden konnten, kam der Koreakrieg im Jahre 1950, der ca. 20% aller Wohnungen des Landes zerstörte.

### **3.1.2 Wiederaufbau ohne städtebauliche Planung**

Nach dem Koreakrieg verschärfte sich die Wohnungsnot weiter. So wurden in der Stadt Seoul beispielsweise während des Krieges 18.2% aller Wohnungen völlig zerstört und 12.6% aller Wohnungen halb zerstört, was ca. 9 Mio. m<sup>2</sup> verlorene Wohnfläche bedeutete. Die während des Krieges nach Süden auf das Land geflüchtete oder teilweise evakuierte Bevölkerung wanderte in die Städte zurück und begann die Aufräumarbeiten und die Wiederherstellung ganz oder nur teilweise zerstörter Häuser in privater Initiative. Dabei leistete die UNKRA<sup>51</sup> in mancher Hinsicht Beistand. Die finanziellen Mittel wurden fast ausschließlich aus der amerikanischen Wirtschafts- und Militärhilfe bereitgestellt.

Es wurden verschiedene Versuche unternommen, um ein weiteres Wachsen der Wohnungsnot zu verhindern. Hierbei spielte die in der japanischen Herrschaftszeit gegründete und von der neuen Regierung 1948 übernommene öffentliche Wohnungsbauinstitution „Korea Housing Corporation“<sup>52</sup> eine große Rolle. Wegen der knappen Mittel nach dem Krieg wurden die Verwaltungsorgane in der Regierung für den Wohnungsbau trotz zunehmender Wohnungsnot verringert. Das Wohnungsproblem gewann noch nicht das öffentliche Interesse, da die Bevölkerung mit noch dringlicheren sozialen und politischen Problemen, wie z.B. Hungersnot und politische Instabilität, belastet war.

Während des Krieges und auch nach dem Krieg wurden nur provisorische Wohnungen aus

---

<sup>51</sup> UNKRA United Nations Korean Reconstruction Agency

<sup>52</sup> KHC Korea Housing Corporation

Zelten, Pappmaterial und ähnlichem Material gebaut. Erst mit der Hilfe von UNKRA wurde die Herstellung von Wohnungen aus vorhandenen Baumaterialien, z.B. Lehm, von KHC unternommen. Dabei wurden Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 30-40m<sup>2</sup> auf kleinen Grundstücken von ca. 100-150m<sup>2</sup> gebaut, das in der städtebaulichen Anordnung wegen des Aufwandes an Straßen statt „Back to back“ wie in der japanischen Herrschaftszeit in drei oder mehreren Reihen in einem Baublock parzelliert wurden. Die inneren Parzellen waren durch Sackgassen zugänglich.

Augenfällig in der Grundrissgestaltung ist das Wiederaufkommen des Maruzimmers, das im öffentlichen Wohnungsbau in der japanischen Herrschaftszeit nicht mehr vorhanden war. Diese Tatsache verdeutlicht, dass „Ondol und Maru“ für den Koreaner unverzichtbare Bestandteile des Wohnens sind. In der Grundrissform waren die Wohnungen völlig anders als die herkömmlichen, vom privaten Wohnungsbau noch bevorzugten L- oder U-förmigen Grundrisse aus der Holzbauweise(Abb.7,8).

In der Wohngebietsplanung wurden die Techniken aus der japanischen Herrschaftszeit übernommen, wie z.B. die rasterförmigen Straßennetze, die „Back to back“ Erschließung und die Sichtdreiecke an Straßenkreuzungen für die Verkehrssicherheit.

Mit der Normalisierung der Wirtschaft und der Politik und besonders mit dem Beginn der Portlandzementproduktion im Jahre 1957 wurde der Wohnungsbau seit Ende der 50er Jahre allmählich wieder belebt. Aber bedauerlicherweise verlief der Städtebau in dieser Zeit ungeordnet, ohne einschlägige Gesetze. Es herrschte privater Wohnungsbau ohne städtebauliche Überlegungen.

Trotz des Neuaufbaus zahlreicher Wohnungen verschlechterten sich die Wohnverhältnisse wegen der steigenden Bevölkerungskonzentration in den Städten, die durch die Armut in den ländlichen Gebieten verursacht wurde weiter. Die amtliche Statistik zeigt, dass im Jahre 1960 in den Städten 37.75% der Bevölkerung zur Miete wohnte, 46.1% der Haushalte über nur ein Zimmer verfügte und in 35.4% der Wohnungen in Seoul keine eigene Toilette vorhanden war. Dabei entstanden sehr viele Slumsiedlungen in der Stadt und am Rande der Stadt. Die Wohnbedingungen in diesen Siedlungen waren miserabel. Eine getroffene Maßnahme dagegen war die Umsiedlung aus der Stadt in die Umgebung, was keine grundlegende Verbesserung bedeutete. Die Slumsiedlungen hatten ihren Ursprung in der japanischen Herrschaftszeit und bleiben bis heute ein großes Problem in der koreanischen Stadtplanung.

### **3.2 Städtebau und Wohnungsbau 1961-2000**

Nach dem Koreakrieg wurden die kleinen freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäuser(30-50m<sup>2</sup> BGF) auf kleinen Grundstücken und in großer Zahl gebaut, die nunmehr durch die Verwendung von Zement und Zementblöcken eine andere Grundrissgestaltung als zuvor zeigten.

Mit der Modernisierungsideologie nach der Militärrevolution im Jahre 1961 und zur Einsparung an Bauland wurde der Geschosswohnungsbau stark gefördert. Zur Verminderung der Wohnungsnot besonders von den einkommensschwachen Leuten sollte die verstärkte Herstellung von Kleinwohnungen in Geschossbauweise beitragen. Kleine Wohnungen mit 30-50m<sup>2</sup>(BGF) wurden ab dieser Zeit nur in Geschossbauweise gebaut und hauptsächlich als Eigentumswohnung für die einkommensschwachen Leute angeboten. Es entstanden sehr große Siedlungen, die ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten bestanden.

Als Stadtgliederungseinheit wurde der Superblock eingeführt, der normalerweise 300-500m x 500-800m groß, durch Verkehrsstraßen umschlossen ist und in dem eine Nachbarschaftseinheit gebildet werden sollte. In einer Nachbarschaftseinheit wurden normalerweise eine Grundschule und ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum vorgesehen. Im Gegensatz zu Wohnungen im Geschosswohnungsbau wurden die freistehenden Einfamilienhäuser in den letzten 40 Jahren größer gebaut als vorher. Die größeren freistehenden Einfamilienhäuser werden manchmal nicht mehr nur von einer Familie bewohnt, sondern von mehreren Familien. Diese Hausform stellt den Übergang vom Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zum Privatmiethaus dar. Hier werden die kleinsten Mietwohnungen(ein Zimmer und Kochnische: ca. 20-30 qm BGF) angeboten, die normalerweise in der Statistik nicht als eine Wohnung zählen. Es besteht die Gefahr, dass diese Häuser durch die maximale Nutzung des Grund und Bodens zur Mietskaserne werden(im allgemeinen Wohngebiet ist die erlaubte GRZ 0,6 und GFZ 3.0).

Die Popularität von Einliegerwohnung und Privatmietwohnung bzw. -haus ist darauf zurückzuführen, dass der Privatwohnungsbau in Korea nur wenig von der öffentlichen Hand gefördert wird. Die Privatmietwohnungen werden von den Mietern nur als vorübergehende Wohnung bis zum Zeitpunkt des Erwerbs einer eigenen Wohnung angesehen, obwohl dies nicht jedem gelingt.

Bis zur Einführung des Plattenwohnungsbaus, besonders des Geschosswohnungsbaus am Anfang der 80er Jahre, wuchsen die Städte historisch ohne großzügige Planung. Die Gestaltung bzw. die Nutzung des Wohnumfelds wurde den Bewohnern überlassen. Die Veränderung der Wohnform für die einkommensschwache Leute von dem kleinen eingeschossigen Einfamilienhaus zur kleinen Wohnung im Geschosswohnungsbau fordert sehr tiefgreifende Veränderung in der Lebens- und Wohnweise.

Einerseits wurden im Bezug auf die Wohnung sehr ernsthafte Untersuchungen über die Ansprüche der Bewohner an die Wohnung und die Verbesserung der Wohnungsgestaltung bzw. -ausstattung im Geschosswohnungsbau unternommen. Andererseits wurde im Bezug auf den Superblock die bessere Versorgung des Superblocks mit Gütern und Dienstleistungen thematisiert. Die nähere Umgebung der Wohnung im Geschosswohnungsbau hat aber bis jetzt kaum eine Bedeutung bekommen. So werden die inneren Erschließungsräume im Gebäude rein verkehrsfunktionell gestaltet. Die Räume zwischen den Geschosswohnungszeilen sind potentiell kollektiv nutzbar, aber weisen keine spezifische Nutzungsanreize und keine geeignete Struktur auf und werden daher von den meisten Bewohnern nicht angenommen.

### **3.2.1 Maßnahmen im Städte- und Wohnungsbau der 60er Jahre**

Während der japanischen Besatzungszeit wurden für die Fabrikarbeiter 2-3 geschossige Häuser errichtet mit Wohnungen, die 9-24m<sup>2</sup> groß waren. Nach der Befreiung wurden nur wenige mehrgeschossige Häuser gebaut. Den eigentlichen Beginn des Geschosswohnungsbaus in Korea und Seoul markierte der Bau der so genannten „Mapo Appartementhäuser“ (1962-1964, Abb.10). Dieses Mapo Appartementhaus war eine gemischte Form von traditioneller koreanischer Grundrissstruktur und europäischer Wohnweise. Die Wohnungen standen von der dicht bebauten Siedlung getrennt in einer parkähnlichen Anlage und hatten direkten Anschluss an die Verkehrsstraße.

Diese Wohnungen wurden am Anfang 10 Geschoss mit Zentralheizsystem geplant, aber aus Kostengründen schließlich mit 6 Geschossen und Einzel-Kohleheizung ausgeführt. Im Zeitraum von 1962 bis 1964 wurden 642 Wohneinheiten mit drei Größen ca. 30, 40 und 50m<sup>2</sup> zum Verkauf gebaut.

Die ab 1962 begonnene Wirtschaftsentwicklungsplanung umfasste auch die Wohnungsverorgungsplanung. Die neuen Gesetzgebungen bereiteten die Voraussetzung für die

Durchführung der Wohnungspolitik in der folgenden Zeit vor. Für die Bereitstellung der Mittel für den Wohnungsbau für die minderbemittelte Bevölkerung wurde im Jahre 1967 aufgrund des Problems des Wohnungsmangels wurde der verdichtete Geschosswohnungsbau(Appartementhäuser) von der Regierung propagiert und durchgeführt. Die schnelle Erhöhung der Wohnungszahl war und ist das wichtigste Ziel der Wohnungspolitik. Hierbei spielte und spielt die von der japanischen Herrschaftszeit übernommene „Korea Housing Corporation“ eine große Rolle. Es wurden und werden fast ausschließlich Eigentumswohnungen gebaut, gleichgültig ob von öffentlicher oder privater Hand egal ob es sich um Geschosswohnungsbau oder um Einfamilienhausbau handelt. Wegen der hohen Inflation ist die Mietwohnung keine Alternative in Korea. Man strebt um jeden Preis nach einer Eigentumswohnung. Mit dem Erlass des Wohnungsbauförderungsgesetzes im Jahre 1977 wurde die Wohnungsbauförderung als öffentliche Aufgabe offiziell anerkannt.

Nach diesem Gesetz sollen umfassende Wohnungsversorgungsplanungen und Finanzierungsplanungen koordinierend aufgestellt und durchgeführt werden. Besonders der Bau von Kleinwohnungen(40-85m<sup>2</sup> BGF: Volkswohnung, Abb.10) soll durch dieses Gesetz mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Dennoch bleibt die Wohnungsversorgung in Korea eine private Aufgabe. Die schnelle und enorme Bodenpreissteigerung und die Boden- bzw. Bauspekulation in den letzten Jahren waren und sind ein großes Hindernis zur Durchführung der Wohnungsbaupolitik.

Eine geordnete stadtplanerische Entwicklung Seouls begann erst nach der Aufstellung des Stadtplanungsgesetzes und des Baugesetzes ab den 60er Jahren. Im Jahr 1966 wurde durch den “Seoul Masterplan” erstmals eine Richtlinie für eine planerische Entwicklung der Stadtstruktur vorgelegt. Im wesentlichen wurden 4 Bereiche für die Stadtstruktur festgelegt, das Zentrum 0-6km:Radius, die Randgebiete 8-15km, Grüngelände 15-25km und Außengebiete 25-45km. Diese Richtlinie hat jedoch zur Zentralisierung der Stadtentwicklung beigetragen. Die rasante Verstädterung fand in den 60er Jahren im Teil nördlich des Han Fluss statt, wo sich fast alle Hochschulen und neuen Industriegebiete befanden.

In den 60er Jahren war die Bodenordnung ein wichtiges Instrument in der baulichen Entwicklung. 54% der bislang durchgeführten Bodenordnungsmaßnahmen wurden in den 60er Jahren durchgeführt.

Merkmale der Bodenordnungsmaßnahmen der 60er Jahre sind folgende:

- Viele Maßnahmen konzentrierten sich auf das Stadtzentrum

- Die Dauer der Maßnahmen war relativ lang(meist über 10 Jahre)
- Der Umfang der einzelnen Maßnahmen war im Durchschnitt klein.

Bodenordnungsmaßnahmen haben zur Erschließung und Entwicklung der alten Siedlungen eine große Rolle gespielt. Aber sie haben auch das Problem der alleinigen Inanspruchnahme der Entwicklungserträge durch den Bauherren und der flächenhaften Ausdehnung der Siedlungen verursacht, bzw. verschärft.

Am Ende der 60er Jahre wurden Slums zu einem großen sozialen Problem. In der Stadterneuerung wurden daher Aufwertungen der Slumgebiete ab 1962 in das Stadtplanungsgesetz aufgenommen. Daraufhin wurde das “Seun-Markt” Gebiet im Jahr 1966 erstmals als Sanierungsgebiet ausgewiesen(Abb.9).

In den 60er Jahren wurden viele Bewohner der Slumgebiete im Stadtzentrum zwangsweise von der Stadtverwaltung in andere Randgebiete umgesiedelt, in denen noch keine technische und soziale Infrastruktur vorhanden war. Im Zeitraum von 1969 bis 1973 sollten die 287.000 Slumbewohner(55.650 Haushalte) vom Slumgebiet in Seoul in das Gebiet “Gwangju” in Gyungi-Do umgesiedelt werden. Aber diese Zwangsmaßnahme in der Wohnungssanierung stieß auf große Kritik, da sie nicht zur Lösung der Slumproblematik beitrug. Deswegen hat die Stadtverwaltung Seoul am Ende der 60er Jahre ein weiteres Programm zur Wohnungssanierung vorgelegt.

- Legalisierung der Slumwohnungen durch Verbesserung der Wohnungsausstattung (1968-1973): Dieses Programm hat jedoch nur teilweise zur Verbesserung der Slumwohnungen beigetragen, da das Wohnumfeld wegen des Mangels an öffentlichen Investitionen nicht verbessert wurde.
- Bau öffentlicher Appartements für Slumbewohner der Sanierungsgebiete(1967-1971): Das Ziel dieses Programm war es, Slumbewohnern mit angemessenen Appartement (öffentliche “City-Appartements”) in diesen Gebieten zu versorgen. Aber die Qualität dieser Appartements war schlecht, so dass diese öffentlichen City Appartement nicht weiter gebaut werden.

Eines der schwierigsten Probleme der Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen der 60er Jahre war die Bodenspekulation. Zwischen 1963 und 1977 erhöhte sich der Bodenpreis in Seoul um das 60-fache, der allgemeine Preisindex dagegen nur um das 6-fache.<sup>53</sup> Dadurch

---

<sup>53</sup> Chu, B.-G., Strategie für Entwicklung der Flächennutzung in Städten. In: Dosimunjae(Stadtproblem), 14/3, 1979, S.62

stiegen die durchschnittlichen Baukosten einer Wohnung zwischen 1963-1977 um das 28-fache von 139.773 Won/WE auf 3.930.683 Won/WE. Dieser rapide Anstieg der Baukosten machte die Umsetzung öffentlicher Investitionen für Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen immer schwerer.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> Die steigenden Preise führten zum weiteren Rückgang der Wohnungsproduktion. Dazu: Nam, K.-B.: a.a.O., S.15

Abbildung 7 Traditionelle Wohnsiedlung



Yangjin Dang I



Insadong in Seoul

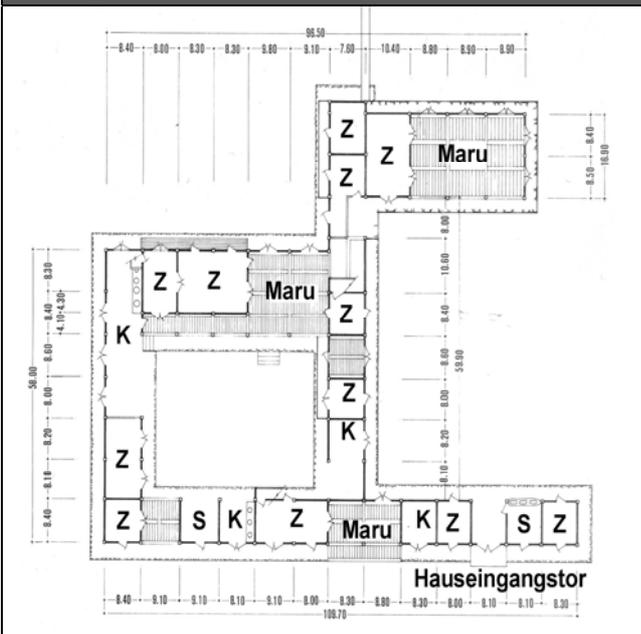


Yangjin Dang II



Lageplan in Insa Dong

Abbildung 8 Grundrissplan einer Wohnanlage für Adelige auf dem Land



Traditionelle Wohnsiedlung

Sie verändert sich jedoch und wird Geschäftsfläche z.B. Restaurant und Laden

Die Typologie von der traditionelle Wohnsiedlung „Insa Dong“ In der Grundrissform waren die Wohnungen völlig anders als die herkömmlichen, vom privaten Wohnungsbau noch bevorzugten L- oder U-förmigen Grundrisse der Holzbauweise.

Maru: Maru - Zimmer

S: Stall

K: Küche

Z: Ondol - Zimmer

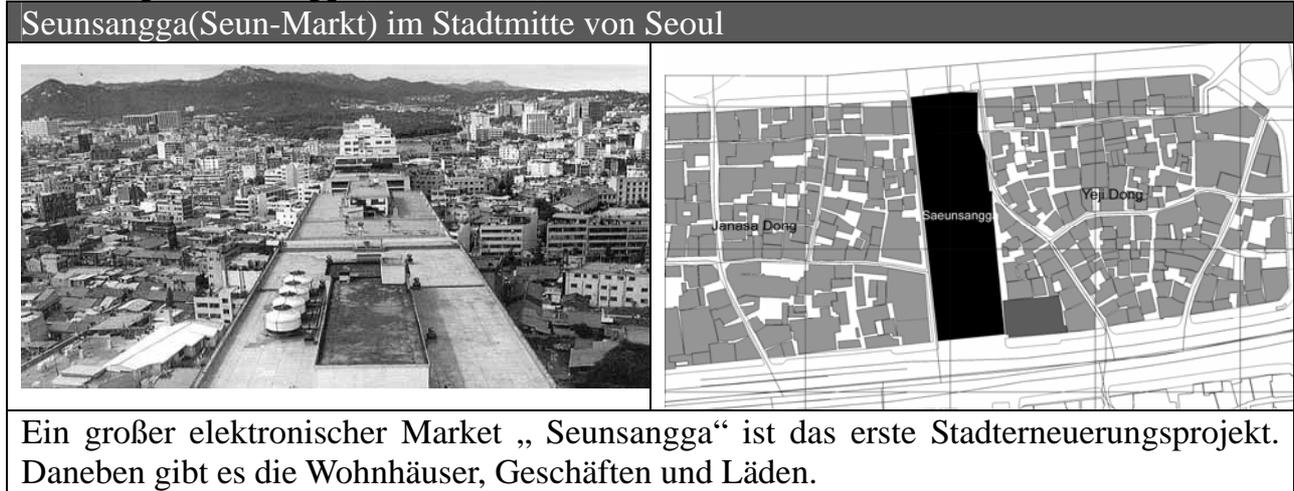
Quelle Yoon, C.-S., Korea Architecture, 1996 S.527-528

Tabelle 8 Durchführung der Bodenordnungsmaßnahmen in Seoul

| Zeitraum  | Zahl der Gebiete | Fläche der Gebiete(Km <sup>2</sup> ) | Prozentualer Anteil(%) |
|-----------|------------------|--------------------------------------|------------------------|
| vor 1960  | 12               | 17,78                                | 13,6                   |
| 1960-1969 | 16               | 70,60                                | 54,0                   |
| 1970-1979 | 7                | 28,00                                | 21,4                   |
| 1980-1989 | 4                | 14,42                                | 11,0                   |
| Gesamt    | 39               | 130,80                               | 100,0                  |

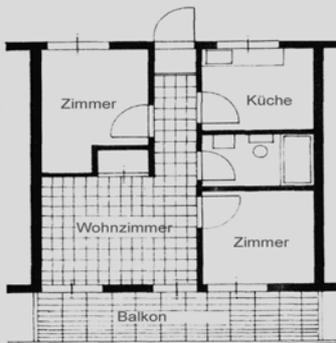
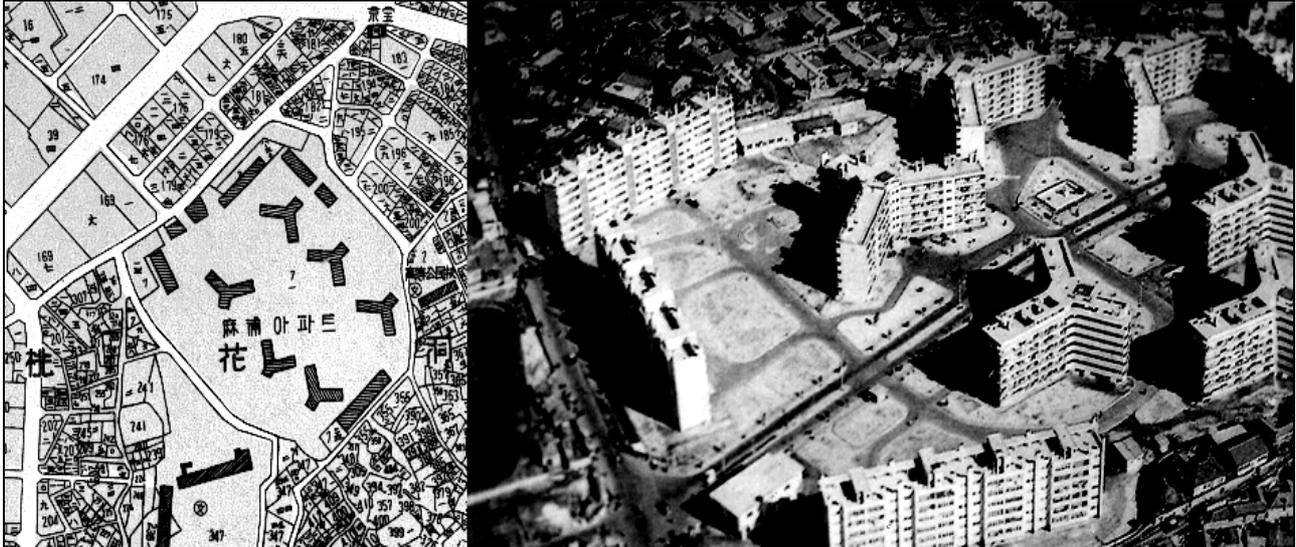
Quelle: Stadt Seoul: Stadtadministration, Seoul 1991, S.204

Abbildung 9 Seunsangga(Seun-Markt)

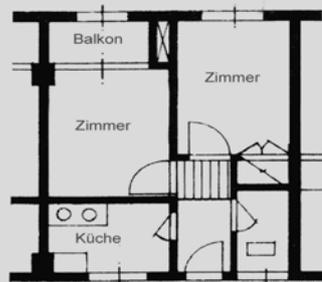


Quelle <http://www.archforum.com/>

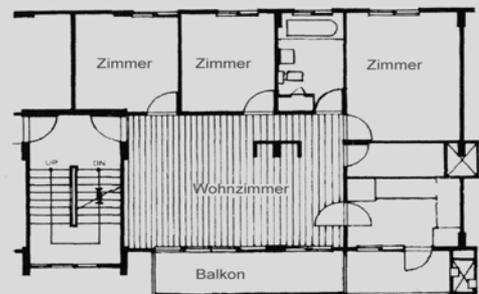
Abbildung 10 Mapo Appartement in 1962



Mapoapartment 12PY(1962)



Dongdaemunapartment 10PY



Hangangapartment 28PY(1970)

Quelle KHC, Geschichte der Appartementhäuser in Korea, 1999, S.403

Abbildung 11 Seominjootaek(Cityhouse)

In den 60er Jahren wurden die einzelnen Häuser mit Beton und Ziegel gebaut.

Quelle  
<http://www.archforum.com>  
 und  
[www.soguri.com/sillim7-dong/](http://www.soguri.com/sillim7-dong/)



Abbildung 12 Die in den 60er, 70er und 80er Jahren gebaute eingeschossige Wohnsiedlung

In den 60er Jahren gebaute Strasse in einer Wohnsiedlung mit der einheitlicher Methode



In den 70er und 80er Jahren gebaute Strasse mit Mehr-generation enhaus



80er und 90er Jahre Mischgebiet

Quelle  
Eigene Fotos



### 3.2.2 Maßnahmen im Städte- und Wohnungsbau der 70er Jahre

Nach der Erschließungsphase der 60er Jahre begann ab den 70er Jahren eine aktive bauliche Entwicklung. Seit Anfang der 70er Jahre hat sich der Schwerpunkt der Stadterweiterung vom Norden in das Gebiet südlich des Flusses Han verlagert. In den 70er Jahren wurden Subzentren entwickelt worden. In diesen Gebieten wurden massiv neue Appartementgebiete nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz von 1972 aufgebaut.<sup>55</sup>

Das Wohnungsbauförderungsgesetz spielte für die Wohnungsversorgung eine wichtige Rolle. Diese Veränderung des Entwicklungsschwerpunktes ist einerseits auf militärische Überlegungen, und andererseits auf die Strategie zur Subzentrumsentwicklung zurückzuführen.

Durch die Entwicklung der Subzentren wandelte sich die Stadtstruktur von einer zentralen hin zu einer dezentralen Struktur. Die Gebiete Jamsil und Yong Dong, die im Südosten des Stadtgebietes liegen und insgesamt 46,2km<sup>2</sup> umfassen, wurden durch die Bodenordnung erfasst und bebaut, radiale Hauptstraßen wurden erweitert, und 1974 wurde erstmals eine U-Bahn in Seoul eröffnet. Die Verkehrspläne wurden damals jedoch nicht in Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt und durchgeführt.

Dieses rapide Stadtwachstum berücksichtigte die Grünflächen in den Außengebieten der Stadt nicht. Um diese Flächen zu sichern, wurde der Beschränkungsbereich der Entwicklung (Green-Belt) nach dem 1971 novellierten Stadtplanungsgesetz neu festgelegt. Für die Stadtentwicklung war dies insofern von Bedeutung, als dass dies zu einer Verringerung der Bodenspekulation geführt hat.

Für eine systematische Stadterneuerung wurde das Stadterneuerungsgesetz von 1976 aufgestellt. Die Stadtverwaltung Seouls hat durch Darlehen Sanierungsmaßnahmen aktiviert und gefördert. Die Anwendung dieses Instruments war jedoch eher selten. Der Schwerpunkt der Stadtentwicklung der 70er Jahre lag in der Neuentwicklung des südlichen Gebietes des Flusses Han, und nicht in der Stadterneuerung. Die rasante Entwicklung des südlichen Gebietes verursachte jedoch dort nun Probleme mit der Bodenspekulation.

Seit Mitte der 70er Jahre ist der Wohnungsbau der öffentlichen Bauunternehmen KHC und privater Bauunternehmer auf den Grundstücken im Stadterweiterungsgebiet im südlichen Teil von Seoul intensiver geworden. Unterschiedliche Grundrisstypen mit unterschiedlicher Größe 52,8 - 158,4m<sup>2</sup> wurden fünf- bis zwölfgeschossig realisiert. Hierbei wurden ohne

---

<sup>55</sup> Durch die Novellierung des Stadtplanungsgesetzes wurden Appartementgebiete als Nutzungsart eingeführt

gründliche Untersuchungen verschiedene Siedlungstypen, z.B. Zeilen-, Hof- und Mischbau in den Superblöcken mit Schule, Park, und Einkaufsgebäuden gebaut.

Seit der gesetzlichen Förderung ist der Anteil der Wohnungen mit 40 bis 85qm gestiegen. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist von 57,9qm verteilt auf drei Zimmer im Jahr 1975 auf 78,2qm mit drei oder vier Zimmern im Jahr 1990 gestiegen. Das bedeutet, dass die Wohnungsversorgung mit mittelgroßen und großen Wohnungen für die mittleren und oberen Einkommenschichten gezielt durchgeführt wurde.

Der Anteil der Wohnhäuser mit weniger als 10 Geschossen liegt bei 30,8%, die meisten wurden in den 70er Jahren gebaut. Diese sollen in Zukunft im Zuge der Stadterneuerung bis auf über 20 Stockwerke erhöht werden. Die Wohndichte beim verdichteten Flachbau mit 4-Geschossen ist allerdings höher als bei Hochhäusern. Verschattung von Bauteilen und Freiflächen, mangelnde Durchlüftung und Wärmestau können in einem Gebiet mit Hochhäusern entstehen.

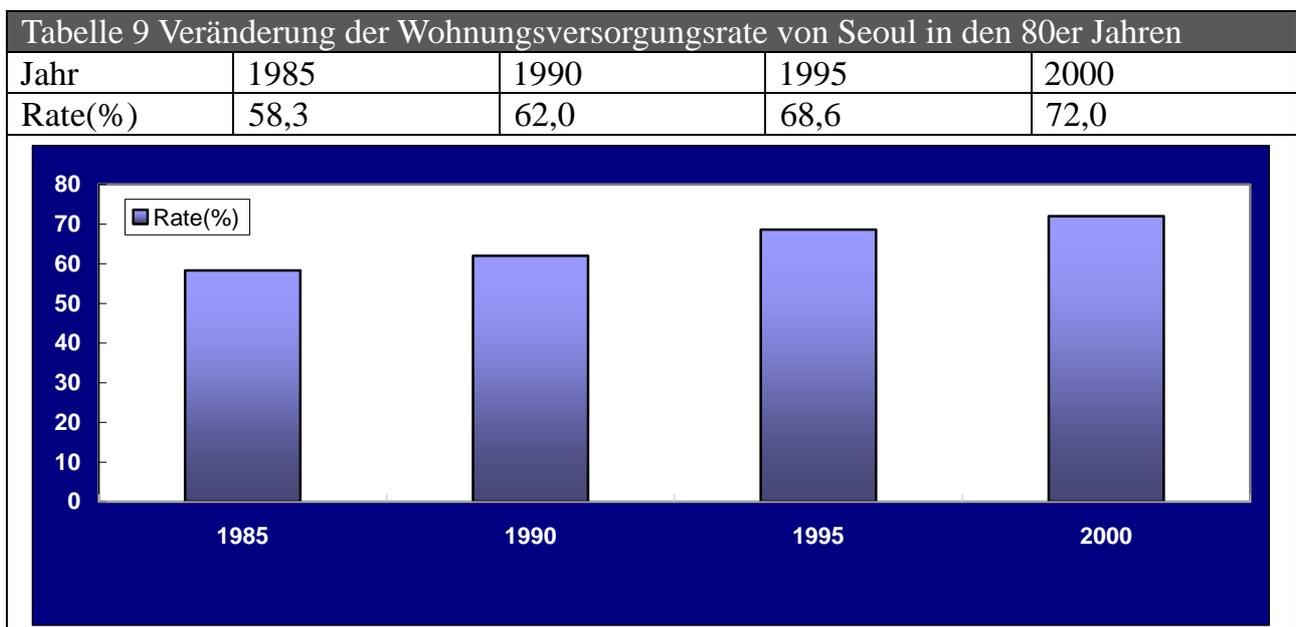
Der Erfolg der Maßnahmen im Zuge der Stadterneuerung die Geschosszahl auf 20 zu erhöhen war daher mehr als fraglich.

Bei den Großwohnsiedlungen bzw. beim Superblock wurden einheitliche Geschosswohnbauten von fünf bis zwanzig und mehr Stockwerken gebaut und eingefriedet. Aber den meisten Koreanern waren die Vorräume oder Hintergärten der hochgeschossigen Wohnhäuser als halbprivate oder halböffentliche Räume nicht vertraut um Kontakte mit den Nachbarn zu pflegen. Dadurch nahm die Anonymität in den Wohnsiedlungen zu. Die Bewohner wurden durch den Anliegerverkehr gestört. Wegen der hohen Zunahme der Zahl der Autos sind nicht ausreichend Stellplätze vorhanden. In den neuen Städten, die seit Anfang 90er Jahre als Wohnsiedlungen rund um Seoul gegründet wurden, sind die Autostellplätze unterirdisch gebaut. Dies ist die teuerste Lösung und verbessert das Wohnumfeld nur marginal, da sich die meisten Bewohner dies nicht leisten können und ihre Autos nach wie vor im Wohnumfeld unterbringen. Die geplanten Maßnahmen, Erhöhung der Stockwerkszahl und Anordnung von Tiefgaragen sind nach unterdessen allgemeiner Erkenntnis die teuersten und führen zu den nachteiligsten Wohnverhältnissen insbesondere in Bezug auf das Wohnumfeld und das soziale Leben in einem Stadtteil. Unverständlicherweise werden sie in Korea als kostengünstig und erstrebenswert erachtet und sind das Ziel der Wohnungsbaupolitik.

### 3.2.3 Maßnahmen im Städte- und Wohnungsbau der 80er Jahre bis zur Gegenwart

In den 80er Jahren setzte sich die großräumige Stadtentwicklung fort. Zur Aktivierung der Wohnbaulandentwicklung wurde im Jahr 1981 das Wohnbaulandentwicklungsförderungsgesetz erlassen, das, im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauförderungsgesetz, für die massive Wohnungsversorgung von großer Bedeutung war. Wegen der gravierenden Wohnungsnot wurden große Siedlungen im Umland neu gegründet. Diese Entwicklung des Umlandes hat zu einer dezentraleren Stadtentwicklung beigetragen, die 5 wichtigen Subzentren, Yondungpo, Schinchon Chungyangiri, Zoungdong und Jamsil wuchsen dementsprechend. Zur Behebung der Wohnungsnot hat der Staat finanziell den Wohnungsneubau gefördert.

Die Stadt Seoul hat 1988 das "Sonderprogramm zur Wohnungsversorgung" aufgestellt, nach dem, unter den Richtlinien des Programms für 2 Mio. Wohnungen, 400.000 Wohnungen gebaut werden sollten. Durch diese Bemühungen verbesserte sich die Wohnungsversorgungsrate von Seoul in der zweiten Hälfte der 80er Jahre. Dieser massive Neubau kam jedoch hauptsächlich Gutverdienenden zugute. Einkommensschwache Gruppen blieben am Wohnungsmarkt weiterhin benachteiligt. Diese Entwicklung hat, angesichts des sozialen Anspruchs der Wohnungspolitik, starke Kritik hervorgerufen. Ab den 80er Jahren wurde der Stadterneuerungsbedarf, wegen der Vorbereitung der Olympiade und der anhaltenden Knappheit des Baulandes, immer größer. Deshalb wurde die Stadterneuerung, die in Wohnungssanierung und Stadtzentrumssanierung untergliedert wurde, in den 80er Jahren aktiv durchgeführt



| Tabelle 10 Zahl der Wohnungen/Zahl der Haushalte |                    |  |                        |
|--|--------------------|--|------------------------|
| Träger   | Wohnungen(Anzahl ) | Erschließung neuen Baulandes(km <sup>2</sup> ) | Prozentualer Anteil(%) |
| Stadtverwaltung                                  | 80.000             | 4.653  | 20,6                   |
| Koreanische Wohnungsbau-Genossenschaft           | 64.600             | 3.425  | 15,2                   |
| Private Unternehmer                              | 255.400            | 14.461   | 64,2                   |
| Insgesamt  | 400.000            | 22.539   | 100,0                  |

Quelle: Stadt Seoul: Stadtadministration, Seoul 1991, KRIHS, Seoul 1992, <http://stat.seoul.go.kr/>

Der Bau kleinerer Mietwohneinheiten unter 50m<sup>2</sup> Größe wurde für die niedrigen Einkommensschichten zwischen 1988 und 1996 unter massiver staatlicher Förderung vorangetrieben. Als „Volkswohnung“ wurden Eigentumswohnungen mit einer Größe 85m<sup>2</sup> für mittlere Einkommensschichten gebaut.

#### 4. Zusammenfassung

Einen Vergleich der Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen beider Städte muss man vor dem Hintergrund des unterschiedlichen Staatsaufbaus und der unterschiedlichen Stadtplanungssysteme beider Länder führen.<sup>56</sup> Daher werden in diesem Kapitel zunächst die Unterschiede der Stadtplanungssysteme beider Länder kurz dargestellt. Daneben werden die im baulichen Merkmale beider Städte verglichen, die in enger Beziehung mit den Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen beider Städte stehen. Beim Vergleich der Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen werden im wesentlichen soziale und ökologische Aspekte betrachtet.

#### A. Vergleich von Städtebau- und Wohnungsbau: Deutschland und Korea

Wichtige Unterschiede der Planungssysteme beider Länder finden sich in der Planungshoheit der Gemeinden, sowie dem Gegenstromprinzip zwischen den Planungsinstanzen. In Korea gibt es noch keine vollständige Planungshoheit der Gemeinden und kein Gegenstromprinzip zwischen den Planungsebenen, so dass der Bauminister selbst Stadtpläne aufstellen kann, ohne vorher einen Interessenausgleich mit den anderen Planungsebenen suchen zu müssen. In Deutschland wird diese „Allmacht“ durch die

<sup>56</sup> Die wesentlichen Unterschiede liegen im föderalistischen, sozialen Bundesstaat mit parlamentarischem Regierungssystem in der Bundesrepublik Deutschland und im zentralen Präsidial Regierungssystem In Korea. Dazu: Yang, Dongyang: a.a.O., S.217

Planungshoheit der Gemeinden und das Gegenstromprinzip abgeschwächt.

Außerdem ist ein wichtiges Merkmal der Stadtplanung in Deutschland die soziale und ökologische Zielrichtung, sowie eine systematische Bürgerbeteiligung. In Bezug darauf wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass “die Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen, und dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In diesem Sinne wurden vielfältige Instrumente entwickelt.

Dagegen gab es in der koreanischen Planung weder soziale und ökologische Zielsetzungen, noch dementsprechende planerische Instrumente. Bei der Ausstellung der Stadtpläne(Ordnungspläne) in Korea gibt es zudem keine verbindliche Bürgerbeteiligung. Die bisher schwache Mitwirkung der Bürger in der Planungspraxis muss in Zukunft intensiviert werden.

Tabelle 11 Wichtige Unterschiede der Stadtplanungssysteme beider Länder

|                                 | Korea                                    | Deutschland                              |
|---------------------------------|--|--|
| Gesetzliche Integration         | Dispens hinsichtlich der Planungsgesetze | bessere Koordination                     |
| Planungshoheit der Gemeinde     | noch nicht vollständig                   | relativ umfassend                        |
| Regulierung der Baumaßnahmen    | weitgehende Baufreiheit                  | keine Entwicklung ohne öffentlichen Plan |
| Bürgerbeteiligung               | passive Bürgerbeteiligung                | aktive Bürgerbeteiligung                 |
| soziale ökologische Zielsetzung | schwach                                  | deutliche Darstellung                    |

Im zulässigen Maß der baulichen Nutzung zeigen beide Länder unterschiedliche Merkmale. In Korea ist für alle Bauflächen die gleiche Grundflächenzahl, ohne Unterscheidung verschiedenerer Gegebenheiten, zulässig, so dass Größe und Funktionen der Flächennutzung nicht unter Berücksichtigung der Situationen in den einzelnen Städten, sondern einheitlich für das ganze Land festgesetzt sind.

Dagegen ist in Deutschland eine differenzierte Grundflächenzahl je nach Bauflächen und Baugebieten möglich. Bei der Geschossflächenzahl zeigt sich in Korea wegen des allgemeinen Mangels an Bauflächen ein wesentlich höheres Niveau als in Deutschland.

Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen sind in Deutschland im wesentlichen im Baugesetzbuch geregelt. Diese Bündelung der rechtlichen Regelungen ist in Korea nicht sehr verbreitet. Beispielsweise sind das Stadtplanungsgesetz, Baugesetz, Bodenordnungsgesetz und Stadterneuerungsgesetz eigenständige Gesetze, die unübersichtlich und kompliziert miteinander verbunden sind. Dies behindert eine effektive Durchführung der Baumaßnahmen.

In Korea ist die Baufreiheit des Bauherrn, im Gegensatz zu Deutschland, weniger reglementiert, es sind also viele Ausnahmemöglichkeiten für Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen gegenüber den Regelungen der verbindlichen Stadtpläne vorhanden. In Deutschland gibt es keine Entwicklungsmaßnahme ohne öffentliche Regelungen oder Pläne. Dies sind jeweils die unterschiedlichen Hintergründe für die bauliche Entwicklung beider Städte in Bezug auf die Planung.

## **B. Vergleich der baulichen Merkmale**

Die baulichen Merkmale beider Länder stehen mit den Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen in enger Beziehung. Beide Städte hatten in ihrer baulichen Entwicklung ähnliche Ausgangspunkte. 26% der Wohnungen in Berlin waren im zweiten Weltkrieg zerstört worden. Ähnlich wurden 28% der Wohnungen in Seoul durch den Koreakrieg zerstört, so dass in den 50er Jahren die Wohnungsnot das vordringliche Problem beider Städte war. Während die bauliche Entwicklung Seouls überwiegend durch private Investitionen geprägt wurde, wurde sie in Berlin(West) durch öffentliche Investitionen geprägt. Eine entscheidende Ursache dieser Entwicklung in Berlin war der Mangel an privatem Investitionsinteresse. Der Mangel musste durch die öffentliche Hand überwunden werden, sei es durch eigene Investitionen oder durch eine besonders "entgegenkommende" Behandlung von Bauträgern, vor allem durch günstige Darlehen und Zuschüsse.<sup>57</sup>

Die ähnliche Merkmale räumliche Segregation der Wohnungsausstattungen sind;

- unterdurchschnittliche Wohnungsausstattungen in alten Innenbezirken
- keine großen Unterschiede in öffentlichen baulichen Investitionen zwischen den Bezirken

Die eigenen Merkmale sind;

---

<sup>57</sup> Behutsame Stadterneuerung Berlin GmbH.: Modellvorhaben Behutsame Stadterneuerung am Moritzplatz unter ökologischer Zielsetzung, Berlin 1992, S.44

- hoher Anteil alter Wohnungen und hoher Anteil an Mietwohnungen in Berlin
- niedriger Anteil alter Wohnungen und niedrige Wohnungsausstattungs-niveau in Seoul

Bei den öffentlichen baulichen Investitionen und der Versorgung mit Gemeinbedarfsflächen hat Berlin teilweise einige Probleme, z.B. zeigt ein Teil der Bezirke mit überdurchschnittlichen öffentlichen baulichen Investitionen ein unterdurchschnittliches Versorgungsniveau an Gemeinbedarfsflächen auf. Beide Städte zeigen jedoch keine großen Unterschiede in der Verteilung der öffentlichen baulichen Investitionen zwischen Bezirken auf. Die räumliche Ausprägung der Wohnungsmerkmale ist ein wichtiges Merkmal in der baulichen und sozialen Entwicklung beider Städte. In beiden Städten haben die neu entwickelten Appartementgebiete am Stadtrand eine bessere Ausstattung als die alten Innengebiete.

## Literatur

- Bartholmai, B., Einfünfte aus Vermeidung und Verpachtung: steuerliche Verluste im Wohnungsbau nehmen rasch zu. In DIW-Wochenbericht 21/1985
- Behring, Karin und Georg Goldrian, Evaluierung wohnungspolitischer Instrumente, Berlin 1991
- Behutsame Stadterneuerung Berlin GmbH.: Modellvorhaben Behutsame Stadterneuerung am Moritzplatz unter ökologischer Zielsetzung, Berlin 1992
- Borchard, k., Fachplangung Stadt- und Dorferneuerung, Hannover, 1989
- Cramer, Johannes und Gutschow, Niels, „Constructa 1951“ Bauausstellungen. Eine Architekturgeschichte des 20.Jahrhunderts, Stuttgart/Berlin/Köln/Mainz 1984
- Deutscher Bundestag, Antwort der Bundesregierung zur Wohnungsmarktlage in Großstädten, Drucksache 9/341 vom 13.4.1981
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumplanung: 20 These für die achtziger Jahre,1980
- Durth, Werner, Vom Überleben zwischen Totalem Krieg und Währungsreform, 2000
- Flagge, Ingeborg, Geschichte des Wohnens Band 5, 1945 bis heute Aufbau Neubau Umbau, 1999
- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.(GdW), Wohneigentum in Deutschland. Geschichte Bedeutung Perspektiven, Köln 1992
- Hanauske, Dieter, „Bauen, bauen, bauen!“ Die Wohnungspolitik in Berlin(West) 1945-1961, 1995
- Harlander,Tilman, Wohnen und Stadtentwicklung in der Bundesrepublik, 2000
- Heuer, Jürgen H.B., Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt am Main 1985
- Jenkis, H.W., Das dritte Wohnungsbaugesetz. Ein Grundgesetz für die Wohnungswirtschaft? In; Die Wohnungswirtschaft, 1991
- Meyer, D., Staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt - Legitimation und ökonomische Auswirkungen, Kiel 1985, S.38
- Schildt, Axel, Die Grindelhochhäuser. Eine Sozialgeschichte der ersten deutschen Wohnhochhausanlage, Hamburg 1988
- Trabalski, K., Die Reform der Wohnungspolitik. Aus der Sicht der Sozialdemokraten, 3/1980
- Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin, Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1988, Berlin 1989,

## **TEIL III Stadterneuerung in Deutschland und Korea**

### **5. Stadterneuerung in Berlin(Deutschland)**

#### **5.1 Grundlage der Stadterneuerung nach der Vereinigung**

Stadterneuerung in Deutschland ist seit 1990 weitgehend identisch mit Stadterneuerung in den neuen Bundesländern. Während die Städte in den alten Bundesländern seit den 60er Jahren, mit Bundesmitteln gefördert seit der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971, ihre Altbaubestände und noch vorhandenen historischen Quartiere nach und nach saniert und modernisiert haben, begann dieser Prozess in den Städten der neuen Bundesländer erst nach der Vereinigung im Jahr 1990. Bereits vor der Vereinigung hatte die Bundesregierung in einem denkmalschutzorientierten Modellprogramm Fördermittel zur Sanierung der historischen Stadtkerne nach Ostdeutschland gelenkt, und im Jahrhundert zwischen 1990 und 2000 sind immense Summen für die Stadterneuerung dort ausgegeben worden.<sup>58</sup>

Stadterneuerung nach dem Baugesetzbuch ist ein staatlich initiiertes und gesteuerter Prozess, der sich auf einen städtischen Teilraum bezieht.<sup>59</sup> In einem Gebiet sollen bestimmte staatlich gesetzte Ziele im Hinblick auf die Verbesserung der Bausubstanz eines Gebietes oder der stadträumlichen Funktion erreicht werden. Eine genauere Definition von Stadterneuerung gibt es nicht. Die jeweils ins Auge gefassten Maßnahmen stehen in Abhängigkeit von ortspezifischen Problemlagen, Zielen und Anlässen<sup>60</sup>. „Konkurrierende Eliten, widersprüchliche soziale Konstellationen, unbeabsichtigte Effekte, der Einfluss sozialer Bewegungen modifizieren den jeweiligen Typus der Stadterneuerung“.<sup>61</sup>

Stadterneuerung beinhaltet die ‚Beseitigung städtebaulicher Missstände‘ in Teilräumen einer Stadt und den Umbau der bestehenden Stadtstruktur. Form und Funktion gehen damit deutlich über den Anspruch der Wohnungsmodernisierung hinaus. Das Bestehen städtebaulicher Missstände substanzieller Art deutet auf vorhergehende Desinvestition und damit auf eine Verwertungslücke in einem Gebiet hin. Gebiete mit ‚städtebaulichen

---

<sup>58</sup> Harmut Häußermann; Andreij, Holm; Daniela, Zunzer: Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg, 2002. S.11

<sup>59</sup> Krautzerberger, Michael, Kommunale Stadterneuerung. In: H. Wollmann; R. Roth(Hg.); Kommunalpolitik. Bonn; Bundeszentrale für politische Bildung, 1998

<sup>60</sup> Schuber, Dirk., Stadterneuerung in London und Hamburg. Eine Stadtbaugeschichte zwischen Modernisierung und Disziplinierung. Braunschweig: Viewweg, 1997

<sup>61</sup> Ipsen, Detlev, Über den Zeitgeist der Stadterneuerung. In: Die alte Stadt. Zeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie und Denkmalpflege. Jg.19, 1992

Misständen‘ entstehen, weil potentielle Investoren entweder lukrativere Anlagemöglichkeiten in anderen Bereichen sehen oder Investitionen in Immobilien nur in anderen städtischen Teilräumen rentabel erscheinen. Das ökonomische Wachstum einer Stadt verteilt sich nicht gleichmäßig auf alle Teilräume und bestimmte Gebiete werden dadurch vernachlässigt. In solchen Gebieten besteht weniger die Gefahr, dass die Bewohner oder das vorhandene Gewerbe durch Investitionen verdrängt werden, sondern dass Investitionen ausbleiben und die Bausubstanz verfällt<sup>62</sup>. Die Mieten in diesen Gebieten sind niedrig. Investiert ein Eigentümer, muss er damit rechnen, dass die Bewohner eine Umlage der Modernisierungskosten nicht finanzieren können und in andere unmodernisierte Wohnungen umziehen müssen. Gilt das Gebiet innerhalb der Stadt als unattraktiv, ziehen keine finanzstärkeren Mieter zu. Desinvestition kann also eine Reaktion auf die niedrigen Einkommen der Bewohner sein, Desinvestition kann aber auch zur Ertragssteigerung eingesetzt werden. Denn kurzfristig kann die Rentabilität eines Hauses auch durch Instandhaltungsunterlassung gesteigert werden<sup>63</sup>. Eigentümer haben wenig Anreiz zu investieren, wenn die Wohnungen auch ohne Investitionen aufgrund von Knappheit in diesem unteren Preissegment vermietbar bleiben. Das Instrumentarium der Stadterneuerung ist auf Desinvestitionsgebiete zugeschnitten.

Auch wenn Stadterneuerung heute in der Regel überwiegend als Modernisierung von Wohnungen durchgeführt wird, wird sie im Baugesetzbuch unter „städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen“(Baugesetzbuch, Besonderes Städtebaurecht § 136-171). gefasst. Das sind „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Misstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“. Städtebauliche Misstände beziehen sich entweder auf die Bausubstanz oder auf die Funktion eines Gebietes: die vorhandene Bebauung entspricht nicht mehr den „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ oder das entsprechende Gebiet kann die ihm obliegende Funktion nicht mehr erfüllen(vgl. § 136 BauGB). Die Kürzel für die beiden Misstände lauten Substanz- bzw. Funktionsschwäche. Nach der gesetzlichen Definition bedeutet in Deutschland städtebauliche Erneuerung: die Behebung städtebaulicher Misstände in abgegrenzten innerörtlichen Gebieten im Rahmen von Verfahren, die von den Gemeinden zügig durchzuführen sind. Darin stecken vier

---

<sup>62</sup> Vgl. Rosemann, Jürgen: Wohnungsmodernisierung und Stadterneuerung. In: J. Brech(Hg.), Wohnen zur Miete: Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik. Weinheim, Basel, 1981

<sup>63</sup> Krätke, Stefan: Ökonomie der Stadterneuerung: Ansätze und Perspektiven. In Arbeitskreis Stadterneuerung(Hg.), Jahrbuch Stadterneuerung 1992. Berlin: TU Berlin 1992, S.128

Elemente.<sup>64</sup>

- das abzugrenzende Gebiet
- das Vorliegen und die Behebung eines Bündels städtebaulicher Missstände
- die Federführung, und die Verantwortung der Gemeinde
- die zügige Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens

Zügigkeit verlangt von den Gemeinden keine Überleihung, aber doch die ständige zielgerichtete Befassung mit der einmal begonnenen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Hinter diesem Gebot stecken drei Gründe:

Städtebauliche Erneuerung beunruhigt und belastet die Betroffenen. Sie können erwarten, dass der Erneuerungsprozess zügig durchgeführt wird und dann sein Ende findet.

Ein städtebauliches Erneuerungsverfahren führt zu Beschränkungen der Befugnisse der Eigentümer hinsichtlich ihrer im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke(z.B. kann die Möglichkeit der Beleihung eingeschränkt sein).

Im Rahmen von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen werden mit staatlicher Förderung erhebliche Summen in den kommunalen Grunderwerb investiert. Diese Summen sollten durch Weiterveräußerung der Grundstücke möglichst bald wieder für andere Aufgaben im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung zur Verfügung stehen. Dies gelingt nur bei zügiger Durchführung des Verfahrens.

Mit Stadtentwicklung ist gemeint, ein Prozess mit dem Ziel durch gemeinschaftliche Anstrengungen bei Bau und Renovierung der vorhandenen gebauten Umwelt einen höheren Grad der Zufriedenheit mit der Stadt zu erreichen. Bei der Planung von Wohnsiedlungen im Rahmen der Stadtsanierung müssen viele verschiedenen Ziele angestrebt werden und der besondere Typ und die Struktur der Siedlung müssen berücksichtigt werden. So gibt es in einem Sanierungsgebiet Bewohner und Benutzer, die dort ihren Lebensunterhalt verdienen und ihre Bedürfnisse befriedigen. Außerdem muss das Sanierungsgebiet unter soziologischen und wirtschaftlichen Aspekten sowie dem Aspekt des Gebäudezustands betrachtet werden.

„Erneuerungsmaßnahmen“ ist ein Oberbegriff für Sanierung, Stadterneuerung und Wohnungsmodernisierung. Bis in die 70er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde Sanierung in der Regel als „Flächensanierung“ gedacht und geplant, d.h. als Beseitigung der vorhandenen

---

<sup>64</sup> Hieber, Ulrich, Städtebauliche Erneuerung, in Einführung Städtebau – Arbeitsmaterialien, Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart, 1990 S.192

Bausubstanz und Neubebauung auf verändertem Stadtgrundriss. Nach starker öffentlicher Kritik an solchen rabiaten Eingriffen in die bestehende Stadt wandelte sich die Strategie der Sanierung zu einer behutsamer vorgehenden „Stadterneuerung“, bei der die Wohnungsmodernisierung ein zentraler Baustein ist. Im folgenden soll dargestellt werden, inwiefern sich diese drei Begriffe hinsichtlich der Anlässe, Ziele und der baulichen Umsetzung unterscheiden.

### 5.1.1 Flächensanierung

1963 wurde das erste Stadterneuerungsprogramm in Westberlin verabschiedet. In den Sanierungsgebieten kauften treuhänderische Sanierungsträger - in Westberlin identisch mit den großen Wohnungsbaugesellschaften - im Auftrag des Landes Berlin die Grundstücke den Einzeleigentümern ab, setzten die Mieter in Neubauwohnungen am Stadtrand um, rissen die Altbauten ab und bebauten die Grundstücke neu. Obwohl die Altbauten zusehends verfielen, stiegen die Preise bei den Verkäufen innerhalb von 10 Jahren um etwa 70%. Je dringender ein Grundstück für den weiteren Verlauf der Sanierung benötigt wurde, desto mehr verlangten die Alteigentümer dafür<sup>65</sup>.

Die offizielle Begründung für die Durchführung von staatlich initiierten Stadterneuerungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch besteht aus einem Bündel städtebaulicher, wohnungsbezogener und sozialer Argumente<sup>66</sup>. Der städtebauliche Sanierungsanlass in den Westberliner Sanierungsgebieten wurde über wiegend aus der Substanzschwäche hergeleitet. Während in westdeutschen Städten die Sanierungsgebiete mit der Expansion der City-Funktionen häufig einer veränderten Nutzung zugeführt werden sollten, ging es in Westberlin eher darum, die Bausubstanz hinsichtlich ihrer Wohnqualitäten zu verbessern. Ein vergleichbarer Umnutzungdruck fehlte in West-Berlin. Stadterneuerung war daher eher wohnungspolitisch ausgerichtet<sup>67</sup>.

In die Begründungen der 60er und 70er Jahre floss zudem eine Kritik an der Sozialstruktur in den heruntergekommenen Altbaugebieten ein die sogenannte „Sozialstrukturschwäche“<sup>68</sup>.

---

<sup>65</sup> Schlandt 1976, 22

<sup>66</sup> Becker, Heidede; Schulz zur Wiesch, Jochen(Hg.): Sanierungsfolgen. Eine Wirkungsanalyse von Sanierungsmaßnahmen in Berlin. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik(difu) Bd. 70. Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz: Verlag W. Kohlhammer / Deutscher Gemeindeverlag, 1982, S. 27

<sup>67</sup> Bodenschatz, Harald: Die Berliner „Mietskaserne“ in der wohnungspolitischen Diskussion seit 1918. In: A Schildt; A. Sywottek(Hg.), Massenwohnung und Eigenheim. Wohnungsbau u. Wohnen in der Großstadt seit dem Ersten Weltkrieg. Frankfurt/M., New York 1988, S.142; Tessin u.a. 1983, S.17

<sup>68</sup> Becker/Schulz zur Wiesch 1982, S.27

Verdrängung der Gebietsbevölkerung war also nicht eine unbeabsichtigte Konsequenz. „Die Verdrängung kann als erkannte und gewollte Konsequenz der Sozialstrukturplanung für das Sanierungsgebiet Wedding Brunnenstraße gelten“<sup>69</sup>.

Durch die oft jahrelange Vorbereitung der Sanierung war in den Gebieten eine Bevölkerungsstruktur entstanden, die wiederum als Begründung für die Sanierung angeführt wurde. Wer es sich leisten konnte, zog weg aus diesen Gebieten<sup>70</sup>. Die als ‚Problemgruppen‘ der Bevölkerung bezeichneten Teile der Bevölkerung - alte Bewohner, Geringverdiener, Alleinerziehende, kinderreiche Familien und Ausländer - wurden in das nächstliegende ‚Sanierungsverdachtsgebiet‘ abgeschoben<sup>71</sup>.

Ziel war die bauliche und gleichzeitig soziale ‚Erneuerung‘ unter einem modernisierungstheoretischen Blickwinkel. Die Gebiete sollten eine nachholende Entwicklung durchmachen und an die Entwicklung der Gesamtstadt herangeführt werden. Durch eine Art Wertausgleich zwischen einzelnen Stadtvierteln sollte verhindert werden, dass Teilbereiche der Stadt von einer gesamtstädtischen Entwicklung abgekoppelt werden<sup>72</sup>. „Erklärtes Ziel dieser Politik war es, soziale und räumliche Disparitäten auszugleichen und gleichwertige Lebensbedingungen in allen Stadtteilen zu schaffen“<sup>73</sup>.

Massive Eingriffe in soziale und kulturelle Milieus sowie die Entwurzelung der Bewohner durch den erzwungenen Umzug waren die Folge der Flächensanierungsmaßnahmen<sup>74</sup>. Die Flächensanierung beseitigte den billigen Wohnraum des Altbaubestandes und schaffte riesige Bau stellen über mehrere Blöcke und Bauerwartungsgebiet über eine Dauer von fast 20 Jahren. In den neu erbauten Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus wohnte zwar hinterher nicht eine andere soziale Schicht, aber die alten Nachbarschaften waren zerstört. Das Ziel der Angleichung der Sozialstruktur an den ‚Berliner Durchschnitt‘ hat die Flächensanierung mithin verfehlt. Da die sozialplanerischen Aufgaben von den

---

<sup>69</sup> Becker/Schulz zur Wiesch 1982, S.127

<sup>70</sup> vgl. Schlandt 1976

<sup>71</sup> Tessin, Wulf; Knorr, Thomas; Pust, Carola; Birlem, Torstein: Umsetzung und Umsetzungsfolgen in der Stadtsanierung: Die individuellen Auswirkungen erzwungener Mobilität im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen am Beispiel der Berliner Stadtentwicklung. Basel, Boston, Stuttgart: Birkenhäuser, 1983, S.42

<sup>72</sup> Schmitt, Gisela: Stadterneuerung im weiteren Sinne: Kölner Planungsansätze zwischen Standort- und Stadtteilinteresse. In T. Harlander(Hg.), Stadt im Wandel – Planung im Umbruch. Stuttgart, Berlin Köln: W. Kohlhammer, 1998, S.229. Ipsen, Detlev: Über den Zeitgeist der Stadterneuerung. In: Die alte Stadt. Zeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie und Denkmalpflege, 1992, S.24

<sup>73</sup> Schmoll, Fritz: Thesen zum Stadtform. In: Arbeitsgruppe Stadterneuerung(Hg.), Stadterneuerung in Berlin-West: Perspektiven einer Bestandsentwicklung. Berlin, 1989, S.189

<sup>74</sup> Tessin, Wulf 1978: Stadtumbau und Umsetzung. In: Leviathan. Zeitschrift für Sozialwissenschaft. Jahrgang 6(1978), Heft 4. Opladen: Westdeutscher Verlag, 1978, S.513

Sanierungsträgern selbst übernommen wurden und diese ein großes Interesse daran hatten, die Mieter in ihre eigenen Neubaubestände am Stadtrand umzusetzen, wurde - auch wenn die Möglichkeit einer Zwischenumsetzung für die Dauer der Bauarbeiten vorhanden war - an der Umsetzungspraxis festgehalten, auch nachdem 1971 im Städtebauförderungsgesetz eine Sozialplanung vorgeschrieben worden war. Zwischen der Umsetzung der Mieter und der Neubebauung lagen oft sechs und mehr Jahre<sup>75</sup>. Betroffenenmitwirkung der 60er Jahre hieß, sich umsetzen zu lassen<sup>76</sup>.

Bei einer Befragung von Mietern, die im Rahmen von Flächensanierungsmaßnahmen umgesetzt worden waren, verglichen 14% den Umzug mit einer Katastrophe, einer absoluten Zwangslage oder einem schlimmen Schicksalsschlag. Ein Viertel der Befragten bezeichnete die Umsetzung als Gewinn oder Glücksfall.<sup>77</sup> Die Auswirkungen auf die Bewohner waren also keineswegs einheitlich. Viele Mieter nahmen die Ausstattung der neuen Wohnung zwar eindeutig als Verbesserung wahr, doch war die Umsetzungsstrategie zu wenig auf individuelle Bedürfnisse, Präferenzen, Gebietsbindungen und auch finanzielle Möglichkeiten ausgerichtet<sup>78</sup>. Denjenigen Bewohnern, die die teuren Neubauwohnungen nicht finanzieren konnten, blieb kaum anderes übrig, als in andere innerstädtische Altbaugebiete umzuziehen. Empirische Untersuchungen im Flächensanierungsgebiet Rollberge in Neukölln ergaben, dass die Einkommens- und Sozialstruktur der Bevölkerung nach der Neubebauung gleichermaßen vom gesamtstädtischen Durchschnitt abwich wie vor der Sanierung. „Das erklärte Ziel der Stadterneuerung, bessere soziale Verhältnisse zu schaffen und sowohl die Segregation sozial schwacher Haushalte wie auch ethnische Segregation zu vermeiden, hat sich im sanierten Stadterneuerungsgebiet Rollberge nicht erfüllt“. Auch wenn die ehemaligen Bewohner umgesetzt und neue Bewohner die Neubauten bezogen, „ist es nicht geglückt, die soziale Modernisierung dieser Gebiete mit einer mittelständischen Wohnbevölkerung zu erreichen, denn es sind Arbeiterwohngebiete geblieben“<sup>79</sup>.

### **5.1.2 Behutsame Stadterneuerung**

---

<sup>75</sup> Tessin u.a. 1983, S.35

<sup>76</sup> Bodenschatz u.a. 1983, S.32

<sup>77</sup> Tessin u.a. 1983, S.171

<sup>78</sup> Tessin u.a. 1983, S.231

<sup>79</sup> Terlinden, Ulla: Gesellschaftliche Modernisierung durch Stadterneuerung? Eine historisch-empirische Analyse sozialen Wandels und staatlicher Zielsetzungen an Beispielen. Unveröffentlichte Habilitationsschrift an der TU Berlin 1992, S. 166, 214, 199

In den 70er Jahren setzten sich die erste Strategien einer erhaltenden Erneuerung (Modernisierung) durch, nachdem die Flächensanierung in eine finanzielle und organisatorische Krise geraten war und die sozialen Folgen der Flächensanierung erkennbar wurden. Es war offensichtlich geworden, dass diese Strategie soziale Marginalisierung nicht aufzuheben, sondern höchstens räumlich zu verschieben vermochte. Ungleichzeitigkeit und Vielfalt wurden als etwas den Städten Inhärentes akzeptiert<sup>80</sup>.

Die Sanierungsträger begegneten diesem Strategiewechsel mit großem Misstrauen. „Sie hatten in den Gebieten, in denen sie bereits über Althausbesitz verfügten, die Gebäude nur insofern unterhalten, dass die Bewohnbarkeit bis zum prognostizierten Abrisszeitpunkt gewährleistet war, aber nicht in einer Weise, die dem langfristigen Erhaltung der Bau- und Sozialstruktur diene. Jetzt sollten Mitte der 70er Jahre ‘plötzlich‘ Häuser, die seit oft mehr als 10 Jahren nur nach Minimalstandard instandgehalten worden waren, modernisiert, in ‘quasi Neubauten‘ verwandelt werden“.<sup>81</sup> Außerhalb der Sanierungsgebiete gewann die Modernisierung daher deutlich schneller an Boden.<sup>82</sup> Mitte der 70er Jahre stieg der Anteil erhaltender Erneuerung von 5% bereits auf 30-50% an der gesamten Stadterneuerung an.<sup>83</sup>

Ein Zusammenwirken von ökonomischen, gesellschaftlichen, städtebaulichen und kulturellen Entwicklungen hatte diesen allmählichen Übergang bewirkt.<sup>84</sup> Die wirtschaftliche Krise Mitte der 70er Jahre hatte eine rapide Verknappung öffentlicher Mittel zur Folge, Sanierung in Form von Abriss und Neubebauung war aber langsam und teuer. Von staatlicher Seite wurden nun Förderprogramme zur Modernisierung von Alt bauten eingerichtet. Gewachsene Sozialstrukturen wurden neu bewertet. Die natürliche Mischung, die Pluralität und das kleinräumige Nebeneinander verschiedener Lebensformen wurde nicht nur akzeptiert, sondern zum Leitbild städtischer Quartiersentwicklung. Die stadtplanerischen Leitbilder bewegten sich von der Funktionstrennung zur kleinteiligen Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Gewerbe. Nutzungsvielfalt und Dichte gewannen als urbane Qualitäten wieder an Bedeutung. Auch wurden die Alt bauten kulturell und gesellschaftlich neu bewertet, nicht zuletzt ablesbar an der wachsenden Bedeutung des

---

<sup>80</sup> Schubert, Dirk: Vom „sanierenden Wiederaufbau“ zur „nachhaltigen Stadterneuerung“: Kontinuitäten und Paradigmenwechsel. In: Arbeitskreis Stadterneuerung(Hg.), Jahrbuch Stadterneuerung Berlin 1998, S.130

<sup>81</sup> Tessin u.a. 1983, S.32

<sup>82</sup> Rosemann, Jürgen: Wohnungsmodernisierung und Stadterneuerung. In: J. Brech(Hg.), Wohnen zur Miete: Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik. Weinheim, Basel 1981, S. 104

<sup>83</sup> Tessin u.a. 1983, S.23

<sup>84</sup> Wießner, Reinhard 1990: Soziale und strukturelle Folgen von Modernisierungen in innenstadtnahen Gebieten., In: J. Blasius; J. Dangschat(Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt/M., New York: Campus, 1990, S.302

Denkmalschutzgedankens in den 70er Jahren<sup>85</sup>.

Aber auch der massive Widerstand von Bewohnern in Sanierungserwartungsgebieten hat zu der Wende in der Sanierungspolitik beigetragen. In Vorbereitung auf den Abriss wurden die Altbauten oft Jahre im Voraus von den Wohnungsbaugesellschaften leer stehen lassen<sup>86</sup>. Ende der 70er Jahre wurden als Reaktion darauf in Kreuzberg zahlreiche Häuser besetzt mit der Folge, dass „das alte Kreuzberg zwei Jahre lang mit Hausbesetzungen, Straßenschlachten und Räumungsaktionen Schlagzeilen machte und den Eindruck erweckte, als sei die Stadterneuerung in Berlin das wichtigste und einzige Thema“<sup>87</sup>. 1980/81 waren ca. 165 leerstehende Häuser besetzt, wobei die Inbesitznahme als Instandbesetzung bezeichnet wurde, um die stadtpolitische Dimension dieser Aktionen hervorzuheben. Die Instandbesetzung verstand sich in erster Linie als eine Selbsthilfemaßnahme. Die Besetzungen wurden zunehmend geduldet, und 1981 verabschiedete der Berliner Senat zur Befriedung der Hausbesetzergruppen Förderprogramme zur baulichen Selbsthilfe in der Altbauerneuerung. Die Instandbesetzerbewegung hatte damit entscheidend zur Durchsetzung der behutsamen Stadterneuerung in Kreuzberg beigetragen.

Den Durchbruch erlangte das Modell der ‚behutsamen Stadterneuerung‘ aber erst mit der Internationalen Bauausstellung - Bereich Altbau(,Altbau IBA‘) im Kreuzberger Sanierungsgebiet Kottbusser Tor. Anfang 1981 wurde die IBA dort zum treuhänderischen Sanierungsträger von 18 Blöcken. ‚Stadterneuerung ohne Verdrängung‘ sollte praktiziert, Einsparungsmöglichkeiten getestet und Fördermittel des Bundes mobilisiert werden<sup>88</sup>.

Mit der neuen Erneuerungsstrategie einher ging auch eine veränderte Organisation des Prozesses der Stadterneuerung. Vermehrt wurden intermediäre Akteure als Vermittler zwischen Verwaltung und Bewohnern eingesetzt<sup>89</sup> und partizipatorische Planungsverfahren angewendet. „Widerstandspotentiale wurden gebunden, Experten und Bewohner in die Entscheidungsprozesse über die Umstrukturierung der Stadt einbezogen“.<sup>90</sup> Ende der 70er

---

<sup>85</sup> Harlander 1998, S.7

<sup>86</sup> Hoffmann-Axthelm, Dieter: Straßenschlachtung: Geschichte und Untergang der Admiralstraße. Berlin, 1984

<sup>87</sup> Eichstädt, Wulf 1984: Die Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung. In: IBA 1987(Hg.), Idee, Prozess, Ergebnis: Die Reparatur und Rekonstruktion der Stadt. Berlin, 1984 S.111

<sup>88</sup> Bodenschatz u.a. 1983, 1987 und 1988

<sup>89</sup> Schubert, Dirk: Vom „sanierenden Wiederaufbau“ zur „nachhaltigen Stadterneuerung“: Kontinuitäten und Paradigmenwechsel. In: Arbeitskreis Stadterneuerung(Hg.), Jahrbuch Stadterneuerung 1998. Berlin: TU Berlin, S.131

<sup>90</sup> Schmall, Fritz: Wohnung: Thesen zum Stadtform. In: Arbeitsgruppe Stadterneuerung(Hg.), Stadterneuerung in Berlin-West: Perspektiven einer Bestandsentwicklung. Berlin Elefanten Press, 1989, S.190

Jahre wurde eine eigentümerunabhängige Mieterberatung eingeführt. Planung, Vorbereitung und Durchführung der Erneuerung oblag der IBA. Die IBA hatte sich zum Ziel gesetzt, die „Probleme der Quartiere in den Quartieren zu lösen“<sup>91</sup>.

Die behutsame Stadterneuerung unterschied sich von ihren zeitlichen Vorläufern hinsichtlich der Ziele der Erneuerungsmaßnahmen. Begründet blieb die Erneuerungsbedürftigkeit mit der Behebung städtebaulicher Mängel, mit dem Umschwenken auf eine erhaltende Erneuerung schied die Sozialstrukturschwäche jedoch als ein Sanierungsanlass aus. Von einer in Kauf genommenen Verdrängung der Bevölkerung mit dem Ziel der Anpassung der rückständigen Bevölkerung an moderne Lebensstile bzw. von der Verbesserung der Sozialstruktur verschoben sich die Ziele hin zum Erhalt der Gebietsbevölkerung. Diese Zielsetzung wurde von sozialwissenschaftlichen Beratern unterstützt mit Hinweisen auf die sozialen Netze in den Altbauquartieren, auf die gerade die älteren und die ärmeren Bewohner angewiesen seien. Die einseitige Sozialstruktur wurde also von einem städtebaulichen Missstand in ein soziales Kapital umdefiniert. ‚Ganzheitlich und kleinteilig‘ das waren die Kennzeichen der Erneuerung des Quartiers. Dahinter stand auch die Einsicht, dass die Erneuerungsziele nicht durch einen „einmaligen Eingriff“ erreicht werden können, sondern dass Stadterneuerung eine „Daueraufgabe ohne Dauerlösung“<sup>92</sup> ist.

Die Strategie der ‚behutsamen Stadterneuerung‘ erscheint gegenüber der Flächensanierung als vernünftiger und umsichtiger Weg im Umgang mit Altbauquartieren. Kritik wurde aber laut zum einen wegen nicht eingelöster Ansprüche, zum anderen wurde sie als eine subtile Form der Machtausübung bezeichnet. Behutsame Stadterneuerung sei „ein Modell der Verwaltung von marginalisierten Bevölkerungsgruppen“, das Protestpotential werde durch die Einbindung in die Strukturen aktiver Mitarbeit geschwächt<sup>93</sup>. Dabei wurde der Integrationserfolg also zum Angriffspunkt einer radikalen Systemkritik. Aber bereits im Laufe der 80er Jahre wurde die Tendenz zur Privatisierung der Stadterneuerung und die daraus entstandene Passivität als Problem gesehen, eine unzureichende Durchsetzung der Betroffenenmitwirkung und zu wenig Entscheidungskompetenz für die Mieter,<sup>94</sup> sowie ein

---

<sup>91</sup> Becker, Schulz zur Wiesch 1982, S.380

<sup>92</sup> Zlonicky 1999, S.15

<sup>93</sup> Homuth, Karl: Modell einer schönen alten Stadt? In: extra Sozialarbeit, Heft 8 1984b, S.21; Rada, Uwe: Hauptstadt der Verdrängung. Berlin: Schwarze Risse 1997 S.230

<sup>94</sup> Bohne, Rainer; Zint, Erwin: Praxis der Stadterneuerung heute. In: Arbeitsgruppe Stadterneuerung(Hg.), Stadterneuerung in Berlin-West: Perspektiven einer Bestandsentwicklung. Berlin: Elefanten Press 1989,

zunehmender staatlicher Rückzug aus der Steuerung und der Kontrolle der Erneuerung<sup>95</sup>. Gegenstand der Kritik war auch die neue Rolle der Mieterberatung. Sie musste zwischen verschiedenen Interessen aushandeln und konnte daher nicht mehr kompromisslos auf Seiten der Mieter stehen<sup>96</sup>.

In der Frühphase der behutsamen Stadterneuerung wurden im Zukunftsinvestitionsprogramm(ZIP), einem 1977 aufgelegten Sonderprogramm des Bundes, erstmals in größerem Umfang umfassende Modernisierungen durchgeführt<sup>97</sup>. Die Mieten nach der Modernisierung waren in diesen Häusern für die Mehrheit der Altmieten nicht bezahlbar. Die Verbleibequote in diesen Häusern war entsprechend niedrig. Die Ursachen dafür sind nie systematisch untersucht worden, obwohl das Ergebnis er nüchternd war: Die Objektsanierung zeige, „wenn auch viel weniger spektakulär und subtiler wirkend, die gleichen Selektions- und Verdrängungsmechanismen wie die überkommene Sanierungspraxis“<sup>98</sup>. In zwei Blöcken im Sanierungsgebiet Kottbusser Tor konnte gezeigt werden, dass es nicht gelang, die Angehörigen unterer sozialer Schichten im Gebiet zu halten. Vielmehr habe sie eine „kulturelle Aufwertung“ bewirkt durch „Widerstand, Mitspracherechte der Bewohner, Partizipationsmodelle und Selbsthilfeprojekte“<sup>99</sup>. Vor allem statushöhere, nicht unbedingt einkommenshöhere Gruppen fühlten sich davon angezogen und konnten sich besser durchsetzen.

### 5.1.3 Wohnungsmodernisierung

Wohnungsmodernisierung ist als Verbesserung des Ausstattungsstandards und ggf. auch des Wohnungszuschnittes in erster Linie eine Angelegenheit zwischen Eigentümern und Mietern. Gleichzeitig ist Wohnungsmodernisierung ein Teil von erhaltender Stadterneuerung, sie findet jedoch ebenfalls außerhalb von Stadterneuerungsgebieten statt. Bereiche, die zu

---

S.48; Korfmacher, Jochen 1989: Sozialplanung als demokratischer Prozess. In: Arbeitsgruppe Stadterneuerung(Hg.), Stadterneuerung in Berlin-West: Perspektiven einer Bestandsentwicklung. Berlin: Elefanten Press 1989, S.161

<sup>95</sup> Schoen, Annalie 1989: Anforderungen an das Förderinstrumentarium. In: Arbeitsgruppe Stadterneuerung(Hg.), Stadterneuerung in Berlin-West: Perspektiven einer Bestandsentwicklung. Berlin: Elefanten Press 1989, S.150

<sup>96</sup> Korfmacher 1989, S.162

<sup>97</sup> Bodenschatz 1983, S.43-45

<sup>98</sup> Dieser, Hartwig: Die „behutsame“ Stadterneuerung zwischen Kapitalverwertung und Mieterinteressen. Eine Untersuchung unter der besonderen Berücksichtigung des Interessenstandpunktes der Mieter, durchgeführt in Berlin-West. Frankfurt/M. 1983, S.202

<sup>99</sup> Terlinden, Ulla: Gesellschaftliche Modernisierung durch Stadterneuerung? Eine historisch-empirische Analyse sozialen Wandels und staatlicher Zielsetzungen an Beispielen. Unveröffentlichte Habilitationsschrift an der TU Berlin 1992, S.221

einem ganzheitlichen Ansatz von Stadterneuerung im Sinne einer Gebietserneuerung gehören - wie die Infrastruktur, Arbeitsmarkt, Gewerbe, Grün- und Freiflächen, Verkehrssituation -, bleiben bei der Wohnungsmodernisierung unberücksichtigt. In Gebieten mit städtebaulichen Defiziten kann die Förderung der Wohnungsmodernisierung die Stadterneuerung daher nicht ersetzen.

Seit 1974 gibt es auf Bundesebene Förderprogramme zur Modernisierung. In den Altbaugebieten, in denen alleine mit der Modernisierung d Bausubstanz die städtebaulichen Mängel nicht zu beseitigen waren, war diese Förderung für die Eigentümer wenig lukrativ<sup>100</sup>. Die Modernisierungstätigkeit nahm in besonders erneuerungsbedürftigen Gebieten trotz der öffentlichen Förderung nicht zu. Wo Modernisierung praktiziert wurde, wurde sie zunächst gleichgesetzt mit Luxusmodernisierung, Umwandlung in Eigentumswohnungen, drastischen Mieterhöhungen und Verdrängung der Mieter<sup>101</sup>.

Im Gegensatz zur Stadtsanierung, für die es einen öffentlich beauftragten Koordinator gibt, werden die Einzelheiten der Wohnungsmodernisierung zwischen Vermieter und Mieter geklärt. Die Verwaltung ist daran nicht direkt beteiligt. Beiden Seiten entstehen im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen bestimmte Rechte und Pflichten: Der Vermieter muss die Modernisierung mindestens zwei Monate im Voraus schriftlich ankündigen. Bei Maßnahmen, mit denen lediglich der ‚ortsübliche Standard‘ hergestellt werden soll, ist der Mieter zur Duldung verpflichtet. ‚Soziale Härte‘ durch eine zu stark steigende Miete kann in diesem Fall als Ablehnungsgrund nicht geltend gemacht werden. Lehnt der Mieter die Modernisierung ab, geht er das Risiko ein, auf Duldung der Maßnahmen verklagt zu werden und im Falle einer Niederlage die Kosten des Verfahrens tragen zu müssen. Im Gegensatz zu den Instandsetzungsmaßnahmen, die lediglich den Werterhalt des Hauses sichern sollen, haben die Modernisierungsmaßnahmen als Wertverbesserung Mieterhöhungen zur Folge. Die Kosten der Modernisierungsmaßnahmen können mit 11% jährlich auf die Miete umgelegt werden.

Die Wohnungsmodernisierung scheint zunächst ein weniger weitreichender Eingriff in die Lebenssphäre der Bewohner zu sein, kann aber infolge der Mietsteigerung Effekte haben, die zu Einschränkungen im Lebensstandard bzw. der Wohnqualität und einer ‚Verdrängung

---

<sup>100</sup> Rosemann, Jürgen: Wohnungsmodernisierung und Stadterneuerung. In: J. Brech(Hg.), Wohnen zur Miete: Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik. Weinheim, Basel 1981, 106 f.

<sup>101</sup> Wießner, Reinhard: Wohnungsmodernisierung – Ein behutsamer Weg der Stadterneuerung? Eine empirische Fallstudie in Altbauquartieren des Nürnberger Innenstadtrandgebiets. Regensburg 1987, S.15

aus dem Lebensstil“<sup>102</sup> führen. Für viele Mieter stellt die Modernisierung einen Auslöser für Überlegungen zur Realisierung anderer Wohnvorstellungen in einem anderen Gebiet dar und hat daher auch Auswirkungen auf die soziale Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

## **5.2 Sanierungspolitik für Wohnbauten und ihre Instrumente in Berlin**

### **5.2.1 Organisation der Sanierungsplanungen**

Bei der Betrachtung der Organisation der Berliner Sanierungsplanungen ist zu beachten, dass wegen der unterlassener Sanierung zu DDR-Zeiten zuerst einmal der Sanierungsbedarf ermittelt werden musste, Die künftige Stadterneuerung wird dabei stärker von der Senatsbauverwaltung organisiert und von privaten Eigentümern getragen werden. Die Bezirke verlieren weiterhin an Bedeutung im Prozess der Stadterneuerung. Die Stadterneuerung ist überwiegend eine kommunale Aufgabe, enthält aber einen bedeutenden Entscheidungsanteil der Landes- und Mittelbehörde(wie z.B. Festlegung von Sanierungsgebieten, Widerspruchsverfahren oder Bewilligung und Abrechnung der Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung).

In Berlin wurde mit Inkrafttreten der Ausführungsvorschriften zum StBauFG(AVStBauFG) 1983 die Stadterneuerung als übertragene Vorbehaltsaufgabe den Bezirken übertragen.<sup>103</sup>

Das Sachgebiet der Stadterneuerung ist in der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen in einem Referat mit fünf Fachgruppen organisiert:

- Städtebauförderung
- Vorbereitung, Durchführung und Abschluss der Sanierung
- Grundsätze, Grundlagen und zentrale Aufgaben der Sanierung
- Gewerbeförderung sowie
- Modernisierungs- und Instandsetzungsförderung

(Programmaufstellung und -durchführung)

Anfang bis Mitte der 90er Jahre existiert wegen der Personalstruktur auf Sachbearbeiterebene in einigen Fachgruppen eine gebietliche Trennung der Aufgabenwahrnehmung in Ost- und West-Berlin. Diese Trennung war aber nur als vorübergehend zu

---

<sup>102</sup> Blasius, Jörg: Verdrängungen in einem gentrifizierten Gebiet. In: J. Blasius; J. Dangschat(Hg.), Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden. Opladen: Leske+Budrich, 1994

<sup>103</sup> Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen: Tendenz der Stadterneuerung/Entwicklung in Berlin, Berlin 1994. S.42

betrachten. Ziel waren die Aufhebung dieser Trennung und die Mischung der Arbeitsfelder, um einen Ost-West-Gegensatz nicht aufkommen zu lassen.

Die Koordination zwischen den Fachgruppen geschieht in der Regel horizontal schon auf der Sachbearbeiterebene. Besondere Arbeitsgruppen für die Abstimmung von Planungen und Maßnahmen mit den anderen relevanten Senatsverwaltungen und den Bezirken sind nicht eingerichtet. Die Fachgruppe „Vorbereitung, Durchführung und Abschluss“ übernimmt eine koordinierende Funktion (Abb.13).

Auf Programmebene finden kontinuierliche Arbeitsrunden (Koordinationsrunden oder Modernisierungsausschüsse) statt, in denen sich die Senatsverwaltung, Bezirke und Mieterberatungsgesellschaften abstimmen.

Den Erneuerungsprozess in den Sanierungsgebieten sollen die Gebietsbeauftragten vermitteln. Sie werden von der Senatsbauverwaltung für einen mittelfristigen Zeitraum beauftragt. Arbeitsrunden, in denen sich die Senatsverwaltung, Bezirke und Mieterberatungsgesellschaften abstimmen. Unternehmensträger werden für die Sanierungsdurchführung in den östlichen Bezirken nicht eingesetzt. Gegenüber deren Rechtsstellung und Strukturen bestehen nach den West-Berliner Erfahrungen inzwischen Vorbehalte. Darüber hinaus wird aufgrund des veränderten Erneuerungsmodells, z.B. keine grundstücksübergreifende Erneuerungsstrategie, Kleinteiligkeit der Erneuerungsmaßnahmen, kein Bedarf an Unternehmensträgern gesehen. Es wird lediglich erwogen, gemeinsam für alle Sanierungsgebiete in Ost-Berlin einen treuhänderischen Träger einzusetzen, der im Interesse der öffentlichen Hand den Grundstückserwerb zur Sicherung gebietlicher Infrastrukturen betreiben und besondere Einzelfälle (z.B. Feuerwehreinsätze) betreuen soll.

Die private und genossenschaftliche Modernisierung und Instandsetzung industriell gefertigter Wohnbauten in Großsiedlungen wird gemäß den sogenannten stadtweiten Maßnahmen (nach den MOdlnstRL 94) durchgeführt. Begründet wird dies insbesondere mit der höheren Flexibilität spezieller Richtlinien sowie mit deren höherer Transparenz für die jeweiligen Empfänger.

Die Richtlinien sind weniger allgemein und abstrakt, sondern gezielt und konkret für den jeweiligen Empfängerkreis formuliert. Auch wären Vorteile bei der Fortschreibung der Richtlinien unübersehbar, so dass bei Änderungen einzelner Bestimmungen nicht ein Gesamtpaket neu formuliert, sondern nur die betreffenden Richtlinien jeweils gesondert

fortgeschrieben werden müssten.<sup>104</sup>

Die Unterschiede in der Organisation der Stadterneuerung können in den beiden folgenden Abbildungen 14,15 veranschaulicht werden.

Abbildung 13 Der Ablauf einer Sanierungsmaßnahme nach BauGB

|  |  |
|--|--|
| <p>1. Vorbereitung<br/>(Aufgabe der Gemeinde)</p>  | <p>§§140.141<br/>Vorbereitende Untersuchungen<br/>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets<br/>Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung<br/>Städtebauliche Planung; Bauleitplanung oder<br/>Rahmenplanung soweit für die Sanierung erforderlich<br/>Erörterung und Fortschreibung des Sozialplans<br/>Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor<br/>einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets<br/>durchgeführt werden.</p> |
| <p>2. Durchführung</p>   | <p>§146<br/>Ordnungsmaßnahmen<br/>Baumaßnahmen<br/>- Fortlaufende Aufgaben aus der Vorbereitung</p>  |
| <p>3. Ordnungsmaßnahmen<br/>(sind Aufgabe der Gemeinde)</p>  | <p>§147<br/>Bodenordnung einschl. des Erwerbs von Grundstücken<br/>Umzug von Bewohnern und Betrieben<br/>Freilegung von Grundstücken<br/>Herstellung und Änderung<br/>von Erschließungsanlagen<br/>Maßnahmen, die notwendig sind, damit die<br/>Baumaßnahmen durchgeführt werden können</p>  |
| <p>4. Baumaßnahmen<br/>(sind grundsätzlich Aufgabe der<br/>Eigentümer, bei Gemeinbedarfs- und<br/>Folgeeinrichtungen der Gemeinde)</p> | <p>§148<br/>Modernisierung und Instandsetzung<br/>Neu- und Ersatzbebauung<br/>Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs-<br/>und Folgeeinrichtungen</p>  |
| <p>5. Abschluss</p>  | <p>§§162-164<br/>Aufhebung der Satzung zur Gebietsfestlegung</p>   |

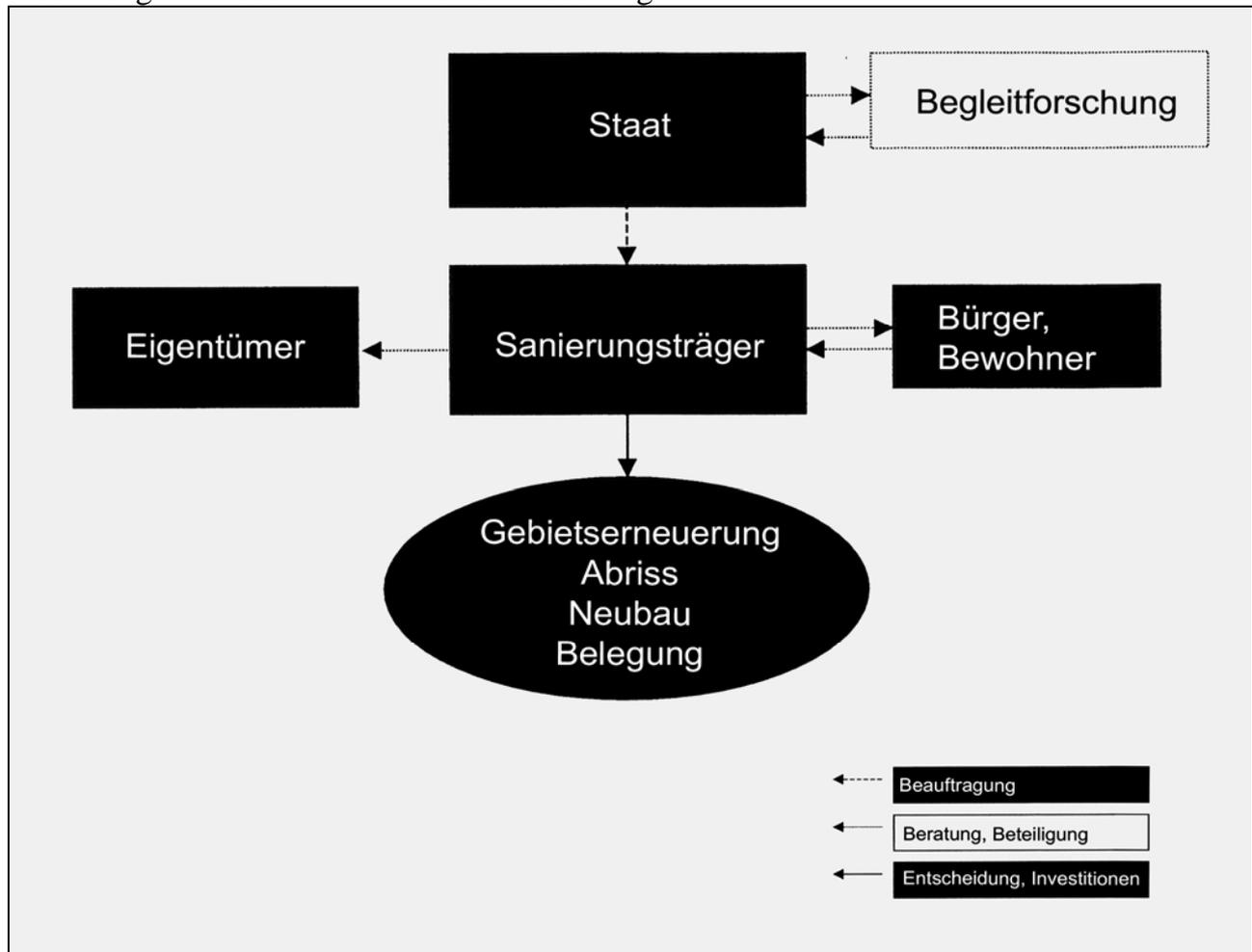
Quelle Lang, M., Benachteiligte Quartiere in deutschen Städten. Auf der Suche nach Programm bei Bund und Ländern, Dortmund 1994, S.34

In dieser Organisation nimmt der Staat bzw. die Stadt eine zentrale Stelle ein: er beauftragt einen Sanierungsträger und stattet ihn mit den rechtlichen Kompetenzen und finanziellen Mitteln aus, um die Stadterneuerung durchzuführen. Dieser führt die Verhandlungen mit den Betroffenen mit den Privateigentümern von Boden und Gebäuden sowie mit den Bewohnern. Private Grundstücke werden aufgekauft oder enteignet, um die Sanierung in einem Zug realisieren zu können. Nach Abschluss des Verfahrens können die erneuerten oder ersetzten

<sup>104</sup> Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, a.a.O., S39-40

Gebäude wieder an private Eigentümer verkauft werden. Die Bewohner werden als Betroffene informiert, gehört und - je nach ihrer politischen Durchsetzungsmacht - in unterschiedlichem Umfang beteiligt. Planung, Organisation der Bauarbeiten und der Umsetzung von Bewohnern und Betrieben sowie der Beteiligungsverfahren liegen sämtlich in der Hand des Sanierungsträgers.

Abbildung 14 Modell der alten Stadterneuerung

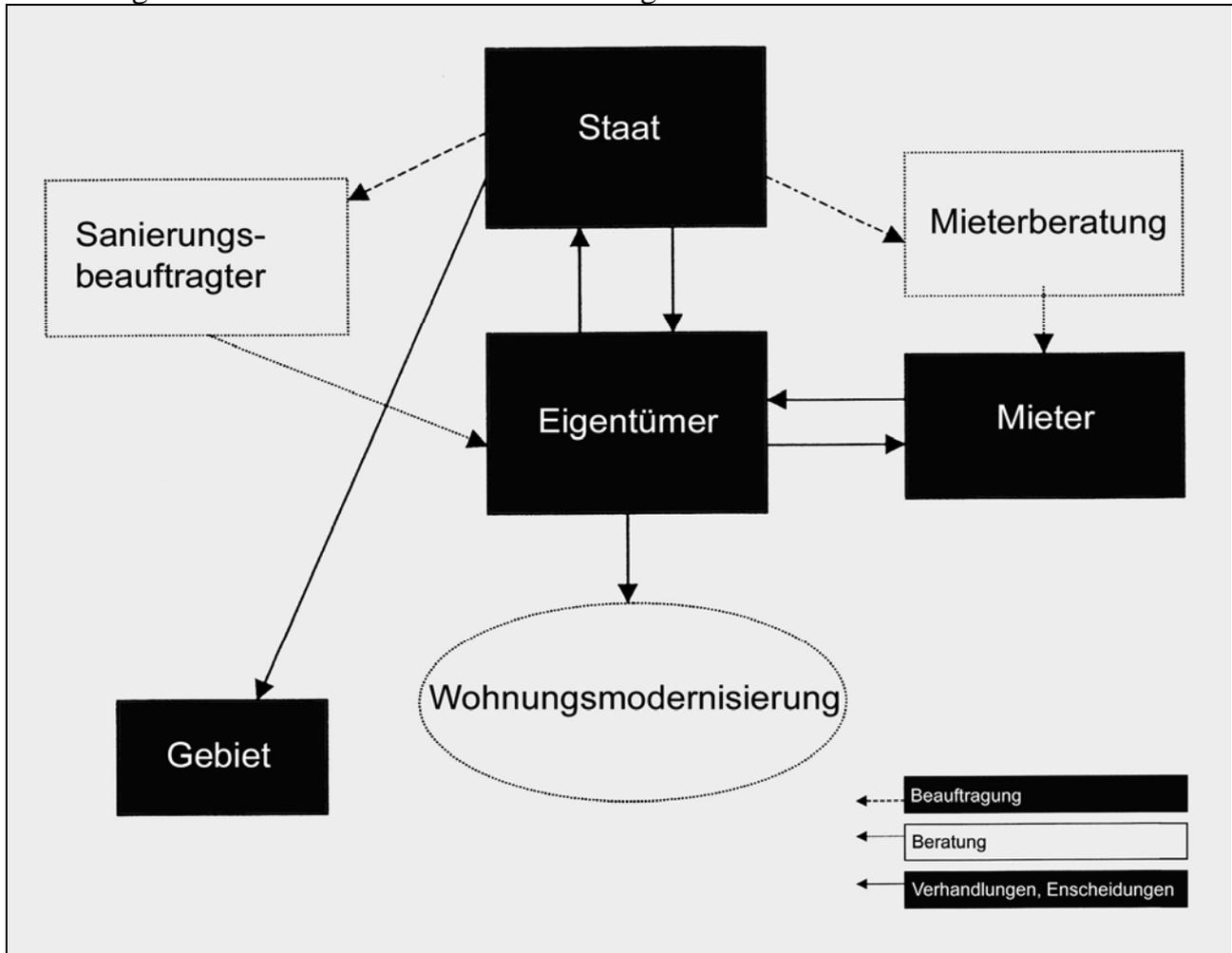


Quelle Harmut Häußermann; Andreij, Holm; Daniela, Zunzer: Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg, 2002. S.204

Im Modell der neuen Erneuerungsstrategie sind die Eigentümer in das Zentrum des Prozesses gerückt, sie haben weitgehend die Rolle des Sanierungsträgers übernommen. Die Rolle des vom Staat eingesetzten ‚Sanierungsbeauftragten‘ ist auf Beratung der Eigentümer, auf die Organisation und Beeinflussung von Abstimmungsprozessen zwischen der städtischen Verwaltung und den verschiedenen Akteuren sowie auf die - angesichts der geringen da für zur Verfügung stehenden Mittel allerdings marginalen - Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur beschränkt. Der Sanierungsbeauftragte plant, begleitet und überwacht die Erneuerung in den Häusern, die mit umfangreichen öffentlichen Mitteln saniert werden, die

Mieterberatung übernimmt in diesen Häusern die Beratung der Mieter, die Vermittlung zwischen Eigentümern und Mietern sowie die Organisation der Umsetzung von Bewohnern, falls dies wegen umfangreicher Bauarbeiten notwendig wird.

Abbildung 15 Modell der neuen Stadterneuerung



Quelle Harmut Häußermann; Andreij, Holm; Daniela, Zunzer: Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg, 2002. S.205

Das Ergebnis kommt im Wesentlichen durch direkte Verhandlungen zwischen Mietern und Eigentümern zustande, deren Ergebnis von der öffentlichen Verwaltung genehmigt werden muss. Die Einhaltung dieser Vereinbarungen bleibt allerdings der Wachsamkeit und der Durchsetzungskraft der Mieter überlassen, denn nach Erteilung der Genehmigung wandern die rechtlichen Fragen aus dem Bereich des öffentlichen Rechts in den Bereich des Zivilrechts und werden eine private Angelegenheit, die zwischen Eigentümern und Mietern geregelt werden muss.

## 5.2.2 Gesetzliche Förderinstrumente

Das deutsche Städtebaurecht ist im Baugesetzbuch niedergelegt. Es unterteilt sich in das allgemeine Städtebaurecht und das besondere Städtebaurecht (Stadterneuerungsrecht). In weiteren Teilen werden Enteignungen, Umlegungen, Erschließungsbeitragsrecht u.a. behandelt.

Das allgemeine Städtebaurecht gilt für jedes Grundstück in der Bundesrepublik Deutschland. Die Frage der Zulässigkeit von Nutzung und Bebauung von Grundstücken, ist in erster Linie anhand des allgemeinen Städtebaurechts zu entscheiden. Die beiden Schwerpunkte des allgemeinen Städtebaurechts sind die Bauleitplanung (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) und die Zulässigkeit von (Einzelbau-) Vorhaben. Das allgemeine Städtebaurecht soll hier nicht weiter vertieft werden. Zur Klarstellung sei nur darauf hingewiesen, dass es selbstverständlich auch in den Gebieten der städtebaulichen Erneuerung anzuwenden ist.

Das „besondere“ Städtebaurecht ist das Recht zur Stadterneuerung (§§ 136 ff. BauGB). Es gilt nur in bestimmten Gebieten zeitlich begrenzt. Anzuwenden ist es ausschließlich in förmlich festgelegten städtebaulichen Sanierungsgebieten. In zeitlicher Hinsicht ist es von der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets durch kommunale Satzung bis zu deren Aufhebung nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme gültig. Das besondere Städtebaurecht unterteilt sich in zwei Gruppen von Vorschriften: Verhaltensnormen, deren Anwendung für die Gemeinden Pflicht ist, und Gestaltungsnormen, deren Anwendung im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinden liegen.

Das besondere Städtebaurecht regelt die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, die Erhaltungssatzung und städtebaulichen Gebote sowie den Sozialplan und den Härteausgleich. Das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hat besondere Bedeutung, da es sich hier um die zentrale Eingriffsmöglichkeit des Bundes in die Stadterneuerung handelt und diese auch mit einer eigenständigen Finanzierung ausgestattet ist. Seine Besonderheit besteht darin, dass hier den Kommunen verbesserte Eingriffsmöglichkeiten geboten werden, die Anforderungen an die Bürgerbeteiligung höher gestellt sind und die Kommunen verpflichtet werden, einen „Sozialplan“ nach §180 BauGB aufzustellen und die wissenschaftliche Vorbereitung des gesamten Planungsprozesses mit den sogenannten vorbereitenden Untersuchungen“ nach §141 BauGB verbindlich geregelt sein muss.<sup>105</sup>

Am 21. Juli 1992 ist das erste Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramm vom Senat

---

<sup>105</sup> Lang, M., a.a.O. S.26

verabschiedet worden. Damit wurden der Beginn, die Fortführung und Beendigung der vorbereitenden Untersuchungen im Westen und im Osten der Stadt beschlossen. In diesem Programm schlagen sich die genannten Prioritäten deutlich nieder. Kriterien der Gebietsauswahl waren neben dem Ausstattungsstandard der Wohnungen vor allem bauliche Mängel und Missstände in der Wohnbausubstanz und der gewerblichen Bausubstanz, absehbare Veränderungen der städtischen Funktion insbesondere der Innenstadtgebiete vor dem Hintergrund der neu hinzugekommenen Hauptstadtfunktion sowie der Zustand der infrastrukturellen Ausstattung der Gebiete. In Gesprächen zwischen Hauptverwaltung und Bezirken fand eine Abstimmung über die endgültige Auswahl der Gebiete statt.<sup>106</sup>

Sicher waren darin wohnungspolitische Strategien zu erkennen, eine gesamtstädtische Strategie der Stadterneuerung jedoch nicht. Erst mit der Vorbereitung der ModInstRL 93 sind erste strategische Überlegungen für eine zukünftige Stadterneuerung präsentiert worden.<sup>107</sup>

Neben den betroffenen Sanierungsgebieten wurde die private Modernisierung und Instandsetzung durch das Programm „Stadtweite Maßnahmen“(nach den ModInstRL 93) unterstützt. Vorgesehen waren hier Zinszuschüsse an die Eigentümer, die zugleich die Maßnahmekosten steuerlich abschreiben konnten.

Die Sanierung von Großsiedlungen in Plattenbauweise wird gemäß den InstModRL 94 durchgeführt. Bei diesen Gesetzen geht es um die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Instandsetzung und Modernisierung von industriell gefertigten Wohngebäuden im Ostteil Berlins. Diese Richtlinien beinhalten noch folgende städtebauliche Zuwendungszwecke:

Das Land Berlin gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinien Zuwendungen für bauliche Maßnahmen zur Grundinstandsetzung und Grundmodernisierung von nach 1949 industriell gefertigten Wohngebäuden im Ostteil Berlins(Bezirke Mitte, Prenzlauer Berg, Friedrichshain, Treptow, Köpenik, Lichtenberg, Weißensee, Pankow, Hohenschönhausen, Marzahn, Hellersdorf und West-Staaken). Um die Durchführung der zum Erhalt und zur Gewährleistung der weiteren Vermietbarkeit kurz- und mittelfristig erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen des breiten Wohnungsbestandes zu ermöglichen, wenn und soweit die Wirtschaftlichkeit der notwendigen baulichen

---

<sup>106</sup> Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen: Tendenz der Stadterneuerung / Entwicklung in Berlin, Erfahrungen europäischer Großstädte, Empfehlungen für Berlin. Berlin 1994 S.27-28

<sup>107</sup> Vgl. SfbW, a.a.O., S.36

Maßnahmen aus Mieterträgen und mit zinsvergünstigten Darlehen im „KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm - Teilprogramm Plattenbauten“ allein nicht gesichert werden kann.<sup>108</sup> Die Richtlinien bauen auf folgender Konzeption auf:<sup>109</sup>

- a) Mittels gutachterlicher Auswertungen der für die einzelnen Wohnungsbauserien festgestellten spezifischen Mängel wurden serienspezifische Kataloge förderbarer Maßnahmen mit entsprechenden Kostenobergrenzen festgelegt.
- b) Zur Grundfinanzierung sind vorrangig die zinsvergünstigten KfW-Darlehen in Anspruch zu nehmen.
- c) Darüber hinaus sind 10 bis 15% der Baukosten durch Eigenmittel zu decken, wobei Finanzierungen durch Eigenkapitalersatzdarlehen ermöglicht werden.
- d) Für die darüber hinausgehenden Kosten gewährt die Investitionsbank Berlin(IBB) zinsverbilligte Darlehen.
- e) Die Landesförderung erfolgt mittels Aufwendungszuschüssen auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Diese schließt auch etwaige Aufwendungen für Altschulden im Sinne des Altschuldenhilfegesetzes ein.
- f) Bei den geförderten Wohnungen handelt es sich überwiegend um Objekte, die bereits über einen neuzeitlichen Ausstattungsstandard verfügen. Mieterhöhungen im Zusammenhang mit den geförderten Maßnahmen sind insbesondere durch das Erheben von Beschaffenheitszuschlägen möglich. Soweit Modernisierungen mietumlagefähig sind, wurden hierzu in einem Schreiben der Senatsbauverwaltung an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und die Wohnungsbaugenossenschaften vom 3. August 1994 Umlagenmaßstäbe konkretisiert.
- g) Als Gegenleistung für die Förderung sind die Eigentümer verpflichtet, mindestens 50 % der freiwerdenden Wohnungen an Berechtigte mit einkommensabhängigem Wohnberechtigungsschein nach dem Wohnungsbindungsgesetz zu vergeben.
- h) Mieter mit diesem Wohnberechtigungsschein haben zudem gegebenenfalls die Möglichkeit, ihre Miete auf das Durchschnittsmietenniveau des sozialen Wohnungsbaus zu mindern. Der Eigentümer erhält die Differenz durch zusätzliche Aufwendungszuschüsse erstattet.

---

<sup>108</sup> Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen: Sonderdruck/ aus dem Amtsblatt für Berlin Nr.59 vom 9. Dezember 1993, S.3673-3688

<sup>109</sup> Senator für Bau- und Wohnungswesen(Hrsg.) 19. Bericht über Stadterneuerung 1.1.1993 – 31.12.1994, Drucksache Nr.12/4994(II B.37a).Berlin November 1995, S.12

### 5.2.3 Erneuerungsverfahren und Kriterien

#### A. Unterschiedliche Verfahrensmöglichkeiten

Der Gesetzgeber hat den Gemeinden seit einigen Jahren die Möglichkeiten eröffnet, das vorhandene Rechtsinstrumentarium des besonderen Städtebaurechts bei Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen in unterschiedlicher Intensität anzuwenden. Man unterscheidet<sup>110</sup>

- das herkömmliche(klassische, umfassende) Verfahren,

Dies ist zugleich das klassische, umfassende Verfahren, das seit 1971 im Städtebauförderungsgesetz bzw. jetzt im Baugesetzbuch enthalten ist. Es umfasst alle, oben genannten Verhaltensnormen für die Gemeinden. Hervorzuheben ist insbesondere die Pflicht der Gemeinde zur Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen in Gestalt der Ausgleichsbeträge am Ende des Sanierungsverfahrens.

- das vereinfachte Verfahren,

Im Laufe der Jahre hat sich gezeigt, dass es zahlreiche Stadterneuerungsmaßnahmen gibt, bei denen sanierungsbedingt keine entscheidenden Grundstückswertveränderungen zu erwarten sind. Bei diesen Verfahren wurde das Bodenpreisrecht zur unnötigen Belastung für die Gemeinden. Der Gesetzgeber hat deshalb Anfang der 80er Jahre die entsprechenden Fälle vom Bodenpreisrecht freigestellt; das bedeutet insbesondere, dass die Gemeinde bei Kaufverträgen während des Sanierungsverfahrens die Preise nicht mehr zu prüfen und am Ende auch keine Ausgleichsbeträge zu erheben hat.

Für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet kann das vereinfachte Verfahren zu zwiespältigen Ergebnissen führen. Zwar sind sie von den Ausgleichsbeträgen befreit, dafür lebt aber die Erschließungsbeitragspflicht bei Neuerschließungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet, die im herkömmlichen Verfahren ausgeschlossen ist, wieder auf. Ein Erschließungsbeitrag kann durchaus höher, als ein Ausgleichsbetrag ausfallen. Die rechtlichen Gestaltungsbefugnisse der Gemeinde, vor allem der Genehmigungsvorbehalt, das Vorkaufrecht und die erleichterte Enteignung bleiben ihr erhalten.

- das Verfahren ganz ohne besonderes Städtebaurecht

Die Festlegung des Stadterneuerungsgebiets dient in diesem Verfahren nur der räumlichen

---

<sup>110</sup> Ulrich Hieber, Städtebauliche Erneuerung, In Einführung Städtebau, Arbeitsmaterial 1990

Begrenzung des Fördermitteleinsatzes, sie hat keine bodenrechtliche Bedeutung. Im Rahmen von Voruntersuchungen muss jeweils dargelegt werden, dass sich das Stadterneuerungsverfahren auch ohne besonderes Städtebaurecht zügig durchführen lässt.

Die Gemeinde hat allerdings keine freie Wahl, welchen Verfahrensweg sie einschlagen will; sie kann das vereinfachte Verfahren nur dann wählen, wenn das herkömmliche „nicht erforderlich“ ist (§ 142 Abs.4 BauGB). Die Gemeinde muss das für ihre Stadterneuerungsproblematik jeweils richtige Verfahren wählen.

## **B. Ablauf eines städtebaulichen Erneuerungsverfahrens**

Der Ablauf eines städtebaulichen Erneuerungsverfahrens kann hier nur in wenigen Strichen skizziert werden. Er ist in den Grundzügen der gleiche, unabhängig davon, ob eine Gemeinde im herkömmlichen, im vereinfachten oder im Verfahren ohne besonderes Städtebaurecht vorgeht. Es bestehen zwar Unterschiede in der Intensität der Bearbeitung der einzelnen Schritte; diese lassen sich jedoch bei einem allgemeinen Überblick nicht darstellen.

### **B-1 Voruntersuchungen**

Jede Stadterneuerungsmaßnahme hat eine im Baugesetzbuch nicht erwähnte Vorstufe. Die gebräuchlichste Bezeichnung für die Arbeiten in diesem Stadium ist „Grobanalyse“. Sie ist notwendig, um die Probleme genauer kennenzulernen, vorstellbare Lösungen durchzudenken, die Kosten einzugrenzen und eine Grobeinschätzung der Realisierungschancen vorzunehmen. Inhaltlich ist die Grobanalyse stets zweigeteilt:

In einem ersten Schritt geht es um das Erkennen und Bewußtmachen der bestehenden Missstände und Mängel, im zweiten Schritt um die Bewertung der Missstände, ein städtebauliches Grobkonzept, die Finanzierbarkeit und damit insgesamt um die Realisierungschancen. Es ist ein grober Fehler, bei der Grobanalyse beim ersten Schritt aufzuhören, die Realisierungschancen stiefmütterlich zu behandeln und die weiteren Schritte zur Stadterneuerung im konkreten Fall gleichsam als „Fahrt ins Blaue“ zu tun.

### **B-2 Vorbereitende Untersuchungen**

Auf der Grundlage einer Grobanalyse entscheidet der Gemeinderat über das weitere Vorgehen. Strebt er die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme an, so beschließt er vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB). Dieser Beschluss wird

bekanntgemacht. Inhaltlich ähneln sich die vorbereitenden Untersuchungen und die Grobanalyse. Die vorbereitenden Untersuchungen werden aber mit sehr viel größerer Gründlichkeit durchgeführt. Wiederum geht es zunächst um die Herausarbeitung der bestehenden städtebaulichen Missstände. Zu untersuchen sind dabei vor allem<sup>111</sup>

- Wohnverhältnisse,
- Gebäudezustand,
- private und öffentliche Infrastruktur
- Umweltbelastungen,
- Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs,
- Freiflächenbilanz
- Situation der Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie der Industrie.

Informationsquellen sind die bei der Gemeinde vorhandenen Unterlagen, insbesondere aber persönliche Kontakte zu Eigentümern, Mietern, Gewerbetreibenden, Investoren u. a.. Diskutiert werden dabei nicht nur die Missstände, sondern auch die Vorstellungen der Beteiligten zur künftigen Nutzung und Gestaltung des Gebiets.

Die Umsetzung der gesammelten Informationen beginnt mit deren Bewertung. Diese geht nahtlos über in die Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption für die Gemeinde, wobei diese Konzeption - wie an anderer Stelle bereits erwähnt - nicht nur eine städtebauliche Konzeption im engeren Sinn, sondern auch eine Ablaufplanung, eine Zeitplanung, einen Sozialplan und eine Finanzplanung umfassen muss. Zu der Konzeption für das künftige Stadterneuerungsgebiet muss regelmäßig eine Einpassung in die gesamtgemeindlichen Planungen auf dem Gebiet des Wohnens, der infrastrukturellen Entwicklung, des Gewerbes und der Industrie, des Verkehrs, der Kultur und der Freizeit hinzukommen.

Die Voruntersuchungen und die vorbereitenden Untersuchungen beziehen sich in der Regel auf ein Gebiet, das größer als das später förmlich festzulegende Sanierungsgebiet ist, weil sich die sinnvolle Abgrenzung des Sanierungsgebiets erst im Laufe der vorbereitenden Untersuchungen ergibt. Zum Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen muss ein parzellenscharfer Vorschlag zur Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebiets vorgelegt werden.

Billigt der Gemeinderat die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung und entscheidet er sich dafür, erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen für längere Zeit für die

---

<sup>111</sup> Ulrich Hieber, Städtebauliche Erneuerung, In Einführung Städtebau, Arbeitsmaterial 1990

städtebauliche Erneuerung zu binden, so beschließt er die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.

### **B-3 Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

Die Festlegung erfolgt durch gemeindliche Satzung (§ 142 BauGB). Sie bewirkt vor allem zweierlei: sie begründet die Geltung des besonderen Städtebaurechts im Sanierungsgebiet, wobei der Gemeinderat entscheiden muss, ob die Sanierungsmaßnahme im herkömmlichen oder im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll, sie legt die räumlichen Grenzen für die Forderung der Ordnungs- und Baumaßnahmen fest.

### **B-4 Die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

Mit der förmlichen Festlegung des Gebiets ist das Stadium der Vorbereitung und Planung nicht abgeschlossen. Der Planungsprozess läuft vielmehr mit Rücksicht auf die zahlreichen Beteiligten und deren immer wieder neu formulierten Interessen weiter - manchmal bis kurz vor Abschluss der Gesamtmaßnahme. Besonderes Gewicht kommt dabei in aller Regel der Bauleitplanung für das Stadterneuerungsgebiet zu. Ganz allmählich verlagern sich die Schwerpunkte von der Planung zur Durchführung der Einzelmaßnahmen des Sanierungsvorhabens.

### **Phase der Ordnungsmaßnahmen**

Nach der förmlichen Festlegung (in eingeschränktem Umfang auch schon davor) beginnt die Gemeinde Grundstücke im Gebiet aufzukaufen. Daneben beginnt sie - soweit im einzelnen Sanierungsverfahren geboten - mit der ersten Phase der Ordnungsmaßnahmen: der Freilegung von Grundstücken. Im einzelnen geht es dabei um die Umsiedlung von Bewohnern, um Betriebsverlagerungen, um Gebäudeabbrüche und vieles andere. Begleitet werden diese Maßnahmen von ständigen Abstimmungsgesprächen mit den Beteiligten und Betroffenen im Gebiet sowie mit externen Investoren.

Der Phase der Freilegung folgt die Phase der Erschließungsänderung und Erschließungsverbesserung, die natürlich bereits eine feste städtebauliche Planung voraussetzt. In diese Phase fällt die Neuverlegung von Versorgungsleitungen ebenso wie die Neuanlage von Straßen und Wegen, die Schaffung von Stellplätzen und Tiefgaragen, das Anlegen von Grünflächen.

Gegen Ende der Phase der Ordnungsmaßnahmen bemüht sich die Gemeinde verstärkt, die aufgrund der Sanierung erworbenen Grundstücke wieder zu privatisieren und einer neuen Bebauung zuzuführen.

### **Phase der Baumaßnahmen**

Die Phase der Ordnungsmaßnahmen und die Phase der Baumaßnahmen sind zeitlich nicht gegeneinander abgegrenzt. Sie überlappen sich vielfach. In einen Teil eines Sanierungsgebiets sind oft schon Baumaßnahmen im Gang, während in einem anderen noch die Ordnungsmaßnahmen auf sich warten lassen. Finden die Ordnungsmaßnahmen allmählich ihr Ende, so dominieren die Baumaßnahmen in der letzten Phase.

Abstrakt und allgemein lässt sich zu den Baumaßnahmen wenig Verbindliches sagen. Die Aufgaben stellen sich in nahezu jeder konkreten Situation anders. Es geht um Neubau, vielfach aber auch um Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, wobei die Denkmalpflege in Sanierungsgebieten häufig eine bedeutende Rolle spielt. Es geht um Wohngebäude und gewerbliche Bauten, um Verwaltungsgebäude und Gebäude für Gemeinbedarfseinrichtungen.

### **B-5 Der Abschluss einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme**

Sind die städtebaulichen Missstände nach einigen von Jahren im wesentlichen behoben, so schließt die Gemeinde die Stadterneuerungsmaßnahme ab. Entscheidender Schritt ist dabei die Aufhebung der Sanierungssatzung. Mit der Aufhebung endet die Anwendbarkeit des besonderen Städtebaurechts und die Förderfähigkeit der Sanierungsmaßnahme. Die Gemeinde muss nunmehr - bei Durchführung eines herkömmlichen Sanierungsverfahrens - gegenüber den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet Ausgleichsbeträge festsetzen und einfordern, des weiteren muss sie die Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Land abrechnen.

### **5.3 Beteiligung der Bewohner**

Neben der Rolle der Eigentümer und dem Handeln der staatlichen Verwaltung hat sich bei der Stadterneuerung auch die Reichweite der Bewohnerbeteiligung geändert. Eine Beteiligung an der Gebietserneuerung findet im Sanierungsgebiet im institutionalisierten Rahmen der ‚Betroffenenvertretung‘ und im ‚Sanierungsbeirat‘ statt, jedoch nicht als

Mitbestimmungsgremium. Die Bewohner können also auf die Entwicklung Einfluss nehmen, indem sie sich individuell bei der Modernisierung ihrer Wohnung oder in organisierter Form auf der Ebene der Stadterneuerung in die Entscheidungsprozesse einmischen. Im Gegensatz zur freiwilligen Beteiligung auf der Ebene der Stadterneuerung müssen im Fall der Modernisierung der eigenen Wohnung alle Bewohner irgendwie reagieren. Im Erhaltungsgebiet sind keine gebietsbezogenen Formen der Beteiligung vorgeschrieben.

Inwieweit die Mieter ihre Rechte wahrnehmen oder eine Beteiligung an den ihre Wohnung betreffenden Entscheidungen einfordern, hängt von ihrem Informationsniveau und von ihren sozialen Kompetenzen ab, also von ihrer Artikulations- und Durchsetzungsfähigkeit gegenüber der politischen Verwaltung und den privaten Eigentümern.

### **Wandel der Bewohnerbeteiligung seit den 60er Jahren**

Mit dem 1960 erlassenen Bundesbaugesetz wurde erstmalig allen Bürgern einer Gemeinde das Recht auf Information eingeräumt und die Möglichkeit gegeben, gegen die Pläne der Gemeinde „Bedenken“ vorzubringen<sup>112</sup>. In der Praxis bezog sich „Betroffenbeteiligung“ anfangs weitgehend auf das Einbeziehen der Eigentümer in die Planungsprozesse, die Bewohner wurden lediglich informiert. Die Flächensanierung der 60er und 70er Jahre war ein Paradebeispiel für eine solche ‚Nichtbeteiligung‘ der Bewohner. Die Mieter wurden über die Abriss- und Umsetzungsvorhaben informiert, von Mitbestimmung bzw. Mitwirkung konnte keine Rede sein. Die Mitwirkung der Mieter als „Betroffene“ bestand darin, sich relativ bereitwillig in eine randstädtische Neubauwohnung umsetzen zu lassen. Die Verwaltung sah lange Zeit keine Veranlassung, eine weitergehende Beteiligung einzuräumen, da es in den Gebieten keine tatsächliche Opposition gegen die Sanierung und die Umsetzungsverfahren gab<sup>113</sup>. Die Beteiligung der Bewohner sollte also vor allem einer reibungslosen Durchführung der von Experten ausgearbeiteten Pläne dienen. Gegen Ende der 60er Jahre regte sich allmählich Widerstand gegen die „menschenverachtenden Formen von kollektiven Zwangsumsetzungen“ im Rahmen von Flächensanierungen<sup>114</sup>, und im Laufe der 70er Jahre kam zunehmender Protest gegen die Abrisse

---

<sup>112</sup> Hetzer, Susanne: Beteiligung an der Stadterneuerung im Wandel. Diplomarbeit am Institut für Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin 2000, S.38

<sup>113</sup> Bodenschatz, Harald: Platz frei für das neue Berlin. Geschichte der Stadterneuerung in der größten Mietskasernenstadt der Welt seit 1871. Berlin, 1987, S.179

<sup>114</sup> Herlyn, Ulfert: Die Bewohner im Wandel der Stadterneuerung. In: P. Marcuse; F. Staufenbiel(Hg.),Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch. Berlin: Akademie Verlag, 1991, S. 174

auf, als die Sanierungsmaschine jene Quartiere zu erfassen drohte, in denen eine artikulations- und durchsetzungsstarke Bevölkerung wohnte. Bürgerinitiativen formulierten ihren Protest an der damaligen Sanierung und stellten Forderungen nach einer ‚Demokratisierung‘ der Entscheidungsverfahren<sup>115</sup>. Die Artikulation des Unmuts fiel zusammen mit finanziellen Problemen, die einer Weiterführung der sehr aufwendigen und teuren Flächensanierung im Wege standen. Die Kahlschlagsanierung war „ökonomisch, politisch und ideologisch nicht mehr durchzuhalten“<sup>116</sup>.

Mit Erlass des Städtebauförderungsgesetzes 1971 erfuhr die Bewohnerbeteiligung eine entscheidende Erweiterung und gesetzliche Legitimation. Die dort eingeführten Mindeststandards wurden ins Baugesetzbuch übernommen und gelten bis heute. Die Möglichkeit zur Aufstellung eines Sozialplanes, in dem Verfahren und Kostenregelung für die betroffenen Mieter geklärt werden, war zusammen mit der Bereitstellung von Härteausgleichszahlungen (das ist ein im Laufe mehrerer Jahre sich verringernder staatlicher Mietzuschuss) und den Vorschriften zu Vorbereitenden Untersuchung erstmals im Städtebauförderungsgesetz festgelegt worden. Vorbereitende Untersuchungen sollen über die städtebaulichen wie auch sozialstrukturellen Verhältnisse in den Erneuerungsgebieten Aufschluss geben. Die Belange der ‚sanierungsbetroffenen‘ Haushalte können über einen Sozialplan abgesichert und dadurch nachteilige Auswirkungen vermieden werden. Im Vorfeld hatten sich Sozialwissenschaftler, allen voran Hans Paul Bahrdt, vehement für die Aufnahme entsprechender Regelungen eingesetzt. Ihre Forderungen galten einer verstärkten Berücksichtigung sozialer Folgen von Planungseingriffen sowie einer Demokratisierung von Planungsprozessen<sup>117</sup>. Die Planung der Sanierung war bis dahin faktisch nur als baulicher Prozess begriffen worden, die Belange der Gebietsbewohner und die Konsequenzen für ihr Leben waren dabei weitgehend ausgeblendet geblieben.

Mit dem Städtebauförderungsgesetz wurden erstmalig in Deutschland sozialplanerische Regelungen im Hinblick auf die Durchführung einer Baumaßnahme gesetzlich eingeführt<sup>118</sup>. Die ursprünglichen Vorstellungen und Forderungen von sozialwissenschaftlicher Seite waren noch weit über die dann tatsächlich beschlossene Festlegung hinausgegangen.

Nach den Vorstellungen des Soziologen Hans Paul Bahrdt hätten im Sozialplan nicht nur

---

<sup>115</sup> Bodenschatz 1987, 197

<sup>116</sup> Bodenschatz 1987, 194

<sup>117</sup> Jessen, Johann; Siebel, Walter; Walther, Uwe-Jens: Acht Jahre Vorbereitende Untersuchung nach §4 StBauFG – nur ein Nachruf? In: Stadtbauwelt Nr. 63

<sup>118</sup> Korte 1986, 22

die Belange einzelner Haushalte, sondern ebenso Aspekte der ökonomischen und sozialen Entwicklung des gesamten Gebietes berücksichtigt werden sollen<sup>119</sup>. Eine weitere Einschränkung gegenüber den ursprünglichen Forderungen war die Tatsache, dass die Sozialplanparagrafen für die Gemeinden nur eine Sollbestimmung und keine Pflicht zur Durchführung darstellen. Mit der ‚Beschleunigungsnovelle‘(1979) wurden auch die Vorbereitenden Untersuchungen zu fakultativen Elementen.

Das Sozialplanverfahren, das die Berücksichtigung der Mieterinteressen bei der Modernisierung der eigenen Wohnung gewährleisten sollte, wurde in West-Berlin zunächst von den Sanierungsträgern selber durchgeführt. Die Wohnungsbaugesellschaften sollten die Mieter beraten, sowie finanzielle und soziale Härten vermeiden. Die Folge musste angesichts der Interessenlage der Sanierungsträger als Eigentümer eine unzureichende Beratung und ungenügende Orientierung an den Bedürfnissen der Bewohner sein<sup>120</sup>. Ende der 70er Jahre wurde im Rahmen des mit Bundesmitteln geförderten ‚Zukunftsinvestitionsprogramms‘(ZIP) in West-Berlin eine träger- und eigentümer- unabhängige Mieterberatung eingerichtet. Als Reaktion auf die zunehmenden Proteste gegen die Flächensanierung waren bereits seit 1974 erste Modelle der Bewohnermitwirkung in einzelnen Bezirken erprobt worden. 1977 wurde in Berlin ein ‚Sanierungsbeirat‘ eingerichtet und ‚Betroffenenvertretungen‘ geschaffen<sup>121</sup>.

In den 80er Jahren gab es in der Bundesrepublik entsprechend den vielen parallel verlaufenden Prozessen von Stadterneuerung auch diverse Formen der Bürgerbeteiligung<sup>122</sup>. Institutionalisierte, informelle und radikale Beteiligungsformen existierten nebeneinander. Im Experimentierfeld der Altbau-IBA in Kreuzberg entstanden als Reaktion auf entsprechende Forderungen der Bewohner, denen in militanten Aktionen Nachdruck verschafft wurde, eine über das vorgeschriebene Maß weit hinausgehende Praxis der Bürgerbeteiligung. In den 12 Leitsätzen zur Stadterneuerung von 1982 spiegelte sich dieses sehr umfassende Verständnis von Bürgerbeteiligung wider. Es ging dabei nicht nur um Mitsprache, sondern um Mitbeteiligung. „Die Erneuerung muss mit den jetzigen Bewohnern

---

<sup>119</sup> Keim, Karl-Dieter: Politik der Stadterneuerung. Programmvollzug oder soziale Mobilisierung? In: K. –D. Keim; L.A. Vaskovics(Hg.), Wege zur Sozialplanung Opladen: Westdeutscher Verlag 1985, S.93

<sup>120</sup> Lehmbruck, Michael: Öffentlichkeit und Bürgerbeteiligung. In: H. Becker; J. Schulz zur Wiesch(Hg.), Sanierungsfolgen. Eine Wirkungsanalyse von Sanierungsmaßnahmen in Berlin. Stuttgart; Köln; Mainz: Kohlhammer / Deutscher Gemeindeverlag 1982, S.98

<sup>121</sup> Bodenschatz 1987, 196 ff

<sup>122</sup> Herlyn, Ulfert: Die Bewohner im Wandel der Stadterneuerung. In: P. Maruse; F. Staufenbiel(Hg.), Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch. Berlin: Akademie Verlag 1991, S.183

geplant und realisiert werden“.

### **Bewohnerbeteiligung an der Stadterneuerung heute**

Die Beteiligung der Bürger ist für verschiedenste Vorhaben der öffentlichen Hand gesetzlich verankert und legitimiert. In § 3 des BauGB heißt es: „Die Bürger sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung(...) und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben“. Die Beteiligung von Betroffenen in Sanierungsgebieten wird in § 137 geregelt.

Beteiligung hat das Ziel, die staatlichen Maßnahmen zu legitimieren und deren Akzeptanz in der Bevölkerung abzuklären und zu sichern, um negative Folgen der Erneuerung so weit wie möglich abzuwenden. Alle im Baugesetzbuch festgelegten Beteiligungsmöglichkeiten können grundsätzlich auch in Stadterneuerungsgebieten Anwendung finden. Die Regelungen des besonderen Städtebaurechts finden darüber hinaus jedoch nur in Sanierungsgebieten Anwendung. Die Beteiligung der Betroffenen ist in Sanierungsgebieten in zwei verschiedenen Bereichen vorgesehen. Die ‚Betroffenen‘ sollen frühzeitig über die Erneuerung informiert werden und die Erneuerung soll mit ihnen erörtert werden (Ebene der Stadterneuerung). Mit der Durchführung eines Sozialplanverfahrens und Aufstellung eines Sozialplans für Mieter und Gewerbetreibende sollen schließlich nachteilige Folgen im Bereich der Modernisierung vermieden werden. Der ‚Härteausgleich‘ ist eine zusätzlich Absicherung von finanziellen Härtefällen.

Die allgemeine Forderung des Baugesetzbuches, dass „die Betroffenen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden“ sollen, wird in Ausführungsvorschriften der Bundesländer im Detail geregelt. In Berlin wird es für den Bereich der Stadterneuerung in Sanierungsgebieten umgesetzt mit der Bildung von Betroffenenvertretungen und dem Einberufen von Sanierungsbeiräten. Als ‚betroffen‘ gelten dabei neben den Bewohnern eines Gebietes auch die Hauseigentümer sowie die Gewerbetreibenden (vgl. auch § 137 BauGB).

In den Sanierungsgebieten sollen Betroffenenvertretungen gebildet werden, die jeweils 10-20 Personen umfassen und mindestens zur Hälfte aus Mietern, im übrigen aus Eigentümern und Gewerbetreibenden zusammengesetzt sein sollen. Die Vertretung wird auf

einer öffentlichen Veranstaltung gewählt. Die Betroffenenvertretungen haben eine Mittlerposition zwischen der Verwaltung und der Gesamtheit der Bewohner. Sie sollen frühzeitig über die Planung und Durchführung der Erneuerung unterrichtet werden. Unter Wahrung datenschutzrechtlicher Bestimmungen haben sie die Möglichkeit der Akteneinsicht. Die „Mitwirkungsmöglichkeiten“ der Betroffenenvertretungen bestehen hauptsächlich darin, dass sie „Anregungen“ zur Planung vorbringen können, am Sanierungsbeirat mitwirken, sowie „Anregungen und Bedenken zur Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vortragen“ können (AV BauGB - San § 3). Den Betroffenenvertretungen werden Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt und entstehende Sachkosten von der Gemeinde erstattet.

Für jedes Sanierungsgebiet gibt es zudem einen Sanierungsbeirat, an dem die gewählten Sprecher der Betroffenenvertretungen, Vertreter des Bezirksamts und der Senatsverwaltung sowie der Sanierungsträger bzw. -beauftragte teilnehmen. Thema des Sanierungsbeirats sind „wesentliche Planungs- und Entscheidungsvorgänge, Durchführung und Zielsetzung von Gutachten, öffentliche Investitionen und Planungskonzepte sowie Informationen über die Inhalte der vorgesehenen Bauvorhaben“ (AV BauGB - San § 5). Der Sanierungsbeirat kann Empfehlungen abgeben, jedoch nichts entscheiden: „Die Anregungen und Bedenken des Beirates bilden eine wesentliche Grundlage für Entscheidungsfindung der Verwaltung“ (AV BauGB - San 1995).

Die Beteiligung an der Wohnungsmodernisierung findet im Rahmen des Sozialplanverfahrens statt. Mit der Aufstellung eines Sozialplanes sollen nachteilige Auswirkungen „auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen“ vermieden werden (vgl. § 180 BauGB). Die Gemeinde stellt den Sozialplan auf und kann verlangen, dass auch private Eigentümer die darin festgehaltenen Aufgaben übernehmen. Das Sozialplanverfahren ist eine individuelle Beteiligungsstrategie. Die Auswirkungen der Erneuerung werden mit jedem einzelnen Haushalt besprochen und Maßnahmen zur Vermeidung negativer Folgen festgelegt. Die Sozialplanung kann also individuell helfen, aber nicht in den Gesamtprozess der Erneuerung eingreifen<sup>123</sup>. Der Sozialplan wird von der Gemeinde bzw. einer von ihr beauftragten Institution in Zusammenarbeit mit Mietern und Eigentümern aufgestellt.

Diese Regelungen des besonderen Städtebaurechts gelten nur für förmlich festgelegte

---

<sup>123</sup> Keim 1985, 104

Sanierungsgebiete bzw. im Fall des Sozialplanverfahrens auch für Gebiete mit Bebauungsplan, nicht jedoch für Erhaltungsgebiete. In Gebieten mit einer Erhaltungssatzung ist die Bildung von Betroffenenvertretungen nicht vorgesehen. Bei Modernisierungen außerhalb von Gebieten mit städtebaurechtlicher Festlegung finden die Sozialplanregelungen keine Anwendung.

Die Bewohnerbeteiligung im Rahmen von Gremien steht vor dem grundsätzlichen Problem, dass die Beteiligungsangebote oft nur von bestimmten Bewohnern genutzt werden können und die Ansprüche der unterschiedlich artikulationsfähigen Bewohner eines Gebietes an die Reichweite der Beteiligung oft weit auseinandergehen. Während sich viele Bewohner aus Zeitmangel, Desinteresse oder wegen der für sie unüberwindbaren Zugangsbarrieren gar nicht an solchen Gremien beteiligen, geht anderen Gruppen diese Form der Beteiligung nicht weit genug und sie sehen die Einbindung in die formellen Entscheidungsstrukturen als Nachteil und Einschränkung<sup>124</sup>.

Um Kritik, Unzufriedenheit und Forderungen formulieren zu können, sind bestimmte soziale und kulturelle Ressourcen wie auch die Fähigkeit, Netzwerke aufzubauen und zu benutzen, erforderlich. Das Engagement erfordert die Kenntnis von Zuständigkeiten, adäquaten Ansprechpartnern und Arbeitsabläufen der Verwaltung. In den Betroffenenvertretungen dominieren daher zwangsläufig artikulationsstarke und durchsetzungsfähige Gruppen, die Zeit und Wissen für diese Tätigkeit mitbringen. Die oft langjährige Mitarbeit führt bei Einzelnen zu einem enormen Fachwissen über Stadterneuerung. Das lässt sie zum einen immer mehr zu ‚Berufsbetroffenen‘ werden, zum anderen erschwert es den Einstieg für Neue, die nicht schon etwa aus einem Studium bestimmte Kenntnisse mitbringen. Oft ist aber genau dieses Wissen erforderlich, um sich Gehör zu verschaffen und auch in Gremien wie dem Sanierungsbeirat überhaupt ernst genommen zu werden.

---

<sup>124</sup> vgl. Berntl, Holm 1999, 163

## 6. Stadterneuerung in Seoul(Korea)

Heutzutage sieht das Konzept der Stadterneuerung in Seoul die Konzentration der Bevölkerung in stark zu verdichtenden Vierteln vor: so in den stadtnahen Bereichen, die in der japanischen Besatzungszeit erschlossen und mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern bebaut wurden, später zu Elendsvierteln wurden. Das gleiche gilt für die Armenviertel, in denen Leute mit niedrigsten Einkommen kleine Häuser gebaut hatten. Bei dieser Stadterneuerung ging es auch um die Flächensanierung der Gebiete und den Neubau von Wohnhäusern, meistens von Geschosswohnbauten. Dabei werden die im Wohngebiet vorhandenen Strukturen kaum berücksichtigt und es wird in gleicher Weise wie beim Wohnungsbau in den Stadterweiterungsgebieten vorgegangen.<sup>125</sup>

Abriss und Neubau hat bisher keine grundlegenden Lösungen der Probleme erreichen können, sondern lief auf die Zerstörung der Lebensgrundlage der einkommensschwachen Bewohner und ihre Aussiedlung aus der Stadt hinaus. Diese Sanierungspolitik bezieht sich auf die Interessen der Privatwirtschaft. Infolge der immer höheren Grundstückspreise entsprach der auf den relativ kleinen Einzelgrundstücken zu erwartende Gewinn nicht mehr den Wirtschaftlichkeitsvorstellungen privater Bauträger. Große Bauunternehmer streben deshalb den billigen Bau großdimensionierter Siedlungen in einheitlicher Zeilenbauweise an, da dies für sie am lukrativsten ist.

Zur Zeit gibt es in Seoul zwei verschiedene Sanierungsmaßnahmen(Tab.13). Sie beziehen sich meistens auf die Wohnbauten. Die eine nennt sich „Jaeguntschuk“, die andere städtebauliche Sanierung „Jaegaebal“. Die städtebauliche Sanierung ist die Festlegung des Sanierungsgebietes oder der Ankauf Grundstücke, die durch die öffentliche Hand nach einem gesonderten Grundstücks- und Gebäudeenteignungsgesetz zwangsenteignet werden. Die Entscheidung über die Enteignung liegt bei der Stadt. Da sich die Bemessungsgrundlage für die Entschädigungen nicht an den Marktpreisen orientiert, ist eine Unzufriedenheit unter den Bewohner festzustellen. Abriss und Neubau(Jaegaebal) wird von der Eigentümergemeinschaft selbst durchgeführt, da das Verfahren relativ einfach und im allgemeinen kurz ist.

Nach Einschätzung von Städtebau-Experten wird innerhalb der nächsten 10 Jahre die Nachfrage an Instandsetzung und Modernisierung, im Bereich des Geschosswohnungsbaus und der Reihenhäuser, zunehmen. Bei den 7 bis 15 Jahre alten Gebäuden werden leichtere

---

<sup>125</sup> Kim, K.-H. Zum Problem des Geschosswohnungsbaus in Seoul, Korea; unter besonderer Berücksichtigung der Verbesserung des Wohnumfeldes, Aachen 1986, S. 89

Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen nötig, die 16 bis 30 Jahre alten Gebäude brauchen jedoch bauliche Veränderungen konstruktiver Art. Über 30 Jahre alte Einfamilienhäuser müssen meistens aufgrund mangelnder Qualität abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Die Anzahl der über 30 Jahre alten Einfamilienhäuser wird auf über 2 Mio. geschätzt, so dass die Menge an Abrissen und Neubauten beträchtlich sein wird. Diese Maßnahmen müssen jedoch wegen der hohen Wohnungsnachfrage der einkommensschwächeren Schicht vorsichtig gehandhabt werden, weil im Falle einer städtebaulichen Sanierung kein Angebot an billigem Wohnraum mehr vorhanden sein wird.

Die Probleme der jetzigen Sanierungsverfahren bestehen darin, dass sich die Grundstücke des sanierungsbedürftigen Wohngebietes mit hohem Gewinn verkaufen lassen und die finanziell schwachen Mieter bei diesem Prozess überhaupt nicht berücksichtigt werden. Vor allem haben die innerstädtischen informellen Wohnsiedlungen trotz ihrer Mängel eine wichtige Funktion für die einkommensschwachen Schichten. Diese Gebiete entsprechen deren Zahlungsfähigkeit und bieten günstige Verkehrsanschlüsse. Diese Standortfaktoren sind in den bisherigen koreanischen Sanierungsverfahren in keiner Weise berücksichtigt worden.

Tabelle 12 Stadterneuerung in Seoul

| Zeitraum     | Wohnungssanierungsmaßnahmen  |
|--------------|--|
| 1950 – 1965  | Abriss illegaler Siedlungen  |
| 1965 – 1972  | Maßnahmen für Reparaturen, für Verbesserung der Infrastruktur und Bau von Wohnungen            |
| 1969 – 1972  | Umsiedlungen in neu erstellte Stadtteile   |
| 1967 – 1974  | Einteilung des Wohnungsbestandes in Kategorien, Förderung der Verbesserung unterer Kategorien  |
| 1973 – 1982  | Förderung privater Reparaturen, Abriss und Neubau im besonderen Fällen                         |
| 1983 – heute | Sanierung durch private Bauprojekte erstmals Beteiligung der Mieter                            |
| 1989 - heute | Baurechtliche Begünstigung von großen Billigwohnungsbau-Projekten                              |
| 1989 - 2004  | Gesamtsanierung durch Neubau von privaten Investoren und finanzielle Förderung von Reparaturen |

Tabelle 13 Unterschied zwischen der Sanierungs- und Kahlschlagsanierungsmaßnahme

| Einteilung                 | Kahlschlagsanierung   |
|----------------------------|---|
| Definition                 | Abriss des Altbestandes und Neuaufbau auf der gleichen Wohnbaufläche  |
| Gesetzesgrundlage          | Wohnbauförderungsgesetz   |
| Hauptträger                | Eine Genossenschaft, deren Mitglieder die Hausbesitzer sind und die mit einem privaten Bauunternehmen, welches jedoch niemals alleiniger Träger sein darf, gemeinsam arbeitet |
| Gebietsbestimmung          | nicht erforderlich  |
| Mitglieder                 | Eigentümer  |
| Durchführungsverfahren     | Einfach   |
| Eigentümergeoptionen       | Stark von den vorhandenen Mietverträgen abhängig  |
| Verwaltungsverfahren       | Genehmigung nicht notwendig (für das Geschäft nötig, aber einfaches Verfahren)  |
| Sicherheitsdiagnose        | Notwendig   |
| Mitbestimmung der Besitzer | Gründungsvoraussetzung der Genossenschaft bei Mehrfamilienhäusern über 80% Zustimmung der Gebäudebesitzer notwendig   |
| Bemerkungen                | bis unter 113m <sup>2</sup> netto Wohnfläche  |

| Einteilung                 | Städtebauliche Sanierung  |
|----------------------------|---|
| Definition                 | eine Maßnahme, durch die die Wohnverhältnisse eines Gebiets durch Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden insbesondere durch Beseitigung baulicher Missstände durch Neubebauung oder durch Modernisierung |
| Gesetzesgrundlage          | Städtebauliches Sanierungsgesetz  |
| Hauptträger                | Eine Genossenschaft der Grundstücks-, Gebäudebesitzer unterstützt von der öffentlichen Hand   |
| Gebietsbestimmung          | Notwendig   |
| Mitglieder                 | Haus-, Grundstücksbesitzer und Bewohner   |
| Durchführungsverfahren     | Kompliziert   |
| Eigentümergeoptionen       | Alternative Nutzung als Festmietwohnungen oder als Wohnung nach dem Stadtleitfaden  |
| Verwaltungsverfahren       | Genehmigung notwendig (kompliziertes Verfahren)   |
| Sicherheitsdiagnose        | Nicht erforderlich  |
| Mitbestimmung der Besitzer | Zustimmung zur Genossenschaftsgründung: über 2/3 Gesamtfläche, 2/3 Mehrheit der Grundstücks- und Gebäudebesitzer um mit dem Bau beginnen zu können müssen über 80% der Gebäudebesitzer zustimmen  |
| Bemerkungen                | bis unter 113m <sup>2</sup> netto Wohnfläche bis zu 75% kleiner als Volkswohnbau und Aufbau der Miet-wohnung für die erwünschte Mieterzahl  |

## **6.1 Grundlage der Stadterneuerung**

Stadterneuerung – als Teil der Stadtentwicklung – ist der übergeordnete Begriff für Sanierungsmaßnahmen, die städtische Missstände beseitigen, Entwicklung fördern und auf die Verbesserung von Lebensbedingungen in bestehenden Städten bzw. Stadtteilen abzielen. Stadterneuerung ist eine Strategie der gezielten räumlich orientierten Politik. Aufgrund des Selbstverwaltungsrechts der Städte wird Stadterneuerungspolitik auf kommunaler Ebene vorbereitet, diskutiert und umgesetzt.<sup>126</sup>

### **Begriff der Stadterneuerung**

Für diese Untersuchung muss zuerst der Begriff der „Sanierungsmaßnahmen“ definiert werden. Korea und Deutschland haben unterschiedliche Raumplanungsinstrumente entwickelt, bedingt durch die unterschiedliche historische Entwicklung. Deshalb ist es schwer, einheitliche Begriffe zu Sanierungsmaßnahmen beider Länder zu definieren.

In dieser Arbeit werden daher „Maßnahmen für Stadterneuerung und Wohnungssanierung in Wohnsiedlungen im globalen Sinne als „Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen“ definiert.

Unter „Stadterneuerung“ versteht man in Korea im allgemeinen Flächensanierung (Abriss und Neubau). Die Konzeptionen der „Modernisierung“ und „Instandsetzung“ haben in Korea noch keinen Eingang in den Begriff der „Stadterneuerung“ gefunden, wohingegen „Stadterneuerung“ in Deutschland als zentrale Überschrift für alle weiteren daraus entwickelten Konzepte zur Bestandsentwicklung der Stadt gelten kann.<sup>127</sup>

#### **6.1.1 Erneuerung der Armenviertel**

Die Armenviertel entstanden seit Ende der 60er Jahre illegal durch den Massenzug von Arbeitskräften infolge des Wirtschaftsplanes am damaligen Rand der Stadt. Die Häuser wurden von den niedrigsten Einkommensschichten eingeschossig mit einer Größe von 16-50qm planlos und sehr dicht aneinander gebaut.<sup>128</sup> Durch das Weiterwachsen der Stadt wurden diese Zonen zu einem innerstädtischen Problembereich. Seit Beginn der Stadterneuerung 1983 wurden in Seoul bis zum Jahr 1994 33.746 kleine Häuser auf einem insgesamt 4,065km<sup>2</sup> großen Gebieten abgerissen und durch Hochhäuser mit 55.895

---

<sup>126</sup> Frank Nagel, Norbert, Stadtentwicklung und Stadterneuerung Hamburg London und Singapur, 1995, S.12

<sup>127</sup> Kunze, R., „Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung“, in Jahrbuch Stadterneuerung 1990/1991, Berlin S.104

<sup>128</sup> Jung, S.-H.: A Renewal of Inferior Residential Area and Civic Improvement., Architectural Culture, Mai 1995, S. 166-167

Wohneinheiten ersetzt. Bereits geplant sind 35.116 kleine Häuser durch 91.907 Wohneinheiten auf einer Fläche von 4.775km<sup>2</sup> ersetzen, weitere 32.308 kleine Häuser auf 3.436km<sup>2</sup> in Armenvierteln sollen in Zukunft noch erneuert werden.<sup>129</sup>

## **A. Armenviertel(vor der Stadterneuerung)**

### **A-1. Kumho Dong**

Das Gebiet Seoul Seongdong-Gu Kumho 3Ga Dong befindet sich ca. 5km von der Stadtmitte entfernt auf 118m Meereshöhe(Abb.16). Die Gesamtfläche ist 25.000m<sup>2</sup> groß, 2.860 Einwohner in 865 Haushalten wohnten hier. Die Dichte war 345 Haushalte/ha und 89.6 Häuser/ha, insgesamt standen hier 254 Häuser, durchschnittliche Familienmitgliedszahl war 3.3 pro Haushalt, in einem Haus wohnten durchschnittlich 11,2 Personen. Der Bebauungsgrad war 60% mit einer Baufläche von 12.045m<sup>2</sup>, und einer im Vergleich zu anderen wilden Wohnsiedlungen relativ geringe Prozentzahl(11%) an Straßenfläche mit 2.185m<sup>2</sup>. Dies war auf die starke Neigung mit 35% im Gebiet zurückzuführen(Tab.14).

### **A-2. Sillim 10 Dong**

Das Gebiet Seoul Gwanak-Gu Sillim 10 Dong hatte eine Gesamtfläche von 30,000m<sup>2</sup>, 560 Haushalte(ca. 2.300 Personen) verteilten sich auf 380 Häuser. Die Dichte betrug 1.130 EW/ha., Durchschnittliche Familienmitgliedszahl war 4.2, und 6.2 Personen wohnten in einem Haus. Der Bebauungsgrad war 22% auf 6.672 m<sup>2</sup> Fläche, Straßen nahmen 11% der Gesamtfläche ein, damit war die Prozentzahl im Vergleich zu anderen Siedlungen am Hang relativ niedrig(Tab.14).

Tabelle 14 Spontansiedlungen und Umsiedlungsgebiete

| Gebiet  | Kumho         | Sillim10     |
|---|---------------|--------------|
| Fläche(ha)  | 2,0           | 3,0          |
| Baufläche(m <sup>2</sup> ) Bebauungsrate(%)               | 12.706 / 33,0 | 6.672 / 22,0 |
| Unbebaute Grundstück(m <sup>2</sup> )                     | 5.770         | 4.755        |
| Straßenfläche(m <sup>2</sup> )                            | 2.185         | 3.582        |
| Einwohnerzahl   | 2.860         | 2.300        |
| Durchschnittliche Größe des Grundstückes(m <sup>2</sup> ) | 67,7          | 30,0         |

Quelle Yang, Y.-J.: Form of the Low-Income Family Housing, 1991, S.60

## **B. Geschosswohnungen „Appartementshochhäuser“ mit mehr als 15 Stockwerken nach der Erneuerung(nach dem Stadterneuerungsprojekt)**

<sup>129</sup> Kang, B.-G.: Some Suggestions for Urban Renewal and Rebuilding Politics, Architectural Culture, Mai, 1995, S. 190

In den Stadterneuerungsvierteln(Kumho-, und Sillim 10 Dong) wurde die Geschossflächenzahl(GFZ) von unter 1 auf 4 erhöht und es wurden 82,5-132qm große Wohnungen in über 15stöckigen Häusern gebaut(Abb.17,18). Die Bauunternehmen können durch die erhöhte GFZ wesentlich mehr Wohneinheiten bauen als zuvor. Den Besitzern großer Grundstücke und den Hausbesitzern wurde auf deren Wunsch das Recht garantiert, in eine 82,5qm große Eigentumswohnung einzuziehen oder die entsprechende Summe für die Anschaffung einer anderen Wohnung zu erhalten. Ebenso erhielten die früheren Mieter das Einzugsrecht für ein Zimmer oder eine entsprechende Aufwandsentschädigung für den Umzug. Die Wohneinheiten, die nach dem oben genannten Ausgleich übrig blieben wurden verkauft und damit den Bauunternehmern die Baukosten finanziert.<sup>130</sup> Nach der Sanierung wohnen weniger als 10% der ursprünglichen Einwohner in den erneuerten Vierteln. Die anderen 90% sind in die günstigeren Wohnungen in anderen Stadtteilen Seouls oder in das Umland gezogen.<sup>131</sup>

---

<sup>130</sup> vgl. Ebenda

<sup>131</sup> Kim, S.-H.: "Some Characteristics of Urban Renewal and Future Direction.", Architectural Culture, 1995, S.184

Abbildung 16 Lage der Armenviertel – Kumho und Sillim 10 Dong

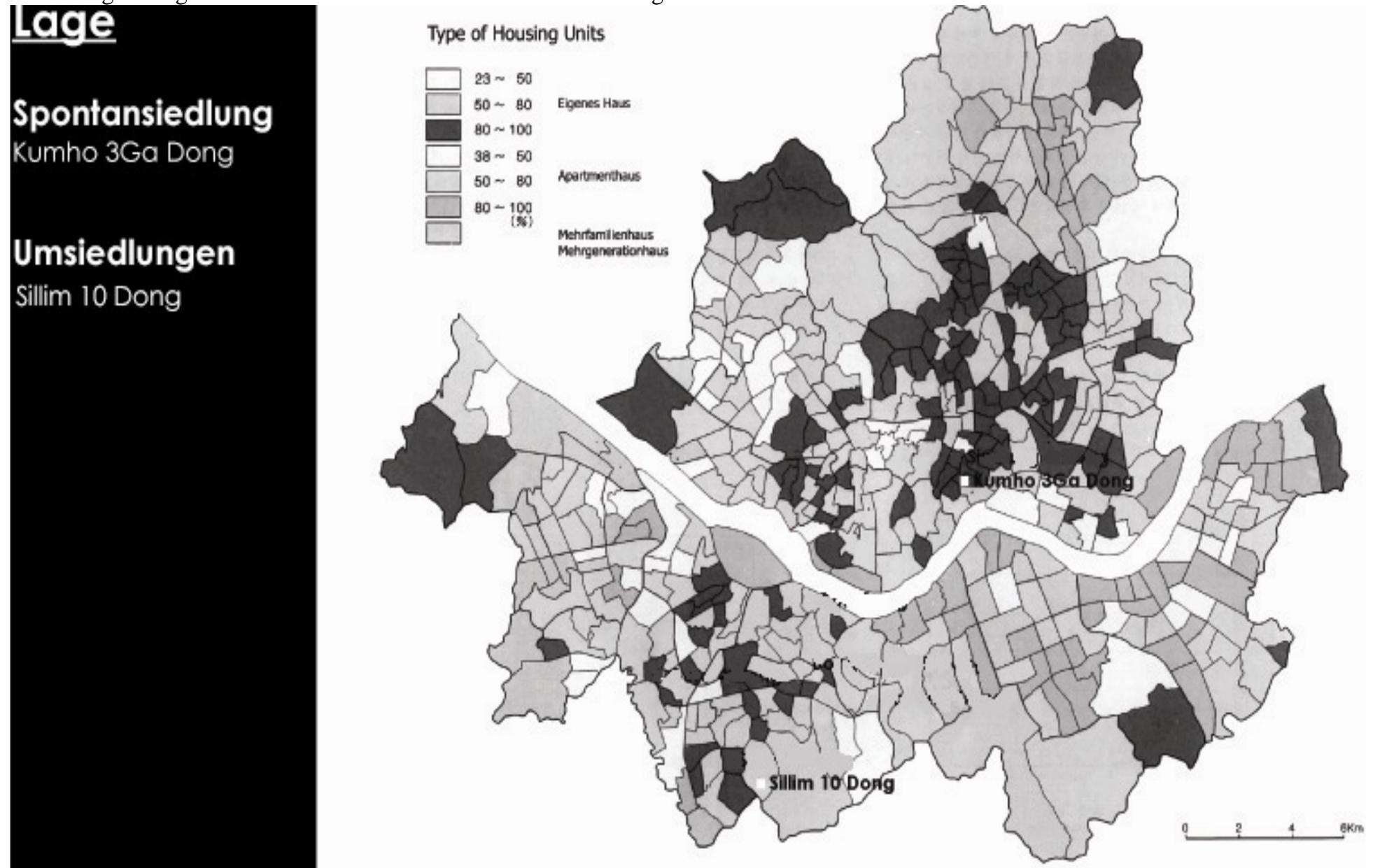


Abbildung 17 Stadtbild nach der Stadterneuerung in Kumho 3 Ga Dong

Vorher 1989



Armenviertel in nicht sanierten Wohngebiete und Stadterneuerungsprojekt



Nachher 2003



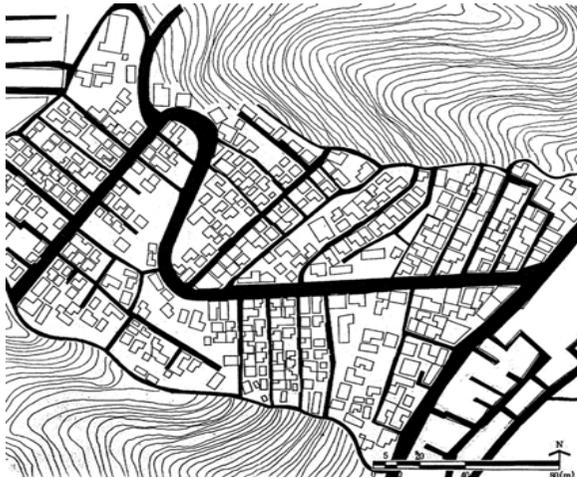
Mehrgenerationenhaus



Quelle der Fotos <http://www.soguri.com>

Abbildung 18 Stadtbild nach der Stadterneuerung in Sillim 10 Dong

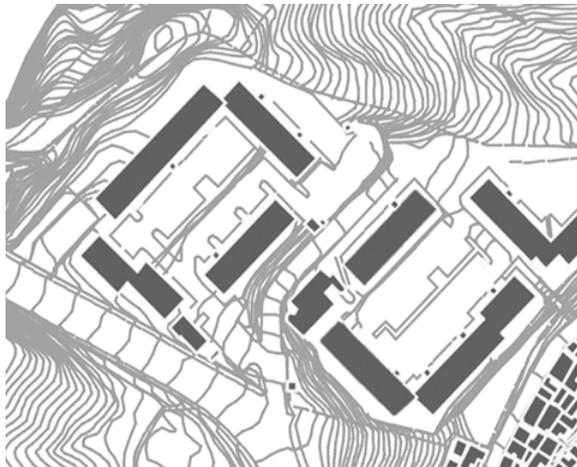
Vorher 1989



Armenviertel in nicht sanierten Wohngebiete



Nachher 2003



Appartementshäuser



Quelle der Fotos <http://www.soguri.com>

### **6.1.2 Erneuerung veralteter Häuser**

Den Bau von Mehrgenerationenhäusern und Mehrfamilienhäusern kann man auch als eine Art von Erneuerung veralteter Viertel bezeichnen, weil viele veraltete Einzelhäuser durch diese ersetzt worden sind. Seit den 90er Jahren sind 30 % der Einfamilienhäuser in Seoul durch Mehrgenerationenhäuser und Mehrfamilienhäuser ersetzt worden. In den Erweiterungsgebieten im südlichen Teil von Seoul wurden 10 % der freistehenden Häuser als Mehrgenerationenhäuser und Mehrfamilienhäuser erbaut und in den stadtnahen Bereichen, die in der japanischen Besatzungszeit als Wohngebiete erschlossen wurden, sind 20-30% der Einzelhäuser durch diese beiden Wohnhaustypen ersetzt worden.<sup>132</sup>

Durch die Stadterneuerung der Armenviertel und der veralteter Häuser sind folgende Probleme entstanden:

Erstens stieg die Bevölkerungsdichte in diesen Gebieten auf das Zwei- bis Dreifache an. Die Zahl der Autos stieg durch die neuen Einwohner um ein Vielfaches. Da die umliegenden Straßen nicht gleichzeitig vergrößert wurden, nahm der Stadtverkehr immer chaotischere Züge an. Zweitens sind die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Parkanlagen und Schulen überfüllt, Wasserleitungen und Abwasserkanäle verfügen nicht über ausreichend Kapazität. Drittens sind die Nachbarhäuser, die außerhalb der erneuerten Viertel stehen, durch die neu gebauten Hochhäuser durch Verschattung gestört. Das Stadtbild wird durch gigantische Gebäude gestört, die ohne Rücksicht auf vorhandene Gebäude in der Nachbarschaft errichtet wurden.

### **6.1.3 Erneuerung durch Mehrgenerationenhaus und Mehrfamilienhaus**

#### **A. Mehrgenerationenhaus<sup>133</sup>**

Einwohner, die keine eigene Wohnung besitzen, wohnen privat zur Miete. Es wurden verschiedene Typen von privaten Miethäusern gebaut, die in der Qualität sehr unterschiedlich sind. Um die Kosten für den Lebensunterhalt zu vermindern, wurden anfänglich Zimmer in den eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern einzeln vermietet und viele Einrichtungen, z.B. WC, Garten, Hauseingang von Mieter und

---

<sup>132</sup> Kim, K.-J., Seoul's Neighborhood Change Incremental Transformation, Architectural Culture, 1995, S.157

<sup>133</sup> Einfamilienhaus als Wohnungseigentum für drei Generationen oder drei bis vier Haushalte mit getrennten Eingängen und einer Geschoßfläche, die bis 1990 330qm betrug. Nach der Änderung des Baugesetzes im Jahr 1990 wurde die erlaubte Geschoßfläche auf 660qm vergrößert. Sie werden nun für 2-19 Haushalt gebaut. Der Haustyp entspricht in etwa den deutschen freistehenden Geschoßwohnungen mit Eigentumswohnungen.

Hausbesitzer gemeinsam benutzt. Dabei waren die Wohnbedingungen sowohl für die Mieter als auch für die Hausbesitzer unbefriedigend. Seit den 60er Jahren war diese Wohnform bzw. diese Art der Vermietung in den Städten, besonders in Seoul, sehr verbreitet. Oft wurde zunächst eine Trennung des Wohnungseingangs von Mieter und Hausbesitzer vorgenommen. In den 70er Jahren wurden als illegale Form freistehende Einfamilienhäuser mit einem Halbkellergeschoss zum Vermieten gebaut.<sup>134</sup>

In den 80er Jahren wurde das Konzept des Mehrgenerationenhauses<sup>135</sup> entwickelt. Es war ursprünglich für drei Generationen - Großeltern, Eltern und erwachsene Kinder - geplant, um die durch die Industrialisierung verlorene Familienidentität wieder herzustellen, „Alle Familieneinheiten führen ein ungestörtes Privatleben in einem Haus,“ war die Grundidee dieses Konzeptes. Nach einer Gesetzesänderung im Jahr 1984 wurde das Mehrgenerationenhaus als freistehendes Miethaus legalisiert. Das neue Gesetz definiert das Mehrgenerationenhaus als ein Haus, dessen gesamte Geschossfläche weniger als 330 qm beträgt und in dem mehr als zwei Wohneinheiten vorhanden sind.<sup>136</sup>

Diese Hausform ist bei den Koreanern gut angekommen. Es handelt sich um ein freistehendes Haus, in dem im Kellergeschoss „Halbkeller“ und im Obergeschoss, die Mieter und im Erdgeschoss die Hausbesitzer wohnen. Durch diese weiterentwickelte Form der privaten Miethäuser wurden die Bedingungen für die Mieter deutlich verbessert und für die Hausbesitzer war die Finanzierung wesentlich einfacher. Man baute diese Häuser auf allen möglichen Grundstücken im erweiterten südlichen Teil und sogar im alten nördlichen Teil Seouls. Um ein freistehendes Haus zu bauen brauchte man keine sehr großen Grundstücke. Daher wurden diese Häuser von kleinen Bauunternehmen mit dem gesetzlich vorgeschriebenen minimalem Abstand eng aneinander gebaut. Viele Besitzer, deren Häuser eingeschossig waren, haben ihre Häuser abgerissen und auf dem Grundstück ein solches Mehrgenerationenhaus gebaut.

Der durchschnittliche GFZ-Wert von Mehrgenerationenhäusern in Seoul beträgt 1,33. Nach der Gesetzesänderung im Jahr 1990 ist die erlaubte Gesamtfläche eines Mehrgenerationenhauses von 330qm auf 660qm mit höchstens vier Geschossen und mit 2 bis 19 Wohneinheiten gestiegen. Der Unterschied zwischen einem Mehrgenerationenhaus und dem im

---

<sup>134</sup> vgl. Kim, Y.-T.: A Study on architectural Aspects of Multi-family Housig - Focused on Mangwon Dong Area, Seoul 1995, S.8

<sup>135</sup> eine kleine, separate Mietwohnung, die sich in einem privaten Einfamilienhaus befindet

<sup>136</sup> vgl. Min, J.-S.: A Study on the Residential Environmental improvement of the Rental Multy-Family Housing - Through Housing Survey and Analysis. M.A. Inha Univ. Inchon 1995, S.25

folgenden Kapital erläuterten Mehrfamilienhaus liegt darin, dass bei letzterem jede Wohneinheit zu verkaufen ist.

## **B. Mehrfamilienhaus**

Dem Mehrgenerationenhaus sehr ähnlich. Der wesentliche Unterschied zwischen beiden Typen ist, dass beim Mehrgenerationenhaus die Wohneinheiten für Eigentum und Miete zur Verfügung stehen, beim Mehrfamilienhaus dagegen nur vermietet werden. Damit ist dieser Typ dem freistehenden Mietshaus mit drei bis vier Stockwerken in Deutschland ähnlich.

Ein Mehrfamilienhaus ist eine ähnliche, aber weiterentwickelte und nach der Gesetzesänderung im Jahr 1990 vergrößerte Form des Mehrgenerationenhauses. Das Ziel des Mehrfamilienhauses ist es, durch die intensive Nutzung der kleinen Grundstücke das Wohnungsproblem zu lösen. Das Mehrfamilienhaus ist ein gemischter Typ, der die intensive Bodennutzung mit den Eigenschaften des freistehenden Einfamilienhauses und der Geschosswohnung verbindet. Gesetzlich gesehen ist ein Mehrfamilienhaus ein freistehendes Wohnhaus mit einer gesamten Geschossfläche unter  $660\text{m}^2$  und mit 2 bis 19 Wohneinheiten auf höchstens vier Stockwerken. Jede Wohneinheit hat einen eigenen Eingang, Zimmer, Küche und WC. Am Anfang sahen Mehrfamilienhäuser wie Mehrgenerationenhäuser aus, aber heute werden sie wie Geschosswohnungen gebaut (Abb.19).

Seit der gesetzlichen Unterstützung ab 1990 ist diese Wohnform in Seoul sehr beliebt. Dort sind mehrere „Siedlungen mit Mehrfamilienhäusern“ entstanden und in den alten Siedlungen wurden freistehende Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Dies war jeweils eine kleine vertikale Erweiterung für ein Einfamilienhaus, aber insgesamt wurden durch diese Entwicklung viele neue Wohneinheiten geschaffen.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße bei einem solchen Haus liegt in Seoul bei  $171\text{m}^2$ , der durchschnittliche mit einem GFZ-Wert von 1,62 (Tab.15).

Die freistehenden Einfamilienhäuser wurden seit den 80er Jahren nach Bedarf durch Mehrgenerationenhäuser und Mehrfamilienhäuser ersetzt. Diese Häuser wurden 2- bis 4-geschossig auf Grundstücken gebaut, die ursprünglich für eingeschossige Häuser geplant waren. Durch den Bau von Mehrfamilienhäusern und Mehrgenerationenhäusern ist die Bevölkerungsdichte in den Einfamilienhausgebieten Seouls auf das Drei- bis Vierfache gestiegen. Folgende Probleme sind dabei entstanden:

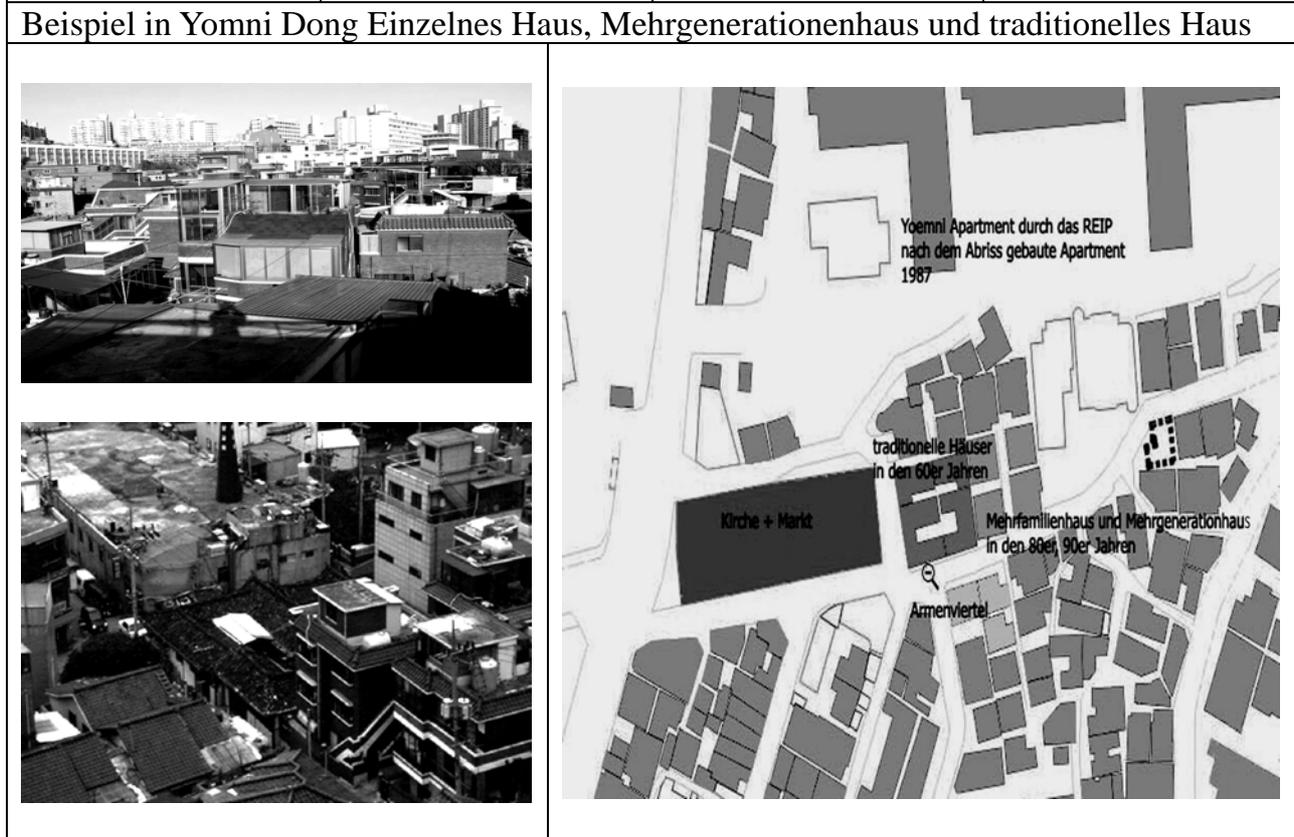
Erstens verloren durch die Zunahme der Motorisierung(1.977.200 Autos in Seoul im Jahr 1995, davon 78% PKW, Tab.4,5) engen Wohngassen und Wohnstrassen, die früher als Kontaktzonen für die Nachbarn und als Spielplatz für Kinder genutzt wurden, ihre alte Funktion. Durch die erhöhte Zahl der Stockwerke und dadurch vermehrter Wohneinheiten mussten sie als Stellplätze für Autos genutzt werden.

Zweitens sind die Gärten und Innenhöfe, in denen die Bewohner sich ausruhen konnten, bei den neuen Haustypen nicht mehr zu finden, weil auch auf kleinen Flächen mit Gebäuden für Wohnen oder gewerbliche Nutzungen verdichtet wurde.

Drittens wird durch die eng aneinander oder hintereinander gebauten Häuser die Besonnung und Belüftung behindert und die Einwohner werden vom Lärm der Nachbarn gestört. Aus den oben genannten Gründen ist die Wohnqualität in den Einfamilienhaussiedlungen gesunken.

Tabelle 15 Wohnungsart nach gesetzlicher Bestimmung

|                                  | Mehrgenerationenhaus    | Mehrfamilienhaus, freistehend | Mehrfamilienhaus, angebaut. |
|----------------------------------|-------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Besitzverhältnis                 | Eigentum/Vermietung     | Vermietung                    | Eigentum/Vermietung         |
| Geschossfläche                   | unter 660m <sup>2</sup> | unter 660m <sup>2</sup>       |                             |
| GRZ                              | 0,5                     | 0,6                           | 0,5                         |
| GFZ                              | 3                       | 3                             | 3                           |
| Wohneinheiten                    | 2-19                    | 2-19                          | Unbegrenzt                  |
| Geschoßzahl                      | unter 4                 | unter 5                       | unter 4                     |
| Autostellplatz /Wohnfläche       | 1/150m <sup>2</sup>     | 0,7/W.E. <sup>137</sup>       | 1/150m <sup>2</sup>         |
| Anteil der Bestände im Jahr 1995 | 44,34% <sup>138</sup>   | 9,15%                         | 8,29%                       |



Quelle. Han, M.-H., The Multi-Family Housing Design in the Relation of Neighbor, Kyonggi Uni. Seoul 1996, S.7, zitiert von Bauministerium Korea; Bauförderungsgesetz, Seoul 1996, S.9-610

<sup>137</sup> Bei Mehrfamilienhäusern sind die Autostellplätze seit Juli 1996 nach der Änderung des Gesetzes nicht mehr nach Wohnfläche sondern nach Wohneinheiten bestimmt

<sup>138</sup> Mehrgenerationenhäuser werden seit 1990 bei den Einfamilienhäusern mitgezählt. Deswegen wird dieser Betrag mit der Einfamilienhäuser mitgezählt.

<sup>138</sup> Autzen, R., Wohnungspolitik: Altbauerneuerung und Wohnungsversorgung, Frankfurt u. a., 1979, S. 43.

Abbildung 19 Vergleich vor und nach dem Stadterneuerungsprojekt in Singil Dong

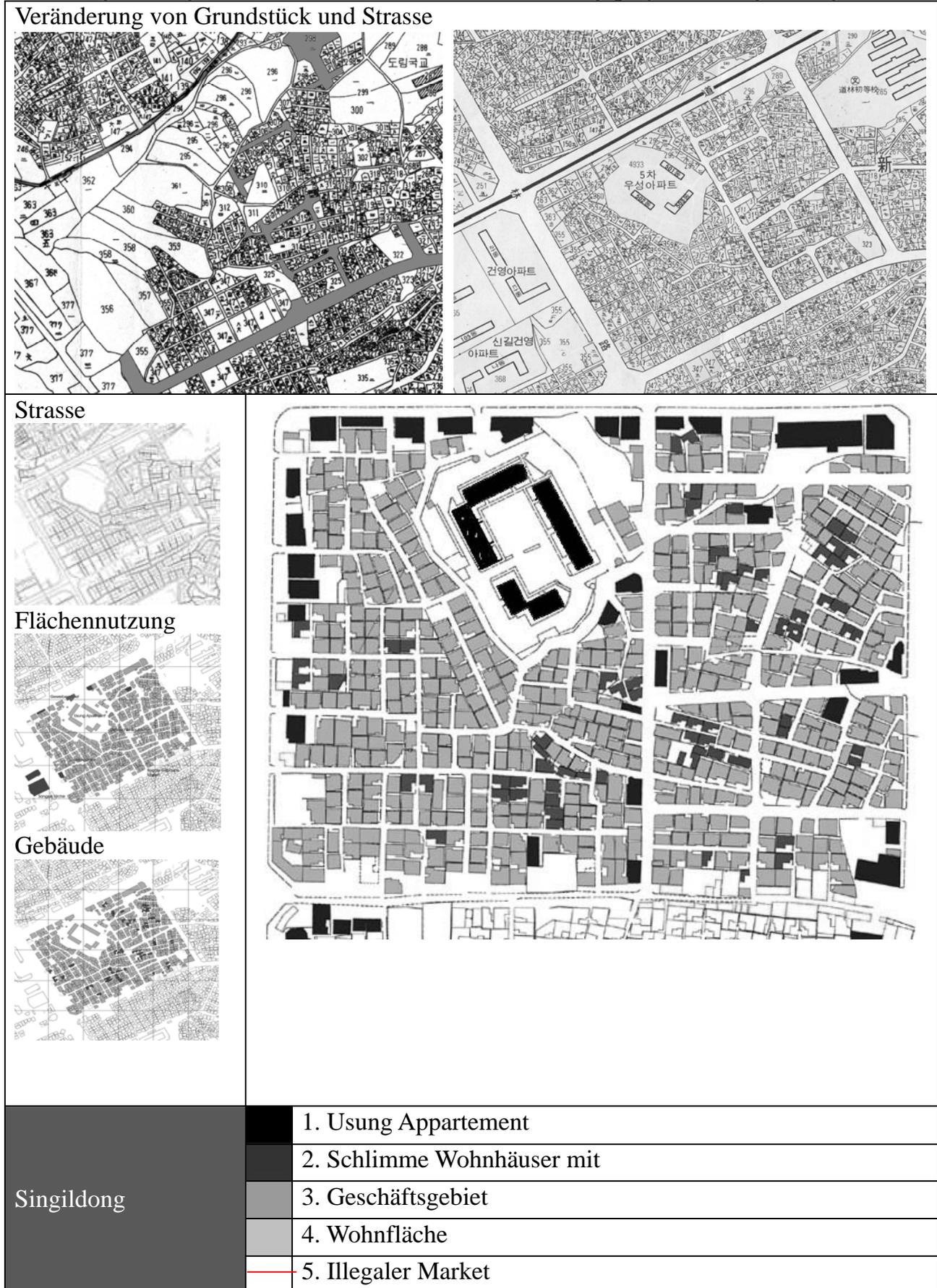


Abbildung 20 Singil Dong(Appartement, Mehrgenerationenhaus und Armenviertel,)

1. Appartmenthochhaus



2. Mehrfamilienhaus



3. Armenviertel



4. Illegaler Gebäude(Markt



Quelle Eigenes Fotos

## **6.2 Sanierungspolitik für Wohnbauten und ihre Instrumente in Seoul**

Bis jetzt hat Seoul keine langfristigen Sanierungspläne und keine rationellen Konzepte Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich soziologischer oder ökologischer Aspekte. Die wechselnden Regierungen haben immer in relativ kurzer Zeit die Sanierungsprobleme zu lösen versucht. Da es schwer ist, die durchgeführte Sanierungspolitik nach Perioden oder nach Charakteristika zu unterscheiden, erfolgt zum besseren Verständnis eine Differenzierung einzelner Zeiträume, die detailliert in der nachfolgenden Tabelle.16 aufgeführt werden.

Seit 1980 werden in Seoul vier Arten von Sanierungsmaßnahmen angewendet: die eigenständige, die gemeinschaftliche, die zyklische und die öffentlich finanzierte Sanierung. Diese vier Sanierungsmaßnahmen werden im folgenden inhaltlich kurz dargestellt:

1. eigenständige Sanierungsmaßnahmen: die Einwohner gründen selbst die Sanierungsgenossenschaft, die die Sanierung in Eigenregie durchführt.
2. gemeinschaftliche Sanierungsmaßnahmen: Die Einwohner bieten die Eigentumsgrundstücke an, die Stadtregierung unterstützt die Verwaltungsangelegenheiten und die Bauunternehmer tragen die Baukosten. Nach dem Neuaufbau können die früheren Hausbesitzer ihre Wohnungen in den bestehenden Siedlungen beziehen und der zusätzlich fertiggestellte Wohnraum wird dem Verkauf am freien Wohnungsmarkt als sogenannte Restwohnungen zugeführt, wodurch ein Großteil der Baukosten gedeckt werden kann.
3. zyklische Sanierungsmaßnahmen: Es werden in einem Neubaugebiet Wohnungen erstellt und die Bewohner eines Sanierungsgebietes dorthin umgesiedelt. Bei Beendigung der Sanierung stehen die Wohnungen im Sanierungsgebiet für einen erneuten Umsiedlungszyklus zur Verfügung.
4. öffentlich finanzierte Sanierungsmaßnahmen: Die zuständige Behörde oder die öffentliche Hand kauft Grundstücke an und baut an dieser Stelle Appartementshäuser.

Im Zeitraum von 1980 bis 1982 wurde eine der 4 obengenannten vier Maßnahmen, jeweils zur entsprechenden baulichen Situation ausgewählt. Seit 1983 bis 2002 wird vor allem die als zweites genannte gemeinschaftliche Sanierungsmaßnahme, sogenannte Kahlschlag-sanierung, für die Mehrfamilienhäuser angewandt.(Abb.19,20)

### **Sanierungspolitik und Sanierungsmaßnahmen in der Stadtmitte**

Das bis Ende der 50er Jahre gut erhaltene und als Wohngebiet genutzte Altstadtgebiet verlor nach den 60er Jahren allmählich seinen Wert als Wohngebiet. Wegen der drastischen Zunahme des Bodenwertes in der Stadtmitte wurde versucht, den Boden des Altstadtgebietes optimal auszunutzen. Wohnungen, Läden und Handwerksbetriebe wurden nach außen verdrängt und durch große Bürohochhäuser ersetzt. Das Gebiet wurde flächensaniert, ohne die vorhandene Struktur zu berücksichtigen.

In den citynahen Bereichen, die in der japanischen Herrschaftszeit erschlossen wurden und in denen überwiegend freistehende Einfamilienhäuser gebaut wurden aber auch später Elendsviertel entstanden sind, wurde mit der Konzentration der Bevölkerung in den Städten die Nutzungserhöhung durch Stadterneuerung konzipiert. Bei dieser Stadterneuerung ging es auch um die Flächensanierung des Gebietes und den Neubau von Wohnhäusern, meistens in Geschosswohnungsbauten. Dabei werden die im Wohngebiet vorhandenen Strukturen kaum berücksichtigt und es wird in gleicher Weise wie beim Wohnungsbau in der Stadterweiterungsgebieten vorgegangen.

Tabelle 16 Sanierungspolitik in Seoul

| Zeitraum  | Sanierungsmaßnahmen  | Verschönerung der Siedlung   |
|-----------|--|--|
| vor 1966  | vollständiger Abriss nach vorher erfolgter Umsiedlung  | Verlegung der Häuser mit niedrigem Standard vom Innenstadtbereich an den Stadtrand. Anbieten der Grundstücke im Umsiedlungsgebiet eigenständiges Erbauen der Wohnungen durch die zukünftigen Bewohner                  |
| 1966/68   | Bau sozialer Appartementhäuser   | Bau von kleinen Apartments als Geschosswohnungen auf dem Gelände früherer Armensiedlungen nach dem Abriss der vorhandenen Bausubstanz.   |
| 1969/71   | Verbesserung durch Änderungen  | Verschönerung der Siedlung   |
| 1972/73   | Verbesserungen   | Teilweise Verbesserung mit passivem Sanierungsplan<br>Legalisierung der Wohnungen in Armengebieten durch Verkauf der Grundstücke an die Bewohner zu niedrigen Preisen.   |
| 1974/79   | Sanierungsunternehmung: Stadtverwaltung + Einwohner  | Festlegung des Sanierungsgebietes<br>kostenlose Überlassung der Stadtgrundstücke an die Bewohner<br>Aussiedlung aus den Bergregionen<br>teilweise Verbesserung mit passivem Sanierungsplan                             |
| seit 1980 | Sanierungsunternehmung: Stadtverwaltung + Einwohner + Privatunternehmer<br>Einwohnergenossenschaft + Privatunternehmer | Planmäßige städtebauliche Sanierung<br>Errichtung von Apartment- und Reihenhäusern in Gebieten, in denen Sanierung möglich ist<br>Abriss nach erfolgter Aussiedlung in Gebieten, in denen keine Sanierung möglich ist: |

Quelle. Sanierungsverfahren in Seoul, 1985

## 6.2.1 Organisation der Stadterneuerung

Die Begriffsbestimmungen und Ursachen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen: Instandsetzungsmaßnahmen, im wesentlichen als Folge von unterlassenen Instandhaltungen, werden verursacht durch Weiterentwicklung, die Abnutzung oder auch den materiellen Verschleiß eines Gebäudes, d.h. die unterschiedliche Lebensdauer seiner einzelnen Bauteile wie Türen, Fenster, Dach etc. Diesem materiellen Verschleiß kann durch ständige Instandhaltung der einzelnen Bauteile entgegengewirkt werden. Modernisierungsmaßnahmen werden im wesentlichen verursacht durch die funktionellen Prozesse, die wirtschaftliche Abnutzung oder auch die Wertminderung eines Gebäudes.<sup>139</sup>

Andererseits werden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den ökonomischen Prozess verursacht, d.h. durch den Verwertungsprozess, dem ein Gebäude während seiner Existenz ausgesetzt ist, oder durch einen Prozess, der von außen auf das Gebäude einwirkt. Dieser Prozess ist gekennzeichnet durch die zu erwartende Nutzungsänderung, die Instandhaltung und den folgenden Abriss mit dem anschließenden Neubau(Flächensanierung). Zur Erfassung der städtebaulichen und architektonischen Sanierungsmaßnahmen in einer Stadt ist es zunächst notwendig, den Stand der städtebaulichen und architektonischen Sanierungsmaßnahmen zu erfassen. Damit ist es auch unerlässlich, die Entwicklung der Schwerpunkte der Städtebau- und Wohnungsbaupolitik des Staates zu erfassen. Durch diese Vorgehensweise können dann Hintergründe der koreanischen und deutschen Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen dargestellt werden.

Für diese Untersuchung muss zuerst der Begriff der „Sanierungsmaßnahmen“ definiert werden. Korea und Deutschland haben unterschiedliche Raumplanungsinstrumente entwickelt, bedingt durch die unterschiedliche historische Entwicklung. Deshalb ist es schwer, einheitliche Begriffe zu Sanierungsmaßnahmen beider Länder zu definieren. In dieser Arbeit werden daher „Maßnahmen für Stadterneuerung und Wohnungssanierung in Wohnsiedlungen im globalen Sinne als „Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen“ definiert. Unter Stadterneuerung versteht man in Korea im allgemeinen Flächensanierung(Abriss und Neubau). Die Konzeptionen der „Modernisierung“ und „Instandsetzung“ haben in Korea noch keinen Eingang in den Begriff der „Stadterneuerung“ gefunden, wohingegen „Stadterneuerung“ in Deutschland als zentrale

---

<sup>139</sup> Autzen, R., Wohnungspolitik: Altbauerneuerung und Wohnungsversorgung, Frankfurt u.a., 1979, S. 43.

Überschrift für alle weiteren daraus entwickelten Konzepte zur Bestandsentwicklung der Stadt gelten kann.<sup>140</sup>

### **6.2.2 Gesetzgebung**

Die tatsächliche Systematisierung der Kahlschlagsanierung in Korea begann mit Einführung der Anordnung über die Kahlschlagsanierung im Wohnbauförderungsgesetz im Jahr 1987. Viele in den 60er und Anfang der 70er Jahren gebaute Appartementgebäude hatten Probleme mit mangelhafter Wohnqualität durch Abnutzung, technische Mängel in der Bauzeit und durch das fehlende Verständnis von Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung von Bewohnern und Verwaltern wurden diese Wohnsiedlungen sehr schnell abgenutzt, auch die Wohnumgebung war sehr schlecht. Besonders entstanden viele Probleme im Bereich Heizung, Wasserversorgung und Entsorgung sowie bei der Dichtigkeit der Rohrleitungen.

Ein anderer wichtiger Grund der Einführung des Kahlschlagsanierungssystems war, dass es Befürchtungen gab, große Wohnsiedlungen könnten sich zum Slumgebieten verändern, wenn diese mangelhaften Siedlungen sich selbst überlassen bleiben würden. Darum wurden Anforderungen der Verbesserung der Wohnumgebung in diesen Siedlungen von Bewohnern vorgebracht. Auch ist für die Regierung entscheidend, dass zur besseren Wohnungsversorgung im System Kahlschlagsanierung zwei bis dreimal mehr Wohnungen gebaut werden, als vorher auf gleichen Flächen untergebracht waren.

Heutzutage sind unbebaute Grundstücke für den Neubau besonders in den Großstädten schwer zu finden, deshalb wurde die Kahlschlagsanierung als eine wichtige Maßnahme zur Versorgung mit Grundstücken für den Wohnungsbau betrachtet. Die Kahlschlagsanierung war eine leicht durchführbare Methode der Wohnungsbaupolitik, die ohne finanzielle und administrative Unterstützung von der Regierung durchgeführt werden konnte (Tab.17).

Außerdem war die Einführung dieses Programms für Bauunternehmer notwendig, weil es große Probleme mit unbebauten Grundstücken und dem Ankaufspreis der Grundstücke gab. Deshalb wurde in den Jahren 1987 und 1988 das Wohnbauförderungsgesetz bzw. das Kahlschlagsanierungsprogramm mit dem Ziel reformiert, diese Art der Sanierung zu beschleunigen. Die gegenwärtige Kahlschlagsanierung regelt das Wohnbauförderungsgesetz, das Gesetz über Besitz und Verwaltung der Mehrfamilienhäuser und das Sondergesetz über

---

<sup>140</sup> Kunze, R., Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung, in Jahrbuch Stadterneuerung 1990/1991, Berlin S.104

Sicherheitsaufsicht für Einrichtungen. Nach dem Wohnbauförderungsgesetz Artikel 3 Absatz 9 ist die Kahlschlagsanierung definiert als „Aufbau neuer Wohnungen nach dem vorangehenden Abriss des Wohnraumes auf dem betreffenden Grundstück<sup>141</sup> .

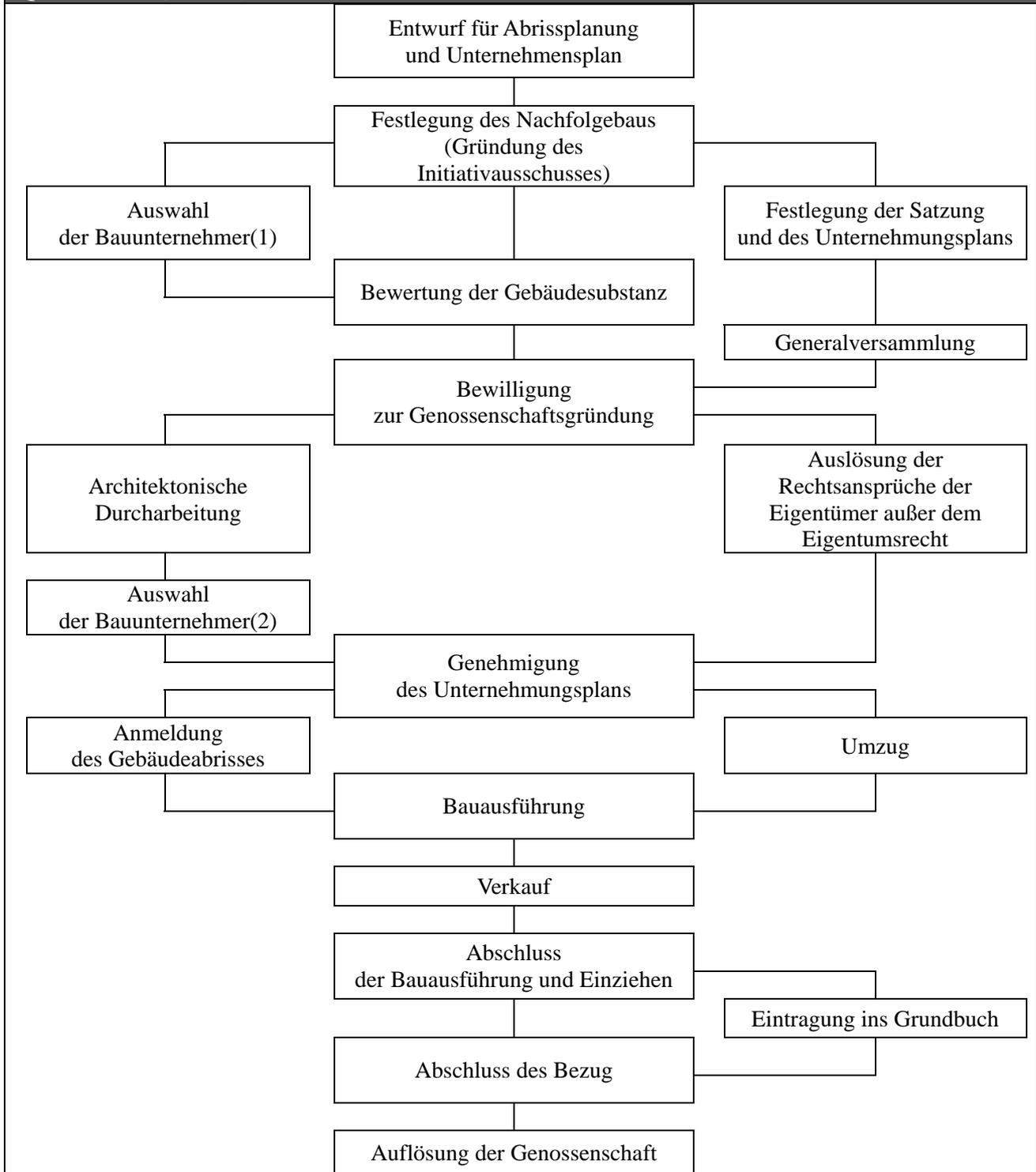
Die betroffenen Bewohner sollen Umzug, Abriss und Neubau ihres Appartements eher selbst als mit Unterstützung der Verwaltungsbehörde durchführen und die Problematik von Mietern und Untermietern bei der Durchführung des Baus soll im Mietvertrag der betroffenen Wohnungen zwischen beiden geregelt werden. Der Umfang der Altbaubestände, die Gegenstand der Kahlschlagsanierung sind, ist in Artikel 4 Absatz 2 den Ausführungsvorschriften gemäß Artikel 3 Absatz 9 des Wohnbauförderungsgesetzes festgesetzt.

Das Gesetz über Besitz und Verwaltung der Mehrfamilienhäuser wurde am 10. April 1984 als Gesetz Nr. 3725 erlassen. Es regelt die Durchführung der Kahlschlagsanierung für Wohnbauten, deren Altbestand teilweise oder umfassende Bauschäden aufweist. Falls die Kosten für Kahlschlagsanierungen, unter Einbezug der Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verwaltungskosten über einen längeren Zeitraum nur wenig über denen für die Altbestände der Wohnsiedlungen liegen, darf die Kahlschlagsanierung durchgeführt werden. Dies gilt auch für den Fall, dass der Gewinn an Verbesserung der Wohnumgebung durch die Kahlschlagsanierung die Baukosten um ein Vielfaches übertrifft. Gesetze für die Kahlschlagsanierung regeln nur Gegenstand, Methode und Durchführungsverfahren der Sanierung, nicht das Ziel.

---

<sup>141</sup> Jang, D.-Y., Baugesetzbuch, Seoul 1995, S.2-582

Tabelle 17 Durchführung einer Stadterneuerung mit Kahlschlagsanierung  
Quelle KRIH, Seoul, 1994



### 6.2.3 Erneuerungsverfahren und Kriterien

Die Kahlschlagsanierung und das städtebauliche Sanierungsgesetz beziehen sich auf die Sanierung der Wohnbauten. Die Zuständigkeit der Aufstellung des städtebaulichen Sanierungsplans eines Sanierungsverfahrens liegt beim Bauminister und die Durchführung

beim Bürgermeister oder einem Sanierungsträger. Der Bürgermeister, der Provinzpräfekt oder auch der Bauminister legt ein Gebiet als Sanierungsgebiet fest, wenn es nach dem Stadtsanierungsgesetz(Dosijaegaebal-bub - StSanG) erforderlich ist.

Der städtebauliche Sanierungsträger entwickelt den Sanierungsplan ohne eine detaillierte Missstandsermittlung. Die Bewohnerinitiativen haben keinen Einfluss darauf.

Die Kahlschlagsanierung wird von der Genossenschaft der Hausbesitzer selbst durchgeführt. Die Durchführungsordnung ist relativ einfach und die Ausführungsdauer im allgemeinen kürzer als bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Die Kahlschlagsanierung beginnt mit der Gründung der Sanierungsgesellschaft. Nach der Festsetzung der Kahlschlagsanierung durch die Genossenschaft wird die Gebäudesubstanz des Altbaugebietes von autorisierten Instituten bewertet. Aber es bedarf nicht der Bewertung der Gebäudesubstanz als abrißwürdig durch diese Institute, falls diese Altbestände vom betroffenen Provinzpräfekt in die Kategorie der minderwertigen Wohnungen eingeordnet werden. Die Bewertungsinstitute für die Kahlschlagsanierung sind KRCT(Korea Institute of Construction Technology), die koreanische Architekten Genossenschaften, haftpflichtige Aufsichtsfirmer, Forschungsinstitutionen in den Universitäten usw.(ca. 20 Institutionen).

Die Genossenschaft muss über 80% Zustimmung der Mitglieder - vor der Genehmigung des Plans zur Kahlschlagsanierung - erhalten, worauf die Rechte der Bewohner und Eigentümer(z.B. das Vermietungsrecht, das Höchstbetragshypothek-Recht, die provisorische Eintragung usw.) der betroffenen Wohnungen, bis auf das Eigentumsrecht, aufgegeben werden. Nach der Genehmigung des Unternehmungsplans müssen 100 % der Immobilien, deren Eigentümer keine Genossenschaftsmitglieder im Unternehmungsgebiet sind, im Namen der Genossenschaft gekauft werden. Danach wird der Altbestand der Gebäude abgerissen und mit dem Bau neuer Gebäude begonnen.

## **7. Zusammenfassung**

In quantitativer Hinsicht hat Seoul in den letzten drei Jahrzehnten eine gewaltige bauliche Entwicklung durchlaufen. In dieser Entwicklung spielte die private Hand eine große Rolle. Dies hat jedoch zu einer starken Konzentration der baulichen Investitionen auf die ökonomisch günstigen Standorte geführt, und verstärkte die Bodenspekulation. Durch diese Vorgänge entstanden bauliche benachteiligte Gebiete in der Stadt. Diese Gebiete sind im wesentlichen gekennzeichnet durch die schlechtere Wohnungsausstattung.

Nach der Analyse der Wohnungsausstattung nach Bezirken ergeben sich zwei Wohngebiete von Bezirken(Abb.16), die eine ähnliche Stadterneuerungsmethode aufweisen:

- alte Innen- und Innenrandbezirke nördlich des Flusses Han
- alte Innenrandbezirke südlich des Flusses Han
- neue Randbezirke nördlich des Flusses Han
- Kangso, Kangnam südlich des Flusses Han

Die alten Innen- und Innenrandbezirke haben überwiegend eine unterdurchschnittliche Wohnungsausstattung. Dagegen haben die neuen Randbezirke eine überdurchschnittlich gute. Die Zahl der Bezirke mit unterdurchschnittlicher Wohnungsausstattung ist von 10 Bezirken im Jahr 1980 auf 14 Bezirken im Jahr 2003 angestiegen.

Bei der Versorgung mit Erholungsflächen gibt es keine Verbesserung zwischen 1980 und 1990. Die Randbezirke Kumho und Sillim 10 Dong(Kapitel.6.1.1) zeigen eine deutliche Verschlechterung der Versorgung mit Erholungsflächen, so wurden im Bezirk Dobong dichte Appartementhaus(Singil Dong – Großsiedlung, Abb.19) ohne Berücksichtigung ökologischer Aspekte und angemessener Versorgung mit Erholungsgebieten entwickelt.

Bei den öffentlichen baulichen Investitionen zeigen sich keine großen Unterschiede zwischen den Bezirken. Die Verteilung der öffentlichen baulichen Investitionen Seouls wird überwiegend von den zentralen städtischen Behörden, ohne Berücksichtigung bestehender baulicher und sozioökonomischer Strukturen der Bezirke durchgeführt.

Die Probleme der Städtebau- und Wohnungsbaumaßnahmen in Seoul werden zusammengefasst. Wohnungssanierungs- und Stadtzentrumssanierungsmaßnahmen wurden überwiegend zur Beseitigung der Slumgebiete durchgeführt. Zur Aktivierung der Sanierungsmaßnahmen wurden viele Vorzugsmaßnahmen gegenüber den Regelungen des Stadtplanungsgesetzes genehmigt. Diese Maßnahmen berücksichtigten jedoch nicht die betroffenen Bewohner und die ökologischen Folgewirkungen. In Sanierungsgebieten wurden Mietverhältnisse von der Flächensanierung bedroht. Die Bürgerbeteiligung an den Sanierungsmaßnahmen war nur sehr oberflächlich. Wegen der marktwirtschaftlich orientierten Bauweise wurde die Baudichte durch die Sanierungsmaßnahmen gesteigert, eine Berücksichtigung ökologischer Aspekte in der Sanierungsmaßnahme gab es jedoch kaum. In den Wohnungssanierungsmaßnahmen wurden Modernisierung und Instandsetzung nicht berücksichtigt.

Stadtzentrumssanierungsmaßnahmen dienen überwiegend der Versorgung mit Büroflächen. Dieser einseitige Bürobau verursachte jedoch eine monostrukturelle Urbanität im Zentrum. Nach der Stadtzentrumssanierungsmaßnahme ist die Zahl der Bewohner dort drastisch zurückgegangen.

Außerdem hat diese monostrukturierte Verdichtung des Zentrums zu einem gewaltigen Verkehrsvolumen, aus den Randgebieten in das Zentrum, geführt. Stadtzentrumssanierungsmaßnahmen werden an einzelnen Gebäuden durchgeführt, so dass es ein Defizit bei der Koordination zwischen den Sanierungsmaßnahmen gibt. Viele Sanierungsmaßnahmen wurden ohne Rücksicht auf die Struktur und die Architektur des alten Stadtzentrums durchgeführt, was die Qualität des Stadtbildes in Seoul verändert hat.<sup>142</sup>

Insgesamt gesehen führte dieser einseitige Bau von Büroflächen im Stadtzentrum zu folgenden Problemen:

- Ein nachts ausgestorbenes Stadtzentrum
- Konzentration des Verkehrs auf das Stadtzentrum
- Verunstaltung des Stadtbildes durch ungeordnete Anordnung der Bürohochhäuser

Aufgrund des Mangels an öffentlichen Finanzmitteln werden Wohnungsbaumaßnahmen überwiegend den großen Bauunternehmern überlassen, gibt es keine "sozialen Förderinstrumente", so dass einkommensschwache Gruppen am Wohnungsmarkt benachteiligt bleiben.

Wohnungsbaumaßnahmen wurden besonders in den 80er Jahren durch das Wohnungsbauförderungsgesetz und das Wohnbaulandentwicklungsförderungsgesetz zur massiven Wohnungsversorgung durchgeführt. Dieser massive Wohnungsneubau erzeugte einen riesigen Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur. Da diese fehlte, hat der Wohnungsneubau zu einer extremen Belastung der gesamten Infrastruktur der Stadt geführt.

Der einseitige Wohnungsneubau war und ist in ökologischer Hinsicht problematisch. Zum Beispiel wurden die in den 60er und 70er Jahren entwickelten neuen Großsiedlungen ohne Berücksichtigung ökologischer Aspekte nur dicht gebaut, weil die Beseitigung der Wohnungsnot die dringlichere Aufgabe der Stadtentwicklung war.

---

<sup>142</sup> Korea Research Institut for Human Settlements: Forschung für die Verbesserung des Stadterneuerungssystems, Seoul 1989, S.282

## Literatur

- Autzen, R., Wohnungspolitik: Altbauerneuerung und Wohnungsversorgung, Frankfurt u.a., 1979
- Frank Nagel, Norbert, Stadtentwicklung und Stadterneuerung Hamburg London und Singapur, 1995
- Jang, D.-Y., Baugesetzbuch, Seoul 1995
- Jung, S.-H., A Renewal of Inferior Residential Area and Civic Improvement,. Architectural Culture, Mai 1995,
- Kang, B.-G: Some Suggestions for Urban Renewal and Rebuilding Politics. Architectural Culture, Mai, 1995
- Kim Y.-T.: A Study on architectural Aspects of Multi-family Housing - Focused on Mangwondong Area, Seoul 1995
- Kim, K.-H., Zum Problem des Geschosswohnungsbaus in Seoul, Korea; unter besonderer Berücksichtigung der Verbesserung des Wohnumfeldes, Aachen 1986
- Kim, K.-J.: Seouls Neighborhood Change Incremental Transformation, Architectural Culture, 1995
- Kim, S.-H.: Some Characteristics of Urban Renewal and Future Direction, Architectural Culture, 1995
- Kunze, R., Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung, in Jahrbuch Stadterneuerung 1990/1991, Berlin
- Kunze, R., Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung, in Jahrbuch Stadterneuerung 1990/1991, Berlin
- Lang, M., Benachteiligte Quartiere in deutschen Städten. Auf der Suche nach Programme bei Bund und Ländern, Dortmund. 1994
- Min J.-S.: A Study on the Residential Environmental improvement of the Rental Multy-Family Housing - Through Housing Survey and Analysis. M.A. Inha Univ. Inchon 1995
- Senator für Bau- und Wohnungswesen(Hrsg.) 19. Bericht über Stadterneuerung 1.1.1993 – 31.12.1994, Drucksache Nr.12/4994(II B.37a).Berlin November 1995
- Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Tendenz der Stadterneuerung/ Entwicklung in Berlin, Erfahrungen europäischer Großstädte, Berlin 1994
- Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen: Sonderdruck aus dem Amtsblatt für Berlin Nr.59 vom 9. Dezember 1993
- Ulrich Hieber, Einführung Städtebau – Arbeitsmaterialien, Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart, 1990
- Yang, Y.-J.: Form of the Low-Income Family Housing, 1991

## **TEIL IV Analyse und Bewertung von Fallstudien nach dem REIP**

### **8. Analyse des aktuellen Wohngebiets-Sanierungsprojekts REIP**

#### **8.1 Allgemeine Betrachtungen**

##### **8.1.1 Grundlagen**

Nach dem Korea-Krieg gab es in Seoul Stadterneuerungsprojekte, um die Hauptstadt Seoul wiederzubauen oder neu zu bauen. Sie hatten verschiedene Ziele, Methoden der Stadterneuerung, z.B. Residential Environment Improvement Program(REIP) ist „das erste Stadterneuerungsprojekt für einkommensschwache Menschen“

##### **A. Ziel und Voraussetzung**

Das REIP wurde am 1.4.1998 beschlossen, es galt von Juli 1989 bis Dezember 1999, wurde aber bis zum 2004 verlängert. Ziel ist die nötigen Elemente für die Verbesserung der Wohnsiedlung zu finden, insbesondere in den dichtbesiedelten Wohnsiedlungen und den Siedlungen der Armen. Das REIP richtet sich an die einkommensschwache Bevölkerung. Um in das REIP aufgenommen zu werden muss ein Gebäude vor dem 30.6.1985 erstellt worden sein. Die Methode des Projektes REIP mit Teilsanierung ist der Umbau und Reparatur durch die Bewohnern und die Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur durch die Stadt.

##### **B. Gesetze(Maßnahmen Gesetz)**

Es ist schwer, die Gebäude für das REIP durch einen normalen Bebauungsplan zu verbessern und zu entwickeln. Deshalb wird die Gegend zu einem Wohngebiet geändert. Für die Strasse, die Bebauungsrate, die Bodenfläche und die Gebäudehöhe wird das Baumaßnahmen Gesetz angewendet.

Das REIP muss innerhalb eines Jahres nach der Festsetzung geplant werden und kann noch ein Jahr verlängert werden. Im Prozess der Planung wird zuerst der Grundplan aufgestellt und eine Untersuchung vor Ort durchgeführt. Nach der Planung macht der Planer das Ergebnis den Bewohnern bekannt. Folgende Faktoren müssen erfüllt werden: Baustruktur, Fassade, Funktion und die Zustimmung der Bewohner. Nach den Sanierungskriterien gibt es folgende Gebiete: Wohnsiedlungen mit schlechtem Stadtbild, Gebiete, die als Wohngebiet nicht funktionieren, solche mit alten Häusern, sehr dicht besiedelte Wohnsiedlungen, die

wegen der hohen Dichte der Bewohner Wohngebiete, nicht mehr weiter entwickelt werden können, Gebiete, die mangelhafte Infrastruktur haben und Wohnsiedlungen mit schlechtem Wohnumfeld, die dringend verbessert werden müssen.

### **8.1.2 Durchführung**

#### **A. Ausführungsprozess des REIP**

Normalerweise liegt die Ausführung beim Bürgermeister, ausnahmsweise, wenn der Bau von Appartementshäusern und öffentlichen Einrichtungen notwendig ist, kann die Ausführung bei einem öffentlichen Bauunternehmer liegen, z.B. Koreas National Housing Corporation (KNHC). Der Bürgermeister entscheidet sich für das REIP mit Teilsanierung und verbessert Strassen, Wasserversorgung und die öffentliche Infrastruktur, die in der Gegend nötig sind. Die Bewohner verbessern die Gebäude aufgrund der Baugenehmigung selbst.

Im Fall des Abrisses und Neubaus wird wegen Übervölkerung und regelloser Strasse entschieden. In diesem Fall werden alle Gebäude von Bauunternehmern gekauft. Nach dem Kauf werden die mangelhaften Wohnhäuser zunächst abgerissen und dann neu gebaut. Dafür braucht es die Zustimmung von zwei Dritteln der Hausbesitzer und der Hälfte der Mieter. Nach der Bestimmung der Gegend und der Planung für REIP wird in zwei Erneuerungsmethoden unterteilt: Teilsanierung und Abriss und Neubau.

#### **B. Planaufstellungsbeschluss**

Die Bestimmungen für das REIP werden vom Bürgermeister entschieden, nachdem sie durch die administrativen Organisationen beantragt wurden. Dadurch und durch die Entscheidung der Stadtplanungsgemeinschaft wird die Gegend für das REIP bestimmt.

Die Selbstverwaltung im Gu (Stadtbezirk, siehe Anhang) stellt einen Plan mit der Zustimmung der Bewohner auf. Er wird den Bewohnern bekannt gegeben und der Plan wird öffentlich ausgelegt. Mit der Konsultation der „The City-Planning Community“ fordert die Selbstverwaltung im Gu die Maßnahme an. Die Verwaltung von Seoul nimmt dazu Stellung. Bis zum offiziellen Plan werden Baugenehmigungen beschränkt und öffentliche, staatliche Grundstücke können außer für den Zweck des REIP nicht übergeben oder verkauft werden.

### **8.1.3 Analyse und Bewertungen des gesamten REIP-Projekts**

Um die Charakteristik der REIP-Programme näher zu zeigen, werden Lage und zuständige

Baufläche sowie besiedelte Bewohner analysiert, um allgemeine Charakter der gesamten REIP-Wohngebieten zu definieren.

Die gesamten Stadterneuerungsprojekte betreffen 95 Wohngebiete, für 70 ist eine Teilsanierung vorgesehen, für 17 Abriss und Neubau, für 8 Gebiete wurde noch nicht entschieden. Bis 2002 wurden 12 Projekte durchgeführt, davon 3 Wohngebiete mit Teilsanierung und 9 mit Abriss und Neubau.

41% aller REIP-Projekt liegen bis zu 5km von der Stadtmitte entfernt, 30% 5-10km. Die Wohngebiete des REIP bestehen aus 95 Gebieten, davon liegt 62,5% aller Gebiete in schlechtem Wohngebiet. 10,9% aller Gebiete sind im „limited development District“. Nicht entwickelte Gebiete oder Gebiete ohne Zustimmung der Bewohner zur Stadterneuerung betragen 6,3%. Bereits umgesiedelte Wohngebiete sind 20, 3%. Es gibt verschiedene Hintergründe, wie und wann die Bewohner in diesem Gebiete gesiedelt haben. Von den 95 Gebieten bestehen 68,3% aus spontanen Siedlungen, 31,7% aus Umsiedlungen.

Der Bereich des REIP besteht aus 95 Gebieten, davon sind 89,2% aller Gebiete Wohnbauflächen(WG)und 3,6% sind WR Die Wohnbaufläche(WG+WR) ist insgesamt 92,8%. Es gibt keine Wohnbaufläche innerhalb gemischter Wohngebiete WG. 1,2% sind Grünfläche, an Grünfläche angrenzendes Gebiet macht 1,2% aus, insgesamt sind es 2,4%. drei Gebiete, 3,6%, grenzt an Wohnbaufläche, drei Gebiete 3,6% an Geschäftsfläche und 11 Gebiete 13,3% an Industriefläche.

Aber nach den Bestimmungen wird das gesamte Gebiet im REIP ein Wohngebiet, deshalb liegt fast die ganze Gegend in einer Wohnbaufläche. ist Guro Dong nach der Bestimmung von Industriefläche zu Wohnbaufläche geworden. Im Fall der beschränkten Entwicklungsgebiete gibt es Ausnahmen vom REIP.

## **Bewertungen**

Durch die obengenannten analysierten Daten konnten die folgenden Charaktere der Gegend bestimmt werden, um bessere Stadterneuerungsprojektkonzepte und eine behutsame Stadterneuerung zu machen.

- Die Lage ist noch weniger, wenn sie von der Stadtmitte weiter ist.
- Die Wohngebiete, die in dem „limited development District“ liegen, sind illegal besiedelte Wohngebiete, die 10,9% betragen. 20% aller Gebiete wurde in einem nicht bewohnten Gebiet besiedelt, z.B. Sanup-jiyok(Gewerbegebiet), Jun-konup-jiyok

(Industriegebiet) und Nokji-jiyok(Grünfläche).

- Die Bewohner, die in schlimmen Wohngebieten wohnen, können ohne Unterstützung durch die Stadt ihr Gebiet nicht entwickeln.
- 6,3% aller Wohngebiete sind bis heute nicht erneuert worden, weil die Bewohner alle Kosten für die Sanierung nicht bestreiten können.
- 31,7% aller Gebiete wurde durch das frühere Stadterneuerungsprojekt „Umsiedelungen in neu erstellte Stadtteile, 1969 – 1971“ besiedelt, dann sind die Wohngebiete Gegenden der Stadterneuerung geworden.

Tabelle 18 Lage und Baufläche

| Lage und Baufläche   |  |               |                   |       |
|--|--|---------------|-------------------|-------|
|  |  |               |                   |       |
|  | Gu   | Teilsanierung | Abriss und Neubau | Plan  |
| Gesamte Bereiche<br>95 Wohngebiete<br><br>Teilsanierung geplant für<br>70 Wohngebiete<br><br>Abriss und Neubau geplant für<br>17 Wohngebiete<br><br>in Planung,<br>noch ohne Entscheidung<br>8 Wohngebiete<br><br>Fläche 1.684.244m <sup>2</sup><br>Häuser 17.069,<br>Haushalte 34.725<br>Bewohner 127.029 | Chongno                                    | 16            |                   |       |
|  | Jung                                       | 3             |                   |       |
|  | Yongsan                                    | 5             |                   |       |
|  | Seongdong                                  | 5             |                   |       |
|  | Gwangjin                                   | 2             |                   |       |
|  | Dongdaemun                                 | 2             | 1                 | 2     |
|  | Gangbuk                                    | 4             | 1                 |       |
|  | Dobong                                     | 1             | 2                 |       |
|  | Nowon                                      | 1             |                   |       |
|  | Eunpyong                                   | 4             |                   |       |
|  | Seodaemun                                  | 3             | 2                 |       |
|  | Mapo                                       | 4             | 1                 |       |
|  | Guro                                       | 7             | 1                 | 2     |
|  | Geumcheon                                  |               | 1                 |       |
|  | Yeongdeungpo                               | 6             | 2                 | 1     |
|  | Dongjak                                    |               | 2                 |       |
|  | Gwanak                                     | 4             | 2                 | 3     |
|  | Songpa                                     | 2             | 1                 |       |
|  | Gangdong                                   | 1             |                   |       |
|  | Wo wurden die REIP-Wohngebieten besiedelt? |               |                   |       |
| Bezeichnung  | innerhalb                                  | teilweise     | angrenzend        | Summe |
| Ilban-jujeo-jiyok(WG)  | 89,2%                                      | 3,6           | -                 | 92,8  |
| Jun-jujeo-jiyok(WR)  | -  | -             | 3,6               | 3,6   |
| Sanup-jiyok(GE)  | -  | -             | 3,6               | 3,6   |
| Jun-kongup-jiyok(GI)   | -  | -             | 13,3              | 13,3  |
| Nokji(Grünfläche)  | 1,2%                                       | 1,2           |                   | 2,4   |
| Wie und Wann wurden die REIP-Wohngebieten besiedelt?   |  |               |                   |       |
| Im Wohngebiete(WS, WR und WA), mit alter Bausubstanz(>20 Jahre)  |  |               |                   | 62,5% |
| In durch den Stadterneuerungsprojekt(1960-1988) umgesiedelten Wohngebiet   |  |               |                   | 20,3% |
| Im „limited development district“, d.h. „illegale Siedlungen“  |  |               |                   | 10,9% |
| Bis heute keine Sanierung möglich  |  |               |                   | 6,3%  |

Quelle Seoul, REIP, 2000

Tabelle 19 Analyse aller Wohngebiete für REIP

Abbildung 21 Entfernung von der Stadtmitte

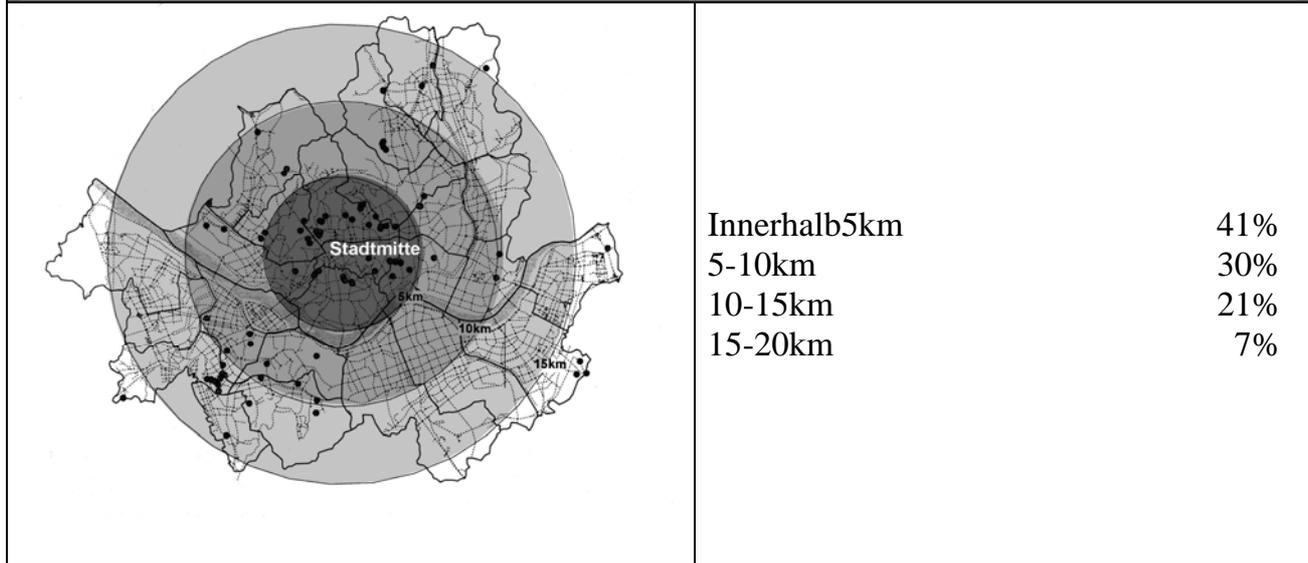


Abbildung 22 Höhe über Meeresspiegel

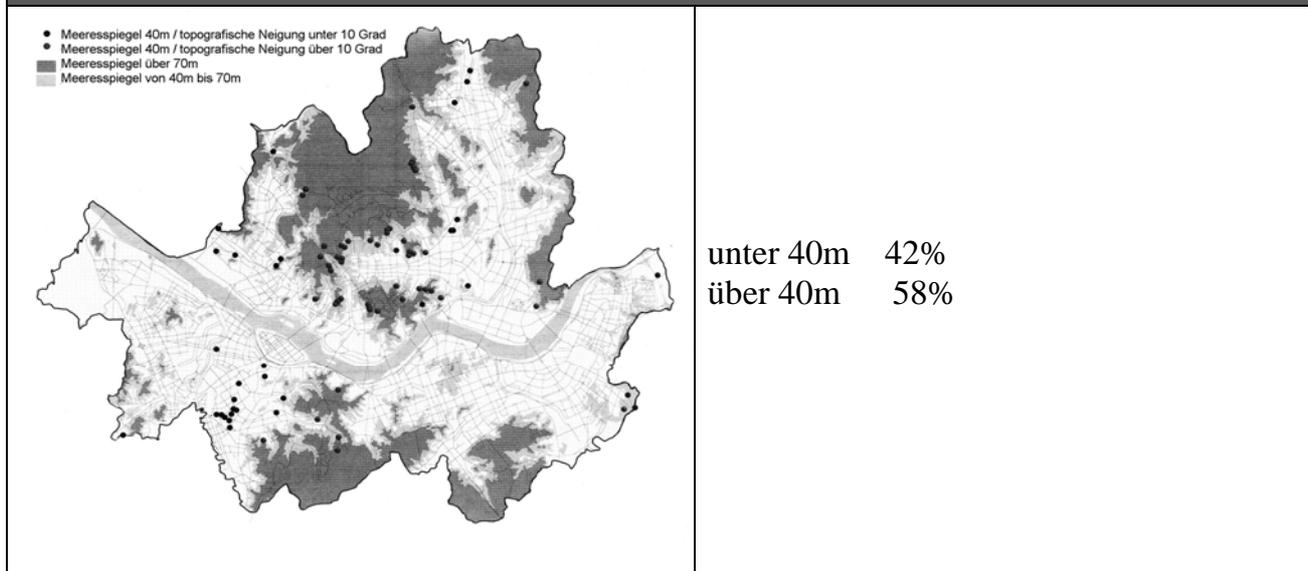
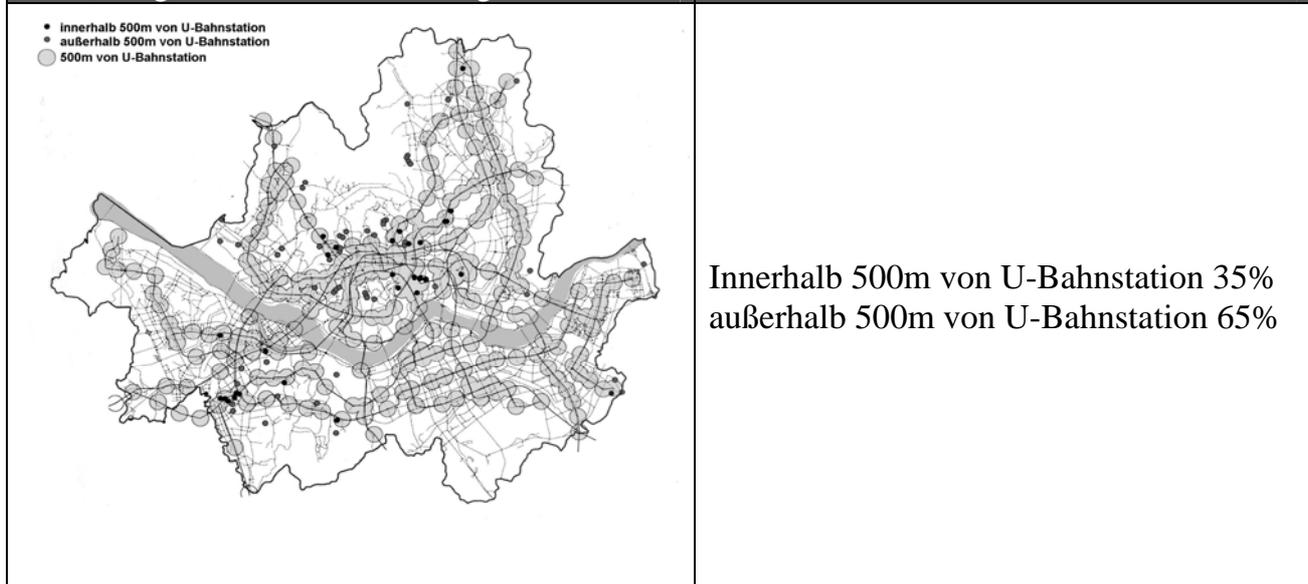


Abbildung 23 Verkehrsanbindung



Quelle SDI, Guideline for the residential environment improvement program in Seoul, 1999 S.27

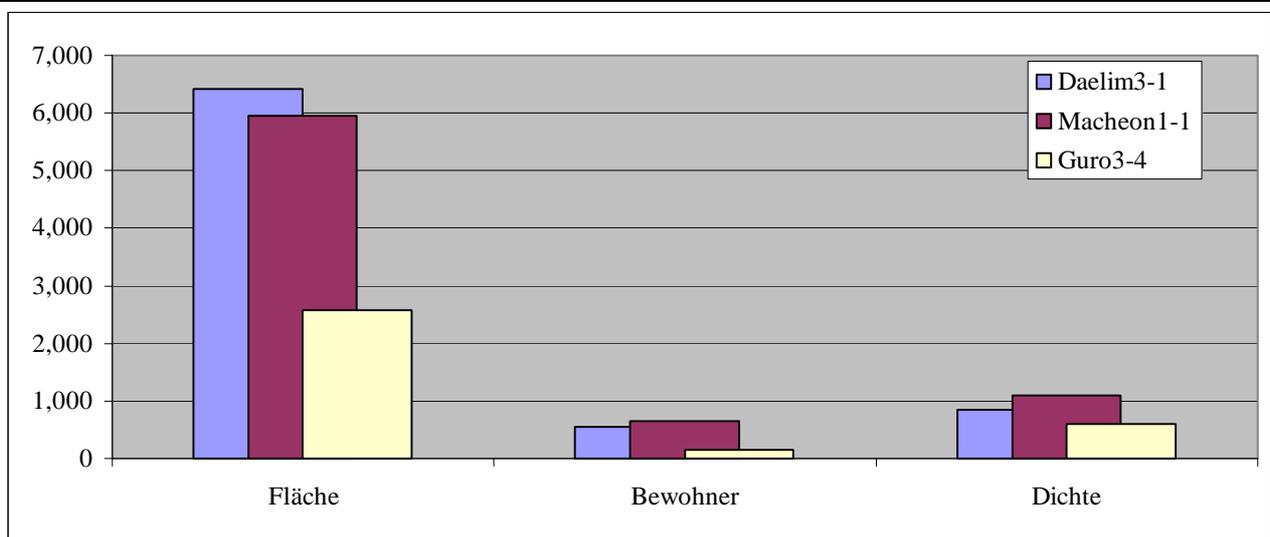
Tabelle 20 Vergleich der Stadterneuerungsmethode

|   | <b>Teilsanierung</b>   | <b>Abriss und Neubau</b>  |
|---|--|---|
| Ausführung                                  | Bürgermeister  | Bürgermeister, öffentliche Anstalt  |
| Verkauf der öffentliche, staatliche Flächen | Nichtanerkennung der vorherigen Besitzer   | Unentgeltig Auflassung dem Bauunternehmern  |
| Methode                                     | Einzelhaus<br>Gemeindes Haus<br>Teilsanierung  | Appartementhaus<br>Miethaus   |
| Grundstück                                  | Keine Änderung des Eigentumsrechtes  | Kompensation  |
| Maßnahme für Umzug                          | Hausbesitzer<br>Entschädigung<br>Mieter<br>Haushaltskosten<br>Einzug in neu gebauten Appartement           | Hausbesitzer<br>Entschädigung<br>Mieter<br>Haushaltskosten<br>Einziehen im „rental Appartement“                       |
| Unterstützung                               | Kredit für Reparatur-Kosten<br>Spezielle Baugesetze  | Kredit für die Kosten (unter 60m <sup>2</sup> )<br>Bau der öffentlichen Infrastruktur                                 |
| Methode der Projekt REIP                    | Umbau und Reparatur durch die Bewohnern und die Verbesserung der öffentliche Infrastruktur durch die Stadt | Nach der Kauf des Grundstücks<br>Zahlung der Kompensation und<br>Berechtigung für Gebäudebesitzer                     |
| Prozess der Projekt REIP                    | 1. Baugenehmigung<br>2. Antrag der Kosten für die Reparatur<br>3. Überprüfung der Ausführung               | 1. Plan für die Verbesserung<br>2. Antrag für Baugenehmigung<br>3. Übereinstimmung<br>4. Bau<br>5. Wohnungsversorgung |

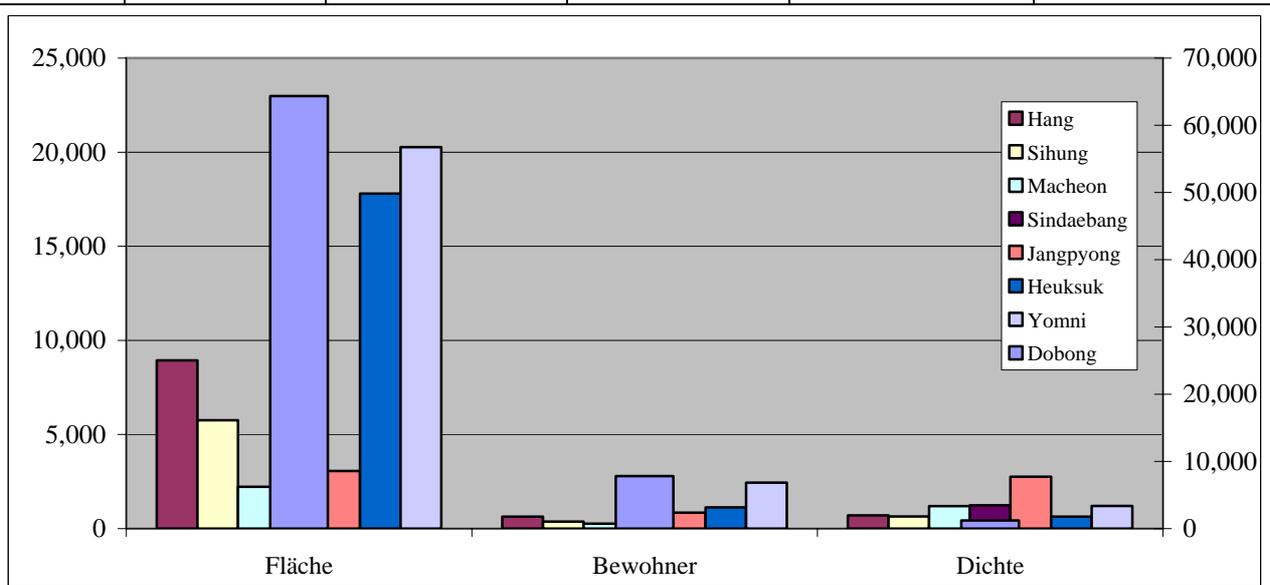
Quelle Seoul Development Institute, Guideline for the Residential Environment Improvement Program in Seoul, 1999, S.17

Tabelle 21 Durchgeführte Wohngebietes-Sanierungen: REIP mit Teilsanierung und Neubau

| Wohngebiet     | Projekt | Fläche(m <sup>2</sup> ) | Bewohner | Dichte(EW/ha) |      |
|----------------|---------|-------------------------|----------|---------------|------|
| Teil-sanierung | Daelim  | Daelim3-1               | 6.426    | 542           | 843  |
|                | Macheon | Macheon1-1              | 5.947    | 656           | 1103 |
|                | Guro    | Guro3-4                 | 2.582    | 156           | 604  |
|                | Summe   |                         | 14.955   | 1354          | 2550 |
| Durchschnitt   |         | 4.985                   | 451,3    | 850           |      |



| Wohngebiet            | Projekt    | Fläche(m <sup>2</sup> ) | Bewohner | Dichte(EW/ha) |      |
|-----------------------|------------|-------------------------|----------|---------------|------|
| Abriss und Neuba<br>u | Dobong     | Dobong 1                | 64.353   | 7.820         | 1215 |
|                       | Hang       | Hangdong                | 8.942    | 632           | 706  |
|                       | Sihung     | Sihung1-1               | 5.755    | 372           | 646  |
|                       | Macheon    | Macheon2-1              | 2.219    | 265           | 1194 |
|                       | Sindaebang | Sindaebang2-1           | 3.473    | 430           | 1238 |
|                       | Jangpyong  | Jangpyong1-1            | 3.063    | 845           | 2758 |
|                       | Heuksuk    | Heuksuk3-1              | 17.798   | 1.130         | 634  |
|                       | Yomni      | Yomni                   | 20.270   | 2.443         | 1205 |



Quelle REIP, Stadtverwaltung Seoul, 1.2000, S.117-121

Tabelle 22 Größe vor dem REIP

|              | 10 Pyong <sup>143</sup> | 10-15Pyong | 15-20Pyong | 20-25Pyong | Über 25Pyong |
|--------------|-------------------------|------------|------------|------------|--------------|
| Dobong 1,2   | 83,50                   | 12,40      | 3,00       | 1,10       |              |
| Hang         | 72,60                   | 26,00      | 1,40       |            |              |
| Sihung       | 17,60                   | 29,80      | 21,00      | 15,8       | 8,80         |
| Yomni        | 65,73                   | 14,40      | 5,34       | 1,97       | 3,93         |
| Jangpyong    | 98,10                   | 1,90       |            |            |              |
| Heuksuk      | 44,30                   | 34,20      | 6,30       | 13,30      | 1,90         |
| Sindaebang   | 96,80                   | 1,60       | 1,60       |            |              |
| Macheon      | 35,10                   | 35,10      | 2,70       | 27,10      |              |
| Durchschnitt | 64,21                   | 19,38      | 5,90       | 11,85      | 4,87         |

Tabelle 23 Geschosshöhe der Projekte im REIP

|            | Summe          | Ein             | Zwei          | Drei         | Vier       | Geplantes<br>Geschoss |
|------------|----------------|-----------------|---------------|--------------|------------|-----------------------|
| Dobong     | 1680<br>(100%) | 1650<br>(98,3%) | 30<br>(1,7%)  |              |            | OG 9-18<br>OG 10-18   |
| Yomni      | 466<br>(100%)  | 453<br>(97,2%)  | 11<br>(2,4%)  | 2<br>(0,04%) |            | UG 2<br>OG 4-20       |
| Sihung     | 61<br>(100%)   | 55<br>(90,2%)   | 5<br>(8,2%)   |              | 1<br>1,6%) | OG 4-12               |
| Hang       | 146<br>(100%)  | 106             | 40            |              |            | OG 4                  |
| Yangpyong  | 125<br>(100%)  | 73<br>(58,4%)   | 52<br>(41,6%) |              |            | OG 21                 |
| Heuksuk    | 158<br>(100%)  | 158<br>(100%)   |               |              |            | OG 12-14<br>OG 2-6    |
| Sindaebang | 63<br>(100%)   | 63<br>(100%)    |               |              |            | OG 6-12               |
| Macheon    | 32<br>(100%)   | 30<br>(93,8%)   | 1<br>(3,1%)   | 1<br>(3,1%)  |            | OG 5-8                |

Quelle M.-S. Lee, On the Study of environmental improvement for cooperation redevelopment in housing, 1995, S.51

## 8.2 Bereits sanierte Wohngebiete

Bei der Auswahl der Beispiele von bereits ganz erneuerten oder teilweise noch zu erneuernden Gebieten wurde die Art der Sanierung als Grundkriterium angenommen. Sie wurde in die beiden Kategorien „Teilsanierung“ und „Abriss und Neubau“ unterschieden. Wobei die Bebauungsart „Einzelgebäude“ und „Mehrfamilienhäuser“ der Kategorie „Teilsanierung“ zuzuordnen ist und der „Appartement-Bau“ die „Abriss- und Neubau-Gebiete“ kennzeichnet. Daraus ergeben sich die Bezeichnungen M1 bis M3.

Als Untersuchungsbeispiele wurden drei Gebiete des REIP nach oben genannten Auswahl-

<sup>143</sup> 1PY = 3,3058m<sup>2</sup>

kriterien ausgesucht. Dies sind: Yongsan, Suyu und Yomni. Während Yongsan und Suyu unter die „Teilsanierung“ fallen, gehört Yomni zum „Abriss und Neubau-Bereich. Dabei wird in Yongsan(M1) die Einzelgebäudebebauung teilsaniert, in Suyu die Mehrfamilienhäuserbebauung(M2). Yomni entspricht einem Abrissgebiet mit Neubebauung von Appartementshäusern(M3).

Um die unterschiedliche Sanierungsmethode zu erklären, wurde jedes Beispiel im Kapitel 8.1.3 Umstände des REIP ausführlich dargestellt. Trotz der Unterschiede wird hier versucht, folgende Vergleiche durchzuführen:

### **8.2.1 Geographische, topographische und verkehrstechnischen Situation**

Die Beispielgebiete haben die geographische und topographische Gemeinsamkeit, dass sie überwiegend über 40m ü. d. M. liegen, eine Neigung von mehr als 10% aufweisen und nicht weiter als 15km entfernt vom Stadtzentrum liegen. Es lässt sich an ihnen beispielhaft der auch für alle anderen REIP-Gebiete kennzeichnenden Konflikt zwischen zu erhaltender Hügellandschaft(Naturschutz, Grüngürtel) und unter hohem Besiedelungsdruck stehendem innerstädtischem Wohngebiet zeigen.

Die meisten REIP- Gebiete sind aufgrund ihrer Hanglage zum Wohngebiet eigentlich schlecht geeignet. Dass diese Gebiete in vielen Fällen zu weit von U-Bahnstationen oder Zubringerstraßen zu den Hauptverkehrsadern liegen kommt zu der ohnehin meist beschwerlichen verkehrstechnischen Zugänglichkeit noch hinzu. Deshalb müssen bei der Ausführung von REIP nicht nur die lokalen Straßen im Gebiet, sondern auch die gesamte Anbindung and die Umgebung neu geordnet werden.

Für die Analyse der Verkehrssituation der Beispielgebiete wurden dabei Distanzen zu den jeweiligen U-Bahnstationen und Zubringerstraßen zu den Hauptverkehrsadern zugrunde gelegt. Dabei wurde eine Distanz von 500m zur nächsten U-Bahnstation sowie eine Distanz von durchschnittlich 200m zur Hauptstraße selbst, aber nur 50 m zum lokalen Zubringer zu dieser Hauptstraße als Vergleichswert angenommen.

Zur stadtplanerischen Spezifizierung ist noch zu sagen, dass die Gebiete um in das REIP zu fallen, als Wohngebiet ausgewiesen sein müssen. Die Wohngebiete unterscheiden sich jedoch in der Art der Begrenzung, was die Bauhöhe und das Bebauungsgebiet angeht. Aussichtsqualität und Grünbereich sind in den meisten Fällen von Bedeutung, da es sich überwiegend um Hanglagen handelt. Daher muss bei der Aufstellung des REIP vom

Gesichtspunkt des Stadtbild- und Umweltschutzes mit Wohnungsart, Bebauungsdichte und Geschößzahl vorsichtig umgegangen werden.

### **A. Yongsan-Wohngebiet(M1)**

Yongsan liegt 50 bis 90 Meter über dem Meeresspiegel und weist eine topographische Neigung von 10 bis 21 Grad auf. Dabei münden die steilen Einzelhäuserausfahrten auf den nach Westen orientierten Namsan-Verkehrsring. Laut Bebauungsgesetz sind aus Naturschutzgründen und um das Stadtbild zu bewahren, drei Stockwerke und eine Höhe von 12 m bei der Bebauung nicht zu überschreiten.

Trotz der unmittelbaren Nähe zur Stadtmitte und der guten allgemeinen Anbindung an den Namsan-Verkehrsring, ist es durch die starke topographische Neigung Yongsans und die kleinteilige lokale Straßenführung als Viertel für den Autoverkehr schwer zugänglich und daher auch nur für eine Teilsanierung vorgesehen. Ein Totalabriss mit anschließender Neubebauung wie in anderen ähnlichen REIP-Gebieten mit Hanglage kommt auf Grund der geschichtlichen und touristischen Bedeutung des Namsanberges als zentralem Aussichtsberg und parkartigem Erholungsgebiet nicht in Frage, da diese eine Umwandlung in ein Appartementgebiet mit hoher Einwohnerdichte nicht zulässt.

Bei der Teilsanierung wurden die ursprünglichen Grundstücksgrenzen beibehalten, wobei jedoch die enge Anliegerstrasse bei ihrer Erweiterung eine einseitige Verkleinerung der Anliegerparzellen notwendig werden ließ bzw. in manchen Fällen eine ganze Parzelle für den Straßenbau beansprucht wurde. Dennoch kann die ausreichende Bereitstellung von Anwohnerparkplätzen auch durch die jüngsten Sanierungsmaßnahmen nicht gelöst werden. Darüber hinaus schließt die Lage aber auch einen größeren öffentlichen Parkhausbau aus, wodurch sich die schwierige verkehrstechnische Situation noch zuspitzt.

Die Einzelgebäudebebauung entlang den Zufahrtsstrassen des Gebietes ist durch eine Mehrzwecknutzung, d.h. kleinste Ladenflächen im Erdgeschoss, Wohneinheiten im Obergeschoss, gekennzeichnet. Diese Nutzungsart ist spontan gewachsen und wurde daher auch bei weiteren planerischen Maßnahmen vorausgesetzt, ohne sie jedoch speziell zu berücksichtigen. Insgesamt fällt der Mangel an benötigten Freiflächen auf.

### **B. Suyu-Wohngebiet(M2)**

Das Gebiet Suyu liegt ebenfalls 50-90 Meter über dem Meeresspiegel mit einer

vernachlässigbaren Neigung von 10 Grad und ist östlich vom Bukhan-Berg situiert. Westlich von Suyu liegt der Nationalpark Bukhan, weshalb die vorgeschriebene Bebauungshöhe im ganzen Gebiet auf 5 Stockwerke und maximal 18 m beschränkt ist. Suyus besonders auffallende landschaftliche Vorzüge sind nicht nur auf die Nähe zum Nationalpark zurückzuführen, sondern auch darauf, dass einige Abschnitte in dem Bezirk selbst unter Naturschutz gestellt wurden.

Paradoxerweise ist seit Suyu zum REIP-Gebiet ernannt wurde, das dort zuvor geltende strengere Naturschutzgesetz, aufgeweicht worden, so dass in diesem Falle das unterschiedslos angewendete Programm nicht nur von Nutzen ist. D.h. eine detailliertere und flexiblere Auslegung des REIP auf die besonderen örtlichen Gegebenheiten wäre wünschenswert.

Die für Suyu charakteristischen unregelmäßig gewachsenen und ausgefransten Parzellenflächen werden derzeit begradigt, zusammen gefasst und als größere Einheiten der Bebauung von Mehrfamilienhäusern statt der früheren Einfamilienhäusern zugrunde gelegt. Die von der Zusammenlegung betroffenen Anwohner haben dabei Anspruch auf eine der so entstandenen neuen Wohneinheiten.

Im Vergleich zu den anderen Beispielsgebieten ist Suyu verhältnismäßig eben und verfügt über ausreichende Freiflächen, die zur hohen Lebensqualität des Bezirks beitragen. Insbesondere die städtebauliche Anbindung an den Nationalpark Bukhan kann als sehr harmonisch und gelungen bezeichnet werden.

Im Zuge der Parzellenbereinigung wurde auch das Straßennetz saniert; die Anliegerstrassen wurden dabei auf eine Breite von 6m festgelegt, während die Feuegassen auf vier Meter angesetzt wurden. Die Länge der Erschließungsstrassen, die Suyu mit den Hauptverkehrsadern verbinden, konnte auf 200m Länge begrenzt werden, was eigentlich zu einer entspannten Verkehrssituation beitragen sollte. Allerdings sind keine öffentlichen Parkplätze vorhanden, was zu unregelmäßigem Parken auf den Zufahrtsstrassen führt, die somit häufig blockiert werden. Zum heutigen Zeitpunkt gilt die Straßensanierung zwar als abgeschlossen. Dennoch sind dringend weitere Maßnahmen für ein geregeltes Parken einzuplanen.

### **C. Yomni-Wohngebiet(M3)**

Yomni liegt auf einem nach Westen abfallenden Hang von 20 bis 75 Metern über dem Meeresspiegel im Stadtteil Mapo(bzw. Mapo-Gu). Dieser beschreibt das nordwestlichen Zentrum Seouls mit dem Fluss Han als südlicher Grenze, während er im Norden einerseits

durch die Gebiete Seodaemun-Gu und Yongsan(östlich) und die Satellitenstadt Goyang (westlich) eingegrenzt wird. Der Bezirk Yomni(bzw. Yomni Dong) befindet sich östlich von Mapo-Gu Mitte und ist von der Gongduo-Kreuzung 800m entfernt. Im Norden liegt 1200m entfernt die Ewha Frauen Universität und im Westen die Seogang-Universität. Unter den drei Beispielgebieten ist es das einzige, das in den 500m-Radius einer U-Bahnstation fällt. Außerdem ist die Hauptstrasse relativ gut zu erreichen.

### 8.2.2 Vorgehensweise bei der Sanierung

Von der Gründung des REIP bis zu der Festlegung der im Programm enthaltenen Gebiete waren ein bis eineinhalb Jahre erforderlich. Für die Durchplanung der Sanierungsvorhaben war eine einjährige Frist vorgegeben worden, die jedoch im Falle der Teilsanierungen bis zu 2 Monate und im Fall der Abriss-/Neubaugebiete 6 Monate bis ein Jahr überschritten wurde. Im Falle der Teilsanierung konnte der Zeitplan besser eingehalten werden, da mit den Arbeiten direkt nach der Planungsphase eingesetzt wurde, während die Abriss- und Neubaugebiete in zwei Bauphasen angegangen wurden. Hier legt die zuständige Gemeinde zunächst den Rahmenplan fest und überlässt die Realisierungsplanung einem selbständigen Büro(Wettbewerb). Da häufig die Planung noch einmal geändert wird, dauert hier die Realisierung vergleichsweise länger.

Während die Teilsanierung auf einen viel längeren Zeitraum bezogen ist(5 bis 10 Jahre) rechnet der Abriss-/Neubau mit Zeitspannen von nur 3-4 Jahren. Dabei kann man die Teilsanierungsphasen als Ganzes schlecht vergleichen, da einzelne Abschnitte ungleich lang zur Fertigstellung benötigen und diese erst mit dem allerletzten geplanten Haus wirklich abgeschlossen sind.

Tabelle 24 Vorgeben der Beispielgebiete

| Beispielgebiete | Bekanntmachung | Bestimmung | Planung   | Bau       |
|-----------------|----------------|------------|-----------|-----------|
| Yongsan         | 15.8.1989      | 9.4.1991   | 17.4.1993 | 1993-1998 |
| Suyu            | 10.10.1991     | 23.10.1992 | 9.8.1993  | 1993-1999 |
| Yomni           | 15.8.1989      | 30.12.1989 | 3.1.1991  | 1991-1999 |

Als Lösungsvorschlag wäre eine Trennung von öffentlich durchgeführten Sanierungen und privat von den Anwohnern in kleinen Bauabschnitten durchgeführten Teilsanierungsprojekten anzudenken. Dadurch könnte eine Überschreitung der geplanten Sanierungsfrist

vermieden werden und das Kapital abschnittsweise sinnvoll investiert werden.

### **8.2.3 Vergleich des Zustands der Beispielgebiete vor und nach dem REIP**

Im Folgenden werden nun die drei Gebiete gesondert betrachtet und unter obigen Kriterien analysiert. Des Weiteren wurden in den Beispielgebieten die Sanierungsprojekte unter dem Gesichtspunkt der Parzellengrößen, der Flächengröße des Gebiets, der Bebauungsdichte und der GFZ untersucht. Die Kriterien unter denen die Beispielsgebiete untersucht werden, entsprechen den Kriterien die dem REIP insgesamt zugrunde gelegt wurden. Vergleich der Zustände, was die GFZ angeht:

#### **A. Gebäude**

Vor dem REIP bestand das Yongsangebiet mit insgesamt 447 Häusern aus 312 eingeschossige Häuser(69,8%), 127 zweigeschossigen Häuser, 6 dreigeschossigen Häuser und 2 viergeschossigen Häusern.

Vor dem REIP bestand das Suyugebiet mit insgesamt 118 Häusern aus 107 eingeschossige Häuser(90,7%), 8 zweigeschossigen Häuser und 1 dreigeschossigen Häuser und 2 viergeschossigen Häusern.

Vor dem REIP bestand das Yomnigebiet mit insgesamt 449 Häusern aus 436 eingeschossige Häuser(97,2%), 11 zweigeschossigen Häuser und 2 dreigeschossigen Häusern. Im Durchschnitt war die Bauhöhe 1 Stockwerk. Das Gebiet mit insgesamt 158 Häusern bestand aus 158 eingeschossige Häuser(100%)

#### **B. Geschosszahl und Geschoßhöhe**

Die Sanierungsmaßnahmen bestehen vor allem darin, dass mehrere kleine Grundstücke mit schlechter eingeschossiger Bebauung abgerissen, zusammengelegt und für den Bau von mehr als 5-geschossigen Apartments genutzt wurden. Die Bauunternehmer nutzen die Sanierungsmaßnahmen aus, um durch maximale Geschoßzahl finanziellen Gewinn zu erreichen. Dadurch wird das Baugesetz vielfach aufgeweicht und eine immer stärker zunehmende Bebauungsdichte wissentlich in Kauf genommen. Umgekehrt aber werden Dinge wie der gestiegene Parkplatzbedarf nicht berücksichtigt und die erhebliche Wohnqualitätsverschlechterung ignoriert. Aus diesen Gründen sind bei der REIP die Geschoßzahl und die Art der Bebauung(Ein-, Mehrfamilien oder Appartementhaus)

unbedingt klar vorzugeben. Im Falle Yomni führte der Abriss der alten Bausubstanz zu einer Neubebauung mit Appartements mit einer Anzahl von 20 Geschossen.

### **C. Grundstück**

Im Beispielsgebiet Yongsan weisen die teilsanierten Grundstücke am häufigsten eine Größe von 60 bis 90 qm und 90 bis 150 qm auf, während es nur ein teilsaniertes Grundstück unter 20 qm und eines über 300 qm gibt. In Suyu beginnt die Grundstücksgröße erst ab 60 bis 90 qm, wobei der Hauptanteil der Teilsanierungen Grundstücksgrößen ab 150 bis 300 qm umfasst. - Da Yomni zum Abriss- und Neubaugebiet zählt, wird das Gebiet als ein einziges über 300 qm großes Gebiet gewertet.

Dabei verliefen die Sanierungsarten in Yongsan auf vielfältigere Weise als in Suyu. Denn der höhere Bestand an schon bestehenden Einfamilienhäusern, die geographischen Nähe zum Stadtzentrum und die Berücksichtigung der Naturschutzmaßnahmen unterscheidet die individueller verlaufende Teilsanierung pro Grundstück von der in Suyu eher flächen-deckend verlaufenden Zusammenfassung der Einzelgrundstücke zu uniformen Gemeinschaftswohnblöcken(Mehrfamilienhäuser).

Die für eine Teilsanierung nötige Mindestgröße eines Grundstücks wurde auf 20 qm herabgesetzt. Damit wurde dem Verdichtungsproblem weiter Vorschub geleistet und das oben angesprochene Parkplatzproblem weiter vergrößert und die Anzahl der als Freiflächen nutzbaren Räume verringert.

### **D. Bebauungsdichte**

In Yongsan und Suyu liegt die Bebauungsdichte in den meisten Fällen bei 50% bis 60%, wobei die geltenden Grenze von 70% für Neubebauung in 6 Fällen überschritten und in einem Fall sogar auf 80% gesteigert wurde. In Yomni liegt die Bebauungsdichte mit sechs neuen Appartements bei 18,8%.

Tabelle 25 Lage, Verkehrsanbindung und Stadtplanerische Spezifizierung

| Lage    |                               |      |      |                   |
|---------|-------------------------------|------|------|-------------------|
| Gebiet  | Entfernung von der Stadtmitte |      |      | über 40m<br>ü.d.M |
|         | 5km                           | 10km | 15km |                   |
| Yongsan | o                             |      |      | o                 |
| Suyu    |                               |      | o    | o                 |
| Yomni   |                               | o    |      | o                 |

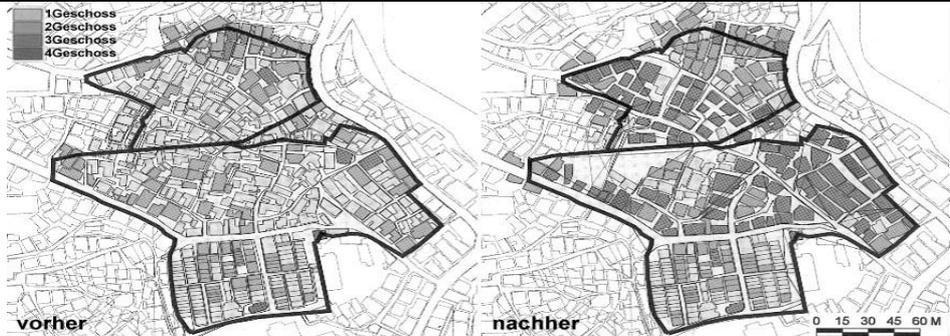
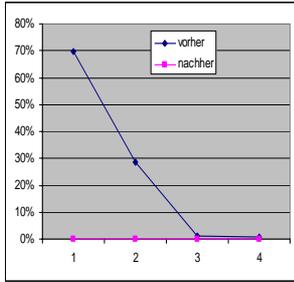
| Verkehrsanbindung |  |  |   |
|-------------------|--|--|---|
| Gebiet            | Innerhalb 500m<br>von<br>U-Bahnstation | Entfernung von der Hauptstraße           |   |
|                   |  | Unter 200m von der<br>Hauptstraße selbst | Weniger als 50m zu einem<br>lokalen Zubringer |
| Yongsan           | o                                      | o  | o   |
| Suyu              |  |  | o   |
| Yomni             | o                                      | o  |   |

| Stadtplanerische Spezifizierung |           |                                  |             |
|---------------------------------|-----------|----------------------------------|-------------|
| Gebiet                          | Baufläche | Fläche<br>mit begrenzter Bauhöhe | Grünbereich |
| Yongsan                         | WA        | o                                | o           |
| Suyu                            | WA        | o                                | o           |
| Yomni                           | WA        | o                                |             |

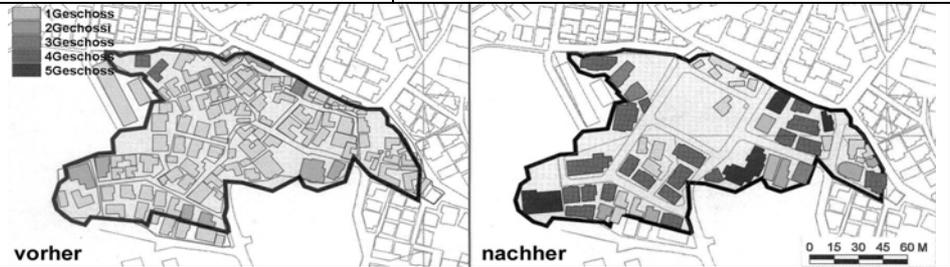
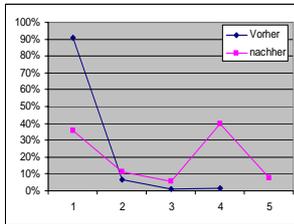
**Tabelle 26 Vergleich der Geschosshöhe vor und nach dem REIP: Yongsangebiet**

| Geschosshöhe | vorher           | nachher          |
|--------------|------------------|------------------|
| 1            | 312(69,7%)       | 120(47,8%)       |
| 2            | 127(28,4%)       | 116(46,2%)       |
| 3            | 6(1,3%)          | 9(3,6%)          |
| 4            | 2(0,6%)          | 6(2,4%)          |
| <b>Summe</b> | <b>447(100%)</b> | <b>251(100%)</b> |



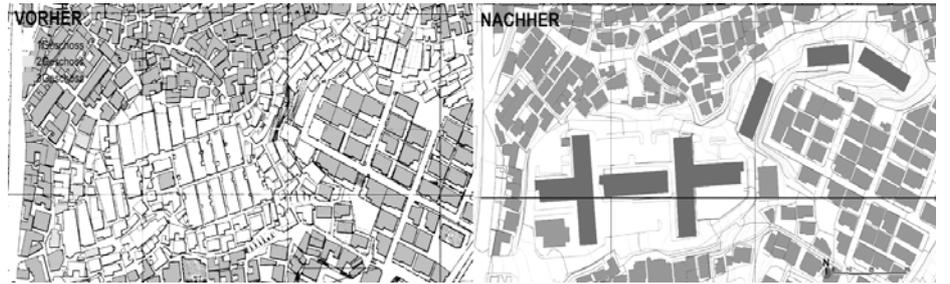
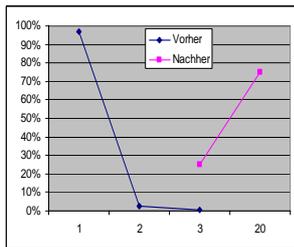
**Tabelle 27 Vergleich der Geschosshöhe vor und nach dem REIP: Suyugebiet**

| Geschosshöhe | Vorher           | nachher         |
|--------------|------------------|-----------------|
| 1            | 107(90,7%)       | 19(35,8%)       |
| 2            | 8(6,8%)          | 69(11,3%)       |
| 3            | 1(0,9%)          | 3(5,7%)         |
| 4            | 2(1,7%)          | 21(39,6%)       |
| 5            | -                | 4(7,5%)         |
| <b>Summe</b> | <b>118(100%)</b> | <b>53(100%)</b> |



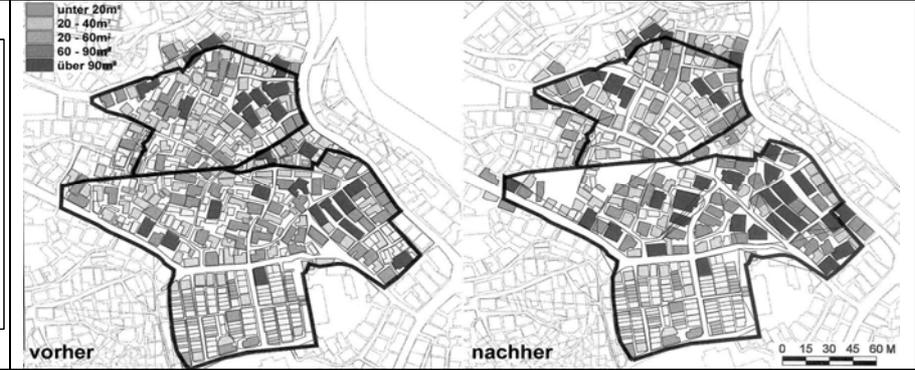
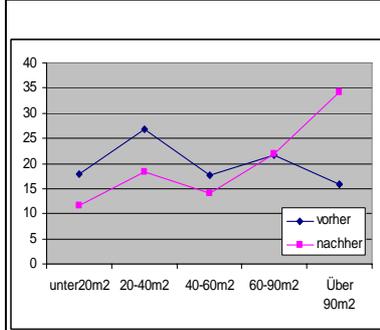
**Tabelle 28 Vergleich der Geschosshöhe vor und nach dem REIP: Yomnigebiet**

| Geschosshöhe | Vorher           | Nachher        |
|--------------|------------------|----------------|
| 1            | 436(97,1%)       |                |
| 2            | 11(2,4%)         |                |
| 3            | 2(0,5%)          | 2(25,0%)       |
| 20           |                  | 6(75,0%)       |
| <b>Summe</b> | <b>449(100%)</b> | <b>8(100%)</b> |



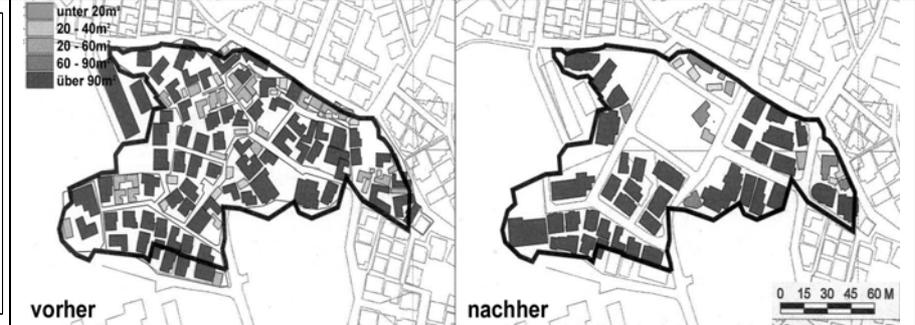
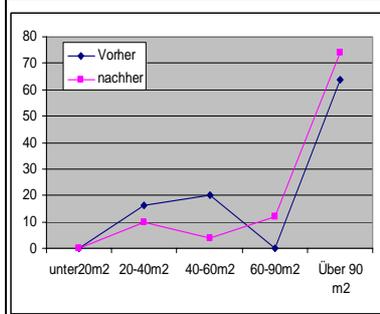
**Tabelle 29 Vergleich des Grundstücks vor und nach dem REIP: Yongsangebiet**

| Größe des Grundstücks | Vorher     | nachher   |
|-----------------------|------------|-----------|
| unter20m <sup>2</sup> | 80(17,9%)  | 21(11,7%) |
| 20-40m <sup>2</sup>   | 120(26,8%) | 33(18,4%) |
| 40-60m <sup>2</sup>   | 79(17,7%)  | 25(14,0%) |
| 60-90m <sup>2</sup>   | 97(21,7%)  | 39(21,8%) |
| Über 90m <sup>2</sup> | 71(15,9%)  | 61(34,1%) |
| Summe                 | 447(100%)  | 179(100%) |



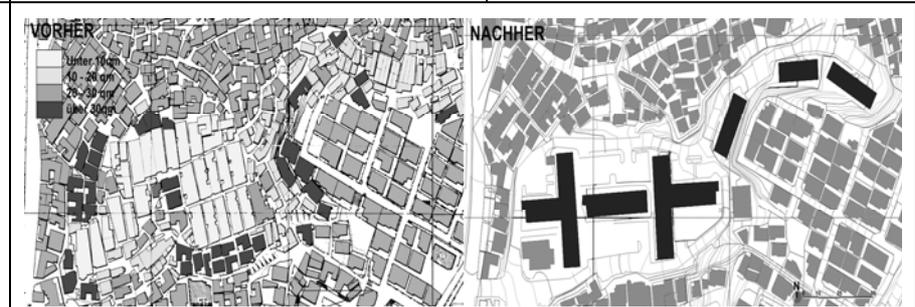
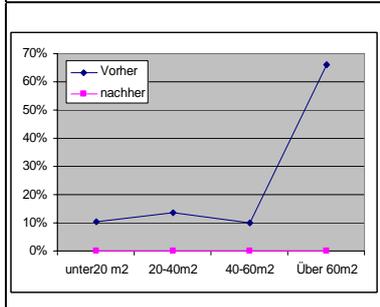
**Tabelle 30 Vergleich des Grundstücks vor und nach dem REIP: Suyugebiet**

| Größe des Grundstücks  | Vorher    | nachher   |
|------------------------|-----------|-----------|
| unter20m <sup>2</sup>  | -         | -         |
| 20-40m <sup>2</sup>    | 19(16,1%) | 5(10,0%)  |
| 40-60m <sup>2</sup>    | 24(20,3%) | 2(4,0%)   |
| 60-90m <sup>2</sup>    | -         | 6(12,0%)  |
| Über 90 m <sup>2</sup> | 75(63,6%) | 37(74,0%) |
| Summe                  | 118(100%) | 50(100%)  |



**Tabelle 31 Vergleich des Grundstücks vor und nach dem REIP: Yomnigebiet**

| Größe des Grundstücks  | Vorher | nachher    |
|------------------------|--------|------------|
| unter20 m <sup>2</sup> | 10,5%  | abgerissen |
| 20-40m <sup>2</sup>    | 13,7%  |            |
| 40-60m <sup>2</sup>    | 9,9%   |            |
| Über 60m <sup>2</sup>  | 65,9%  |            |



## **8.3 Nicht sanierte Wohngebiete**

### **8.3.1 Bereiche mit Einfamilienhäusern**

Trotz der spontanen und illegalen Wohnsiedlungen waren Hofhaus und Haus mit Garten historisch gesehen der allgemein zugrunde liegende Typus beim Wohnungsbau. Während der Industrialisierung wurden diese Typen zerstört und durch westlich beeinflusste Wohnbauten ersetzt. Die Bauunternehmer haben nach dem Bedarf der wohlhabenden Bevölkerung größere Wohnungen und vielgeschossige Wohnhäuser gebaut. Auf kleinen Grundstücken stehende Einfamilienhäuser wurden durch höhere ersetzt. Dadurch sind viele unerwartete Probleme entstanden und der Wohnwert der Gebiete ist gesunken.

In den Wohngebieten sind seit den 70er Jahren Gärten kaum denkbar, weil jede kleine Fläche durch Gebäude für Wohnen oder gewerbliche Nutzungen bebaut wurde. Kinderspielplätze gibt es auch nicht, außer bei den modernen Geschosswohnblöcken. Durch gestiegene Motorisierung verloren Wohngassen und Wohnstraßen, die früher als Kommunikationszonen und als Spielplatz für Kinder genutzt wurden, ihre alte Funktion, da sie durch erhöhte Geschosshöhen und dadurch vermehrte Wohneinheiten als Stellplätze für Autos genutzt werden mussten.

51% der Autos der Einwohner parken an illegalen Stellen an den Wohnverkehrsstraßen, mehr als 40% der Einwohner haben wegen des Autostellplätze mit ihren Nachbarn Konflikte und 71% der Einwohner in diesen Siedlungen sind der Meinung, dass Gefahr im Brand- oder Notfall wegen der mangelnden Rettungswege besteht.

Bis in die 60-70er Jahre wohnten viele Wohlhabende in der Stadtmitte, die in der japanischen Besatzungszeit als Wohngebiet weiter entwickelt wurde. Diese Bewohner haben inzwischen die Stadtmitte verlassen und sind in Geschosswohnungen der Erweiterungsgebiete(südlicher Teil Seouls) umgezogen, da es sich hierbei um Wohnungen mit einem wesentlich höheren Wohnstandard handelt.

Das Motiv des Wohnungswechsels ist der Wunsch nach einer größeren, neuen und qualitativ besseren Wohnung. Die Wohnumgebung alter Wohngebiete, die wegen der Vernachlässigung durch die Regierung nicht an die veränderten Bedingungen angepasst wurden, ist im jetzigen Zustand schlechter als die neuen Wohngebiete. Die Häuser sind veraltet(mehr als 60% der bestehenden Häuser wurden vor 1970 gebaut) und wegen der dicht angebauten Nachbargebäude(höchstens 3m Abstand) ist die Wohnqualität stark gesunken.

Die Bewohner, die heute in veralteten Wohnhäusern wohnen, gehören zur mittleren und unteren Einkommenschicht. Sie sind wegen mangelnden Kapitals, für einen Umzug in die neuen Siedlungen, in den alten geblieben oder aber sie haben ihre Häuser als Mehrfamilienhäuser umgebaut. Die Infrastruktur in den Einfamilienhaussiedlungen ist wesentlich schlechter als die der Hochhaussiedlungen.

### **8.3.2 Bereiche mit Mehrfamilien- und Mehrgenerationenhäusern**

In den Wohnsiedlungen mit niedriger Bebauung werden die Bewohner und Besucher zu Fuß von der 2-6spurigen Verkehrsstraße durch die 6-8m breiten Wohnstraßen und die 2-4m breiten Wohngassen bis zur Haustür geleitet. Bürgersteige sind erst ab 12m Straßenbreite gesetzlich vorgeschrieben, daher haben nur die Verkehrsstraßen mit mehr als zwei Spuren einen Bürgersteig. Die Wohnstraßen, die die Wohnblöcke mit den Verkehrsstraßen verbinden, haben keine getrennten Spuren für Fußgänger und Autos; daher sind die Fußgänger auf der Wohnstraße nicht vor dem Fahrzeugverkehr geschützt.

Autos in den Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen werden in gleicher Weise wie die Fußgänger von der Verkehrsstraße durch die Wohnstraße und die Wohngasse bis zum Haus geführt. Falls die Wohngasse enger als 6m ist, werden die Autos in der Wohnstraße abgestellt. Bei den Mehrgenerationen- und Mehrfamilienhäusern sind einige Autostellplätze vorhanden, die jedoch nicht ausreichen was zu chaotischen Verhältnissen führt. Die Erreichbarkeit der Wohnanlagen für Anlieferung, Taxis, Feuerwehrfahrzeuge, etc. wird durch die Breite(2-3m) der Wohngassen eingeschränkt. 71% der Bewohner dieser Siedlungen sind der Meinung, dass im Brand- oder Notfall wegen der Rettungswege eine große Gefahr besteht.<sup>144</sup>

Diese analysierte Viertel(Yomnigebiet Tab.24) besteht aus Geschäftsbereichen und Wohngebiet. Die Wohnhäuser sind mit Mehrfamilienhäusern und Mehrgenerationenhaus besiedelt.

Die Wohnhäuser wurden in den 80er und 90er Jahren gebaut. Es gibt heute noch Wohnhäuser, aus den 70er Jahren, die die Bewohner nicht selbst entwickelt haben. Dazwischen stehen noch die traditionellen Wohnhäusern und die Armenviertel. Heute wird dieser Teil mit neuem Stadterneuerungsprojekt abgerissen. In diesen Teilen gibt es die verschiedene Nutzungen, z.B. Gymnasium, Geschäftsgebäude, Häuser und auch Armenviertel. Sie haben

---

<sup>144</sup> Seoul Development Institute(Hrsg.): Proposed Programs for Participatory Neighborhood Improvement in Seoul, Seoul Development Institute, Seoul 1996, S.29

eine Möglichkeit einer die Stadterneuerung, wie in Tabelle 24

Durch den Bau von Mehrfamilienhäusern ist es möglich, die GFZ in den Einfamilienhaussiedlungen von 0,4-0,7 auf 1,33 - 1,62 zu erhöhen und die Einwohnerdichte von 185 EW/ha auf 414 EW/ha anzuheben. Die Wohnungen haben dann eine durchschnittliche Wohnfläche von 15,15m<sup>2</sup>/EW. Dieser Wert ist niedriger als die durchschnittliche Wohnfläche in Hochhäusern mit 21,42m<sup>2</sup>/EW. Beide Werte sind wesentlich niedriger als in Deutschland die 35,5 qm/EW.

### **8.3.3 Appartementhaus bei Stadterneuerungsprojekten**

Die Erschließung des durch REIP gebauten Appartements ist im Prinzip ähnlich wie die der Einfamilienhaussiedlungen. Der Superblock ist von der Verkehrsstraße umschlossen, von der die Wohnstraßen und Wohnwege bis zu den Eingängen der Wohngebäude führen. Bewohner, die ein Auto besitzen, fahren bis zu den Autostellplätzen, die sich direkt vor dem Eingang der Wohngebäude befinden. Die Wege für Einwohner und Autos sind zwar bis zum Wohnweg getrennt, aber weil die Autos direkt bis zum Eingang fahren dürfen, gibt es für die Bewohner in den Siedlungen kaum autofreie Zonen, d.h. die Wohnwege sind befahrbar.

Nach einer Umfrage von Park sind 15% der Bewohner von Appartementhaussiedlungen für die Schaffung neuer Fußgängerwege. Vor dem REIP hatte die Yomni keine Hauptverkehrsstraße, die das Gebiet durchquert.<sup>145</sup>

Die Stellplatzprobleme sind in den Appartementhaussiedlungen funktionsfähig gelöst. Trotzdem wünschen 25% der Einwohner in den Appartementhaussiedlungen die Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Autostellplätze.

Seit der Industrialisierung ist die Bevölkerung auf die Städte konzentriert. Nach dem Wohnraumbedarf wurde in Seoul eine Stadterweiterung mit quantitativem Geschosswohnungsbau betrieben. Bis in die 70er Jahre wurden unbebaute Flächen nach einem einheitlichen städtebaulichen Schema für den einzigen Zweck nämlich Wohnungsbau, von den öffentlichen und privaten Bauunternehmen realisiert.

Die Versorgung mit Appartements betrug im Zeitraum 1985-1989 48,8%, im Zeitraum 1990- 1995 ist der Anteil auf 33,9% stark gesunken. Dagegen ist der Anteil der Mehrfamilienhäuser und Mehrgenerationshäuser zusammen von 20,8% auf 58,8% gestiegen. Das bedeutet, dass große Grundstücke für große Appartementblöcke in Seoul nicht mehr

---

<sup>145</sup> Mapo Gu, Jugeohwangyonggaeseonsaup(REIP) in Yomnigebiet, 1995

vorhanden sind.

In der Zukunft soll die Versorgung mit Wohnraum wegen mangelnder Grundstücke noch überlegter und kleinmaßstäblicher gelöst werden. Durch die wirtschaftliche Standarderhöhung suchte die Bevölkerung bessere Wohnungen mit besserer Wohnqualität und Wohnumgebung. Das Wohnungseigentum dient in Korea nicht allein zur Eigennutzung, sondern auch oder vor allem als Altersversorgung und Vermögensanlage.

Bis jetzt galt als Alternative der Stadterneuerung der Bau vielgeschossiger Wohnbauten, die jedoch in keinem Maßstab zur umgebenden Stadtstruktur standen, oder die Aufstockung flacher Gebäude zu Mehrgenerationshäusern oder Mehrfamilienhäusern, beide mit einem Mangel an Kinderspielflächen, Kommunikationszonen und Parkplätzen.

Neben dem Grundbedürfnis nach Wohnraum und dessen Befriedigung, wird in der Zukunft die Bereitstellung unterschiedlicher Wohnungsqualitäten und -größen in unterschiedlichen Standards wichtig sein. Mehr als 60% der Einwohner in Seoul vermissen Gärten, wo sie sich ausruhen können und mehr als 51% der Einwohner möchten in eine größere Wohnung umziehen, die über 92,4qm groß ist.

Die wachsende Zahl der Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte in Seoul ist nicht zu übersehen. „Gegenwärtig ist ein Trend der Zunahme von Einpersonenhaushalten zu beobachten, der zum einen aus der Abnahme der Zahl der Drei-Generationen-Haushalte, einer Zunahme älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung und zum anderen aus einem frühzeitigen Herauslösen jüngerer Menschen aus dem Familienverband resultiert.“

Tatsächlich hat der Anteil der Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte seit den 90er Jahren über 10% der gesamten Anzahl an Haushalte erreicht und im Jahr 2011 wird der Anteil voraussichtlich auf knapp 20% steigen.

Abbildung 24 Nicht sanierte Wohngebiet: Yomni Dong

Armenviertel



nicht entwickelte Haus mit schlechtem Zustand



Quelle Eigene Fotos

Mehrgenerationenhaus



Mehrgenerationen Häuser und  
Appartementhaus



Quelle Eigene Fotos



Abbildung 25 Stadtbild und Typologie vor und nach dem REIP im Yomnigebiet

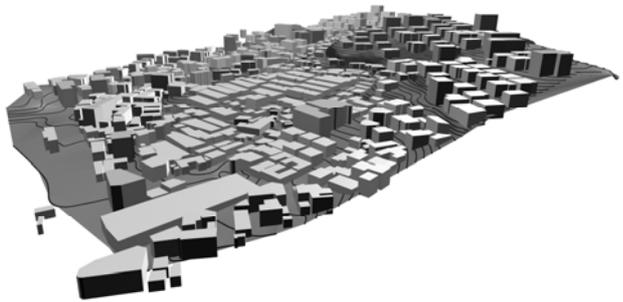
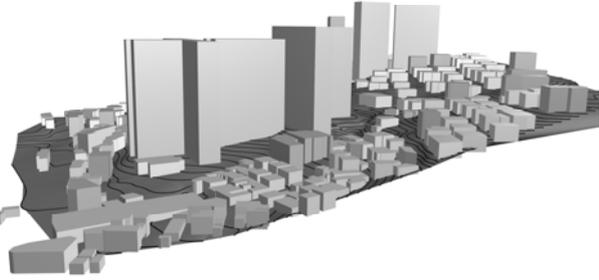
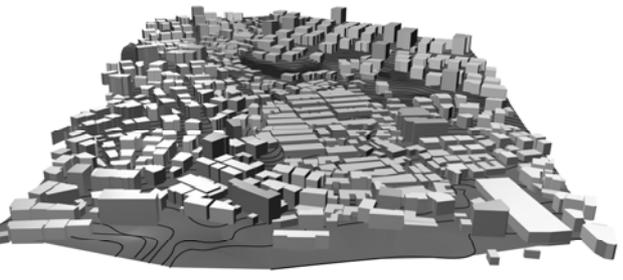
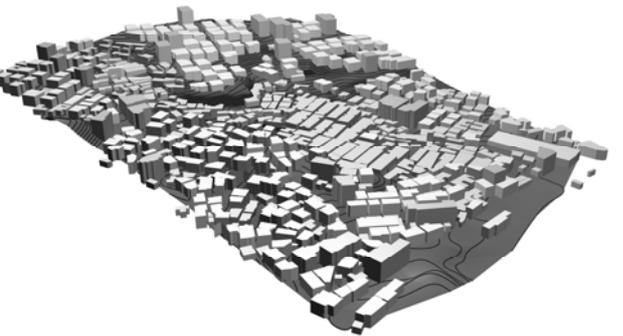
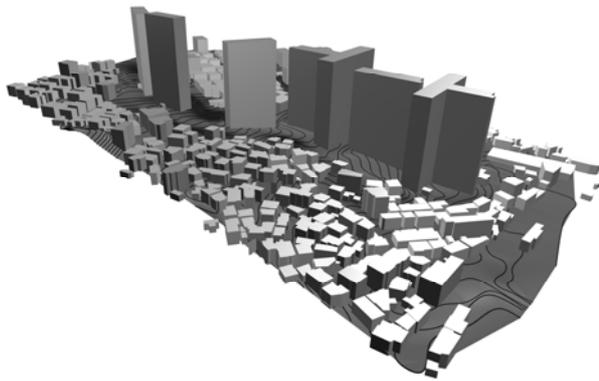
| Vor dem REIP  | Nach dem REIP  |
|---|--|
|    |    |
|   |   |
|  |  |
|  |  |
| Vergleich der Perspektiven vor und nach dem REIP                                    |  |

Abbildung 26 Nicht sanierte Wohngebiet: Yomni Dong

Armenviertel

Armenviertel

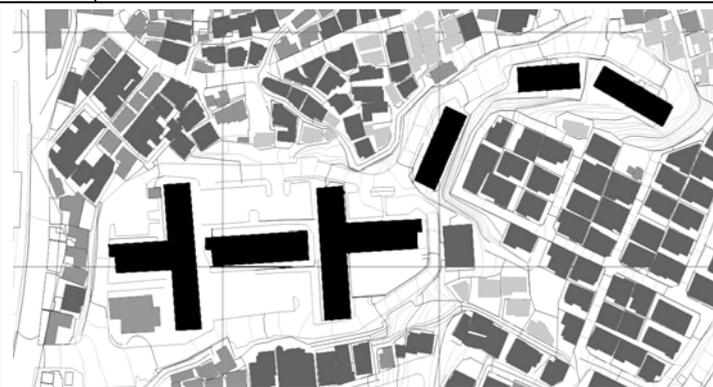


Mehrgenerationenhaus

Appartement durch REIP

Mehrgenerationenhaus

„Armenviertel“



Neues Appartementhaus 2003  
(Neues Stadterneuerungsprojekt)



Abbildung 27 Heute nach dem REIP

REIP und Umgebung im Jahr 1997



Neues Stadterneuerungsprojekt, Armenviertel, Traditionelle Wohnhäuser und Appartementhaus durch das REIP werden gemischt

REIP und Umgebung im Jahr 1997 und 2004

1996



2004



Vegleich des nicht sanierten Hauses mit vor und nach dem REIP

1996



2004



REIP und neue Stadterneuerungsprojekt

## **9. Zusammenfassung**

Beispielgebiete hatte einen städtebaulich und architektonisch eigenen Charakter, dennoch wurden drei Wohngebiete Yongsan- und Suyugebiet mit Teilsanierung umgebaut:

Aufgrund der inzwischen stark gestiegenen Bodenpreise und wegen der fehlenden Infrastruktur wurden die alten Einfamilienhäuser seit Ende der 80er Jahre als Stadterneuerungsgebiet deklariert und für Abriss und Neubebauung zur Verfügung gestellt. Trotz des jeweiligen besonderen Charakters wurden beide vollständig abgerissen und neu mit dem 6 bis 20geschossig und Appartementhäuser bebaut.

- **Neue moderne Wohnform der Geschoßwohnungen**

In den Armenvierteln wurde, der aus einer missverstandenen Nachbarschaftsidee entwickelte Superblock mit Geschoßwohnungen eingeführt, dieser bildet meist in den Erweiterungsgebieten das Grundelement der Stadt. Die Geschoßwohnungen, die bis heute gebaut werden mussten als moderne Wohnform von den ehemaligen Bewohnern akzeptiert werden.

Ein Problem, das bei der Einführung des Geschoßwohnungsbaus durch das REIP nach dem Abriss entstand, war die Gewöhnung der Bewohner an die neue Wohnform, insbesondere für die früheren ortsansässigen Bewohner. Die privaten Bauunternehmer versuchten, ohne die Beachtung der überkommenen Wohnkultur der Bewohner das Problem des Wohnraum mangels nach dem Vorbild fremder Wohnformen zu lösen.

- **Eignung der Wohnungen**

Mit den Hochhäusern bzw. Appartementanlagen wurde eine große Zahl neuer Wohneinheiten geschaffen. Mittlere Einkommenschichten fühlen sich meist wohl in den Appartementhäusern, aber es fehlen größere Wohnungen mit über 20 Pyong(60m<sup>2</sup>) für größere Familien.

Daher ist der neue Wohnraum für eine Vielzahl der früheren Bewohner nicht geeignet. Die Bevölkerungsstruktur verändert sich stark. Die Anzahl kleiner Haushalte mit mittlerem Einkommen nimmt zu sozial schwächere werden aus ihrem bisherigen Wohnraum verdrängt und wandern ab, für sie fehlt es an zentrumsnahen Wohnungen.

- **Fehlende städtebauliche Planungsprinzipien**

Wegen des großen Bedarfs an Eigentumswohnungen wurden die Superblocks ohne grundlegende städtebauliche Planungsprinzipien hauptsächlich mit mehr als zehn und heute sogar mehr als zwanzig Geschossen errichtet.

Einzig planerische Vorgabe war die Einhaltung von Abstandsflächen. Auf Vorgaben für Gestaltung, Einbeziehung der Umgebung, Wohnungsgrößen, Mischungsverhältnissen, Infrastruktureinrichtungen, Ausbildung der Ränder, Beschränkung von Höhe oder Dichte wurde verzichtet.

- **Isolierung der Wohngebiete**

Weil bei der Konzipierung der Stadterneuerung die vorhandene Sozial- und Verkehrsstruktur nicht berücksichtigt wurde, vereinigt sich das Erneuerungsgebiet nicht mit seiner Umgebung. So kommt es, dass durch die Stadterneuerungsmaßnahmen eine von der Umgebung völlig isolierte Insel entsteht.

- **Verschlechterung der Wohnqualität der Umgebung**

Durch die bis zu 20-geschossigen neuen Gebäude ist die Besonnung der angrenzenden Gebäude eingeschränkt. Die Wohnungen und Freibereiche der niedrigen Häuser können von den Hochhäusern aus eingesehen werden, die Privatheit der angrenzenden Wohnungen ist beeinträchtigt. Frühere Wegebeziehungen wurden unterbrochen

- **Zerstörung des Stadtbildes**

Der Kontrast in Höhe und Volumen zwischen den eingeschossigen Häusern der benachbarten Gebiete und den Hochhäusern des Sanierungsgebietes erzeugt ein überaus heterogenes Stadtbild.

- **Gefährdungen durch Verkehr**

Der zunehmende Verkehr verursachte Gefahren vor allem für die Fußgänger in den unzureichend ausgebauten Straßen der Wohngebieten deshalb wurden die das Gebiet umschließenden Straßen verbreitert und die Innenbereiche durch Wohnstraßen erschlossen.

## **TEIL V Ergebnisse und Schlussfolgerung der Untersuchung**

### **10. Neue Strategien für die Wohngebiets-Sanierung in Seoul**

Die Stadterneuerung für die Wohnquartiere kann mit einem Wort als chaotisch bezeichnet werden, weil die Häuser ohne städtebaulichen Plan unsystematisch und willkürlich errichtet wurden. Seit den 60er bis zum Ende der 80er Jahre wurden 140km<sup>2</sup> der Wohngebiete der Stadt(46% der gesamten bewohnten Fläche) in Parzellen aufgeteilt und die Grundstücke einzeln an Privatpersonen verkauft, aber die Häuser sind seit den 80er Jahren von den Grundstücksbesitzern nach eigenem Bedarf und ohne städtebauliche Rücksichtnahme erbaut worden. Im heutigen Stadterneuerungsprojekt REIP(1989-2004) sind die Straßenränder und Haushöhen trotzdem noch sehr unterschiedlich. Grünflächen in den Blocks sind weitgehend verschwunden.

Um bei zukünftigen Projekten der Sanierung, die auch weiterhin einen Schwerpunkt der Entwicklung Seouls bilden werden, bessere Resultate zu erzielen und eine weitere Zersplitterung von Stadtbild und –struktur und Härten für die Bewohner, der Sanierungsgebiete zu verhindern, sind neue Strategien der Sanierung zu entwickeln. Diese Strategien müssen an verschiedenen Aspekten der Sanierungsprojekte ansetzen.

#### **10.1 Strategien der Stadterneuerungspolitik**

Wichtigster Aspekt sind die politischen Vorgaben, auf deren Grundlage die Sanierungen durchgeführt werden. Hier ist ein grundlegender Wandel notwendig. Es bedarf zum einen neuer gesetzlicher Grundlagen für die Sanierungen und die Schaffung von neuem Wohnraum. Aber neben den sozialen und gestalterischen Zielen dieser Maßnahmen, sind andererseits auch die Verwaltungsabläufe zu überprüfen und möglicher Weise neue Institutionen zu schaffen.

Vorraussetzung dafür ist aber, dass die Folgen der bisherigen Politik von den Verantwortlichen erkannt werden und ein Umdenken einsetzt, dass auch die Belange der Betroffenen berücksichtigt und Visionen für die Gestaltung des zukünftigen Seouls entwickelt.

Im Weiteren wurden daher die folgenden drei Aspekte unterschieden: neue Leitsätze der Stadterneuerung, Institutionalisierung der Stadtteilvertretungen und öffentliche Erneuerungskommissionen.

### **10.1.1 Neue Leitsätze der Stadterneuerung Seouls**

Aus den Erfahrungen deutscher Stadterneuerungsprojekte gewonnene Thesen wurden 1988 in einem internationalen Symposium in Berlin zusammengetragen. Im Jahr 1993 wurden dann die Leitsätze der Stadterneuerung vom berliner Senat angenommen und beschlossen.

Im weiteren soll daher noch die mögliche Übertragbarkeit und Vorbildfunktion des Berliner Stadterneuerungskonzepts auf Stadterneuerungskonzepte für Seoul ausschnitthaft betrachtet werden. Die an den koreanischen Beispielen gezeigte Problematik legt dabei die folgenden Fragen und Aspekte für künftige Stadterneuerungsprojekte in Seoul nahe.

#### **Warum sind Leitsätze für die Stadterneuerung in Seoul notwendig?**

Die Antwort auf diese Frage erhält man aus der Geschichte der bisherigen Stadtentwicklung Seouls:

Die Hauptstadt Seoul befindet sich in einem kontinuierlichen Wandel. Die Bevölkerungszahl verändert sich durch Zu- und Wegzüge und die bauliche Substanz durch Abriss und Neubau wie überall– aber dieser Prozess verläuft in Seoul ungewöhnlich schnell.

Nach dem Koreakrieg wurden zunächst zahlreiche eingeschossige Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken gebaut. In den 60er Jahren dann wurden im Zuge der neuen Wirtschaftsentwicklungs- und Wohnungsversorgungsplanung überwiegend mehrgeschossige Häuser realisiert. Im nächsten Jahrzehnt setzte sich, wo die Slumwohnungen abgerissen wurden, der Geschoßwohnungsbau durch und ab den 80er Jahren schliesslich begann der Bau des Mehrgenerationen- und des Mehrfamilienhauses (Abb. 12). Man könnte also fast alle zehn Jahre von einer „Revolution des Wohnungsbaus“ sprechen. Nach diesen Erbauungsphasen begann im Jahr 1983 das erste Stadterneuerungsprojekt Seouls mit großflächigem Abriss und Neubau bzw. der oben bereits beschriebenen Legalisierung von Slumgebieten (s. Kapitel 3.2.1). Jedes der Sanierungsgebiete wurden mit unterschiedlichen Sanierungsmethoden und -konzepten durchgeführt. Ein Beispiel sind die Satellitenstädte, die durch die rasante Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und die damit einhergehende Vergrößerung der Stadtfläche entstanden und als Lösung der Stadtprobleme galten (Abb. 3). Inzwischen hat man jedoch erkannt, dass auch hiermit keine grundlegende Lösung der Stadtprobleme erreicht werden kann. D.h. dass hier wie in vielen anderen Ansätzen das eigentliche Ziel der Stadterneuerung und –verbesserung nicht erfolgreich umgesetzt wurde.

Denn es gibt bis heute in Seoul keine konkreten Leitsätze zur Stadterneuerung. Es gab nur immer wieder einen Wandel der Sanierungsmethode. So kann man den heutige Zustand der Stadtentwicklung weniger als Bauboomphase, als vielmehr als „Recyclezeit“ bezeichnen, in dem Sinne, dass bereits bebaute Flächen auf ihre Verbesserung hin untersucht werden, anstatt gleich neue Gebiete zu erschliessen. Die entsprechenden wohlklingenden Stadterneuerungskonzepte der Flächensanierung jedoch sind schon zu Synonymen von Abriss und Neubau verkommen. Diese beinhaltet für die Bewohner nicht die Verbesserung ihrer alten Wohnbereiche, sondern nur die Entstehung neuer Wohnbereiche in Großkomplexen unter investorfrendlichen Gesichtspunkten zulasten städtebaulicher Erwägungen auf diesen Gebieten.

Da man Seoul derzeit nicht als „wachsende Stadt“, sondern eher als sich „remodellierende Stadt“ charakterisieren kann, muss folgerichtig beim Neubau oder Umbau vor allem die Interpretation der städtebaulichen und architektonische Planungselemente verbessert werden. Dafür ist ein einheitlicher Maßstab und umfassende Leitsätze für das Stadtentwicklungs- und Erneuerungsprojekt unerlässlich:

1. Vor jeder Stadterneuerung müssen die Gebiete anhand der konkreten Leitsätzen der Stadterneuerung analysiert und bewertet werden, so dass eine optimale Entscheidung über die Sanierungsmethode z.B. Erhalt oder Neubau getroffen wird.
2. Die Leitsätze der Stadterneuerung müssen mit der gesamtstädtischen Erneuerung und Entwicklung im Einklang sein und sie unterstützen.
3. In den Stadterneuerungswohngebiete mit baulichen und funktionalen Missständen muss das allgemeine Baurecht mit dem besonderen Städtebaurecht für REIP koordiniert werden.

### **Welche Ziele haben die Leitsätze der Stadterneuerung?**

Die Leitsätze der Stadterneuerung Seouls dienen zwei konkreten Zielen: einerseits die bauliche Erneuerung bzw. der Erhalt der bestehenden baulichen und städtebaulichen Struktur, andererseits der Erhalt der Zusammensetzung der gesamten Gebietsbevölkerung<sup>146</sup>.

Das REIP-Projekt soll diese Ziele übernehmen, denn bislang berücksichtigte das REIP-Projekt nur die Bewohnerzusammensetzung der abgegrenzten Gebiete und nicht der direkt angrenzenden Nachbargebiete. So kam es zu der heutigen Situation, dass zwar 26% der

---

<sup>146</sup> Hartmut Häußermann, Andrej Holm, Daniela Zunzer, Stadterneuerung in der Berliner Republik, Modernisierung in Berlin-Prezlawer Berg, Stadt, Raum und Gesellschaft, 2002, S.34

gesamten REIP-Fläche abgerissen und neu bebaut wurden, gleichzeitig aber auch in den direkt angrenzenden Nicht-REIP-Gebieten die dort in den 60ern, 70ern und 80ern erbauten Wohnhäuser in Privatinitiative verbessert und erweitert wurden(siehe Kapitel 8.3), ohne dass hier jedoch alle infrastrukturellen Mängel behoben wurden und somit eine sehr inhomogene Gemengelage entstand. Daher ist einer der Leitsätze wie schon für die Berliner Stadterneuerung, was die Gebiete betrifft, wie folgt festzulegen:

- **Harmonisierung der Sanierungsgebiete und Sanierung aus dem Bestand**

*Ziel der Erneuerung ist der Erhalt der bestehenden baulichen und städtebaulichen Struktur. Die neue, veränderte städtebauliche Funktion der Gebiete ist behutsam aus dem Bestand zu entwickeln. Leitsätze 2 Berlin, 1993*

Bei der künftigen Stadterneuerung sollen nicht nur abgegrenzte Stadtgebiete mit aktuellen Erneuerungsmaßnahmen wie z.B. dem REIP-Projekt betrachtet werden, sondern auch die angrenzenden, nicht sanierten Wohngebiete berücksichtigt werden. Dadurch soll die Isolierung von in sich homogen gestalteten Wohngebiet und ihre Abgrenzung zu umliegenden Nachbarschaftgebieten vermieden und ein städtebauliches Gesamtkonzept für zusammenhängende Gebiete erarbeitet werden. Dabei ist auszugehen von der bereits vorhandenen Struktur der sanierten bzw. nicht sanierten Wohngebiete mit dem Ziel einer Harmonisierung.(s. Tab. 33) Priorität in den Sanierungsgebieten hat dabei die Beseitigung infrastruktureller Defizite. Überdies muss eine nachhaltige Entwicklungsplanung zur langfristigen Verbesserung der Stadtbezirke beitragen.

Beispielhaft hierfür sind die weiter oben ausführlich beschriebenen Entwicklungen im Yomnigebiet(s. Kap. 8.2.1). Der dortige Abriss und Neubau im Rahmen von REIP und dem besonderen Städtebaurecht fand ohne Überlegungen zum Charakter des gesamten Stadtbezirks statt. Die Folge ist eine totale Veränderung der ursprünglichen Struktur des Gebietes, die mit einer „behutsamen Stadterneuerung aus dem Bestand“ nichts zu tun hat. Künftig sollen solche Radikalerneuerungen durch die Leitsätze verhindert werden.

- **Anpassung des Baurechts an die Situation und Mitspracherecht der Bewohner**

*Stadterneuerung hat bereits in der Vorphase die vorfindbaren unterschiedlichen Bewohnerinteressen zu erheben und eine demokratisch, sozialkompensatorisch zusammengesetzte Diskursplattform zu bilden, auf der Konfliktaustragung möglich ist. Besonders zu*

*berücksichtigen sind dabei artikulationsschwächere Bewohnerschichten, wie z.B. Mieter, die einkommensschwache Leute, sowie lokale Projektgruppen, die eigeninitiativ zur technisch-sanitären Verbesserung und sozialen Belebung ausgewählter Wohnobjekte beitragen wollen.*<sup>147</sup> *Leitsätze Berlin 1988*

*In Berlin ist die Erneuerung an den Bedürfnissen der Betroffenen zu orientieren. Die Erneuerungsmaßnahmen und –verfahren werden sozialverträglich gestaltet. Leitsätze 3, Berlin 1993*

Entsprechend der Berliner Leitsätze ist auch für Seouls Stadterneuerung zu fordern, dass sie nicht nur die unmittelbar von der Sanierung, dem Abriss etc. Betroffenen in die Entscheidung mit einbezieht, sondern auch die mittelbar Betroffenen. D.h. an die Erneuerungsgebiet angrenzende Bewohner, illegale Siedler und Bewohner, die nicht für das Erneuerungsprojekt gestimmt haben, müssen Ein- und Mitsprachemöglichkeiten haben. Wichtig ist darüber hinaus die Koordinierung des besonderen Baugesetzes von REIP-Projekten mit dem allgemeinen Baurecht der angrenzenden Gebiete.

Notwendigerweise nimmt die Stadterneuerung damit die Form eines offenen Prozess an. Hauptfrage ist: Wer schafft es wie, seine Interessen in diesem Prozess durchzusetzen? Was geschieht beispielsweise mit Mietern, die einem REIP-Projekt nicht zustimmten, haben sie ein Bleiberecht? Da die Interessen der Betroffenen sehr inhomogen sind(z.B Hausbesitzer versus Mieter), ist auf planerischer Ebene mit sehr verschiedenen Konflikten zu rechnen.

Durch das bisher angewendete besondere Baurecht der REIP-Projekte kam es zu starken Benachteiligung der angrenzenden Gebiete. Ein Beispiel hierfür ist die Besonnung der angrenzenden Gebäude, die durch die bis zu 20-geschossigen neuen REIP-Gebäude eingeschränkt wurde. Das gleiche gilt für die Wohnungen und Freibereiche der niedrigen umliegenden Häuser, die von den Hochhäusern aus eingesehen werden können, wodurch die Privatheit der angrenzenden Wohnlage beeinträchtigt ist. Mit den neuen Leitlinien sollen solche Probleme angegangen und gelöst werden.

- **Zeitraumen der Sanierungsprojekte**

In den Berliner Leitsätzen findet sich zu der zeitlichen Begrenzung von Sanierungsmaßnahmen folgender Leitsatz:

---

<sup>147</sup> Martin Dase, Jürgen Lüdtker, Hellmut Wollmann, Stadterneuerung im Wandel – Erfahrungen aus Ost und West – Internationales Symposium, Berlin-Wedding, 27.29. Oktober 1988, S.137-139

*Die Sanierung ist nach förmlicher Festlegung zügig, d.h. innerhalb von ca. 15 Jahren durchzuführen. Bei der Größe der Sanierungsgebiete ist dieses nur erreichbar, wenn die Erneuerung auf die notwendigen Maßnahmen und Standards begrenzt wird. Leitsätze 5 Berlin 1993*

Die analysierten Fallbeispielen in Seoul– Yomni-, Yongsan- und Suyugebiet – wurden innerhalb von 10 Jahren saniert. Während die Vorlaufzeit von der Bekanntmachung zur Planung der Sanierungen nur 2 bis 3 Jahre dauerte (Tab.22). Vergleicht man also die Seouler Sanierungsfristen mit denen Berlins fallen sie wesentlich kürzer aus. Allerdings impliziert dies auch eine umso schneller wieder notwendig werdende erneute Sanierung derselben Gebiete.

Für Planungsprozesse, die eine umfassende Analyse der Situation beinhalten, und bei denen das eigentliche Planungsziel einem partizipatorischen Prozess unterliegt sind die kurzen Fristen wie sie bisher in Korea möglich waren wahrscheinlich nicht ausreichend. Der Zeitplan für zukünftige Projekte entsprechend der formulierten Leitsätze muss dafür aber ausreichende Zeiträume vorsehen, wodurch eine sich vorraussichtlich längere Laufzeiten der Projekte ergeben, dies sollte aber akzeptiert und im voraus eingeplant werden.

### **Welche Ergebnisse sind von den neuen Leitsätzen für die Stadterneuerung Seouls zu erwarten?**

Durch die neuen Leitsätze der Stadterneuerung wird erstmals Stadtentwicklung auf einer einheitlichen Grundlage möglich. Die erwarteten Effekte sind folgende: Systematisierung der Stadterneuerung, Vermeidung des starken Kontrastes zwischen den Stadterneuerungsbereichen und den nicht sanierten Wohnbereichen, die volle Ausnutzung der vielfältigen Erneuerungsmethoden und die organische nicht isolierte Entwicklung von städtebaulichen Einheiten.

#### **10.1.2 Institutionalisierung einer Stadtteilvertretung**

Für die REIP-Großsiedlungen scheint die Institutionalisierung einer von den Einwohnern gewählten ständigen Stadtteilvertretung unterhalb der Bezirksebene der bessere Weg für die Beteiligung der Betroffenen zu sein, als das praktizierte Zustimmungsverfahren zu REIP-Maßnahmen. Die Wahlen erfolgen nach den gleichen Prinzipien wie die zur Bezirksverordnetenversammlung.

Das schließt die Möglichkeit zur Beteiligung von Parteiunabhängigen Bürgergruppen oder einzelnen Bürgern ein. Der betreffende Siedlungsrat soll ein Forum für den Stadtteil betreffende Fragen aller Art sein. Bezirk und Senat haben ihn über alle die Siedlungen betreffenden Planungen und Vorhaben zu informieren und zu konsultieren. Die Tagungen des betreffenden Siedlungsrates sind öffentlich. Er wird ein ständiges Büro in der betreffenden Siedlung einrichten, wo die frühere Bewohner und Mieter des Rates sowie ggf. bezahlte oder ehrenamtliche Mitarbeiter über die Arbeit des Rates informieren und Anregungen der Bürger entgegennehmen. Das Büro soll zudem ein „Bürgertreff“ werden, wo Planungen und Vorhaben für betreffende Siedlungen ausgestellt und erörtert werden, eine Mieterberatung durchgeführt werden kann, Bürgern in allen kommunalpolitischen Fragen weitergeholfen wird, kommunalpolitische Veranstaltungen stattfinden können.

Die Zeit scheint günstig für die Einrichtungen eines solchen politischen Gremiums, denn die Mieterbeteiligung im Rahmen der Nachbesserungsverfahren und die Diskussion über die Stadterneuerungsplanung der betreffenden Siedlung – überhaupt der Eindruck, dass sich wieder etwas bewegt im Stadtteil – sind geeignet, um ein öffentliches Interesse an der Mitarbeit und Unterstützung zu fördern.

Tabelle 32 zeigt den Vorschlag für den Ablauf zukünftiger Sanierungsentscheidungen mit Einbindung eines gewählten Siedlungsrates, bei Projekten mit Abriss und Neubau. Dabei geht die Initiative für ein Projekt von der Verwaltung aus, nicht wie bisher von einem privaten Investor, das Konzept wird in Zusammenarbeit von Stadt und Regierungsbezirk erstellt. Durch die jeweilige Kompetenz und Erfahrung kann ein optimierter, auf die lokalen Verhältnisse angepasster Plan erstellt werden. Dieser Plan wird dann mit dem für das Gebiet gewählten Siedlungsrat besprochen und dessen Einwände und Anregungen einbezogen. Es findet eine tatsächliche Mitsprache der Bewohner statt, der Plan wird ihnen nicht nur, wie bisher zur Zustimmung vorgelegt, sondern gemeinsam ein abgestimmtes, optimiertes Konzept erarbeitet, das alle beteiligten Interessen in angemessener Weise berücksichtigen sollte. Der Plan beinhaltet auch Maßnahmen für die Verbesserung des neu gestalteten Wohnumfeldes.

Der betreffende Siedlungsrat soll als Forum der gesamten Siedlungen wirken, ein Bindeglied zwischen den Bürgern/Bürgergruppen in betreffender Siedlung und der Bezirkes- wie Senatsverwaltung sein.<sup>148</sup>

---

<sup>148</sup> Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, Märkisches Viertel Projektbericht 6. Nachbesserung

Der betreffende Siedlungsrat kann ressortbezogene Fachausschüsse mit beratender und empfehlender Funktion ins Leben rufen, die allen engagierten Bewohnern offen stehen. Seine Aufgaben sind vor allem:

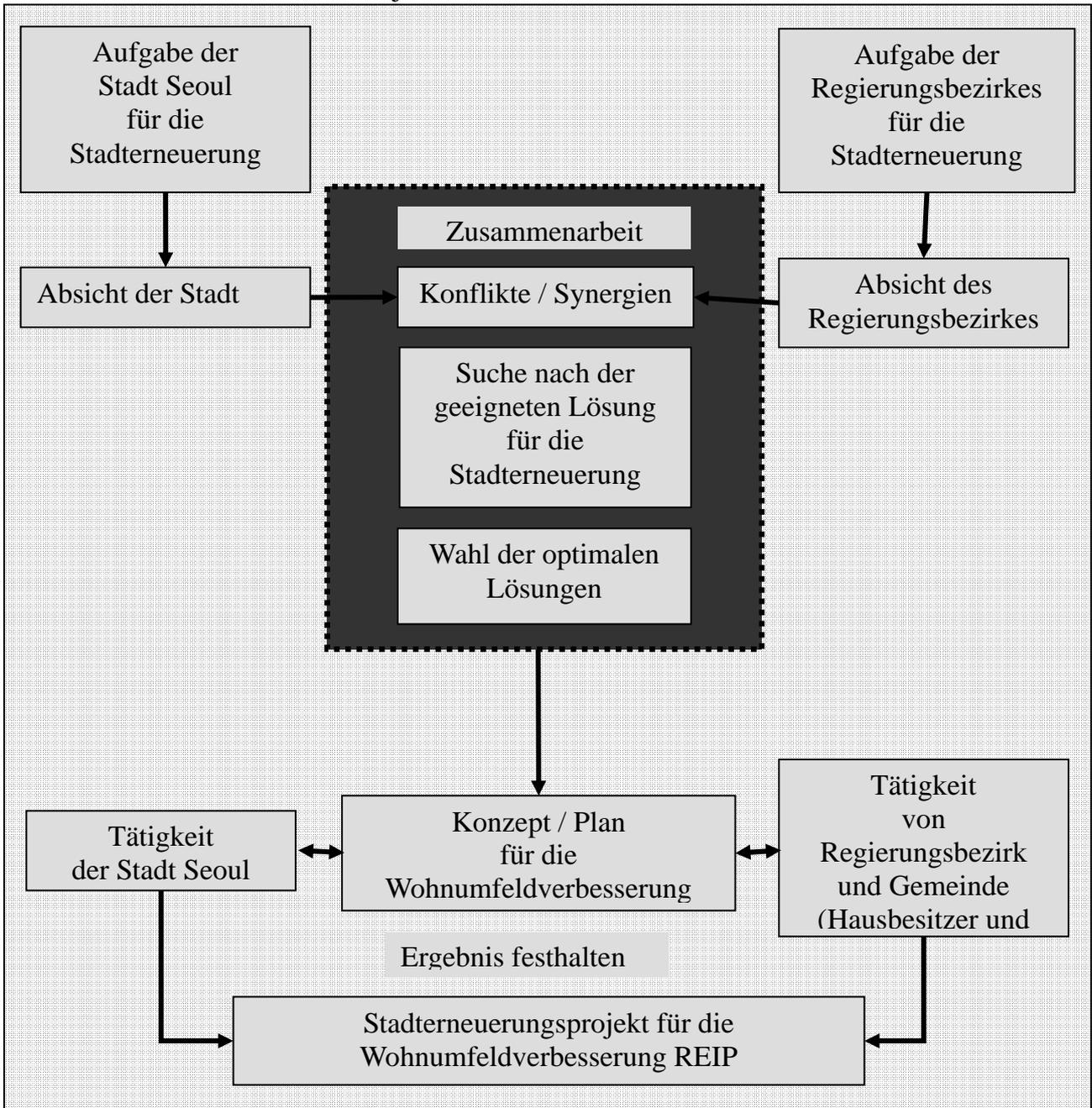
- Die öffentliche Diskussion über alle das Stadtviertel betreffenden Fragen fördern
- Die Interessen der Bewohner der Siedlung durch seine demokratische Legitimation wirkungsvoll vertreten.
- Die weitere Entwicklung des Gebietes – darunter die anstehenden Nachbesserungen mitbestimmen.

### **10.1.3 Öffentliche Erneuerungskommissionen.**

Die Planungen und Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen „REIP“ an Gebäuden sowie von Wohnumfeldverbesserungsprojekten soll für die Wohnhausgruppe durch eine öffentlich tagende Erneuerungskommission geleitet werden, in der die beteiligten Gruppen vertreten sind. Die Mieter werden in dieser Gemeinschaft durch den Mieterbeirat mit einer Stimme Mehrheit vertreten sein. Die übrigen stimmberechtigten Mitglieder werden Vertreter des Bezirks und des Senats sein. Mit beratender Stimme sollen zusätzlich die für die Projektierung ursprünglich verantwortlich Architekten und Landschaftsplaner sowie die von der Kommission zu bestellenden weiteren Planer für Nachbesserungsmaßnahmen teilnehmen.

Die Mietervertreter in der Erneuerungskommission werden die Hausbewohner regelmäßig über die Gremienarbeit informieren, Anregungen entgegennehmen und Stadterneuerungsplanungen zur Diskussion stellen. Die von der Mehrheit der Erneuerungskommission befürworteten Maßnahmen sollen – im Rahmen der stadtplanerischen Vorgaben und der verfügbaren finanziellen Mittel – grundsätzlich auch realisiert werden und somit für die Wohnungsbaugesellschaften und die öffentlichen Verwaltungen bindend sein. Letztere brauchen eine in ihren Zuständigkeitsbereich fallende Maßnahme jedoch dann nicht durchzuführen, wenn das öffentliche Interesse dies zwingend gebietet und ein entsprechender Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung bzw. des Angeordnetenhauses vorliegt.

Tabelle 32 Neuer Prozess des Projektes im REIP



## 10.2 Strategien der Stadterneuerungsplanung

Der Aspekt städtebaulicher und gestalterischer Ansprüche an die Stadterneuerungsprojekte wurde bisher weitgehend vernachlässigt, es gab keine Konzepte zur Einbindung der neuen Gebäude in die Stadt oder für eine gezielte Entwicklung im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtplanung. Die Gebäude selbst wurden eher nach ökonomischen Gesichtspunkten geplant, als nach einer auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgelegten gestalterisch anspruchsvollen Architektur.

Bisher fehlen auch die Institutionen um Ziele für Städtebau und Gestaltung zu formulieren

und durchzusetzen. Die lokale Bedingungen werden immer öfter auf der Ebene der Stadterneuerungsplanung berücksichtigt, besonders bei der Stadterneuerungsmethode mit Abriss und Neubau.

### **10.2.1 Aspekt Architektur**

Die Übernahme neuer Elemente durch Stadterneuerungsplanung bedeutete nicht immer das völlige Verschwinden lokaler Elemente. zukünftige Stadterneuerungsprojekte sollten eine Differenzierung im Sinne der Betonung lokaler Identität beachten, z.B. bei Wohntypen, Stadtbild, Dichte und Bauhöhe, Straße und öffentlichem Raum. Ohne die lokalen Bedingungen zu berücksichtigen, kann keine langfristig tragbare Stadtstruktur entstehen. Globale und lokale Bedingungen werden einander beeinflussen. Globale Entscheidung müssen innerhalb eines lokalen Zusammenhanges getroffen werden. Hier kann eine Strategie zur verstärkten Berücksichtigung dieses Aspekts ansetzen.

#### **A. Wohntypologie**

Nach der Analyse des REIP-Projekts können in den Wohngebieten – Yongsan-, Suyu-, und Yomngebiet - 4 verschiedene Fälle für die Ausgangssituation der nicht sanierten Wohnbereiche unterschieden werden.

Die Wahl der Sanierungsmethode sollte abhängig vom in einem Bereich vorgefundenen Fall abhängig sein und nicht vollständig auf ein willkürlich festgelegtes Projektgebiet angewandt werden.

Tabelle 21 zeigt durchgeführte Wohngebietes-Sanierungen, die Wohndichte der Wohngebiete war vor dem REIP höher. Dies bedeutet, dass bei einem REIP, besonders Abriss und Neubau, die Wohnfläche pro Bewohner gesteigert wird. Im Yomngebiet kann die Wohnstruktur der nicht sanierten Wohngebiete durch freistehende Gebäude, wie am Beispiel der Mehrgenerationenhäuser und Mehrfamilienhäuser gezeigt(siehe Kapitel 8.3), nicht verbessert werden. Nur durch verbesserte Einfamilien- und Geschosswohnungstypen können die Wohnprobleme gelöst und kann die Wohnqualität gesteigert werden.

Diese Probleme verlangen, dass die Situation der Wohngebiete für REIP in das planerische Handeln einbezogen wird.

In nachfolgender Abbildung werden die unterschiedlichen Fall-Typen I-IV und die Planungshandlungen im REIP Wohngebiete dargestellt.

Die Planungshandlungen im REIP-Wohngebiete lassen sich nach vorstehender Tabelle 33 zu vier Typen der Wohnbereiche einteilen. Je nach Zustand einzelner Gebiete sind Maßnahmen in verschiedenem Umfang mit öffentlicher Beteiligung in unterschiedlichem Grad notwendig. Folgende 4 Fall-Typen für das zukünftige Stadterneuerungsprojekt könnten vorgeschlagen werden(Tab.33):

- Typ I Öffentliche Wohnumfeldverbesserungsprogramme für Bereiche mit verfallenden Gebäuden
- Typ II Öffentlich und privat kombinierte Programme für Bereich mit vielen Häusern in schlechtem Zustand
- Typ III Selbstverbesserungsprogramme für sich verschlechternde Wohnbereiche
- Typ IV Konservierungsprogramme für Häuser und Distrikte im guten Zustand

### **B. Dichte/Bauhöhe**

Die Bereiche des REIP bestehen aus 95 Wohngebieten, davon sind 92,5% aller Gebiete Wohnbaufläche(siehe Kapitel 8.1.3). In der Wohnbaufläche kann mit GFZ 0,5 bis 7,0 gebaut werden. Bei einem Fall der Teilsanierung ist die vorgeschriebene Bebauungshöhe wegen des Nationalparks Bukhan im ganzen Gebiet auf 5 Stockwerke und maximal 18 m beschränkt.

Vor dem REIP lag der Anteil der Wohnhäuser mit weniger als 5 Geschossen in den sanierten Gebieten, sowie in nicht sanierten Gebieten, bei 100%, diese wurden in den 60er und 70er Jahren gebaut(siehe Kapitel 8.2.3). Die Wohndichte beim verdichteten Mehrfamilien- und Mehrgenerationenhäusern ist höher als bei Hochhäusern, in Yomngebiet mit Hochhäusern können Probleme durch die Verschattung von Bauteilen und Freiflächen, sowie mangelnde Durchlüftung und Wärmestau entstehen.

Neben den überdimensionierte stehen ein- bis viergeschossige Gebäude in nicht sanierten Wohngebieten. Das zeigt deutlich, dass die Durchführung des REIPs ohne städtebauliche Berücksichtigung betrieben wird. Die Bewohner, die sich an geänderten Wohnraum wieder anpassen müssen, werden allgemein viel Zeit in einer fremden Wohnumgebung verbringen. Nach dem REIP hatte ein Ansteigen der Gebäudehöhe und das Entstehen neuer Funktionen die Ausbildung einer anderen Raumstruktur in dem REIP-Wohngebiet zur Folge.

Der Erfolg der Maßnahmen im Zuge der Stadterneuerungsprojekt REIP die Geschosszahl auf 20 zu erhöhen ist daher mehr als fraglich.

In den REIP-Wohngebieten sollten die Sanierungsprojekte unter dem Gesichtspunkt der

Parzellengrößen, der Größe des Gebiets, der Bebauungsdichte und der GFZ untersucht werden ebenso in den angrenzenden nicht sanierten Gebieten, um das Ziel des Stadterneuerungsprojekts, die „Verbesserung des Wohnumfelds“ zu erreichen.

In den REIP-Wohngebieten wird hohe Dichte durch das besondere Baugesetz verursacht, da die Dichte und Bauhöhe nicht konkret beschränkt werden. Deshalb wird die Gegend zu einem Wohngebiet geändert. Für die Bebauungsrate und die Gebäudehöhe sollten das Baumaßnahmen Gesetz angewendet werden. Auf der Grundlage der vielfältigen Bestands-Situationen sollten die Dichte und Bauhöhe auch durch das Besondere Baugesetz detailliert bestimmt werden.

### **C. Erschließung und Verkehr**

Der Ansatz zur Entwicklung einer Struktur von Straßen, Wegen und Verkehr in REIP –Wohngebieten muss berücksichtigen, dass wichtige Eigenschaften der öffentlichen Räume von jedem Wohnungstyp erfüllt werden müssen.

- **Erschließung der sanierten Wohnblöcke - Yongsan und Suyugebiet**

Die Strassen sind in Verkehrsstraßen, Wohnstrassen und Wohngassen abgestuft. Der Vorschlag ist, zwischen Verkehrsstraßen und Wohnstraßen Sammelstraßen einzuführen und die mit Autos befahrbar sind. Die Einführung von Einbahnstraßen würde die Anzahl der Fahrspuren verringern und dadurch Autostellplätze und Fußgängerwege ermöglichen.

In Abbildung 26 zeigt das Schema die Umwandlung einer gleichrangigen Erschließung in ein abgestuftes System. Die von der Fahrbahn getrennten Fußgängerwege können so weit geführt, dass die Fahrspuren völlig verschwinden und nur noch befahrbare Wege übrig bleiben oder der Autoverkehr ganz aus der Straße herausgenommen wird.

Probleme nach dem REIP beim Fahrverkehr, bei notwendigen Anlieferungen und beim Parken von Sonderfahrzeugen sind jedoch nicht ausgeschlossen. Bei seitlichem Parken oder bei nur einer Fahrspur können größere Fahrzeuge(Müllwagen, Lastwagen) gelegentlich die freie Durchfahrt blockieren. Wesentlich ist jedoch, dass durch Integration der Verkehrsarten die Rücksichtnahme auf die Schwächeren wie z.B. Fußgänger deutlich als Notwendigkeit sichtbar ist und, wie die Erfahrung zeigt, auch akzeptiert wird.

Straßen und Nachbarschaften sollten ausreichend Sonne, saubere Luft, Bäume und Pflanzen, Gärten und offene Flächen bieten; die Gebäude sollten gut proportioniert und ansprechend

sein; sie sollten sauber, sicher und lärmgeschützt sein. Deilmann/Bickenbach/Pfeiffer betonen, dass diese Qualitätsmerkmale „in einem vernünftigen, aber nicht exzessiven Maße“ vorhanden sein sollten: Die Berücksichtigung des Sonneneinfalls sollte nicht dazu führen, Gebäude zu weit voneinander entfernt zu errichten, oder Überlegungen zur Verkehrssicherheit sollte nicht dazu führen, nun übermäßig breite Straßen und Kurven zu bauen.<sup>149</sup>

- **Erschließung der nicht sanierten Wohnblöcke – Yomni-, Yongsan und Suyugebiet**

Für eine hoch verdichtete Flachbebauung ist nur die Einrichtung von Sammelstellplätzen für Autos möglich, weil die direkte Erschließung für jedes Haus meist zu unverhältnismäßig hohem Erschließungsaufwand und Grundstücksverbrauch führt.

Die Einfamilienhausblöcke werden mit ihrer Erschließung der gegenwärtigen und künftige Motorisierung nicht gerecht. Da die Grundstücke zu klein sind für Parkierung müssen alle Fahrzeuge im öffentlichen Raum untergebracht werden, der daher nicht mehr für andere Nutzungen zur Verfügung steht, wie auch Kinderspiel und Begegnung, vor allem wird dadurch auch die Kommunikation zwischen Nachbarn eingeschränkt.

#### **D. Öffentliche Räume**

Konkret lassen sich für die Zukunft folgende Forderungen an die öffentlichen Räume ableiten:

In bedarfsgerechter Weise müssen die öffentlichen Einrichtungen erneuert und ergänzt werden. Die öffentlichen Räume – Straßen, Plätze, Grünbereiche – sollen durch Instandsetzung und behutsame Veränderung die Benutzbarkeit und den Erlebnisgehalt des Gebietes verbessern. Obwohl die Stadterneuerungsmethode in vielem gleichartig mit anderen Projekten ist, ist das REIP getrennt worden. Deshalb ist der Effekt der Stadtentwicklung niedrig ausgefallen. Durch die Verbindung mit anderen Projekten würden die neue Strasse, Gärten und die öffentliche Einrichtungen ohne Isolierung der Planung zusammengebaut.

Die durch großflächigen Abriss und Neubau von Appartement-Hochhäusern freigewordenen Flächen um die Neubauten werden meist wenig genutzt, diese sollten aktiviert und auch für die Umgebung mitgenutzt werden, dadurch könnten die angrenzenden Gebiete entlastet werden.

---

<sup>149</sup> Peter Hall/Ulrich Pfeiffer, Urban 21 Der Expertenbericht zur Zukunft der Städte, 2000, S.386

Tabelle 33 Bestimmung der unterschiedlichen Fall-I II Typen zukünftiger Stadterneuerungsprojekte

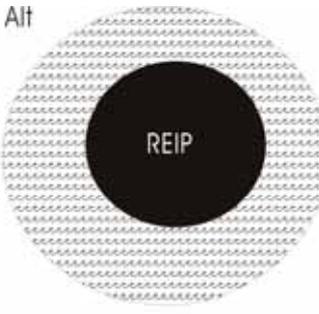
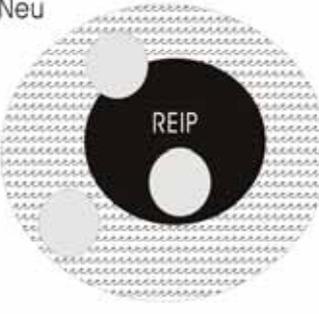
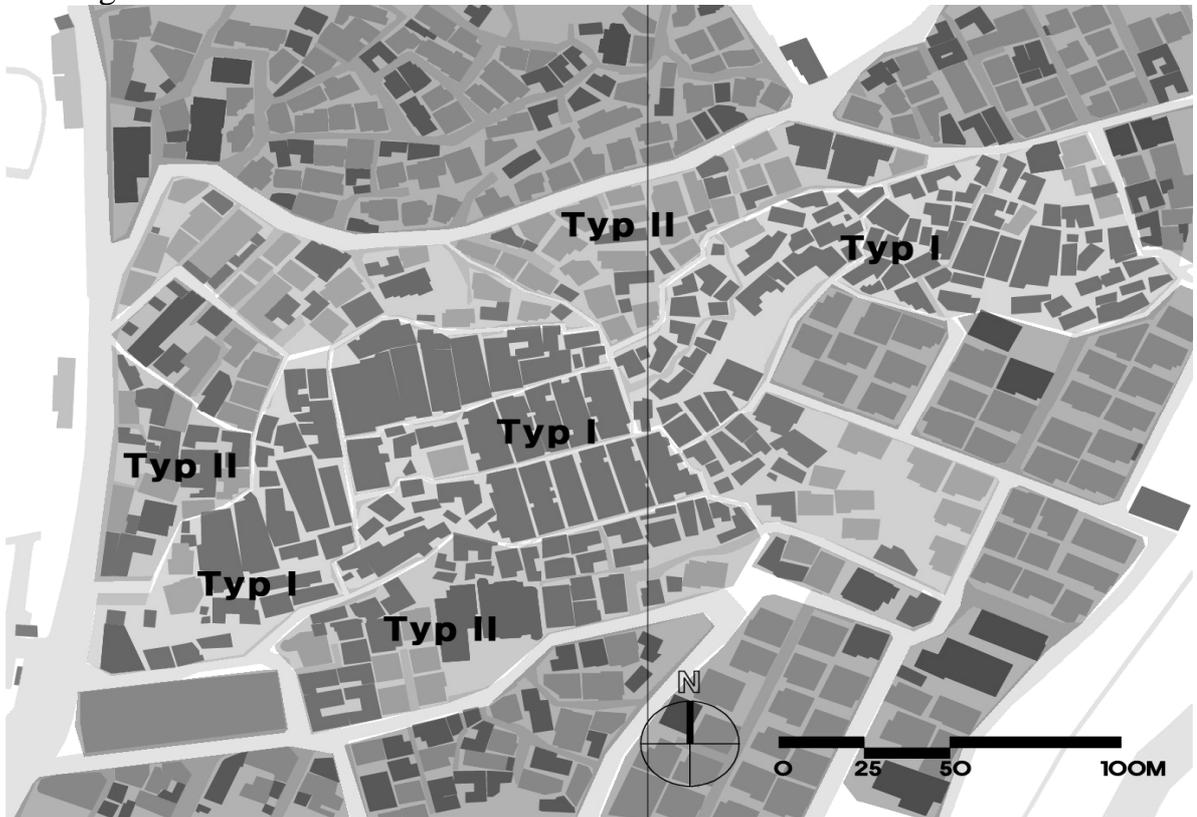
| Graphik                    |   | Fall-Typ   |
|----------------------------|---|--|
| REIP mit Abriss und Neubau | <p>Alt</p>   | <p><b>Typ I</b><br/> <b>Öffentliche Wohnumfeldverbesserungsprogramme für Bereiche mit verfallenden Gebäuden; Yomnigebiet</b></p>   |
|                            |   | <p>1. Die Regierung sollte stark durch ein Verbesserungsprogramm eingreifen.</p> <p>2. Planungsmethode - Sanieren<br/>                 Die Siedlung weist in ihrem strukturellen, funktionalen und gestalterischen Erscheinungsbild Mängel auf und soll erneuert oder wieder hergestellt werden.</p> |
|                            | <p>Neu</p>   | <p><b>Typ II Öffentlich und privat kombinierte Programme für Bereiche mit vielen Häusern in schlechtem Zustand</b></p>   |
|                            | <p>1. Die Regierung sollte die Dichte von Häusern und städtische Infrastruktur planen. Wenn ein Bauunternehmer den Plan aufnimmt, sollte die Regierung Kosten für die Rekonstruktion subventionieren.</p> <p>2. Planungsmethode - Erweitern am Wohngebietsrand<br/>                 Die vorhandene Struktur kann die an sie gestellte funktionale Aufgabe nicht mehr erfüllen, eine Funktionserweiterung im Bestand ist nicht möglich, eine räumliche Erweiterung notwendig</p> |  |
|                            | <p>● REIP-Typ I<br/>                 öffentliche Wohnumfeldverbesserungsprogramm</p> <p>● REIP-Typ II<br/>                 öffentlich und privat kombinierte Programme</p> <p>○ Bezirk (Yomni Dong)</p>   |  |
|                            | <p>Yomnigebiet</p>    |  |

Tabelle 34 Bestimmung der unterschiedlichen Fall-I II Typen zukünftiger Stadterneuerungsprojekte

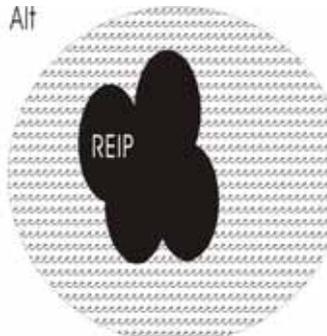
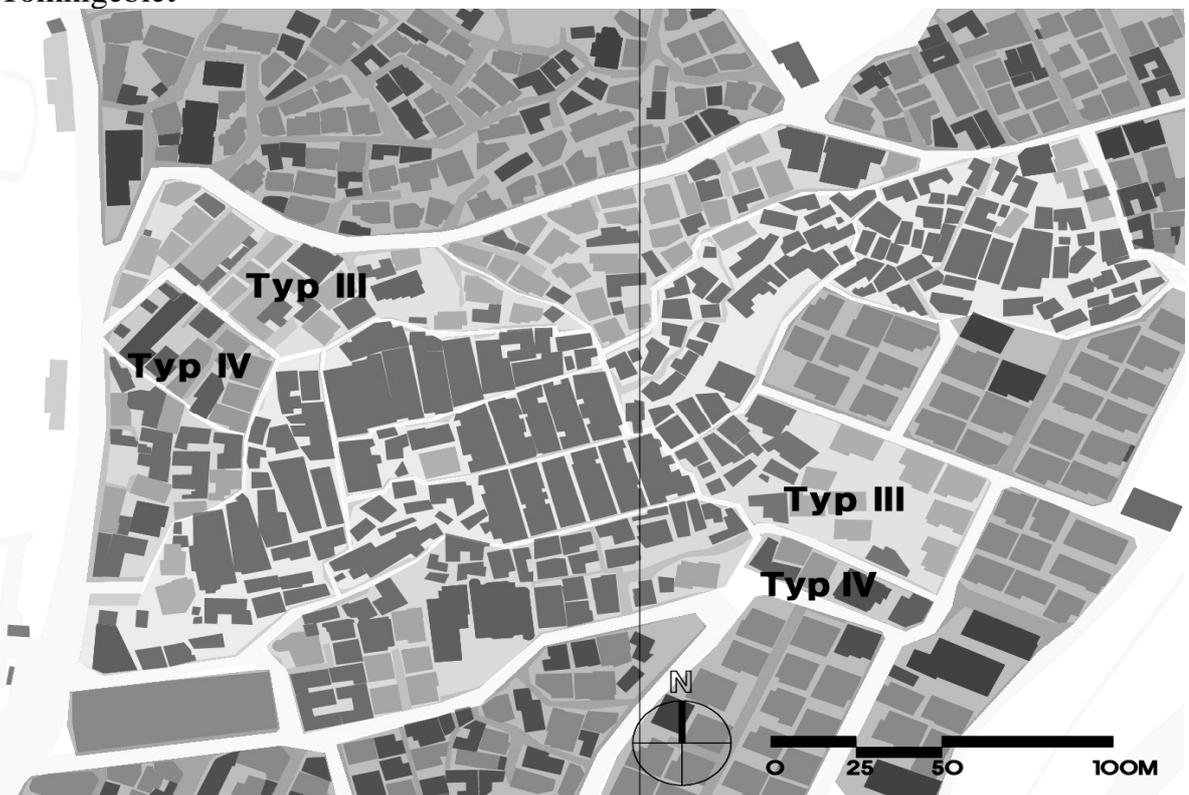
|                        | Graphik  | Fall-Typ  |
|------------------------|--|---|
| REIP mit Teilsanierung | <p>Alt</p>    | <p><b>Typ III Selbsthilfeprogramme für sich verschlechternde Wohnbereiche</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Regierung sollte individuelle Verbesserungen fördern und ein „Standard Improvement Design“ bereitstellen.</li> <li>2. Planungsmethode - Erweitern als Lückenschluss<br/>Die Erweiterung wird in Lücken, die aus unterschiedlichen Gründen entstanden sein können, durchgeführt.</li> </ol>  |
|                        | <p>Neu</p>  <p>             ● REIP-Typ II öffentlich und privat kombinierte Programm<br/>             ● REIP-Typ III Selbstverbesserungsprogramm<br/>             ● REIP-Typ IV Konservierungsprogramm<br/>             ○ Bezirk (Yongson- und Suyu Dong)         </p> | <p><b>Typ IV Konservierungsprogramme für Häuser und Distrikte im guten Zustand</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die städtebauliche Situation ist durch wenige Abrisse, Begrünung im Blockinneren sowie die Gestaltung von Fassaden und Brandwänden kleinteilig zu verbessern</li> <li>2. Die Anwohner sollten selbst renovieren und im Auftrag öffentliche Flächen selbst unterhalten. Die Regierung sollte teilweise die Steuerung der Flächennutzung kontrollieren.</li> <li>3. Planungsmethode - Erhalten<br/>Die Siedlung ist in ihrem strukturellen, funktionalen und gestalterischen Erscheinungsbild weitgehend ohne Mängel und soll geschützt werden.</li> </ol> |
|                        | <p>Yomnigebiet</p>   |   |

Tabelle 35 Bestimmung der unterschiedlichen Fall-Typen zukünftiger Stadterneuerungsprojekte

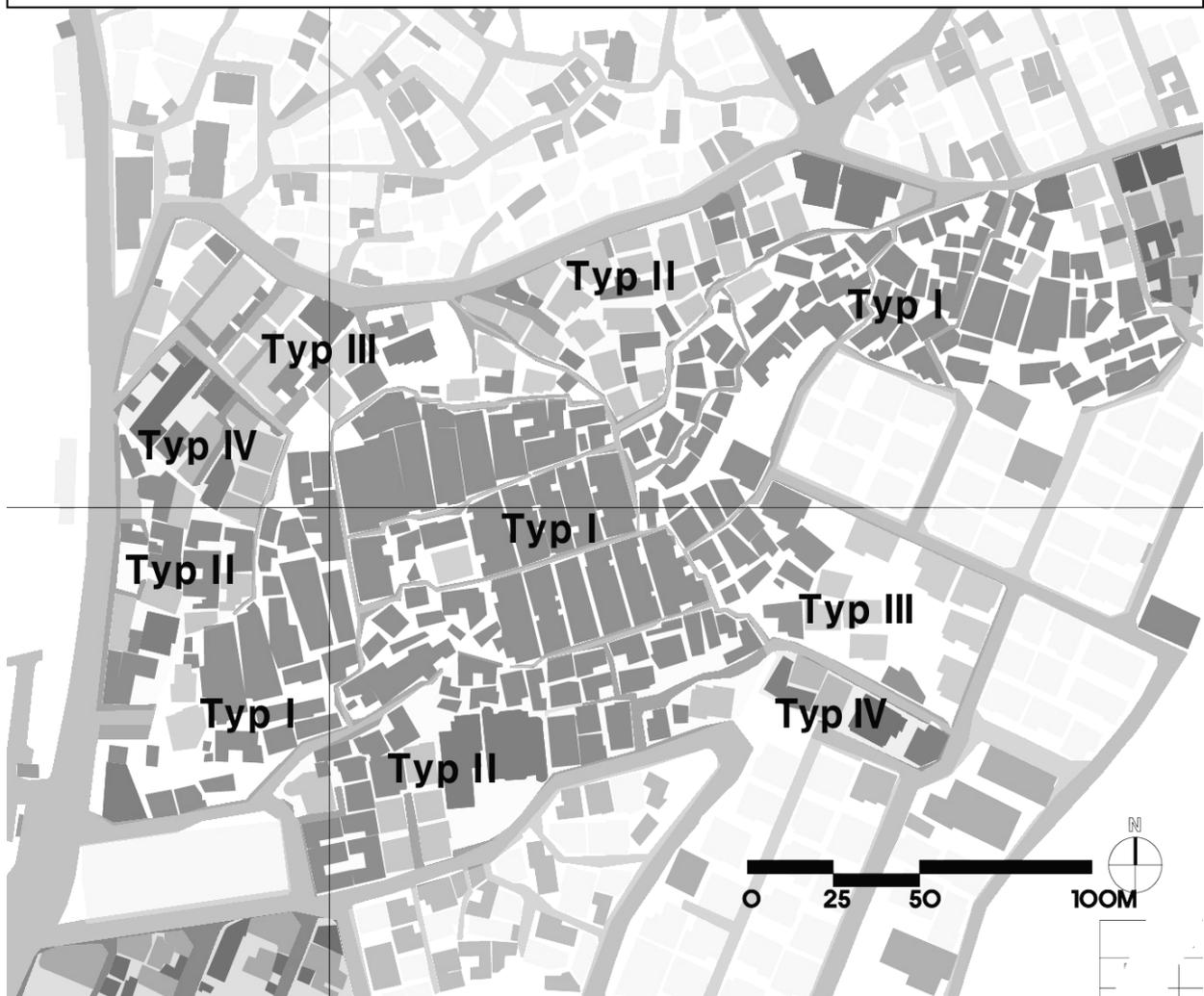
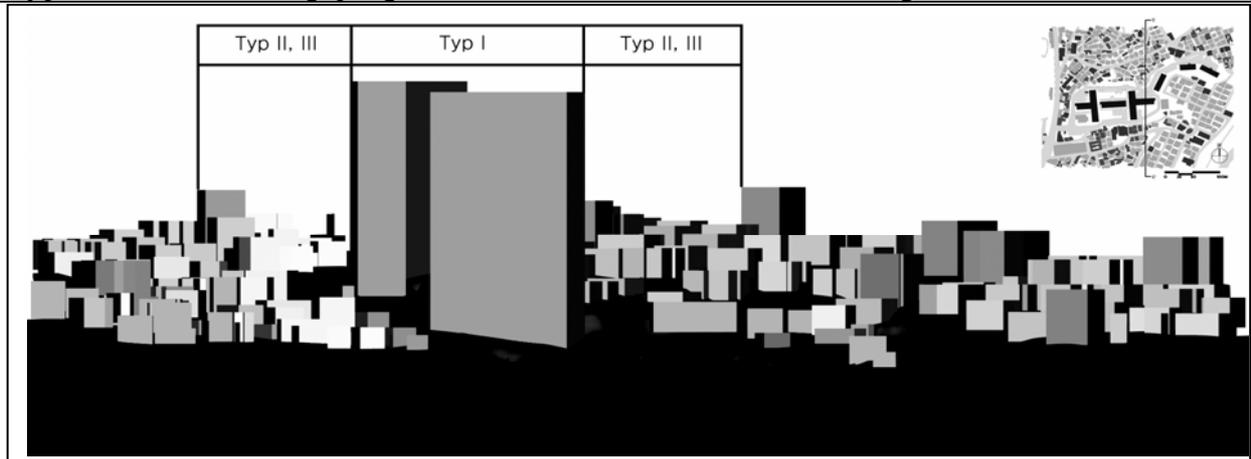
**Bestimmung der unterschiedlichen Fall-Typen zukünftiger Stadterneuerungsprojekte**

Typ I Selbsthilfeprogramme für sich verschlechternde Wohnbereiche

Typ II Öffentlich und Privat kombinierte Programmefür Bereiche mit vielen Häusern in schlechtem Zustand

Typ III Selbsthilfeprogramme für sich verschlechternde Wohnbereiche

Typ IV Konservierungsprogramme für Häuser und Distrikte im guten Zustand



## **10.2.2 Aspekt Städtebau**

### **A. Verknüpfungsbestimmung mit anderen Stadterneuerungsprojekten**

Die Erneuerung der Wohnungen und Häuser soll in zeitlichen Stufen verlaufen können. Ein technischer Grundstandard soll später durch weite Maßnahmen „Verknüpfungsbestimmung mit anderen Stadtentwicklungsprojekte“ ergänzt werden können.

Wenn ein Wohngebiet als ein Stadtentwicklungsprojekt bestimmt wird, wird es gewöhnlich mit anderen Projekten nicht verbunden. Aber die Wirkungen für Stadterneuerung mit der Verknüpfungsbestimmung werden durch die konzentrischen öffentlichen Investitionen belebt. Es ist nötig, wenn ein Wohngebiet neben dem Projekt des REIP entwickelt wird und der Charakter der Projekte mit dem REIP übereinstimmt, dieses aktiv in die Überlegungen zur Sanierung mit einzubeziehen. Obwohl die Stadterneuerungsmethode in vielem gleichartig mit anderen Projekten ist, ist das REIP getrennt worden. Deshalb ist Effekt der Stadtentwicklung ist niedrig ausgefallen. Durch die Verbindung mit anderen Projekten würden die neue Strasse, Gärten und die öffentliche Einrichtungen ohne Isolierung der Planung zusammengebaut.

In Zusammenhang mit der Forderung nach einer Verknüpfungsbestimmung, wird auf das Yomnigebiet hingewiesen. 1989 wurde Yomnigebiet mit 499 Häusern abgerissen und 2000 neu mit Appartements bebaut. Nach den Hochhäusern wird neben dem Gebiet heute ein anderes Stadtentwicklungsprojekt im Zuge einer Sanierung durchgeführt. Dieses Projekt ist wieder Neubau von Hochhäusern nach Abriss. Wenn im Jahr 1989 die beiden Entwicklungsprojekte zusammen fortgeschritten wären, so hätten man die Wirkungen der Gebiete früher verbessern können und Verbindung erreichen können.

### **B. Stadtbild**

Für das dichtbesiedelte Gebiet(Yomni) sind Einfamilienhäuser für einkommensschwache Leuten nicht realisierbar. Bereits vorhandene Einfamilienhäuser verloren durch 20-geschossige Appartementhäuser ihre Attraktivität. Wie bereits in Kapitel 8.2 erwähnt, ist Hochhausbau nicht die günstigste Lösung und das flache Stadtbild des nördlichen und südlichen Teils von Yomni Dong sollte nicht zerstört werden. Im südlichen Teil ist eine weitere Stadterneuerungsprojekt(Abb.24) ist nur vordergründig eine Lösung, um das drängende Problem der Wohnungsnot zu lösen. Der Kontrast in Höhe und Volumen zwischen den eingeschossigen Häusern der benachbarten Gebiete und den Hochhäusern des

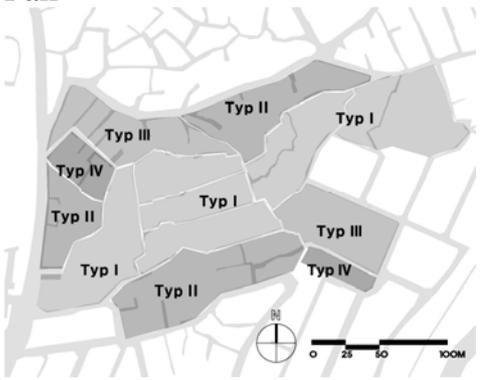
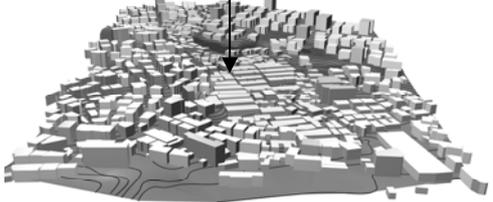
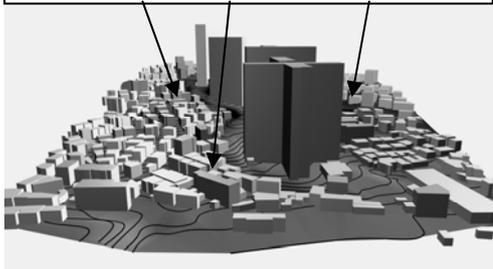
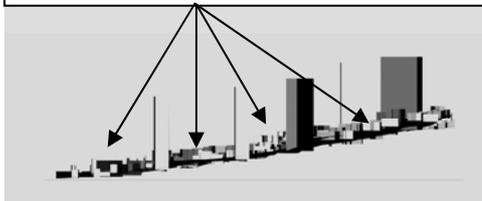
Sanierungsgebietes erzeugt ein überaus heterogenes Stadtbild.

Die folgenden Charakterisierungen des Stadtbilds werden vorgeschlagen.

- Zuordnung von den durch Abriss und Neubau entstanden Geschosswohnungen und Mehrfamilienhaus und Mehrgenerationenhaus zu einer Baugruppe - Typ I
- Durch Abriss und Neubau entstanden Geschosswohnungen mit nicht sanierten Gebieten, abwechselnde Gesamtgestaltung mit Maßstabswechsel und abgestufter Höhenentwicklung bei hoher Verdichtung – Typ II
- Durch Abriss und Neubau entstanden Geschosswohnungen und nicht sanierten Wohngebieten als Punkt- und Scheibenhaus in Kombination mit Flachbebauung in Gruppenbildung, Gegensatz von Streng und großmaßstäblich gestalteten Geschoßbauten und kleinteilig, lockerer Einfamilienbebauung – Typ I und Typ III
- Geschossbauten als raumbildende Großform mit vorgelagerten oder zu Gruppen gefügten Flachbauten, großzügig bemessener Innenraum mit abwechslungsreichen Höhenabstufungen, Maßstabswechsel der Bebauung und differenzierter Freiraumgestaltung - Typ II, III und IV
- Charakteristisches Merkmal: Strenge, geometrische Gestaltungsordnung – Typ IV

Mit vier planerischen Konzepten für die Fall-Typen für das Stadtbild könnte die Probleme, Isolierung des Wohngebietes, Verschlechterung der Wohnqualität der Umgebung und Zerstörung des Stadtbildes von REIP vermindert werden.

Tabelle 36 Neue Charakterisierungen des Stadtbilds

| Typen   | Charakterisierungen des Stadtbilds   | Grafik  |
|---|--|---|
| <b>Typ I</b>                                      | Zuordnung von den durch Abriss und Neubau entstanden Geschosswohnungen und Mehrfamilienhaus und Mehrgenerationenhaus zu einer Baugruppe  | <p>Fall</p>   |
| <b>Typ II</b>                                     | Durch Abriss und Neubau entstanden Geschosswohnungen mit nicht sanierten Gebieten, abwechselnde Gesamtgestaltung mit Maßstabswechsel und abgestufter Höhenentwicklung bei hoher Verdichtung  | <p>Stadtbild vor dem REIP</p>   |
| <b>Typ I</b><br><b>Typ III</b>                    | Durch Abriss und Neubau entstanden Geschosswohnungen und nicht sanierten Wohngebieten als Punkt- und Scheibenhaus in Kombination mit Flachbebauung in Gruppenbildung, Gegensatz von Streng und großmaßstäblich gestalteten Geschoßbauten und kleinteilig, lockerer Einfamilienbebauung | <p>Typ I und Typ III</p>    |
| <b>Typ II,</b><br><b>Typ III</b><br><b>Typ IV</b> | Geschossbauten als raumbildende Großform mit vorgelagerten oder zu Gruppen gefügten Flachbauten, großzügig bemessener Innenraum mit abwechslungsreichen Höhenabstufungen, Maßstabswechsel der Bebauung und differenzierter Freiraumgestaltung  | <p>Stadtbild nach dem REIP</p> <p>Typ II, Typ III und Typ IV</p>  |
| <b>Typ IV</b>                                     | Charakteristisches Merkmal: Strenge, geometrische Gestaltungsordnung   | <p>Schnitt nach dem REIP</p> <p>Typ IV</p>                        |

### 10.2.3 Aspekt Bewohner

Im Yomngebiet baute der Bauunternehmer entsprechend seiner Planung 20- geschossige Appartements. Meistens sind die Wohnungen darin zu groß, so dass ehemaligen Einwohner sich weder die neue Miete noch die Nebenkosten leisten können. Und so verkaufen die

früher Einwohner ihre neue Wohnungen wieder an andere Interessenten. Daher ziehen die einkommensschwachen ursprünglichen Bewohner in andere über den ganzen Stadtrand verteilte Wohngebiete um, wo sie billige Wohnungen finden können. Infolgedessen bauen die Bewohner am Stadtrand neue informelle Wohnsiedlungen, die meistens vom Stadtkern 10 bis 20 km entfernt sind. Die einkommensschwachen Schichten in der Stadt werden immer wieder gezwungen, wegen höherer Mietbelastung, ins Umland zu ziehen. Das hauptsächliche Problem der jetzigen Stadterneuerungsprojekte, besonders des REIP, besteht darin, dass sich die Grundstücke der erneuerungsbedürftigen Wohnviertel mit hohem Gewinn verkaufen lassen und die finanzielle schwachen Mieter und Besitzer bei diesem Prozess überhaupt nicht berücksichtigt werden.

Für die Stadterneuerung sind bereits in der Vorphase die vorhandenen unterschiedlichen Bewohnerinteressen zu erheben und eine demokratisch, sozialkompensatorisch zusammengesetzte Diskursplattform zu bilden, auf der das Austragen von Konflikten möglich ist. Besonders zu berücksichtigen sind dabei artikulationsschwächere Bewohnerschichten, wie z.B. Mieter, die einkommensschwache Menschen, sowie lokale Projektgruppen, die eigeninitiativ zur technischsanitären Verbesserung und sozialen Belebung ausgewählter Wohnobjekte beitragen wollen. Um ein Gebiet zu bestimmen, braucht es konkrete Kriterien für das REIP. Die praktischen und sozialwirtschaftlichen Aspekte, müssen vor dem REIP überlegt werden.

Das REIP muss an den Bedürfnissen der jetzigen Hausbesitzer orientiert und mit ihnen geplant und realisiert werden. Gleiches gilt für Mieter und Bewohner in illegal gebauten Häusern. Die Bausubstanz soll im Grundsatz erhalten bleiben. Für dieses Konzept gibt es aus politischen und sozialen, aus demographischen und ökonomischen Gründen mittelfristig keine Alternative. Dieses Konzept gibt auch langfristigen Entwicklungen Raum. (Betroffene Bewohner im REIP: 127.029 Bewohner) Städtische Erneuerungsstrategien sollen mehr tun als bloß Unterkünfte bereitzustellen. Der Wohnungstyp, der Charakter des Wohngebietes, der Flächennutzungsmischung und die räumliche Verteilung von Wohnraum nehmen Einfluss auf:

- die Qualität der Nachbarschaften und die Art und Weise, wie Menschen in einer Gemeinschaft leben;
- die Segregation bzw. Integration verschiedener sozialer Gruppen;
- die Chancen auf Teilnahme am Arbeitsmarkt und am politischen Leben;

- das Familienleben.

Grundlage von Stadterneuerungsprojekt REIP muss die weitestgehende Übereinstimmung über Ziele und Maßnahmen zwischen Bewohnern und Mietern und denjenigen sein, die die Maßnahmen durchführen; technische und soziale Planung sowie die Durchführung müssen Hand in Hand geben. Durch Umorganisation von Grundrissen sollen die im Wohnungsbestand angelegten Möglichkeiten, neue Wohnformen zu entwickeln, behutsam ausgeschöpft werden.

## **11. Zusammenfassung**

Die Hauptstadt Seoul hat sich in den letzten 40 Jahren rapid entwickelt. Die Zahl der Bevölkerung der Stadt erhöhte sich von 2,4 Mio. im Jahr 1960 auf knapp 10,2 Mio. im Jahr 2002 um das 5-Fache. Die rasante Stadtentwicklung hat viele Probleme verursacht, z.B. Wohnungsnot, Verkehrsprobleme und Umweltverschmutzung.

Nach diesen Erbauungsphasen begann im Jahr 1983 das erste Stadterneuerungsprojekt Seouls mit großflächigem Abriss und Neubau bzw. Legalisierung von Slumgebieten. Jedes Projekt für eines der Sanierungsgebiete wurden mit unterschiedlichen Sanierungsmethoden und -konzepten durchgeführt. Im heutigen Stadterneuerungsprojekt REIP sind die Stadtränder und Bauhöhen trotzdem noch sehr unterschiedlich. Denn es gibt bis heute keine konkreten Leitsätze zu Stadterneuerung. Es gab nur immer wieder einen Wandel der Sanierungsmethode.

Die Analyse von drei beispielhaften Gebieten, des REIP-Sanierungsprojektes hat Mängel dieser Methode aufgezeigt, besonders die Isolierung des Sanierungsgebietes in der Umgebung, Störung des Stadtgefüges, Veränderung der Bevölkerungsstruktur und Infrastrukturprobleme.

Um bei zukünftigen Projekten der Sanierung, die auch weiterhin einen Schwerpunkt der Entwicklung bilden werden, bessere Resultate zu erzielen und eine weitere Zersplitterung von Stadtbild und – struktur und Härten für die Bewohner, der Sanierungsgebiete zu verhindern, sind neue Strategien der Sanierung zu entwickeln. Diese Strategien müssen an den Aspekten Architektur, Städtebau, Belange der Bewohner der Sanierungsprojekte ansetzen.

Aus dem Beispiel der Sanierungen in Berlin können folgende Leitsätze übernommen und zur Grundlage einer neuen Methode gemacht werden:

1. Analyse und Bewertung der Sanierungsgebiete als Voraussetzung der Planung.
2. Abstimmung der Sanierungsprojekte auf die gesamtstädtische Erneuerung.
3. Koordinierung von allgemeinem Baurecht und Sonderrecht für die Sanierung.

Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

1. Harmonisierung der Sanierungsgebiete und Sanierung aus dem Bestand,
2. Anpassung des Baurechts und Mitspracherecht der Bewohner
3. Anpassung des Zeitrahmens der Sanierungsprojekte.

Durch die Leitsätze der Stadterneuerung wird erstmals Stadtentwicklung auf einer einheitlichen Grundlage möglich.

Entscheidend ist eine stärkere Einbeziehung der Betroffenen in den Planungsprozess, um deren Bedürfnissen gerecht zu werden, Härten und Missstände zu vermeiden und die Akzeptanz der Maßnahmen zu erhöhen.

Dafür sind Änderungen in den rechtlichen Grundlagen und die Institutionalisierung von Bewohner-Vertretungen notwendig, es werden Siedlungsräte und öffentliche Gestaltungskommissionen vorgeschlagen.

Folgende Programme für künftige Stadterneuerung sollten entsprechend der Leitsätze mit Strategien abgestimmt auf die vorgefundene Situation in den Sanierungsgebieten vorgehen, dafür werden Vorgehensweisen für vier Fall-Typen vorgeschlagen:

1. Öffentliche Wohnumfeldverbesserungsprogramme für Bereiche mit verfallenden Gebäuden
2. Öffentlich und privat kombinierte Programme für Bereich mit vielen Häusern in schlechtem Zustand
3. Selbstverbesserungsprogramme für sich verschlechternde Wohnbereiche
4. Konservierungsprogramme für Häuser und Distrikte im guten Zustand

Durch die neuen Leitsätze der Stadterneuerung und die Bestimmung der unterschiedlichen Fall-Typen werden die folgende Effekte erwartet:

- Systematisierung der Stadterneuerung,
- Vermeidung des starken Kontrastes zwischen den Stadterneuerungsbereichen und den nicht sanierten Wohnbereichen,
- volle Ausnutzung der vielfältigen Erneuerungsmethoden,
- organische nicht isolierte Entwicklung von städtebaulichen Einheiten.

## **Abkürzungen**

|             |  |
|-------------|--|
| AVStBauFG   | Ausführungsvorschriften zum Städtebauforderungsgesetz          |
| BauGB       | Baugesetzbuch  |
| BauGB-MaßnG | Maßnahmengesetz zu BauGB                                       |
| BauO        | Bauordnung   |
| BfLR        | Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung        |
| BSM         | Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung   |
| InstMod-RI  | Richtlinien zur Instandsetzung und Modernisierung              |
| KHC         | Korea Housing Corporation                                      |
| KRCT        | Korea Institute of Construction Technology                     |
| KRIHS       | Korea Research Institute for Human Settlements                 |
| LSP         | Landessanierungsprogramm                                       |
| PES         | Programm Einfache Stadterneuerung                              |
| REIP        | Residential Environment Improvement in Program                 |
| SE-Programm | Sanierungs- und Entwicklungsprogramm des Bundes und der Länder |
| SMC         | Seoul Metropolitan Council                                     |
| SMG         | Seoul Metropolitan Government                                  |
| UNKRA       | United Nations Korean Reconstruction Agency                    |

## Tabellenverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 1 Forschungsstand von 1989 bis 2003 .....  | 11  |
| Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung von Seoul 1960 bis 2002 Jahr .....                                     | 19  |
| Tabelle 3 Situation der Grundstücksnutzung(31.12.2000) .....   | 20  |
| Tabelle 4 Anzahl der Fahrzeuge und Anteil der Verkehrsfläche.....  | 21  |
| Tabelle 5 Entwicklung des Benutzeranteils von Verkehrsmitteln In Tsd. Personen % .....                   | 21  |
| Tabelle 6 Durchschnittliche jährliche Fertigstellungen von Wohnungen.....                                | 31  |
| Tabelle 7 Veränderung der Schwerpunkte der Wohnungs- und Städtebaupolitik.....                           | 35  |
| Tabelle 8 Durchführung der Bodenordnungsmaßnahmen in Seoul.....  | 47  |
| Tabelle 9 Veränderung der Wohnungsversorgungsrate von Seoul in den 80er Jahren .....                     | 52  |
| Tabelle 10 Zahl der Wohnungen/Zahl der Haushalte .....   | 53  |
| Tabelle 11 Wichtige Unterschiede der Stadtplanungssysteme beider Länder.....                             | 54  |
| Tabelle 12 Stadterneuerung in Seoul .....  | 89  |
| Tabelle 13 Unterschied zwischen der Sanierungs- und Kahlschlagsanierungsmaßnahme.....                    | 90  |
| Tabelle 14 Spontansiedlungen und Umsiedlungsgebiete.....   | 92  |
| Tabelle 15 Wohnungsart nach gesetzlicher Bestimmung .....  | 101 |
| Tabelle 16 Sanierungspolitik in Seoul .....  | 106 |
| Tabelle 17 Durchführung einer Stadterneuerung mit Kahlschlagsanierung.....                               | 110 |
| Tabelle 18 Lage und Baufläche .....  | 119 |
| Tabelle 19 Analyse aller Wohngebiete für REIP.....   | 120 |
| Tabelle 20 Vergleich der Stadterneuerungsmethode .....   | 121 |
| Tabelle 21 Durchgeführte Wohngebietes-Sanierungen: REIP mit Teilsanierung und Neubau.....                | 122 |
| Tabelle 22 Größe vor dem REIP .....  | 123 |
| Tabelle 23 Geschosshöhe der Projekte im REIP .....   | 123 |
| Tabelle 24 Vorgeben der Beispielgebiete .....  | 127 |
| Tabelle 25 Lage, Verkehrsanbindung und Stadtplanerische Spezifizierung .....                             | 130 |
| Tabelle 26 Vergleich der Geschoszahl vor und nach dem REIP: Yongsangebiet .....                          | 131 |
| Tabelle 27 Vergleich der Geschoszahl vor und nach dem REIP: Suyugebiet .....                             | 131 |
| Tabelle 28 Vergleich des Geschoszahl vor und nach dem REIP: Yomnigebiet .....                            | 131 |
| Tabelle 29 Vergleich des Grundstücks vor und nach dem REIP: Yongsangebiet.....                           | 132 |
| Tabelle 30 Vergleich des Grundstücks vor und nach dem REIP: Suyugebiet.....                              | 132 |
| Tabelle 31 Vergleich des Grundstücks vor und nach dem REIP: Yomnigebiet.....                             | 132 |
| Tabelle 32 Neuer Prozess des Projektes im REIP.....  | 151 |
| Tabelle 33 Bestimmung der unterschiedlichen Fall-I II Typen zukünftiger Stadterneuerungs -projekte ..... | 156 |

|  |     |
|--|-----|
| Tabelle 34 Bestimmung der unterschiedlichen Fall-I II Typen zukünftiger Stadterneuerungs -projekte ..... | 157 |
| Tabelle 35 Bestimmung der unterschiedlichen Fall-Typen zukünftiger Stadterneuerungs -projekte .....      | 158 |
| Tabelle 36 Neue Charakterisierungen des Stadtbilds .....   | 161 |

## **Abbildungsverzeichnis**

|  |     |
|--|-----|
| Abbildung 1 Stadterweiterung(1958-1990) .....  | 19  |
| Abbildung 2 Stadtstruktur in Seoul.....  | 20  |
| Abbildung 3 Neue Satellitenstädte.....   | 20  |
| Abbildung 4 Prozentualer Anteil von U-Bahn-Passagieren .....                                 | 21  |
| Abbildung 5 Einfamilienhäuser .....  | 29  |
| Abbildung 6 Hochhäuser .....   | 29  |
| Abbildung 7 Traditionelle Wohnsiedlung.....  | 46  |
| Abbildung 8 Grundrissplan einer Wohnanlage für Adelige auf dem Land .....                    | 46  |
| Abbildung 9 Seunsangga(Seun-Markt).....  | 47  |
| Abbildung 10 Mapo Appartement in 1962 .....  | 48  |
| Abbildung 11 Seominjootaek(Cityhouse).....   | 48  |
| Abbildung 12 Die in den 60er, 70er und 80er Jahren gebaute eingeschossige Wohnsiedlung ..... | 49  |
| Abbildung 13 Der Ablauf einer Sanierungsmaßnahme nach BauGB .....                            | 71  |
| Abbildung 14 Modell der alten Stadterneuerung.....   | 72  |
| Abbildung 15 Modell der neuen Stadterneuerung .....  | 73  |
| Abbildung 16 Lage der Armenviertel – Kumho und Sillim 10 Dong .....                          | 94  |
| Abbildung 17 Stadtbild nach der Stadterneuerung in Kumho 3 Ga Dong.....                      | 95  |
| Abbildung 18 Stadtbild nach der Stadterneuerung in Sillim 10 Dong .....                      | 96  |
| Abbildung 19 Vergleich vor und nach dem Stadterneuerungsprojekt in Singil Dong .....         | 102 |
| Abbildung 20 Singil Dong(Appartement, Mehrgenerationenhaus und Armenviertel,).....           | 103 |
| Abbildung 21 Entfernung von der Stadtmitte .....   | 120 |
| Abbildung 22 Höhe über Meeresspiegel.....  | 120 |
| Abbildung 23 Verkehrsanbindung .....   | 120 |
| Abbildung 24 Nicht sanierte Wohngebiet: Yomni Dong.....                                      | 137 |
| Abbildung 25 Stadtbild und Typologie vor und nach dem REIP im Yomnigebiet.....               | 138 |
| Abbildung 26 Nicht sanierte Wohngebiet: Yomni Dong.....                                      | 139 |
| Abbildung 27 Heute nach dem REIP .....   | 140 |

## Literatur

- Bartholmai B.; Melzer M. 1991: Künftige Perspektiven des Wohnungsbaus und der Wohnungsbaufinanzierung für das Gebiet der neuen Länder, Berlin
- Bauausstellung Berlin GmbH. 1984: Erste Projekte zur behutsamen Stadterneuerung Internationale Bauausstellung, Berlin
- Becker, Heidede; Schulz zur Wiesch, Jochen(Hg.): Sanierungsfolgen. Eine Wirkungsanalyse von Sanierungsmaßnahmen in Berlin. Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik(difu) Bd. 70. Stuttgart, Berlin, Köln, Mainz: Verlag W. Kohlhammer / Deutscher Gemeindeverlag, 1982
- Behring, Karin; Georg Goldrian. 1991: Evaluierung wohnungspolitischer Instrumente, Berlin
- Behutsame Stadterneuerung Berlin GmbH. 1982: Modellvorhaben Behutsame Stadterneuerung am Moritzplatz unter ökologischer Zielsetzung, Berlin
- Behutsame Stadterneuerung Berlin GmbH. 1992: Modellvorhaben Behutsame Stadterneuerung am Moritzplatz unter ökologischer Zielsetzung, Berlin
- Blasius, J.; Dangschat, J.(Hg.) 1994: Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden. Opladen: Leske+Budrich
- Boden, Harenberg(Hrsg.) 1996: Lexikon der Gegenwart Aktuell 1997, Dortmund
- Bodenschatz Harald; Konter, E.; Stein M. 1994: Tendenz der Stadterneuerung, Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen, Berlin
- Bodenschatz, Harald, Schluss mit der Zerstörung? Stadterneuerung und städtische Opposition in West-Berlin, Amsterdam und London, Werkbund-Archiv Band 11, 1983
- Bodenschatz, Harald: Platz frei für das neue Berlin. Geschichte der Stadterneuerung in der größten Mietskasernenstadt der Welt seit 1871. Berlin, 1987
- Bodenschatz, Harald; V. Heise; J. Korfmacher 1983: Schluss mit der Zerstörung? Stadterneuerung und städtische Opposition in West-Berlin, Amsterdam und London, Werkband-Archiv Band 11,
- Borchard, K. 1989: Fachplanung Stadt- und Dorferneuerung. In: Daten zur Raumplanung Teil C Fachplanungen und Raumordnung, Hannover
- Bronger, D.; Marcus S. 1996: Manila-Bangkok-Seoul. Regionalentwicklung und Raumwirtschaftspolitik in den Philippinen, Thailand und Südkorea. Hamburg: Institut für Asienkunde
- Bundesministerium für Raumordnung 1993: Bauwesen und Städtebau: Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern – Informationen für Kaufinteressenten und Mietern, Bonn Dez.1993
- Cho, H.-Y. 1994: Stadtentwicklung und Umweltplanung in der Republik Korea. Beiträge der Städte für eine bessere Umwelt dargestellt am Beispiel der Stadt Sungnam, TU Berlin
- Cho, S.-G. 1996: Studie über Stadtwohnen, Seoul

Choi, S.-D. 1992: Stadtentwicklung und Verstädterung unter besonderer Berücksichtigung der Flächennutzungsplanung in Korea, dargestellt am Beispiel der Hauptstadt Seoul

Dase, Martin; Lüdtke, Jürgen; Wollmann, Hellmut 1988: Stadterneuerung im Wandel – Erfahrungen aus Ost und West – Internationales Symposium, Berlin-Wedding, 27.29. Oktober 1988  
 Stadtforschung aktuell

Deilmann, Harald; Bickenbach; Gerhard; Pfeiffer, Herbert 1977: Wohnbereich Wohnquartiere, Karl Krämer Verlag, Stuttgart

Deutsch- Koreanische Industrie und Handelskammer 1995: Partnerland Korea 1994/95, Seoul

Deutscher Bundestag 1981: Antwort der Bundesregierung zur Wohnungsmarktlage in Großstädten

Durth, Werner 2000: Vom Überleben zwischen Totalem Krieg und Währungsreform

Frank Nagel, Norbert 1995: Stadtentwicklung und Stadterneuerung Hamburg London und Singapur

Fuderholz, G. 1997, Abschied von der Mieterstadt. Eine Strategieentwicklung für den Berliner Wohnungsbau

Gemeinnützige Wohnungsbau-Aktionengesellschaft Groß-Berlin(GEWOBAG) 1994: Bauen für Berlin. 75 Jahre 1919-1994, Berlin

Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V.(GdW) 1992: Wohneigentum in Deutschland. Geschichte Bedeutung Perspektiven, Köln

GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohnforschung GmbH, Hamburg 1990: Wohnungsbau nach dem zweiten Weltkrieg, Schriftenreihe „Forschung“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn

Hahn, E. 1994: Die Platte, eine Herausforderung für den ökologischen Stadtumbau in den neuen Bundesländern. Modelprojekt Dresden-Gorbitz, Berlin/Dresden

Hall, Peter; Pfeiffer, Ulrich 2000: Urban21, Der Expertenbericht zur Zukunft der Städte

Hanuske, Dieter 1995: „Bauen, bauen, bauen!“ Die Wohnungspolitik in Berlin(West), 1945-1961, Berlin

Hartmut, Häußermann; Andreij, Holm; Daniela, Zunzer 2002: Stadterneuerung in der Berliner Republik. Modernisierung in Berlin-Prenzlauer Berg

Hassink, Robert 2001, <http://irpud.raumplanung.uni-dortmund.de/>

Herlyn, Ulfert 1991: Die Bewohner im Wandel der Stadterneuerung. In: P. Maruse; F. Staufenbiel(Hg.), Wohnen und Stadtpolitik im Umbruch. Berlin: Akademie Verlag

Hetzer, Susanne 2000: Beteiligung an der Stadterneuerung im Wandel. Diplomarbeit am Institut für Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin

Heuer, J.H.B.; Kühne-Büning, L. 1989: Wohnungswesen als Fachplanung. In: Daten zur Raumplanung Teil C: Fachplanungen und Raumordnung, Hannover

Heuer, J.H.B.; Kühne-Büning, L.1989: Wohnungswesen als Fachplanung

Heuer, Jürgen H.B. 1989: Lehrbuch der Wohnungswirtschaft, Frankfurt am Main

Hieber, Ulrich 1990: Städtebauliche Erneuerung, in Einführung Städtebau – Arbeitsmaterialien, Städtebauliches Institut der Universität Stuttgart

Hoffmann-Axthelm, Dieter 1984: Straßenschlachtung: Geschichte und Untergang der Admiralstraße. Berlin

Homuth, Karl 1984: Modell einer schönen alten Stadt? In: extra Sozialarbeit, Heft 8

Hunger, B., Bock, D. 1990: Stadterneuerungsbedarf in den Städten der bisherigen DDR aus soziologischer Sicht, Institut für Städtebau und Architektur der Bauakademie, Berlin

Ingeborg Flagge 2000: Geschichte des Wohnens Band 5 1945 bis heute Aufbau Neubau Umbau, 2000, Deutsche Verlags-Anstalt

Institut für Auslandsbezeichnungen 1988: Korea, Stuttgart

Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin, Märkisches Viertel Projektbericht 6. Nachbesserung von Großsiedlungen in Berlin(West), Berlin 1987

Ipsen, Detlev 1992: Über den Zeitgeist der Stadterneuerung. In: Die alte Stadt. Zeitschrift für Stadtgeschichte, Stadtsoziologie und Denkmalpflege

Jang, D.-Y. 1995: Baugesetzbuch, Seoul

Jessen, Johann; Siebel, Walter; Walther, Uwe-Jens: Acht Jahre Vorbereitende Untersuchung nach §4 StBauFG – nur ein Nachruf? In: Stadtbauwelt Nr. 63

Jung, S.-H. 1995: “A Renewal of Interior Residential Area and Civic Improvement”. Architectural Culture

Kang, B.-G. 1995: “Some Suggestions for Urban Renewal and Rebuilding Politics”. Architectural Culture

Keim, Karl-Dieter 1985: Politik der Stadterneuerung. Programmvollzug oder soziale Mobilisierung? In: K. –D. Keim; L.A. Vaskovics(Hg.), Wege zur Sozialplanung Opladen: Westdeutscher Verlag 1985

KHC 1979: 20 Jahre Geschichte der KHC, Seoul

KHC 1992: 30 Jahre Geschichte der KHC, Seoul

Kim, G.-S. 1991: Arbeitsbericht; Stadtplanung in(Süd) Korea, Institut für Städtebau und Landesplanung Universität Karlsruhe, Karlsruhe

Kim, G.-S. 1991: Stadtplanung in(Süd) Korea, Univ. Karlsruhe, Karlsruhe

Kim, G.-Y. 1991: Arbeitsbericht; Stadtplanung in Süd-Korea, Institut für Städtebau und Landesplanung Universität Karlsruhe, Karlsruhe

Kim, J.-A. 1996: Wie soll unsere Wohnkultur geändert werden?, Seoul Forum, Seoul

Kim, K.-H. 1986: Zum Problem Des Geschosswohnungsbaus in Seoul, Korea, Unter Besonderer Berücksichtigung Der Verbesserung Des Wohnumfeldes

- Kim, K.-H. 1996: Urban und Regional Economics, Seoul
- Kim, K.-J. 1995: Seoul's Neighborhood Change Incremental Transformation, Architectural Culture
- Kim, K.-W. 1989: Stadtumgestaltung in Seoul um die Jahrhundertwende - Der Übergang von der Vormodernen zur modernen Stadt in Korea, Uni. Aachen, Aachen 1989
- Kim, S.-H. 1995: Some Characteristics of the Urban Renewal and Future direction, Architectural Culture
- Kim, S.-S. 1991: Tatsachen der Verwaltung Seouls nach der Statistik, Seoul
- Kim, S.-H. 1995: Some Characteristics of Urban Renewal and Future Direction, Architectural Culture
- Kim, Y.-T. 1995: A Study on architectural Aspects of Multi-family Housing - Focused on Mangwon Dong Area
- Korea Housing Corporation, Geschichte der Appartementshäuser in Korea, 1999
- Krätke, Stefan 1992: Ökonomie der Stadterneuerung: Ansätze und Perspektiven. In Arbeitskreis Stadterneuerung(Hg.), Jahrbuch Stadterneuerung 1992. Berlin: TU Berlin
- Krautzerberger, Michael 1998: Kommunale Stadterneuerung. In: H. Wollmann; R. Roth(Hg.); Kommunalpolitik. Bonn; Bundeszentrale für politische Bildung
- KRIHS 1989: Forschung für die Verbesserung des Stadterneuerungssystems, Seoul 1989
- KRIHS 1995: Cities and Nation, Hanam Publishing House, Seoul
- Kunze, R. 1990/1991: Stadterneuerung als Teilstrategie der Stadtentwicklung, In Jahrbuch Stadterneuerung 1990/1991, Berlin
- Lang, M. 1994: Benachteiligte Quartiere in deutschen Städten. Auf der Suche nach Programme bei Bund und Ländern, Dortmund
- Lee, S.-J. 1995: Städtischer Strukturwandel und Stadtentwicklungspolitik in Korea und Deutschland, Breit/Mackensen
- Lehmbrock, Michael 1982: Öffentlichkeit und Bürgerbeteiligung. In: H. Becker; J. Schulz zur Wiesch(Hg.), Sanierungsfolgen. Eine Wirkungsanalyse von Sanierungsmaßnahmen in Berlin. Stuttgart; Köln; Mainz: Kohlhammer / Deutscher Gemeindeverlag 1982
- Machetzki, R. 1988: Korea; Wirtschaft, Politik, Gesellschaft, Natur, Geschichte, Reisen, Sport, Thienmann, Stuttgart, Wien
- Mapo-Gutcheong 1995: Redevelopment in Yomni Dong
- Metz, K.F. 1995: Aktuelles Handbuch zur Sanierung von Gebäuden in Block- und Plattenbauweise. Schadenanalyse, Detaillösungen, Kostenwerte, Projektbeispiele, Augsburg, Kissing, Zürich, Paris, Mailand, Amsterdam, Wien, Awans, New York
- Min, J.-S.(1995), A Study on the Residential Environmental improvement of the Rental Multi-Family Housing, Through Housing Survey and Analysis. M.A. Inha Univ. Incheon

- Ministry of Home Affairs: Municipal Yearbook of Korea 1995-1999
- Moon, C.-H. 1983: Grundprobleme von Bevölkerungs- und Stadtentwicklung in Südkorea - Fallstudie „Region Seoul“ - Autzen, R. u.a. Stadterneuerung in Berlin(1984): Sanierung und Zerstörung vor und neben der IBA, Berlin
- Moser, Peter 1992: Verfallstendenzen und Erneuerungsprozesse, Wandel alter, dichtbebauter Stadtgebiete, Institut für Stadtforschung
- National Statistical Office Republic of Korea 1995: Major Statistics of Korea Economy 1995, Seoul
- Park, E.-B. 1997: Die Wohnungsfinanzierung in Korea und in Deutschland, System, Probleme und Vorschläge zu ausgewählten Aspekten, Univ. Dortmund
- Rosemann, Jürgen 1981: Wohnungsmodernisierung und Stadterneuerung. In: J. Brech(Hg.), Wohnen zur Miete: Wohnungsversorgung und Wohnungspolitik in der Bundesrepublik. Weinheim, Basel
- Schäfer, Martina; Schön, Susanne 2000: Nachhaltigkeit als Projekt der Moderne, Skizzen und Widersprüche eines zukunftsfähigen Gesellschaftsmodells
- Schildt, Axel 1988: Die Grindelhochhäuser. Eine Sozialgeschichte der ersten deutschen Wohnhochhausanlage, Hamburg
- Schindegger, Friedrich 1999: Raum. Planung. Politik, ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich, Österreich Institut für Raumplanung(ÖIR)
- Schmitt, Gisela 1998: Stadterneuerung im weiteren Sinne: Kölner Planungsansätze zwischen Standort- und Stadtteilinteresse. In T. Harlander(Hg.), Stadt im Wandel – Planung im Umbruch. Stuttgart, Berlin Köln: W. Kohlhammer, 1998.
- Schmoll, Fritz 1989: Thesen zum Stadtform. In: Arbeitsgruppe Stadterneuerung(Hg.), Stadterneuerung in Berlin-West: Perspektiven einer Bestandsentwicklung. Berlin
- Schoen, Annalie 1989: Anforderungen an das Förderinstrumentarium. In: Arbeitsgruppe Stadterneuerung(Hg.),
- Schuber, Dirk. 1997: Stadterneuerung in London und Hamburg. Eine Stadtbaugeschichte zwischen Modernisierung und Disziplinierung. Braunschweig: Viewweg
- Schubert, Dirk 1998: Vom „sanierenden Wiederaufbau“ zur „nachhaltigen Stadterneuerung“: Kontinuitäten und Paradigmenwechsel. In: Arbeitskreis Stadterneuerung(Hg.), Jahrbuch Stadterneuerung Berlin
- Schubert, Dirk 1998: Vom „sanierenden Wiederaufbau“ zur „nachhaltigen Stadterneuerung“: Kontinuitäten und Paradigmenwechsel. In: Arbeitskreis Stadterneuerung(Hg.), Jahrbuch Stadterneuerung. Berlin: TU Berlin
- SDI 1994: Seoul in 21 Century, Seoul
- SDI 1998: Housing Master Plan in Seoul

Senator für Bau- und Wohnungswesen 1995: 19. Bericht über Stadterneuerung, Berlin

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1993: Sonderdruck/ aus dem Amtsblatt für Berlin Nr.59 vom 9. Dezember 1993

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1993: Sonderdruck/ aus dem Amtsblatt für Berlin Nr.59 vom 9. Dezember 1993

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1994: Tendenz der Stadterneuerung / Entwicklung in Berlin, Erfahrungen europäischer Großstädte, Empfehlungen für Berlin. Berlin

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen 1994: Ratgeber Förderung, Berlin

Seoul(Hrsg.) 1992: 600 Jahre Geschichte von Seoul, Seoul

Seoul Development Institut 1996: Guideline for the Residential Environment Improvement Program in Seoul

Seoul Development Institute 1996: Substand Housing Redevelopment in Seoul 1973-1996

Seoul Metropolitan Government 1996: Seoul Statistical Yearbook 1995, Seoul 1996

Son, J.-M. 1990: Eine Studie über Stadtplanung unter japanischen Besatzungszeit, Seoul

Song, I.-H. 1990: A Study on the Types of Urban Traditional Housing in Seoul from 1930 to 1960, Seoul

Stadterneuerung in Berlin-West 1989: Perspektiven einer Bestandsentwicklung. Berlin

Statisches Bundesamt(Hrsg.) 1992: Länderbericht Korea 1992, Wiesbaden

Stimpel, R. 1996: Stellungnahme des Sachverständigen zur öffentlichen Anhörung zum Thema „Soziale Entwicklungen und Innovationen im Lebensbereich Bauen und Wohnen“. In: Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ 1996, Kommissionsdrucksache 13/2a

Terlinden, Ulla 1992: Gesellschaftliche Modernisierung durch Stadterneuerung? Eine historisch-empirische Analyse sozialen Wandels und staatlicher Zielsetzungen an Beispielen. Unveröffentlichte Habilitationsschrift an der TU Berlin

Tessin, Wulf 1978: Stadtumbau und Umsetzung. In: Leviathan. Zeitschrift für Sozialwissenschaft. Jahrgang 6(1978), Heft 4. Opladen: Westdeutscher Verlag, 1978

Tessin, Wulf; Knorr, Thomas; Pust, Carola; Birlem, Torstein 1983: Umsetzung und Umsetzungsfolgen in der Stadtsanierung: Die individuellen Auswirkungen erzwungener Mobilität im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen am Beispiel der Berliner Stadtentwicklung. Basel, Boston, Stuttgart

Toepel, Kathleen; Sander, Robert; Strauss, Wolf-Christian 2000: Europäische Strukturpolitik für die Stadterneuerung in Ostdeutschland Evaluierung der Gemeinschaftsinitiative URBAN, DIW DIFU

Trabalski, K. 1980: Die Reform der Wohnungspolitik. Aus der Sicht der Sozialdemokraten. In: Gemeinnütziges Wohnungswesen

Ulrich Hieber, Städtebauliche Erneuerung, In Einführung Städtebau, Arbeitsmaterial 1990

Wießner, Reinhard 1987: Wohnungsmodernisierung – Ein behutsamer Weg der Stadterneuerung?  
Eine empirische Fallstudie in Altbauquartieren des Nürnberger Innenstadtrandgebiets. Regensburg

Wießner, Reinhard 1990: Soziale und strukturelle Folgen von Modernisierungen in innenstadtnahen  
Gebieten., In: J. Blasius; J. Dangschat(Hg.), Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher  
Wohnviertel. Frankfurt/M., New York: Campus, 1990

Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin 1989: Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 1988, Berlin

Yang, Y.-J. 1991: Form of the Low-Income Family Housing, 1991

Yoon, Y.-G. 1996: Kostengünstiger und Sozialverträglicher Wohnungsbau in Korea -szenarien F.  
Die Erneuerung D. Stadtrandsiedlung Sadang, Seoul

## Lebenslauf

|                      |  |
|----------------------|--|
| Name                 | LEE MINSEOK  |
| Anschrift            | Kyonggido Suwon-si Yongtong-gu Yongtong-dong 972-2   |
| Geburtsdatum         | 13.4.1969  |
| Ort                  | Seoul, Süd-Korea   |
| Nationalität         | Koreanisch   |
| Familienstand        | Verheiratet  |
| Ausbildung           |  |
| 1975/81              | Onyang-Oncheon Grundschule   |
| 1981/84              | Mittelschule der Ewha Frauen Universität   |
| 1984/87              | Eintritt in die Hanseong Oberschule in Seoul Abschluss mit Abitur  |
| Studium              |  |
| 1987/94              | Studium an der Fakultät Architektur der Hongik Universität in Seoul mit Abschluss "Bachelor of Engineering"  |
| 1989/91              | Militärdienst  |
| 1994/96              | Magisterkurs an der Fakultät Architektur der selben Universität mit Abschluss "Master of Engineering" Thema der Arbeit: Stadtsanierung, Wohnumfeld |
| 1996/98              | Studium an der Universität Stuttgart   |
| 1998/2004            | Promotion an der Universität Stuttgart   |
| Berufliche Tätigkeit |  |
| 1993/96              | Environmental Development Institute an der Universität Hongik in Seoul   |
| 2003                 | Dozent an der Hongik Universität in Seoul, Korea   |
| 2004                 | Dozent an der Inha Universität in Incheon, Korea   |